

Chapitre 3.

Profil des parcs de logements

3.1 ÉVOLUTION RÉCENTE DES PARCS DE LOGEMENTS

Une croissance régulière du nombre de logements

D'après l'INSEE, BDC compte 12 620 logements en 2015.

Leur nombre a augmenté de moitié entre 1975 et 2015 alors que la population est restée la même (environ 23 300 habitants).

- 44% ont été construits sur l'agglomération CARENTAN - SAINT-HILAIRE-PETITVILLE (+ 1 819) ;
- 13 % sur SAINTE-MERE-EGLISE (+ 551) ;
- 12 % sur PICAUVILLE (+ 493) ;

soit près de la moitié sur les principales agglomérations du territoire.

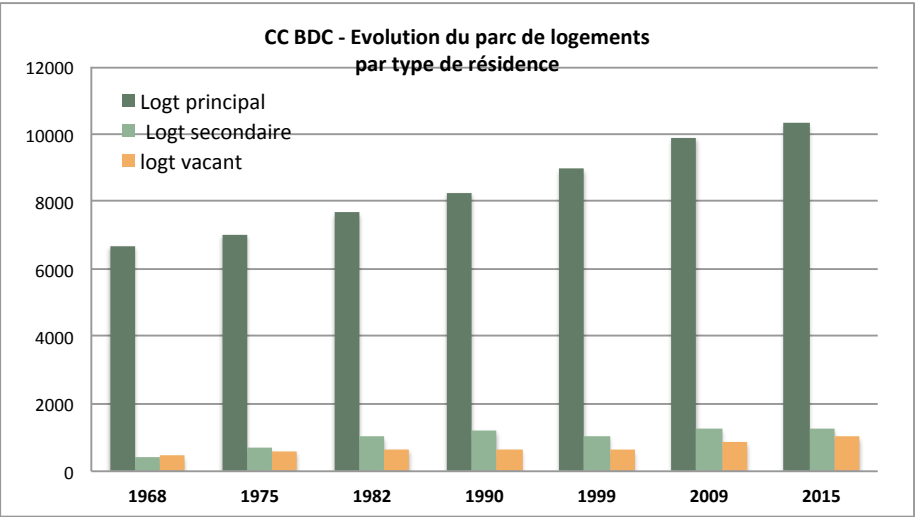
Près de 9 logements sur 10 sont des maisons ou des fermes (87% en 2015).

On dénombre 12 % d'appartements (1542 en 2015) contre 24% à l'échelle du SCOT et 19% à l'échelle du département :

- 80% sur l'agglomération de Carentan (1281 appartements),
- 8% à Sainte-Mère-Église,
- 5% à Picauville.

Entre 2009 et 2014, le territoire a gagné 428 maisons et perdu 75 appartements (79 sur Carentan-les-Marais, 17 à Picauville et 11 à Sainte-Mère-Église).

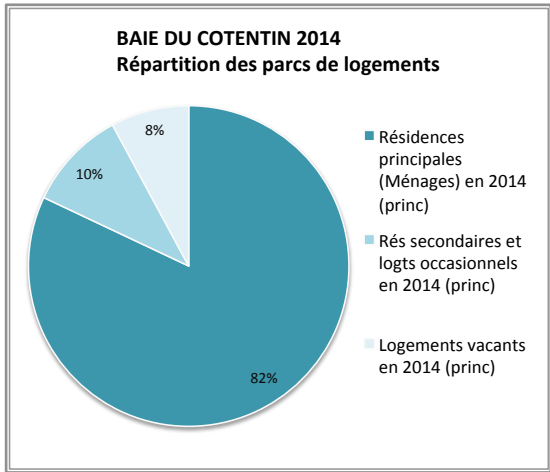
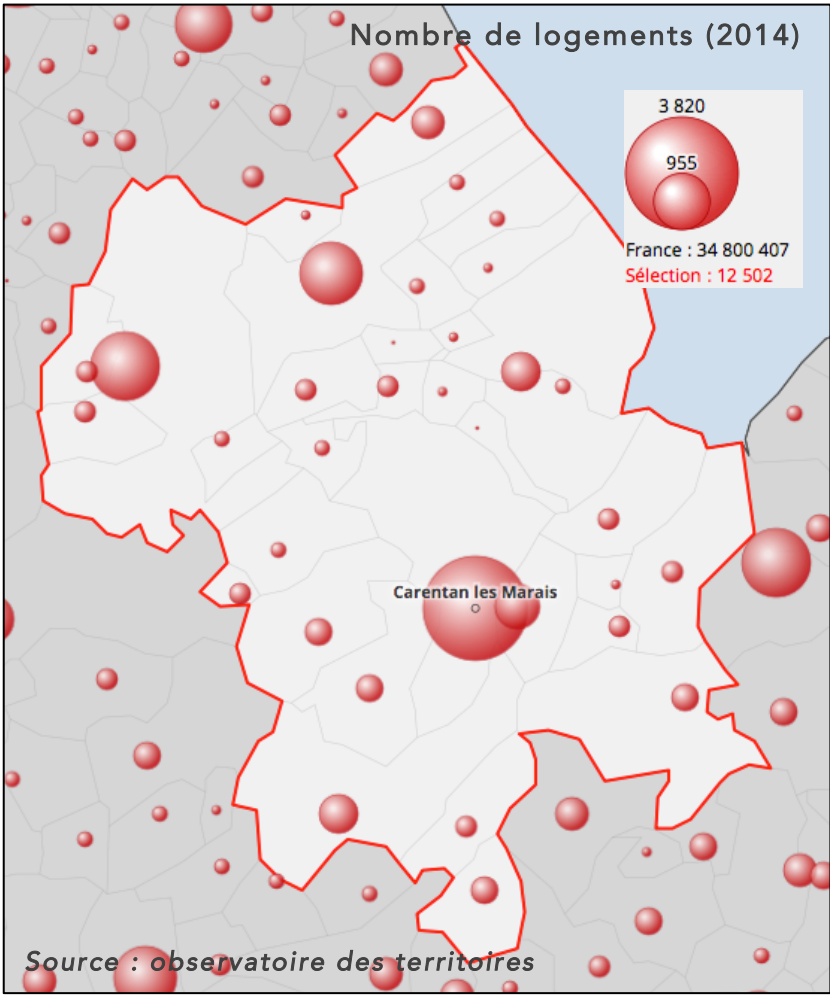
La proportion de logements anciens est importante (en comparaison avec d'autres territoires du nord Cotentin) puisque les constructions datant d'avant 1945 (et donc épargnées par les bombardements) représentent plus d'1/3 du parc total (35%).



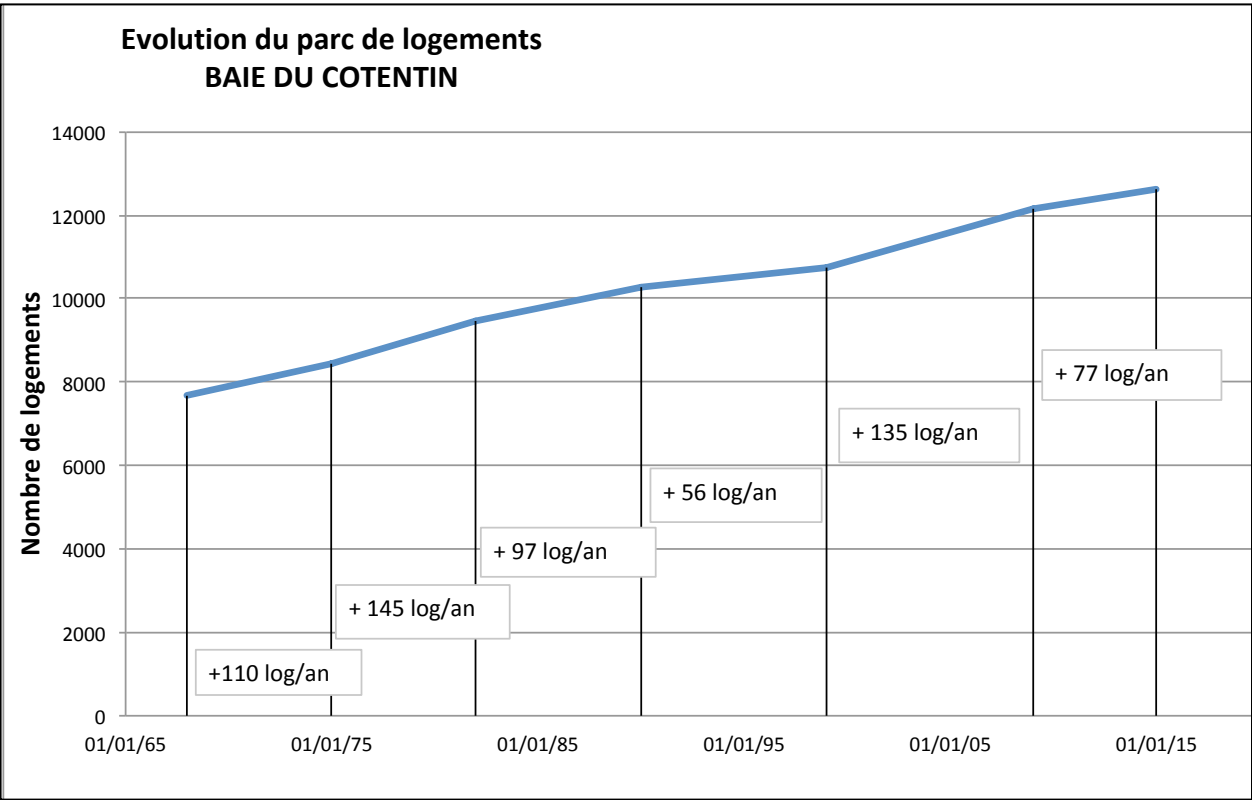
Le parc se divise en trois parties :

- des résidences principales, pour 82 % du total,
- des résidences secondaires, pour 10 % du total,
- des logements vacants pour 8% du total.

Leur répartition varie sensiblement sur les différentes parties du territoire, du fait de dynamiques économique et démographique diverses.



	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Nbr de logements	7681	8452	9473	10248	10753	12235	12619
évolution		771	1021	775	505	1482	384
Moy par an		110,1	145,9	96,9	56,1	134,7	76,7
Résidences principales	6790	7107	7739	8345	9048	10098	10328
évolution		317	632	606	703	1050	230
Moy par an		45,3	90,3	75,8	78,1	95,5	46,0
Résidences secondaires	423	730	1048	1233	1073	1245	1264
Logements vacants	468	615	686	670	632	892	1027



3.2 Production récente et marché immobilier

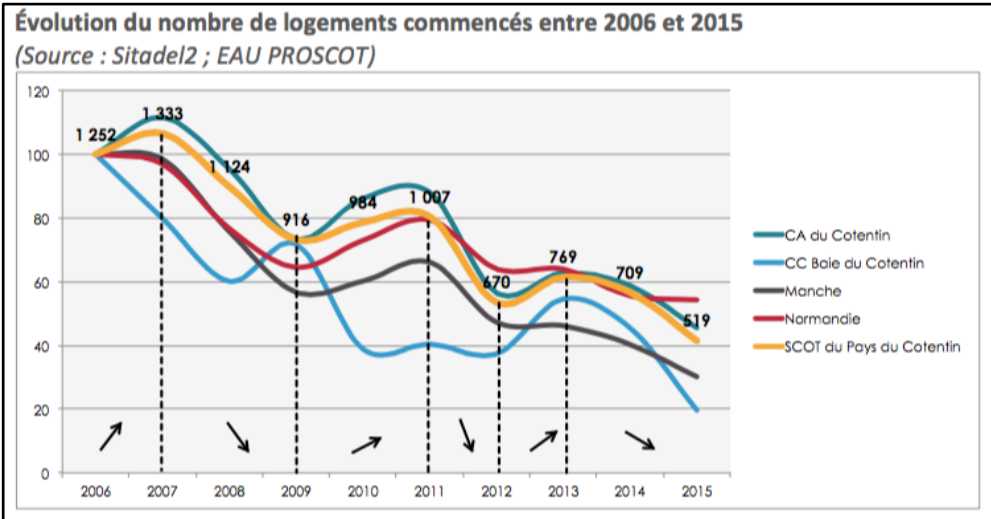
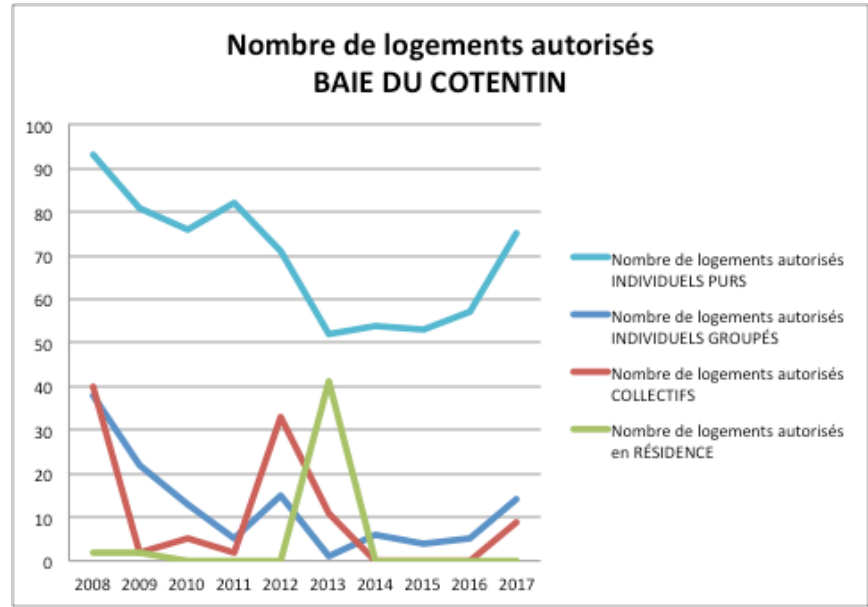
Ampleur de la production de logements du début des années 2000

CARENTAN-LES-MARAIS est la 3^{ème} commune ayant le plus construit entre 2006 et 2015, au regard de son évolution démographique (après CHERBOURG-EN-COTENTIN et LA HAGUE (données SCOT)).

> + 680 logements pour 200 habitants de moins.

Dans le même temps, PICAUVILLE a perdu une dizaine d’habitants malgré une production de plus de 130 logements.

Après, une baisse de la production à la suite de la crise de 2008, le marché a repris à partir de 2017, mais surtout pour le logement individuel.



Production récente

Les données SITADEL permettent une évaluation de la production récente.

Entre 2010 et 2017 : près de 600 logements ont été commencés, soit 75 en moyenne annuelle.

Les ¾ sont des logements individuels purs.

Cela représente en moyenne annuelle : 55 logements individuels purs, 7 logements individuels groupés, 7 logements collectifs et 5 logements en résidence.

Les tableaux qui suivent montre la répartition par type et par commune.

Nombre de logements individuels purs commencés

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Apperville	1	-	0	0	2	1	-	-	1	1
Audouville-la-Hubert	-	-	2	-	1	-	-	-	-	-
Auvers	5	5	-	2	4	3	1	0	2	6
Baupte	1	1	1	0	1	1	-	2	2	2
Beuzeville-la-Bastille	0	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Blosville	-	3	2	2	2	2	1	-	2	1
Boutteville	2	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Bruccheville	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Angoville-au-Plain	1	-	1	3	5	4	0	4	-	-
Brévands	2	-	1	1	1	-	-	-	-	-
Carentan	6	9	15	16	5	4	8	6	3	20
Catz	0	0	-	2	3	-	-	-	-	-
Houesville	4	2	1	-	0	2	-	-	-	-
Montmartin-en-Graignes	0	10	4	6	2	1	1	3	3	5
Saint-Côme-du-Mont	6	0	0	1	2	-	1	0	1	-
Saint-Hilaire-Petitville	6	1	5	7	9	2	3	2	1	1
Saint-Pellerin	1	2	0	3	2	-	-	-	1	0
Les Veys	-	-	1	2	6	8	5	4	2	1
Vierville	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
total CARENTAN LES MARAIS	26	24	28	41	35	21	18	19	11	27
Étienville	3	2	1	1	1	5	0	-	-	-
Hiesville	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liesville-sur-Douve	-	2	1	0	-	-	1	1	-	1
Méautis	1	2	1	3	4	3	4	0	2	1
Neuville-au-Plain	0	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Amfreville	1	2	-	-	0	1	0	-	-	-
Cretteville	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Gourbesville	4	0	1	-	1	-	-	-	-	-
Houtteville	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Les Moitiers-en-Bauptois	-	3	0	2	0	2	1	0	-	1
Picauville	10	3	3	7	1	2	4	0	2	2
Vindefontaine	6	3	-	0	-	-	-	-	-	-
total PICAUVILLE	23	12	4	9	2	5	5	1	2	3
Saint-André-de-Bohon	4	-	0	2	1	1	0	-	-	2
Saint-Germain-de-Varreville	1	-	0	-	-	-	-	-	-	-
Sainte-Marie-du-Mont	2	1	4	2	3	4	1	0	2	4
Saint-Martin-d'Audouville	1	1	1	2	1	-	-	-	-	-
Saint-Martin-de-Varreville	1	1	-	-	-	-	-	1	-	-
Beuzeville-au-Plain	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chef-du-Pont	1	1	1	2	1	-	-	0	2	-
Écoqueneauville	-	4	0	1	-	1	-	-	-	-
Foucarville	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Sainte-Mère-Église	3	7	4	2	5	6	3	7	7	5
Ravenoville	3	1	1	2	-	-	0	0	2	-
total SAINTE-MÈRE-ÉGLISE	7	15	6	7	6	7	3	7	11	5
Sébeville	-	0	-	-	0	2	-	-	-	-
Saint-Georges-de-Bohon	3	5	-	-	0	2	-	1	-	-
Sainteny	5	5	3	4	3	2	4	3	10	3
total TERRE-ET-MARAIS	8	10	3	4	3	4	4	4	10	3
Tribehou	5	2	1	1	1	0	1	0	3	1
Turqueville	1	0	-	1	1	-	-	-	-	-
BAIE DU COTENTIN	92	83	56	78	68	59	40	35	48	57

Ils l'ont été :

- sur Carentan, pour la moitié d'entre eux : 308 dont 200 individuels purs (65%) ;
- sur Sainte-Mère-Eglise pour 56 d'entre eux (9%) dont 52 individuels purs (93%) ;
- sur Picauville pour 33 d'entre eux dont 31 individuels purs (94%);
- sur Terre-et-Marais pour 62 d'entre eux dont 35 individuels purs (56%), 18 individuels groupés et 9 collectifs.

Nombre de logements individuels groupés commencés

On ne tient compte ici que des communes concernées

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Auvers	1	0	-	0	0	0	0	0	0	0
Blosville	-	2	0	0	0	0	0	-	0	0
Carentan	15	0	0	0	0	15	0	0	2	3
Catz	0	2	-	0	0	-	-	-	-	-
Saint-Côme-du-Mont	0	2	0	0	0	-	0	2	0	-
Saint-Hilaire-Petitville	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Pellerin	0	2	0	0	0	-	-	-	0	2
Les Veys	-	-	0	0	0	1	0	0	0	0
total CARENTAN LES MARAIS	15	10	0	0	0	16	0	2	2	5
Étienville	0	0	10	0	0	0	0	-	-	-
Houesville	2	0	0	-	0	0	-	-	-	-
Liesville-sur-Douve	-	0	0	2	-	-	0	0	-	0
Méautis	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0
Picauville	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
total PICAUVILLE	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ravenoville	4	0	0	0	-	-	0	0	0	-
Sainte-Mère-Église	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
total SAINTE-MÈRE-ÉGLISE	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sainteny	2	0	9	0	0	0	0	0	0	7
total TERRE-ET-MARAIS	2	0	9	0	0	0	0	0	0	7
Tribehou	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
BAIE DU COTENTIN	28	12	21	2	4	16	0	2	2	12

Nombre de logements collectifs commencés

On ne tient compte ici que des communes concernées

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Carentan	0	4	0	0	0	33	0	0	0	9
Saint-Hilaire-Petitville	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
total CARENTAN LES MARAIS	0	6	0	0	0	33	0	0	0	9
Les Moitiers-en-Bauptois	-	0	0	0	0	0	0	2	-	0
Picauville	0	31	0	0	0	0	0	0	0	0
total PICAUVILLE	0	31	0	0	0	0	0	2	0	0
Sainte-Mère-Église	0	5	0	0	2	0	0	0	0	0
total SAINTE-MÈRE-ÉGLISE	0	5	0	0	2	0	0	0	0	0
Sainteny	0	0	0	0	0	0	9	0	0	0
total TERRE-ET-MARAIS	0	0	0	0	0	0	9	0	0	0
BAIE DU COTENTIN	0	42	0	0	2	33	9	2	0	9

Nombre de logements en résidence commencés

On ne tient compte ici que des communes concernées

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Carentan	0	0	0	0	0	0	41	0	0	0
total CARENTAN LES MARAIS	0	0	0	0	0	0	41	0	0	0
Ravenoville	0	2	0	0	-	-	0	0	0	-
total SAINTE-MÈRE-ÉGLISE	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
BAIE DU COTENTIN	0	2	0	0	0	0	41	0	0	0

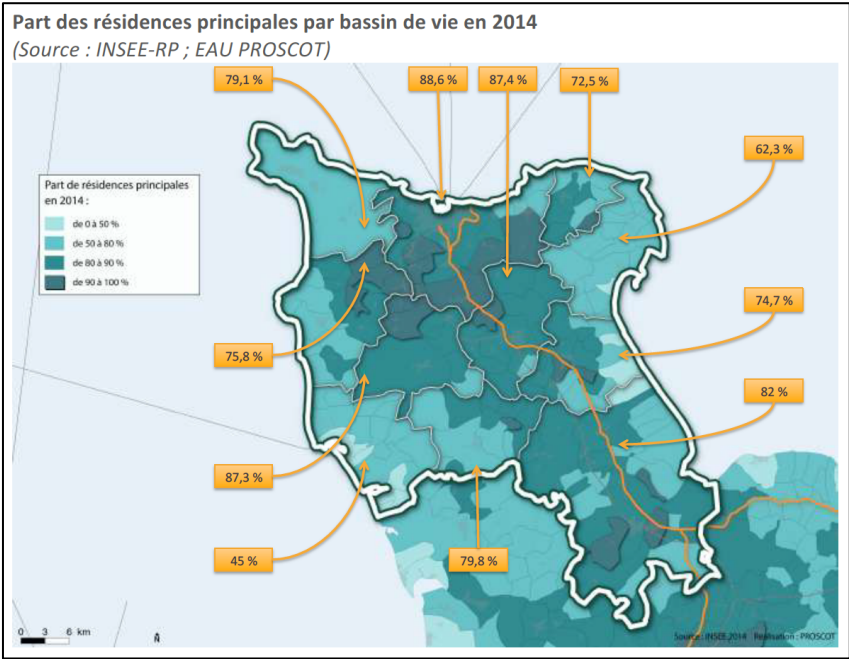
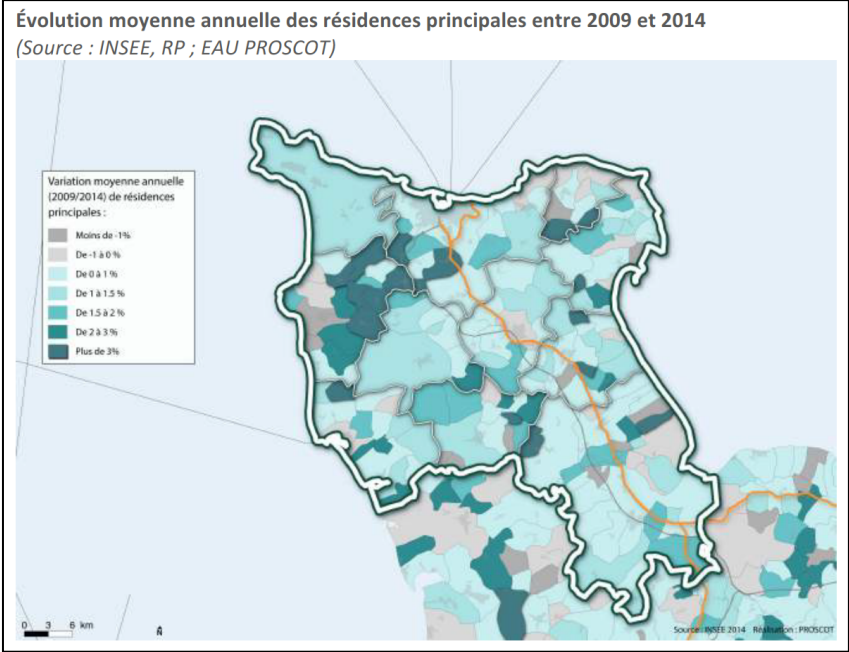
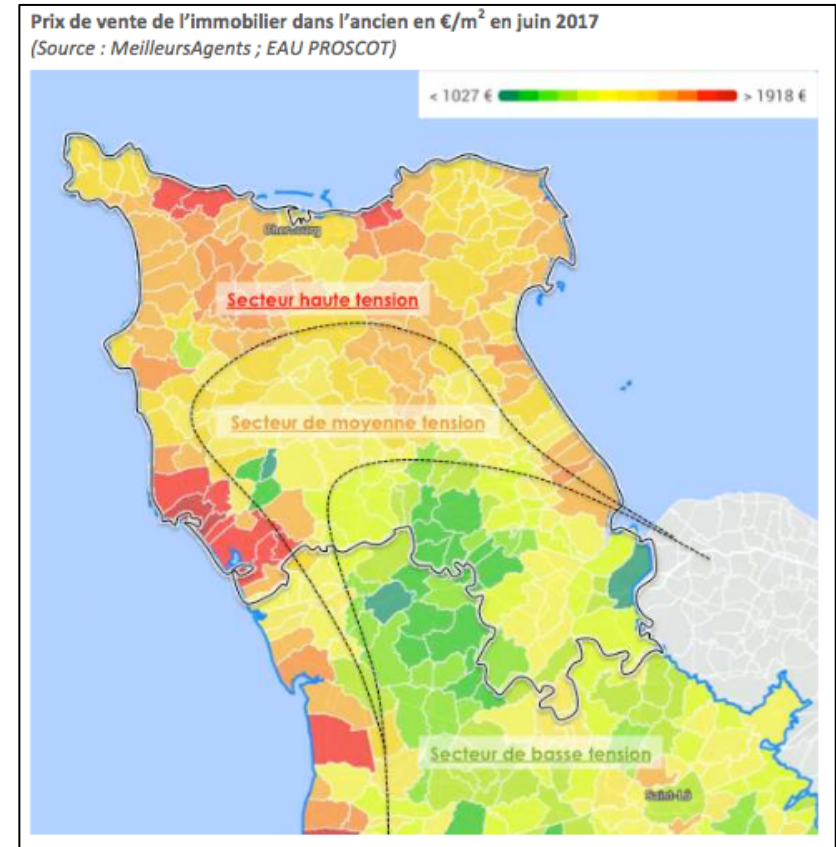
Projets en cours

- Création de maisons individuelles sur les communes de Auvers, Baupte, Blossville, Sainteny, Sainte-Mère-Église ;
- Création de nouveaux lotissement à Carentan (Les Fontaines) ainsi que sur Méautis.

Les prix de l'immobilier

Le niveau de prix du marché immobilier local est :

- dans la moyenne supérieure le long du littoral au nord de l'estuaire (sans qu'ils n'y atteignent les niveaux de la côte ouest) ;
- dans la moyenne sur le pôle de Carentan et le long de la RN13;
- dans le bas du marché au nord ouest (sur le bassin de Picauville).



« Pour illustrer ces différences de prix au sein du territoire, dans l'ancien et pour une maison, le coût s'élève en moyenne à 1 208€/m² sur Baupte quand il est de 1 963€/m² sur Urville-Nacqueville (La Hague). »
Source : SCOT en révision

Evolution du parc de résidences principales (RP)

	1975	1999	2009	2014	RP créées entre 1999 et 2014	RP créées entre 2009 et 2014
Apperville	79	78	86	88	10	2
Audouville-la-Hubert	33	33	29	37	4	8
Auvers	181	215	255	265	50	10
Baupte	132	160	178	176	16	-2
Beuzeville-la-Bastille	65	69	70	76	7	6
Blossville	75	83	110	121	38	10
Boutteville	18	24	24	26	2	2
Carentan les Marais (2014)	2565	3473	3776	3792	319	16
Brucheville	53	54	58	62	8	4
Catz	39	41	46	49	8	3
Montmartin-en-Graignes	195	194	220	237	43	18
Saint-Hilaire-Petitville	212	490	551	597	107	46
Vierville	18	16	19	19	3	0
Étienville	102	139	143	177	38	34
Hiesville	20	26	32	31	5	-1
Liesville-sur-Douve	72	70	93	88	18	-6
Méautis	160	224	246	255	31	9
Neuville-au-Plain	42	39	40	39	0	0
Picauville	997	1151	1272	1309	158	36
Saint-André-de-Bohon	98	110	131	136	26	5
Saint-Germain-de-Varreville	42	48	53	55	7	2
Sainte-Marie-du-Mont	257	303	315	311	8	-4
Saint-Martin-de-Varreville	63	67	87	83	16	-4
Sainte-Mère-Église (2014)	771	1021	1137	1154	133	17
Carquebut	96	98	111	122	24	10
Ravenoville	142	109	132	133	24	1
Sébeville	12	13	15	12	-1	-3
Terre-et-Marais	333	446	471	506	60	35
Tribehou	183	202	220	232	30	12
Turqueville	52	52	59	67	15	7
TOTAL	7107	9048	9981	10255	1207	273

Répartition des ménages en fonction de leur taille dans les différentes tailles de résidences principales
BAIE DU COTENTIN - Données INSEE 2015 / PRINC3

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes	Ensemble
1 pièce	142	15	3	2	2	0	164
2 pièces	595	95	14	3	0	2	708
3 pièces	1 132	582	136	39	6	0	1 894
4 pièces	971	1 119	420	276	84	13	2 883
5 pièces	588	1 044	400	382	132	37	2 583
6 pièces ou plu	358	916	364	375	180	74	2 267
Ensemble	3 785	3 771	1 336	1 078	404	127	10 500

3.3 Profil du parc de résidences principales

En 2015, l'INSEE dénombre 10 328 résidences principales, qui représentent 82% du parc de logements.

La croissance de ce parc s'est ralentie dans la seconde décennie du XXI^{ème} siècle (+ 273 résidences entre 2009 et 2014), après avoir été très forte dans la première (+933 résidences entre 1999 et 2009).

Ce "boom" de la construction a eu lieu sur l'ensemble du territoire, et en particulier, sur des secteurs à l'écart des villes comme le long de la RN13 (sur Blosville, Turqueville,...) ou dans des secteurs à faible dynamique résidentielle vu la part de logements vacants et des résidences secondaires (Etienville, Picauville ...).

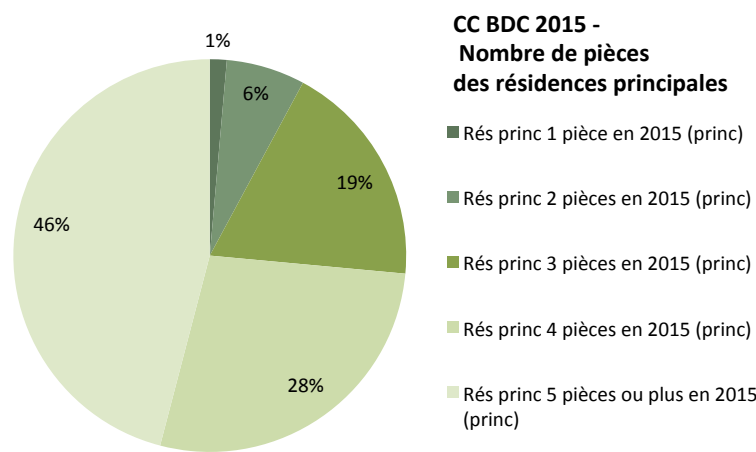
Qualité et confort du parc

On distinguera trois critères :

a - la taille et le taux d'occupation des logements

Elle est sur BDC au-dessus des moyennes :

- les ¾ des logements comptent au moins 4 pièces,
- près de la moitié des logements compte au moins 5 pièces.



Entre 2009 et 2014, le parc a gagné :

- 97 logements de 3 pièces ;
- 157 logements de 4 pièces ;
- 81 logements de 5 pièces ou plus.

Dans le même temps, il s'est réduit de :

- 38 "1 pièce",
- 24 "2 pièces".

Une part importante de la production est ainsi faite de grands logements. Parallèlement, l'occupation du parc est peu élevée :

- les 2/3 des ménages (=des résidences principales) accueillent moins de 3 personnes.

Le tableau page précédente souligne que, s'il n'y a pas de sur-occupation dans les logements du territoire, la sous-occupation est forte :

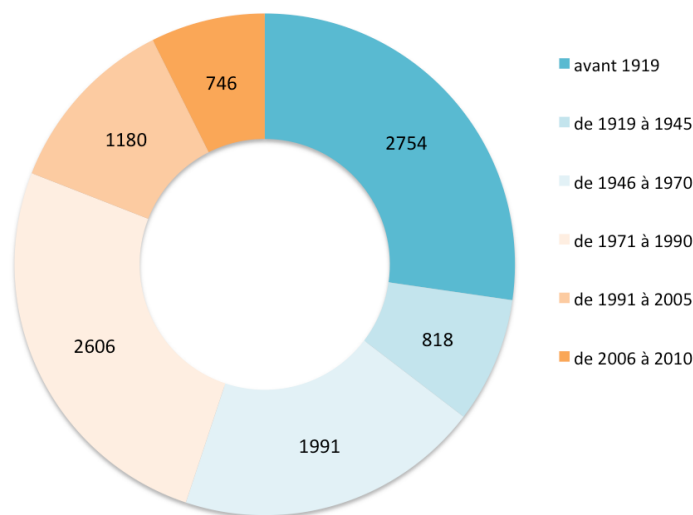
- la moitié des « ménages d'une personne » vit dans des logements d'au moins 4 pièces, et la moitié des « ménages de 2 personnes » vit dans des logements d'au moins 5 pièces ;
- 80% des logements de 5 pièces qui sont habités par leur propriétaire sont habités par 1 ou 2 personnes.

b- la part des logements anciens.

En 2015, 1/3 des résidences principales (3500) ont été construites avant 1945. Mais, le territoire offre des situations sensiblement différentes : si la part des logements "d'avant 1945" est de 14% à Saint-Hilaire-Petitville ou de 24% à Carentan-les-Marais, elle est de 83% à Appeville et 84% à Brucheville.

La carte ci-avant, à l'échelle du Nord Cotentin, souligne le plus faible renouvellement résidentiel qui caractérise le territoire, sauf autour de Carentan.

AGE DES RESIDENCES PRINCIPALES / INSEE 2014



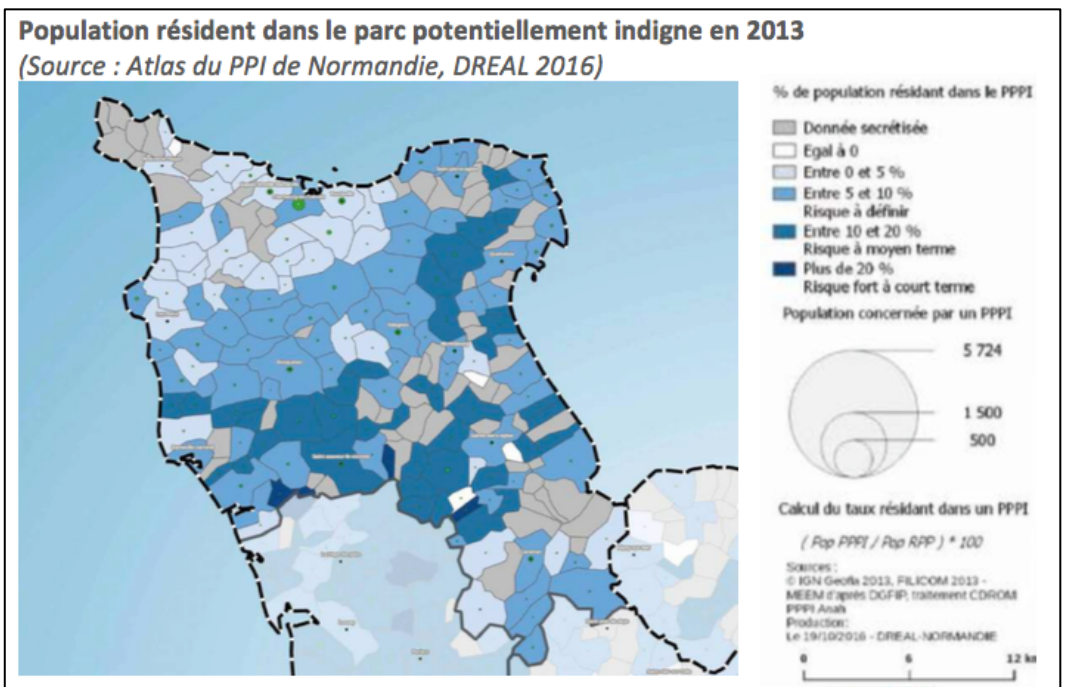
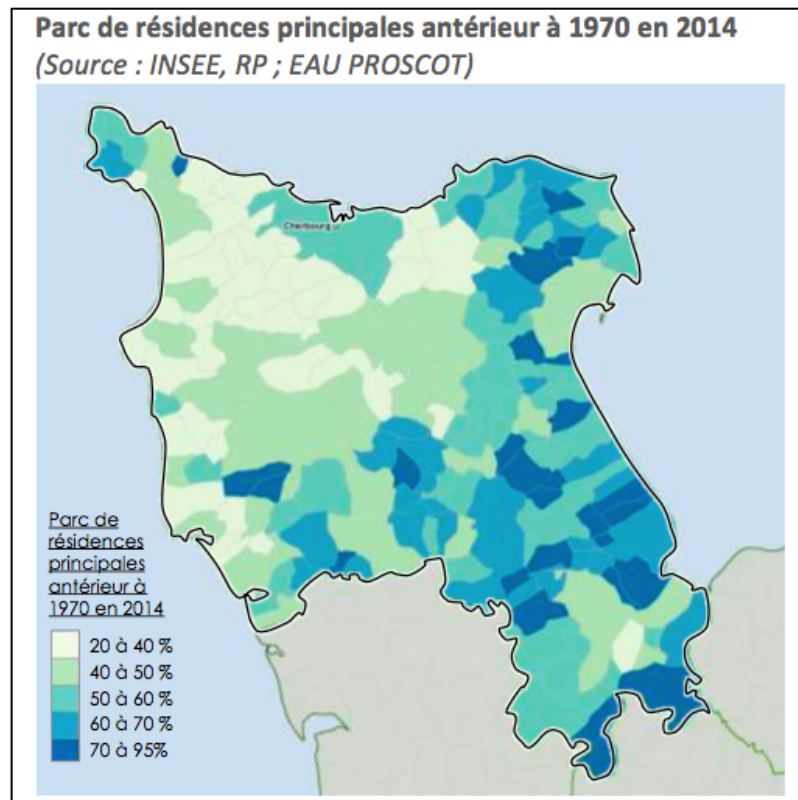
c- le niveau d'équipement des logements.

L'INSEE dénombrait (encore) 250 logements (2,5% des résidences principales) sans confort sanitaire minimal en 2015.

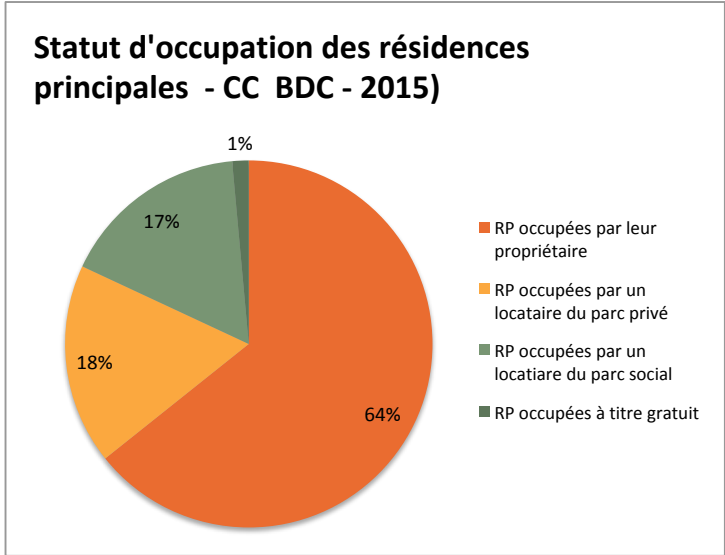
Sur les 1542 appartements recensés en 2015, moins de 13% disposent d'un ascenseur (ils sont pour les 2/3 dans le parc locatif privé).

En ce qui concerne l'isolation des logements et leur mode de chauffage (qui permet de mesurer la précarité énergétique), les données sont peu précises. L'INSEE dénombre 36% de résidences principales au chauffage individuel tout électrique.

Quant au parc dit "potentiellement indigne" (c'est un parc habité malgré son faible niveau de confort et ses couts énergétiques), il est non négligeable sur le territoire, comme le montre le recensement effectué par la DREAL (> carte ci-dessous) .



Mode d'occupation des résidences principales



Le parc des logements occupés par leur propriétaire s'élève à près des 2/3 du parc (64% en 2015). Il est comparable à ce que l'on observe en moyenne sur le département (63%). Sans surprise :

- les logements en location sont en moyenne plus petits que ceux habités par leurs propriétaires ;
- les ménages propriétaires de leur logement sont plus âgés et de plus petite taille ;
- le renouvellement dans le parc est plus important dans le parc locatif privé, que dans le parc locatif social et à fortiori dans le parc en propriété : l'ancienneté moyenne d'aménagement est de près de 22 ans dans ce dernier, pour 12 ans dans le parc social et 9 ans dans le parc privé.

> Un important parc locatif privé

Le parc locatif privé est aussi important que le parc social, pour autant il n'a pas les mêmes caractéristiques et la même réparation territoriale. Il fournit la moitié des petits logements (T1/T2) et ¼ des T3, tandis que le parc social fournit ¼ des petits logements et des T3.

On soulignera qu'il comprend des logements mis en location par de nombreuses communes. Ils correspondent à d'anciens logements publics ou créés dans des locaux publics (écoles, presbytère, ...).

Répartition des résidences principales en 2015

BDC	Propriétaire	Locataire parc privé	Locataire HLM	Logé gratuitement	Ensemble	
1 pièce	16	85	37	5	143	1%
2 pièces	180	322	150	17	669	6%
3 pièces	755	495	649	22	1 921	19%
4 pièces	1 694	465	644	48	2 851	28%
5 pièces	2 013	285	198	33	2 530	24%
6 pièces ou plus	1 980	173	38	23	2 214	21%
Ensemble	6 638	1 775	1 715	149	10 328	100%

ZOOM sur le parc social

Les données qui suivent résultent d'une analyse des statistiques INSEE et d'une enquête effectuée auprès des bailleurs sociaux.

En 2015, on dénombre 1 778 logements locatifs sociaux, ce qui représente près de 27% du parc de résidences principales et 13,6% du parc total de logements (comparé à 12% à l'échelle du département).

Parmi ces logements, on dénombre :

- 557 appartements (= logements collectifs), soit 31 % du parc ;
- 1 221 logements individuels, soit 69 % du parc.

Ce parc est situé pour les 2/3 sur l'agglomération de Carentan, et pour 1/4 sur les villes de Picauville/Etienville et Sainte-Mère-Église/Chef-du-Pont.

> Vacance au sein du parc social

Au 1^{er} janvier 2015, on dénombre 58 logements vacants (3% du parc). Cette vacance est faible (elle semble montrer l'absence de vacance structurelle), comparée à celle du territoire (8%) et souligne l'attractivité du parc.

> Taille des logements du parc social

Les logements locatifs sociaux sont relativement grands : ce sont majoritairement des maisons de 3 à 4 pièces. Seuls 17 % des logements possèdent moins de 3 pièces.

Le parc a ainsi la structure d'un parc pour l'accueil de familles.

> Age du parc

- 6 logements sur 10 ont été construits entre 1970 et 1990 ;
- 1 sur 10 entre 1990 et 2000.

La construction a été plus réduite depuis les années 2000 :

- 1990/1999 = + 187 logements,
- 2000/2009 = + 75 logements,
- 2010/2013 = + 65 logements.

> Répartition par bailleurs sociaux

En 2015, cinq bailleurs se partagent le patrimoine immobilier de l'intercommunalité. MANCHE HABITAT est le plus important, il gère les ¾ du parc.

PARTÉLIOS HABITAT (plus présent sur le Calvados) cherche à se désengager du territoire.

La SA HLM de Coutances Granville est plus présente à l'ouest et au sud du territoire et historiquement au Saint-Hilaire-Petitville.

ANALYSE DE LA DEMANDE

La demande est importante : près de 400 logements en 2015. Elle vise préférentiellement le parc social pavillonnaire.

Nombre de demandes satisfaites par ancienneté sur le territoire de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin								
du 1er janvier au 31 décembre 2015								
Nombre de ménages logés	Total	< 1 an	1 à < 2 ans	2 à < 3 ans	3 à < 4 ans	4 à < 5 ans	5 à < 10 ans	10 ans ou +
Manche	4892	3912	628	184	88	34	40	6
Baupré	5	5						
Carentan	113	92	13	4	2	2		
Chef du Pont	8	7	1					
Cretteville								
Etienville	1	1						
Méautis	2	2						
Picauville	33	25	6		1		1	
Saint Hilaire Petitville	15	15						
Sainte Marie du Mont	7	7						
Sainte Mère Eglise	7	5	2					
Sainteny	15	9	2	4				
Tribehou	2	1	1					
Total Communauté de Communes de Baie du Cotentin	208	169	25	8	3	2	1	0
Données sources - Info-centre - UNIVERS Numéro Unique - Tab 04-01								

Les loyers pratiqués sur le territoire sont peu élevés. En 2015 :

- 47 % des logements se situent en dessous du loyer-plafond PLAI¹ ;
- 90 % des logements se situent en dessous de 5,5€/ m².

Dans le parc le plus ancien, les loyers sont quittancés en surface corrigée très faible. On observe que :

- 90 % du parc occupé a un loyer pratiqué inférieur à 3,50€ ;
- 40 % du parc occupé a un loyer inférieur à 2,60€.

Zone 3 applicable en 2015 := 4,56€/m²

RÉPARTITION DU PARC SOCIAL au 1^{er} janvier 2016

logements/taille

	CHAMBRE	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus	TOTAL
BAUPTÉ	0	0	1	16	34	1	0	52
CARENTAN LES MARAIS	0	32	133	377	396	93	14	1045
CHEF DU PONT	0	0	20	41	23	9	0	93
ÉTIENVILLE	0	0	0	4	6	0	0	10
CRETTEVILLE	0	0	0	1	0	0	0	1
PICAUVILLE	0	4	44	87	71	7	4	217
SAINTE MARIE DU MONT	0	0	12	17	8	3	0	40
SAINTE MÈRE EGLISE	0	5	46	32	45	13	0	141
TERRE ET MARAIS	0	0	5	23	11	2	0	41
TRIBEHOUE	0	0	0	4	9	0	0	13
SAINT-HILAIRE-PETITVILLE	0	0	51	64	9	0	0	124
SOMME	0	41	312	666	612	128	18	1777

logements/bailleur

	MANCHE HABITAT	SA COUTANCES GRANVILLE	SA HLM COTENTIN	PARTÉLIOS	PACT ARIM PAYS NORM	TOTAL
BAUPTÉ	52	0	0	0	0	52
CARENTAN LES MARAIS	921	0	0	124	0	1045
CHEF DU PONT	73	20	0	0	0	93
ÉTIENVILLE	0	0	10	0	0	10
CRETTEVILLE	0	0	0	0	1	1
PICAUVILLE	120	51	46	0	0	217
SAINTE MARIE DU MONT	21	19	0	0	0	40
SAINTE MÈRE EGLISE	78	49	14	0	0	141
TERRE ET MARAIS	31	10	0	0	0	41
TRIBEHOUE	13	0	0	0	0	13
SAINT-HILAIRE-PETITVILLE	0	124	0	0	0	124
SOMME	1309	273	70	124	1	1777

Type de demandes

Plus de la moitié des demandeurs de logements sociaux au sein de la CC visent le parc social de Carentan (215 sur 387 soit 56%), puis celui de SAINT-HILAIRE-PETITVILLE (44 soit 11%) puis celui de Sainte-Mère-Église (38 soit 10%). Les logements ciblés sont majoritairement des logements de type 3 et plutôt de plain-pied (selon SA HLM Cotentin).

Délais d'attribution

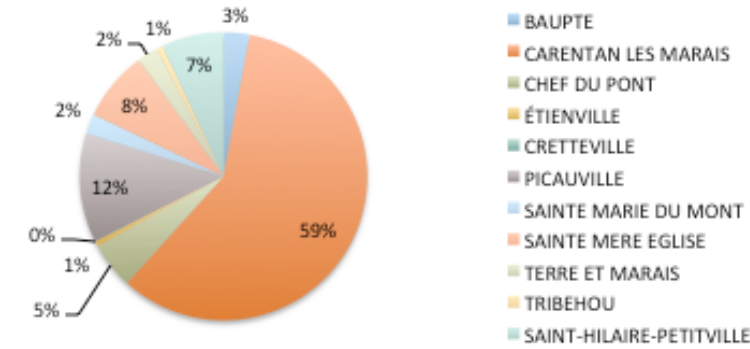
En 2015, 8 demandes sur 10 sont satisfaites dans un délai de moins d'un an (le délai est plus court en dehors du parc de Carentan car il y a moins de demandes).

Profil du demandeur : c'est majoritairement un adulte isolé, (seul ou chef d'une famille monoparentale de 1 à 2 enfants), des couples de 20-34 ans et des plus de 75 ans.

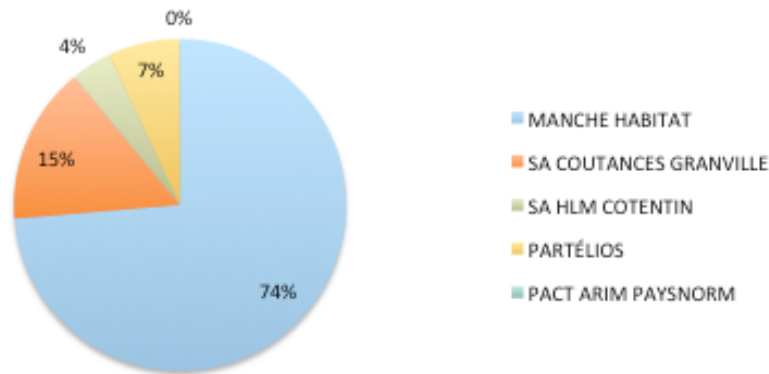
Ils sont le plus souvent titulaires d'un CDI, fonctionnaires ou retraités.

- 64% des ménages demandeurs ont un revenu mensuel inférieur à 1 500 euros ;
- 85% des ménages ont des ressources inférieures ou égales au PLAI.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX PAR COMMUNES (2016)



RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX PAR BAILLEURS (2016)



Projets en cours

- ➔ Création de 8 logements individuels (4 de type 2 et 4 de type 3 de plain-pied) à ÉTIENVILLE par la SA HLM COTENTIN ;
- ➔ Création d'un foyer pour jeunes travailleurs par MANCHE HABITAT à CARENTAN d'une capacité de 25 studios ;
- ➔ Réhabilitation de 8 logements à CARENTAN par MANCHE HABITAT (portage EPFN).

Hébergements spécialisés (dont pour les gens du Voyage) > Voir chapitre 4

3.4 Profil du parc de logements vacants

Un parc important

La vacance dans l'espace rural est une tendance nationale qui touche principalement les bourgs et les petites villes.

En 2015, on compte 1 027 logements vacants sur le territoire, ce qui représente 8% de son parc total, soit quasiment le même ratio que sur la région (7,9%) et légèrement moins que sur le département (8,4%). En 2015, la vacance était en croissance (comparée à 2010), ce que l'on doit rapprocher d'une conjoncture difficile conséquence de la crise économique de 2008. Pour autant, le nombre de logements vacants a augmenté de moitié en 40 ans. Ce qui semble être le signe d'un problème plus structurel que conjoncturel.

Les logements vacants se localisent principalement sur les villes et bourgs. Ils représentent ainsi, en 2014 :

- 9% du parc total de Carentan-les-Marais,
- 9% du parc total de Picauville,
- 10% du parc total de Sainte-Mère-Église,

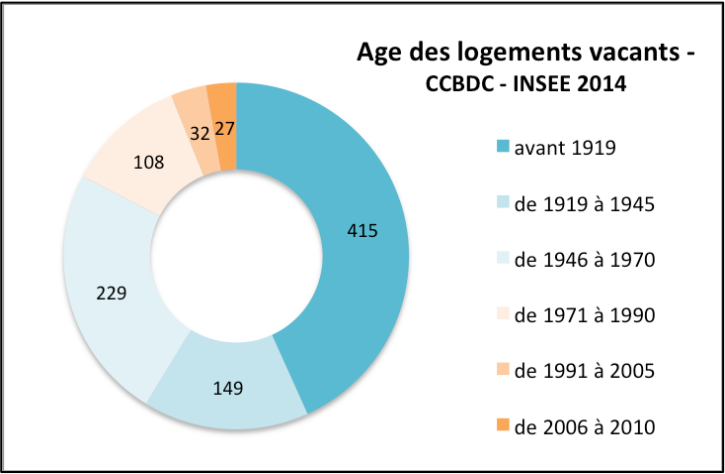
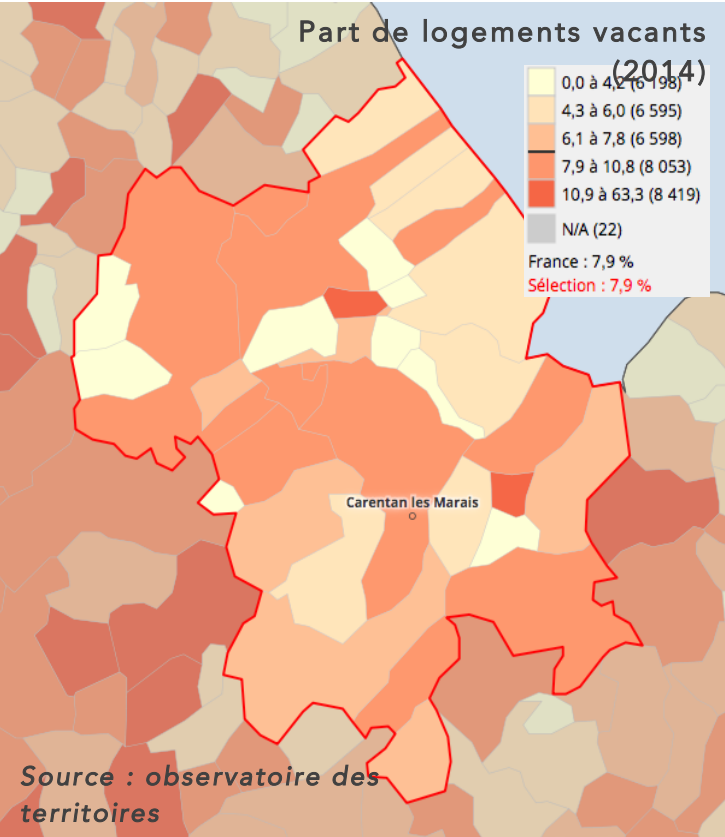
La proportion peut être plus importante dans des communes rurales hors zones d'attraction résidentielle, même si le parc reste de petite taille :

- 15 % sur Catz (9 logements) ;
- 11 % sur Montmartin-en-Graignes (32 logements) ;
- 10% sur Brevands (16 logements) ;
- 10% sur Liesville-sur-Douve (13 logements) ;
- ...

De même, elle est plus importante pour les appartements : 15% sont vacants en 2015, pour 8% des maisons.

Cette situation a diverses causes (qui peuvent se cumuler) :

- un marché immobilier atone, dans des secteurs de déprise rurale ;
- des logements anciens qui nécessiteraient de gros travaux de remise aux standards actuels (accessibilité, adaptations thermiques, niveau de confort, ...) dans des secteurs où la demande est faible et le neuf moins cher ;
- des logements ne disposant pas des aménités que les ménages jugent indispensables (surtout dans l'espace rural) : jardins, cours, garages, taille, quiétude, intimité, ...
- ...



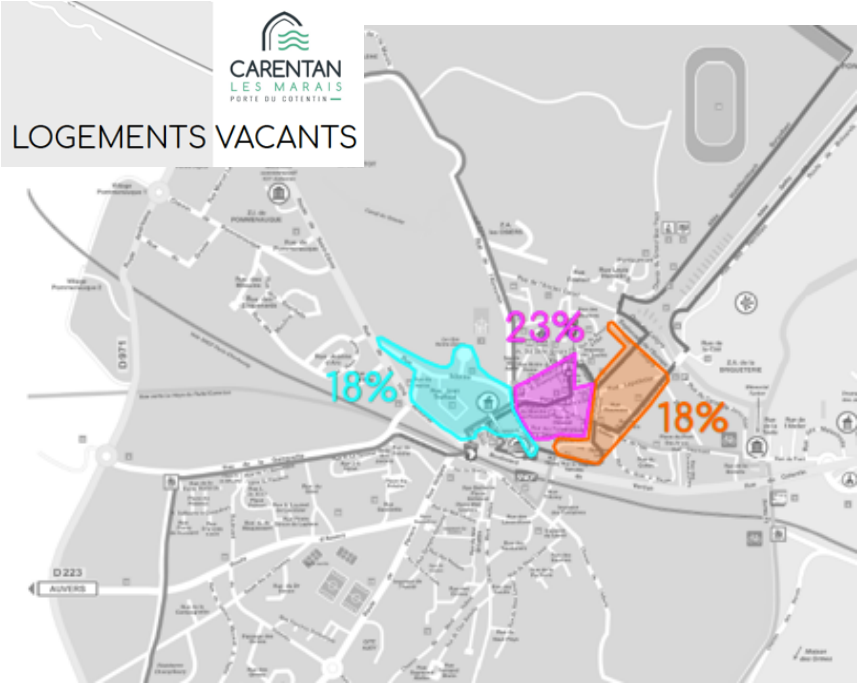
La production de nouveaux logements ces dernières années a de plus, pu amplifier la tendance, sachant qu'il est difficile de savoir si les ménages qui se sont installés dans les nouveaux logements, ce seraient installés dans ceux qui sont vacants (ou ne seraient pas venus dans les communes).

A suivre ...

Le bilan qui pourra être tiré à partir des statistiques de 2020 permettra de mesurer, si le PLUi de Ste-Mère-Église, qui a introduit fin 2015, une forte réduction des possibilités de construire dans l'espace rural, a permis une résorption d'une partie de la vacance structurelle.

Logements vacants	1975	1999	2009	2014	Résidences principales créées entre 2009 et 2014
Apperville	0	6	4	10	2
Audouville-la-Hubert	3	1	6	5	8
Auvers	13	13	23	22	10
Baupte	6	7	7	8	-2
Beuzeville-la-Bastille	5	3	5	7	6
Blosville	11	4	4	9	10
Boutteville	2	0	1	1	2
Brucheville	9	6	8	5	4
Carentan les Marais	242	228	316	370	16
Carquebut	12	5	8	3	10
Catz	5	3	1	9	3
Étienville	8	8	14	7	34
Hiesville	6	0	1	1	-1
Liesville-sur-Douve	5	8	8	13	-6
Méautis	10	4	11	17	9
Montmartin-en-Graignes	17	17	11	32	18
Neuville-au-Plain	3	2	5	4	0
Picauville	95	106	126	151	36
Ravenoville	10	10	29	17	1
Saint-André-de-Bohon	14	17	15	15	5
Saint-Germain-de-Varreville	9	6	6	4	2
Saint-Hilaire-Petitville	12	27	21	30	46
Sainte-Marie-du-Mont	24	35	31	32	-4
Saint-Martin-de-Varreville	8	9	2	6	-4
Sainte-Mère-Église	55	67	126	137	17
Terre-et-Marais	17	22	52	43	35
Sébeville	1	1	3	4	-3
Tribehou	11	13	25	20	12
Turqueville	1	2	2	1	7
Vierville	1	2	1	0	0
Total	615	632	873	986	273
					+ 113

ZOOM sur le centre de Carentan



Type de logement : Appartements

BDC INSEE 2015	Résidences principales	Logements occasionnels	Résidences secondaires	Logements vacants	Ensemble	Part des logements vacants	Part de la vacance par âge des logements
avant 1919	179	7	8	61	255	16%	24%
de 1919 à 1945	106	1	2	39	147	9%	27%
de 1946 à 1970	377	1	5	75	458	29%	16%
de 1971 à 1990	435	2	6	49	491	31%	10%
de 1991 à 2005	132	1	2	9	143	9%	6%
de 2006 à 2013	56	1	2	6	65	4%	9%
Ensemble	1286	13	25	238	1561	100%	15%

Type de logement : maisons

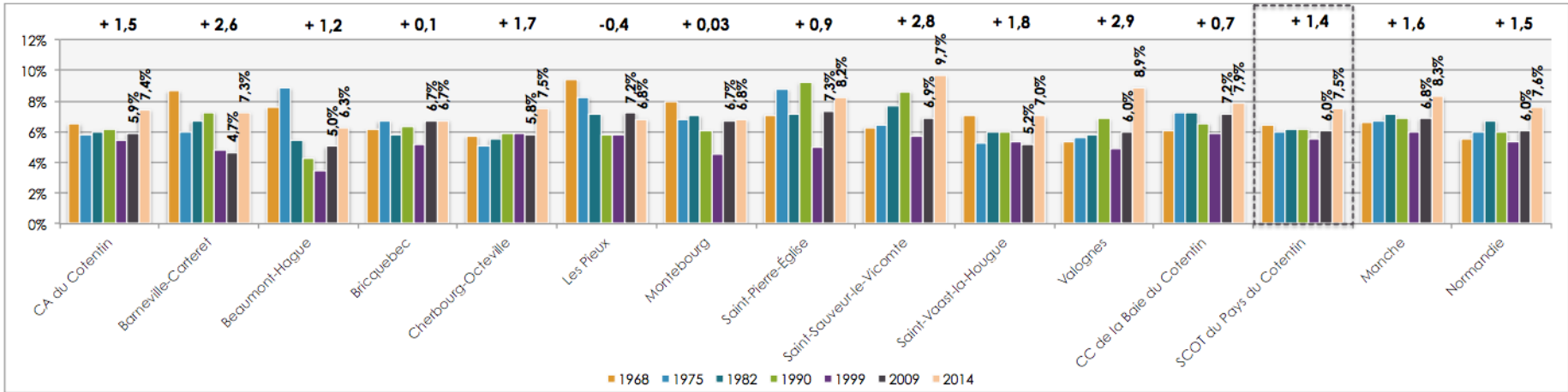
BDC INSEE 2015	Résidences principales	Logements occasionnels	Résidences secondaires	Logements vacants	Ensemble	Part des logements vacants	Part de la vacance par âge des logements
avant 1919	2 302	13	481	340	3137	29%	11%
de 1919 à 1945	718	5	160	138	1020	9%	14%
de 1946 à 1970	1 659	12	294	191	2155	20%	9%
de 1971 à 1990	2 217	4	105	89	2415	22%	4%
de 1991 à 2005	1 130	3	54	38	1225	11%	3%
de 2006 à 2013	813	0	35	21	869	8%	2%
Ensemble	8839	37	1129	816	10820	100%	8%

ZOOM sur la vacance à l'échelle du SCOT

Données SCOT

Évolution de la part de logements vacants sur le long terme

(Source : INSEE, RP ; EAU PROSCOT)



Evolution des logements vacants par bassin de vie entre 2009-2014

(Source : INSEE-RP ; EAU PROSCOT)



Les logements vacants par bassin de vie en 2014

(Source : INSEE-RP ; EAU PROSCOT)



3.5 Profil du parc de résidences secondaires

Un parc de résidences secondaires partagé entre les communes rurales et les communes littorales

En 2015, l'INSEE dénombre 1265 résidences secondaires sur le territoire, soit 10 % du parc de logements.

Après une forte croissance au début des années 70, jusqu'aux années 90, dans la période récente, la taille du parc s'est stabilisée.

La croissance du parc a résulté probablement, dans un premier temps, autant du recul résidentiel dans l'espace rural (baisse du nombre de résidences principales) que du développement touristique.

En 2015 :

- 36% des résidences sont localisées sur les communes littorales au nord de l'estuaire (dont 30% à RAVENOVILLE et SAINTE-MARIE-DU-MONT, où elles ont été multipliées par deux entre 1975 et 2015). Dans celles-ci, les résidences secondaires représentent une part essentielle du parc de logements des communes (voir tableau ci-contre) ;
- 10% sur Carentan (pour moins de 5% du parc de logements) ;

Les deux tiers des résidences principales de BDC sont donc situées dans l'espace rural, dont l'espace hors pression foncière, comme à Picauville.

Ce parc est essentiellement composé de maisons : seulement 2% sont des appartements. Il représente 13% des maisons du territoire.

En 2015,

- près de 60% des résidences secondaires sont des logements anciens (construits avant 1945) ;
- 20% ont été construits depuis le début des années 70, ce qui a représenté environ 5% de la production de la période.

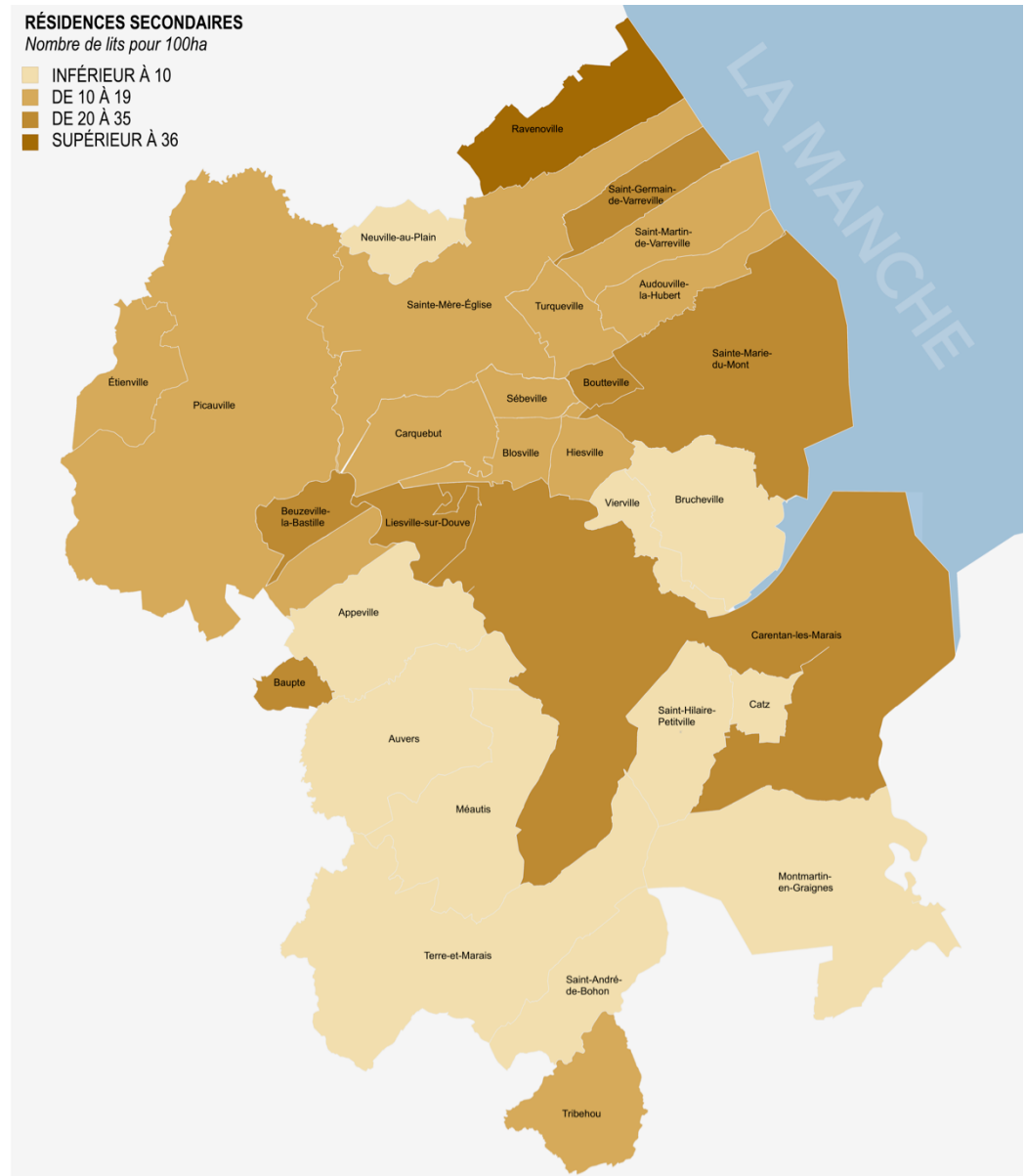
Ainsi, la construction neuve, à vocation touristique, est restée relativement faible ces 40 dernières années.

Nota : Les données statistiques actuelles ne permettent pas de mesurer le taux d'occupation de ces logements. Il peut varier de quelques jours par an à l'essentiel du temps, ce qui engage à un regard différent sur leur devenir et les besoins des ménages qui les occupent (ou non).

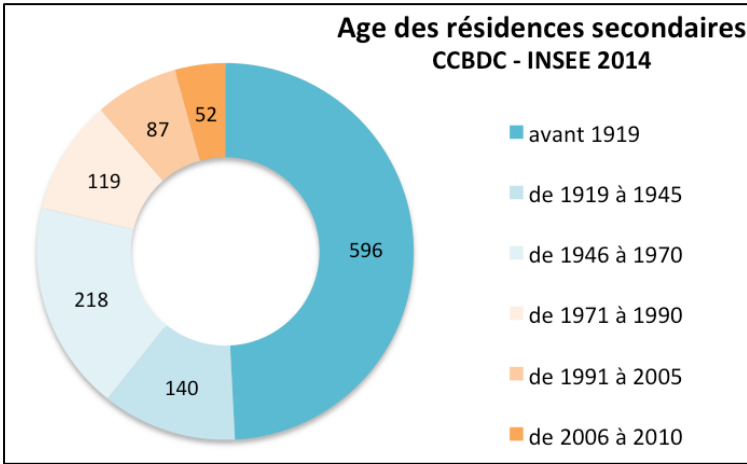
Elles ne permettent pas non plus de connaître précisément la partie du parc qui fait l'objet d'une valorisation touristique (notamment en location de particulier à particulier)

Enjeux

- Un parc littoral important, en particulier pour Ravenoville et Sainte-Marie-du-Mont ; Son avenir sera questionné en regard du changement climatique ;
- Un parc rural plus important mais moins visible, car très épars ; Son avenir variera en fonction de l'attractivité locale et de la vitalité du marché immobilier.
- Quelle valorisation touristique pour l'occupation du bâti de l'espace rural et des centres bourgs ?



LOGEMENTS BDC	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2015
parc total	7681	8452	9473	10248	10753	12155	12619
résidences secondaires	423	730	1048	1233	1073	1301	1264
Part du parc total	6%	9%	11%	12%	10%	11%	10%
évolution en %		73%	44%	18%	-13%	21%	-3%
évolution en nbre / an		44	45	23	-18	23	-6



RESIDENCES SECONDAIRES	2014	%
Ravenoville	187	56%
Sainte-Marie-du-Mont	185	35%
Sébeville	7	30%
Saint-Germain-de-Varreville	25	29%
Boutteville	11	29%
Audouville-la-Hubert	14	25%
Saint-Martin-de-Varreville	28	24%
Brucheville	20	23%
Hiesville	9	22%
Liesville-sur-Douve	27	21%
Apperville	25	21%
Beuzeville-la-Bastille	18	18%
Carquebut	23	16%
Turqueville	11	14%
Tribehou	35	12%
Saint-André-de-Bohon	20	11%
Montmartin-en-Graignes	32	11%
Étienville	21	10%
Blosville	14	10%
Vierville	2	10%
Brévands	15	9%
Les Moitiers-en-Bauptois	15	9%
Picauville	144	9%
Les Veys	17	9%
Auvers	27	9%
Baupte	17	8%
Neuville-au-Plain	4	8%
Sainte-Mère-Église	111	8%
Catz	4	7%
Terre-et-Marais	33	6%
Saint-Pellerin	7	4%
Méautis	10	4%
Carentan les Marais	128	4%
Saint-Hilaire-Petitville	13	2%
Total	1262	10%

3.6 En synthèse

L'analyse qui précède reprend les catégories statistiques traditionnelles : résidences principales ou secondaires, logements occasionnels ou vacants. Il convient de garder à l'esprit leurs limites pour l'analyse de l'occupation du territoire :

- la distinction entre résidences principales et résidences secondaires peut être assez floue du point de vue de leur temps d'occupation par les ménages, dans les secteurs très touristiques, de même qu'entre résidences secondaires et logements vacants, dans les secteurs sans attractivité résidentielle ;
- elle ne donne pas d'indications sur le nombre de ménages qui occupent plusieurs logements et réciproquement sur la domiciliation des propriétaires des résidences secondaires : appartiennent-elles à des résidents du territoire, du nord Cotentin ou d'ailleurs ?

Elle souligne les enjeux immobiliers liés à la modification de l'occupation du territoire par la population (voir le chapitre précédent) et met en évidence une équation complexe :

Questions pour le projet

- Comment développer l'attractivité du territoire et de ses villes et bourgs avec une offre adaptée aux attentes et besoins des ménages ?
- Comment produire des logements abordables, c'est-à-dire adapté aux moyens de ménages locaux ?
- Comment mobiliser le bâti ancien et/ou vétuste plutôt que construire du neuf ?

Alors que :

- le rythme de construction durant la première décennie du XXIème siècle, n'a pas été corrélé à une croissance démographique ;
- l'habitabilité (aux normes actuelles) d'une partie du parc vacant ou vétuste est faible (pas de jardins, de garages, ...) ;
- si l'augmentation de la taille des logements a longtemps été un critère d'amélioration du cadre de vie, on peut s'interroger, si ce critère mesure toujours aujourd'hui la qualité de l'offre. Des logements de plus petite taille, mais bien équipés et bien situés par rapport aux services et aménités urbaines et rurales, pourraient apporter une réponse plus satisfaisante, aux besoins des plus jeunes (s'ils sont abordables) ou des plus âgés (s'ils sont accessibles). Pour autant, les entretiens conduits pendant les études ont permis de mesurer la difficulté qu'ont les constructeurs ou aménageurs à produire des appartements (malgré la demande) à un coût compatible avec le marché immobilier local.

Programmes d'amélioration de l'habitat

LANCEMENT D'UNE OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT SUR BDC

- De 2008 à 2011, une OPAH a concerné les communes de l'ancienne CC de Carentan-en-Cotentin soit : Appeville, Auvers, Baupré, Brévands, Carentan, Catz, Méautis, Saint-André-de-Bohon, Saint-Côme-du-Mont, Sainteny, Saint-Georges-de-Bohon, Saint-Hilaire-Petitville, Saint-Pellerin et Les Veys.

Une nouvelle OPAH a été mise en place fin 2018 sur la CC Baie du Cotentin.

- Le diagnostic pré-opérationnel est prévu pour 2019.

PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DE LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

- Dans le cadre du programme national « Habiter mieux », le département de la Manche s'est engagé en 2014 (pour 3 ans) aux côtés de l'Agence Nationale de l'Habitat, à travers un Programme d'Intérêt Général (PIG) de lutte contre la précarité énergétique. Il a été renouvelé en 2017 et arrivera à échéance fin 2020.
- Il s'applique sur toutes les communes du territoire qui ne sont pas dans le périmètre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH). Sur BDC, c'est donc l'OPAH qui prendra le relais à partir de 2020.
- Il vise à la rénovation thermique des constructions en subventionnant et accompagnant des propriétaires occupants aux ressources modestes, dont ceux des copropriétés dites "fragiles" ainsi que les propriétaires bailleurs y compris ceux de logements vacants.
- Bilan 2014/2016 : 635 logements rénovés sur le département dont sur le territoire **.
- Objectif 2017/2020 : 750 logements à améliorer thermiquement.

On soulignera de plus les opérations en cours au centre de CARENTAN.

Portage par l'Établissement Public Foncier de Normandie

- Réhabilitation par Manche Habitat d'un immeuble place de la République à CARENTAN;
- Réhabilitation par la ville de Carentan d'un îlot médiéval rue du Château pour la création de 2 logements ainsi que d'1 commerce.

A l'étude

- La réhabilitation du parc social vieillissant ainsi que du patrimoine vétuste de la reconstruction (exemple à Pont l'Abbé) ;
- La reconquête de la friche Gloria sur Carentan ;
- De nombreux lotissements sont réalisés par les collectivités ; une charte d'aménagement pourrait accompagner une mise oeuvre qualitative.

Besoins atypiques

- Logements locatifs de deux types opposés : pour les apprentis (petits et abordables), pour les cadres de passage sur le territoire (grands et confortables) ;
- Logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite ;
- Logements abordables pour les ménages monoparentaux.
- Hébergements saisonniers

Des atouts

- Un parc social important, abordable et attractif ;
- Des constructions souvent à forte identité paysagère.

Des handicaps

- Le coût de la rénovation / réurbanisation (sur de petits secteurs, dans les bourgs et villages) ;
- La dispersion de la propriété (les enjeux concernent de nombreux petits propriétaires) ;
- La dispersion du parc vacant ou vétuste à rénover.

Enjeux pour le PADD

- Répondre aux besoins de l'ensemble des ménages avec une offre diversifiée, en adéquation avec les parcours de vie des ménages, pour répondre aussi aux besoins des personnes vieillissantes et des jeunes ;
- Redonner toute son attractivité au parc immobilier ancien ;
- Réduire la sous-occupation ;
- Réduire la vacance et la vétusté de certains logements (dans le rural dispersé, notamment) qui ne trouvent pas preneurs (décès, abandons) ;
- Restructurer / densifier les villages et villes du territoire ;
- Anticiper les conséquences sur les parcs littoraux des risques liés à la montée des eaux.

Ce que prévoit le SCOT

- A l'échelle du SCOT : un besoin de construction évalué entre 18 000 et 20 000 logements d'ici à 2040, soit une production de 900 à 1000 log/an ;
- Soit un objectif compris entre 1980 et 2200 logements à l'échelle de la Baie du Cotentin (au regard de son poids démographique), avec un rythme de production d'environ 100 log/an ?

Des chiffres ambitieux étant donné la proportion du bâti vacant pouvant être mobilisé à l'échelle du territoire intercommunal ainsi qu'au regard des objectifs de réduction de la consommation d'espaces.

Production de logements et point mort sur la période 2009-2014
(Source : INSEE-RP, Sitadel2 ; EAU PROSCOT)

