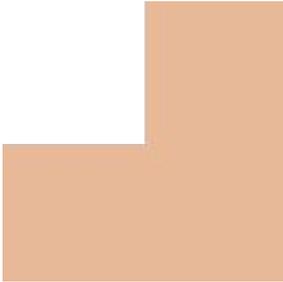


**Direction Départementale
de l'Équipement de la
Manche**

**ETUDE DU MARCHÉ LOCAL
DE L'HABITAT DE
GRANVILLE**

- Diagnostic -

Juin 2002



c o o p é r a t i v e c o n s e i l

SCOP SARL à capital variable • R.C. 89 B 16413
siret 323 565 994 00023 • ape 741 E

I.ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE.....	4
LA RÉPARTITION DE LA POPULATION ET SES DYNAMIQUES D'ÉVOLUTION.....	5
<i>les communes les plus importantes du périmètre sont situées sur la côte.....</i>	5
<i>Toutes les communes du périmètre à l'exception de Saint Jean Le Thomas, Champeaux et Longueville sont en développement démographique</i>	5
CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION.....	8
<i>Une population globalement plus âgée que la moyenne départementale : une population plus âgée dans les communes littorales que dans les communes de la périphérie ou de l'arrière-pays.....</i>	8
<i>Les petits ménages dominent fortement sur la côte et représentent encore la moitié des ménages dans les communes de la périphérie ou de l'arrière-pays.....</i>	9
REVENUS DES MÉNAGES, PRÉCARITÉ ET LOGEMENT.....	12
<i>Partout une diminution des ménages non imposés entre 1990 et 1998.....</i>	12
<i>une population modeste en nombre important dans le parc privé.....</i>	15
<i>profil des populations modestes habitant le parc privé.....</i>	16
LA CONCENTRATION DES PETITS LOGEMENTS DE LA RÉGION SUR GRANVILLE PEUT EXPLIQUER EN PARTIE CETTE CONCENTRATION DES PERSONNES SEULES, DES JEUNES ACTIFS ET DES PERSONNES ÂGÉES À FAIBLES RESSOURCES.	17
MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES.....	18
<i>Des mouvements résidentiels très variables selon les zones : beaucoup plus de déménagements sur l'agglomération et le littoral (excepté Bréville et Coudeville) que sur l'arrière-pays</i>	18
<i>Des populations originaires du département plus nombreuses dans les communes de l'arrière-pays et dans certaines communes du littoral (Bréville et Coudeville) que sur l'agglomération ou les autres communes côtières.....</i>	18
DÉPLACEMENTS DOMICILE TRAVAIL.....	20
CONCLUSION.....	21
II.ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS.....	23
LA RÉPARTITION DU PARC EN 1999 ET SON ÉVOLUTION DEPUIS 1990.....	24
<i>Un parc de résidences secondaires existant dans toutes les communes et atteignant des proportions très importantes sur le littoral.....</i>	24
<i>Une vacance du parc faible sur toutes les communes excepté à Granville où 7% des logements sont inoccupés.....</i>	25
<i>Un parc de logement en développement plus ou moins soutenu et des équilibres Résidences Secondaires/Résidences principales globalement conservés, à l'exception de Coudeville.....</i>	25
FIGURE DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES.....	27
<i>Les Statuts d'occupation : 67% du parc locatif concentré sur Granville/Donville et les 33% restant répartis sur toutes les communes :.....</i>	27
<i>Une zone agglomérée Granville/Donville qui concentre l'essentiel (88%) du parc collectif du périmètre d'étude</i>	27
<i>Taille des logements résidentiels : plutôt des grands logements dans les communes autour de Granville.</i>	28
<i>Ancienneté et confort des logements.....</i>	28
<i>L'évolution du parc avec la construction neuve.....</i>	29
CONCLUSION.....	32
III.LE PARC LOCATIF SOCIAL.....	33
L'OFFRE.....	34
<i>86% du parc social concentré sur Granville/Donville.....</i>	34
<i>Les caractéristiques du parc social en 2000</i>	34
LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX.....	36
<i>Demande et Profil des demandeurs.....</i>	36
<i>Ressources des demandeurs.....</i>	36
IV.ANALYSE DU MARCHÉ PRIVÉ DE L'HABITAT.....	38
TYPOLOGIE.....	40
LE MARCHÉ DE L'ACCESSION.....	41
<i>Tableau des prix.....</i>	41

<i>L'offre de logements existe de manière plus ou moins importante dans tous les secteurs du territoire concerné. Cependant ce constat est à nuancer</i>	42
<i>Pas de produits spécifiques à la résidence secondaire mais une concurrence entre demande locale et demande nationale essentiellement sur les communes côtières.....</i>	44
<i>L'arrière-pays entre 10 et 15 km de Granville, une offre qui correspond à la demande locale.....</i>	46
<i>caractéristiques des demandeurs, locaux ou étrangers à la région.....</i>	46
<i>Une augmentation des prix de 20% à 30% en 4 ans sur granville et une partie du littoral mais la fin de l'inflation attendue pour bientôt par les professionnels.....</i>	48
LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ.....	49
<i>Tableau des prix</i>	49
<i>Sur les communes de bord de mer : priorité à la location saisonnière.....</i>	49
<i>Un manque de grands logements à louer à l'année.....</i>	50
<i>...Et des petits appartements difficiles à louer.....</i>	50
<i>Profil des Propriétaires bailleurs.....</i>	50
<i>Des demandes locatives insatisfaites, notamment sur les maisons</i>	50
V.ENQUÊTES SPÉCIFIQUES SUR L'ACCÈS AU LOGEMENTS DE CERTAINS SEGMENTS DE POPULATION.....	53
LOGEMENT DES JEUNES.....	54
<i>L'offre</i>	54
<i>Analyse de la demande (sources : bilan du CLLAJ et entretien).....</i>	54
LOGEMENT DES ACTIFS.....	57
<i>Présentation de l'enquête salariée.....</i>	57
<i>Structure de l'effectif.....</i>	57
<i>Démarches de l'entreprise.....</i>	57
<i>Les difficultés de logement rencontrées par les salariés</i>	58
LOGEMENT DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS.....	60
<i>Du fait du recrutement exclusivement local des saisonniers, leur hébergement ne pose pas vraiment de difficultés.....</i>	60
<i>Détails entretiens.....</i>	60
VI.ANNEXES.....	62
<i>Liste des sociétés contactées.....</i>	63
<i>GRILLE D'ENTRETIEN Agences Immobilières.....</i>	66
<i>Grille d'entretien auprès des entreprises</i>	77
<i>Bibliographie.....</i>	84

PRÉAMBULE

Les communes entrant dans le périmètre d'étude ont été choisies en fonction d'un critère central, leur capacité à constituer le bassin d'habitat de Granville. Vingt-deux communes entrent dans ce périmètre, dont trois seulement ont plus de 3 000 habitants. Afin de travailler sur des territoires cohérents, la définition préalable d'unités géographiques pertinentes s'est avérée nécessaire.

Trois territoires d'étude ont ainsi été délimités :

- 1) *Granville et la zone agglomérée* : Donville exclusivement, Saint-Pair apparaissant dans la catégorie suivante.
- 2) *Les communes côtières* : Saint-Pair, Jullouville, Bréhal, Bréville, Coudeville, Bricqueville, Champeaux, Saint-Jean-Le-Thomas, Dragey.
- 3) *Les communes de l'arrière-pays de Granville* : le périmètre d'étude a été élargi jusqu'à Sartilly afin de prendre en compte la partie très « rurale » de l'arrière-pays : Longueville, Yquelon, Anctoville, Saint-Planchers, Saint-Aubin, Saint-Jean-Des-Champs, Saint-Pierre-Langers, Hudimesnil, Chanteloup, Sartilly, Angey.

Nous faisons l'hypothèse que chacun de ces types connaît un développement particulier de son habitat dans la dynamique de l'agglomération de Granville :

- A Granville et Donville domine la mixité entre des services urbains et un habitat dense.
- Les communes côtières mêlent dans des proportions diverses, fonctions touristiques et fonctions résidentielles.
- Les communes de l'arrière-pays ont une fonction résidentielle dominante.

Remarques :

Certaines communes côtières ont une physionomie particulière, regroupant une station balnéaire et plusieurs villages ou hameaux dans les terres sur leur territoire communal. C'est le cas de Bréhal et de Jullouville. Ces communes peuvent alors fonctionner suivant deux dynamiques, dynamique côtière et dynamique d'arrière-pays.

Les tableaux donnant le détail des données par commune sont situés dans un rapport annexe.

I. ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

LA RÉPARTITION DE LA POPULATION ET SES DYNAMIQUES D'ÉVOLUTION

Tableau 1 : Evolution de la population 1 990 - 1 999

A elles deux, Granville et Donville comptent 16 038 habitants (dont 12 687 habitants pour Granville), ce qui représente 45% de la population du périmètre étudié.

Les communes côtières rassemblent 12 213 habitants, soit 35% de la population étudiée.

La portion d'arrière pays retenue compte 7 255 habitants, soit 20% de la population étudiée.

LES COMMUNES LES PLUS IMPORTANTES DU PÉRIMÈTRE SONT SITUÉES SUR LA CÔTE

- Une ville moyenne, Granville avec 12 687 habitants.
- Deux petites villes de plus de 3 000 habitants dans sa périphérie directe, toutes deux situées sur la côte :
 - Donville est une commune relativement dense, ce qui la situe dans la continuité de Granville ;
 - A superficie égale, la commune de Saint Pair compte 3 fois moins d'habitants que Granville. La densité de cette commune est donc bien moindre que celles de Granville et de Donville.
- Deux communes côtières entre 2 000 et 3 000 habitants : Jullouville et Bréhal.
- Aucune commune de l'arrière-pays ne dépasse les 1 500 habitants. La commune la plus importante est Sartilly avec 1 156 habitants.

TOUTES LES COMMUNES DU PÉRIMÈTRE À L'EXCEPTION DE SAINT JEAN LE THOMAS, CHAMPEAUX ET LONGUEVILLE SONT EN DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE

Seules deux communes, Saint Jean Le Thomas et Champeaux, perdent des habitants, de manière modérée. Ce sont deux petites communes côtières qui représentent moins de 650 habitants.

Longueville, située en périphérie directe d'agglomération, n'a gagné ni perdu aucun habitant.

Les croissances les plus exceptionnelles, c'est à dire au delà de 20% (au moins 20 points de plus que la croissance moyenne du département qui est à 0.4%), concernent trois communes de moins de 1 000 habitants situées dans l'arrière-pays : Yquelon et Anctoville dans la périphérie immédiate de Granville, et Chanteloup situé à 10-15 km de Granville.

Les évolutions importantes (au moins 10%, soit 10 points de plus que la moyenne départementale) se situent sur deux types de communes :

- les *communes côtières* à moins de 15 kilomètres de Granville, à l'exception de Granville /Donville et de Coudeville ;
- Un arc de 4 *communes rurales* à 10 kilomètres de Granville : Chanteloup, Hudimesnil, Saint Jean Des Champs et Saint Aubin. La commune de Bréhal, partagée entre la station balnéaire de Saint Martin de Bréhal et le bourg rural de Bréhal, entre peut-être en partie dans cette dynamique.

Les évolutions modérées (moins de 10%) se situent sur deux groupes de communes :

- Les communes de l'agglomération et de la périphérie directe. Granville/Donville connaît une stagnation depuis deux décennies (recensements 1982, 90 et 99). Les communes de la périphérie directe ont une croissance modérée, à l'exception d'Yquelon et Anctoville qui connaissent au contraire un développement exceptionnel avec respectivement une augmentation de 33% et 47% du nombre d'habitants entre 1990 et 1999.
- Un groupe de communes rurales autour de Sartilly, situés entre 10 et 30 kilomètre de Granville : Saint-Pierre-Langer, sartilly, Angey, Dragey-Rothon.

Ces remarques permettent de dessiner une première structuration du territoire autour de Granville :

- Une agglomération composée d'une ville d'importance moyenne, Granville (12 690 habitants) et d'une plus petite ville, Donville (3 350 habitants), qui depuis 1990 regagne des habitants de manière très modérée.
- De part et d'autre de Granville, une bande littorale en forte croissance, à l'exception de deux villages, Saint Jean Le Thomas et Champeaux en perte d'habitants.
- Des petites communes en retrait de la côte mais en périphérie directe d'agglomération en croissance modérée à l'exception de deux d'entre elles, Anctoville et Yquelon qui enregistrent les plus forts taux de croissance du périmètre. Une deuxième bande périphérique en arc de cercle à 10 kilomètres de Granville composée de petites communes rurales et de bourgs, en forte croissance, à l'exception de Saint Pierre Langer, en croissance modérée.
- Des communes et bourgs ruraux en croissance très modérée au delà de 15 km de Granville (Sartilly).

CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION

UNE POPULATION GLOBALEMENT PLUS ÂGÉE QUE LA MOYENNE DÉPARTEMENTALE : UNE POPULATION PLUS ÂGÉE DANS LES COMMUNES LITTORALES QUE DANS LES COMMUNES DE LA PÉRIPHÉRIE OU DE L'ARRIÈRE-PAYS

Tableau 2 : Répartition de la population par tranches d'âge en 1999

La classe des 60 ans ou plus est globalement sur-représentée sur les communes étudiées, en même temps que la classe des moins de 25 ans est sous-représentée : seulement 7 communes sur 22 sont au dessus de l'indice de jeunesse national et régional (1.2).

Par rapport à la population de la Manche, la population du périmètre d'étude est légèrement plus âgée, avec en moyenne 31% de personnes âgées de 60 ans ou plus, tandis que le département n'en compte que 25%. Le déficit se fait sur les populations jeunes, avec 22% de jeunes entre 0 et 19 ans, soit 3 points de moins que la moyenne départementale ainsi que sur la tranche des 20-39 ans avec 2 points de moins que la moyenne départementale.

Cependant, les communes du périmètre sont dans des situations très variées :

- Une pyramide des âges sur Granville/Donville comparable aux autres communes côtières : une population très âgée sur Granville avec 33% de plus de 60 ans et 20% de moins de 20 ans et sur Donville avec 35% de plus de 60 ans et 22% de moins de 20 ans.
- Une population globalement plus âgée sur la côte que dans l'arrière-pays, avec des disparités selon les communes, notamment des communes littorales jouxtant l'agglomération (Saint Pair, Bréville, Coudeville) dont la population est plus jeune.
- Deux cas de figures dans l'arrière-pays :
 - Un arc périurbain autour de Granville composé de communes de l'arrière-pays où la population est plus jeune que celle de la côte. Saint Plancher et Anctoville sont de loin les communes les plus jeunes avec moins de 15% de personnes de plus de 60 ans et plus de 27% de personnes de moins de 20 ans. Longueville fait exception avec une population plus âgée que celle des communes qui l'entourent et ce du fait d'un vieillissement important de cette population pendant ces dix dernières années.
 - Un bourg rural, Sartilly, caractérisé par un vieillissement important de la population entre les deux recensements (32% de plus de 60 ans, soit une augmentation de 24%) et une population de moins de 20 ans déjà basse (22%) qui continue de décroître.

LES PETITS MÉNAGES DOMINENT FORTEMENT SUR LA CÔTE ET REPRÉSENTENT ENCORE LA MOITIÉ DES MÉNAGES DANS LES COMMUNES DE LA PÉRIPHÉRIE OU DE L'ARRIÈRE-PAYS

Tableau 3 : Répartitions des ménages en 1999 selon la taille

Les données sur la taille des ménages délimitent des zones similaires à celles des âges des habitants :

- Les communes côtières ainsi que Granville/Donville, dont on a vu qu'elles accueillent une population âgée conséquente sont aussi celles où dominent très fortement les petits ménages.
- Les communes de l'arrière-pays sont là encore partagées :
 - des petites communes derrière Granville qui accueillent les grands ménages, bien que la part des petits ménages représente encore environ 50% des ménages ;
 - un bourg, Sartilly et dans une moindre mesure Saint-Pierre-Langers, où dominent les petits ménages.

Des petits ménages sur la côte, excepté à Bréville et Coudeville :

Les $\frac{3}{4}$ des ménages de Granville, Donville, de Jullouville, Champeaux et Saint Jean Le Thomas sont des petits ménages (1 ou 2 personnes). Dans le cas de Granville et Donville, cela s'explique par l'addition de deux types de petits ménages : les personnes âgées et les jeunes. Quant à Jullouville, Champeaux et Saint Jean Le Thomas, cette part élevée des petits ménages témoigne de l'importance des retraités sur ces communes du littoral.

A Saint Pair et à Bricqueville, bien que de manière moins radicale qu'à Jullouville ou Bréhal, les petits ménages sont très majoritaires.

Par contre, les compositions des ménages de Bréville et Coudeville sont similaires à celles des communes périurbaines, avec une présence importante de familles avec enfants.

Les petits ménages dominent dans l'arrière-pays rural et âgé: Sartilly, Dragey-Ronthon, et dans une moindre mesure Saint Pierre Langer.

On peut remarquer que la petite commune d'Angey (140 habitants), situées au milieu de communes très âgées et avec plus de 40% de petits ménages, est composée à plus de la moitié par des grands ménages et se caractérise par un fort pourcentage de moins de 20 ans.

Des familles avec enfants dans les communes autour de Granville : Bréville, Coudeville, Chanteloup, Hudimesnil, Longueville, Anctoville, Yquelon, Saint Plancher, Saint Jean des Champs, Saint Aubin.

Remarques :

- *Anctoville est la commune la plus familiale, avec moins d'1/3 de petits ménages.*
- *Longueville se trouve dans une situation intermédiaire avec plus de ménages de grande taille que dans les communes de l'agglomération mais moins que dans les autres communes de la périphérie.*

Les données sur les âges et la taille des ménages font apparaître trois types de situations :

- Une agglomération (Granville et Donville) caractérisée par l'importance des personnes âgées et des jeunes sans enfant et des bourgs (Bréhal, Sartilly) caractérisés par une population âgée.
- Des communes littorales âgées, voire très âgées (Jullouville, Champeaux, Saint-Jean-Le-Thomas,, Bricqueville et dans une moindre mesure Saint-Pair).
- Autour de l'agglomération, des petites communes, rurales ou côtières, qui se caractérisent par leur profil familial, avec une population plus jeune et des ménages de taille plus importante que sur l'agglomération et les stations balnéaires : Bréville, Coudeville, Longueville, Chanteloup, Hudimesnil, Yquelon, Anctoville, Saint Plancher, Saint Jean des Champs, Saint Aubin.

Certaines communes, situées au croisement de différentes logiques de territoire, sont dans des situations intermédiaires dans cette typologie :

- Bréville et Coudeville, à la fois communes littorales et communes de la périphérie directe d'agglomération, ont une composition démographique qui s'apparente aux communes de la périphérie : seulement 20% et 22% de plus de 60 ans et une part beaucoup plus importante de grands ménages que dans les autres communes côtières. Cependant, Bréville a connu un vieillissement important de sa population entre les deux derniers recensements, ce qui amène à penser que sa dynamique est en train de se rapprocher de celle des autres communes littorales. Cela n'a pas été le cas de Coudeville.
- Longueville, entre agglomération et communes périphériques, est dans une situation intermédiaire en ce qui concerne l'indice de jeunesse et la proportion des petits ménages.
- Saint Pierre Langer, entre arrière-pays rural et communes périphériques, est paradoxal : une pyramide démographique comparable aux communes de la périphérie d'agglomération mais une proportion plus forte de petits ménages, qui rapproche cette commune de la situation de Sartilly.
- Saint Pair est à cheval entre le littoral, l'agglomération et la périphérie. Cette commune présente un équilibre entre une forte présence des familles avec enfants (23% de moins de 20 ans) et des personnes âgées (30%).

REVENUS DES MÉNAGES, PRÉCARITÉ ET LOGEMENT

PARTOUT UNE DIMINUTION DES MÉNAGES NON IMPOSÉS ENTRE 1990 ET 1998

Tableau 4 : Part des foyers fiscaux non imposés et revenus nets des foyers imposables en 1990 et en 1998

Etat des lieux en 1998

Seules cinq communes ont plus de 54% de personnes non imposées (moyenne départementale) : trois communes de l'arrière-pays, Sartilly, Hudimesnil, Angey et deux communes côtières, Bricqueville et Dragey.

Dans les communes étudiées, les classes moyennes sont donc globalement plus représentées qu'à l'échelle du département. Cependant, au regard de la population non imposée, trois zones géographiques se dessinent :

- Une zone agglomérée avec une population modeste importante (51% de non imposés à Granville et 47% à Donville) et avec le revenu annuel non imposable le plus bas des communes étudiées (5 500 €). Cette situation s'explique par la présence du parc social sur Granville.
- Une bande périphérique et côtière qui s'étire le long de la côte avec les plus bas niveaux de non imposés et les revenus maximum les plus élevés du périmètre, entre 21 710 € à Saint Plancher et 33 910 € à Bréville.
- Une bande de communes de l'arrière-pays proche plutôt modeste mais avec des disparités. Par exemple, entre Sartilly et Hudimesnil, les plus hauts revenus imposables ont 4 000 € d'écart (21 560 et 17 580) quand les plus bas ont encore 1 000 € d'écart (7 170 et 6 130). Par ailleurs, les dynamiques ont été très différentes sur cette bande rurale.

Evolution : les populations des communes étudiées comptent moins de ménages pauvres et plus de ménages aisés en 1998 qu'en 1990 :

- La tranche basse (plus de 60% de non imposés), qui concernait en 1990 six communes rurales, a complètement disparu en 98, ce qui signifie que la part des non imposés a diminué dans les communes les plus modestes.
- La tranche haute (entre 35 et 45% de non imposés) est apparue et concerne 8 communes sur 22, toutes situées en bord de mer ou dans la périphérie directe de Granville.
- Aucune commune n'a connu d'augmentation de la part des non imposés.

- Au regard des revenus, les communes de l'agglomération, c'est à dire Granville et Donville, avec une faible diminution de la part des non imposés, apparaissent globalement stables.

Des évolutions contrastées sur la bande de l'arrière-pays, suivant la distance à l'agglomération :

Parties de loin (plus de 55% de non imposés), les communes de la deuxième bande périphérique (Chanteloup, Hudimesnil, Saint Jean Des Champs, Saint Pierre Langer) ont connu une forte diminution des non imposés (au moins 7 points). L'exemple le plus frappant est offert par Chanteloup qui passe de 69% de non imposés en 1990 à 49% en 1998. Rappelons que ces mêmes communes ont été en croissance démographique soutenue les dix dernières années. Par contre, les revenus de communes rurales plus éloignées de Granville, telles que Sartilly, semblent avoir progressé plus lentement.

Comportant déjà moins de non imposés en 1990, les communes de la première périphérie ont connu dans l'ensemble une diminution modérée. Le cas d'Anctoville est particulier, puisque cette petite commune de la périphérie directe a connu une très forte diminution de la part des non imposés.

Il y a donc eu globalement une augmentation générale des classes moyennes (population imposée) sur tout le secteur, avec des réserves pour Granville/Donville dont la progression est restée faible. Dans l'arrière-pays, trois types d'évolutions apparaissent, qui marquent un renouvellement plus ou moins important de la population :

- Le nombre important des ménages imposés montre que les communes de la périphérie directe de Granville sont des communes habitées par les classes moyennes. Ce nombre continue de progresser, quoique modestement.
- La forte diminution des ménages non imposés dans les communes de la deuxième périphérie qui étaient plutôt pauvres en 1990 indique qu'une nouvelle population, plus aisée, est en train de s'y installer.
- Certaines communes de l'arrière-pays dont la population était modeste en 1990, n'ont connu qu'une faible amélioration des revenus. Sartilly est l'exemple significatif de ces communes rurales et habitées par une population modeste.

UNE POPULATION MODESTE EN NOMBRE IMPORTANT DANS LE PARC PRIVÉ

Tableau 5 : Données Filocom : Statut d'occupation des résidences principales en fonction des revenus des ménages en 1998

Les communes ont du être regroupées afin que les échantillons de ménages sur lesquels portent les données soient toujours supérieurs à 12 individus. Cette obligation d'effectifs rend impossible le croisement des revenus et du parc social en dehors de la zone agglomérée.

Le choix de ces zones correspond à la typologie mise en place dans les parties précédentes :

- la zone agglomérée représente 8 785 ménages (51% de propriétaires, 17% de locataires HLM, 28% de locataires privés)
- les communes littorales représentent 5 307 ménages (73% propriétaires, 18% locataires privés, 1% locataires HLM)
- l'arrière-pays avec une distinction entre un arrière-pays plutôt rural (901 ménages, 62% propriétaires, 18% locataires privés, 2% HLM) et les communes de la périphérie (1 064 ménages, 76% propriétaires, 15% locataires privés, 0% HLM)

Les communes littorales et l'arrière-pays :

En l'absence de parc social, le parc privé remplit partout une fonction de logement des populations les plus modestes. Ce rôle est plus tenu par le parc en accession que par le secteur locatif privé :

- sur la côte, 63% des ménages à plus bas revenus (inférieur à 30KF) sont propriétaires (370 ménages) ;
- dans l'arrière-pays rural, 63% de ces ménages très modestes sont propriétaires (63 ménages) ;
- dans les communes de la périphérie de Granville, 77% sont propriétaires (80 ménages).

Zone agglomérée : la moitié du parc locatif accueille des ménages modestes

Un peu moins de la moitié du parc locatif privé est occupé par des ménages aux ressources modestes, c'est à dire avec des revenus inférieurs à 60 KF par an. Quant au parc social, un peu plus de la moitié des ménages qu'il accueille ont des revenus inférieurs à 60 KF.

42% des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 KF sont logés dans le parc locatif privé (1 376 ménages), 33% (1 085 ménages) sont propriétaires de leur appartement et 24% (789 ménages) sont logés dans le parc social.

Au regard de la tranche de revenus inférieure (moins de 30KF), il apparaît que le parc locatif privé loge environ la moitié des populations les plus modestes (676 ménages), tandis que le parc social n'en accueille qu'un quart (375 ménages), le dernier quart étant constitué par les propriétaires occupants (353 ménages).

Le parc privé semble donc jouer, de façon importante, le rôle de parc social de fait. Les données CAF sur les allocataires logeant dans le parc privé vont permettre de confirmer et d'affiner ces résultats. Etant donné que le phénomène est nettement plus important sur Granville que sur Donville, nous analysons là les seuls résultats de cette commune. Les données CAF sur Donville ainsi que sur les communes littorales et de l'arrière-pays figurent dans les annexes.

PROFIL DES POPULATIONS MODESTES HABITANT LE PARC PRIVÉ

Tableau 6 : Données CAF : Les bénéficiaires d'une aide au logement dans le parc privé en 2000.

465 allocataires CAF dans le parc de logements privés sur Granville, dont 1 087 dans le parc locatif

En 2 000, à l'échelle du périmètre couvert par la CAF d'Avranche, 59% des allocataires habitent le parc privé. A Granville, il sont 65%, soit 1 465 allocataires qui vivent dans le parc privé (locatif et propriétaire). En incluant leur famille, ces ménages modestes représentent une population de 2 260 personnes.

74% de ces allocataires du parc privé de Granville, soit 1 087 personnes, sont locataires de leur logement. Seulement 6% sont propriétaires. 19% vivent en foyer, soit 285 personnes. Or, les deux foyers de jeunes travailleurs de Granville peuvent accueillir 180 personnes.

Au regard du faible poids des allocations destinées aux étudiants, avec 138 allocations ALS et APL étudiants, soit seulement 9% des allocataires du parc privé, on peut dire que cette population modeste n'est constituée d'étudiants qu'à la marge.

Si l'on ne considère pas les allocataires logeant en foyer, on constate que les allocataires du parc privé sont essentiellement des locataires. Par ailleurs, les étudiants sont très peu présents.

La CAF utilise l'indicateur INSEE du seuil minimum des revenus mensuels par unités de consommation afin de déterminer les allocataires à « bas revenus ». Cet indicateur ne prend pas en compte les étudiants et les personnes âgées de plus de 65 ans.

231 allocataires à bas revenus, c'est à dire inférieur à 4 219F par mois vivent dans le parc privé. Si l'on considère les revenus avant prestations CAF, ce nombre s'élève à 552, soit 57% de l'ensemble des allocataires à bas revenus de Granville. Les ménages les plus modestes sont donc plus nombreux dans le parc privé que dans le parc social.

Sur 146 personnes recevant le revenu minimum d'insertion à Granville, 79, soit 54% habitent le parc privé.

Sur 49 personnes touchant l'allocation de parent isolé, 14, soit 29% vivent dans le parc privé.

Sur 303 personnes recevant l'allocation aux Adultes Handicapés, 151, soit 50%, vivent dans le parc privé.

61% des 345 personnes recevant des indemnités chômage sur Granville, 209 personnes, soit 209 personnes, habitent dans le parc privé.

Par ailleurs, le Profil des allocataires résidant en 2 000 dans le parc privé sur Granville est très différent de celui des autres communes du périmètre d'études :

- 73% sont des personnes seules (1 076 allocataires) à Granville alors qu'ils sont entre 51% et 54% sur les autres communes.
- 28% ont moins de 25 ans alors qu'ailleurs ce segment ne représente jamais plus de 16% des allocataires.
- 40% ont entre 25 et 49 ans, 32% ont 50 ans ou plus.

A titre comparatif, sur l'ensemble du périmètre couvert par la CAF d'Avranche, 48% des allocataires sont des personnes seules, 16% ont moins de 25 ans, 58% entre 25 et 49 ans, 26% ont 50 ou plus.

Les allocataires du parc privé de Granville se caractérisent donc par un très grand nombre de personnes seules, ainsi que par une sur représentation des tranches d'âges extrêmes, c'est à dire les moins de 25 ans et les plus de 50 ans.

La concentration des petits logements de la région sur Granville peut expliquer en partie cette concentration des personnes seules, des jeunes actifs et des personnes âgées à faibles ressources.

MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES

Tableau 7 : mobilités résidentielles entre 1990 et 1999

DES MOUVEMENTS RÉSIDENTIELS TRÈS VARIABLES SELON LES ZONES : BEAUCOUP PLUS DE DÉMÉNAGEMENTS SUR L'AGGLOMÉRATION ET LE LITTORAL (EXCEPTÉ BRÉVILLE ET COUDEVILLE) QUE SUR L'ARRIÈRE-PAYS

- Entre les deux derniers recensements, on a plus déménagé dans l'agglomération de Granville et de Donville que dans les autres communes : 42% seulement des Granvillais habitaient le même appartement en 1999 qu'en 1990, ils étaient 49% à Donville.
- Au contraire, les communes de l'arrière-pays sont celles où la population a été le moins mobile avec un pourcentage de personnes habitant le même logement en 1999 et 1990 au dessus de la moyenne départementale (52%) qui s'étale de 52% à Saint-Pierre-Langers jusqu'à 65% à Angey. Les exceptions sont Anctoville et Yquelon ainsi que le bourg de Sartilly (47% de personnes ont emménagé avant 1990).
- Certaines communes littorales au nord de l'agglomération (Bréville, Coudeville, Bricqueville) ont elles aussi connu moins de mouvements qu'ailleurs.
- Les communes littorales au sud de l'agglomération ont toutes connu un fort renouvellement des occupants des logements (moins de 50% de personnes occupant le même logement qu'il y a dix ans).

DES POPULATIONS ORIGINAIRES DU DÉPARTEMENT PLUS NOMBREUSES DANS LES COMMUNES DE L'ARRIÈRE-PAYS ET DANS CERTAINES COMMUNES DU LITTORAL (BRÉVILLE ET COUDEVILLE) QUE SUR L'AGGLOMÉRATION OU LES AUTRES COMMUNES CÔTIÈRES

La mobilité à l'intérieur d'une même commune est faible à l'exception de Granville (20%). Il existe tout de même une faible rotation interne dans certains bourgs (Donville, Bréhal, Sartilly).

Les flux résidentiels à l'intérieur du département et les échanges entre plusieurs départements ou régions, permettent de distinguer des communes fonctionnant plutôt avec un marché local et celles fonctionnant plutôt avec un marché national.

Le renouvellement de la population des communes de l'étude a été plus important que dans les autres communes du département. Toutes les communes, excepté Angey et Saint-Jean-Des-Champs, ont moins de 66% de la population qui habitait déjà la même commune en 1990 (moyenne départementale).

Les communes les plus bénéficiaires des migrations nationales (région différente) sont Granville (7 points au dessus de la moyenne départementale) et surtout les communes côtières au sud de l'agglomération (Jullouville, Saint Pair, Saint Jean Le Thomas, Dragey).

Les communes les plus bénéficiaires des migrations intercommunales au sein du département (même département et communes différentes) sont toutes les

communes de l'arrière-pays, à l'exception de Longueville ainsi qu'une commune balnéaire, Bréville : Anctoville, Yquelon, Chanteloup, Saint Aubin, Saint-Pierre-Langer, Saint-Jean-Des-Champs, Hudimesnil, Sartilly et Bréville.

Par contre, Granville et dans une moindre mesure Donville, ont peu accueilli d'immigration interne au département (18% soit 5 points en deça de la moyenne départementale).

On voit donc se dégager deux catégories de communes :

- les stations balnéaires au sud de Granville qui se sont développées ces dix dernières années grâce à une immigration au niveau national.
- les communes de l'arrière-pays qui ont toutes connu un renouvellement relativement important de leur population, du fait de mouvements résidentiels à l'intérieur du département. C'est aussi le cas des communes littorales au nord de l'agglomération.

DÉPLACEMENTS DOMICILE TRAVAIL

Tableau 8 : flux domicile travail entre 1990 et 1999

A l'exception des communes situées en première périphérie de Granville, une part importante des actifs-résidents travaillent sur leur commune de résidence :

- une ville moyenne, cœur du bassin d'emploi, où 81% des résidents-actifs travaillent sur place: Granville
- deux bourgs où plus de la moitié des résidents-actifs travaillent dans la commune : Bréhal (54%) et Sartilly (66%)
- des petites communes relativement éloignées de Granville où entre 40 et 73% des actifs-résidents ont un emploi dans la commune : Angey, Bricqueville, Champeaux, Hudimesnil, Jullouville, St Aubin, St Jean Des Champs, St Jean Le Thomas et St Pierre Langers. Ces communes sont de deux natures : des petites communes en retrait de la mer et des stations balnéaires, telle Jullouville, comptant relativement peu d'actifs comme on l'a vu dans les parties précédentes.

Une première couronne résidentielle autour de Granville

7 communes présentent une proportion d'actifs travaillant dans Granville supérieure ou égale à 45% :

Il s'agit d'Anctoville, Bréville, Donville, Longueville, Saint Pair, Saint Planchers et Yquelon. Ces communes sont toutes situées en première couronne de Granville. Parmi elles, seules Bréville et Longueville ne font pas partie de la communauté de Communes granvillaise.

Une deuxième couronne où plus de 35% des actifs résidents travaillent à Granville :

A St Aubin, St Jean Des Champs et Coudeville, 37% des déplacements domicile travail ayant pour origine la commune de résidence ont pour destination Granville.

Une influence de Granville moins marquée à partir de la 3^{ème} couronne :

Jullouville, Angey, Bréhal, Bricqueville, Champeaux, Chanteloup, Hudimesnil, Sartilly, St Jean Le Thomas et St Pierre Langers ont moins de 30% de résidents actifs travaillant à Granville. Parmi ces communes échangeant peu avec Granville, apparaît une commune appartenant à la communauté de communes de Granville, Jullouville.

CONCLUSION

Au regard des différents critères d'analyse de la population, on voit que l'hypothèse préalable que nous avons effectué en distinguant trois types de communes (zone agglomérée, communes côtières et communes de l'arrière-pays) fonctionne relativement bien, en dépit du fait que certaines communes soient à cheval sur deux ou trois de ces catégories.

L'ensemble du secteur a connu un développement plus important que le reste du département, développement qui a bénéficié à presque toutes les communes. De manière générale, cette croissance est dûe en partie à l'arrivée d'une population extérieure à la région, plus aisée que la population locale et plutôt âgée.

Chaque catégorie de communes a vu les tendances qui la caractérisaient se renforcer entre les deux recensements.

Granville/Donville

Au regard des chiffres, ces deux communes forment un ensemble à peu près homogène, bien que les tendances qui les caractérisent se révèlent généralement plus accentuées dans le cas de Granville que dans celui de Donville.

Cette zone agglomérée se distingue des deux autres zones par une présence plus importante des petits ménages qui englobent deux types de populations : les jeunes et les retraités, deux populations sur-représentées sur Granville et, de manière plus modérée pour les jeunes, sur Donville. Par ailleurs, la moitié des habitants ont des ressources modestes (non imposables) tandis qu'elle accueille les plus faibles revenus du secteur.

Cependant, le phénomène le plus frappant dans cette zone est la présence de nombreux ménages en situations précaires dans le parc privé, notamment locatif. Deux sources différentes, les données croisant les revenus des ménages et les statuts d'occupation, ainsi que les données croisant les allocataires de la CAF et le statut d'occupation, indiquent qu'environ la moitié des ménages à faibles ressources habitent dans le parc privé, plutôt en locatif.

Enfin, alors que la population de ces communes n'a que très peu augmenté, les mobilités résidentielles ont été très importantes avec plus de 50% de déménagements inter-censitaires (58% dans le cas de Granville). Ces mobilités sont de deux sortes :

- De manière évidente, on rencontre les déménagements à l'intérieur d'une même commune les plus nombreux du périmètre
- On rencontre aussi la plus forte installation de population étrangère à la région

Au regard de la faible évolution de la population totale, on peut dire que l'arrivée massive de population étrangère à la région a été compensée par le départ d'une partie de la population qui était en place.

Les communes littorales :

Les communes du bord de mer accueillent dans l'ensemble une population plus aisée que dans les deux autres zones, et plus âgée que dans l'arrière-pays. Comme Granville, elles se caractérisent donc généralement par des ménages plus petits qu'ailleurs. Globalement, elles ont aussi connu un développement démographique plus important que dans l'arrière-pays, développement qui va de pair avec une arrivée importante de personnes étrangères à la région.

Cependant, derrière cette vision générale, se cachent des situations assez contrastées, tant en terme d'évolution qu'en terme de population. Ainsi, trois sous-ensembles se dessinent :

- Saint-Pair et Jullouville et dans une moindre mesure Bréhal et Bricqueville ont connu un fort développement dû en grande partie à l'arrivée de population étrangère à la région, plutôt aisée et plutôt âgée.
- Saint-Jean-Le-Thomas, Champeaux et dans une moindre mesure Dragey, ne se sont pas développés, bien que les déménagements aient été assez nombreux.
- Bréville et Coudeville se distinguent par une population particulièrement aisée, plutôt familiale - comparable en cela aux communes de la périphérie de Granville - et relativement stable (les mobilités résidentielles sur ces deux communes sont assez faibles).

Les communes de l'arrière-pays :

Au sein des communes de l'arrière-pays, des contrastes plus ou moins marqués apparaissent tant au niveau des évolutions de la population ou des revenus, que de la répartition des âges et des tailles de ménages. Cette catégorie apparaît comme la moins homogène des trois. En son sein et suite à l'analyse de la population, trois zones se dessinent :

- L'arrière-pays rural, caractérisé par une population relativement plus âgée, des ménages plus petits et moins aisés que sur les autres communes, ainsi que par un faible renouvellement de la population (au regard du peu d'évolution de la population et des revenus entre 1990 et 1999) : Sartilly, Angey et des communes qui sont en dehors du périmètre.
- Les communes de la première périphérie d'agglomération, caractérisées par une occupation plutôt familiale (grands ménages et indice de jeunesse élevé) et plutôt aisée (grande proportion de ménages imposés et revenus maximums parmi les plus élevés du périmètre) : Longueville, Saint Plancher, Saint Aubin, Yquelon, Anctoville
- Des communes rurales « en transition » formant un deuxième niveau périphérique et qui se caractérisent par une occupation plutôt familiale, des niveaux de revenus intermédiaires entre les deux types précédents et surtout par une évolution importante de la plupart des indicateurs et une croissance soutenue de la population : Chanteloup, Hudimesnil, Saint Jean Des Champs, Saint Pierre Langer et peut-être certaines communes qui ne figurent pas dans le périmètre délimité (Cérence).

II. ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

LA RÉPARTITION DU PARC EN 1999 ET SON ÉVOLUTION DEPUIS 1990

Tableau 9 : Répartition du parc total de logements en 1999

Tableau 10 : Evolution du parc de logements total entre 1990 et 1999

UN PARC DE RÉSIDENCES SECONDAIRES EXISTANT DANS TOUTES LES COMMUNES ET ATTEIGNANT DES PROPORTIONS TRÈS IMPORTANTES SUR LE LITTORAL

Le parc des communes étudiées représentent 25 034 logements, dont 10 188 dans la zone agglomérée (8 079 à Granville et 2 109 à Donville) soit 40% du parc étudié, 3 109 dans l'arrière-pays (12%), et 11 737 dans les communes du littoral (48%).

Une répartition du parc de logements différente de celle de la population :

- Le parc de logements des communes balnéaires hors Granville/Donville, représente 48% du parc de logements du périmètre d'étude, alors que la population de ces mêmes communes ne représente que 26% (12 213 habitants).

Ce constat trouve une explication lorsque l'on observe la composition de ce parc : les communes côtières, exceptées Bréville et Bricqueville, se caractérisent par un parc de résidences secondaires plus important que le parc de logements permanents. Plus de la moitié des logements existants sur ces communes sont donc inoccupés une partie de l'année. Jullouville est un cas extrême de ce type de configuration avec 64% du parc en résidences secondaires.

- Le parc de logements de Granville/Donville est très majoritairement occupé en résidence principale, avec tout de même une part importante de résidences secondaires, soit 16% et 21% du parc total.
- Les communes de l'arrière-pays sont globalement plus résidentielles, mais avec des différences notables entre les communes, le pourcentage de résidences secondaires allant de 3% à Anctoville à 24% à Saint Pierre Langers. On constate que seules cinq communes (Anctoville, Yquelon, Saint-Planchers, Saint Jean Des Champs et Sartilly) ont un pourcentage de résidences secondaires plus faible que la moyenne de la Manche (14% de résidences secondaires), ce qui signifie que même les communes rurales de l'arrière-pays (Hudimesnil, Chanteloup, Saint Aubin, Saint-Pierre-Langers et Angey) ont une clientèle touristique non négligeable.

UNE VACANCE DU PARC FAIBLE SUR TOUTES LES COMMUNES EXCEPTÉ À GRANVILLE OÙ 7% DES LOGEMENTS SONT INOCCUPÉS

Tableau 11 : Evolution de la vacance entre 1990 et 1999

Le nombre d'appartements vides est resté stable ou a légèrement diminué sur l'ensemble des communes.

UN PARC DE LOGEMENT EN DÉVELOPPEMENT PLUS OU MOINS SOUTENU ET DES ÉQUILIBRES RÉSIDENCES SECONDAIRES/RÉSIDENCES PRINCIPALES GLOBALEMENT CONSERVÉS, À L'EXCEPTION DE COUDEVILLE

Le développement du parc de logements a été supérieur ou égal à la moyenne départementale (8%) sur toutes les communes excepté Saint Jean Le Thomas (5%) et Saint Pierre Langer (5%). Cette croissance généralisée est plus ou moins importante selon les communes, même au sein des catégories prises en considération (zone agglomérée, communes côtières, arrière-pays).

Les parcs de Granville/Donville avec des augmentations de 12% et 8% sur 10 ans, traduisent un développement moindre que dans les autres communes du littoral ou que dans les communes de l'arrière-pays appartenant au périmètre d'étude.

Le parc de logements s'est fortement agrandi dans les communes côtières (entre 17% et 52% de croissance sur 10 ans), à l'exception de Saint Jean Le Thomas (5%) et de Champeaux (9%), ce qui donne la même configuration que celle rencontrée pour l'évolution de la population :

- Certaines communes ont connu une forte augmentation du nombre de logements (au moins 20% en 10 ans). C'est le cas de Saint Pair (23%), Jullouville (33%), Bricqueville (30%), Dragey (25%), et Coudeville (52%).
- Quelques autres un peu moins : Bréhal (17%) et Bréville (19%).

Sur les communes de l'arrière-pays, le développement du parc est globalement moins important que dans les communes côtières mais présente des dynamiques très diverse (de 5% à Saint-Pierre-Langer à 42% à Anctoville) :

- Deux communes ont connu un développement exceptionnel de leur parc (supérieur à 30%) : Anctoville et Yquelon.
- 7 communes rurales, soit la majorité, ont vu leur parc augmenter entre 11% et 18%.
- deux communes ont connu un développement modéré de leur parc (inférieur à 9%) : Saint-Pierre-Langer et Angey.

Dans toutes les communes, les résidences principales comme les résidences secondaires ont augmenté en nombre :

Sur la carte, on constate que les proportions Résidences Principales et Résidences Secondaires ont peu changé sur la majorité des communes entre 1990 et 1999, bien que dans cette période le parc se soit enrichi de nouveaux logements. On constate tout de même un léger renforcement des spécialisations :

- les communes balnéaires, à majorité de résidences secondaires, ont connu une légère augmentation de la part de ce type de logements ;
- inversement, les communes très résidentielles de l'arrière-pays ont connu une légère augmentation de la part des résidences principales.

Il semble donc que la construction ait respecté, voire légèrement amplifié, la proportionnalité existant sur chaque commune, sans qu'il n'y ait inversion de tendance.

On remarque quelques exceptions à cette règle :

- Coudeville et de manière moins prononcée Dragey, sont passées du stade de communes résidentielles au statut de communes touristiques, avec une croissance du parc total presque exclusivement basée sur le parc de résidences secondaires.
- Anctoville et Yquelon ont accentué leur vocation résidentielle, les résidences secondaires tendant à disparaître.
- Saint-Pierre-Langer s'est résidentialisé, avec une diminution de la vacance et de la part des résidences secondaires.

FIGURE DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

LES STATUTS D'OCCUPATION : 67% DU PARC LOCATIF CONCENTRÉ SUR GRANVILLE/DONVILLE ET LES 33% RESTANT RÉPARTIS SUR TOUTES LES COMMUNES :

Tableau 12 : Répartition des résidences principales en 1999 selon le statut d'occupation.

Tableau 13 : Evolution 90-99 de la répartition des RP selon le statut d'occupation.

La part des logements occupés par leurs propriétaires est partout supérieure d'au moins 7 points à la moyenne départementale (58%), excepté dans les communes de la zone agglomérée (43% à Granville et 61% à Donville) et dans le bourg de Sartilly (49%).

A l'exception de Granville (54%) et de Sartilly (51%), le segment locatif est minoritaire sur toutes les communes, tout en représentant toujours plus de 14% des logements, à part à Longueville où il ne représente que 9% du parc résidentiel.

Ici, la typologie habituelle (agglomération, côte, arrière-pays) s'avère moins déterminante que la taille des communes : le segment locatif joue un rôle plus important dans les villes et les bourgs (Granville/Donville, Sartilly, Bréhal, Saint Pair) que dans les petites communes.

- Granville/Donville se caractérisent par l'importance du segment locatif dans le parc de logements.
- Bien qu'il existe un parc locatif dans toutes les communes, ce segment joue globalement un rôle plus important sur les communes côtières que sur l'arrière-pays. Une exception cependant : Sartilly se distingue des autres communes rurales par un segment locatif qui représente 46% de son parc.

UNE ZONE AGGLOMÉRÉE GRANVILLE/DONVILLE QUI CONCENTRE L'ESSENTIEL (88%) DU PARC COLLECTIF DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Tableau 14 : Répartition des résidences principales en 1999 par Type de logement.

Les maisons individuelles dominant très largement les appartements dans la plupart des communes :

- Seules Granville (54% de collectif) et Donville (21% de collectif) comptent une part de logements collectifs supérieure à la moyenne départementale (19%).
- Un petit parc collectif (entre 6% et 14%) existe sur certaines communes du littoral (Saint Pair, Saint Jean-Le-Thomas, Jullouville et Bréhal).
- A l'exception du bourg de Sartilly qui compte 13% de logements collectifs (68 logements) et de Saint Aubin (17 logements collectifs), il n'existe pas de parc collectif dans les communes de l'arrière-pays.

TAILLE DES LOGEMENTS RÉSIDENTIELS : PLUTÔT DES GRANDS LOGEMENTS DANS LES COMMUNES AUTOUR DE GRANVILLE

Tableau 15 : Répartitions des résidences principales en 1999 par taille du logement.

Globalement, les différentes tailles de logements sont représentées sur le périmètre d'étude dans des proportions comparables à celles que l'on constate à l'échelle du département. Cependant, des spécialisations apparaissent selon les différents types de communes :

- **Au sein de l'agglomération**, les petits logements (1 et 2 pièces) sont sur-représentés avec 22% de ce segment à Granville (soit 9 points de plus que la part départementale) et 11% à Donville. On trouve encore une part importante de logements de taille moyenne, avec 53% et 57% de logements de 3 ou 4 pièces sur ces deux communes. Par contre les grands logements (5 pièces et plus) sont sous-représentés avec 25% de ce segment à Granville (13 points en dessous de la moyenne départementale) et 32% à Donville.
- **Autour de Granville**, des petites communes, rurales ou côtières, spécialisées dans les grands logements (plus de 50% de logements de 5 pièces ou plus) : Bréville, Coudeville, Longueville, Chanteloup, Hudimesnil, Anctoville, Yquelon, Saint Plancher et Saint-Jean-Des-Champs.
- **Des communes côtières** avec des logements de moyenne et grandes tailles.
- **Un bourg rural**, Sartilly, avec relativement peu de logements de grande taille (36%) et une part importante de petits logements (14%).

Les zones catégorisées par la taille des logements correspondent à celles définies par la taille des ménages. Au regard de ces deux catégories de données, on peut différencier trois types de dynamiques sur ce territoire :

- Une zone agglomérée où l'on trouve de petits et moyens logements, plutôt spécialisée dans le logement des petits ménages, des personnes âgées comme des jeunes sans enfant.
- Autour de Granville, des petites communes du bord de mer ou de l'arrière-pays offrant surtout des grands logements et où l'on trouve une proportion plus importante de familles avec enfants.
- Des communes littorales accueillant beaucoup de petits ménages composés de personnes âgées mais qui, en résidence principale, offrent surtout des logements de taille moyenne ou grande (3 pièces et plus).

ANCIENNETÉ ET CONFORT DES LOGEMENTS

Tableau 16 : Répartition des Résidences Principales en 1999 selon l'ancienneté.

Tableau 17 : Répartition des Résidences Principales en 1999 selon les éléments de confort.

Globalement, 37% du parc date d'avant 1949, ce taux variant dans une fourchette comprise entre 21% et 61% du parc.

- Parc ancien : les communes où le parc est le plus ancien (avant 49) sont globalement dans l'arrière-pays, mais on trouve aussi trois petites communes côtières, avec un parc très ancien : Saint Jean Le Thomas, Dragey et Champeaux.
- La zone agglomérée, Donville/Granville, se caractérise par un parc plutôt ancien, construit au 2/3 avant 1974, dont la moitié dans la période de la reconstruction.
- Les communes où le parc est le plus récent sont les deux petites communes périphériques de Yquelon et Anctoville, avec plus de la moitié du parc construit après 1974.
- Les communes du littoral possèdent généralement un parc plus récent que le parc de l'arrière-pays.

Il existe encore un parc résiduel auquel manque les éléments de confort essentiels (baignoire ou douche, WC intérieur. Dans l'ensemble, ce parc est très légèrement plus important dans les communes de l'arrière-pays que sur le littoral.

Par ailleurs, si l'on observe le nombre de logements équipés de 2 salles d'eau ou plus, on remarque que les communes côtières ainsi que Granville/Donville et sa périphérie directe (Yquelon, Anctoville, Longueville et Saint Plancher) semblent offrir un segment important de logements très confortables (1/5 environ du parc). Dans l'arrière-pays, cette offre existe mais dans des proportions plus modestes.

L'ÉVOLUTION DU PARC AVEC LA CONSTRUCTION NEUVE

Tableaux 18 et 19 : La construction neuve entre 1991 et 2000 : types et destination des logements construits

En 1999, la construction récente (1991-2000) sur le secteur étudié représente 14% du parc de logements existant, résidences secondaires et résidences principales confondues.

De manière générale, toutes les communes du secteur ont construit durant les dix dernières années et entre 6% et 52% du parc de chaque commune a été renouvelé.

Si l'on regarde les évolutions des parcs de résidences secondaires et de résidences principales par commune, on constate que les évolutions respectives ont respecté les proportions existants en 1990.

La composition du parc n'a globalement pas été modifiée, puisque l'on a construit 70% de maisons (dont 23% en groupé), ce qui correspond à la proportion de ce segment dans le parc existant.

Lorsque l'on raisonne en terme de taux de construction par habitant, il est difficile de délimiter des zones, certaines communes de l'arrière-pays ayant beaucoup construit à leur échelle, d'autres non, et vice versa pour les communes du littoral.

- La zone agglomérée est encore celle où l'on a le plus construit en valeur absolue : on a beaucoup construit à Granville (897 logements) et bien moins à

Donville (188 logements). Sur ces 1 085 nouveaux logements, 52% sont du collectif, essentiellement construit sur Granville, tandis que l'on a surtout construit de la maison individuelle à Donville. Cette construction respecte donc globalement la forme du parc existant sur ces deux communes.

- Sur la côte, la construction, en valeur absolue, a été plus intense que dans l'arrière-pays. Saint Pair avec 409 logements, Jullouville avec 405 logements et Bréhal (308 lgts) sont les communes qui ont le plus construit. Dans la construction neuve sur Jullouville, le logement collectif est sur-représenté par rapport à sa part dans le parc existant. Dans l'arrière-pays, la construction a été à l'image du parc, massivement de la maison individuelle.

Globalement, on a réalisé autant de logements particuliers sur les communes d'étude que dans le reste du département (51%), moins d'opérations de promotion (32% de logements contre une moyenne départementale de 38%) et plus de locatif (17% soit 7 points au dessus de la moyenne départementale).

Cependant, ces résultats médians traduisent des situations très disparates :

Entre 1991 et 2000, dans 16 des 22 communes, 70% ou plus des logements construits étaient destinés à une occupation personnelle (7 points au dessus de la moyenne départementale).

Dans les 6 communes qui font exception, les situations sont encore très diverses :

- Seulement 200 logements, soit 22% des logements construits en 10 ans sur Granville ont été destinés à une occupation personnelle. 62%, soit 506 logements, ont directement été mis sur le marché de la vente.
- Entre 48% et 57% des logements construits à Donville, Bréhal, Jullouville, Saint Pair ou Sartilly l'ont été dans une optique d'occupation personnelle. Il n'y a qu'à Donville et Sartilly que les logements destinés à la location ont été plus nombreux que ceux destinés à la vente.

La construction effectuée par un promoteur et destinée à la commercialisation est très localisée, puisqu'elle est concentrée à 98% sur quatre communes qui sont Granville, Saint Pair, Jullouville et Bréhal. Ces communes ont en commun d'être parmi les cinq plus grandes communes du périmètre étudié, toutes situées sur le littoral. On remarque que la construction mise en œuvre par les promoteurs, localisée sur ces communes, s'intensifie à partir de 1995. Cela coïncide, comme on le verra plus loin, avec l'augmentation des prix du marché de la vente.

La construction locative par contre se révèle assez bien répartie : on a construit du locatif partout, excepté à Longueville, Champeaux et Angey, et dans 17 communes la part locative de la construction représente entre 10% et 30%.

Le parc locatif s'est donc enrichi de 528 nouveaux logements, ce qui correspond à 10% du parc de 1990 (7 points au dessus de la moyenne départementale).

Remarque : Granville/Donville

La construction neuve a été de nature différente entre ces deux communes : 73 logements locatifs ont été construits à Donville, ce qui représente 13% du parc locatif qui existait dans cette commune en 1990, tandis qu'au contraire les logements construits sur Granville ont massivement été mis sur le marché de

l'accession à la propriété. Le parc locatif de Granville n'a été renouvelé que de 5% en 10 ans, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne départementale.

CONCLUSION

Les taux de vacance sont inférieurs à la moyenne départementale, sans être inquiétants.

Les statistiques font apparaître un parc de résidences principales plutôt confortable, l'existence de logements auxquels manquent certains éléments de confort gardant des proportions légèrement inférieures à celles du département.

De manière attendue dans cette zone rurale, la maison individuelle domine largement.

Le parc des résidences principales dans les communes étudiées est relativement diversifié en ce qui concerne le statut d'occupation. En effet, à Granville, l'offre locative qui se répartie équitablement entre l'offre sociale et l'offre privée, est dominante. Par ailleurs, elle existe dans pratiquement toutes les communes, mêmes les villages ne comprenant pas de logements sociaux. Cependant, cette offre reste modeste, la part du locatif excepté à Granville et Donville, ne dépassant jamais 20%.

Enfin, les statistiques attestent de la forte présence des résidences secondaires (autour de la moitié des logements) sur les communes littorales, à l'exception de la zone agglomérée mais aussi de la présence non négligeable de ce segment dans toutes les autres communes.

La construction importante durant ces dix dernières années a peu modifié la configuration de ce parc. On remarque tout de même une légère tendance à construire des logements destinés à la location que la construction de logements sociaux ne suffit pas à expliquer. cependant, les statistiques concernant la construction font ressortir l'importance des opérations de promotion immobilière à Granville avec 506 logements, soit 62% des logements construits en dix ans dans cette commune, destinés au marché de l'acquisition. Les entretiens avec les acteurs de l'immobilier confirment que ces opérations ont principalement été des programmes en accession « haut de gamme ».

III. LE PARC LOCATIF SOCIAL

L'OFFRE

86% DU PARC SOCIAL CONCENTRÉ SUR GRANVILLE/DONVILLE

Le parc social sur l'ensemble du périmètre étudié comporte 1 805 logements. Outre Granville qui compte 19.5% de logements sociaux, soit 1 195 logements situés pour majorité sur le quartier Saint Nicolas, et Donville qui en compte 20% (305 logements), les communes comptant un parc social conséquent sont Bréhal et Sartilly. Le parc social de Saint Pair ne représente que 1.5% du parc total des résidences principales de la commune, celui de Bricqueville 4.5%. Jullouville, quatrième commune par l'importance du parc de résidences principales, n'a pas de parc social.

- Granville/Donville se caractérisent par la concentration du parc locatif social sur ces deux communes.
- Un bourg rural, Sartilly, accueille 95 logements sociaux (18% des logements de cette commune).

LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC SOCIAL EN 2000

Tableau 20 et 21 : Indicateurs HLM 2000 et répartition du parc HLM.

Il n'y a pas de vacance dans le parc HLM. A part à Granville et Donville, il y a très peu de rotation des logements. Sur ces deux communes, les rotations représentent respectivement 10,8% et 12.1%.

Les taux de rotation les plus importants concernent les parcs de Granville et Donville. Le plus fort taux de rotation, 12%, concerne le parc social de Donville, dont on peut rappeler qu'il est surtout composé de maisons individuelles.

Dans les autres communes accueillant un parc social, on constate très peu de rotations : entre 0 et 6.3%, sachant que le taux de 50% atteint par Saint Jean Le Thomas est du à la mise en location récente des ces six logements.

Le taux de vacance est nul.

Communes	Type					Taille				
	Total	Collectif	%	Individuel	%	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
BREHAL	99	18	18%	81	82%		6%	40%	40%	14%
BRICQUEVILLE-SUR-MER	16	0	0%	16	100%			50%	50%	
CERENCES	62	0	0%	62	100%		5%	35%	52%	8%
DONVILLE-LES-BAINS	305	120	39%	185	61%	1%	13%	41%	42%	4%
GRANVILLE	1195	1099	92%	96	8%	2%	17%	41%	35%	6%
JULLOUVILLE	1	0	0%	1	100%				1 lgt	
SAINT-JEAN-DES-CHAMPS	6	0	0%	6	100%			4 lgts	2 lgts	
SAINT-JEAN-LE-THOMAS	6	6	100%		0%		2 lgts	3 lgts	1 lgt	
SAINT-PAIR-SUR-MER	20	0	0%	20	100%		50%	50%		
SARTILLY	95	25	26%	70	74%	5%	20%	28%	36%	10,50%
TOTAL	1805	1268	70%	537	30%	1,50%	15,00%	40%	37%	6,70%

Source : enquête HLM DRE (janvier 2 000)

A l'échelle de Granville/Donville où se concentre l'essentiel du parc social :

- A Granville, la quasi totalité du parc est collectif alors qu'à Donville la part des maisons individuelles est assez importante (61% du parc social de Donville, 185 logements).

Dans ces deux communes, seulement 84 logements ont au moins cinq pièces, soit moins de 6% du parc social.

LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Tableau 22 : photographie des demandes au 30 septembre 2 001 :

- Taille des ménages demandeurs
- Revenus des foyers demandeurs
- Situation de famille du demandeur

DEMANDE ET PROFIL DES DEMANDEURS

La demande est concentrée sur Granville et Donville où se trouve le parc social le plus important. Cependant, à l'échelle de ces deux communes, la pression est bien plus importante à Donville qu'à Granville (48 demandes pour un parc de 305 logements sur Donville contre 33 demandes pour un parc de 1195 logements sur Granville).

Cependant, proportionnellement à la taille de leur parc social, la demande est très importante pour Saint-Pair et Bréhal (plus d'une demande par logement), très faible sur Sartilly (moins d'une demande pour 10 logements).

Les délais pour obtenir un logement sont relativement brefs, moins d'un an pour les 2/3 des demandes concernant les logements collectifs, et plus de la moitié des demandes concernant les maisons.

Age du demandeur : 10% de moins de 25 ans, 52% entre 25 et 45 ans, 20% entre 45 et 60 ans, 18% âgés de 60 ans et plus.

- Peu de jeunes demandeurs (10%), par contre une pression relativement importante de la part des retraités (18% des demandeurs ont 60 ans ou plus).
- Mais l'essentiel de la demande provient de la tranche d'âge des jeunes actifs, celle de la première installation, de la mise en couple (52% des demandeurs ont entre 25 et 45 ans)

Situation de famille : 25% de célibataires, 24% de divorcés avec ou sans enfants, 6% de veufs, 44% de couples.

Composition du ménage : Des personnes seules à Granville (40%) et Donville (31%), des petits ménages demandeurs dans toutes les communes (59%) :

- Une demande émanant plutôt des petits ménages avec 59% de ménages de 1 ou 2 personnes (441 ménages) et beaucoup de personnes seules (32%) (241 ménages) particulièrement à Granville/Donville où il y a eu 192 demandes de personnes seules.

RESSOURCES DES DEMANDEURS

15% de personnes à très faibles ressources (moins de 3 500 F/mois) sur le périmètre, 10% sur Granville, 23% sur Donville.

Pratiquement tout les demandeurs (93%) sont en deçà du plafond de ressources.

Une part non négligeable des demandeurs (61% sur le périmètre étudié et 65% sur Granville) ont des revenus très modestes (moins de 60% du PLA).

Conclusion

Ainsi le parc social de l'agglomération granvillaise se répartit de la façon suivante :

- Le grand collectif est concentré dans le quartier de Saint Nicolas à Granville. Le segment individuel ne représente que 8% du parc social de Granville.
- Le petit collectif et le logement individuel sont répartis, de manière diffuse, sur les communes de Donville, Bréhal, Sartilly et dans une moindre mesure Saint Pair.

Cette différence de localisation entre logement individuel et logement collectif segmente la demande :

- A Granville la demande, orientée vers le collectif, constitue plutôt une demande de logement d'urgence, les demandeurs ne choisissant généralement pas le logement collectif par goût mais parce que les demandes sont plus rapidement satisfaites que en individuel. Avec 77% des demandes en collectifs satisfaites en moins d'un an en 2001, il semble que le parc HLM remplit relativement bien sa fonction d'accueil.
- Ailleurs, une demande importante en logement individuel traduisant probablement une demande de mutation au sein du parc HLM. De manière attendue, accéder à ce segment, qui représente un bond qualitatif par rapport au précédent, nécessite une durée d'attente plus importante : seulement 58% des demandes sont satisfaites en moins d'un an.

Iç. ANALYSE DU MARCHÉ PRIVÉ DE L'HABITAT

Les entretiens avec les professionnels de l'immobiliers ont permis de recueillir des éléments d'information sur la perception du marché par les acteurs locaux.

Une quinzaine d'agents immobiliers exerçant sur l'agglomération granvillaise ou les communes proches, ont été interviewés par téléphone au mois d'avril. Par ailleurs, les journaux gratuits d'annonces des professionnels (Nota et Immo'news) parus entre novembre 2001 et avril 2002 ont servi à constituer une base des offres et des prix par segment immobilier et par localisation géographique.

Il est à noter que les agents ne pouvaient pas différencier les petites communes qui gravitent autour de Granville, Saint Pair, Bréhal ou Jullouville. Aussi, ces communes seront elles classées selon leur distance par rapport à Granville ou à la côte.

TYPOLOGIE

L'analyse des offres de location ou d'acquisition ainsi que les entretiens avec les professionnels nous permettent d'identifier les principaux types de logements présents sur le marché :

Logement individuel	Maison de ville
	Pavillon
	Maison rurale en pierre
	Maison bourgeoise 19/20e
	Propriété

Logement collectif	Appartement d'avant la reconstruction
	Appartement de la reconstruction (après 1949)
	Appartement résidence récente
	Appartement résidence de loisir

LE MARCHÉ DE L'ACCESSION

TABLEAU DES PRIX

Source :

Entretiens auprès des professionnels de l'immobilier et
consultation des annonces dans les journaux
locaux gratuits

Nature et répartition des offres

273 offres	types	Granville/Do nville	Côte	Arrière-pays
	Appartement			
24	T1	16	8	/
33	T2	22	11	/
52	T3/T4	51	1	/
0	Pavillon			
20	T3	3	10	7
61	T4/T5	20	26	15
35	T6 et au delà	15	9	11
0	Maison de ville			
2	T3	1	/	1
10	T4/T5	7	/	3
36	Maison de pierre	19	/	17

Prix moyen et fourchette de prix par zone

types	Fourchette Granville	Prix moyen Granville/Do nville	Fourchette Côte	Prix moyen Côte	Fourchette Arrière-pays	Prix moyen Arrière-pays
Appartement						
T1	35 000-54 200	37 871 (5)	33 500-53 000	37 720 (8)	/	/
T2	57 400-100 300	77 951 (9)	24 600-70 200	43 700 (6)	/	/
T3/T4	57 500-160 000	82 230 (43)	70 100-102 300	89 060 (5)	/	/
Pavillon						
T3	/	89 060 (1)	80 000-135 700	108 400 (11)	97 500-113 500	105 500 (3)
T4/T5	112 000-177 800	134 730 (10)	80 000-282 000	127 975 (36)	90 000-145 000	121 390 (11)
T6/T7	131 100-288 900	206 107 (5)	89 600-177 200	114 000 (3)	121 700-208 500	144 090 (6)
Maison de ville						
T3	/	81 550 (1)	/	/	/	/
T4/T5	74 695-161 585	118 140 (2)	/	/	59 900-92 900	76 425 (2)
Maison de pierre	/	157 927 (5)	/	/	/	131 000 (9)

Prix Fonciers par zone

Aux dires des experts :

Superficie des parcelles (à préciser)	Prix moyen au m ²	Minimum	Maximum
Granville : 450 m ²	80 €/m ²	70 €/m ²	460 €/m ²
A 10 km (St Jean Des Champs)	30 €/m ²	25 €/m ²	45 €/m ²
A 15 km	10 €/m ²	8 €/m ²	15 €/m ²

A la lecture des 33 annonces parues entre novembre et avril :

Parcelles à construire	Granville/Dorville		Côte (Euros)		Arrière-pays (Euros)	
Prix moyen/fourchette (Euros)	60 (4)	46-73	25 (7)	14-35	7 (3)	5-12
Nbre d'annonces	9		17		7	
taille parcelles						
- sup à 1 000 m ²	4		11		7	
- inf à 1 000 m ²	5		6		0	
Remarques			8 annonces sur Bréhal, 6 annonces sur Champeaux			

L'attractivité touristique globale du secteur et plus particulièrement des communes côtières, génère un marché de la résidence secondaire, à la location et à l'acquisition, qui interfère avec le marché local. Les entretiens menés avec les professionnels locaux de l'immobilier permettent par une approche qualitative du marché de mieux connaître ces interactions et les mécanismes qu'elles entraînent.

L'OFFRE DE LOGEMENTS EXISTE DE MANIÈRE PLUS OU MOINS IMPORTANTE DANS TOUS LES SECTEURS DU TERRITOIRE CONCERNÉ. CEPENDANT CE CONSTAT EST À NUANCER

- Les communes côtières situées au nord de Granville (Bréville, Longueville et Coudeville) se distinguent d'après les professionnels par une très faible rotation des biens et donc une faible quantité de transactions.
- Les communes de la première périphérie de Granville (Yquelon, Anctoville, Saint-Plancher et Saint-Aubin), de taille réduite, paraissent moyennement actives sur le marché (quelques annonces type 'à 5 km de Granville', quelques propriétés importantes à vendre sur Saint Plancher, mais ces communes ne sont jamais spontanément citées par les professionnels).

Au regard des annonces parues et des commentaires de professionnels, les secteurs particulièrement actifs semblent être :

- Granville et Donville
- Les deux grandes stations balnéaires au sud de Granville : Saint Pair et Jullouville

- Dans une moindre mesure, la deuxième bande de l'arrière-pays, notamment à l'est de Granville avec Saint Jean des Champs et le bourg d'Hudimesnil et au sud avec le bourg de Sartilly.

Une offre de logement individuel très prépondérante, sauf à Granville et Donville :

- Sur Granville et Donville, la moitié des logements mis sur le marché de la vente sont des appartements. Cette proportion reflète la composition du parc existant avec plus de 50% d'appartements sur Granville et presque un quart sur Donville.
- Dans les stations balnéaires le long de la côte, les appartements représentent encore une petite part des transactions. Là encore, la proportion est comparable à celle du parc de logements existant.
- Dans l'arrière-pays immédiat, l'offre se compose essentiellement de maisons individuelles.

Une offre de logements en bon état dans un rayon de 15 km autour de Granville :

Au dire des professionnels, les logements en vente sont pour la majorité en bon état, avec un niveau de confort satisfaisant, quelque soit leur localisation dans le périmètre de l'étude. Les logements nécessitant des travaux, que ce soient les maisons en pierre à restaurer dans l'arrière-pays ou les appartements et maisons un peu vétustes sur le littoral au sud de Jullouville sont nettement moins chers que les biens rénovés ou récents.

Des terrains rares sur Granville et sur le front de mer :

Sur Granville, les parcelles disponibles sont de petites tailles (moins de 500 m²) et se vendent au minimum à 76 € du m². Dans les stations balnéaires, pour une parcelle normalement constructible, le prix au m² est du même ordre mais les parcelles sont plus grandes. Ces prix décroissent très vite lorsque l'on s'éloigne de la côte tandis que la taille des parcelles augmente.

A Saint Jean-des-Champs, on trouve une parcelle viabilisée de 1 000 m² autour de 30 €/m², et plus loin dans l'arrière-pays, le prix d'une parcelle est compris entre 8 et 15 €/m².

Les professionnels font référence aux prix élevés du foncier sur Granville et la côte pour expliquer l'augmentation des prix immobiliers et des loyers.

PAS DE PRODUITS SPÉCIFIQUES À LA RÉSIDENCE SECONDAIRE MAIS UNE CONCURRENCE ENTRE DEMANDE LOCALE ET DEMANDE NATIONALE ESSENTIELLEMENT SUR LES COMMUNES CÔTIÈRES

A l'exception de la maison en pierre, il n'existe pas, d'après les professionnels, d'offres ciblées Résidences Secondaires.

La clientèle locale entre en concurrence avec une clientèle étrangère à la région et dotée d'un pouvoir d'achat en général plus important, en recherche de résidences secondaires ou principales.

Cette concurrence est plus ou moins importante et concerne plus ou moins de produits selon la localisation.

Des stations balnéaires peu concernées par la demande locale :

La station saisonnière de Jullouville représente le cas extrême de cette situation. Au dire des professionnels, la demande locale, à l'exception peut-être des jeunes sans enfant, se détourne de cette commune, en raison de la cherté de l'immobilier (niveau de prix comparable au port de Granville) et de l'inexistence des équipements et services durant la saison morte.

Champeaux et Saint Jean Le Thomas sont dans une situation comparable.

Pour les autres stations balnéaires, la situation est à nuancer, la proximité de Granville ou de bourg comme Bréhal intéressant aussi une demande locale.

Une concurrence forte entre les deux types de demandes pour Granville et les stations balnéaires limitrophes :

Ce secteur est celui qui intéresse le plus à la fois la demande locale et la demande 'touristique'. La clientèle 'touristique' ayant un pouvoir d'achat plus important, la demande locale est déjà en partie écartée par les prix de ce secteur pour les produits suivants :

- Les appartements récents (confort, ascenseurs, grandes pièces, vue sur mer, etc.)

Le prix d'un grand appartement (F3/F4) dans une résidence neuve en bord de mer constitue le haut de la gamme et se vend entre 152 400 € (1 million Francs) et 228 600 € (1,5 million de francs), ce qui le met quasiment hors marché local. Sur la dernière opération qu'il a en cours sur Granville, et qui représente 130 appartements, un promoteur, M. Lené, de FIMA Promotion, parle d'une fourchette des montants de transactions entre 1 500 €/m² (10 000 F/m²) et 3 000 €/m² (20 000 F/m²) selon l'orientation de l'appartement.

Une opération en cours sur Granville comprend 130 appartements dans une résidence « haut de gamme », sur le port. Les appartements vont du F1 au F6. Le prix va de 10 000 F/m² à 20 000 F/m² selon la vue.

En dix ans, l'agence a couvert une dizaine d'opérations.

- Les maisons individuelles avec jardin de toute taille et de toute ancienneté
Pour une maison F4/F5 sur Granville, le prix 'normal' tourne autour de 121 200 - 137 200 € (800 000 - 900 000 F), mais la localisation (port, front de mer, proximité centre-ville, etc), l'orientation (vue sur mer ou non) et le caractère du bâtiment peuvent faire monter ce prix jusqu'à 228 600 € (1,5 million de francs).
- Les appartements anciens du centre-ville, sans être épargnés par la demande 'touristique', restent plutôt positionnés sur le marché local :
Un appartement ancien F4 dans Granville, en retrait de la côte et sans vue sur mer, se vend autour de 106 700 - 121 200 € (700 000 - 800 000 francs).

Peu de concurrence sur les communes de l'arrière-pays mais un produit type Résidence Secondaire : la maison en pierre

Dans cette zone située à 10-15 km de Granville et de la côte, existe encore un marché de la maison de pierre dans la campagne mais ce type de biens tend à se faire rare. Ces produits attirent une clientèle 'touristique' différente de la côte et sont en partie destinés à la résidence secondaire. Par ailleurs, sur la maison en pierre à restaurer, les deux types de clientèles sont intéressées.

Pour une maison de campagne en pierre, le prix varie selon les prestations, avec une valeur moyenne autour de 1 million de francs pour un bien déjà restauré et entre 45 700 € (300 000) et 76 200 € (500 000 F) pour un bien à restaurer.

L'ARRIÈRE-PAYS ENTRE 10 ET 15 KM DE GRANVILLE, UNE OFFRE QUI CORRESPOND À LA DEMANDE LOCALE

Première couronne : une zone de transition des prix, des prestations plus importantes (taille, terrains)

Sur les communes non côtières de la première couronne, l'offre et les prix sont peu lisibles. A Saint-Plancher, apparaît une offre de maisons individuelles (pavillons récents surtout) généralement de plus grande taille et avec un plus grand terrain (1000 m²) que ce que l'on peut trouver sur la côte. Cette localisation permet d'acquérir, à des prix comparables ou inférieurs à ceux de la côte, des biens plus confortables et plus spacieux. Ces prix restent tout de même relativement élevés pour une partie de la demande locale.

Une offre plus importante et nettement moins chère à partir des communes de la deuxième couronne de Granville

A partir d'Hudimesnil et de Saint Jean-des-Champs, on trouve par exemple des pavillons F4 récents avec terrain compris entre 91 400 € (600 000 F) et 121 200 € (800 000 F), ce qui correspond aux prix que l'on rencontre dans le reste de l'arrière-pays. On peut aussi trouver des maisons de pierres à restaurer entre 45 700 et 76 200 € (300 000 - 500 000 F) et des maisons de villes dans les bourgs pour 76 200 € (500 000 F). Sur le rôle du bourg de Sartilly dans le logement des actifs de Granville, les avis des professionnels divergent : certains placent Sartilly dans l'aire d'influence de Granville, d'autres plutôt dans celle d'Avranche. Les prix à Sartilly sont en tout cas du même ordre que ceux de Saint Jean des Champs ou Hudimesnil.

CARACTÉRISTIQUES DES DEMANDEURS, LOCAUX OU ÉTRANGERS À LA RÉGION

A proximité du littoral, les produits F3/F4, petites maisons ou grands appartements, neufs, récents ou 'standardisés' (installation d'ascenseur, rénovation, réaménagement intérieur, etc.) se vendent très bien (moins de 2 mois), à condition qu'ils ne soient pas surévalués.

Dans la première bande périphérique ainsi que dans toutes les communes le long de la côte, les terrains à construire se vendent très vite.

Les maisons en pierre dans l'arrière-pays, très demandées, commencent à manquer.

La demande locale

D'après les agences, le budget de clients locaux dépasse rarement 122 000 € (800 000 F), le budget des primo-accédants se situant autour de 91 500 € (600 000 F). Quelque soit sa localisation, une maison mise en vente en dessous de 600 000 F intéresse entre 15 et 20 demandeurs.

Or dans le centre de Granville et sur la côte, les maisons F4 avec terrains, produits les plus demandés, ne se vendent plus à moins de 122 000 € (800 000 F), ce qui rend ce couple produit/localisation difficilement abordable pour une partie de la demande locale, composée des jeunes accédants (à partir de 25-30 ans) et des personnes âgées de la région. D'après les agences, cette demande locale se réoriente de diverses manières :

- Les actifs sans enfant et les retraités ont tendance à maintenir leur choix de localisation mais achètent un terrain à construire ou un appartement ancien et plus petit.
- Les jeunes actifs avec enfants ont tendance à acquérir un terrain à bâtir ou une maison F4 avec terrain à l'arrière de l'agglomération (St Jean des Champs, Saint Plancher, Saint Aubin, Hudimesnil,) dans un rayon de 15 km autour de Granville (limite acceptable selon l'interlocuteur de l'agence Cote d'Emeraude Donville). Une autre agence inclut les bourgs de Sartilly et de Cérence dans les communes sur lesquelles se rabat la demande locale.

Cependant, en ce qui concerne les terrains à construire, l'agent de Brémont Société, lotisseur récemment implanté dans la région, a été étonné de l'afflux de la demande locale sur des grandes parcelles à Saint Pair alors qu'étant donné les niveaux de prix, il s'attendait exclusivement à une clientèle touristique. Avant même que l'annonce des travaux n'ait été affichée, le bouche à oreille avait déjà attiré une quinzaine de demandeurs, pour moitié des familles avec enfants, originaires de la région.

La demande est composée pour partie de retraités originaires des communes rurales qui avec l'âge cherchent à acheter des appartements au centre de Granville.

Il existe aux dires d'un promoteur (FIMA Promotion), une clientèle locale pour les appartements de grands standings de Granville qui se compose de retraités mais aussi de familles de cadres, à 10 ans de la retraite.

Apparemment, l'influence de l'agglomération de Granville sur le marché local de l'habitat s'arrête au niveau de Saint Pair et de Sartilly au sud et de Bréhal et Chanteloup au nord. Par contre il semble que dans l'arrière-pays, elle déborde de notre périmètre d'étude.

La demande non locale

« Sur Granville, il y a peu de revenus élevés, aussi on vend grâce aux retraités et aux personnes qui ne sont pas de la région¹ ».

Deux principaux types de clientèle :

Des couples aisés proches de la retraite

Issus de la région ou pas, ils projettent de s'installer définitivement dans la région de Granville, et achètent :

- sur Granville ou dans les communes côtières
- à proximité des commerces ou des centre-ville

¹ Agence du Littoral, M. Mayer.

- des petites maisons ou des grands appartements en vue de pouvoir accueillir leur famille
- plutôt du neuf ou du récent, voir des produits qui leur sont dédiés, pour le confort et les commodités (plein-pied, ascenseur, etc.)
- tant que possible avec vue sur la mer

Des couples d'actifs avec plusieurs enfants, autour de la quarantaine

Majoritairement originaires de la région parisienne, ils recherchent une maison secondaire soit en bord de mer, soit dans l'arrière-pays en achetant une maison de campagne à restaurer ou non.

UNE AUGMENTATION DES PRIX DE 20% À 30% EN 4 ANS SUR GRANVILLE ET UNE PARTIE DU LITTORAL MAIS LA FIN DE L'INFLATION ATTENDUE POUR BIENTÔT PAR LES PROFESSIONNELS

L'affluence d'une demande étrangère à la région dans les dernières années a fait monter en flèche les prix de l'immobilier sur la côte et sur Granville (les professionnels s'accordent sur une augmentation de 20-30% des prix sur Granville et la côte en 4 ans).

Ainsi, les prix sur la côte deviennent élevés même pour la clientèle 'touristique' et les actifs en recherche de résidences secondaires commencent à s'intéresser aux communes en retrait de l'agglomération.

Cependant, aux dires de certains professionnels, les prix seraient en train de se dégonfler, ce qui se caractériserait par une phase de transition où coexistent deux gammes de prix pour le même type de biens.

LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

TABLEAU DES PRIX

Source :
consultation des annonces dans les journaux
locaux gratuits (de novembre 2001 à mars 2002)
ou dires d'experts lorsqu'aucune annonce n'est parue

Loyers mensuels moyens en euro

types	Loyer moyen Granville/Donville (annonces)	Fourchette Granville/Donville (experts)	Loyer moyen Côte (annonces)	Fourchette Arrière- pays (experts)
Appartement				
T1	312 € (5)	152 € - 304 €	/	/
T2	351€ (6)	228 € - 500 €	/	/
T3	390 € (5)	381 € - 610 €	475 € (1)	/
T4	551 € (2)	/	/	/
Pavillon				
T4/T5	670 € (2)	610 € - 731 €	534 € (2)	450 € - 530 €
Maison de ville				
	709 € (2)	/	/	/

SUR LES COMMUNES DE BORD DE MER : PRIORITÉ À LA LOCATION SAISONNIÈRE

« On n'a presque rien à offrir en location à l'année sur Jullouville : au grand maximum, 20 logements par an. Les propriétaires bailleurs occupent leur logement une ou deux semaines par an et ils louent le reste de la saison à des vacanciers. On a ainsi un parc de 150 logements en location saisonnière² ».

Dans les communes du bord de mer, à l'exclusion de Granville et Donville, la location saisonnière est une activité bien plus importante que la location à l'année. Dans le cas de la commune de Bréhal, il faut distinguer la station balnéaire de Saint Martin de Bréhal pour laquelle la location saisonnière prime sur la location permanente, et le bourg de Bréhal où l'offre touristique est mineure.

Une partie importante de ce parc saisonnier est d'un confort sommaire (salle de bain en mauvais état, absence de chauffage, manque d'entretien), et ne pourrait par conséquent pas être loué en l'état pour une occupation permanente.

Un logement saisonnier se loue autour de 457 Euros par semaine alors qu'une maison se loue à l'année à moins de 685 Euros par mois.

² Agence Cote d'Emeraude de Jullouville.

UN MANQUE DE GRANDS LOGEMENTS À LOUER À L'ANNÉE...

Il y a peu de grands appartements (F3/F4) à louer sur Granville et la côte, où sont concentrés les appartements. De même, les offres de location de maisons en général, et de pavillons récents F3/F4 en particulier, se font rares, alors même que ce segment représente entre 15 et 20% du parc de résidences principales de la plupart des communes du périmètre d'étude.

Il faut dire que d'après les professionnels, les taux de rotation des maisons et des grands appartements sont faibles : 90% des logements sur Granville, selon une agence, ne reviennent pas sur le marché avant minimum 3 ans, et souvent bien plus longtemps. Ceux qui reviennent régulièrement sont les studios et les petits appartements (F2) anciens.

...ET DES PETITS APPARTEMENTS DIFFICILES À LOUER

Une agence spécialisée dans les petits appartements anciens, Granville Location, éprouve des difficultés à louer ces produits. De l'avis général, les studios se louent très difficilement, alors qu'ils représentent un parc de 330 logements en résidence principale. Les agences expliquent que pour les F2, seuls les jeunes célibataires sont intéressés par les produits anciens, la clientèle de retraités préférant les appartements récents ou neufs, plus confortables et fonctionnels.

PROFIL DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

- Ce sont plutôt des petits investisseurs locaux (moins de 3 logements) mais il existe aussi des investisseurs plus importants (entre 10 et 20 logements). Une agence mentionne tout de même l'existence à Granville d'un bailleur de 40 appartements dans plusieurs résidences neuves destinées à la location touristique.
- Les agences font état d'un double mouvement : un afflux régulier de petits investisseurs et parallèlement une grande stabilité des bailleurs en place qui gardent longtemps leurs logements. Il semble donc s'agir d'un marché porteur.
- « Ce sont des personnes aisées qui cherchent à se défiscaliser³ ». Autour de Granville, la construction individuelle à des fins locatives est assez active.

DES DEMANDES LOCATIVES INSATISFAITES, NOTAMMENT SUR LES MAISONS

A l'exception des studios et, dans une moindre mesure, des F2, la pression de la demande locative est importante. Pour tous les produits et toutes les localisations : 10 demandes au minimum pour une location. De manière générale, les demandes en maison sont rarement satisfaites.

Pour une maison F3 avec jardin à un loyer raisonnable (moins de 550 Euros), il peut y avoir 50 demandes.

³ Agence Pozzo

Pour une maison en bord de mer, donc avec un loyer très élevé, cette demande se réduit à 10/15 personnes.

Les jeunes entre 20 et 30 ans qui travaillent sur Granville et les personnes retraitées aux ressources modestes cherchent d'abord à louer des petites maisons (F2/F3), mais face à la difficulté de trouver ce produit pour un loyer « normal », ils se réorientent généralement vers un appartement de cette taille. Parfois, ils préfèrent acheter un peu plus loin dans l'agglomération.

Les cadres mutés ou certains retraités aisés recherchent aussi des maisons à louer. Leur budget est généralement plus élevé que celui des précédents.

Exemples de parcours résidentiels :

« les jeunes commencent à louer un appartement F2, puis au premier enfant, ils prennent une maison en location mais comme c'est très cher, ils y restent le moins longtemps possible (entre 6 mois et un an) avant d'acheter une maison dans une petite commune à 15 km de Granville.⁴»

Les travailleurs saisonniers (agence Pozzo)

Une seule agence a l'habitude de louer des logements à des travailleurs saisonniers. « On loue de septembre à juin à des étudiants (élèves infirmières), et ainsi on a quelques appartements disponibles 3 ou 4 mois durant la saison touristique qu'on loue à des travailleurs au même loyer que dans l'année. On peut se permettre cette rotation importante, parce qu'on sait que l'on reloue aussitôt derrière. Les demandes de ces travailleurs saisonniers sont plutôt rares. »

une forte pression de la demande

Comme pour le marché de la vente, la pression de la demande 'touristique' tend à faire monter les prix sur Granville et la côte.

La pression de la demande locative, émanant des jeunes et des personnes âgées de la région mais aussi d'actifs mutés sur la région et de retraités plus aisés, est très forte. La seule exception à cette pression concerne les petits appartements. En effet, les studios et, dans une moindre mesure, les F2 se louent difficilement. Le parc des F1 se concentre sur le centre de Granville avec 330 studios. Le parc de F2 se répartit le long de la côte avec une concentration tout de même importante sur Granville, Donville et Saint Pair.

Pour le reste, quelque soit la localisation et la nature du produit, une offre rencontre au minimum 20 demandes et se loue en moins d'un mois.

Enfin, les demandes en petite maison individuelle (F3/F4) avec jardin sont les plus nombreuses et les plus difficiles à satisfaire, même dans l'arrière-pays où c'est le seul produit locatif existant.

Quand à la location saisonnière, elle représente une part très importante de l'activité locative sur la bande côtière et concerne des logements pour partie moins confortables que le parc locatif permanent.

Par ailleurs, les agences contactées ne font pas mention d'un parc social de fait au sein de leur appartements.

⁴ Agence Pozzo

§. ENQUÊTES SPÉCIFIQUES SUR L'ACCÈS AU LOGEMENTS DE CERTAINS SEGMENTS DE POPULATION

LOGEMENT DES JEUNES

L'OFFRE

Les deux foyers de jeunes travailleurs de Granville (source : entretien)

Les deux foyers municipaux représentent une offre d'hébergement de 180 studios, le sens de studio ne correspondant pas tout à fait au sens commun, puisqu'il s'agit généralement de chambres de 12 à 16 m² équipées de toilettes et de douches. Une vingtaine de grands studios sont proposés, d'une taille de 24 m² à 46 m².

Cette capacité d'accueil est globalement suffisante pour satisfaire toutes les demandes, c'est à dire celles des jeunes travailleurs permanents, des stagiaires, des scolaires et des travailleurs saisonniers. Cependant, à l'automne, lorsque les stages de formation commencent, il y a entre dix et vingt demandeurs sur liste d'attente. Le responsable interrogé estime qu'il n'y a pas besoin de plus de logements.

Il n'y a aucune condition sur la durée du séjour. Les jeunes présents pour un ou deux mois et qui n'ont pas de famille dans la région se logent au FJT. La durée moyenne de séjour est de 6 mois.

La plupart des restaurants de la région demandent au FJT de loger leurs saisonniers. C'est le cas du centre de Thalasso aussi. Cependant, il n'y a pas vraiment d'accord entre les entreprises et les FJT. Les travailleurs saisonniers ne sont pas prioritaires.

La bourse de meublés du CLLAJ (source : Bilan 2001 du CLLAJ)

Le CLLAJ de Granville dispose d'une bourse de meublés de 136 logements mis à disposition par 71 propriétaires et représentant une capacité d'hébergement de 180 places. Cette offre a répondu en 2001 à un quart des demandes de logements reçues par le CLLAJ.

Composition : Le nombre de chambres chez l'habitant a diminué entre 2000 et 2001 passant de 32 à 25 chambres. En 2001, 25 chambres, 41 studios, 22 F1, 35 F2 et 13 logements de taille plus grande.

ANALYSE DE LA DEMANDE (SOURCES : BILAN DU CLLAJ ET ENTRETIEN)

Mme Renard est responsable depuis 8 ans du CLLAJ. Le CLLAJ couvre l'agglomération (Granville, Saint Pair, Donville). Sur 193 demandes de LOCAPASS reçues par la CCI, 60 ont transité par le CLLAJ.

A son avis, les deux phénomènes qui influent sur le logement des jeunes sont :

- la pression immobilière due à l'attractivité touristique
- la mobilité croissante des jeunes qui fait croître depuis quelques années la demande de meublés pour des courtes durées (moins de 6 mois)

Ces tendances ont deux principales conséquences:

- La demande importante de meublés de la part des jeunes n'est pas satisfaite parce qu'elle se confronte à celle des vacanciers : le parc de meublés est occupé massivement par la demande touristique.
- Le parc social ne peut pas satisfaire ces demandes puisque le temps d'attente ne convient pas à la mobilité des jeunes.

Bilan d'activité 2 001 du CLLAJ :

En 2001, le CLLAJ a accueilli 395 demandeurs. Le demandeur type a entre 18 et 25 ans (77%), il est originaire du département, que ce soit de l'agglomération (32%) ou du reste du département (39%). Il est plutôt en situation de décohabitation (54%).

Les jeunes qui viennent au CLLAJ cumulent pour partie précarité et faiblesses des ressources. En effet, 70% sont en situation de précarité, c'est à dire sont en CDD, en période d'essai, en stage ou en recherche d'emploi. Seulement 21% sont étudiants. La majorité d'entre eux bénéficient de ressources assez modestes (52% ont moins de 4 000 F/mois). 107 d'entre eux (27%) sont même officiellement sans ressource (moins de 500 F/mois).

Lié à la précarité de l'emploi, on trouve chez les jeunes une demande importante de logement de courte ou moyenne durée : 50% recherchent un logement pour moins de deux ans, 33% pour moins d'un an.

LOGEMENT DES ACTIFS

PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE SALARIÉE

Afin de percevoir les besoins non satisfaits et les éventuelles difficultés de logement que peuvent rencontrer les actifs locaux, une dizaine d'entretiens téléphoniques a été menée avec des entreprises implantées sur les communes de l'étude, et notamment sur Granville. Au cours de ces entretiens, si des cas individuels de parcours résidentiels un peu difficiles étaient mentionnés, un entretien avec la personne concernée afin d'approfondir son parcours résidentiel était sollicité. On trouvera donc dans cette partie quelques exemples de parcours résidentiels individuels qui permettent d'illustrer les problèmes auxquels sont confrontés les actifs en terme de logement ainsi que les stratégies résidentielles qu'ils peuvent adopter.

S'agissant des entreprises, les entretiens ont porté sur :

- la structure de l'effectif
- les démarches de l'entreprise vis à vis du logement
- les dernières embauches dans l'entreprise
- les logements recherchés et les difficultés rencontrées par les salariés souhaitant déménager
- la recherche de logements de la part des cadres venus récemment s'installer sur la région

STRUCTURE DE L'EFFECTIF

Quatre entreprises toutes situées sur Granville, LU France, Grandis, Stelmi et Le centre de rééducation Le Normandy, présentent un effectif supérieur à 100 salariés, six entreprises comprennent entre 50 et 100 salariés et une quarantaine d'autres ont des effectifs assez limités, entre 10 et 50 salariés.

L'effectif de ces entreprises se compose très majoritairement d'ouvriers et d'employés : le nombre de cadres et de professions intermédiaires dans les PME contactées ne dépasse jamais deux ou trois personnes, et trois des quatre grandes entreprises de la région sont des usines, donc surtout pourvoyeuses d'emplois ouvriers. Les loyers moyens des salariés sont par conséquent relativement modestes, compris entre 1 050 Euros et 1 380 Euros.

Certaines entreprises connaissent un léger turn-over, du fait de la rotation de personnes en contrat qualification ou en stage, mais le phénomène garde des proportions modestes. Si pour la majorité, elles ont recruté une ou deux personnes ces deux dernières années, c'est dans une perspective de développement. Le recrutement est local, généralement dans un périmètre de 30 km autour de Granville, à part pour une entreprise de BTP dont les salariés, amenés à se déplacer sur tout le département, ont été recrutés à l'échelle de ce département.

DÉMARCHES DE L'ENTREPRISE

La majorité des entreprises interrogées cotise au 1% patronal logement. Les petites et moyennes entreprises cotisent majoritairement auprès de la CCI. Une

entreprise de 70 salariés dit ne pas cotiser, une cotise au CIL35 et une autre à la SA HLM Coutance-Granville. De manière générale, elles ne sont pas destinataires d'offres de logements de la part du collecteur. Les démarches des Directions d'Entreprises se limitent à informer, par voie d'affichage, les employés qu'ils peuvent bénéficier d'aides à l'acquisition ou à la rénovation d'un logement et parfois à prendre rendez-vous avec l'organisme collecteur pour le salarié.

LES DIFFICULTÉS DE LOGEMENT RENCONTRÉES PAR LES SALARIÉS

Le problème le plus fréquemment évoqué par les interlocuteurs est la difficulté à trouver des maisons locatives quelque soit la localisation ainsi que des maisons à acheter sur l'agglomération ou en périphérie directe pour des prix raisonnables. Environ la moitié des personnes interrogées soulève spontanément cette difficulté. Cependant, toutes les entreprises n'y sont pas sensibles. Ainsi, pour les entreprises dont les salariés ont tous plus de 35 ans ainsi que pour celles implantées à plus de 15 kilomètres de Granville (Sartilly), la situation du marché local du logement ne pose aucun problème. Comme le dit une aide-comptable des Meubles La Huppe (Granville) : « *Une fois propriétaires de leur logement, les gens n'en changent plus. Aussi les besoins de mobilités sur Granville sont faibles.* »

Une personne, le gérant de la SCERMA, s'inquiète du frein au développement économique de la région granvillaise que peut constituer le marché tendu du logement et le manque de logements sociaux. Il pense que cette situation décourage l'implantation de certaines grosses entreprises dont le recrutement déborderait l'échelle locale.

La situation du marché a pour effet de contrarier le début de parcours résidentiel des jeunes actifs de Granville :

Des couples de moins de trente ans, locataires de leur appartement, qui cherchent à louer un logement plus grand, généralement une maison mais sont finalement contraints de ne pas déménager ou alors d'investir dans une maison à 15 km de leur lieu de travail.

- Ce sont des locataires du parc collectif social :

Citons les propos d'un cadre d'ADNP, entreprise implantée sur Granville : « *Les trois employés qui ont voulu déménager cette année ont rencontré des difficultés. Ce sont 3 ouvriers d'une trentaine d'années, logés dans le parc social collectif de Granville. Ils cherchaient des maisons F4 avec terrain à louer sur Granville ou les environs pour un budget de 3 500 F maximum. Ils n'ont rien trouvé à moins de 4 000 F et finalement deux d'entre eux n'ont pas déménagé, tandis que le troisième a réussi à trouver un logement plus grand dans le parc HLM.* »

- Comme des locataires du parc privé :

Citons une personne, secrétaire chez Fondouest (Longueville) : « *Une personne en couple mais sans enfant, qui est locataire sur Granville a voulu prendre un appartement plus grand sur la même commune mais a dû renoncer car elle ne trouvait pas de location à des prix corrects sur Granville.* »

Par ailleurs, au service logement du CCAS, qui est force de proposition dans l'attribution des logements sociaux, la secrétaire constate une demande de location HLM relativement importante de la part d'actifs ayant un emploi stable : « *on voit beaucoup de demandeurs qui sont censés trouver dans le privé, des*

actifs qui ont un travail stable, des fonctionnaires par exemple. Beaucoup de ces demandeurs expliquent à l'accueil qu'ils se rabattent sur le logement social parce que le privé est trop cher. »

Certains jeunes ménages actifs aux revenus modestes qui aspirent à l'accession reportent parfois depuis plusieurs années leur déménagement :

A titre d'illustration, citons le responsable de l'agence granvillaise des Transports Verney : *« Deux jeunes secrétaires, qui sont en couple et ont des enfants, souhaitent depuis trois ou quatre ans acheter ou faire construire une maison. Mais elles n'arrivent pas à trouver des terrains ou des maisons neuves qui entrent dans leur budget. Pourtant je ne crois pas qu'elles soient trop exigeantes, c'est plutôt parce que les prix du foncier et de l'immobilier sont devenus horriblement chers dans la région, pas seulement à Granville, même dans les villages autour. »*

Le logement des cadres

D'après les entretiens, il n'est pas ressorti de difficultés particulières dans le logement des cadres, tout au plus quelques contrariétés dans leur choix résidentiel. Cependant, au cours des entretiens avec les entreprises, seulement un cas d'embauche récente de cadre s'est présenté. M. Lebaillif qui s'occupe de l'activité de collecteur du 1%, explique que *« les cadres qui viennent s'installer sur la région, c'est rare, c'est plutôt le contraire qui se produit »*. Quant aux cadres locaux, embauchés depuis plusieurs années, ils sont propriétaires d'une maison avec terrain dans l'arrière-pays, et, sauf exception, à moins de 10 km de leur lieu de travail.

A titre d'exemple, voici le parcours résidentiel d'une responsable de Gestion dans une entreprise de 70 personnes. Elle a été embauchée il y a dix ans dans l'entreprise. Il y a cinq ans, comme le couple voulait un deuxième enfant et louait un petit pavillon, ils ont décidé de faire construire une maison plus grande, avec un grand terrain et qui ne soit pas dans un lotissement, de manière à ne pas être *« entassés »* avec les voisins. Il ont cherché pendant 4 ans un terrain qui leur conviendrait sans le trouver même à plus de 20 km de Granville. *« Il n'y a que du lotissement ici »*. Finalement ils ont revu leurs exigences à la baisse sur la superficie du terrain et ont fini par trouver un pavillon presque neuf dans la campagne à moins de 10 km de Granville.

LOGEMENT DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

DU FAIT DU RECRUTEMENT EXCLUSIVEMENT LOCAL DES SAISONNIERS, LEUR HÉBERGEMENT NE POSE PAS VRAIMENT DE DIFFICULTÉS

Une dizaine d'entretiens téléphoniques ont été réalisés auprès de professionnels du tourisme, c'est à dire auprès de responsables de Casino, d'hôtels, de restaurants, de centre de loisirs. De ces entretiens, il ressort que les emplois saisonniers existent mais dans des proportions relativement faibles : sur dix entreprises interrogées, 5 n'embauchent pas de saisonniers. Les plus grands employeurs de saisonniers interrogés, l'hôtel Ibis (7) et le casino de Saint Pair (5), recrutent uniquement des jeunes locaux, ce qui fait que le problème du logement ne se pose pas.

Les dix entretiens auprès des professionnels de l'hébergement ciblé « jeune » (campings et auberges de jeunesse) aboutissent à des conclusions similaires : les travailleurs saisonniers ne sont apparemment pas logés dans l'offre d'hébergement touristique. Cependant, situé sur Bréville, le camping de la route Blanche, fait exception en accueillant des travailleurs saisonniers autres que ses propres employés.

Il accueille sur un parc de 273 emplacements, entre 10 et 20 travailleurs par saison, au tarif courant (60F/nuit). Ces travailleurs, généralement employés dans la restauration ou les loisirs mais parfois en stage court dans une entreprise, viennent de leur propre chef, parfois conseillés par leur employeur. Il n'y a pas de places réservées pour cette clientèle. Ils louent un bungalow ou un emplacement pour leur tente. Les durées moyennes de séjour sont comprises entre 10 jours et un mois.

DÉTAILS ENTRETIENS

Les neuf campings situés dans le périmètre d'étude, ainsi que l'auberge de jeunesse de Granville, hébergent quelques uns de leurs employés, les autres, qui constituent la grande majorité, habitant déjà dans la région.

Un seul accueille des travailleurs saisonniers autres que ses employés.

Situé sur Bréville, ce dernier accueille sur un parc de 273 emplacements, entre 10 et 20 travailleurs par saison, au tarif courant (60F/nuit). Ces travailleurs, généralement employés dans la restauration ou les loisirs mais parfois en stage court dans une entreprise, viennent de leur propre chef, parfois conseillés par leur employeur. Il n'y a pas de places réservées pour cette clientèle. Ils louent un bungalow ou un emplacement pour leur tente. Les durées moyennes de séjour sont comprises entre 10 jours et un mois.

Les travailleurs saisonniers ne semblent pas être logés dans l'offre d'hébergement touristique. Cependant, situé sur Bréville, le camping de la route Blanche, fait exception.

Sur les onze entreprises jointes par téléphone, on trouve un hôtel - restaurant - casino (Saint Pair), un hôtel -restaurant (Ibis), six hôtels et trois restaurants. Les

emplois saisonniers, comme les emplois permanents sont plus nombreux dans les deux hôtels restaurants que dans les autres entreprises. Seuls deux des six hôtels et un des trois restaurants embauchent des saisonniers. Seuls deux des employés saisonniers concernés n'ont pas de familles sur place. Ils cherchent un logement par leurs propres moyens.

- Hôtel Ibis de Granville :

20 employés permanents et 7 employés saisonniers (les deux mois d'été)

Les travailleurs saisonniers sont tous des jeunes de la région (périmètre 5/10 km) ou qui ont l'habitude de venir en vacance dans leur famille sur la région. Ils sont recrutés par l'ANPE locale ou les petites annonces. Ils sont tous logés chez leur famille. L'établissement ne loge pas ses employés.

Pour les employés permanents, ce sont tous des gens originaires de la région (périmètre de 5/10 km). Trois employés ont été récemment embauchés, mais ils avaient déjà un logement.

L'entreprise cotise au 1% logement auprès de la chambre de commerce. La personne interrogée n'a jamais entendue parlé d'offres de logements proposées, mais la CCI a avancé la caution de l'appartement d'une employée.

- Casino de Saint Pair :

43 employés permanents, et 5 employés saisonniers qui vont être recrutés et seront à priori tous de la région. Les employés permanents sont des anciens qui occupent le même logement depuis plusieurs années.

- restaurant Hippocampe (Saint Pair) :

2 employés permanents, 3 employés saisonniers dont une personne de la région.

Les deux jeunes saisonniers qui ne sont pas de la région ont commencé à chercher un logement par l'intermédiaire des agences immobilières. L'entreprise ne les assiste en rien dans leur démarches. Pas de cotisation au 1% logement.

- Hotel des bains (Granville) :

10 employés dont une jeune-fille en apprentissage qui est logée chez sa tante.

- Hotel Equinoxe (Jullouville):

1 employé saisonnier qui habite à Jullouville chez ses parents.

- Hôtel Grd Large, salon de thé Café et Chocolats, hôtel Michelet, Hôtel au Pirate, Hôtel Les reflets (Donville) : pas d'employés saisonniers, pas de 1% lgt.

A l'issue de l'enquête auprès des entreprises, le volume de mobilités résidentielles des actifs locaux s'avère peu important. Il apparaît que le tissu économique ne génère pas de grands mouvements d'actifs, y compris de saisonniers. La main d'œuvre est recrutée localement, voire très localement. Les besoins, biens réels, ne se manifestent pas avec force et conduisent à des ajustements entre l'offre et la demande.

§I. ANNEXES

LISTE DES SOCIÉTÉS CONTACTÉES

Toutes les sociétés ci-dessous ont été démarchées dans le cadre de notre enquête. A l'exception de l'agence de la Gare et de Century 21, tous les agents immobiliers ont été interviewés. Les campings ainsi que les hôtels et restaurants ont tous accepté de répondre à nos questions. Dans l'enquête auprès des entreprises, les entretiens avec les responsables des grandes entreprises ont apportés peu d'informations, ces entreprises, au regard du logement, apparaissant peu sollicitées par leurs salariés et les responsables du personnels ne s'estimant généralement pas capables de parler du logement de leurs salariés.

Marché de l'immobilier

Agences immobilières

- GRANVIL'IMMO
- CÔTE D'EMERAUDE
- AIG
- LESÉNÉCHAL IMMOBILIER
- LEPORT-FOLIOT IMMOBILIER
- GRANVILLE LOCATION
- AGENCE POZZO BRÉHAL
- DELAMARCHE IMMOBILIER
- DELAMARCHE IMMOBILIER
- AGENCE POZZO GRANVILLE
- CENTURY 21
- CATISA IMMOBILIER
- LABADIE
- AGENCE DU LITTORAL
- BARASSIN IMMOBILIER
- MER CAMPAGNE
- CABINET LEDEVIN
- BOITTIN IMMOBILIER
- AGENCE DE LA GARE

Promoteurs

- FIMA PROMOTION
- BRÉMOND SOCIÉTÉ

Logement des actifs : entreprises de plus de 10 salariés

- LU FRANCE
- SECS
- GRANDIS
- MILLET
- STELMI
- GEDIMAT
- GRANDIN BOUDANT
- COFAMECA
- REALTRONIC
- SICAP ELECTRONIQUE
- COMPAGNIE DES EAUX

- ROL NORMANDIE
- PERRIGALT
- CEGELEC
- GUELLE
- SERMATEC
- MONSIEUR BRICOLAGE
- SECAG
- FONDOUEST
- ADNP
- LE NORMANDY
- CASINO ST PAIR
- CASINO CLUB
- TRADIROC
- DUGUET
- GAUTHIER PEINTURE
- LE CHAPELAIN
- GARAGE GOSSELIN
- MEUBLES LAHUPPE
- TRANSPORTS VERNEY

Logement des travailleurs saisonniers :

hôtels et restaurants

- **Hôtel Ibis**, Granville
- **Hôtel Le Grand Large**, Granville
- **Restaurant Le Videcoq**, Granville
- **Restaurant Le Phare**, Granville
- **Restaurant La Bisquine**, Granville
- **Salon de thé Café et Chocolat**, Granville
- **Hôtel au Pirate**, Granville
- **Hôtel des Bains**, Granville
- **Hôtel Le Terminus**, Granville
- **Hôtel Michelet**, Granville
- **Casino**, Granville
- **Casino**, Saint Pair
- **Hôtel de la Poste**, Saint Pair
- **Restaurant l'Hippocampe**, Saint Pair
- **Restaurant La Promenade**, Jullouville
- **Restaurant Papparayou**, Jullouville
- **Restaurant Le Saint Michel**, Jullouville
- **Hôtel l'Equinoxe**, Jullouville
- **Hôtel des Falaises**, Jullouville
- **Hôtel-Restaurant des Pins**, Jullouville
- **Hôtel Les Reflets**, Donville
- **Hôtel des Bains**, Saint Jean Le Thomas
- **Hôtel-Restaurant La Gare**, Bréhal
- **Hôtel-Restaurant Le Salin**, Bréhal

Campings et Auberges de Jeunesse

- **FUAJ de Granville**
- **Camping La Vague**, Granville
- **Camping de l'Escutot**, Saint Pair
- **Camping de l'Ermitage**, Donville
- **Camping Les Coques d'Or**, Genêts
- **Camping l'Oasis**, Donville
- **Camping de la Route Blanche**, Bréville

GRILLE D'ENTRETIEN AGENCES IMMOBILIÈRES

Date :
Nom :
Coordonnées :
Tél :
Contact :

Quels sont les secteurs d'activité couverts par l'agence ?

	Vente	Location	Gestion locative
Logement collectif			
Maison individuelle			

	Terrain
Diffus	
Groupé	

Périmètre couvert :

	Vente	Location	Gestion locative	Terrain
Granville/Donville				
Bréhal				
Saint Pair				
Jullouville				
Bord de mer				
Campagne (rayon ?)				

Nature des produits (à préciser)	Prix moyen	min	max

Appartement

Nature des produits (à préciser)	Prix moyen	min	max
Studio/T1			
T2			
T3			
T4			
T5 et plus			

--	--	--	--

Foncier

Superficie des parcelles (à préciser)	Prix moyen	min	max

VENTE

Caractéristiques de l'offre

- Nombre moyen de produits mis en vente actuellement en stock ? Part de l'individuel et du collectif ?

.....
 - Nature des produits mis en vente ?

Maison individuelle	
Ancien (avant 49, 50)	
Récent (60, 70, 80)	
Neuf (90 et après)	
Type de logement (min/max)	
Superficie moyenne du terrain (min/max)	

Logement collectif	
Ancien (avant 49, 50)	
Récent (60, 70, 80)	
Neuf (90 et après)	
Surface moyenne (min/max)	
Type de logement (min/max)	
Logement en copropriétés (oui / non)	

Terrain	
Diffus /Groupé	
Superficie moyenne des parcelles (min/max)	

- Existe-t-il un produit type mis en vente sur Granville ? En bord de mer ? En campagne ?

.....
- Quels sont le(s) produit(s) qui se vend(ent) difficilement ? facilement ?
.....
.....

- Quel est le délai moyen de vente selon la nature du produit ?

.....

- Nombre moyen de transactions réalisées par mois selon la nature du produit ?
 Evolution récente ?

.....

- Quelle est la fourchette de prix selon la nature du produit ? Quelle est l'étendue de la gamme ?

Maison individuelle

Nature des produits (à préciser)	Prix moyen	min	max

Appartement

Nature des produits (à préciser)	Prix moyen	min	max
Studio/T1			
T2			
T3			
T4			
T5 et plus			

Foncier

Superficie des parcelles (à préciser)	Prix moyen	min	max

Caractéristiques de la demande

- Existe-t-il une demande type ?

.....

- Quelle est la demande selon la nature des produits ?

Maison individuelle

.....
.....

Appartement

.....

Terrain

.....

- Quels sont les produits recherchés / délaissés ? Evolution récente ?

.....

- Quel est le profil courant des demandeurs ?

Origine géographique ?

.....

Situation professionnelle : CSP ? Actifs ou non ? Revenus ?

.....
 Age moyen ? Composition familiale ? (couples avec ou sans enfants, isolés)

.....
 Logement actuel ? (appartement ? maison individuelle ?)

.....
 Statut d'occupation actuel ? (locataire ? propriétaire ?)

.....
 Budget moyen selon la nature du produit ? Financement envisagé ?.....

.....

- Quelles sont leurs principales motivations ?

Prix moyens attractifs ? Produits proposés ?

.....
 Localisation géographique (proximité domicile / travail) ?

.....
 Autres ?

- Existe-t-il des demandes non satisfaites ? Marché tendu ?

.....

LOCATION

Caractéristiques de l'offre

- nombre moyen de produits mis en location actuellement en stock ? Part de l'individuel et du collectif ?

.....
 - Gestion locative ? si oui, Combien de logements concernés ?

.....

- Nature des produits mis en location ?

Maison individuelle	
Ancien (avant 49, 50)	
Récent (60, 70, 80)	
Neuf (90 et après)	
Type de logement (min/max)	
Superficie moyenne du terrain (min/max)	

Logement collectif	
Ancien (avant 49, 50)	
Récent (60, 70, 80)	
Neuf (90 et après)	
Surface moyenne (min/max)	
Type de logement (min/max)	
Logement en copropriétés (oui / non)	

- Existe-t-il un produit type mis en location ?

.....

- Nombre moyen de mises en location par mois ? Evolution récente ? Produits concernés ?

.....

- Quel est le délai moyen de relocation selon la nature du produit ? Pour une mise en location, combien de demandeurs ?

.....

- Quels sont les produits qui se louent facilement ?

.....

- Quels sont les produits qui se louent difficilement ? Présence de logements dégradés ? Existence de de logements vacants ? Quels motifs ?

.....

- Quelle est la fourchette des loyers selon la nature du produit ? Quelle est l'étendue de la gamme ?

Maison individuelle

Nature des produits (à préciser)	Loyer moyen	min	max	Niveau moyen des charges et contenu

Appartement

Nature des produits (à préciser)	Loyer moyen	min	max	Niveau moyen des charges et contenu
Studio/T1				
T2				
T3				
T4				
T5 et plus				

Caractéristiques de la demande

- Existe-t-il une demande type ?

.....

- Quelle est la demande selon la nature des produits ?

Maison individuelle

.....

.....

Appartement

.....

.....

- Quels sont les produits recherchés / délaissés ? Evolution récente ?

.....

- Quel sont les différents profil des demandeurs ?

Origine géographique ?

.....

Situation professionnelle : CSP ? Actifs ou non ? Revenus moyens ?

.....

Age ? Composition familiale ? (personnes âgées, couples avec ou sans enfants, isolés)

.....

Décohabitant (1^{er} logement) ?

.....

Logement actuel ? (appartement ? maison individuelle ?)

.....

Statut d'occupation actuel ? (locataire ? propriétaire ?)

.....

Loyer moyen selon la nature du produit ? bénéficiaires d'aides au logement ?

.....

- Quels sont leurs principales motivations ?

Loyers moyens attractifs ? Produits proposés ?

.....

Localisation géographique (proximité domicile / travail) ?



- Logement temporaire avant d'accéder à la propriété ?
-
- Demandeur en attente de logement HLM ?
-
- Autres ?
- Enregistrez-vous une demande de la part des travailleurs saisonniers ?
-
- Existe-t-il des demandes de location non satisfaites ? Marché tendu ?
-
-

APPRECIATION GLOBALE DU MARCHE

- Marché plutôt actif ? Quels sont les segments dynamiques ? Marché tendu (demande supérieure à l'offre) ? Evolution récente (depuis 2 ans environ) ?
-
- Offre adaptée à la demande ? Quels sont les besoins insatisfaits ? Sur quels segments ?
-
-

GRILLE D'ENTRETIEN AUPRÈS DES ENTREPRISES

Nom de l'entreprise :

Activité :

Interlocuteur : Nom Fonction

Effectif (sur place) :

Date de l'entretien :

Objet du questionnaire :

↳ Notre bureau d'études est chargé par la Direction Départementale de l'Équipement de la Manche de réaliser une étude du marché local de l'Habitat sur l'agglomération granvillaise.

↳ Dans le cadre de cette étude, il nous a semblé intéressant d'interroger quelques-unes des entreprises du secteur sur les besoins en logements de leurs salariés afin de répondre aux questions suivantes :

- Quelles difficultés de logement rencontrent ou ont rencontré les salariés (permanents et saisonniers) de votre entreprise : offre locative chère et peu importante, offre trop restreinte obligeant les salariés à trouver leur logement sur les communes alentours ? etc...
- Quels sont les besoins éventuels en logements des salariés : envisagent-ils de quitter leur logement actuel ? ont-ils déjà effectué des démarches ? quelle est leur méthode de recherche ? quel type de logement souhaitent-ils ? etc...
- Quel dispositif d'aide à la recherche de logement avez-vous éventuellement mis en place ? Disposez-vous d'un parc de logements ? Cotisez-vous au 1% logement ? Auprès de quel collecteur ? Aidez-vous, de façon générale, vos salariés à trouver leur logement ? etc...

↳ Dans la mesure du possible, il nous paraît utile de nous entretenir avec un ou plusieurs salariés de votre entreprise, de fonctions si possible différentes, afin de compléter avec eux l'analyse de leurs éventuels besoins en logements.

I. LES SALARIÉS PERMANENTS

1. Caractéristiques des salariés de votre entreprise

- Nombre total de salariés :
.....
- Nombre de salariés à temps plein, à temps partiel, etc... :
.....
- Répartition des salariés par sexe :
Hommes : Femmes :
- Profil familial (couples avec enfants, sans enfant, isolés) :
.....
.....
- Répartition des salariés par tranches d'âges :

Moins de 20 ans20/30 ans....

.....

30-40 ans.....40-50 ans.....plus de 50

ans.....

- Répartition des salariés par statuts (CDI / CDD / apprentis, stagiaires, etc...) :

.....

- Répartition des salariés par types de fonctions (cadres supérieurs, employés, ouvriers, etc...) :

.....
 Répartition des salariés par tranches de revenus :employés avec des faibles revenus (< SMIC)

- revenus moyens (5000-8000 F) etc.)

.....
 ...

2. Caractéristiques des salariés de l'entreprise récemment embauchés (un ou deux ans, par défaut, les derniers arrivés (< 5 ans))

- Nombre de salariés récemment embauchés (y compris stagiaires et apprentis) :

.....
 ...

- Nombre de salariés à temps plein, à temps partiel, etc... :

.....
 ...

- Répartition des salariés par sexe :

Hommes :.....

Femmes.....

- Profil familial (couples avec enfants, sans enfant, isolés) :

.....
 ...

- Répartition des salariés par tranches d'âges :

Moins de 20 ans20-30 ans.....30-40 ans.....40-50 ans.....

plus de 50 ans.....

- Répartition des salariés par statuts (CDI / CDD / apprentis, stagiaires, etc...) :

.....
 ...

- Répartition des salariés par types de fonctions (cadres supérieurs, employés, ouvriers, etc...) :

.....
 ...

Répartition des salariés par tranches de revenus :employés avec des faibles revenus (< SMIC)

- revenus moyens (5000-8000 F) etc.)

.....
 ...

- Quel est le « turn over » de votre entreprise (départs/arrivés) ? Les salariés sont-ils « stables » ou restent-ils peu longtemps ?

.....
 ...

.....
...
- Quelle est la politique de votre entreprise en matière d'embauche (recrutement local privilégiant les personnes du « coin ») ? Quel est le type de recrutement (très local, plus élargi car l'entreprise recherche des compétences particulières ?
.....
...
.....
...
.....
...
.....
...
.....
...

II. LES SALARIES SAISONNIERS (le cas échéant)

1. Caractéristiques des salariés saisonniers de l'entreprise

- Nombre en moyenne de saisonniers :
.....
...
- Nombre de saisonniers à temps plein, à temps partiel, etc... :
.....
...

- Répartition des saisonniers par sexe :

Hommes :.....

Femmes.....

- Profil familial (couples avec enfants, sans enfant, isolés) :

.....

...

.....

...

- Répartition des saisonniers par tranches d'âges :

Moins de 20 ans20-30 ans....

.....

30-40 ans.....40-50 ans.....

...

plus de 50

ans.....

- Répartition des saisonniers par statuts (CDD / apprentis, stagiaires, intérimaires, etc...) :

.....

...

- Fonction des saisonniers (ouvriers, employés, etc...) :

.....

...

Répartition des salariés par tranches de revenus :employés avec des faibles revenus (< SMIC)

- revenus moyens (5000-8000 F) etc.)

.....

...

.....

- En matière d'embauche, le recrutement des saisonniers est-il local (personnes du « coin », enfants des salariés permanents). Est-ce toujours les mêmes ?

.....

...

.....

III. VOTRE ENTREPRISE AU REGARD DU LOGEMENT

- Votre entreprise dispose-t-elle d'un parc de logements, d'hébergement ?

.....

- Le cas échéant, de combien de logements disposez-vous ? Où se situent-ils ? Cette offre est plutôt destinée aux permanents ou aux saisonniers ?

.....

...

.....

...

.....

...

.....

...

-Votre entreprise cotise-t-elle au 1 % logement ?
.....

-Après de quel collecteur ?
.....

-Ce collecteur vous propose-t-il des offres de logement régulièrement ? Celles-ci correspondent-elles à la demande des salariés ? Lesquels (permanents / saisonniers) en fonction de leurs fonctions et pourquoi ?
.....
...
.....
...
.....
...

- Etes-vous sollicités par vos salariés à la recherche d'un logement ?
.....

- Les aidez-vous dans leurs démarches ? Comment ? Les orientez-vous vers des agences, notaires, bailleurs, structures d'hébergement ?
.....
.....
.....

- Avez-vous des rapports privilégiés avec des acteurs locaux de l'immobilier, avec des personnes qui ont des chambres, etc. ? Rassemblez-vous des offres de logement mises à la disposition de vos salariés ?
.....
...
.....
...
.....
...

- Quelle est votre vision du marché du logement ?
.....
...
.....
...
.....
...
.....

...Le marché du logement (accession / location maison individuelle / appartement, logements locatifs HLM, etc...) correspond-il aux demandes et aux besoins des salariés ? Parviennent-ils à trouver un logement qui correspond à leurs attentes ? Si non, où logent-ils finalement ? Comment procèdent-ils ?
.....
...
.....
...
.....
...

IV. VOS SALARIES AU REGARD DU LOGEMENT

-Les salariés de votre entreprise sont-ils plutôt propriétaires de leur logement ou locataires ? Habitent-ils plutôt en maison individuelle qu'en appartement ?

.....
...
.....
...

-A votre connaissance, les salariés de votre entreprise envisagent-ils de changer de logement ? Si oui, pour quelles raisons ?

.....
...
.....
...

- Où cherchent-ils à habiter ?

.....
...
.....
...
.....
...

- Quels sont le cas échéant, les types de logements éventuellement recherchés, par catégorie de salariés (cadres, employés, ouvriers, etc...) : maison ou appartement en location, à acheter, taille des logements (T1/T2, T3, etc..., prix) ?

.....
...
.....
...

-Les salariés de votre entreprise rencontrent-ils ou ont-ils rencontré des difficultés à se loger ? Lesquelles en fonction des type de salariés (offre insuffisante, prix ou loyers trop chers, etc...) ?

.....
...
.....
...

-Le cas échéant, les salariés récemment embauchés rencontrent-ils ou ont-ils rencontré des difficultés à se loger ? Lesquelles en fonction des type de salariés (offre insuffisante, prix ou loyers trop chers, etc...) ?

.....
...
.....
...

BIBLIOGRAPHIE

- *Etude CREPA 2001, Marché de l'Habitat sur le département de la Manche*
- *Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées 2000-2003*
- *Bilan 2000 du CLLAJ de Granville*
- *Etude ARIM 1995, Ville de Granville, Les retombées des politiques d'amélioration de l'habitat de 1984 à 1994*
- *Etude CETE 1995, Manche, le Marché Locatif*
- *Etude CERUR 1993, Programme Local de l'Habitat Agglomération Granvillaise, Diagnostic du développement spatial*
- *Fiches CAF 2000 Habitat-Logement*