

## ÉTUDE SUR LA PROBLEMATIQUE D'ACCUEIL DE POPULATION EN TERME DE LOGEMENTS ET D'EQUIPEMENTS CONNEXES INDUIT PAR L'IMPLANTATION D'UN REACTEUR NUCLEAIRE SUR LE SITE DE FLAMANVILLE



### Diagnostic prospectif et proposition de scénarios

Mars 2007

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>5</b>
<b>DIAGNOSTIC PROSPECTIF EN MATIERE D’HABITAT ET D’EQUIPEMENTS CONNEXES :.....</b>	<b>6</b>
<b>ANALYSE MULTICRITERES DES GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE.....</b>	<b>6</b>
<b>1- Situation géographique .....</b>	<b>7</b>
1.1- Le territoire concerné .....	7
1.2- Le réseau routier .....	9
1.2.1- Un trafic routier croissant .....	9
1.2.2- Une nécessaire adaptation du réseau routier .....	9
1.3- Les réseaux de transport .....	10
1.3.1- Le transport ferroviaire .....	10
1.3.2- Le transport routier.....	11
<b>2- Données de cadrage démographique .....</b>	<b>13</b>
2.1- Des territoires en légère croissance démographique .....	13
2.2- Des dernières tendances favorables.....	14
2.3- Des ménages plus petits et aux ressources modestes .....	14
2.3.1- Des ménages mobiles .....	15
2.3.2- Des niveaux de ressources conformes à la moyenne départementale. ....	15
2.3.3- ...Mais, des ménages à faible ressources .....	16
<b>3- Données de cadrage économiques .....</b>	<b>17</b>
3.1- Un bassin d’emplois dépendant de quelques gros employeurs .....	17
3.2- L’activité économique sur le territoire d’étude .....	17
3.3- Les demandeurs d’emplois du secteur d’étude .....	19
3.4- Les migrations domicile-travail.....	21
<b>4- Le parc de logements : un parc mobilisable ? .....</b>	<b>22</b>
4.1- Présentation du parc immobilier .....	22
4.2- Caractéristiques des résidences principales .....	23
4.2.1- Un niveau de confort moyen .....	23
4.2.2- Un parc ancien en milieu rural .....	23
4.2.3- Des logements plus grands en milieu rural .....	24
4.3- Une activité à la construction significative et polarisée .....	24
4.4- Une vacance prégnante : un potentiel de mobilisation.....	25
4.5- Une offre sociale concentrée sur l’agglomération de Cherbourg.....	27
4.6- Une demande de logements sociaux variable .....	28
4.6.1- Une demande locative sociale élevée sur le secteur hors CUC.....	28
4.6.2- Une demande locative sociale très modeste sur la CUC .....	28

<b>APPROCHE DES BESOINS ET DE L'OFFRE EN MATIERE D'HABITAT ET D'EQUIPEMENTS CONNEXES.....</b>	<b>29</b>
<b>1- Effectifs prévisionnels d'EDF et des entreprises adjudicataires des marchés de travaux.....</b>	<b>30</b>
1.1- Les personnels d'EDF.....	30
1.1.1- Les personnels d'ingénierie d'EDF Flamanville 3.....	30
1.1.2- Les personnels d'exploitation d'EDF Flamanville 3.....	31
1.2- Les personnels temporaires d'entreprises pour les arrêts de tranche et les visites décennales pour Flamanville 1 & 2.....	31
1.3- Les personnels des entreprises adjudicataires.....	32
1.3.1- Les personnels de l'entreprise du lot « Génie Civil et du Terrassement Principal ».....	32
1.3.2- Les personnels des autres entreprises adjudicataires (données fournies par EDF).....	34
<b>2- Approche des besoins en logements.....</b>	<b>36</b>
2.1- Scénario prospectif retenu :.....	36
2.2- Incidences du scénario retenu en matière d'habitat.....	37
<b>3- Approche de l'offre mobilisable en logements.....</b>	<b>38</b>
3.1- L'offre foncière.....	38
3.1.1- L'offre immédiate en matière d'accession à la propriété.....	38
3.1.2- L'offre à moyen terme en matière d'accession à la propriété.....	39
3.2- L'offre locative :.....	40
3.2.1- Le parc locatif « permanent » mobilisable :.....	40
3.2.2- Le parc locatif saisonnier.....	41
<b>4- Adéquation entre besoins et offre mobilisable en logements.....</b>	<b>43</b>
4.1- Une accession à la propriété raisonnable :.....	43
4.2- Une offre locative privée à mobiliser.....	44
4.3- Un parc social en hausse mais des besoins importants.....	45
4.4- Un hébergement meublé y compris de plein-air important.....	46
4.4.1- Les gîtes, chalets et mobiles-homes en camping :.....	46
4.4.2- Une base de vie multisite :.....	47
<b>5- Approche des besoins en équipements connexes.....</b>	<b>48</b>
5.1- Les besoins scolaires et parascolaires.....	48
5.1.1- Petite enfance :.....	48
5.1.2- Maternelle et Primaire :.....	48
5.1.3- Secondaire :.....	48
5.2- Les équipements en eau potable et en assainissement.....	49
5.2.1- Les équipements en eau potable.....	49
5.2.2- Les équipements en matière d'assainissement.....	49

## PROPOSITION DE SCENARIOS DE MOBILISATION DE L'OFFRE EN MATIERE D'HABITAT ET D'EQUIPEMENTS CONNEXES POUR LE CHANTIER DE L'EPR ET LES ARRETS DE TRANCHE ..... 51

<b>1- Volet opérationnel.....</b>	<b>52</b>
1.1- La mobilisation de l'offre en logements et hébergements .....	52
1.1.1- Le marché locatif privé.....	52
Action n°1 : Mise en place d'un dispositif de mobilisation du parc privé vacant dans le cadre de la procédure du bail à réhabilitation .....	53
Action n°2 : Mise en place d'objectifs d'allotements sur des durées déterminées avec les professionnels de l'Immobilier et les propriétaires privés. ....	56
Action n°3 : Mise en place de formule de locations souples: sous location, bail court.....	57
1.1.2- Le parc locatif social : .....	57
Action n°4 : Mise en place d'un déplaçonnement des ressources pour l'accès au logement locatif social. ....	57
Action n°5 : Création d'une résidence sociale hôtelière par la transformation de logements locatifs sociaux disponible sur le quartier des Provinces à Cherbourg-Octeville.....	58
1.1.3- Le marché de l'accession : .....	59
Action n°6 : Développement de l'accession libre en neuf et dans le parc existant à partir de l'offre disponible et potentielle. ....	59
Action n°7 : Créer les conditions favorisant l'accession sociale à la propriété pour anticiper les besoins liés au grand chantier mais également ceux des habitants du secteur. ....	59
1.1.4- L'hébergement saisonnier et de plein air .....	60
Action n°8 : Conventionner avec les propriétaires de logements meublés saisonniers confiés en allotement pour une amélioration aidée de leur patrimoine.....	60
Action n°9 : Accompagner la mise en place de 40 ou 50 chalets dans les campings des communes de les Pieux, Flamanville, Siouville, Urville Nacqueville, Surtainville, Beaumont Hague, St Germain le Gaillard, Brix et St Joseph.....	61
Action n° 10 : Mettre en place une base de vie multi-site de 250 mobils-home pour 500 places .....	62
1.2- Les orientations en matière d'équipements et de transports.....	62
1.2.1- Les équipements connexes .....	62
1.2.2- Transport & Mobilité.....	63
<b>2- Volet stratégique : proposition de scénarios de répartition territoriale .....</b>	<b>64</b>
2.1- Scénario 1 : Evolution au fil de l'eau .....	65
2.1.1- L'offre de logements par segment.....	66
2.1.2- Les équipements connexes .....	69
2.1.3- Transport et Mobilité .....	70
2.1.4- Conclusions sur le scénario 1 .....	72
2.2- Scénario 2 : Une diversification de l'offre au sein des territoires .....	73
2.2.1- L'offre de logements par segment.....	74
2.2.2- Les équipements connexes .....	81
2.2.3- Transport & Mobilité.....	82
2.2.4- Conclusions sur le scénario 2 .....	83
2.2.4- Conclusions sur le scénario 2 .....	84

2.3-	Scénario 3 : Pour un meilleur équilibre territorial .....	85
2.3.1-	L'offre de logements par segment.....	86
2.3.2-	Les équipements connexes .....	92
2.3.3-	Transport et Mobilité .....	93
2.3.4-	Conclusions sur le scénario 3 .....	95
<b>3-</b>	<b>Tableau synoptique des scenarii proposés.....</b>	<b>96</b>

## PREAMBULE

Electricité de France projette l'implantation d'un réacteur nucléaire, de type EPR (European Pressurised Reactor), à Flamanville, dans le nord-ouest du département de la Manche de 2007 à 2012. Ce site a déjà fait l'objet d'une procédure grand chantier lors de la construction de la centrale nucléaire (tranche 1 et 2) à la fin des années 1970 jusqu'au milieu des années 1980.

Associée au chantier EPR, est prévue la construction d'une ligne très haute tension (THT) destinée à évacuer l'énergie produite vers le sud est du département et la Mayenne.

Actuellement, un peu moins de 700 personnes travaillent à l'exploitation de la centrale. Le projet d'EDF de construire à Flamanville son nouveau réacteur EPR se traduirait à terme par 250 emplois directs pour l'exploitation de ce réacteur.

Les emplois directement liés au chantier de construction lui-même passeront vraisemblablement de 430 à 1870 entre 2007 et 2010 puis baisseront jusqu'en 2012, date prévue du raccordement au réseau. Le phasage du projet est décliné ainsi :

- 2006-2007 : travaux préparatoires et terrassement
- 2007-2010 : gros œuvre du chantier : effectifs les plus importants
- 2010-2012 : finitions et préparation à la mise en service : effectifs plus réduits
- 2013 et après : mise en service : effectifs des seuls personnels d'EDF et des entreprises d'appui.

Ce chantier et le calendrier serré qui lui est associé nécessitent de mener dès maintenant une réflexion sur les stratégies d'hébergement possibles pour l'ensemble des populations concernées, et intégrant les besoins à plus long terme pour les emplois pérennes.

Dans ce contexte, le Conseil Général de la Manche a confié une étude sur la problématique d'accueil de population en terme d'habitat et d'équipements connexes induit par l'implantation de ce réacteur nucléaire à l'équipe d'Habitat & Développement Bretagne associé au CDHAT, à Idea-Recherche et à une société d'Avocats Christian BOIS.

L'objectif de cette étude est d'avoir une meilleure visibilité des problématiques d'hébergement et d'équipements connexes à résoudre dans le cadre du futur chantier. Elle constitue une aide à la décision qui n'est en aucun cas opposable aux acteurs concernés

Le présent document constitue le rapport de synthèse de cette étude avec deux grandes parties :

1. Un diagnostic prospectif global avec une approche des besoins et de l'offre mobilisable en matière d'habitat et d'équipements connexes,
2. Une proposition de scénarios de mobilisation de l'offre en matière d'habitat et d'équipements connexes.



DIAGNOSTIC PROSPECTIF EN MATIERE  
D'HABITAT ET D'EQUIPEMENTS  
CONNEXES :  
ANALYSE MULTICRITERES DES GRANDES  
CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

# 1- Situation géographique

## 1.1- Le territoire concerné

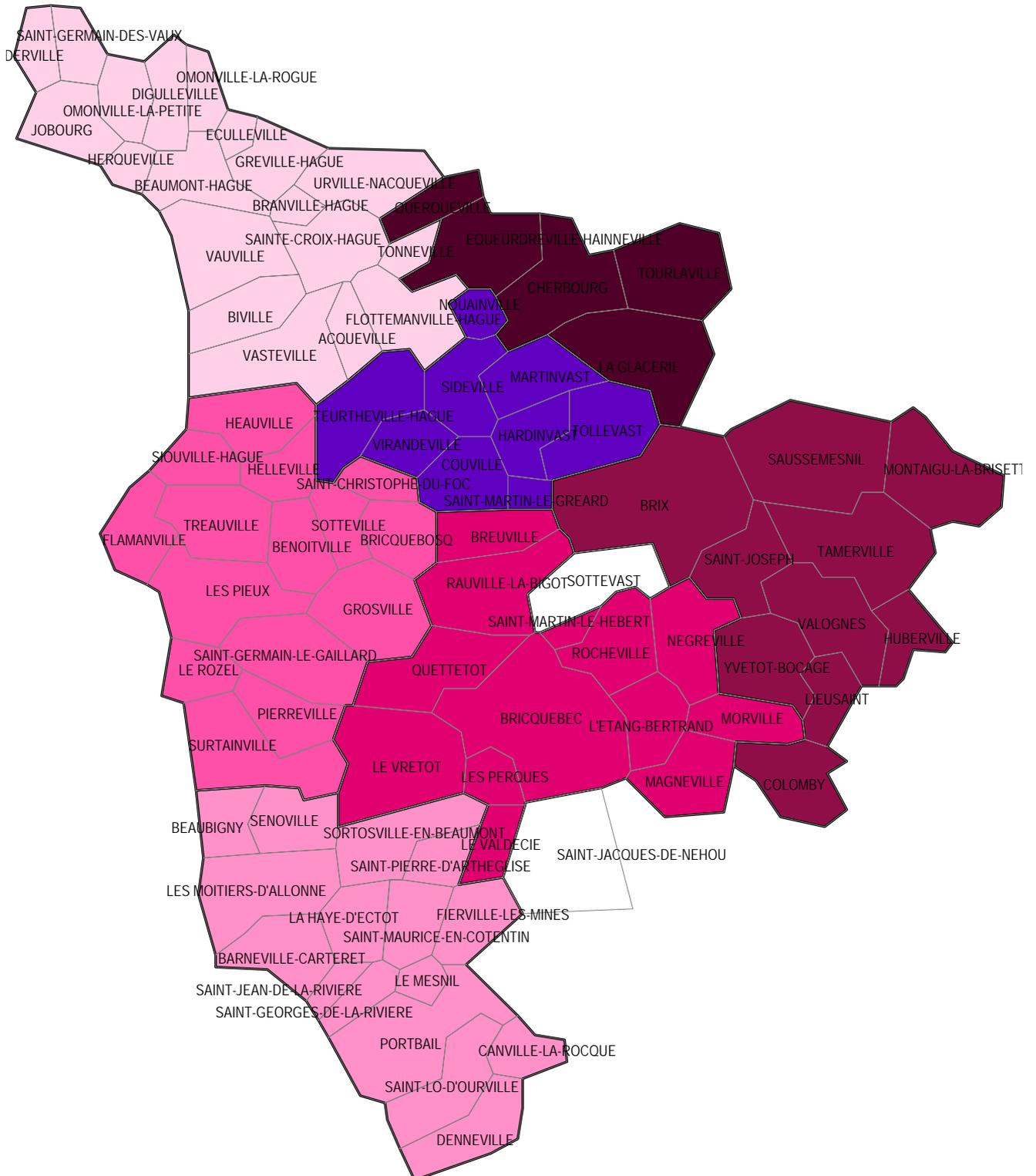
L'étude sur la problématique d'accueil de population en terme de logements et d'équipements connexes induit par l'implantation d'un réacteur nucléaire sur le site de Flamanville (Manche) porte sur un territoire de 30 kilomètres autour du site. Ce territoire concerne 87 communes pour les quatre EPCI suivants, du Nord au Sud :

- Communauté de Communes de La Hague ;
- Communauté Urbaine de Cherbourg ;
- Communauté de Communes Douve et Divette,
- Communauté de Communes des Pieux ;
- Communauté de Communes du Bocage Valognais ;
- Communauté de Communes de Bricquebec ;
- Communauté de Communes de la Côte des Isles ;

A ces quatre EPCI, il faut ajouter les communes de Sottevast et Saint Jacques de Néhou.

Toutefois, toutes les communes ne sont pas concernées de la même façon par l'implantation de ce réacteur nucléaire compte tenu de la durée maximale de 30 minutes de temps de trajet entre le domicile des travailleurs et le site du futur chantier.

## Périmètre d'étude





Le secteur bénéficie d'infrastructures de qualité, avec notamment :

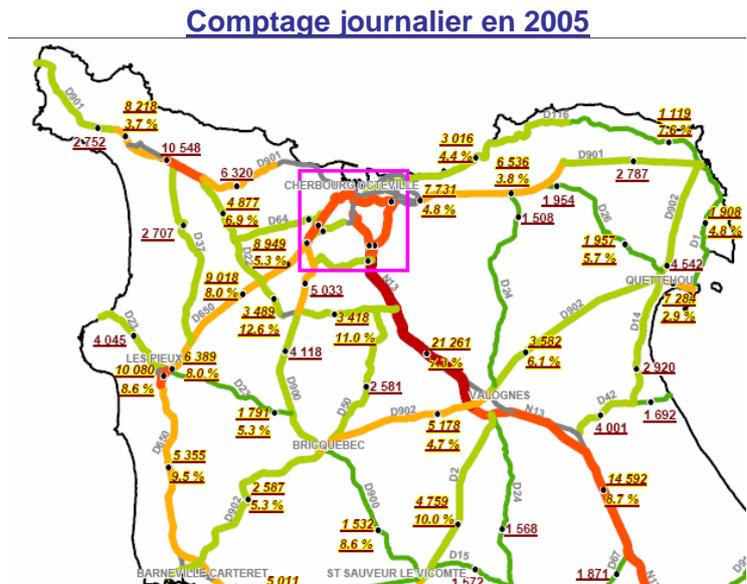
- Un réseau routier important ;
- L'aéroport de Maupertus ;
- La ligne SNCF Paris-Cherbourg ;
- Le Port de Cherbourg ;
- Le Port de proximité de Dielette.

## 1.2- Le réseau routier

### 1.2.1- Un trafic routier croissant

L'analyse des comptages routiers montre un accroissement du trafic sur l'ensemble du département, depuis plusieurs années ; accroissement qui se fait particulièrement ressentir le long de la RD 23 Les Pieux-Flamanville : +15,5 % entre 1998 et 2004 (4 045 véhicules par jour).

Le trafic poids lourds apparaît globalement stable avec une moyenne de 252 véhicules par jour. La départementale 4 Les Pieux-Flamanville est l'un des axes permettant de se rendre sur le futur site de l'EPR.



### 1.2.2- Une nécessaire adaptation du réseau routier

Source : DDE

Aussi, pour faire face aux travaux du Grand Chantier, des adaptations du réseau sont prévues au niveau de la Direction des Routes du Conseil Général :

- Aménagements sécuritaires le long de la RD23 ;
- Restructuration de Dielette (entrée Nord) ;
- Création d'une nouvelle desserte Sud ;
- Déviation d'un hameau de long de la RD4 ;
- Déviations Ouest et Sud des Pieux.

12 millions d'euros seront nécessaires pour financer ces travaux : les travaux de proximité devant être réalisés d'ici l'été 2007, les autres travaux se feront entre 2009 et 2011. Des négociations sont en cours avec EDF et le Coordonnateur EPR pour trouver des sources de financement.

### 1.3- Les réseaux de transport

#### 1.3.1- Le transport ferroviaire

La ligne Caen-Cherbourg dessert le territoire avec une seule gare à Valognes.



Source : SNCF

### 1.3.2- Le transport routier

Des lignes proposées par des compagnies privées permettent actuellement de rejoindre Flamanville depuis Cherbourg. La STN met ainsi à disposition trois lignes directes Cherbourg-Flamanville : 12h30 ; 17h35 ; 18h05 et quatre lignes retour Flamanville-Cherbourg : 6h40 ; 6h50 ; 8h35 ; 13h50. Il est à noter l'absence de certaines tranches horaires



Source : STN

Toutefois, à partir de septembre 2007, le Conseil Général va développer une nouvelle politique de mobilité et mettre en place trois nouvelles formules :

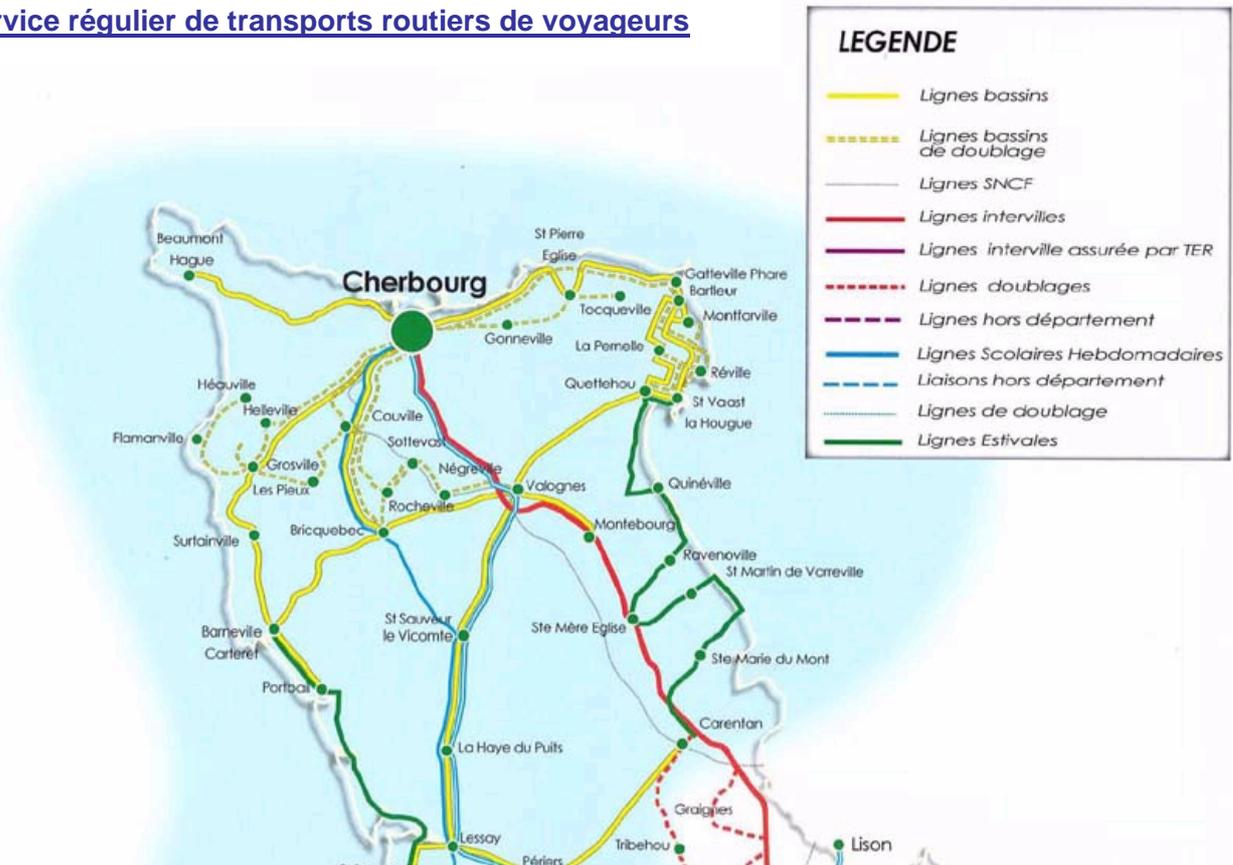
□ Le transport routier des voyageurs

7 lignes régulières « armatures » (grandes liaisons inter-villes quotidiennes, complémentaires au réseau ferroviaire régional)

27 lignes régulières « de bassin » (18 lignes quotidiennes, 3 touristiques et 6 scolaires).

Ces lignes permettront des séjours d'une demi-journée sur les sites desservis

**Service régulier de transports routiers de voyageurs**



Source : CG 50

□ Le transport de proximité

Ces réseaux de proximité proposeront 2 à 3 fois par semaine des trajets spécifiques aller-retour domicile-activité desservie, via une centrale de réservations. Une expérimentation va être proposée sur trois EPCI dont la Communauté de Communes de la Côte des Isles

□ Les transports scolaires

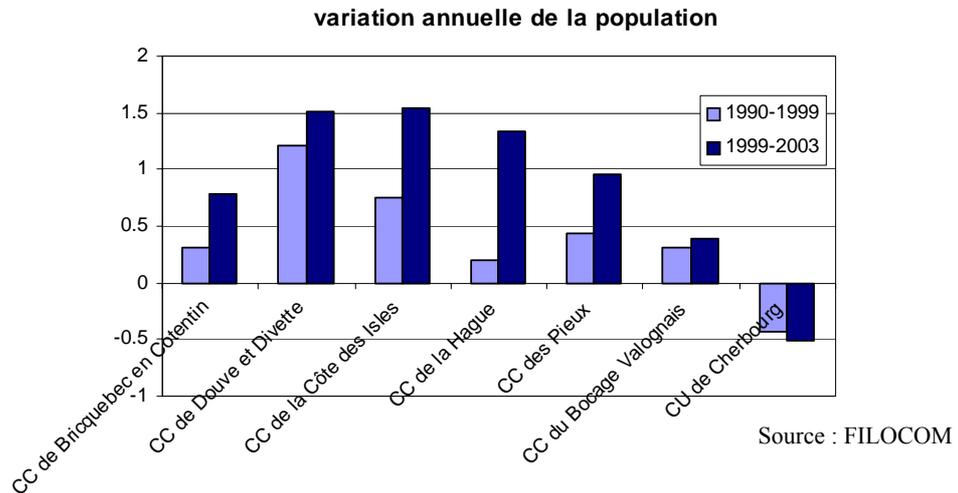
Pour une harmonisation des services et une égalité de traitement des usagers, le Conseil Général assurera pleinement la compétence transport.

Cette nouvelle politique, à replacer dans le contexte d'un afflux de population lié au Grand Chantier, devrait ainsi pour partie répondre aux besoins de ces nouveaux habitants.

## 2- Données de cadrage démographique

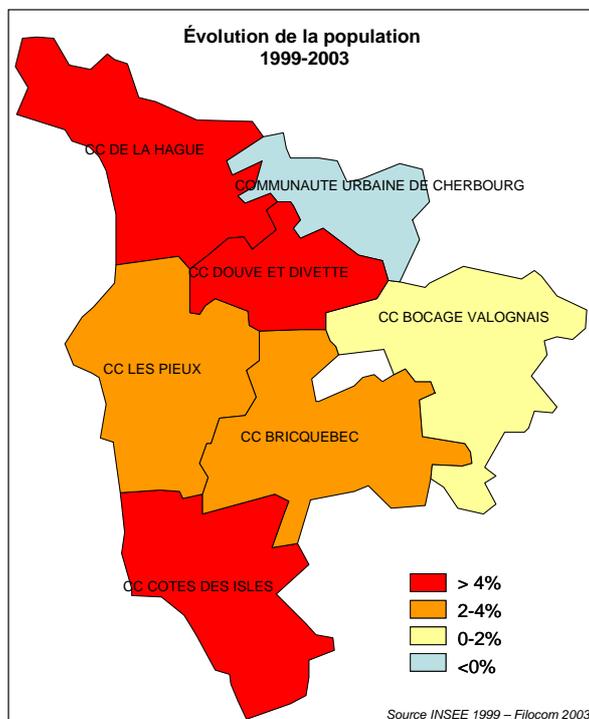
### 2.1- Des territoires en légère croissance démographique

La population du territoire est estimée à 152 112 habitants en 2003 (source FILOCOM), avec un poids dominant de la Communauté Urbaine de Cherbourg : 57 %.



Une très légère reprise de la croissance démographique entre 1999 et 2003 (+ 0,5 %) est constatée, suite à une période (1990-1999) marquée par une diminution (-0,6 %).

L'évolution de la population, globalement stable sur l'ensemble de la période, traduit le phénomène de périurbanisation : tous les territoires connaissent une tendance à l'accélération de leur croissance, hormis la CUC où la déprise tend à s'accroître.



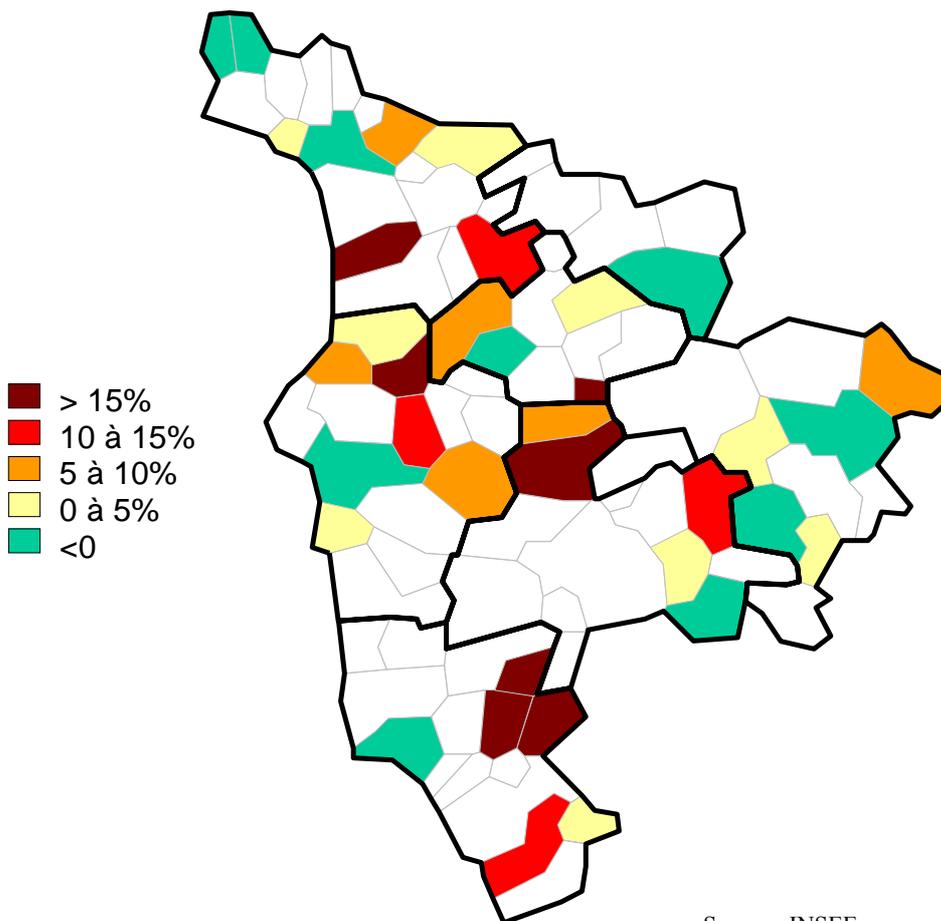
Cette évolution est marquée par deux phénomènes :

- ✓ Un vieillissement de la population, avec un indice de jeunesse en baisse de 16 % à 23 % selon les secteurs, entre 1990 et 1999.
- ✓ Un desserrement des ménages : 2,54 personnes par ménages en 1999 pour 2,73 en 1990

## 2.2- Des dernières tendances favorables

Les recensements complémentaires de l'INSEE sur 2004 & 2005 sur 37 des 89 communes du périmètre d'étude confirment ces tendances d'évolution de la population avec un dynamisme des communes intérieures. Les communes de Biville, Helleville, Saint Martin le Gréard, Rauville la Bigot, Saint Pierre d'Arthéglise, Saint Maurice en Cotentin et Fierville les Mines affichent ainsi un taux d'accroissement de leur population supérieur à 15 % entre 1999 et 2004-2005. Toutefois, il s'agit majoritairement de communes peu peuplées, hormis Rauville la Bigot qui compte 1 024 habitants.

### Évolution de la population par commune de 1999 à 2004-2005



## 2.3- Des ménages plus petits et aux ressources modestes

En 2003, 62 539 ménages résidaient sur le territoire.

Le phénomène de desserrement des ménages est ici constaté impliquant des besoins de logements de 366 à 393 logements pour 1000 habitants pour les recensements 1990 et 1999.

Près de 10 % des ménages du territoire sont des familles monoparentales. 73 % d'entre elles habitent sur la CUC. Le parc locatif public constitue leur premier lieu d'habitation :

- 19 % des familles monoparentales sont propriétaires occupants

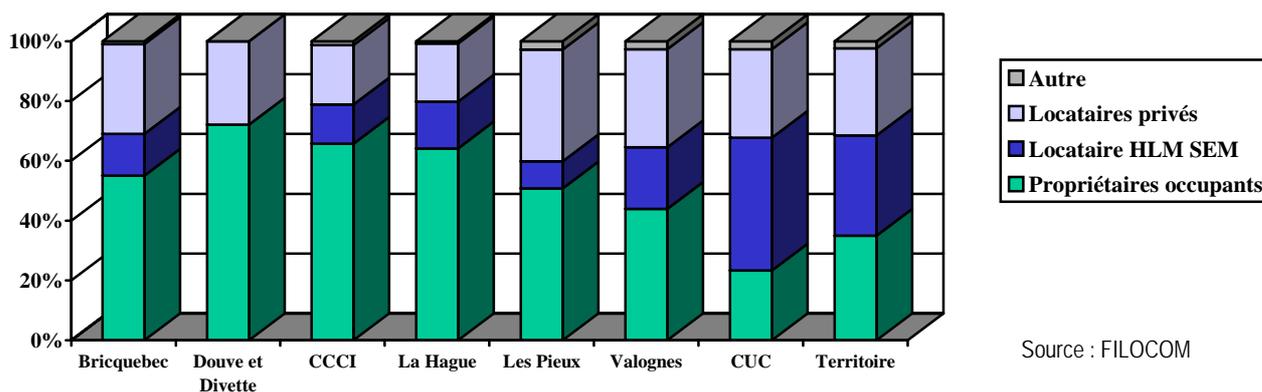
- 25 % habitent dans le locatif privé
- 55 % dans le locatif public.

### 2.3.1- Des ménages mobiles

64,5 % des ménages du territoire habitaient la même commune entre 1990 et 1999 ; ces taux étant plus faibles autour de la CUC.

Entre 1999 et 2003, plus de 27 000 ménages ont déménagé (45 %) mettant en évidence une plus forte mobilité

**Caractéristiques des ménages emménagés entre 1999 et 2003**



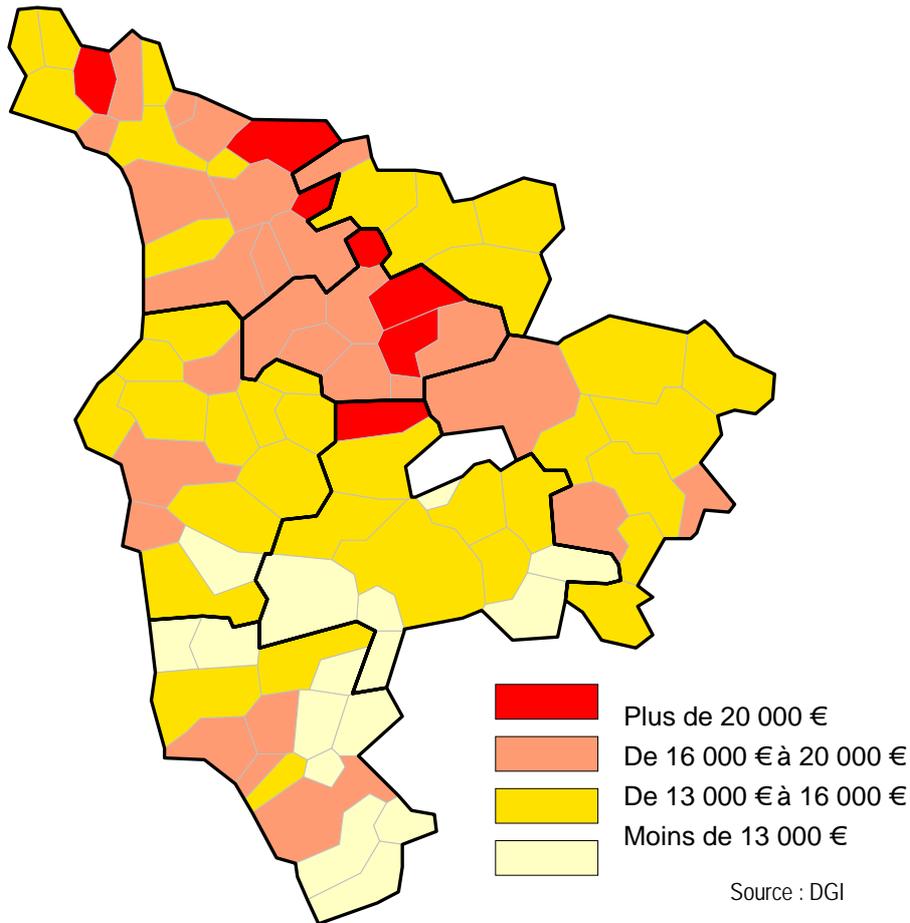
Les ménages emménagés sont essentiellement des propriétaires occupants sur Douve et Divette ou Côte des Isles, des locataires HLM sur la CUC.

### 2.3.2- Des niveaux de ressources conformes à la moyenne départementale...

Le revenu moyen des foyers fiscaux s'établit en 2005 à 15 244 € pour l'ensemble de la zone d'étude concernée, contre 14 725 € pour la moyenne départementale. Cette moyenne masque des écarts importants selon les territoires : la Communauté de Communes de Bricquebec présente des revenus moyens plutôt faible, avec 14 325 €, alors que ce chiffre est de 18 702 € sur Douve et Divette (4 377 € d'écart).

Ces écarts se retrouvent aussi au niveau des salaires moyens des foyers.

**Revenu moyen des foyers fiscaux en 2005 : 15 244 €**



2.3.3- ...Mais, des ménages à faible ressources

**Part des ménages non imposables**

	Nombre	Taux EPCI	Taux territoire	Part de ménages
Bricquebec	1 940	56,5	6,7	5,6
Douve et Divette	828	35,2	2,9	3,8
CCCI	1 890	53,8	6,5	5,7
La Hague	1 444	37,5	5,0	6,3
Les Pieux	2 375	50,7	8,2	7,6
Valognes	2 888	51,4	10,0	9,2
CUC	17 592	46,5	60,8	61,7
<b>Total</b>	<b>28 955</b>	<b>47,2</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Source : FILOCOM

47 % des ménages sont non imposables. La Communauté de Communes de Bricquebec se distingue avec près de 57 % de ménages concernés.

Ces ménages non imposables se répartissent de la façon suivante :

- ✓ 39 % des ménages non imposables habitent dans le parc social ;
- ✓ 42 % sont propriétaires occupants ;
- ✓ 16 % locataires du parc privé.

En outre, 29 % des ménages présentent des ressources inférieures à 60 % du plafond HLM. 63 % de ces ménages habitent dans la CUC.

### 3- Données de cadrage économiques

#### 3.1- Un bassin d'emplois dépendant de quelques gros employeurs

Le bassin d'emplois se caractérise par une importante proportion d'ouvriers, pouvant s'expliquer par la présence de quatre gros employeurs privés, fournissant à eux seuls de l'ordre de **7 000 emplois** en 2003 :

- ❖ COGEMA
- ❖ EDF Flamanville
- ❖ DCN
- ❖ Les Maîtres Laitiers du Cotentin.

A ces employeurs privés, il convient d'ajouter le Centre Hospitalier Pasteur et la municipalité de Cherbourg-Octeville qui concentrent **3 000 emplois** en 2006. Le poids des autres collectivités (EPCI) est enfin également à prendre en compte en tant que source de main d'œuvre localement.

Outre ces employeurs, la vie économique de l'arrondissement repose sur de nombreux petits établissements.

Ainsi, en 2005, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Cherbourg a constaté la création de 556 entreprises, contre 476 cessations d'activités dans les secteurs du commerce, des services et de l'industrie. Le nombre de créations d'entreprises est en constante progression depuis 2002. Toutefois, les créations pures (hors reprise, mutation, transfert ou achat) ne représentent que 58 % du total (321). Les suppressions de fonds (hors vente, mise en location gérance ou mutation) progressent depuis 2003 (49 % en 2005).

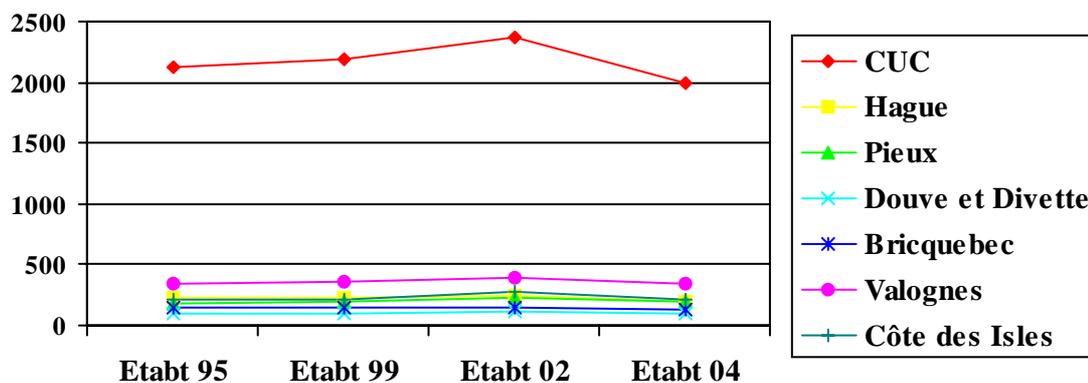
Les secteurs en développement sont : les agences immobilières, le secteur de la construction, les services à la personne (sociaux, collectifs, personnels) et le commerce.

Les secteurs en perte de vitesse sont : l'industrie manufacturière, l'industrie d'extraction ou encore les hôtels-restaurants.

L'activité économique reste difficile sur le bassin d'emplois et on constate un taux d'activité des jeunes en net recul.

#### 3.2- L'activité économique sur le territoire d'étude

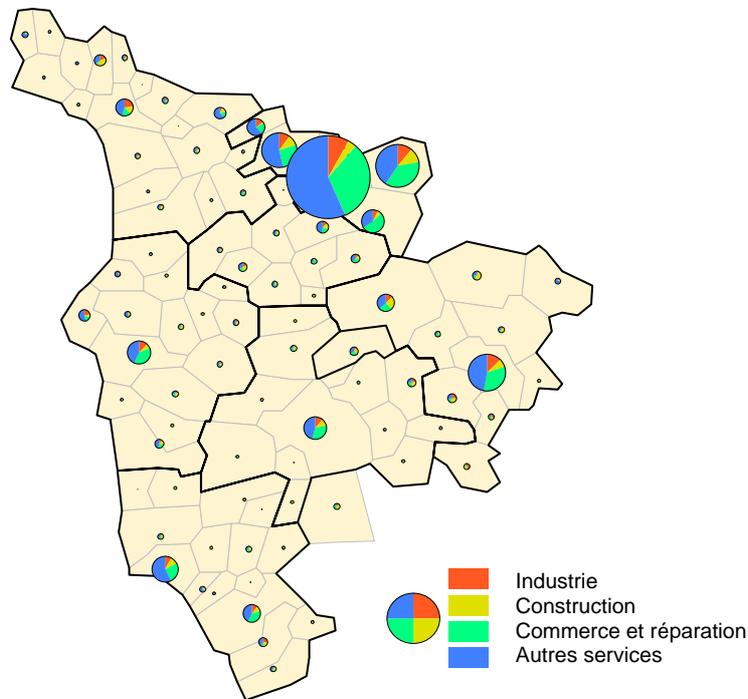
3181 établissements privés non agricoles ayant au moins un salarié sont répertoriés en 2004.



Source : FILOCOM

Après avoir connu une période croissante, on assiste sur le territoire d'étude à une baisse du nombre d'établissements entre 2002 et 2004. Ce constat est particulièrement marqué pour la Communauté Urbaine de Cherbourg, qui à elle seule concentre 63 % des établissements.

### Répartition des établissements par poste NES et par commune en 2005

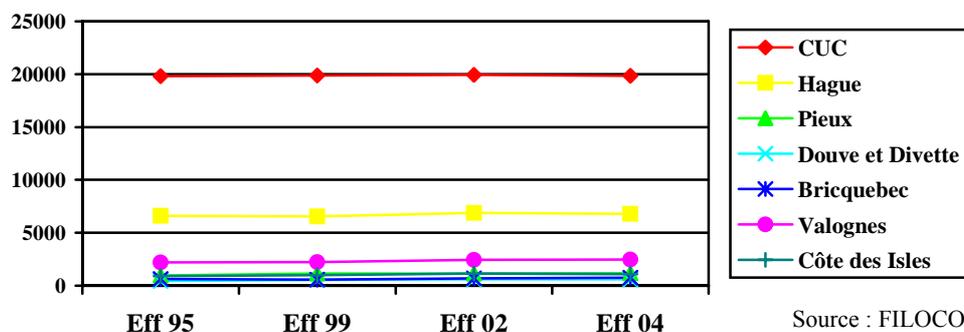


Source : INSEE

La majorité des établissements se situe dans le secteur « autres services » et ce particulièrement sur la CUC. Le nombre d'industries représente 10 % de l'ensemble des établissements.

Les 3 181 établissements privés non agricoles emploient en 2004 32 774 salariés, soit une moyenne de 6 salariés par établissement, hormis sur la CUC où ce chiffre atteint 10 salariés et tout particulièrement sur la Communauté de Communes de La Hague (Digulleville, Beaumont et Herqueville) avec 34 salariés. Les effectifs salariés sont constants depuis 1995.

### Evolution 1995-2004 des effectifs salariés



Source : FILOCOM

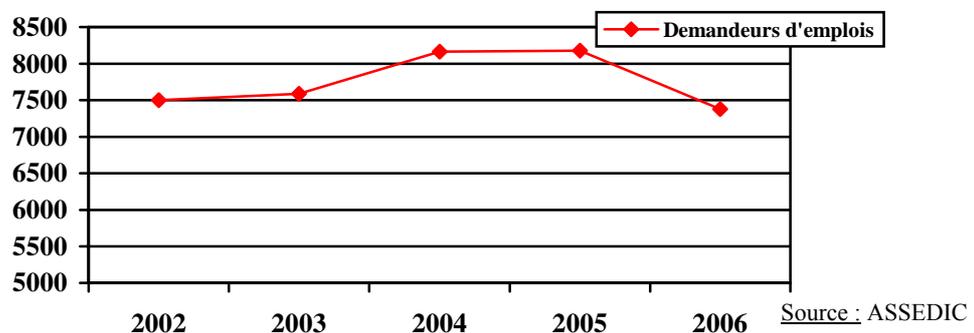
Sur le territoire d'étude, 433 créations d'entreprises, toujours actives, ont eu lieu en 2005, pour 443 cessations. La ville de Cherbourg concentre à elle seule 154 créations ; elle contribue au dynamisme du territoire.

### 3.3- Les demandeurs d'emplois du secteur d'étude

Le territoire comptait, en septembre 2006, 7 378 demandeurs d'emplois, selon la DRTEFP, dont :

- ❖ 1 948 ayant moins de 25 ans (26,4 %)
- ❖ 3 949 femmes (53,5 %)
- ❖ 2 723 demandeurs de plus d'un an (36,9 %, soit une proportion plus importante que celle du département).

Nombre de demandeurs d'emplois catégories 1 et 6  
fin septembre



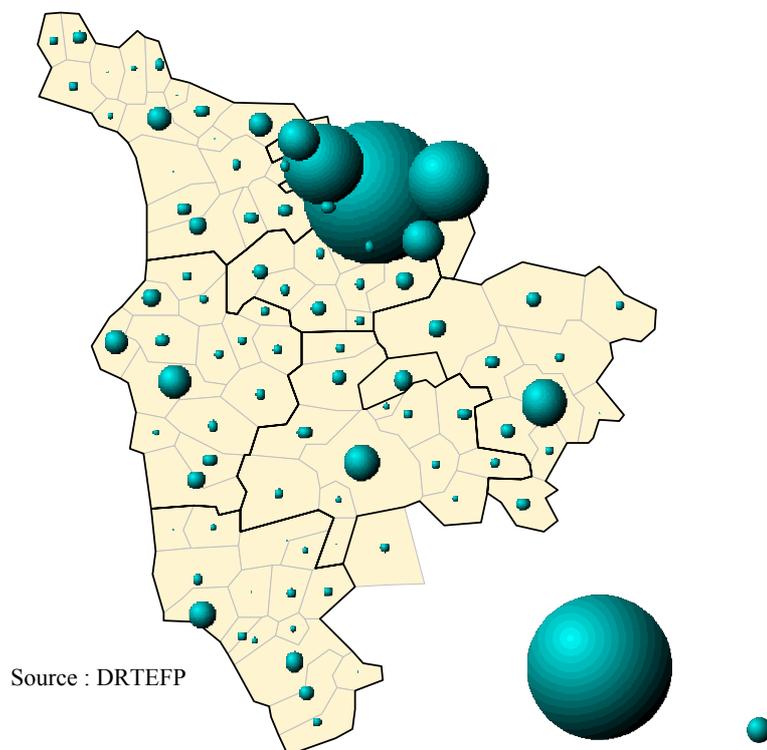
En terme d'évolution, on constate une baisse importante entre 2005 et 2006, mais un accroissement de la part des femmes, de la part des moins de 25 ans et de la part des chômeurs de longue durée.

Cette évolution est identique à celle du département.

*NB : secret statistique pour les communes à moins de 5 inscrits.*

*Catégories 1 et 6 : personnes en recherche d'un emploi en CDI à temps plein qu'elles aient ou non effectué une activité réduite de plus de 78 h dans le mois.*

### Nombre de demandeurs d'emplois sept 2006



Source : DRTEFP

	Nb 2006
Bocage Valognais	509
CC Bricquebec	353
Douve et Divette	189
CCCI	287
CC La Hague	418
CC Les Pieux	507
CUC	4 896
St Jacques de Néhou	14
Sothevast	57
TOTAL	7 378
Flamanville	81

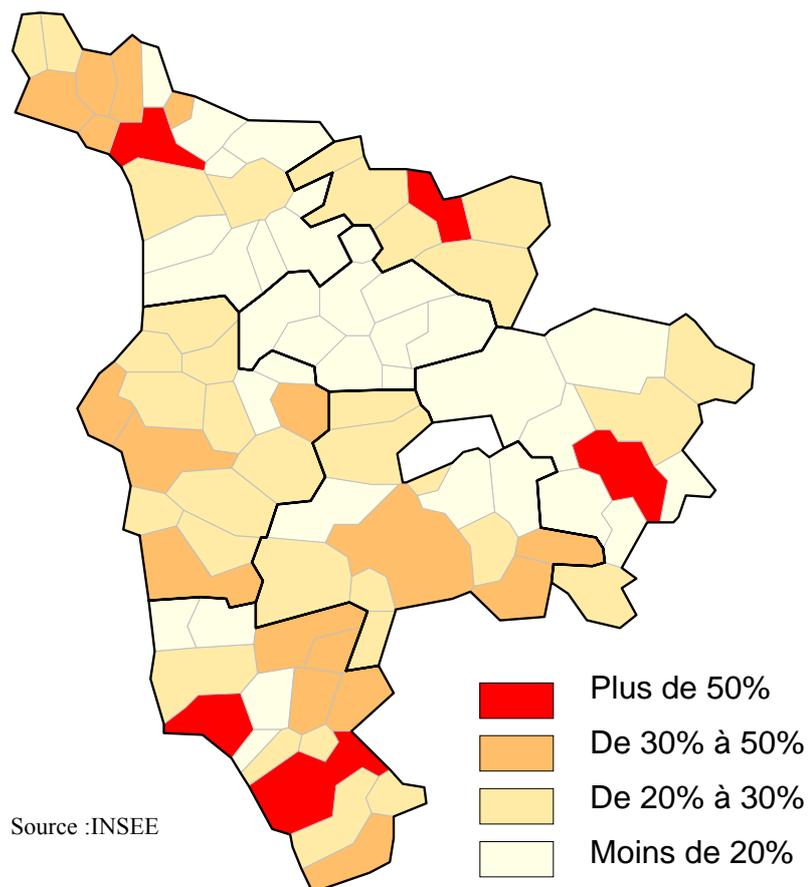
Les 7 378 demandeurs d'emplois se concentrent sur la CUC (présence d'un pôle d'emplois importants) : 2 691 demandeurs sur Cherbourg-Octeville et sur les villes centre. 10 communes sont couvertes par le secret statistique Le nombre de demandeurs d'emplois catégories 1 et 6 fin septembre 2006 est variable selon le poids des collectivités avec un poids prépondérant sur la CUC

### 3.4- Les migrations domicile-travail

La part des actifs travaillant et résidant dans la même commune s'établit en 1999 à 33,2 %. Ce taux n'est que de 14,7 % pour la Communauté de Communes Douve et Divette, contre 43 % sur la Côte des Isles.

La carte ci-dessous est à mettre en parallèle avec la carte concernant les ressources des ménages : les salariés les plus mobiles sont ceux qui présentent les revenus moyens les plus importants.

#### Part des actifs travaillant et résidant dans la même commune en 1999

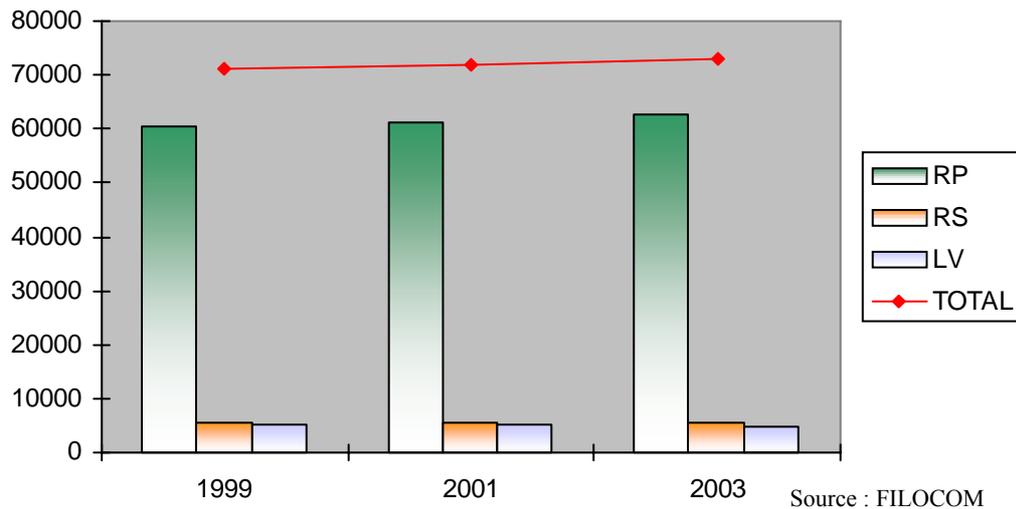


## 4- Le parc de logements : un parc mobilisable ?

### 4.1- Présentation du parc immobilier

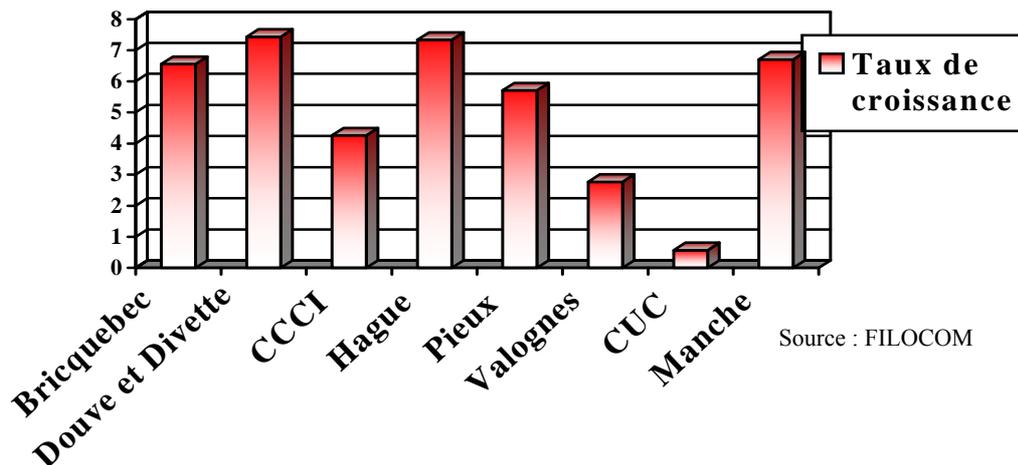
Le parc immobilier est composé, en 2003, de 72 941 logements :

- 62539 résidences principales (85,74 %) ;
- 5 627 résidences secondaires (7,71 %) ;
- 4 775 logements vacants, c'est à dire des logements potentiellement utilisables (6,55 %).



Ce parc de logement connaît un taux de croissance moyen : moins de 5%, inférieur à la moyenne départementale : 6,71%, et tout particulièrement pour la CUC : moins de 1%, L'accroissement est porté par les résidences principales et surtout sur les collectivités rurales.

### Accroissement du parc de logements en 1999 et 2003



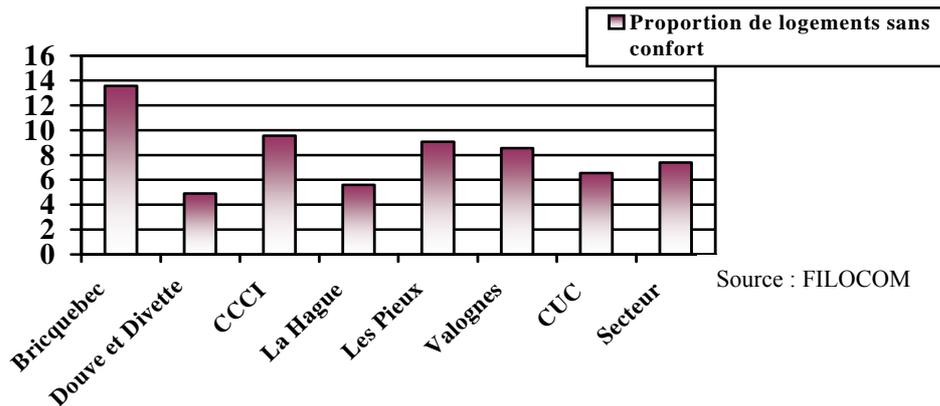
## 4.2- Caractéristiques des résidences principales

### 4.2.1- Un niveau de confort moyen

Le taux d'inconfort, c'est à dire la proportion de logements ne disposant de WC intérieur, de salle de bains et de chauffage central est de 7,4 % en 2003 sur le secteur.

Le taux particulièrement élevé sur la Communauté de Bricquebec est à mettre en corrélation avec l'âge du parc (plus ancien).

### Le confort des résidences principales en 2003



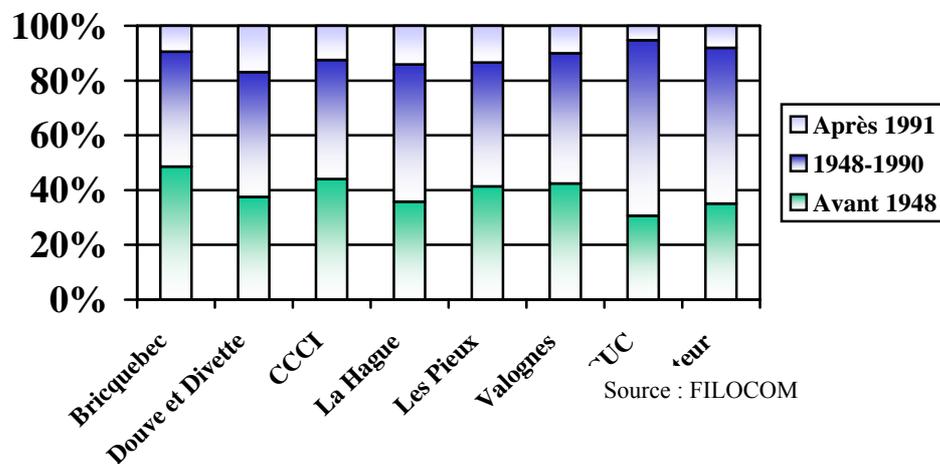
5 300 logements sont en classement cadastral 7 ou 8 (la catégorie 7 correspond à des logements médiocres de construction économique, avec souvent des vices, exigus et sans confort. La catégorie 8 correspond à des logements délabrés proche de l'insalubrité irrémédiable), soit 8,5 % des résidences principales.

Sur les territoires des Communautés de Communes de Bricquebec et de la Côte des Isles, ce taux dépasse les 15 %. Des travaux d'amélioration de l'habitat apparaissent comme une nécessité.

### 4.2.2- Un parc ancien en milieu rural

35 % des résidences principales ont été construites avant 1948. Ce taux est nettement plus important en milieu rural. La CUC se distingue avec un parc important construit en 1948 et 1990.

### Année de construction des résidences principales en 2003



#### 4.2.3- Des logements plus grands en milieu rural

Les résidences principales présentent une surface moyenne en 2003 de 68,44 m<sup>2</sup>, avec des écarts entre le milieu urbain (CUC : 62,61 m<sup>2</sup>) et le milieu rural (Douve et Divette : 81 m<sup>2</sup>).

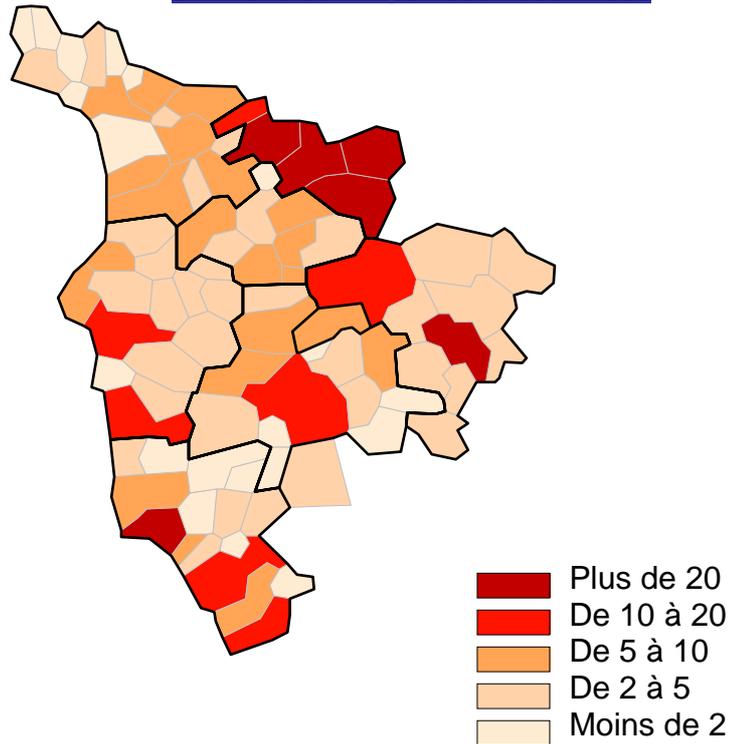
86 % des logements de moins de 35 m<sup>2</sup> se situent sur la CUC.

Enfin, 55 % des logements de moins de 35 m<sup>2</sup> sont dans le secteur locatif privé.

#### 4.3- Une activité à la construction significative et polarisée

L'activité à la construction apparaît plutôt soutenue, avec 4 167 logements commencés entre 1999 et 2005. 2005 est une année importante, puisque 25 % des logements de la période ont été commencés cette dernière année. Cette activité se concentre dans les communes-centre et dans les communes limitrophes. Le nombre de logements commencés par commune en moyenne annuelle (6,8) apparaît supérieur à la moyenne départementale

Nombre de constructions commencées en moyenne annuelle sur la période 1999- 2005

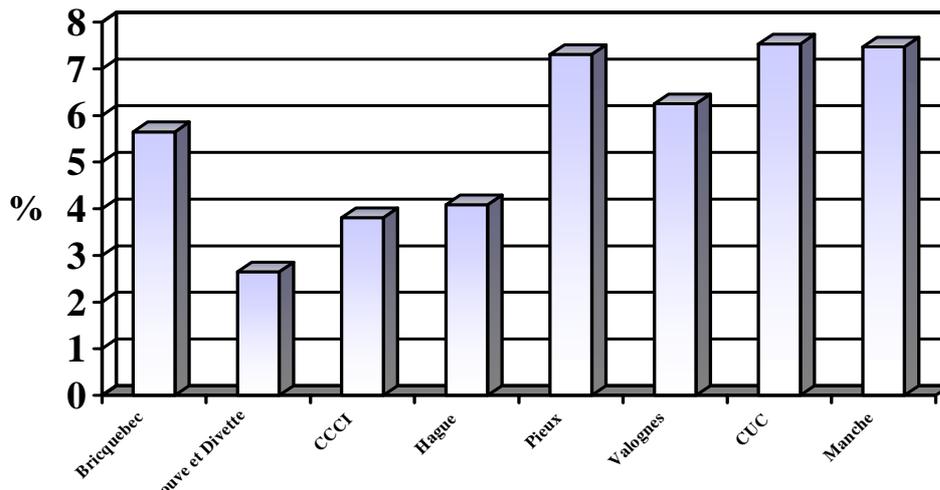


#### 4.4- Une vacance prégnante : un potentiel de mobilisation

Selon les sources d'informations sollicitées, le nombre de logements vacants sur le territoire varie sensiblement. Toutefois, ce taux peut être estimé autour de 6,5 %, soit un chiffre inférieur à la moyenne départementale.

Il apparaît des taux de vacance conséquent pour les Communautés de Communes de Valognes, Les Pieux ou encore la CUC.

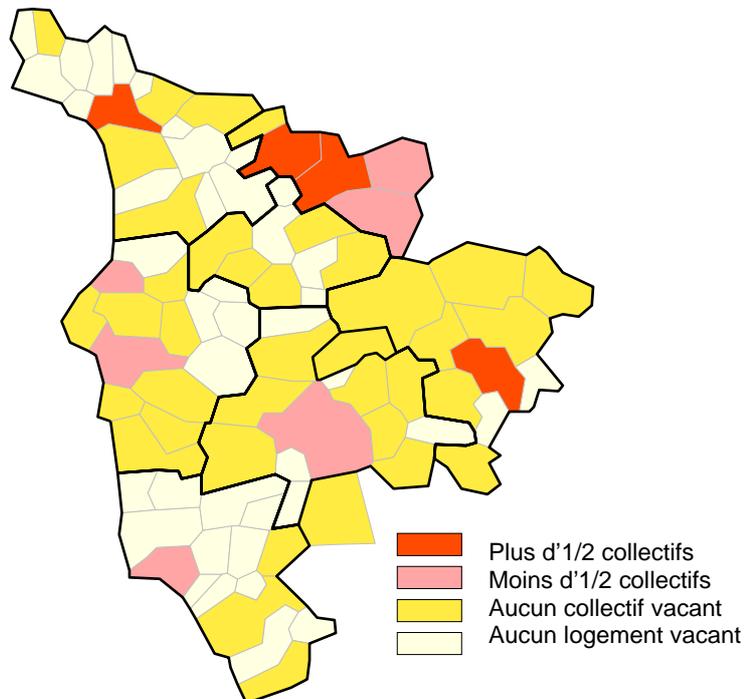
#### Comparaison des taux de vacance en 2003



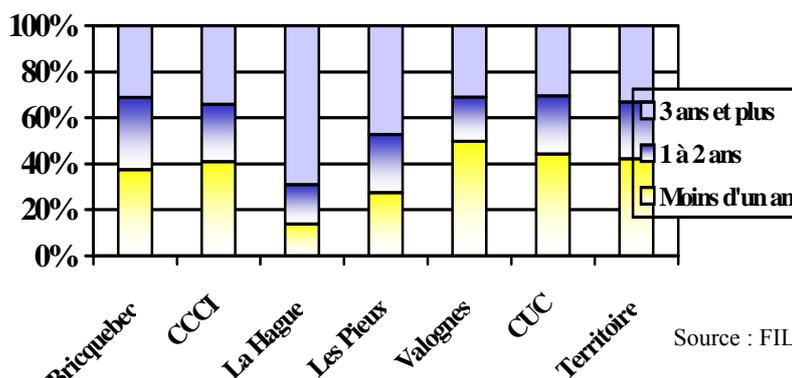
#### Proportion des logements collectifs dans le parc vacant en 2003

La CUC concentre ainsi en 2003 les deux tiers de l'offre vacante (2 863 logements).

3 700 logements se situent dans le parc privé, soit 86 % des logements vacants. Plus de la moitié des logements vacants sont des logements collectifs (56 %). Cette moyenne s'explique par le poids de la CUC (74 % de collectifs) ; les autres collectivités présentant peu de logements collectifs dans leur parc.



### Durée de vacance en 2003



Source : FILOCOM

Le territoire présente une vacance plutôt structurelle : 40 % des logements sont ainsi vacants depuis moins d'un an. A contrario, la Communauté de Communes de La Hague présente une vacance de plus de 3 ans importante.

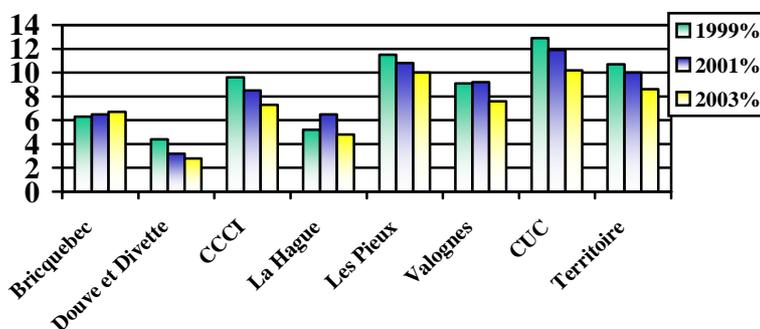
Ces dernières années, le nombre de logements vacants a diminué sur l'ensemble des Collectivités, hormis Bricquebec et La Hague.

	1999	2001	2003	Evolution 1999-2003 %
Bricquebec	174	187	209	20,1
Douve et Divette	95	72	65	-31,6
CCCI	280	255	226	-19,3
La Hague	153	217	166	8,5
Les Pieux	421	426	403	-4,3
Valognes	408	419	366	-10,3
CUC	3 381	3 165	2 863	-15,3
Territoire	4 912	4 741	4 298	-12,5

Source : FILOCOM

Cette baisse se retrouve également dans le parc privé, avec une diminution du taux de vacance dans le parc privé : 10,7 % en 1999, contre 8,3 % en 2003.

### Evolution de la part de logements vacants dans le parc privé 1999 - 2003



Source : FILOCOM

Dernier constat concernant les logements vacants : diminution du nombre de logements vacants présentant une vacance de plus de 3 ans (-5 % entre 1999 et 2003).

#### 4.5- Une offre sociale concentrée sur l'agglomération de Cherbourg

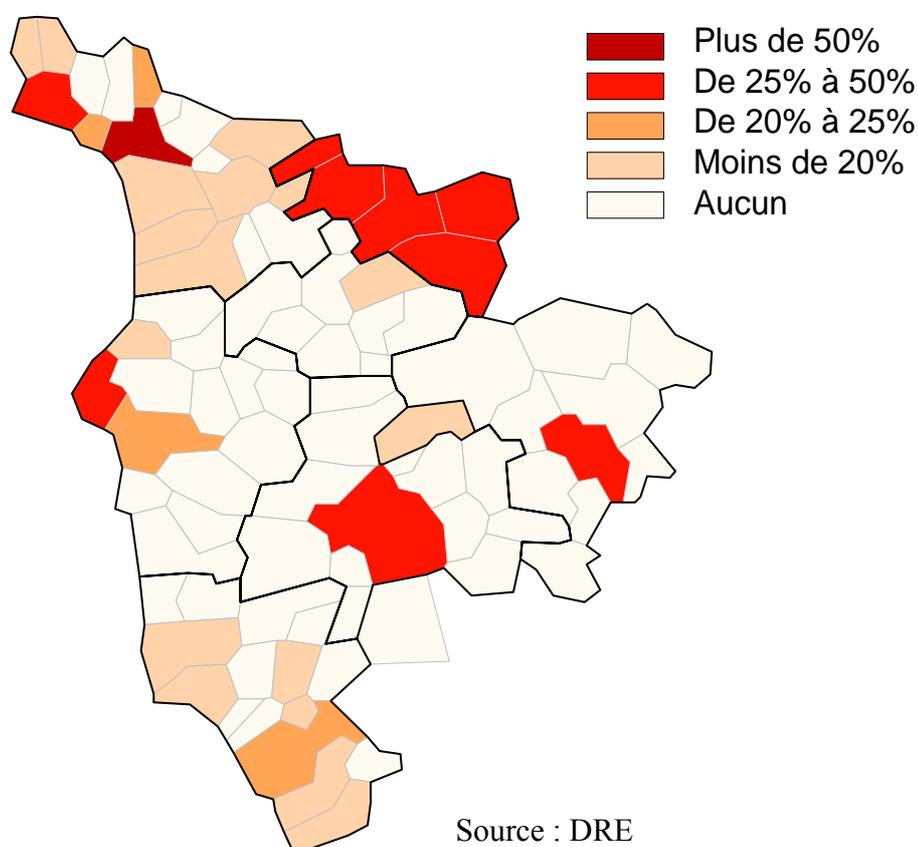
17 433 logements sociaux sont présents sur 33 communes en 2005, dont 4 689 (soit 27 %), en individuel.

Cette offre est concentrée sur trois communes de la CUC :

- ❖ Cherbourg : 9 026 (52 %)
- ❖ Equeurdreville Hainneville : 2 573 (15 %)
- ❖ Tourlaville (12 %)
- ❖ Reste du territoire : 3 760 (22 %).

Ces mêmes communes affichent ainsi entre 25 % et 50 % de leur résidence principales en logements sociaux. La majorité des communes ne disposent pas de logements sociaux.

##### Rapport entre le PLS en 2005 et le nombre de résidences principales par commune en 1999



Pour les années à venir, la vacance des logements sociaux est difficile à anticiper. Pour 2006, les divers organismes ont constaté la vacance suivante, pas absence de candidats :

- OPDHLM : 6 logements vacants ;
- SA CC : 78 logements vacants
- Presqu'île Habitat : 80 logements vacants en moyenne annuelle et 188 en 2006. 120 préavis en cours en novembre 2006.

## 4.6- Une demande de logements sociaux variable

### 4.6.1- Une demande locative sociale élevée sur le secteur hors CUC

En novembre 2006, l'OPD HLM avait en stock 1 070 demandes sur 25 communes, pour un parc de 2 600 logements (taux de 41 %) :

- Flamanville : 129 demandes pour 173 logements (75 %)
- Valognes : 447 demandes pour 899 logements (50 %)
- Les Pieux : 114 demandes pour 297 logements (38 %)
- Bricquebec : 116 demandes pour 439 logements (26 %)
- Reste du territoire : 264 demandes pour 738 logements (34 %).

Il s'agit pour 1/3 de mutations internes et pour 2/3 de premières demandes.

Un tiers habite dans le parc privé ; 9 % sont propriétaires et 15 % habitent chez leurs parents.

Les logements recherchés sont de taille moyenne : une demande sur deux est orientée sur des T3 et une sur cinq sur des T2 ou des T4.

La moitié des demandes concerne de l'individuel ; le quart le parc collectif ou indifférent. 12 % des demandeurs sont âgés de moins de 25 ans ou de plus de 65 ans et 42 % ont entre 30 et 50 ans.

Ces demandes proviennent de personnes seules (36 %), de famille monoparentales (24 %), de couples avec enfants (21 %) et de couples sans enfant (18 %). Les deux-tiers des ménages sont constitués de deux personnes.

### 4.6.2- Une demande locative sociale très modeste sur la CUC

Le pôle développement et solidarité de la CUC disposait en décembre 2005 d'un stock de 3 078 demandes, pour un parc de 14 607 logements (taux de 21 %).

Au cours de l'année, 1 655 attributions de logements ont été faites et 3 366 nouvelles demandes ont été recensées. 74 % des demandes ont moins d'un an au 31 décembre. Aussi, les délais de satisfaction sont courts, plus longs pour de l'individuels. Près de la moitié sont des demandes de mutations internes.

Ces demandes proviennent de personnes seules (37 %), de familles (24 %) et de couples sans enfant (14 %). 13 % des demandeurs sont âgés de moins de 25 ans, 10 % ont plus de 65 ans et enfin 39 % ont entre 35 et 54 ans.

La nature des logements recherchés est fonction de l'offre, ainsi 61 % des ménages recherchent des logements collectifs. 63 % des demandes concernent les villes de Cherbourg-Octeville et de Tourlaville.

Ici encore, c'est d'abord vers les logements de taille moyenne que les ménages se tournent : 35 % pour des T3, 24 % pour des T2 et 25 % pour des T4.



DIAGNOSTIC PROSPECTIF EN MATIERE  
D'HABITAT ET D'EQUIPEMENTS  
CONNEXES :

APPROCHE DES BESOINS ET DE L'OFFRE  
EN MATIERE D'HABITAT ET  
D'EQUIPEMENTS CONNEXES

Les investigations que nous avons mené auprès d'EDF et de l'entreprise adjudicataire des lots Terrassement et génie civil principal : Groupement Bouygues nous a permis d'évaluer les besoins en logements et équipements connexes générés par l'arrivée de personnels tout au long du grand chantier de 2007 à 2013.

## 1- Effectifs prévisionnels d'EDF et des entreprises adjudicataires des marchés de travaux

Les scénarios d'effectifs sont établis par un croisement des données fournies par EDF au 21 novembre 2006 et 21 février 2007 avec des informations communiquées par l'entreprise adjudicataire du lot terrassement et génie civil principal.

En terme de besoins en logements et équipements connexes, il convient de distinguer trois populations :

- ✓ Les personnels d'EDF pour le suivi du chantier et l'exploitation de Flamanville 3,
- ✓ Les personnels d'entreprises que pour les arrêts de tranche
- ✓ Les personnels des entreprises adjudicataires des marchés de construction du réacteur nucléaire

### 1.1- Les personnels d'EDF

Deux types de personnels sont à prendre en considération : le personnel d'ingénierie et le personnel d'exploitation.

#### 1.1.1- Les personnels d'ingénierie d'EDF Flamanville 3

Ils assureront le suivi du chantier. Leur effectif évoluera de **20 en 2007** à un maximum de **130 salariés au début 2011** :

Période	Effectif estimé
1/01/2007	20
1/01/2008	45
1/01/2009	80
1/01/2010	100
1/01/2011	130
1/01/2012	80

Compte tenu que 15% des agents ne requièrent pas de logement, les besoins en logements concernent 85% des agents plutôt en famille.

Comme la durée de présence sur le chantier varie de 2 ans à un maximum de 4 ans, une offre de logements locatifs semble plus adaptée à ces personnels.

Par ailleurs, la politique EDF de versement d'une indemnité pour le personnel d'ingénierie va avoir une influence significative sur les logements occupés avec deux possibilités :

- ❑ les logements vacants dans le parc EDF (70 logements mobilisables hors mutation),
- ❑ des logements locatifs dans le parc existant.

### 1.1.2- Les personnels d'exploitation d'EDF Flamanville 3

Leur effectif évoluera de 5 en 2008 à un maximum de 250 agents en 2013 :

Période	Effectif estimé
1/01/2008	5
1/01/2009	60
1/01/2010	150
1/01/2011	200
1/01/2012	240
1/01/2013	250

Comme pour le personnel d'ingénierie, les besoins en logements concernent 85% des agents d'exploitation plutôt en famille.

Pour ce personnel, la politique d'EDF dérogatoire est de les obliger à se loger dans le parc disponible (70 logements hors mutation à ce jour)

Compte tenu que le mouvement d'accession des agents EDF de Flamanville 1 & 2 devrait s'amplifier, le reliquat de logements nécessaire serait d'environ 120.

En terme de produits logements, les besoins pourraient être de trois types :

- ❑ Logement locatif,
- ❑ Accession en terrain et dans le parc ancien,
- ❑ Un dispositif évolutif comme la Location-Accession.

## 1.2- Les personnels temporaires d'entreprises pour les arrêts de tranche et les visites décennales pour Flamanville 1 & 2

Lors du déroulement du chantier de Flamanville 3, il est prévu :

- ✓ Une visite décennale en 2008
- ✓ Un arrêt de tranche simple en 2009/2010 au pic de la fréquentation du chantier

Les effectifs lors de ces phases d'arrêt de tranche et de visite décennale sont les suivants :

Type d'arrêts	Nombre de salariés	Dont déplacés	Durée de présence sur le site
Arrêt de tranche simple	700	525	1 mois
Visite Décennale	1000	750	1,5 mois

En terme d'hébergement, trois pistes sont à creuser :

- Hébergements de plein air,
- Logements foyers et étudiants en particulier en période estivale,
- Logements meublés de tourisme hors période estivale.

### 1.3- Les personnels des entreprises adjudicataires

#### 1.3.1- Les personnels de l'entreprise du lot « Génie Civil et du Terrassement Principal »

Deux catégories de personnel :

- ✓ Les Compagnons : ouvriers, chef d'équipe
- ✓ L'encadrement et la maîtrise : maîtrise de chantier, encadrement de chantier, personnels de bureau

Par catégorie de personnel, les effectifs globaux en hommes-mois seraient les suivants :

#### ☞ Les Compagnons :

Période	Effectif global	Effectif de main d'œuvre déplacée
<b>1<sup>er</sup> Trimestre 2007</b>	90	29
<b>2<sup>ème</sup> Trimestre 2007</b>	130	37
<b>3<sup>ème</sup> Trimestre 2007</b>	195	85
<b>4<sup>ème</sup> Trimestre 2007</b>	201	93
<b>1<sup>er</sup> Trimestre 2008</b>	430	238
<b>2<sup>ème</sup> Trimestre 2008</b>	554	306
<b>3<sup>ème</sup> Trimestre 2008</b>	893	456
<b>4<sup>ème</sup> Trimestre 2008</b>	893	456
<b>1<sup>er</sup> Trimestre 2009</b>	755	386
<b>2<sup>ème</sup> Trimestre 2009</b>	756	386
<b>3<sup>ème</sup> Trimestre 2009</b>	271	85
<b>4<sup>ème</sup> Trimestre 2009</b>	202	51
<b>1<sup>er</sup> Trimestre 2010</b>	274	45
<b>2<sup>ème</sup> Trimestre 2010</b>	231	40
<b>3<sup>ème</sup> Trimestre 2010</b>	173	20
<b>4<sup>ème</sup> Trimestre 2010</b>	95	10

Pour les compagnons, le taux de main d'œuvre déplacée varie entre 11% et 55% soit 44 % de moyenne sur l'ensemble de la période.

Concernant le type de ménages des compagnons déplacés, il se répartit de la façon suivante :

- ✓ 90% de personnes seules
- ✓ 10% de familles

Cette structure familiale permet d'identifier des besoins en logements :

✓ Les Personnes seules :

L'offre d'hébergement pour les personnes seules doit être souple et facilement mobilisable. Trois possibilités :

- Les mobiles-home aménagés
- Les studios-meublés loués à la semaine
- La colocation de logements familiaux dans le parc social avec un organisme intermédiaire selon la formule de la location/sous-location

✓ Les Familles : deux possibilités :

- Majoritairement des logements locatifs familiaux dans le parc existant en particulier social
- Une offre en accession dans le parc ancien ou en construction neuve

#### ☞ Les salariés de l'encadrement et la maîtrise :

Période	Effectif global	Effectif de main d'œuvre déplacée
<b>1<sup>er</sup> Trimestre 2007</b>	26	16
<b>2<sup>ème</sup> Trimestre 2007</b>	37	22
<b>3<sup>ème</sup> Trimestre 2007</b>	42	25
<b>4<sup>ème</sup> Trimestre 2007</b>	44	26
<b>1<sup>er</sup> Trimestre 2008</b>	82	55
<b>2<sup>ème</sup> Trimestre 2008</b>	91	64
<b>3<sup>ème</sup> Trimestre 2008</b>	149	96
<b>4<sup>ème</sup> Trimestre 2008</b>	149	96
<b>1<sup>er</sup> Trimestre 2009</b>	126	81
<b>2<sup>ème</sup> Trimestre 2009</b>	126	81
<b>3<sup>ème</sup> Trimestre 2009</b>	53	25
<b>4<sup>ème</sup> Trimestre 2009</b>	44	19
<b>1<sup>er</sup> Trimestre 2010</b>	52	23
<b>2<sup>ème</sup> Trimestre 2010</b>	43	17
<b>3<sup>ème</sup> Trimestre 2010</b>	35	10
<b>4<sup>ème</sup> Trimestre 2010</b>	20	10

Pour les salariés de l'encadrement et la maîtrise, le taux de main d'œuvre déplacée varie entre 29% et 70% soit 60% de moyenne sur l'ensemble de la période.

Concernant le type de ménages des déplacés, il se répartit de la façon suivante :

- ✓ 90% de personnes seules
- ✓ 10% de familles

Cette structure familiale permet d'identifier des besoins en logements :

- ✓ Les Personnes seules. L'offre d'hébergement pour les personnes seules doit être souple et facilement mobilisable. Deux possibilités :
  - les mobiles-home aménagés pour 1 salarié sur 8
  - Les studios-meublés loués à la semaine pour 7 salariés sur 8
- ✓ Les Familles : deux possibilités :
  - Des logements locatifs familiaux dans le parc existant
  - Une offre en accession dans le parc ancien ou en construction neuve

### 1.3.2- Les personnels des autres entreprises adjudicataires (données fournies par EDF)

Les effectifs de main d'œuvre déplacée à héberger pourraient être les suivants :

Période	Génie civil hors lot "terrassment principal"	Electro-mécanique	TOTAL
1 <sup>er</sup> Trimestre 2007	38	0	38
2 <sup>ème</sup> Trimestre 2007	97	0	97
3 <sup>ème</sup> Trimestre 2007	136	0	136
4 <sup>ème</sup> Trimestre 2007	151	0	151
1 <sup>er</sup> Trimestre 2008	191	11	202
2 <sup>ème</sup> Trimestre 2008	147	15	162
3 <sup>ème</sup> Trimestre 2008	233	20	253
4 <sup>ème</sup> Trimestre 2008	210	30	240
1 <sup>er</sup> Trimestre 2009	235	40	275
2 <sup>ème</sup> Trimestre 2009	167	190	357
3 <sup>ème</sup> Trimestre 2009	171	345	516
4 <sup>ème</sup> Trimestre 2009	155	550	705
1 <sup>er</sup> Trimestre 2010	116	752	868
2 <sup>ème</sup> Trimestre 2010	97	800	897
3 <sup>ème</sup> Trimestre 2010	84	845	929
4 <sup>ème</sup> Trimestre 2010	20	480	500
1 <sup>er</sup> Trimestre 2011	0	121	121
2 <sup>ème</sup> Trimestre 2011	0	145	145
3 <sup>ème</sup> Trimestre 2011	0	169	169
4 <sup>ème</sup> Trimestre 2011	0	140	140
1 <sup>er</sup> Trimestre 2012	0	113	113
2 <sup>ème</sup> Trimestre 2012	0	75	75
3 <sup>ème</sup> Trimestre 2012	0	34	34
4 <sup>ème</sup> Trimestre 2012	0	0	0

Concernant les types de ménages déplacés, ils se répartissent de la façon suivante :

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Entreprises de terrassement :           <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 75% de personnes seules,</li> <li>▪ 25% de familles</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Entreprises d'électromécanique :           <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 85% de personnes seules,</li> <li>▪ 15% de familles.</li> </ul> </li> </ul> |
|--|--|

Cette structure familiale permet d'identifier des besoins en logements :

- ✓ Les Personnes seules :

L'offre d'hébergement pour les personnes seules doit être souple et facilement mobilisable. Trois possibilités :

- les mobiles-home aménagés,
  - Les studios-meublés loués à la semaine,
  - La colocation de logements familiaux dans le parc social avec un organisme intermédiaire selon la formule de la location/sous-location.
  
- ✓ Les Familles : deux possibilités :
  - Majoritairement des logements locatifs familiaux dans le parc existant en particulier social,
  - Une offre en accession dans le parc ancien ou en construction neuve.

## 2- Approche des besoins en logements

### 2.1- Scénario prospectif retenu :

A partir des caractéristiques des effectifs prévisionnels d'EDF et des entreprises adjudicataires, nous avons établi un scénario prospectif des besoins en logements et hébergements sur la période du grand chantier 2007 -2013.

Ce scénario prospectif se traduit par la répartition suivante entre les différents types d'habitat par catégories de personnel :

	Accession à la propriété		Locatif Privé		Locatif Social		Hébergement meublé		Base de vie		Hébergement de plein air	
	F*	PS*	F*	PS*	F*	PS*	F*	PS*	F*	PS*	F*	PS*
Personnel d'Ingénierie EDF	10%		Différentiel avec les logements EDF disponibles		-		-		-	-	-	
Personnel d'Exploitation EDF	10%		Différentiel avec les logements EDF disponibles		-		-		-	-	-	
Compagnons des entreprises du lot « Génie Civil et terrassement principal »	F*	PS*	F*	PS*	F*	PS*	F*	PS*	F*	PS*	F*	PS*
	5%	-	35%	-	60%	-	-	-	-	250 logements affectés	-	-
Salariés de l'encadrement des entreprises du lot « Génie Civil et terrassement principal »	5%	-	50%	-	25%	-	20%	-	-		-	-
Les personnels des autres entreprises adjudicataires	F*	PS*	F*	PS*	F*	PS*	F*	PS*			F*	PS*
	10%	-	20%	10% à 40% au 3ème trimestre	70%	10% au 2ème trimestre à 30%	-	30% au 3ème trimestre à 60%			-	0% à 20% au 2ème trimestre

\*F:Familles \*PS:Personnes Seules

## 2.2- Incidences du scénario retenu en matière d'habitat

En nombre de logements par trimestre, ce scénario aboutit aux résultats suivants par type de logement ou d'hébergement :

		Besoins en matière d'accession (Nb. de logements)	Locatif Privé	Locatif Social	Hébergement Meublé	Hébergement de plein-air	
						Besoins campings	Besoins base de vie
1	2007	0	6	17	18	0	37
2		0	14	32	45	7	48
3		2	52	53	32	0	90
4		2	24	59	69	0	97
1	2008	2	38	92	93	0	239
2		2	37	79	76	12	301
3		6	113	133	61	0	451
4		4	55	129	112	0	451
1	2009	12	97	132	127	0	382
2		3	66	141	164	27	382
3		5	147	171	117	0	90
4		1	91	226	218	0	157
1	2010	21	233	277	292	0	155
2		0	114	244	304	67	146
3		1	326	291	109	0	125
4		1	63	157	125	0	116
1	2011	9	196	38	54	0	0
2		0	18	38	65	11	0
3		0	59	52	38	0	0
4		1	18	43	63	0	0
1	2012	4	190	35	51	0	0
2		0	9	20	34	6	0
3		0	12	11	8	0	0
4		1	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>77 (arrondi à 80)</b>					

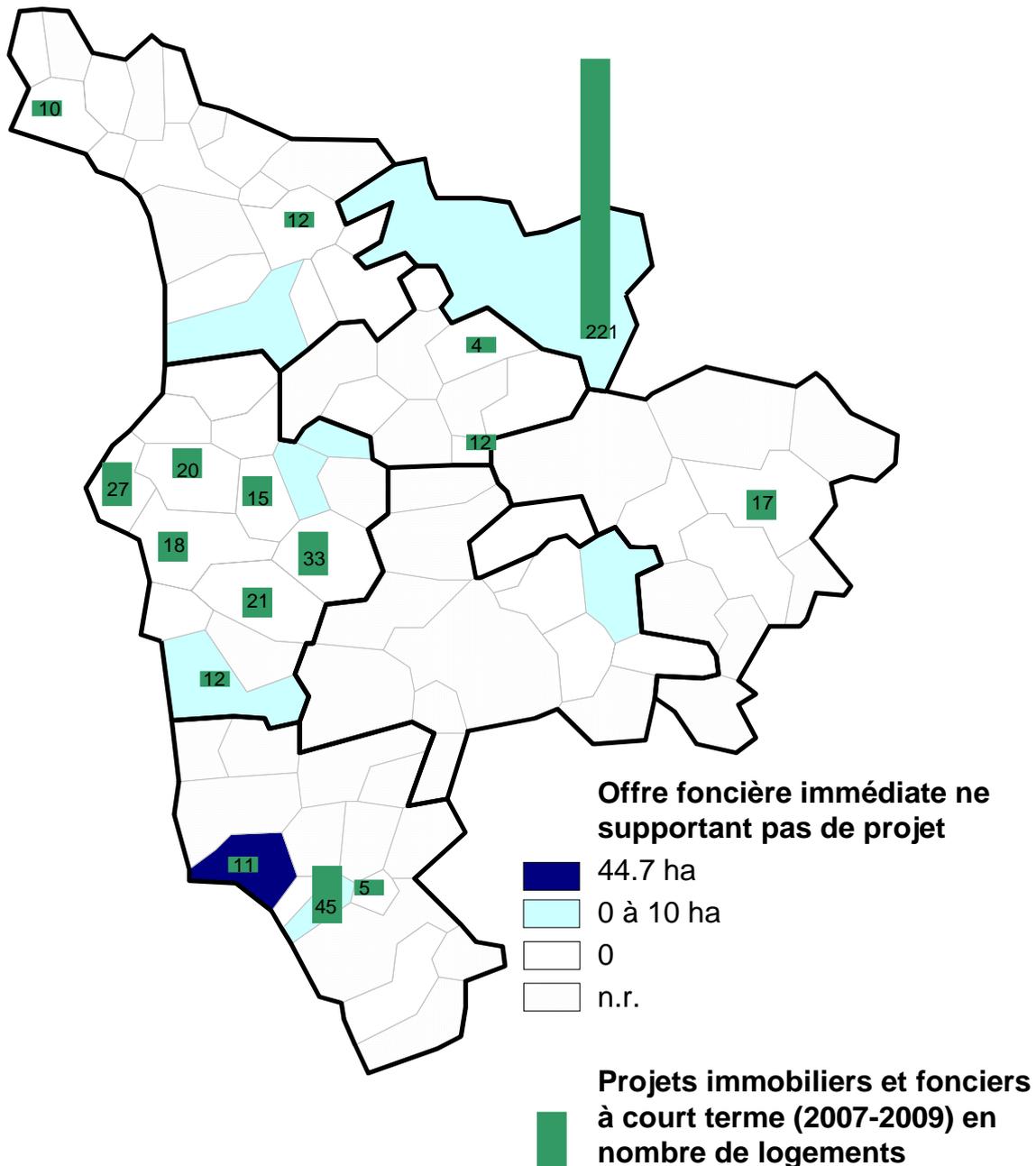
Nota : les chiffres sont à lire : en colonne pour l'accession à la propriété en ligne par trimestre pour les autres types de logements ou hébergements

### 3- Approche de l'offre mobilisable en logements

Après l'approche des besoins en fonction des différents types de logements, une analyse portant sur l'offre mobilisable à court et moyen terme a été effectuée.

#### 3.1- L'offre foncière

##### 3.1.1- L'offre immédiate en matière d'accèsion à la propriété



L'offre en accession immédiate est estimée à 483 unités, et plus de 60 ha sont disponibles sur l'ensemble du territoire.

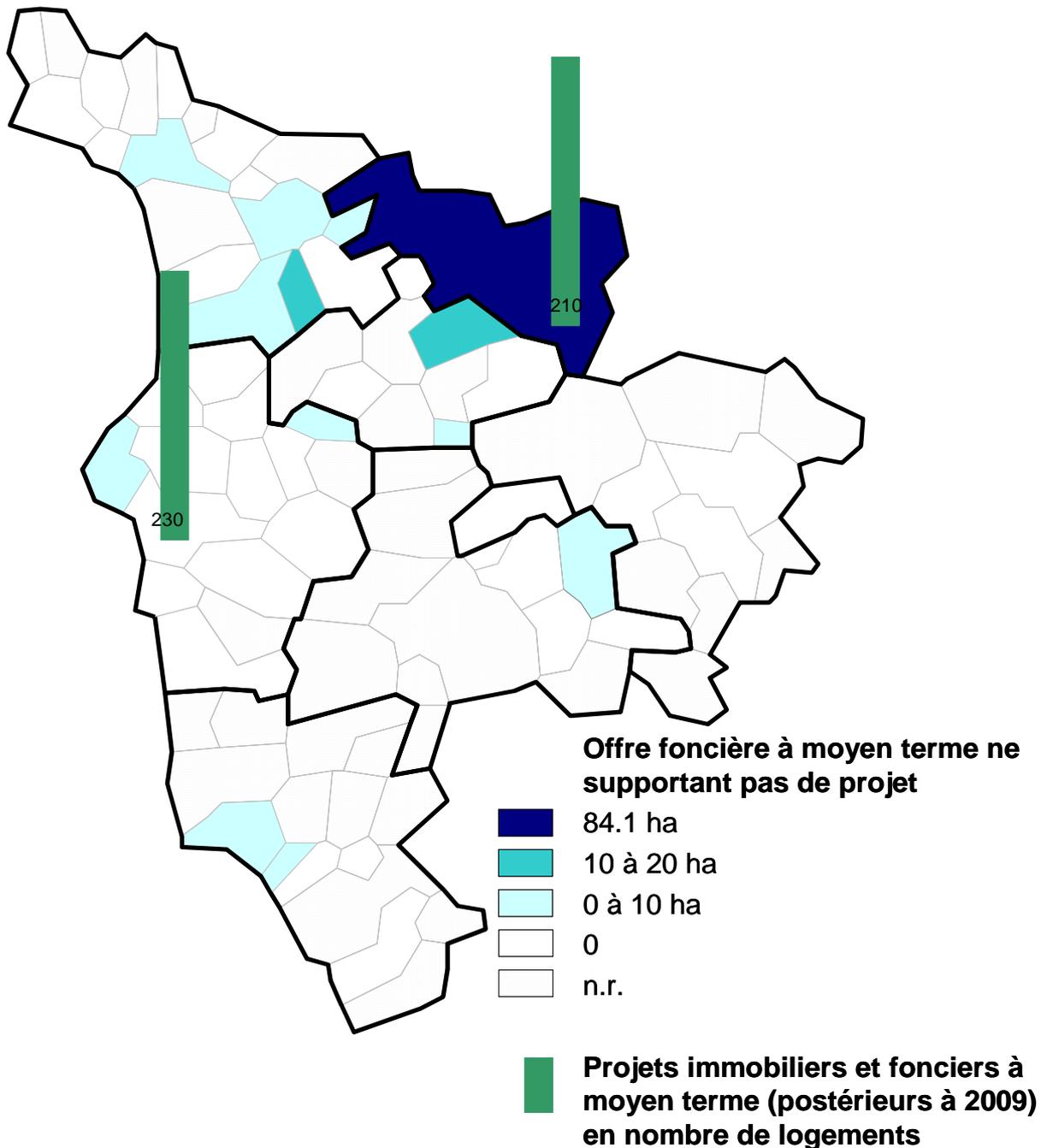
A proximité du site, l'offre foncière est plutôt modeste avec :

- 146 lots et 6 ha sur la CC des Pieux,
- 22 lots et 2 ha disponibles sur la CC de la Hague.

Mais, d'autres territoires un peu plus éloignés ont également des disponibilités :

- près de 45 ha sont immédiatement constructibles sur la CC Côte des Isles, et 61 lots en projet,
- 6.8 ha immédiatement constructibles sur le territoire de la Communauté Urbaine de Cherbourg, et 221 lots en projet.

### 3.1.2- L'offre à moyen terme en matière d'accèsion à la propriété



L'offre en accession à moyen terme est quant à elle estimée à **440** unités réparties de la manière suivante :

- Une offre concentrée sur la Communauté Urbaine de Cherbourg avec près de **84 ha** disponibles et **210** logements en projet,
- Une offre conséquente sur la Communauté de Communes des Pieux avec une Zone d'Aménagement Concerté avec **190** logements en accession et **40** logements en location-accession à la propriété aux Pieux à partir de 2009,

A cette offre il est nécessaire d'y ajouter les potentialités foncières qui ne supportent pas encore de projet précis :

- **7.7 ha** disponibles à Flamanville,
- **15.4 ha** sur la Communauté de Communes de La Hague,
- **20 ha** sur la Communauté de Communes de Douve et Divette.

### 3.2- L'offre locative :

#### 3.2.1- Le parc locatif « permanent » mobilisable :

##### ➤ L'offre locative sociale :

Au total **17 433** logements locatifs sociaux existants ou en cours de construction ont été recensés sur le territoire d'étude dont un parc vacant mobilisable sur la CUC estimé à

- **185** logements dès 2006,
- **235** logements fin 2007,
- et au total **368 logements** début 2009.

Par ailleurs, la programmation de **442** logements supplémentaires est également envisagée dont **336** sur la CUC et au moins **216** dans le cadre de l'Opération de Renouvellement Urbain « Entre Terre & Mer ». Cette production se répartit par année de la façon suivante :

- 2007 : **43** logements,
- 2008: **152** logements,
- 2009: **247** logements.

Par organisme HLM, la répartition est la suivante :

Organismes HLM	Nombre de logements projetés
ODHLM de la Manche	20
Presqu'île Habitat	288
SAHLM du Cotentin	106
SAHLM des Cités Cherbourgeoises	28
<b>TOTAL</b>	<b>442</b>

Ces logements sociaux programmés s'inscrivent dans une réponse à la demande importante en particulier hors de la CUC ou la pression locative peut atteindre un maximum de 75% à Flamanville. Leur mobilisation est surtout envisageable sur le territoire de la CUC.

➤ **L'offre d'hébergements meublés**

Ce type d'hébergement est certes peu développé mais 15 logements du Foyer des Jeunes Travailleurs seront disponibles à partir de 2007.

➤ **L'offre locative privée**

Le parc privé vacant est très important sur le territoire avec 3700 logements vacants dont 60% depuis plus d'un an. Ce parc constitue donc une véritable opportunité quant à sa mobilisation pour répondre aux besoins à venir.

De plus en matière de construction de logements locatifs privés, 727 logements sont programmés entre 2007 et 2010 dont 599 sur la Communauté Urbaine de Cherbourg.

### 3.2.2- Le parc locatif saisonnier

- *L'offre locative saisonnière d'hébergements meublés*

Afin d'approcher l'offre mobilisable, nous avons réalisé une enquête postale auprès de près de 300 propriétaires de logements meublés sur l'ensemble du territoire d'études.

L'analyse des résultats de cette enquête permet d'évaluer et de qualifier l'offre locative saisonnière mobilisable

□ Quantité mobilisable :

Parmi ces 292 propriétaires interrogés 35% nous ont retournés le questionnaire avec les résultats suivants :

- 60 logements mobilisables à l'année à partir de 2007 dont 50% à Cherbourg-Octeville,
- 44 logements mobilisables sur 10 mois à partir de 2007.

□ Typologie des logements :

En termes de taille des logements, la répartition est équilibrée du studio aux 6 pièces.

□ Niveau des loyers :

En termes de loyers, les niveaux de prix transmis sont les suivants :

- 1 pièce : 260 €/ semaine,
- 2 pièces : 300 €/ semaine,
- 3 pièces : 350 €/ semaine,
- 4 pièces : 350 €/ semaine,
- 5 pièces et plus : 530 €/ semaine.

En cas de location au mois, les propositions de loyer mensuel correspondent à environ 2.5 semaines des loyers indiqués.

□ Périodes de disponibilité :

Pour ce qui concerne la disponibilité de ces logements locatifs saisonniers :

- 30% de logements disponibles à l'année à partir de 2007,
- 45% des demandeurs souhaitent conserver des disponibilités pendant les vacances scolaires, à minima sur la période estivale

Une extrapolation effectuée à partir des questionnaires traités permet d'apprécier la disponibilité du parc locatif saisonnier sur le secteur :

- 20% à 30% du parc mobilisable à l'année soit **150** logements (partie CUC majeure),
- 45% du parc mobilisable sur des périodes inférieures à 7 semaines, soit **270** logements.

- *L'offre locative saisonnière d'hébergement de plein-air*

Une autre enquête réalisée cette fois auprès des 32 propriétaires de camping sur l'ensemble du territoire d'études nous a permis de dresser quelques constats sur seulement 8 questionnaires renvoyés (25% du total)

□ Quantité mobilisable :

La capacité d'hébergement de plein air sur le secteur est la suivante:

- **232** mobiles-homes,
- **38** chalets,
- **40** bungalows.

□ Les tarifs

Nous avons pu constater une variation importante des tarifs en fonction des saisons :

- peu de tarifs au mois,
- 300 € à 700 € selon la période et le type de logements pour 25-30m<sup>2</sup>.

□ Périodes de disponibilité :

Compte tenu de la particularité de cette activité, les disponibilités sont les suivantes :

- Une disponibilité limitée pendant les vacances scolaires,
- Une offre réduite entre le 1<sup>er</sup> octobre et le 1<sup>er</sup> avril (certains établissements ouverts toute l'année sont complets)

Mais une offre de régulation pourra être mobilisée au profit des travailleurs des entreprises adjudicataires :

- **90** hébergements mobilisables sur le 2<sup>ème</sup> trimestre de chaque année pour des durées courtes et des périodes ciblées,
- **250** hébergements dans une base de vie multi-site pouvant accueillir 500 personnes prévus par l'adjudicataire du lot génie civil et terrassement principal dont **200** sur l'ancien camping des Pieux et **50** sur les communes de Siouville, Surtainville, St Germain le Gaillard, Beaumont-Hague et Urville-Nacqueville
- **50** chalets répartis sur les communes des Pieux, Surtainville, St Germain le Gaillard, Flamanville, Urville Nacqueville, Brix et St Joseph

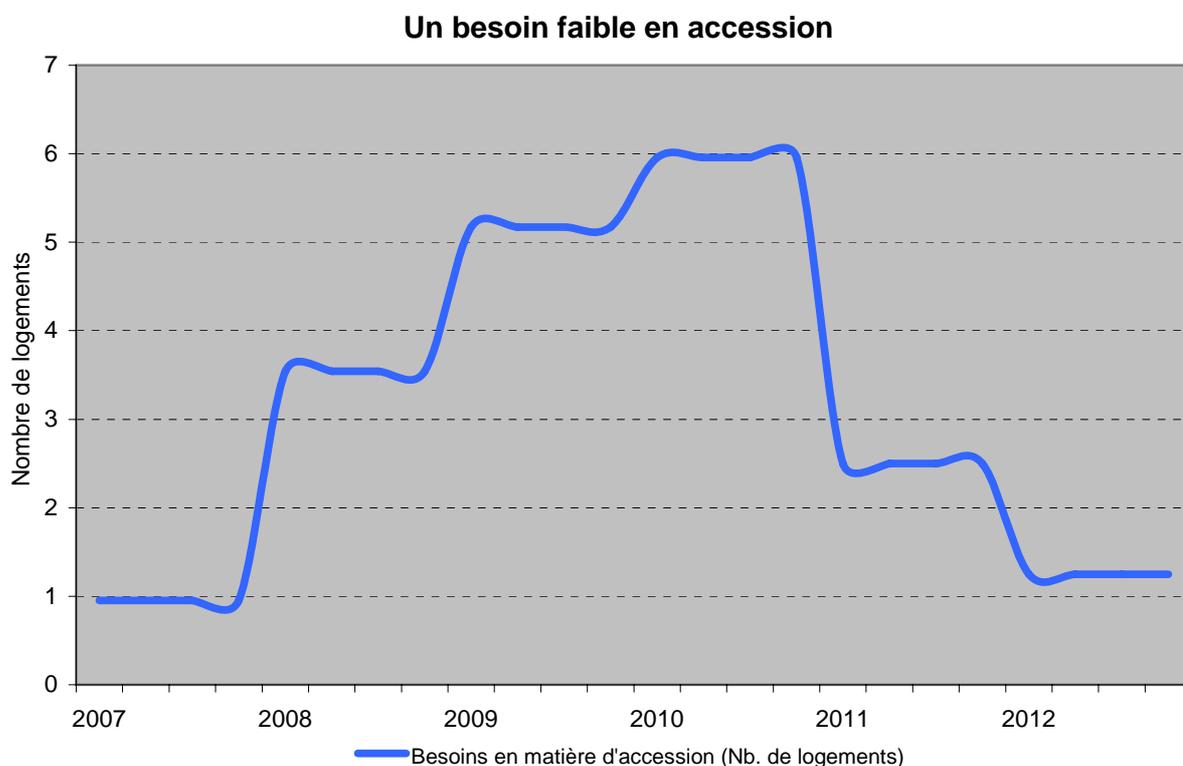
## 4- Adéquation entre besoins et offre mobilisable en logements

Par type de logement ou hébergement, l'analyse de l'adéquation entre l'offre disponible et les besoins met en évidence les constats suivants.

### 4.1- Une accession à la propriété raisonnable :

Comme nous l'avons vu, la demande en accession à la propriété est estimée à **80** logements avec :

- 58% de la demande envisagée sur la période 2009-2010,
- Une demande liée aux adjudicataires (hors adjudicataire du lot génie civil et terrassement principal),
- Environ 7 ha de foncier nécessaires pour toute la durée du grand chantier.



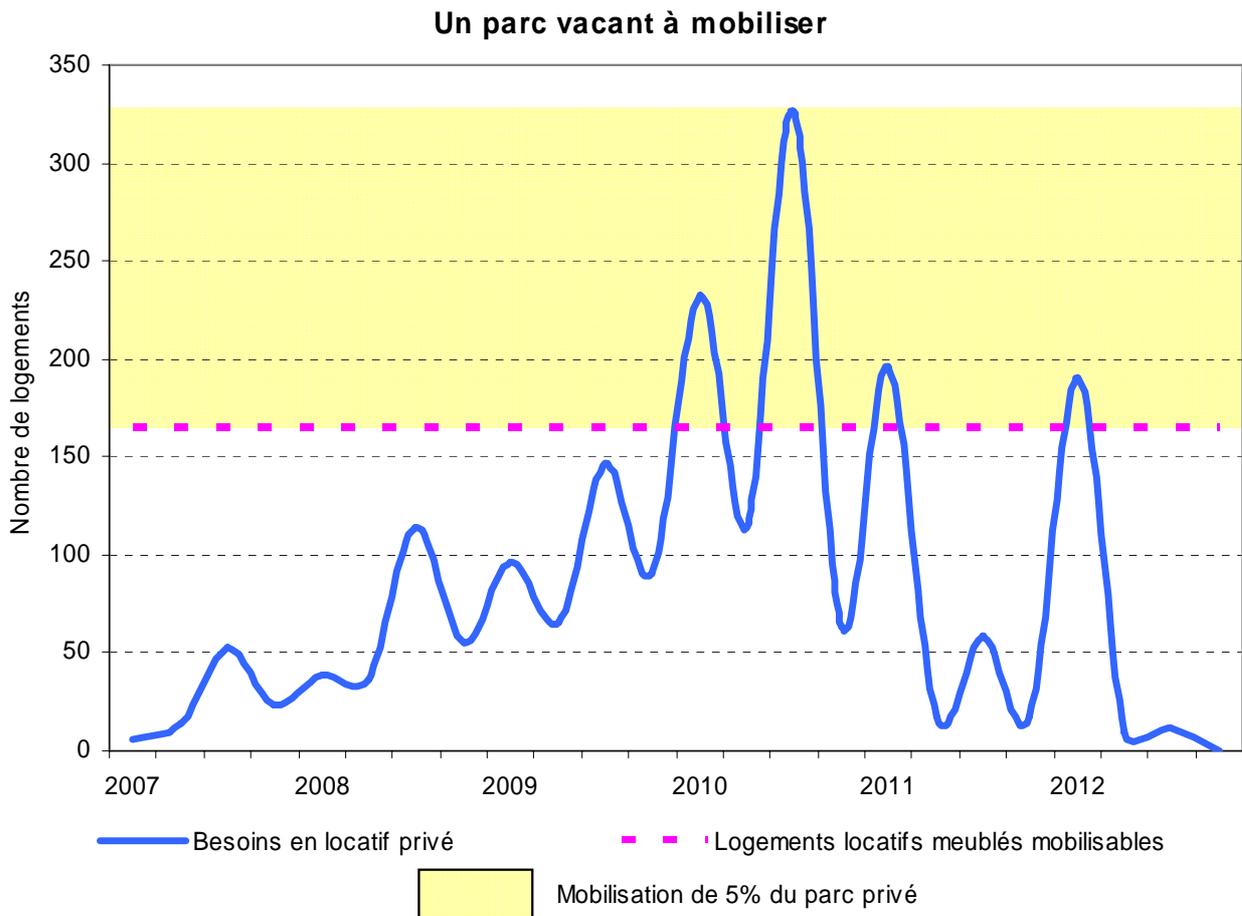
La demande est donc assimilable par les collectivités qui disposent d'une offre foncière immédiate de 70 ha.

## 4.2- Une offre locative privée à mobiliser

L'analyse des besoins en matière de logements locatifs privés a montré qu'ils vont jusqu'à 326 logements<sup>1</sup> à mobiliser sur la période de plus forte activité en 2010.

Les conclusions en matière d'adéquation demande/offre débouchent sur une situation de décalage à partir de 2010 mais le territoire dispose d'atouts qui pourraient servir à la rééquilibrer :

- Un potentiel locatif sur le secteur (environ 120 annonces permanentes),
- Une programmation importante: 727 logements à l'horizon 2010,
- Un parc vacant à mobiliser (3700 logements dont 40% vacants depuis moins de 1 an).

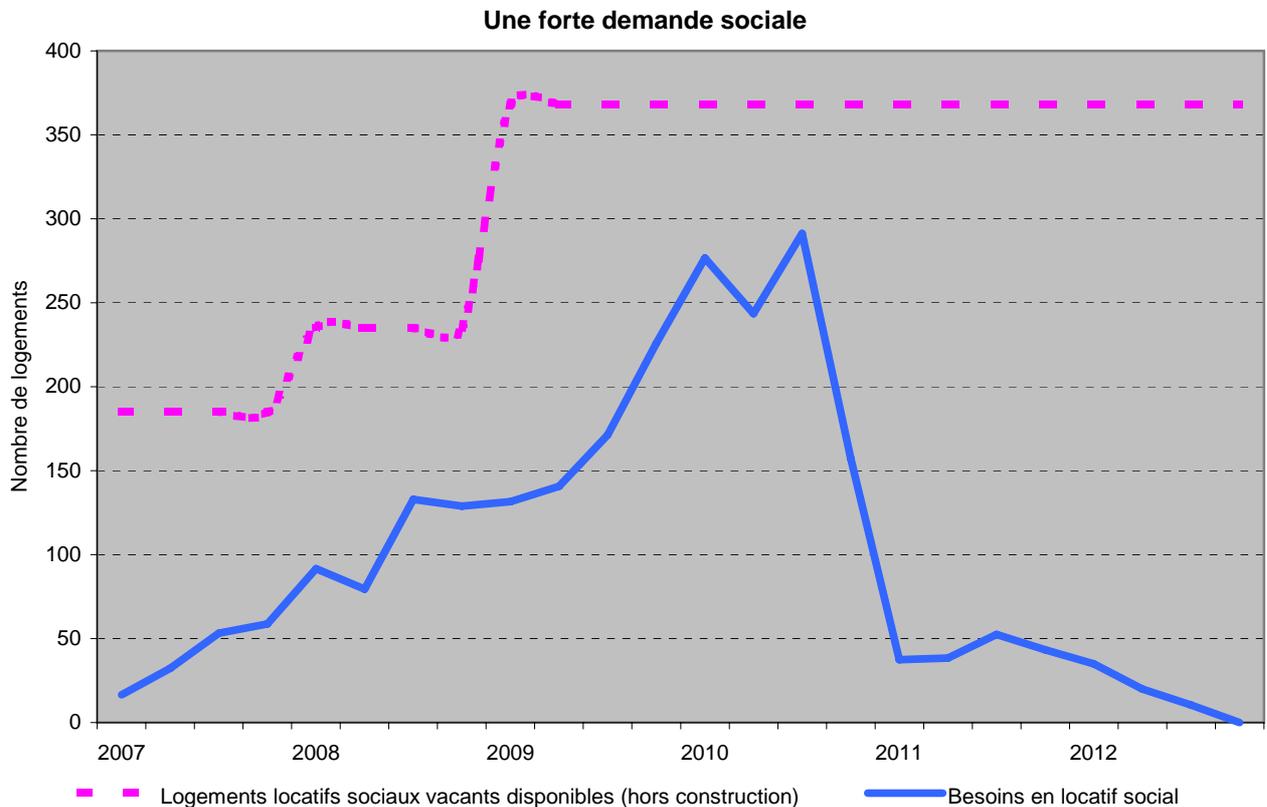


<sup>1</sup> L'offre ici présentée ne comptabilise que les locations à l'année proposée par les propriétaires de logements saisonniers.

### 4.3- Un parc social en hausse mais des besoins importants

Le logement social est une composante forte du parc local et il est également nécessaire au logement du personnel du grand chantier. Aussi, sur le secteur, une forte disponibilité est offerte dès à présent et pour la durée du chantier.

Cependant si de nombreux projets sont programmés (442 logements de 2007 à 2009), ils seront sollicités par une forte demande sociale locale surtout hors de la CUC.

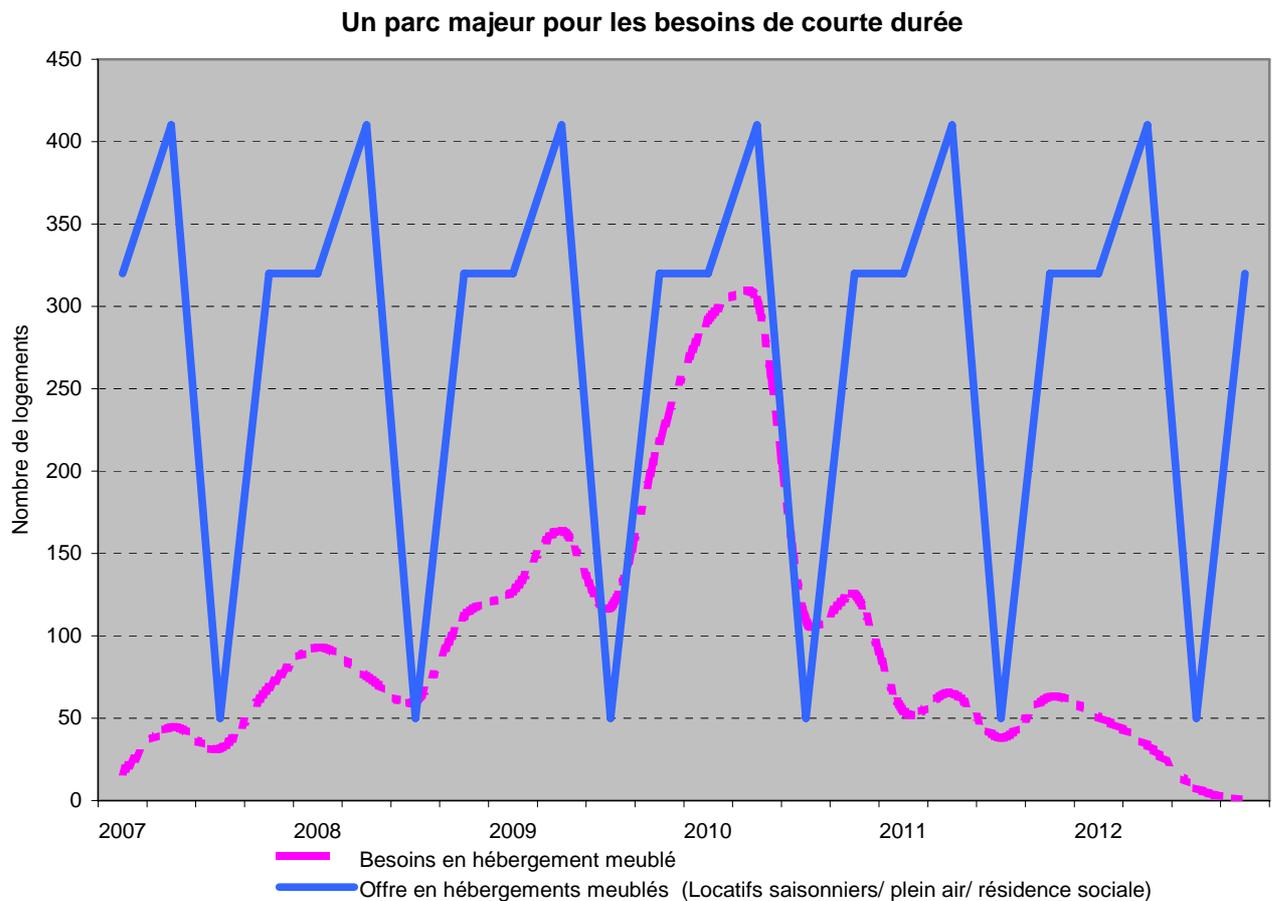


## 4.4- Un hébergement meublé y compris de plein-air important

### 4.4.1- Les gîtes, chalets et mobiles-homes en camping :

Le parc de logements en hébergement meublé constitue un parc qui joue un rôle déterminant dans l'ajustement des besoins et notamment lors des phases de visite décennale et d'arrêt de tranche.

Aussi, afin d'augmenter la capacité d'accueil dans ce type de logements, le parc vétuste et sous occupé pourrait être rénovée et utilisée dans le cadre de l'accueil de la nouvelle population liée au « grand chantier ».

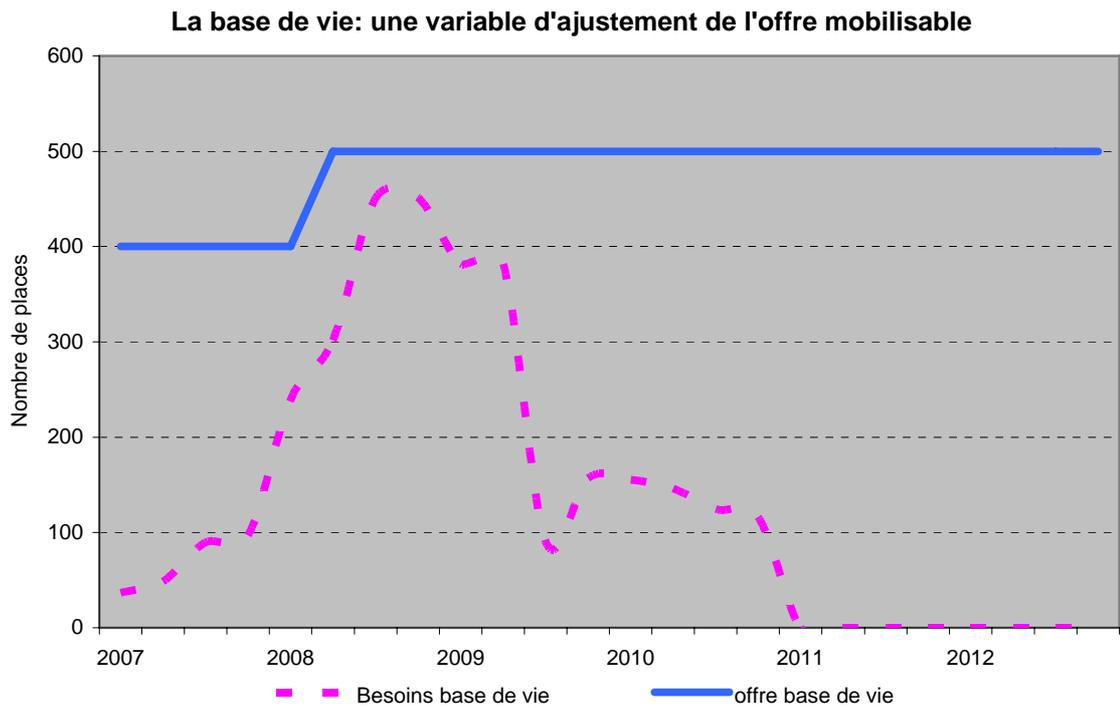


Cette offre est également à compléter avec la base de vie multi-site, dans un volume de 100 places environ dans la période de forte occupation (2010) qui correspond à une sous-utilisation de celle-ci.

#### 4.4.2- Une base de vie multisite :

La future base de vie multisite de 250 mobil-home pour 500 places localisée en grande partie sur la commune des Pieux (200 mobil-home) assurera l'hébergement de l'ensemble des besoins du personnel de l'adjudicataire principal du lot génie civil et pourra être utilisée par les autres entreprises adjudicataires, notamment en 2010.

De plus, elle permettra de diversifier l'accueil liés aux besoins exceptionnels (arrêt de tranche et visite décennale) en complément des hébergements saisonnier et de plein air.



## 5- Approche des besoins en équipements connexes

Afin de déterminer les futurs besoins en matière d'équipements, nous avons étudié les situations en terme de besoins scolaires et para-scolaires et pour les équipements en matière d'adduction en eau potable et d'assainissement.

### 5.1- Les besoins scolaires et parascolaires

Les effectifs sont comptés à partir des ratios suivants: 1 enfant par famille dont :

- 40% en maternelle,
- 45% en primaire,
- 15% en secondaire

#### 5.1.1- Petite enfance :

En matière de structures d'accueil de la petite enfance, il apparaît que des places sont disponibles (197 d'après l'enquête auprès des communes dont 50 sur la Communauté de Communes des Pieux et 101 sur la CUC) mais surtout que les capacités peuvent être augmentées dans les structures existantes sans plus de précision sur le nombre de places.

Les besoins globaux sont toujours inférieurs aux disponibilités avec un pic de 176 d'enfants en âge d'être accueilli en 2010.

#### 5.1.2- Maternelle et Primaire :

En matière d'enseignement maternel et primaire, le territoire devrait accueillir jusqu'à 374 élèves supplémentaires en 2010, avec de fortes variations à prévoir (écart type des effectifs trimestriels de 45 en maternelle, 50 en primaire).

Les disponibilités au sein des établissements scolaires existants sont importantes :

- 750 places disponibles en maternelle dont 59 sur la Communauté de Communes des Pieux et 636 sur la CUC,
- 1426 places disponibles en primaire dont 178 sur la Communauté de Communes des Pieux et 1154 sur la CUC

La répartition de l'offre est inégale mais suffisante pour répondre aux besoins.

#### 5.1.3- Secondaire :

La demande en secondaire est facilement assimilable : on compterait 66 élèves supplémentaires au pic du chantier en 2010.

## **5.2- Les équipements en eau potable et en assainissement**

### **5.2.1- Les équipements en eau potable**

Hormis sur la Communauté Urbaine de Cherbourg, aucune problématique n'est soulevée en terme de capacité des réseaux.

La Communauté Urbaine de Cherbourg a chiffré un budget de 978 000 € pour desservir les nouvelles zones à urbaniser.

### **5.2.2- Les équipements en matière d'assainissement**

En matière d'assainissement collectif, 4 projets de mise aux normes et d'extension de la capacité des équipements ont été recensés :

- Barneville-Carteret : Augmentation de la capacité de la station d'épuration de 10 000 à 20 000 équivalents –habitants,
- Le Rozel : réhabilitation de la station d'épuration de 300 équivalents –habitants en saturation,
- Les Pieux : Etude de faisabilité de l'agrandissement de la station d'épuration de 5 000 équivalents –habitants,
- Communauté Urbaine de Cherbourg : estimation d'un budget de 633 000 € pour desservir les zones à urbaniser dans le cadre du plan Local d'Urbanisme et du Programme Local de l'Habitat.

## Approche des besoins et de l'offre en matière d'habitat et d'équipement connexes : Synthèse

Cette deuxième phase du diagnostic prospectif a mis en évidence que l'offre mobilisable en matière de logements et hébergements pourrait répondre aux besoins liés au grand chantier.

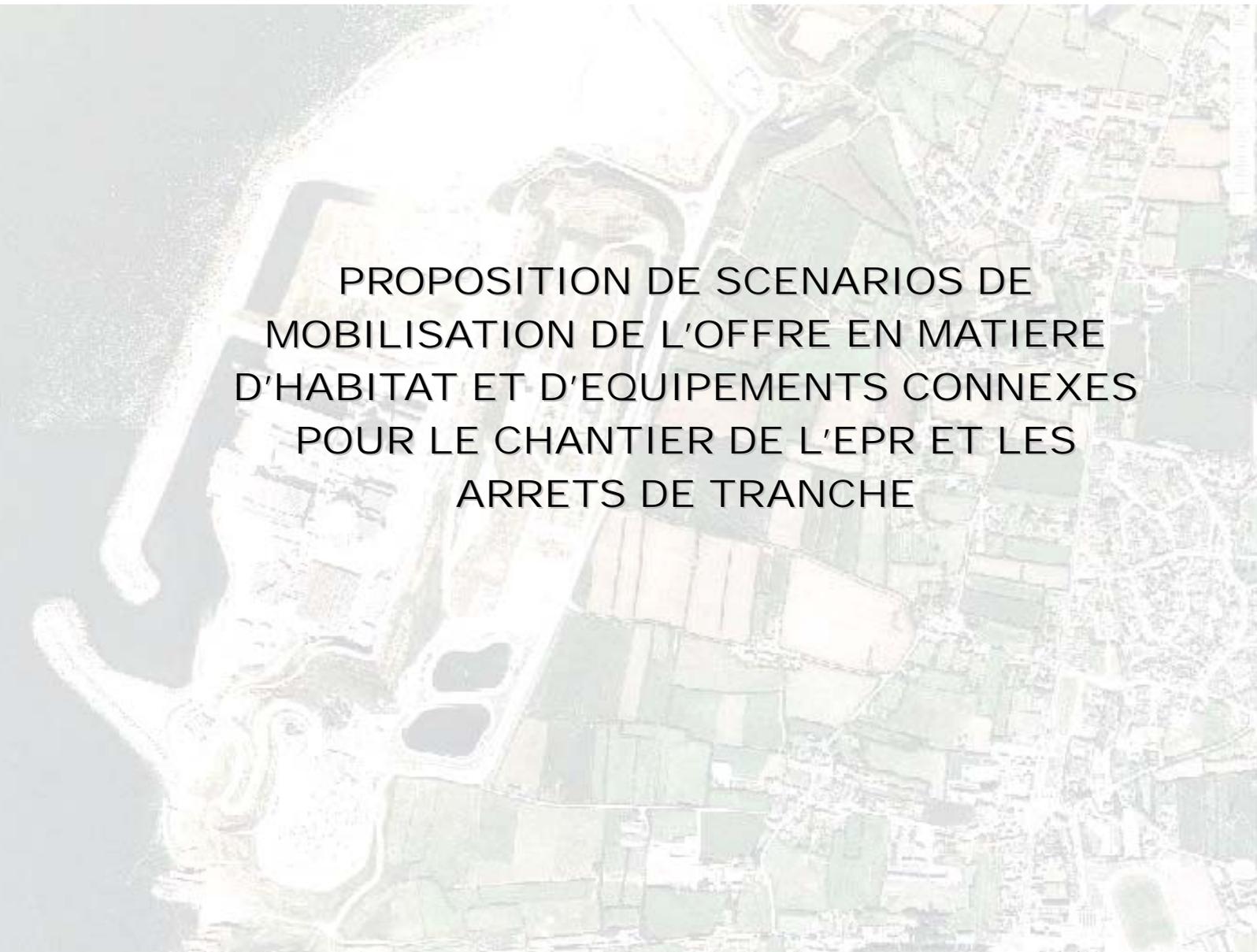
Néanmoins, l'installation d'une **base de vie de 250 mobiles-homes** constitue la variable de d'ajustement de l'offre aux besoins.

En terme d'offre d'habitat, deux autres pistes semblent intéressantes :

- **la mobilisation des logements locatifs sociaux et vacants** sur l'agglomération de Cherbourg (185 à ce jour, 235 fin 2007 et 368 début 2009) avec la possibilité de les aménager en logements meublés dans une configuration hôtelière,
- **la production d'une offre de logements meublés** comme le projet de la commune de Flamanville de 18 chalets en février 2007 et 10 supplémentaires à l'automne 2007.

En matière d'équipements connexes, deux problèmes sont soulevés :

- **le déficit d'équipements para-scolaires** au pic du chantier en 2010-2011,
- **la problématique de l'accès des salariés au site du chantier** et en particulier des surfaces de parking et du transport des personnels. La solution la plus pertinente serait l'aménagement de parking relais en direction du site de Flamanville avec un système de ramassage inter-entreprise.



PROPOSITION DE SCENARIOS DE  
MOBILISATION DE L'OFFRE EN MATIERE  
D'HABITAT ET D'EQUIPEMENTS CONNEXES  
POUR LE CHANTIER DE L'EPR ET LES  
ARRETS DE TRANCHE

A partir de l'approche des besoins et de l'offre mobilisable, nous avons pu établir des principes opérationnels sur l'usage des différents segments du marché de l'habitat en fonction du territoire d'études et des ressources en matière d'équipements.

La proposition de mobilisation de l'offre en matière d'habitat et d'équipements connexes comprend deux volets :

- **Un volet opérationnel** : *l'objectif est de mettre en place des outils de gestion et des aménagements spécifiques pour une intégration rapide des travailleurs au parc de logements disponibles.*
- **Un volet stratégique** : *il contient le développement des scénarios de répartition territoriales selon les critères géographique et thématique retenus.*

## 1- Volet opérationnel

Le volet opérationnel décline les outils proposés pour la mobilisation et le fonctionnement des différents segments du marché de l'habitat. Les orientations en matière d'équipements et de transport y sont également définies.

### 1.1- La mobilisation de l'offre en logements et hébergements

Les quatre segments du parc de logement et d'hébergement suivants ont été étudiés :

- le parc locatif privé
- le parc locatif social
- le marché de l'accession
- l'hébergement saisonnier et de plein air

Pour chacun de ces segments nous détaillerons sous la forme d'enjeux les conditions de leur mobilisation et les principes à appliquer qui constituent les actions proposées.

#### 1.1.1- Le marché locatif privé

- Les enjeux pour une mobilisation efficace du parc locatif privé :
  - Mobiliser et remettre sur le marché le parc vacant.
  - Capturer l'offre disponible auprès des professionnels de l'immobilier locaux et des propriétaires privés.
  - Mettre en place un mode souple de gestion locative adapté au fonctionnement du chantier.
- Les actions proposées :  
Trois actions opérationnelles sont proposées :

## Action n°1 : Mise en place d'un dispositif de mobilisation du parc privé vacant dans le cadre de la procédure du bail à réhabilitation

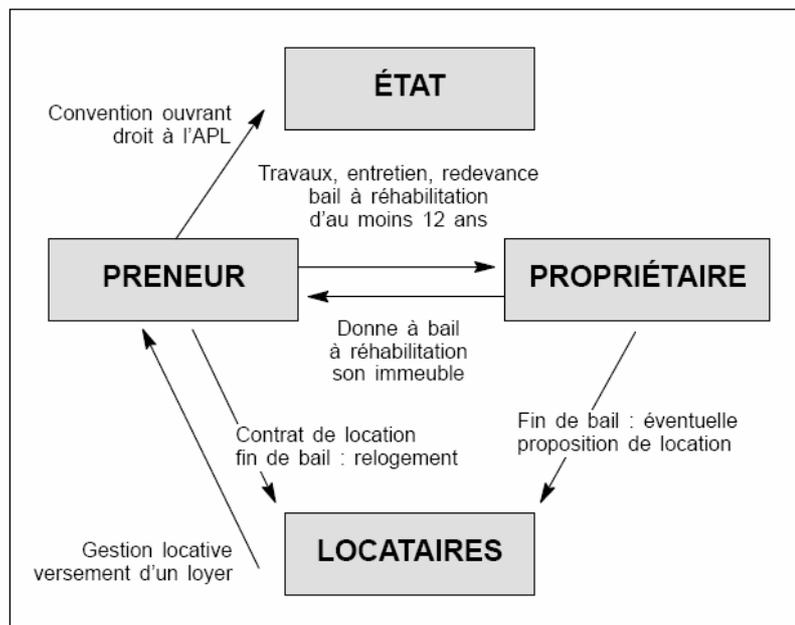
### □ Objectif :

D'un point de vue quantitatif, l'objectif est de mobiliser **100 logements privés vacants** dans le cadre de **baux à réhabilitation de 12 ans** prévoyant une mise à disposition des logements pendant 5 ans pour les travailleurs du grand chantier.

### □ Modalités opératoires :

#### A/ Principes opérationnels :

1- Prise à bail à réhabilitation de **100 logements vacants sur un potentiel de 3698 logements en 2003** pendant une durée minimale de 12 ans par une association éligible aux financements de l'Agence Nationale de l'Habitat



2- Rénovation des logements avec des financements ANAH et du Grand Chantier dans le cadre d'un conventionnement du loyer avec l'Etat

3 - Location des logements améliorés à des travailleurs du grand chantier pendant 5 ans (dérogation au plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement conventionné locatif) et des ménages respectant ces plafonds de ressources après le grand chantier

4 - Gestion des logements locatifs par une structure telle que la SEM Immobilière de l'Arrondissement de Cherbourg

Cette SEM a deux avantages :

- son implantation sur le secteur lui permet d'assurer une gestion de proximité
- sa compétence à travers la gestion de près de 1500 logements locatifs sociaux

## Schéma de fonctionnement du dispositif proposé

<b>Preneur</b>	Association à créer
<b>Financement des travaux de rénovation</b>	ANAH Conventionné, Collectivités locales & Grand chantier
<b>Location</b>	Salariés Grand chantier pendant 5 ans Dérogation aux plafonds de ressources à obtenir
<b>Gestion locative</b>	SEMIAC

Ce dispositif pourrait faire l'objet d'une opération expérimentale de l'ANAH

B/ Montage financier de l'opération:

1- Caractéristiques financières de l'opération par logement :

3 postes de dépenses :

- Le loyer versé au propriétaire : environ 2 €/m<sup>2</sup>/mois, soit 140 € par mois pour un logement type 3 de 70 m<sup>2</sup>
- Les travaux de rénovation : 200 € HT/m<sup>2</sup>, soit 14000 € HT (16 744 € TTC) pour un logement type 3 de 70 m<sup>2</sup>
- Le loyer acquitté par le locataire : 2 possibilités :
  - Agglomération de Cherbourg et commune de Martinvast – zone B de Robien : 5,36 €/mois/ m<sup>2</sup>de surface utile, soit un maximum de 375 €/mois pour un logement type 3 de 70 m<sup>2</sup>
  - Autres Communautés de Communes – zone C de Robien : 4,82 € /mois/m<sup>2</sup> de surface habitable, soit un maximum de 337 €/mois pour un logement type 3 de 70 m<sup>2</sup>

## 2- Enveloppes de financements à mobiliser pour les travaux de rénovation des 100 logements :

Financeurs possibles	Montant prévisionnel
ANAH (35% ou 50% du montant des travaux)	700 000 €
Enveloppe spécifique « Grand Chantier » à mobiliser	270 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>970 000 €</b>

## 3- Bilan financier prévisionnel de l'opération :

- Le financement des travaux de rénovation des 100 logements :

Dépenses		Recettes	
<i>Poste de dépenses</i>	<i>Montant prévisionnel</i>	<i>Poste de recettes</i>	<i>Montant prévisionnel</i>
Travaux de rénovation	1 674 400 €	Subvention ANAH	700 000 €
Honoraires et Frais (10%)	167 440 €	Enveloppe Grand chantier	270 000 €
		Prêt à 4% sur 5 ans (1)	871 840 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 841 840 €</b>		<b>1 841 840 €</b>

(1) : Mensualité moyenne de 16 000 € par mois

- Le Bilan d'exploitation prévisionnelle de l'opération sur 12 ans :

Dépenses		Recettes	
<i>Poste de dépenses</i>	<i>Montant prévisionnel</i>	<i>Poste de recettes</i>	<i>Montant prévisionnel</i>
Loyers versés au propriétaire	2 016 000 €	Loyers versés par le locataire	4 536 000 €
Mensualités d'emprunt	960 000 €		
Frais de Gestion SEMIAC y compris impôts et taxes	1 560 000 €		
<b>TOTAL</b>	<b>4 536 000 €</b>		<b>4 536 000 €</b>

Action n°2 : Mise en place d'objectifs d'allotements sur des durées déterminées avec les professionnels de l'Immobilier et les propriétaires privés.

□ Objectif :

D'un point de vue quantitatif, l'objectif est de mobiliser des allotements **au maximum 250 logements locatifs privés majoritairement meublés** auprès des professionnels de l'immobilier et des propriétaires privés.

□ Modalités opératoires :

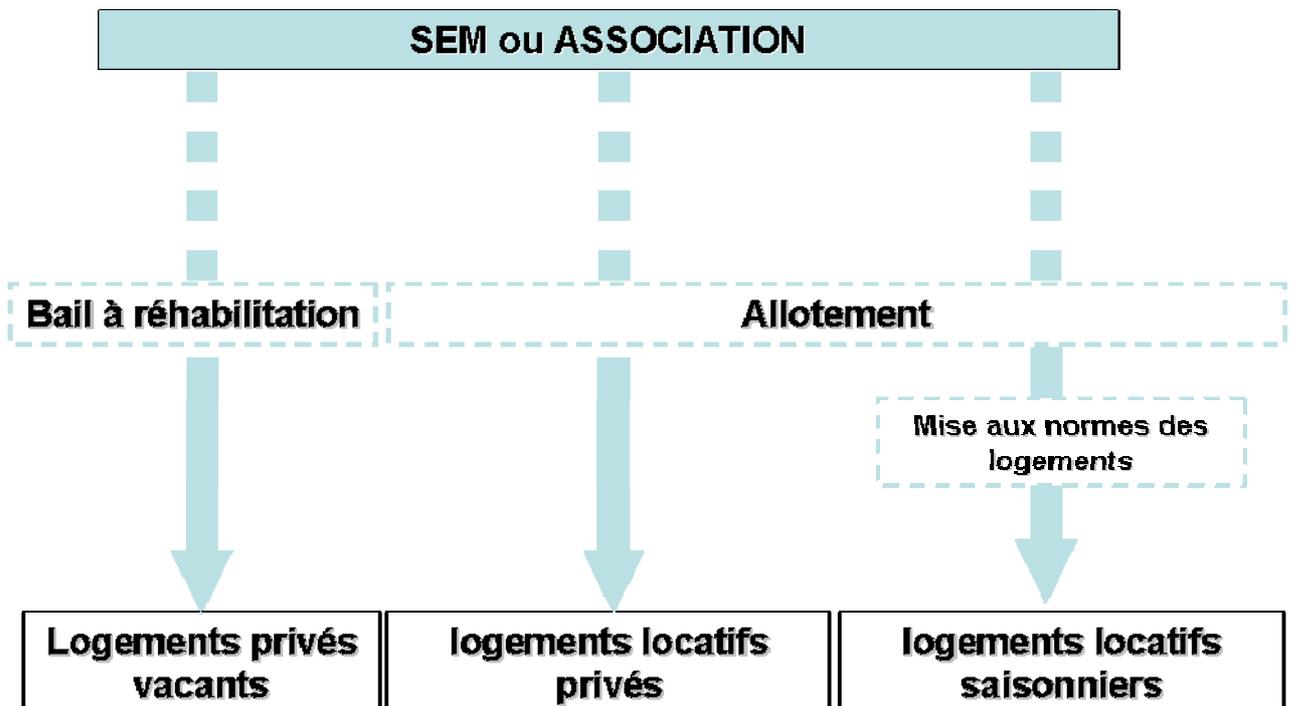
**A/ Principes opérationnels :**

1- Une association ou la SEM Immobilière de l'Arrondissement de Cherbourg propose aux professionnels de l'immobilier et aux propriétaires privés de logements meublés des objectifs d'allotements de logements pour les besoins du grand chantier

2- Mise en place de conventions d'allotement de logements avec les propriétaires privés et les professionnels de l'immobilier définissant les périodes d'allotement et le montant du loyer garantie

3 - Location des logements à des travailleurs du grand chantier avec des formules souples comme la sous location...

**Schéma de fonctionnement du dispositif**



**B/ Montage financier de l'opération:**

Une enveloppe de frais de gestion des logements serait à réserver sur la base d'un montant de **50 euros par mois et par logement, soit une enveloppe maximum estimée à 250 000 €.**

### Action n°3 : Mise en place de formule de locations souples: sous location, bail court.

□ **Objectif :**

Afin de répondre aux besoins de souplesse dans l'occupation, nous proposons de développer les formules comme la sous-location et le bail précaire de courte durée.

□ **Principes opérationnels :**

Deux formules sont envisagées :

- ➡ Le bail précaire avec la SEM Immobilière de l'arrondissement de Cherbourg
- ➡ La sous-location avec l'intermédiaire d'une association existante ou à créer

#### 1.1.2- Le parc locatif social :

- Les enjeux pour une mobilisation efficace du parc locatif social:
  - Utiliser le parc social disponible de 185 logements mobilisables en 2006 à 368 logements en 2009.
  - Diversifier l'offre locative sociale disponible pour un accueil des travailleurs du grand chantier
  - Favoriser l'accès au parc en particulier pour les conditions de ressources
- Deux actions opérationnelles sont proposées :

### Action n°4 : Mise en place d'un déplafonnement des ressources pour l'accès au logement locatif social.

□ **Objectif :**

Afin de faciliter l'accès des travailleurs du chantier au parc social, il conviendrait d'obtenir une dérogation aux plafonds de ressources réglementaires

□ **Principe opérationnel :**

Conformément à l'article R 441-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, un arrêté préfectoral précisant les conditions de dérogation aux plafonds de ressources et les quartiers concernés serait à prendre au plus tôt.

Action n°5 : Création d'une résidence sociale hôtelière par la transformation de logements locatifs sociaux disponible sur le quartier des Provinces à Cherbourg-Octeville

□ Objectif :

L'objectif est de créer **40 places d'accueil pour des séjours courts ou moyens sous la forme d'une résidence sociale hôtelière multi-sites** à partir du parc de logements sociaux disponible dans le quartier des Provinces à Cherbourg-Octeville.

Après le chantier, ces logements pourront être utilisés par des publics spécifiques comme les étudiants, les jeunes travailleurs, les personnes âgées...

□ Modalités opératoires :

**A/ Principes opérationnels :**

1- Mobilisation d'au moins **20 logements de type 3 et 4 sur le quartier des Provinces.**

Un premier recensement avec la SAHLM des Cités Cherbourgeoise a identifié 48 logements de type 3 & 4 mobilisables sur les rues de Brie et de Picardie dans le quartier des Provinces.

2- Rénovation des logements avec un aménagement en configuration hôtelière : appartements meublés pour deux travailleurs avec cuisine et salle d'eau équipés et communes

3 - Location des logements aménagés par les organismes HLM à des travailleurs du grand chantier

**B/ Montage financier de l'opération:**

**1- Caractéristiques financières de l'opération par logement :**

**2 postes de dépenses :**

- L'amélioration du logement : environ 200 € TTC/m<sup>2</sup>/mois, soit un budget de 14 000 € TTC pour un logement type 3 de 70 m<sup>2</sup>
- L'aménagement à configuration hôtelière : en moyenne 5 000 € TTC par logement

**2- Enveloppes de financements à mobiliser pour les travaux d'aménagement de 20 logements :**

Financeurs possibles	Montant prévisionnel
PALULOS -Etat pour l'amélioration du logement au taux dérogatoire de 25%	65 000 €
Enveloppe spécifique « Grand Chantier » à mobiliser	315 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>380 000 €</b>

### 1.1.3- Le marché de l'accession :

- Les enjeux concernant l'accession à la propriété :
  - Développer un parc pour les accédants arrivants et les accédants locaux travaillant sur le chantier, en particulier le personnel d'EDF.
- Deux actions opérationnelles sont proposées:

#### Action n°6 : Développement de l'accession libre en neuf et dans le parc existant à partir de l'offre disponible et potentielle.

□ **Objectif :**

Afin de répondre en particulier aux besoins des personnels et des adjudicataires, une offre de 80 logements en accession est à développer : 7 ha à mobiliser sur un potentiel de 70 ha

□ **Principe opérationnel :**

A partir des projets des collectivités, il convient de favoriser une répartition conformément au scénario territorial retenu.

#### Action n°7 : Créer les conditions favorisant l'accession sociale à la propriété pour anticiper les besoins liés au grand chantier mais également ceux des habitants du secteur.

□ **Objectif :**

Afin de faciliter une accession sociale sur le secteur, une expérimentation de 20 logements en Location-Accession hors CUC pourra être mise en oeuvre

□ **Principe opérationnel :**

A partir des projets des collectivités, nous proposons de mettre en place un partenariat avec des opérateurs agréés pour développer la location-Accession avec le Prêt Social Location Accession.

Les caractéristiques de ce produit financier sont les suivantes :

- Produit financier spécifique avec deux phases :
  - une phase locative de 1 à 5 ans maximum
  - Une phase acquisitive sur la durée de remboursement du prêt immobilier principal
- Logement réservé à des ménages dont les ressources sont inférieures ou égal aux plafonds suivants :

Type de logements	PSLA	
	Revenu annuel imposable	Revenu net mensuel
1 personne	18 950 €	2 193 €
2 personnes	25 270 €	2 925 €
3 personnes	29 230 €	3 383 €
4 personnes	32 390 €	3 749 €
5 personnes	35 540 €	4 113 €
6 personnes	35 540 €	4 113 €

#### 1.1.4- L'hébergement saisonnier et de plein air

- Les enjeux pour mobiliser le parc d'hébergements touristiques :
  - Mobiliser le parc existant hors période estivale.
  - Améliorer et développer l'appareil touristique.
  - Mettre en place un mode souple de gestion locative.
- Trois actions opérationnelles sont proposées :

#### Action n°8 : Conventionner avec les propriétaires de logements meublés saisonniers confiés en allotement pour une amélioration aidée de leur patrimoine.

##### □ Objectif :

L'objectif est de proposer aux propriétaires de logements meublés saisonniers confiés en allotement un financement de la mise aux normes de leur hébergement.

Cette action s'inscrit bien dans une amélioration de l'appareil touristique local.

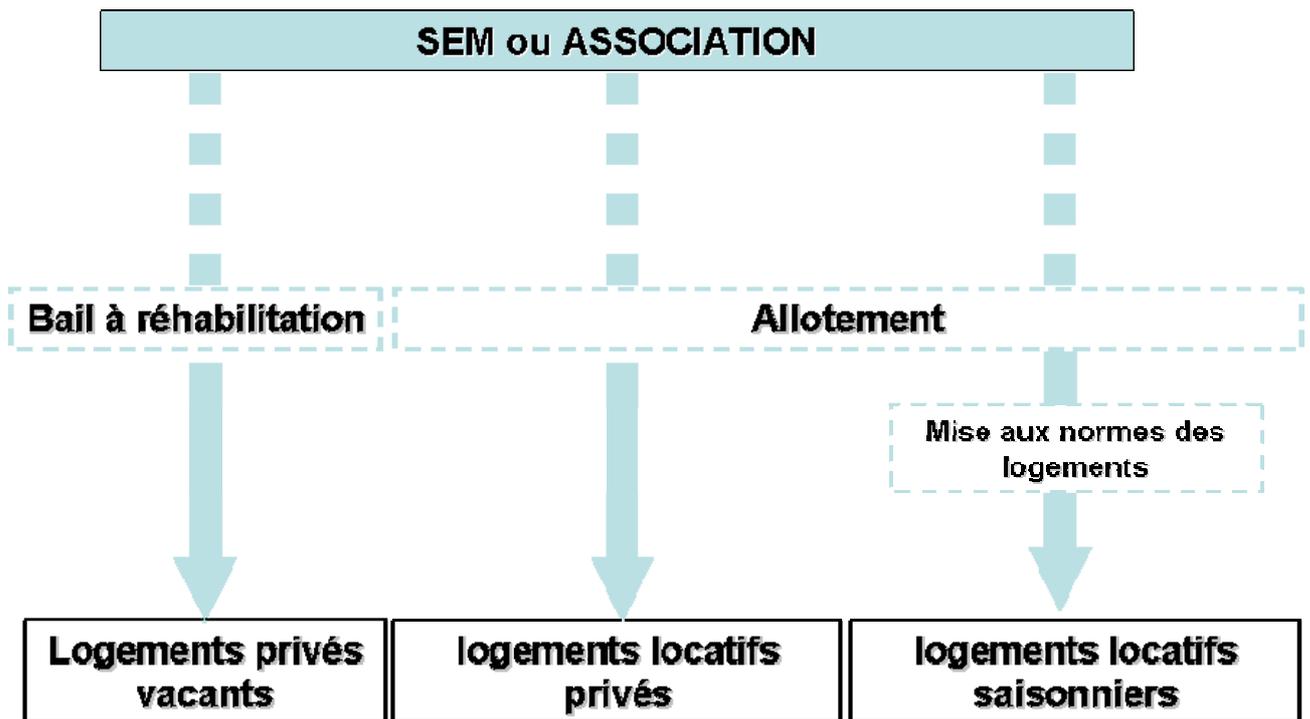
##### □ Principes opérationnels :

1- Mise à disposition d'une association ou de la SEM Immobilière de l'arrondissement de Cherbourg de logements saisonniers meublés dans le cadre d'allotements définis par période mensuelle ou trimestrielle

2- Mise aux normes des logements avec un financement à obtenir de **10 000 € par logement en moyenne**

3 - Location des logements à des travailleurs du grand chantier avec des formules souples comme la sous-location

### Schéma de fonctionnement du dispositif



Action n°9 : Accompagner la mise en place de 40 ou 50 chalets dans les campings des communes de les Pieux, Flamanville, Siouville, Urville Nacqueville, Surtainville, Beaumont Hague, St Germain le Gaillard, Brix et St Joseph

□ Objectif :

L'objectif est de profiter de l'opportunité du Grand Chantier pour développer l'appareil touristique par la création de 40 ou 50 chalets durables.

□ Principes opérationnels :

Il consiste en un accompagnement financier dans le cadre du grand chantier des projets de création de chalets touristiques.

## Action n° 10 : Mettre en place une base de vie multi-site de 250 mobiles-home pour 500 places

### □ Objectif :

L'objectif est de créer une base de vie multi-site de 500 places dans le but de réguler les besoins en logements liés à l'activité du chantier.

### □ Principes opérationnels :

Cette base de vie sera créée sur des campings et des terrains labellisés grand chantier avec la répartition suivante :

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les Pieux : 200 hébergements sur le site de l'ancien camping réaménagé</li> <li>▪ Siouville</li> <li>▪ Surtainville</li> <li>▪ St Germain le Gaillard</li> <li>▪ Beaumont Hague</li> <li>▪ Urville Nacqueville</li> </ul> |  | 50 hébergements à répartir sur des terrains labellisés grand chantier et ancien camping |
|--|--|---|

## **1.2- Les orientations en matière d'équipements et de transports**

Dans cette partie, nous détaillerons les enjeux en matière d'équipements connexes et de transports et les solutions envisagées.

### **1.2.1- Les équipements connexes : scolaires, para-scolaires et sanitaires**

- Les enjeux liés au grand chantier :
  - Renouveler l'offre existante
  - Structurer une offre pérenne.
- Les solutions envisagées pour chaque scénario stratégique :
  - Accompagner les projets de développement prévus et mobiliser l'existant.

### 1.2.2- Transport & Mobilité

- Les enjeux en matière de transports et mobilité :
  - Permettre l'acheminement et la circulation des travailleurs sur les liaisons domicile-travail.
- Plusieurs solutions sont à envisager :
  - Un transport domicile-travail par les entreprises comme l'adjudicataire du lot génie civil principal (80% des salariés au pic du chantier hors phases exceptionnelles)
  - Mobiliser et adapter l'offre des lignes régulières des bus en développant les nombres de liaisons le matin et le soir pour favoriser la réduction du trafic.
  - Mettre en place des outils pour développer le co-voiturage (bourse Internet, aires de co-voiturage) aux sorties de Beaumont Hague, de l'agglomération de Cherbourg, de Barneville-Carteret et de Bricquebec.
  - Limiter le trafic à proximité du site en constituant des parcs relais de stationnement au niveau des Pieux avec un dispositif de navettes vers le grand chantier.

## 2- Volet stratégique : proposition de scénarios de répartition territoriale

Les scénarios proposés constituent le développement territorial des orientations stratégiques prises dans le volet opérationnel. Ces scénarii ont été élaborés selon un principe d'une plus large diffusion sur le territoire des personnels du grand chantier. Cet élargissement du territoire assure la mobilisation d'un potentiel de logements plus grands et favorise la durabilité des actions sur le parc. De plus, il doit également permettre aux différentes collectivités de faire émerger leur projet en matière d'habitat.

Les trois scénarii présentés ont des assises territoriales différentes, partant d'un accueil des populations réduit à deux pôles pour le scénario 1 jusqu'à un déploiement complet sur l'ensemble du territoire d'études pour le scénario 3.

**SCENARIO 1 : Évolution au fil de l'eau**

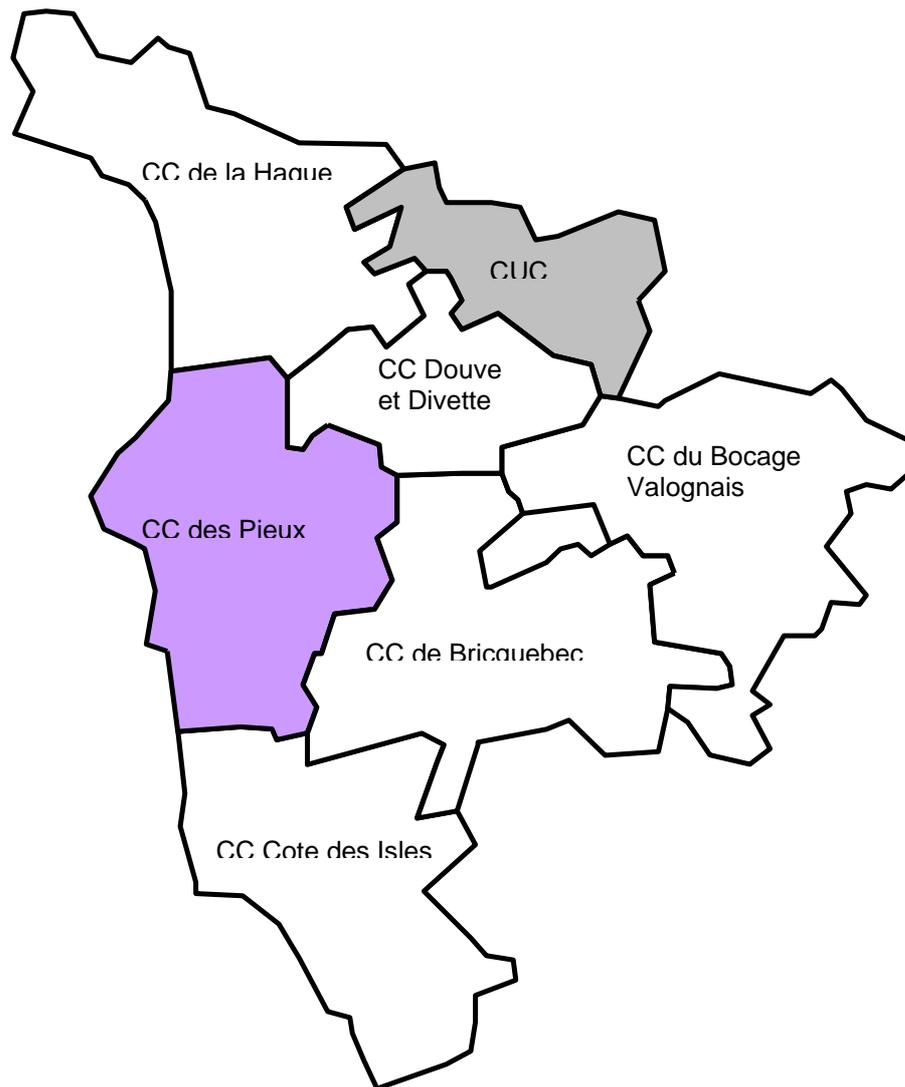
**SCENARIO 2 : Une diversification de l'offre au sein des territoires**

**SCENARIO 3 : Pour un meilleur équilibre territorial**

## 2.1- Scénario 1 : Evolution au fil de l'eau

Ce scénario repose sur une intervention minimum des acteurs qui favoriseraient :

- Le pôle de proximité : la Communauté de communes des Pieux.
- La zone qui offre le plus de disponibilités en habitat, services et équipements : la Communauté Urbaine de Cherbourg



Les principes de répartition des besoins en logements sont les suivants :

- **L'accession** : les besoins sont couverts par le pôle de proximité.
- **Le parc locatif privé** : un allotement défini sur la CUC compte tenu des besoins et des disponibilités offertes. Le principe de bail à réhabilitation est en revanche également réparti entre les deux territoires.
- **Le parc locatif social** : des besoins importants et un parc mobilisable sur la CUC tandis que la pression de la demande sur le pôle de proximité ne rend pas possible sa mobilisation sur la Communauté de Communes des Pieux.
- **L'hébergement meublé / de plein air** : Une base de vie multi-site sur la Communauté de Communes des Pieux répond aux besoins du chantier, l'offre locative saisonnière vient en soutien lors de l'arrêt de tranche et de la visite décennale.

### 2.1.1- L'offre de logements par segment

#### ✓ L'accession

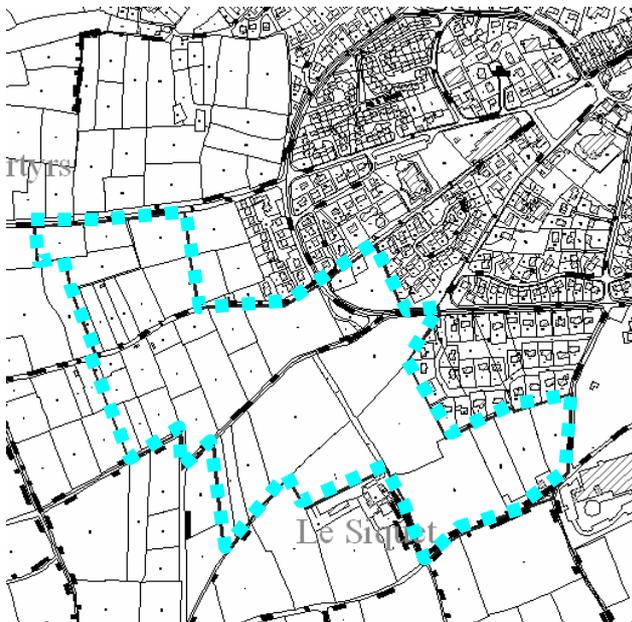
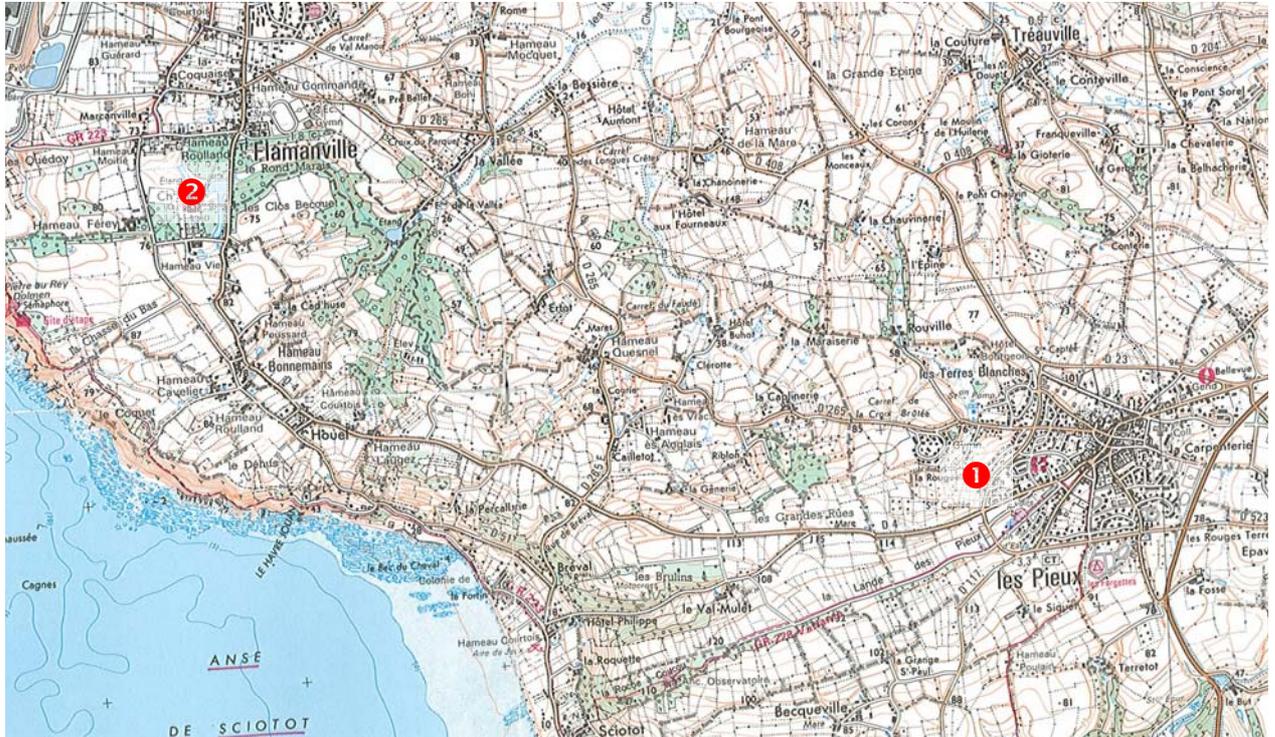
La demande en matière d'accession reste faible, **environ 80 unités** qui peuvent être absorbée par le pôle de proximité : la communauté de Communes des Pieux, au travers de ses différents projets.

- Les Pieux : Zone d'Aménagement Concerté de 150 logements et PLU en révision
- Flamanville : 2.9 ha directement urbanisables
- Les autres communes totalisent 7.3 ha de foncier urbanisables

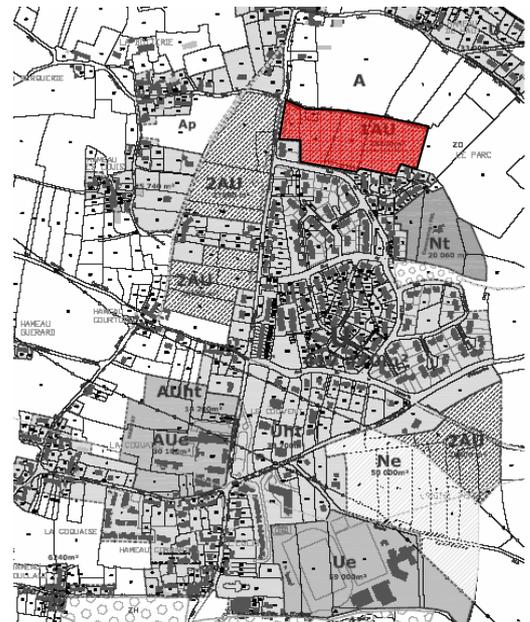
A partir de ces données, on peut fixer **un objectif de 80 logements absorbés sur le pôle de proximité et envisager la création de 20 logements en location accession sociale sur ce même pôle.**

## UNE OFFRE EN ACCESION SUFFISANTE : deux premiers sites identifiés

### Flamanville – Les Pieux



① Zone d'Aménagement Concerté des Pieux de la *Lande et du Piquet* des Pieux d'une surface de 28.5 ha située au sud ouest du bourg



② Zones 1AU de Flamanville (2.9ha) ;  
PLU non arrêté

Conseil Général de la Manche

Etude sur la problématique d'accueil de population en terme d'habitat et d'équipements connexes induit par l'implantation d'un réacteur nucléaire sur le site de Flamanville – Rapport de synthèse – Mars 2007

Habitat et Développement Bretagne – CDHAT – Idéa Recherche – SCP D'AVOCATS Christian BOIS

### ✓ Le parc locatif privé

La demande est importante mais les potentialités sont **concentrées sur la Communauté Urbaine de Cherbourg**, avec :

- Un parc locatif privé de **6650 logements**
- **599 logements** (locatifs et accession) en projet
- **2300 logements vacants** (plus de 6 logements vacants sur 10 de l'aire d'étude).

**Deux axes d'intervention sur le parc locatif privé sont envisagés pour le parc privé.**

1. Réhabilitation de 100 logements vacants par la procédure de bail à réhabilitation répartis à parité entre la CUC et le pôle de proximité et mobilisables à 50% dès 2008 et dans sa totalité en 2009.
2. Constitution d'un allotement de logements sur la CUC correspondant à 75% du pic des besoins de chaque année hors logements en bail à réhabilitation.

Année	Volume d'allotement parc privé nécessaire
2008	30 (+100)*
2009	10
2010	150 (+100)*
2011	50
2012	50

\* Logements saisonniers à mobiliser sur 1 trimestre pour chaque année dans le cadre de l'arrêt de tranche et de la visite décennale (cf. ci dessous)

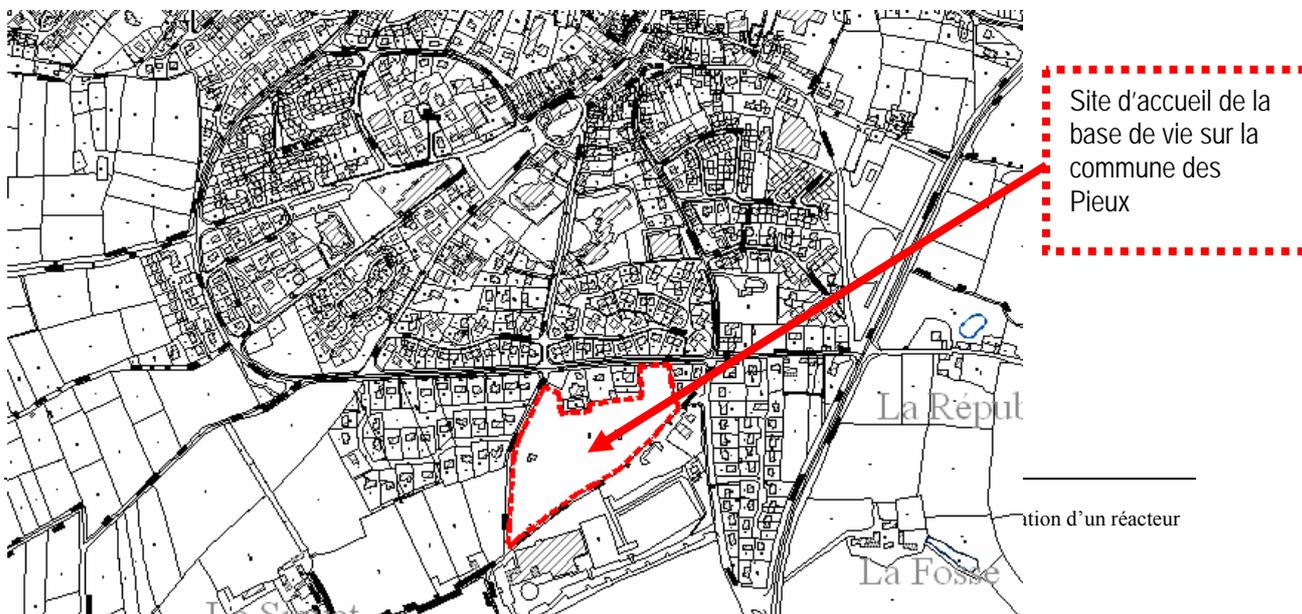
✓ **Le parc locatif social** : l'intégralité des besoins : **290 logements au pic du chantier au troisième trimestre 2010** pourraient être absorbés par le parc vacant et mobilisable (jusqu'à 368 logements à partir de 2009) de la CUC.

### ✓ Hébergement Meublé / Hébergement de plein air :

➤ Au pic du Grand chantier les 250 hébergements représentant 500 places de la base de vie seraient utilisées selon la répartition suivante:

- Les Pieux : 200 hébergements sur le site de l'ancien camping réaménagé
- Siouville
- Surtainville
- St Germain le Gaillard
- Urville Nacqueville

50 hébergements à répartir sur des terrains labellisés grand chantier et ancien camping



- **Pour les phases d'arrêt de tranche ou de visite décennale** : 525 à 750 places supplémentaires seront nécessaires pour une durée courte (1 à 2 mois) correspondant à un maximum de 250 à 350 logements.

Dans un souci de flexibilité de l'offre il pourrait être décidé que 200 places de la base de vie seraient affectées à ces travailleurs, il faut donc considérer en amont:

- Un report des actifs dont la durée de séjour est plus longue vers l'offre saisonnière (meublés et plein air) de préférence hors période estivale, et donc une possible vacance organisée de la base de vie avant les phases exceptionnelles en particulier en 2009/2010
- Il sera également fait usage pour les salariés des phases exceptionnelles des:
  - 85 logements en mobil-homes/chalets de 3 places en moyenne mobilisables hors période estivale et hivernage sur le Canton des Pieux et la CUC
  - 400 logements locatifs saisonniers qui offriraient des disponibilités sur l'ensemble du territoire d'études

✓ Le pic de besoins lié au arrêt de tranche et visite décennale sera intégré au volume d'allotement du parc privé (100 logements supplémentaires à prévoir sur 2 trimestres)

### 2.1.2- Les équipements connexes

- **En matière d'équipements scolaires et petite enfance** on note **un déficit dans l'accueil de la petite enfance**. La répartition géographique et structurelle des travailleurs induit une forte présence des enfants sur la CUC.
  - Places en écoles maternelles affectées au grand chantier sur la CUC : **140 pour 636 places disponibles**.
  - Places en écoles primaires affectées au grand chantier sur la CUC : **160 pour 1154 places disponibles**.
  - Les places nécessaires en établissement secondaire sont très faibles et par conséquent facilement assimilables (**moins de 50 au pic du chantier**).
  - Les capacités pour l'accueil de la petite enfance semblent en revanche limitées puisque les besoins basés sur les effectifs en classes maternelles seraient proches de **140** au pic du chantier tandis que **le nombre de places mobilisables ne dépasse pas 120**. Il faut cependant noter que l'offre et les besoins sont concentrés sur la CUC (140 places nécessaires et 120 des 180 places disponibles).

Pour les équipements scolaires et de petite enfance, un déséquilibre ponctuel pourrait apparaître sur la CUC pour l'accueil en petite enfance. L'absorption de cette demande peut cependant s'envisager dans le cadre des disponibilités actuelles en anticipant le pic prévu début 2010.

A ces chiffres, il convient d'ajouter l'accueil de 70 familles dans le parc EDF sur l'ensemble du territoire d'étude, soit 28 enfants en maternelle et petite enfance, 32 en primaire et 10 en secondaire

- **En matière d'équipements sanitaires** on ne relève pas de difficultés en ce qui concerne l'adduction en eau potable. L'assainissement des eaux usées est également assuré avec :
  - Les Pieux : station saturée à 52%, 2500 eq.hab encore raccordables.
  - CUC : budget provisionné pour l'équipement des zones à urbaniser, 18 200 eq.hab encore raccordables.

### 2.1.3- Transport et Mobilité

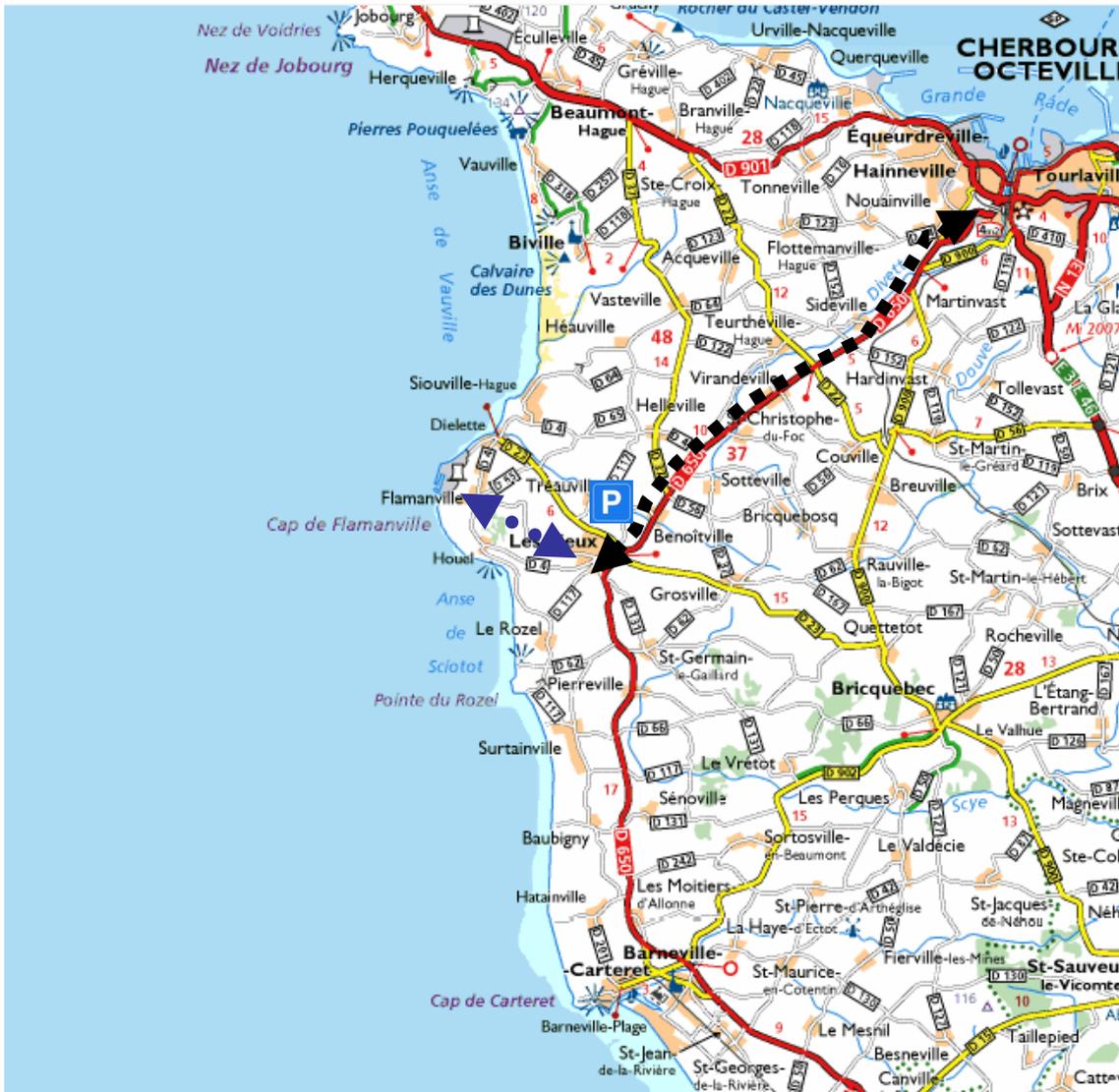
En concentrant les populations, le scénario 1 réduit la dispersion et favorise les modes de transports collectifs :

- Population importante sur la CUC avec une utilisation possible de lignes régulières de transport existantes en affrétant plus de bus pour certains créneaux horaires. Un renforcement significatif de la fréquentation de la D650 est à prévoir.
- Pôle de proximité nécessitant peu de moyens pour accéder au grand chantier.

En conséquence le dispositif prévu est le suivant :

- Implantation d'un parking relais au nord des Pieux : 1 parking de 300 places soit 1.2 ha à mobiliser (terrain de 3,5 ha au Pieux, propriété de la commune de Flamanville)
- Opportunité de créer un système de navette efficace depuis le chantier jusqu'au parking relais.

## SCENARIO 1 : UN BESOIN LIMITE EN MATIERE DE TRANSPORT



Parking relais (300 places)



Ligne régulière renforcée (tracé partiel)



Navette : chantier-parking relais



#### 2.1.4- Conclusions sur le scénario 1

- **L'offre de logements :**
  - Un renouveau pour le marché locatif concentré sur les deux pôles uniquement.
  - Pas de perturbation du parc locatif social malgré la forte demande sociale pré-existante.
  - Peu de retombées en terme d'amélioration et de développement de l'appareil touristique en conséquence de l'implantation de la base de vie de 250 places.
  - Une base de vie non pérenne compte tenu de sa taille et donc des perspectives limitées pour le territoire.
- **Équipements scolaires et périscolaires :** la répartition correspond aux disponibilités actuelles avec une possible saturation des équipements d'accueil de la petite enfance sur la CUC
- **Équipements eau/assainissement :** les capacités répondent aux besoins.
- **Mobilité & Transports :** un scénario qui permet de mobiliser l'offre collective en place et donc de limiter le trafic.

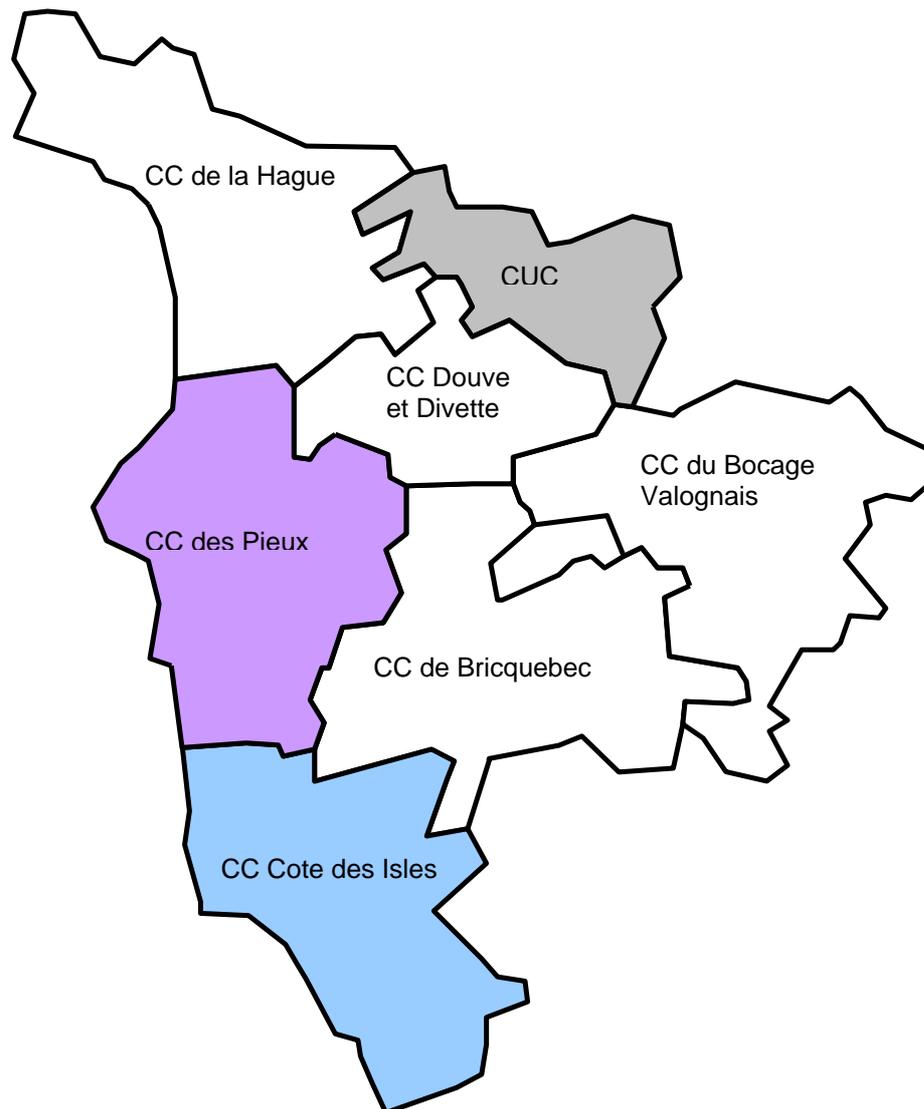
#### SYNTHESE SUR LE SCENARIO 1

- Des retombées économiques concentrées.
- Des perspectives d'utilisation et d'amortissement d'équipements ou d'investissement post chantier faibles.
- Un scénario qui concentre les mobilités vers le site nécessitant une adaptation de l'offre de transport collectif existante.
- Un scénario qui maintient le déséquilibre territorial.

## 2.2- Scénario 2 : Une diversification de l'offre au sein des territoires

Ce scénario s'appuie sur une mobilisation de trois territoires :

- Le pôle de proximité : La Communauté de Communes des Pieux
- Un pôle secondaire : La Communauté de communes de la Cote des Isles
- L'offre existante sur le secteur de la Communauté Urbaine de Cherbourg (services-habitat),



Les principes de répartition des besoins en logements sont les suivants :

- **L'accession**: une répartition plus équilibrée au sein des 3 collectivités.
- **Le parc locatif privé** : un allotement défini sur la CUC compte tenu des besoins et des disponibilités offertes. Le principe de bail à réhabilitation est en revanche réparti entre les 3 territoires.
- **Le parc locatif social** : la demande hors CUC ne peut se reporter que vers le territoire de la CC de la Côte des Isles (5% des besoins) du fait des faibles disponibilités de la CC des Pieux (une forte demande et une offre limitée).
- **L'offre d'hébergement meublé / de plein-air** :
  - Une base de vie multi polaire sur la Communauté de Communes des Pieux,
  - La création d'une offre type « résidence hôtelière sociale » sur la CUC,
  - La création d'une offre touristique pérenne sur le territoire.

## 2.2.1- L'offre de logements par segment

### ✓ L'accession

La demande en matière d'accession reste faible, **environ 80 unités** qui seraient réparties sur l'ensemble du territoire puisque tous disposent d'une offre suffisante:

- La CUC : 62 ha
- La CC des Pieux : 39 ha
- La CC Côte des Isles: 44 ha

La programmation de **20 logements en location accession sociale hors CUC** est maintenue.

	Accession à la propriété	Location Accession Sociale
Pôle de proximité de Flamanville / Les Pieux	40	13
Pôle secondaire: zone 1AU de Barneville-Carteret	15	7
CUC (ZAC du Gast et de Grismesnil Monturbet).	25	-

UNE OFFRE EN ACCESION ELARGIE : cinq premiers sites identifiés



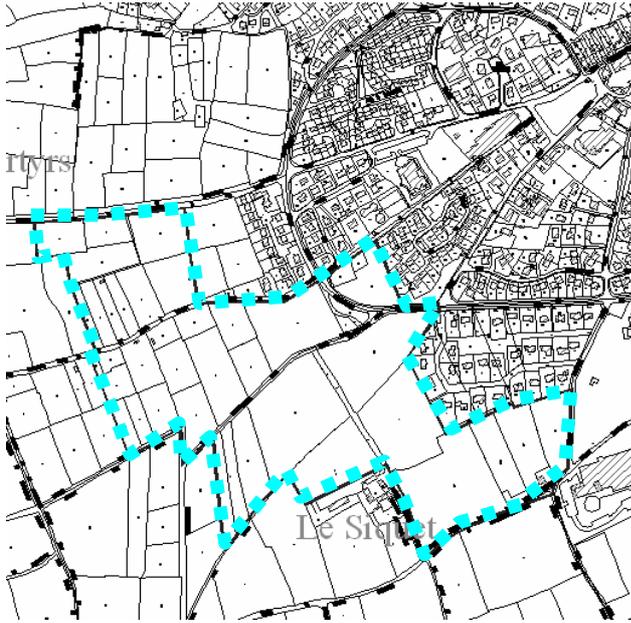
- ZAC des Pieux ①
- Zones 1AU de Flamanville ②
- ZAC de Grismesnil / Monturbet ③
- ZAC du Gast ④
- Zones 1AU de Barneville Carteret ⑤

Conseil Général de la Manche

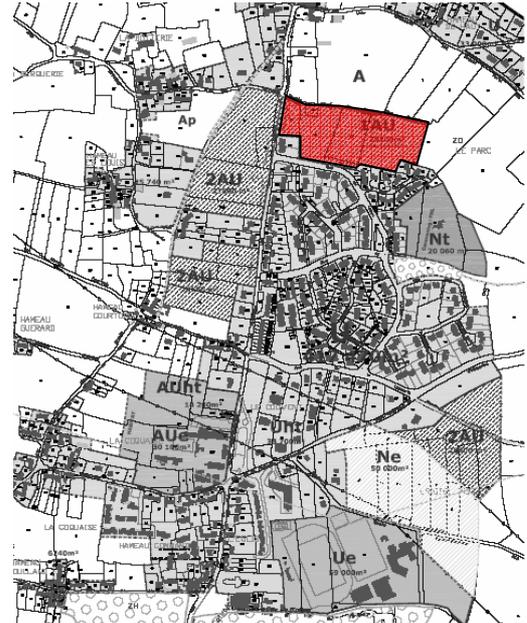
Etude sur la problématique d'accueil de population en terme d'habitat et d'équipements connexes induit par l'implantation d'un réacteur nucléaire sur le site de Flamanville – Rapport de synthèse – Mars 2007

Habitat et Développement Bretagne – CDHAT – Idéa Recherche – SCP D'AVOCATS Christian BOIS

## Flamanville - Les Pieux

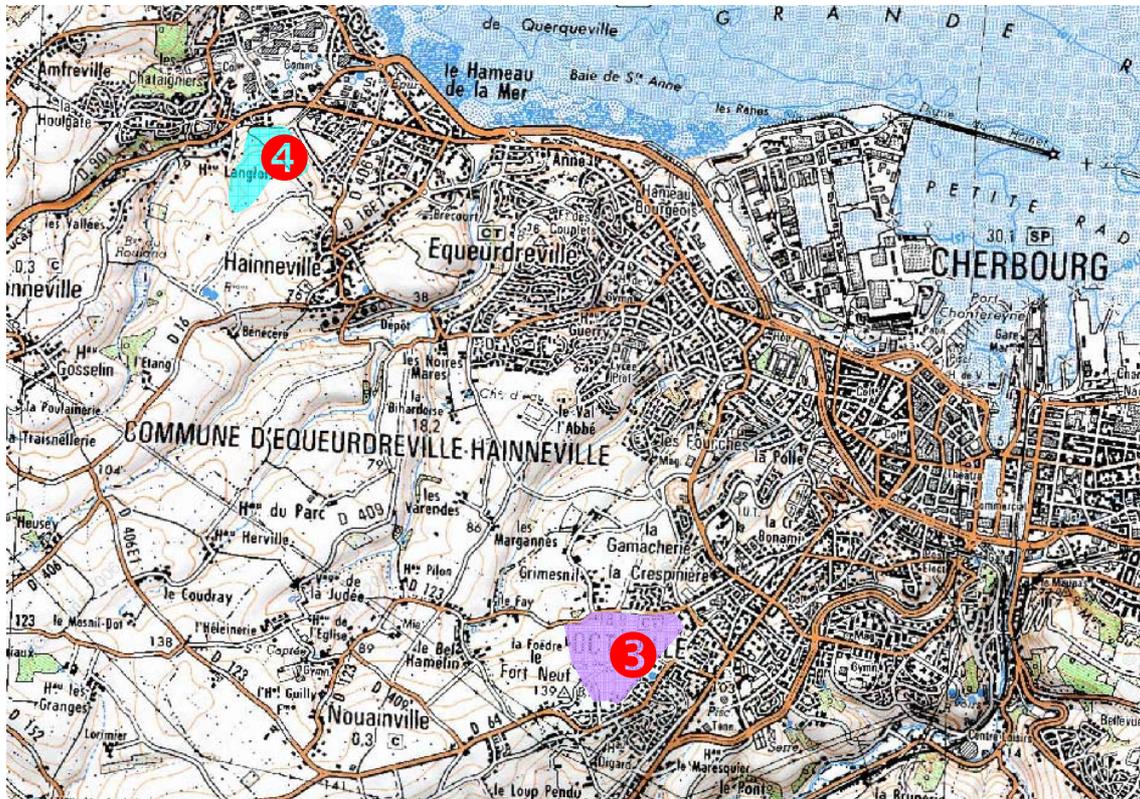


① Zone d'Aménagement Concerté des Pieux de la *Lande et du Piquet* des Pieux d'une surface de 28.5 ha située au sud ouest du bourg



② Zones 1AU de Flamanville (2.9ha) ;  
PLU non arrêté

## Communauté Urbaine de Cherbourg



③ : ZAC de Grismesnil Monturbet (36.7 ha)

④ : ZAC du Gast (25.9 ha)

Conseil Général de la Manche

Etude sur la problématique d'accueil de population en terme d'habitat et d'équipements connexes induit par l'implantation d'un réacteur nucléaire sur le site de Flamanville – Rapport de synthèse – Mars 2007

Habitat et Développement Bretagne – CDHAT – Idéa Recherche – SCP D'AVOCATS Christian BOIS

## Barneville Carteret



5 Zones 1AU de Barneville-Carteret : 44.7 ha

### ✓ Le parc locatif privé

La demande est importante mais les potentialités sont concentrées sur la CUC avec de plus une rotation moindre en dehors du secteur urbain.

Les logements mobilisés sur les différents territoires seraient les suivants :

- 25% sur le pôle de proximité (Flamanville / Les Pieux) : soit 80 logements au pic du chantier, 8% du parc locatif privé existant.
- 25% sur le pôle secondaire (Barneville-Carteret) : soit 80 logements au pic du chantier, 6% du parc locatif privé existant.
- 50% sur la CUC : soit 160 logements au pic du chantier, 2% du parc locatif privé existant.

### Deux axes d'intervention sur le parc locatif privé sont envisagés pour le parc privé :

1. Réhabilitation de 100 logements vacants par la procédure de bail à réhabilitation mobilisables à 50% dès 2008 et dans sa totalité en 2009 et répartis de la façon suivante:
  - CUC : 50 logements
  - CC des Pieux : 30 logements
  - CC de la Côte des Isles : 20 logements
2. Constitution d'un allotement correspondant à 75% du pic des besoins pour chaque année hors logements en bail à réhabilitation.

Année	Volume d'allotement nécessaire	Répartition par secteur		
		Flamanville / les Pieux	CUC	Barneville-Carteret
2008	30 (+100*)	8	15	7
2009	10	2	5	3
2010	150 (+100*)	37	75	38
2011	50	13	25	12
2012	50	13	25	12

\* Logements saisonniers à mobiliser sur 1 trimestre pour chaque année dans le cadre de l'arrêt de tranche et de la visite décennale

### ✓ Le parc locatif social

La CUC dispose d'un parc vacant et mobilisable. On dénombre ainsi jusqu'à 368 logements en 2009, tandis que les besoins en matière de logement social n'atteignent que **290 logements au pic du chantier au troisième trimestre 2010**. En conséquence **95% des besoins seront absorbés par la CUC soit 275 logements**.

Concernant les autres pôles, on constate :

1. Une demande importante sur la CC des Pieux avec une pression de 50% (soit 1 demande pour 2 logements) qui ne permet pas de mobiliser le parc social de ce territoire
2. Une plus faible pression sur la CC de la Côte des Isles avec moins de 20% de pression (soit 1 demande pour 5 logements). Ce constat pourrait permettre une possible utilisation du parc social de ces communes dans des proportions très modestes.

Ainsi **5% des besoins seront affectés au parc social de la CC Côte des Isles soit 15 logements au pic du chantier** au troisième trimestre 2010.

Le choix se porte donc sur les logements disponibles de la CUC et sur une faible sollicitation du pôle secondaire de Barneville-Carteret afin d'éviter de renforcer le poids de la demande.

Lors de l'étude, nous avons constatés les faibles capacités d'urbanisation et le faible nombre de projet en dehors des communes où le parc social est déjà bien représenté. **Le parc social est une composante forte de l'accueil des travailleurs du grand chantier, il y a nécessité de produire une offre sociale en dehors des zones déjà équipées pour un meilleur équilibre territorial.**

### ✓ Hébergement Meublé / Hébergement de plein air :

- ☉ Au pic du chantier les 250 hébergements représentant 500 places de la base de vie seraient utilisées selon la répartition suivante:

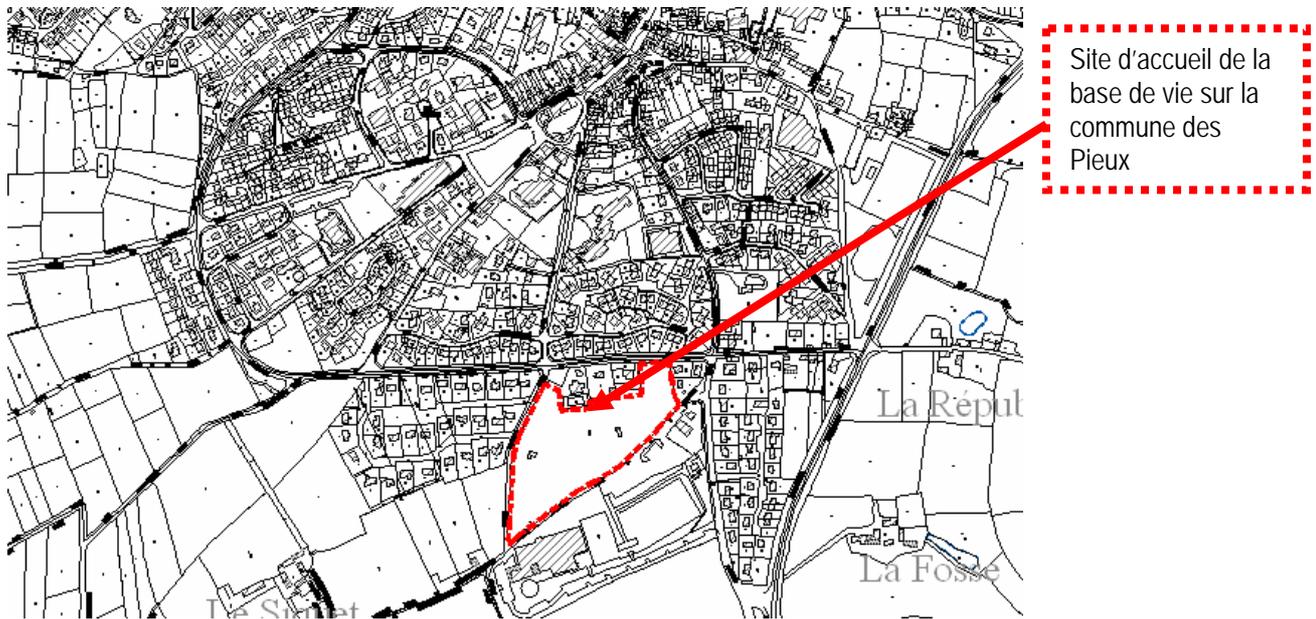
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les Pieux: 200 hébergements sur le site de l'ancien camping réaménagé</li> <li>▪ Siouville</li> <li>▪ Surtainville</li> <li>▪ St Germain le Gaillard</li> <li>▪ Urville Nacqueville</li> </ul>		50 hébergements à répartir sur des terrains labellisés grand chantier et ancien camping
---	--	---

D'autres hébergements sont prévus :

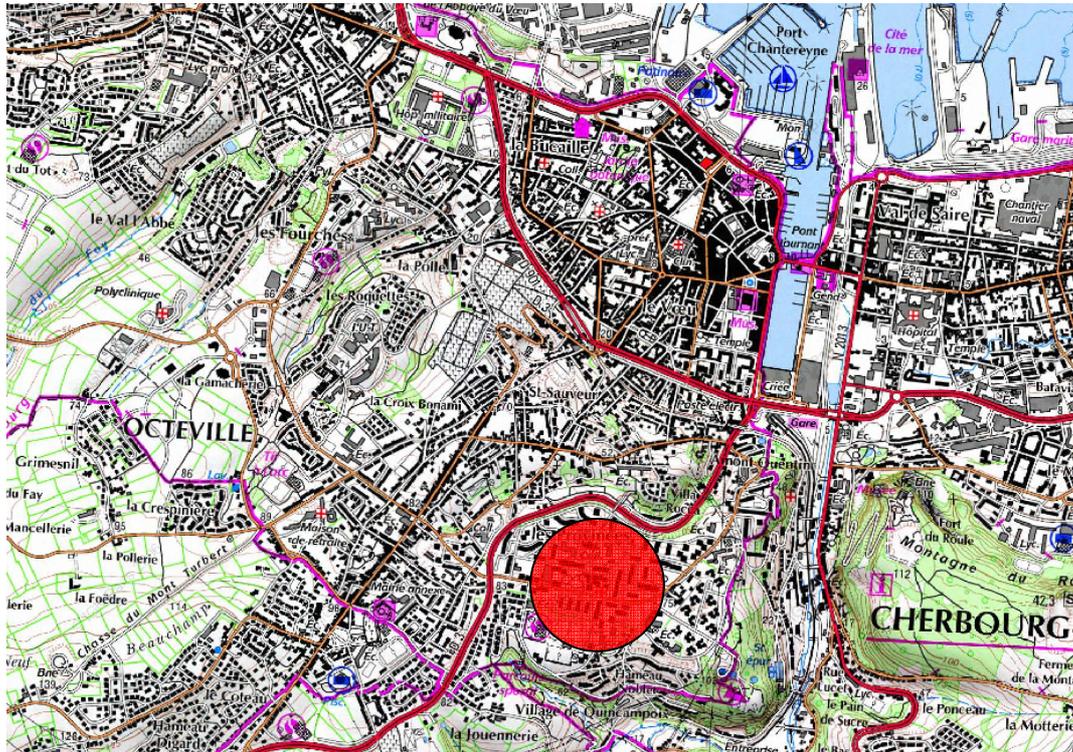
- Adaptation de groupes de logements sociaux sous la forme d'une « **résidence hôtelière sociale** » de **40 places** adaptées aux séjours courts et moyens.
- Production de **40 logements (places) de plein air « durables »** (chalets, bungalows) avec une inscription paysagère de qualité de ce parc sur les communes de Flamanville, des Pieux, Siouville, Surtainville et St Germain le Gaillard.

## LES SITES D'HERBERGEMENTS MEUBLES & DE PLEIN AIR

### Les Pieux



### Cherbourg Octeville



Parc social mobilisable pour une transformation en résidence hôtelière par exemple 4 bâtiments pour 48 logements avec la SA HLM des Cités Cherbourgeoises.

- **Pour les phases d'arrêt de tranche ou de visite décennale** : 525 à 750 places supplémentaires seront nécessaires pour une durée courte (1 à 2 mois) correspondant à un maximum de 250 à 350 logements. Dans un souci de flexibilité de l'offre il pourrait être décidé que 200 places de la base de vie seraient affectées à ces travailleurs, il faut donc considérer en amont:
  - Un report des actifs dont la durée de séjour est plus longue vers l'offre saisonnière (meublés et plein air) de préférence hors période estivale, et donc une possible vacance organisée de la base de vie avant les phases exceptionnelles en particulier en 2009/2010
  - Il sera également fait usage pour les salariés des phases exceptionnelles des:
    - 245 logements en mobil-homes/chalets de 3 places en moyenne mobilisables hors période estivale et hivernage sur l'ensemble du territoire.
    - 400 logements locatifs saisonniers qui offriraient des disponibilités sur l'ensemble du territoire d'études

✓ **Le pic de besoins lié au arrêt de tranche et visite décennale sera intégré au volume d'allotement du parc privé (100 logements supplémentaires à prévoir sur 2 trimestres)**

### 2.2.2- Les équipements connexes

- Les besoins en équipements scolaires et de petite enfance ne sont pas modifiés par rapport au scénario précédent. La nouvelle répartition proposée repose largement sur l'offre saisonnière qui ne concerne que les personnes seules et n'a pas donc pas d'effet sur le nombre d'enfants présents sur chaque territoire.

La CUC est en mesure d'accueillir l'ensemble des enfants scolarisés (cf. scénario1). Hors CUC on peut estimer que les besoins sur les deux pôles s'élève environ à **100 familles**.

Sur le pôle de proximité, les besoins pour **45 familles sont de l'ordre de 18 places en maternelle, 20 places en primaire et 7 places en secondaire**. Les disponibilités recensées sont les suivantes :

- CC des Pieux : 59 places en maternelle 179 places en primaire.

Sur le pôle secondaire, les besoins pour **55 familles sont de l'ordre de 22 places en maternelle, 25 places en primaire, 8 places en secondaire**. Les disponibilités recensées sont les suivantes :

- CC Côte des Isles : 18 places en maternelle et 20 places en primaire.

En matière de petite enfance l'estimation des besoins est basée sur les effectifs des classes maternelles soit environ **20 places d'accueil petite-enfance** nécessaires sur les deux pôles, les disponibilités sont les suivantes:

- Disponibilité sur la CC des Pieux : 36
- Disponibilité sur la CC de la Côte des Isles: 35 places environ chez les assistantes maternelles.

Le déficit de places disponibles en primaire sur la Communautés de Communes de la Côte des Isles, ne correspond pas aux capacités réelles de l'école puisque des classes ont été récemment fermées . Il demeure néanmoins un problème concernant la réouverture des classes pour un accueil temporaire d'enfants.

**A ces chiffres, il convient d'ajouter l'accueil de 70 familles dans le parc EDF sur l'ensemble du territoire d'étude, soit 28 enfants en maternelle et petite enfance, 32 en primaire et 10 en secondaire**

- Comme dans le scénario n°1, les équipements sanitaires (eau et assainissement) avec les projets communaux de mise aux normes et d'extension répondent aux besoins de ce scénario

### 2.2.3- Transport & Mobilité

**Le scénario 2 augmente légèrement l'essaimage des travailleurs du grand chantier tout en continuant de favoriser les modes de transports collectifs (CUC – Flamanville) :**

- Le renforcement significatif de la fréquentation de la D 650 est maintenu (scénario 1).
- Incitation à l'utilisation des lignes de transport existantes en les renforçant sur certains créneaux horaires et en mettant en place une tarification adaptée (scénario 1).
- Le pôle de proximité mobilise le système de navette et de parking relais pour accéder au grand chantier.

L'option envisagée est la suivante :

- Implantation d'un parking relais au nord des Pieux : 1 parking de 300 places soit 1.2 ha à mobiliser (terrain de 3,5 ha au Pieux, propriété de la commune de Flamanville)
- Opportunité de créer un système de navette efficace depuis le chantier jusqu'au parking relais.

## SCENARIO 2 : UNE PLUS FORTE FREQUENTATION DE LA DEPARTEMENTALE 650



## Conclusions sur le scénario 2

- **L'offre de logements :**
  - Une activité du marché locatif privé répartie sur les trois pôles,
  - Une mobilisation HLM principalement sur la CUC, compte tenu de la forte demande locale,
  - Faible mobilisation de l'offre touristique (meublés & plein air) hors base de vie et création de chalets
- **Équipements scolaires et périscolaires :** la répartition correspond aux disponibilités actuelles avec un déficit de places en école maternelle sur la CC de la Côte des Isles sans prendre en compte les fermetures récentes de classes.
- **Équipements sanitaires :** les capacités répondent aux besoins.

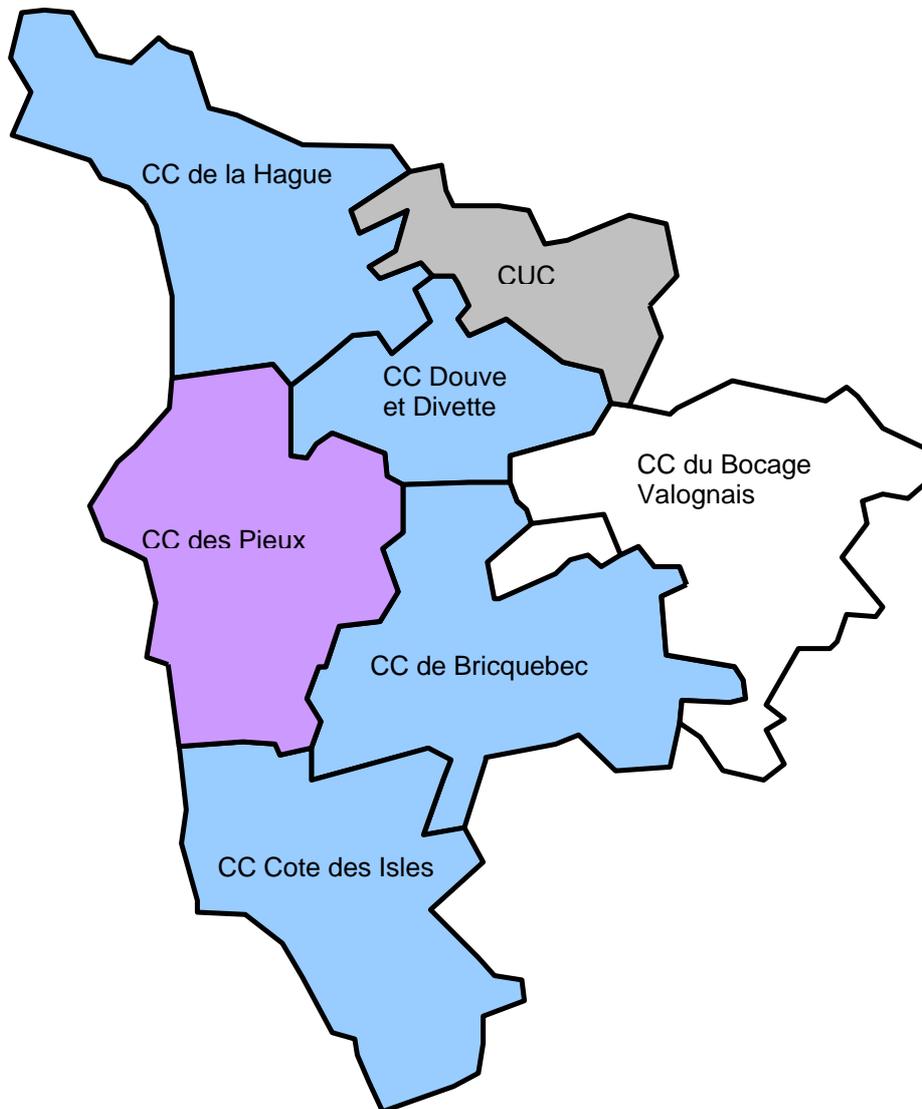
### SYNTHESE SUR LE SCENARIO 2

- Des retombées économiques moins concentrées,
- Un renouvellement partiel du parc locatif privé hors CUC,
- Des retombées post chantier pour les 3 pôles liées à l'offre touristique et la résidence hôtelière,
- Un scénario concentrant les mobilités vers le site,
- Un scénario qui tend à réduire le déséquilibre territorial

### 2.3- Scénario 3 : Pour un meilleur équilibre territorial

Ce scénario s'appuie sur une meilleure répartition des segments du marché de l'habitat au sein d'un territoire élargi et accessible à moins de 30 minutes :

- Le pôle de proximité La Communauté de Communes des Pieux.
- Le centre urbain: la Communauté Urbaine de Cherbourg
- Les pôles secondaires: Les Communauté de Communes de la Hague, de Bricquebec, de la Côte des Isles et de Douve & Divette



Les principes de répartition sont ceux du scénario 2 mais en s'appuyant sur un territoire plus vaste:

- **L'accession:** une répartition plus équilibrée au sein des 3 pôles élargie aux communes de Brix et St Joseph de la CC du Bocage Valognais
- **Le parc locatif privé :** un allotement défini sur la CUC compte tenu des besoins qui pèsent sur le territoire et des disponibilités offertes. Le principe de bail à réhabilitation est en revanche également réparti entre les collectivités.
- **Le parc locatif social :** l'offre de la CUC sera mobilisée mais aussi les pôles de proximité et secondaire avec une limite pour la CC des Pieux (une forte demande: 75% à Flamanville et une offre limitée) et pour la CC Douve et Divette (11 logements pour 39 demandes) *EPLS 05*
- **L'offre d'hébergement meublé / de plein-air :**
  - Une base de vie multi polaire sur les Communautés de Communes des Pieux et de la Hague,
  - La création d'une offre type « résidence hôtelière sociale » sur la CUC,
  - La création d'une offre touristique pérenne sur les pôles de proximité et secondaires élargis aux communes de Brix et St Joseph.

### 2.3.1- L'offre de logements par segment

#### ✓ L'accession

Le principe serait celui d'une **offre de 80 logements répartie entre la CUC et les pôles de proximité et secondaires**. L'offre foncière permet l'accueil des accédants liés au grand chantier avec:

- La CUC : 62 ha
- La CC des Pieux : 39 ha
- La CC Côte des Isles: 44 ha
- La CC de la Hague : 4.2 ha
- La CC de Bricquebec : 4.4 ha
- La CC Douve et Divette : non renseigné

La production de **20 logements en location accession sociale** est maintenue, mais toujours en dehors de la CUC compte tenu de la programmation issue du Programme Local de l'Habitat.

A partir, des besoins recensés, l'objectif de répartition serait le suivant :

	Accession à la propriété	Accession Sociale
Pôle de proximité de Flamanville / Les Pieux	35	8
Pôles secondaires : CC de la Hague, de Bricquebec, de la Côte des Isles et de Douve et Divette, communes de Brix et St Joseph	30	12
CUC (ZAC du Gast et de Grismesnil Monturbet).	15	-

## UNE OFFRE EN ACCESION ELARGIE : cinq premiers sites identifiés



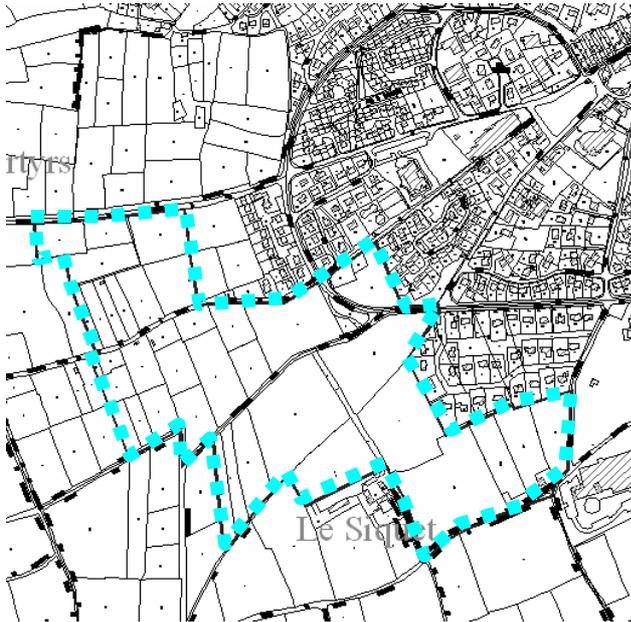
- ZAC des Pieux ①
- Zones 1AU de Flamanville ②
- ZAC de Grismesnil / Monturbet ③
- ZAC du Gast ④
- Zones 1AU de Barneville Carteret ⑤

Conseil Général de la Manche

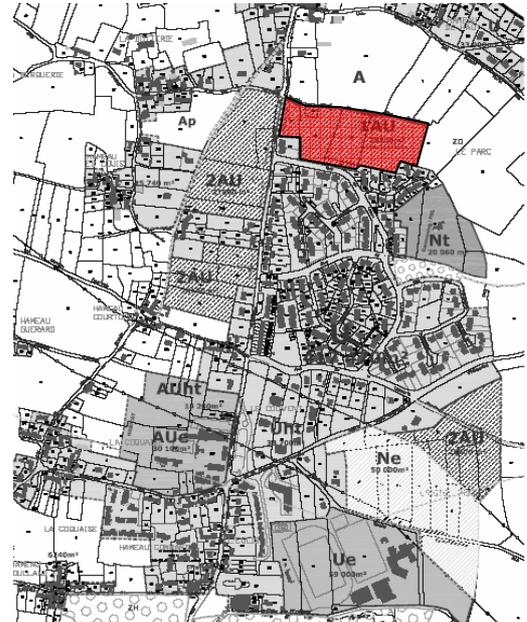
Etude sur la problématique d'accueil de population en terme d'habitat et d'équipements connexes induit par l'implantation d'un réacteur nucléaire sur le site de Flamanville – Rapport de synthèse – Mars 2007

Habitat et Développement Bretagne – CDHAT – Idéa Recherche – SCP D'AVOCATS Christian BOIS

## Flamanville - Les Pieux

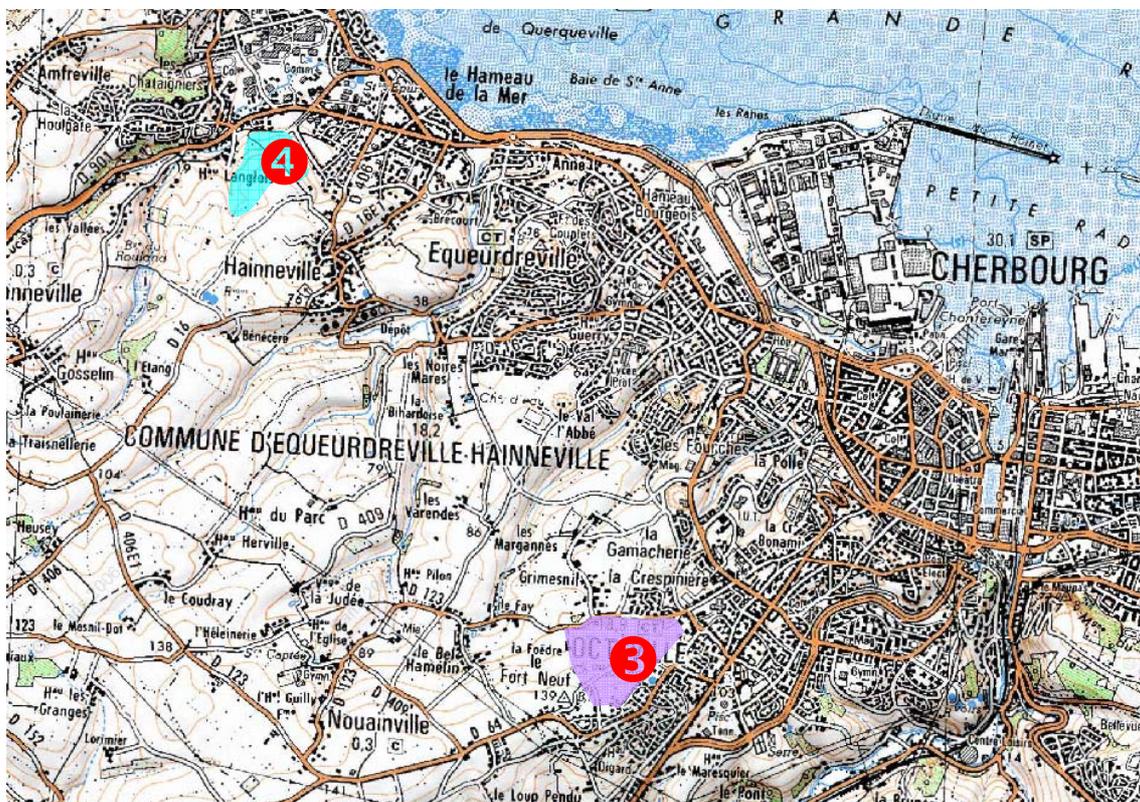


❶ Zone d'Aménagement Concerté des Pieux de la *Lande et du Piquet* des Pieux d'une surface de 28.5 ha située au sud ouest du bourg



❷ Zones 1AU de Flamanville (2.9ha) ;  
PLU non arrêté

## Communauté Urbaine de Cherbourg



Conseil Général de la Manche

Etude sur la problématique d'accueil de population en terme d'habitat et d'équipements connexes induit par l'implantation d'un réacteur nucléaire sur le site de Flamanville – Rapport de synthèse – Mars 2007

Habitat et Développement Bretagne – CDHAT – Idéa Recherche – SCP D'AVOCATS Christian BOIS



### ✓ Le parc locatif privé

Comme dans les scénarii 1& 2 le potentiel de logements la CUC sera principalement sollicité. Il faut également considérer la moindre rotation dans le parc locatif privé en dehors du secteur urbain.

L'accueil des travailleurs du grand chantier serait réalisé de la façon suivante :

- 25% pôle de proximité : soit 80 logements au pic du chantier, 8% du parc existant.
- 25% pôles secondaires : soit 80 logements au pic du chantier, 5% du parc existant.
- 50% CUC : soit 160 logements au pic du chantier, 2.5% du parc existant.

### Deux axes d'intervention sur le parc locatif privé sont envisagés pour le parc privé :

1. Réhabilitation de 100 logements vacants par la procédure de bail à réhabilitation mobilisables à 50% dès 2008 et dans sa totalité en 2009 et répartis de la façon suivante:
  - CUC: 30 logements
  - Pôle de proximité : 30 logements
  - Pôles secondaires : 10 logements par communauté de communes soit 40 logements
2. Constitution d'un allotement correspondant à 75% du pic des besoins pour chaque année hors logements en bail à réhabilitation.

Année	Volume d'allotement nécessaire	Répartition par secteur		
		Pôle de Proximité	CUC	Pôles secondaires
2008	30 (+100)*	8	15	7
2009	10	2	5	3
2010	150 (+100)*	37	75	38
2011	50	13	25	12
2012	50	13	25	12

\* : Logements saisonniers à mobiliser sur 1 trimestre pour chaque année dans le cadre de l'arrêt de tranche et de la visite décennale (cf. ci dessous)

### ✓ Le parc locatif social

La CUC dispose d'un parc vacant et mobilisable. On dénombre ainsi jusqu'à 368 logements en 2009, tandis que les besoins en matière de logement social n'atteignent que **290 logements au pic du chantier au troisième trimestre 2010**. En conséquence **90% des besoins seront absorbés par la CUC soit 260 logements**.

Concernant les autres pôles, on constate :

- Une demande importante sur la CC des Pieux avec une pression de 50% qui ne permet pas de mobiliser le parc social de ce territoire. Le parc de la CC Douve et Divette est trop faible pour être mobilisé.
- **Une plus faible pression sur les CC de la Hague, de la Côte des Isles et de Bricquebec avec au maximum 26% de pression. Environ 10% des besoins soit 30 logements pourraient être sollicités au pic du chantier à la fin 2010.**

Comme dans le scénario 2, la faible diversification du parc en dehors des pôles principaux est un frein à une meilleure répartition territoriale des travailleurs du grand chantier.

### ✓ Hébergement Meublé / Hébergement de plein air :

- ➔ Au pic du chantier les 250 hébergements représentant 500 places de la base de vie seraient utilisées selon la répartition suivante:

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les Pieux: 200 hébergements sur le site de l'ancien camping réaménagé</li> <li>▪ Siouville</li> <li>▪ Surtainville</li> <li>▪ St Germain le Gaillard</li> <li>▪ Beaumont Hague</li> <li>▪ Urville Nacqueville</li> </ul> | 50 hébergements à répartir sur des terrains<br>labellisés grand chantier et ancien camping |
|---|--|

D'autres hébergements sont prévus :

- Adaptation de groupes de logements sociaux sous la forme d'une « **résidence hôtelière sociale** » de **40 places** adaptées aux séjours courts et moyens.
- Production de **50 logements (places) de plein air « durables »** (chalets, bungalows) avec une inscription paysagère de qualité de ce parc sur les communes de Flamanville, des Pieux, Siouville, Surtainville, Beaumont Hague, St Germain le Gaillard, Brix et St Joseph..

- **Pour les phases d'arrêt de tranche ou de visite décennale** : 525 à 750 places supplémentaires seront nécessaires pour une durée courte (1 à 2 mois) correspondant à un maximum de 250 à 350 logements. Dans un souci de flexibilité de l'offre il pourrait être décidé que 200 places de la base de vie seraient affectées à ces travailleurs, il faut donc considérer en amont:
  - Un report des actifs dont la durée de séjour est plus longue vers l'offre saisonnière (meublés et plein air) de préférence hors période estivale, et donc une possible vacance organisée de la base de vie avant les phases exceptionnelles en particulier en 2009/2010
  - Il sera également fait usage pour les salariés des phases exceptionnelles des:
    - 245 logements en mobil-homes/chalets de 3 places en moyenne mobilisables hors période estivale et hivernage sur l'ensemble du territoire.
    - 400 logements locatifs saisonniers qui offriraient des disponibilités sur l'ensemble du territoire d'études

✓ Le pic de besoins lié au arrêt de tranche et visite décennale sera intégré au volume d'allotement du parc privé (100 logements supplémentaires à prévoir sur 2 trimestres)

### 2.3.2- Les équipements connexes

#### ➤ Les équipements scolaires et para-scolaires :

Ce scénario a pour objectif une répartition plus juste des travailleurs au sein du territoire d'études. Les limites posées par la diversification du parc de logements expliquent la forte proportion de familles sur le territoire de la CUC.

La CUC est en mesure d'accueillir l'ensemble des enfants scolarisés (cf. scénario1). Hors CUC on peut estimer que les besoins sont les suivants:

- **Communauté des Communes des Pieux** : 47 familles soit 47 enfants
- **Communauté des Communes de la Cote des Isles, de Bricquebec et de la Hague**: 18 familles, soit 18 enfants
- **Communauté des Communes Douve et Divette** : 11 familles soit 11 enfants.
- La répartition par cycle scolaire est la suivante:
  - **Pour 47 enfants sur la CC des Pieux** dont 19 en maternelle, 22 primaires, 6 secondaires.
    - Disponibilité sur la CC des Pieux: 59 places en maternelle, 179 places en primaire.
  - **Pour 18 enfants sur les CC Côte des Isle, de Bricquebec et de la Hague** dont 7 en maternelle, 8 primaires, 3 secondaires.
    - Disponibilité sur la CC de la Côte des Isles: 18 places en maternelle, 20 places en primaire.
    - Disponibilité sur la CC de la Hague: 10 places en maternelle, 35 places en primaire.
    - Disponibilité sur la CC de Bricquebec: 43 places en maternelle, 44 places en primaire.

- Pour 11 enfants sur la CC Douve et Divette dont 5 en maternelle, 5 en primaire, 1 en secondaire
  - Disponibilité sur la CC Douve et Divette: 26 places en maternelle, 33 places en primaire.

En matière de petite enfance les besoins sont basés sur les effectifs des classes maternelles soit un besoin de :

- **19 places d'accueil** en petite enfance pour la CC des Pieux qui dispose de **36 places** disponibles.
- **7 places** pour la CC de la Cote des Isles, dont les assistantes maternelles peuvent encore accueillir **35 enfants**
- **7 places** sur la CC de Bricquebec sans connaissance de la disponibilité. La capacité d'accueil en structure sur la communauté de communes est de **45 places**.
- **7 places** sur la CC de la Hague ou **30 places** sont disponibles
- **5 places** seraient nécessaires sur la CC Douve et Divette dont on ne connaît pas les disponibilités

A ces chiffres, il convient d'ajouter l'accueil de 70 familles dans le parc EDF sur l'ensemble du territoire d'étude, soit 28 enfants en maternelle et petite enfance, 32 en primaire et 10 en secondaire

- Les équipements sanitaires sont suffisants pour accueillir la population nouvelle. On notera cependant que d'une manière générale les capacités de raccordement des stations d'assainissement des eaux usées des communes rurales sont faibles. A Bricquebec, cette capacité est nulle.

### 2.3.3- Transport et Mobilité

Le scénario 3 accroît l'essaimage sur un territoire plus large des populations:

- Le pôle CUC demeure important (sur le parc privé et le parc social) et une utilisation des lignes régulières de transport est possible.
- La présence de population sur plusieurs communautés de communes obligent à renforcer les actions de:
  - Covoiturage: en proposant une aire dans chaque communauté de communes et autour des axes importants.
  - La mise en place de parcs relais d'une taille plus importante (400 places) autour des Pieux soit environ 1.6ha à mobiliser (terrain de 3,5 ha au Pieux, propriété de la commune de Flamanville)
  - Un système de navettes entre Les Pieux et le site du chantier

SCENARIO 3 : UNE OFFRE DE TRANSPORT A RENFORCER



Parkings relais (400 places)	
Aire de co-voiturage	
Ligne régulière renforcée (tracé partiel)	
Navette : chantier-parking relais	

### 2.3.4- Conclusions sur le scénario 3

- **L'offre de logements :**
  - Une activité de renouvellement du parc privé vacant qui profite à l'ensemble du territoire d'étude.
  - Une répartition des actifs sur le territoire limitée par les faibles disponibilités foncières et l'absence de diversification dans le parc de logements dans les communes en dehors des villes centre des communautés de communes.
  - Une base de vie multipolaire utilisée aussi pour faire face aux phases d'arrêt de tranche et de visite décennale.
- La répartition des travailleurs au sein d'un territoire élargi (par rapport au scénario 2) est limitée par la faible diversification du parc: peu de foncier, peu de logements locatifs privés, peu de logements locatifs sociaux qui peuvent être rendus disponibles.
- **Équipements scolaires et périscolaires :** des capacités d'accueil supérieures aux besoins
- **Équipements eau/assainissement :** les capacités répondent aux besoins en matière d'eau potable. les stations de traitement des eaux usées de communes rurales ont des capacités de raccordement limitées.
- **Mobilité & Transports :** ce scénario implique de mobiliser des moyens plus importants en matière de co-voiturage et de capacité des parkings relais.

#### SYNTHESE SUR LE SCENARIO 3

- Des retombées économiques mieux réparties
- Un renouvellement de l'offre locative privée
- Un trafic routier plus important généré par la dispersion des actifs

## 3- Tableau synoptique des scenarii proposés

		Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
L O G E M E N T	Le marché de l'accession	100% pôle de proximité	30% sur la CUC	20% sur la CUC
			50% sur la CC des Pieux	45% sur la CC des Pieux
			20% sur Barneville - Carteret	35% sur les pôles secondaires
	Le parc locatif privé	20% à 30% sur les Pieux 70% à 80% sur la CUC	50% sur la CUC	50% sur la CUC
			25% sur la CC des Pieux 25% sur le pôle secondaire de Barneville-Carteret	25% sur la CC des Pieux 25% sur les pôles secondaires
	Le parc locatif social	100% sur la CUC	95% sur la CUC	90% sur la CUC
			5% CC Côte des Isles	10% CC de la Hague, des Isles et de Bricquebec
	Les équipements	Un accueil petite enfance sur la CUC à organiser	Déficit en école primaire et maternelle sur la CC des Isles non compris la fermeture récente de classes	Des capacités d'accueil supérieures aux besoins
	Transport & Mobilité	Valorisation des réseaux de transport inter-urbain Parc relais (1 x 300 places) avec des navettes vers le site	Valorisation des réseaux de transport inter-urbain Parc relais (1 x 300 places) avec des navettes vers le site	Besoins en mobilité plus fort Parc relais (1 x 400 places) avec des navettes vers le site