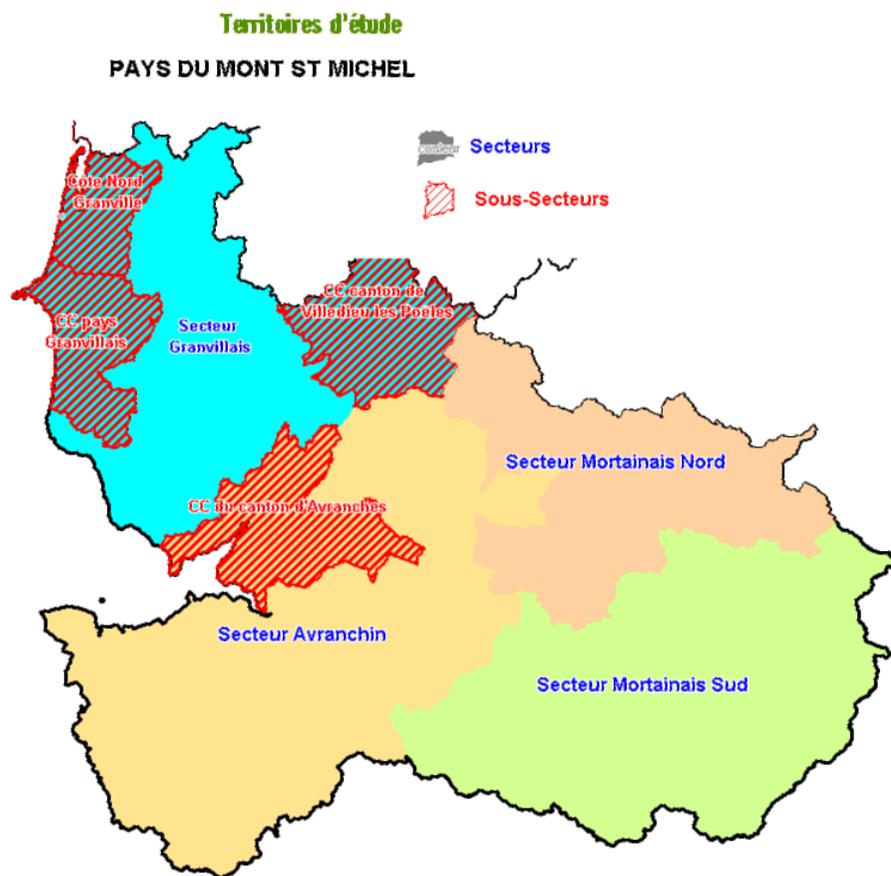


2. Le pays de la baie du Mont-Saint-Michel

2.1 - L'évolution et la structure de la population.....	52
2.1.1 - Dynamisme démographique.....	52
2.1.2 - Population par âge	55
2.1.3 - Taille des ménages.....	57
2.1.4 - Les revenus des ménages.....	59
2.1.5 - Les caractéristiques des allocataires de la CAF.....	63
2.2 Le parc de logements.....	66
2.2.1 - Structure du parc.....	66
2.2.2 - Statut d'occupation des résidences principales.....	68
2.2.3 - Age du parc de résidences principales	69
2.2.4 - Typologie des logements du parc de résidences principales.....	71
2.2.5 - Le parc locatif social.....	72
2.2.6 - Le parc privé potentiellement indigne.....	73
2.3 - Les flux du logement.....	75
2.3.1 - La construction neuve.....	75
2.3.2 - Les flux dans le parc social.....	80
2.3.3 - Les marchés de l'immobilier.....	85
2.4 - La synthèse au regard des échanges avec les acteurs locaux et les indicateurs clés.....	89
2.5 – La détermination des besoins en logements d'ici 2015.....	93
2.5.1 - Les enjeux de l'Etat.....	93
2.5.2 - D'une estimation normative des besoins en logements,	94
2.5.3 - Vers une quantification des besoins en logements sociaux au regard des enjeux d'aménagement.....	95

2. Le pays de la baie du Mont-Saint-Michel



Les secteurs d'étude à l'intérieur du pays de la Baie du Mont-Saint-Michel ont été définis à partir de la connaissance des territoires et de l'identification des premiers enjeux (programme local de l'habitat, territoires stratégiques, projets, ...). Ils correspondent au regroupement de plusieurs communautés de communes et d'une commune canton.

La composition des secteurs est la suivante :

- **Le secteur Granvillais** = CC du pays Granvillais + CC entre plage et bocage + CC des Delles + CC du Pays Hayland + CC du canton de Villedieu + CC de Sartilly porte de la Baie.
- **Le secteur Avranchin** = CC du canton d'Avranches + CC du canton de Brecey+ CC de Pontorson Mont-Saint-Michel + CC du canton de Ducey+ CC du canton de Saint-James+ commune canton d'Isigny le Buat
- **Le secteur Mortainais Nord** = CC du Tertre + CC du canton de St Pois + CC du canton de Sourdeval
- **Le secteur Mortainais Sud** = CC du canton de Mortain + CC du canton de St Hilaire du Harcouët + CC de la Sélune

Il nous est apparu nécessaire de faire des zooms sur la **côte Nord Granville** constituée par la bande littorale de la CC entre plage et bocage, sur la **CC du canton d'Avranches** et sur la **CC du canton du Mont St Michel et de St James**.

2.1 - L'évolution et la structure de la population

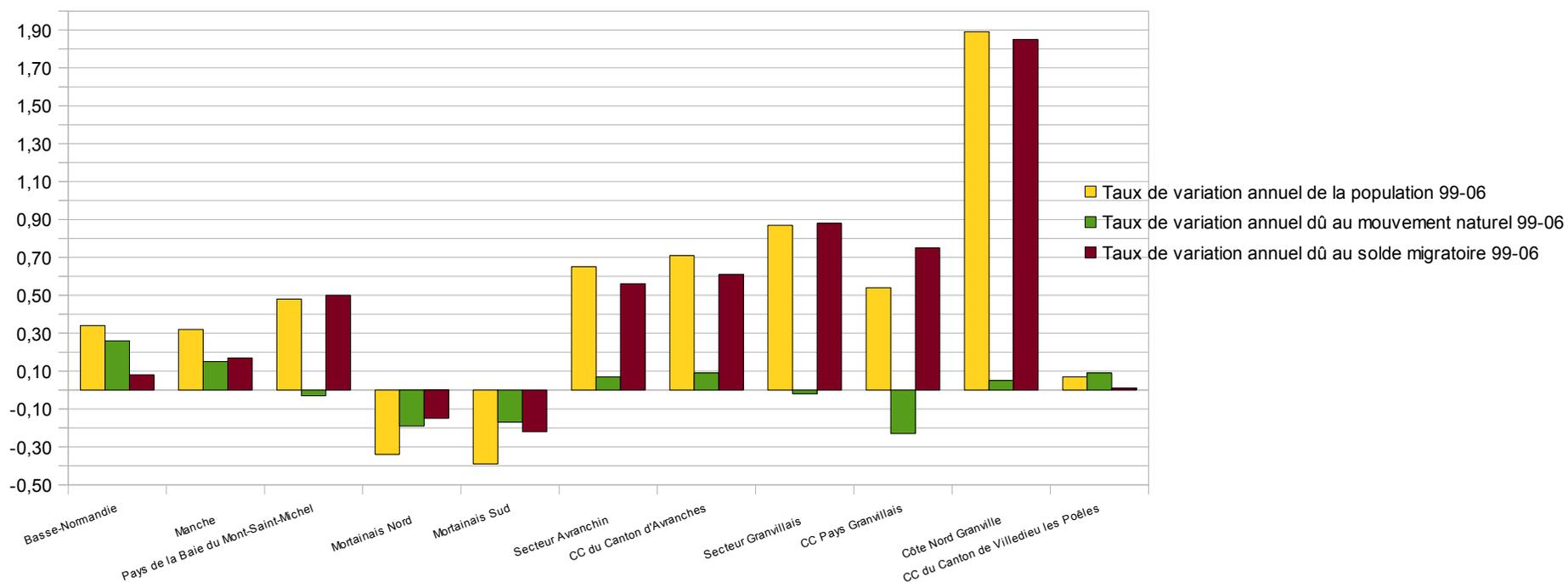
2.1.1 - Dynamisme démographique

source : INSEE/RGP90-99-06

	Population sans doubles comptes 1990	Population sans doubles comptes 1999	Population statistique 1999	Population municipale 2006 (population sans doubles comptes)	taux variation annuel population 90-99 (%)	Taux variation annuel population 99-06 (%)	Taux variation annuel dû au mouvement naturel 90-99 (%)	Taux variation annuel dû au solde migratoire 90-99 (%)	Taux variation annuel dû au mouvement naturel 99-06 (%)	Taux variation annuel dû au solde migratoire 99-06 (%)
Basse-Normandie	1 391 318	1 422 193	1 422 436	1 456 793	0,24	0,34	0,31	-0,06	0,26	0,08
Manche	479 636	481 471	481 726	492 563	0,04	0,32	0,24	-0,20	0,15	0,17
Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel	134 496	135 002	135 087	139 587	0,04	0,47	-0,06	0,10	-0,03	0,50
<i>Secteurs</i>										
<i>Sous-secteurs</i>										
Mortainais Nord	11 066	10 391	10 393	10 149	-0,70	-0,34	-0,21	-0,49	-0,19	-0,15
Mortainais Sud	25 961	24 644	24 663	23 984	-0,58	-0,40	-0,15	-0,42	-0,17	-0,23
Secteur Avranchin	46 747	46 504	46 546	48 645	-0,06	0,63	-0,01	-0,05	0,07	0,56
CC du Canton d'Avranches	17 476	17 681	17 700	18 581	0,13	0,71	0,20	-0,07	0,09	0,61
Secteur Granvillais*	50 722	53 463	53 485	56 809	0,59	0,86	-0,02	0,60	-0,01	0,87
CC Pays Granvillais	23 171	24 930	24 958	25 215	0,82	0,54	-0,04	0,86	-0,23	0,75
Côte Nord Granville	4 415	4 857	4 853	5 538	1,06	1,90	-0,13	1,20	0,05	1,85
CC du Canton de Villedieu-les-Poêles	8 155	7 993	7 979	8 031	-0,22	0,09	0,00	-0,22	0,09	0,00

* la commune de Carolles est rattachée à Jullouville jusqu'au 01/01/00

Remarque : La population municipale légale du recensement de 2006 est sans doubles comptes. Elle correspond à la « population statistique » (somme des marges des tableaux statistiques) mais elle n'est pas comparable directement à la population sans doubles comptes du recensement 1999, certains concepts ayant évolué d'un recensement à l'autre (populations rattachées à une commune,...). Aussi, pour calculer des évolutions entre les populations de 1999 et 2006, il faut prendre en compte la population statistique 1999 et la population municipale 2006.



Le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel connaît une croissance de sa population (0,48) entre 1999 et 2006 supérieure à celle du département (0,32) et de la région (0,34) due à un solde migratoire (différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties) positif (+ 0,50) et non à une natalité dynamique puisque le solde naturel est légèrement négatif (-0,03). La progression de population était seulement de (0,04) entre 1990 et 1999.

La croissance démographique du Pays est soutenue par celle du secteur Granvillais (0,86) et du secteur Avranchin (0,63) et en particulier par celles des sous secteurs de la CC du Pays Granvillais (0,54), de la côte Nord Granville (1,90) et de la CC du canton d'Avranches (0,70) qui voient leur population progresser entre 1999 et 2006 du fait d'une plus grande attractivité (avec un solde migratoire positif respectivement de 0,75, 1,85 et 0,61).

Ce sont les secteurs ruraux de l'Avranchin et du Granvillais qui ont gagné le plus de population entre les deux derniers recensements de population en raison de l'étalement urbain global sur le territoire, de l'attractivité résidentielle liée à l'A84, le péri-urbain et le littoral et du recul progressif vers les zones rurales encore proches.

A l'inverse, les secteurs du Mortainais Nord et Sud connaissent une perte de population sur la période 90-06 (environ 1250 personnes), accentuée par un solde migratoire négatif.

source : INSEE/RGP90-99

	nombre de ménages 1999	nombre de ménages 2006	taux de variation annuel des ménages 99-06 (%)
Basse-Normandie	572 019	620 722	1,17
Manche	194 795	211 212	1,16
Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel	30 952	61 555	1,19
<i>Secteurs</i>			
<i>Sous-secteurs</i>			
Mortainais Nord	4 388	4 489	0,33
Mortainais Sud	10 330	10 676	0,47
Secteur Avranchin	19 043	20 922	1,35
CC du Canton d'Avranches	7 377	8 209	1,54
Secteur Granvillais	22 886	25 468	1,54
CC Pays Granvillais	11 273	11 916	0,80
Côte Nord Granville	2 001	2 425	2,78
CC du Canton de Villedieu les Poêles	3 275	3 511	1,00

Sur le pays, le nombre de ménages a progressé 2,5 fois plus vite que la croissance démographique. La croissance des ménages (+1,19%) est supérieure à celle constatée sur le département et sur la région.

Cet accroissement se constate surtout sur le secteur Granvillais (1,54 %) avec un fort taux pour la Côte Nord Granville (+ 2,78 %), et un taux plus faible sur la CC du Pays Granvillais (+0,80) alors qu'il était de + 1,69 % entre 1990 et 1999, ce qui peut s'expliquer par la faible disponibilité foncière sur l'EPCI pourtant très attractif.

Le secteur Avranchin connaît également un fort accroissement du nombre de ménages (+1,35%) encore plus marqué sur la CC du canton d'Avranches (+1,54%)

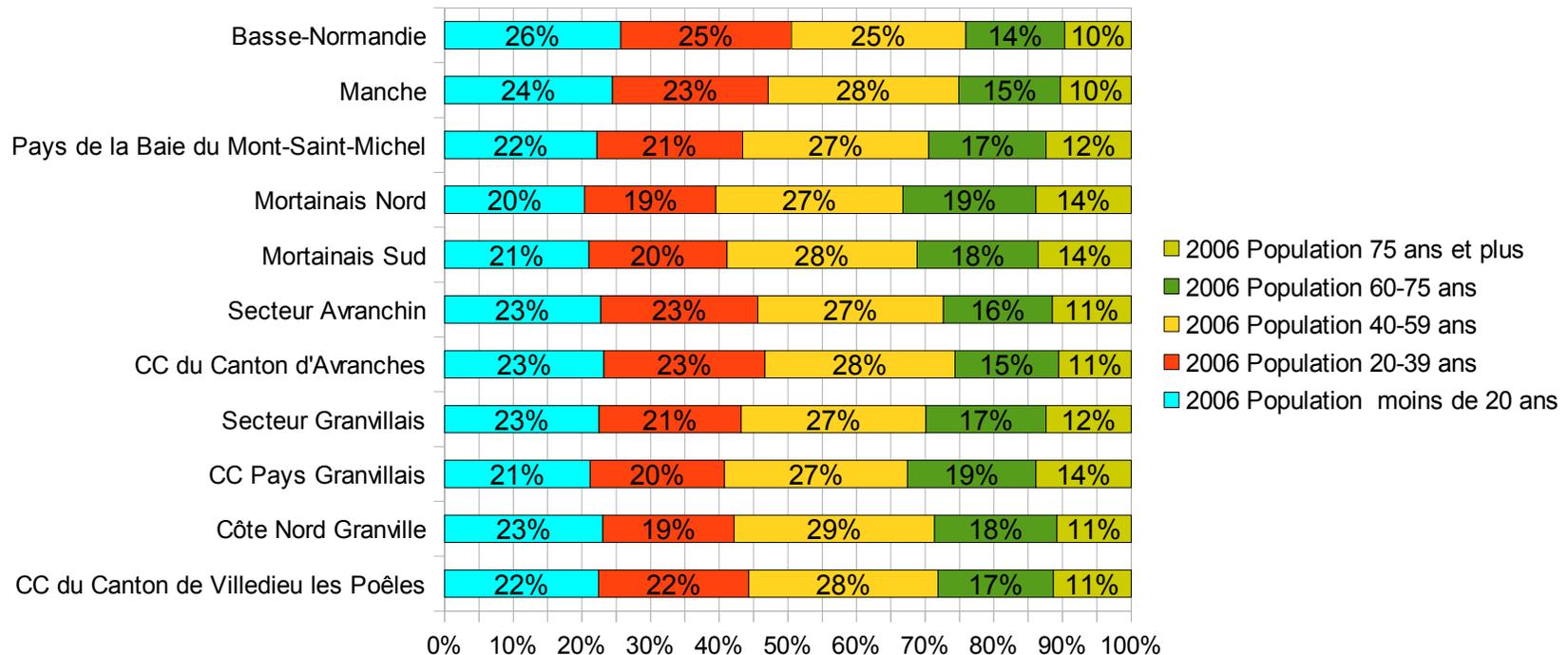
Les autres secteurs voient leur nombre de ménages légèrement progresser malgré une baisse de population, ce qui s'explique par la décohabitation des ménages et par le vieillissement des habitants (augmentation des ménages isolés).

2.1.2 - Population par âge

source : INSEE/RGP 2006

	2006 Population moins de 20 ans	2006 Population 20-39 ans	2006 Population 40-59 ans	2006 Population 60-75 ans	2006 Population 75 ans et plus	indice de jeunesse* 2006
Basse-Normandie	362 582	351 529	358 847	203 616	136 622	1,07
Manche	120 598	111 907	136 825	73 094	50 723	0,97
Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel	30 976	29 635	37 845	23 848	17 281	0,75
<i>Secteurs</i>	<i>Sous-secteurs</i>					
Mortainais Nord	2 073	1 938	2 766	1 964	1 410	0,61
Mortainais Sud	5 043	4 819	6 648	4 228	3 246	0,69
Secteur Avranchin	11 077	11 124	13 140	7 715	5 589	0,82
CC du Canton d'Avranches	4 314	4 356	5 141	2 808	1 962	0,96
Secteur Granvillais <i>(la commune de Carolles est rattachée à Jullouville jusqu'au 01/01/00)</i>	12 783	11 755	15 292	9 941	7 037	0,76
CC Pays Granvillais	5 349	4 934	6 723	4 716	3 494	0,69
Côte Nord Granville	1 277	1 059	1 617	986	599	0,79
CC du Canton de Villedieu les Poêles	1 802	1 755	2 214	1 348	911	0,85

*Indice de jeunesse = population de moins de 20 ans / population de 60 ans et plus. En 2006, l'indice de jeunesse était de 1,16 en France métropolitaine



Le Pays présente un profil un peu plus âgé que celui du département avec 30 % de la population de plus de 60 ans contre 25 % au niveau départemental. Son indice de jeunesse est de 0,75 contre 0,97 à l'échelle départementale.

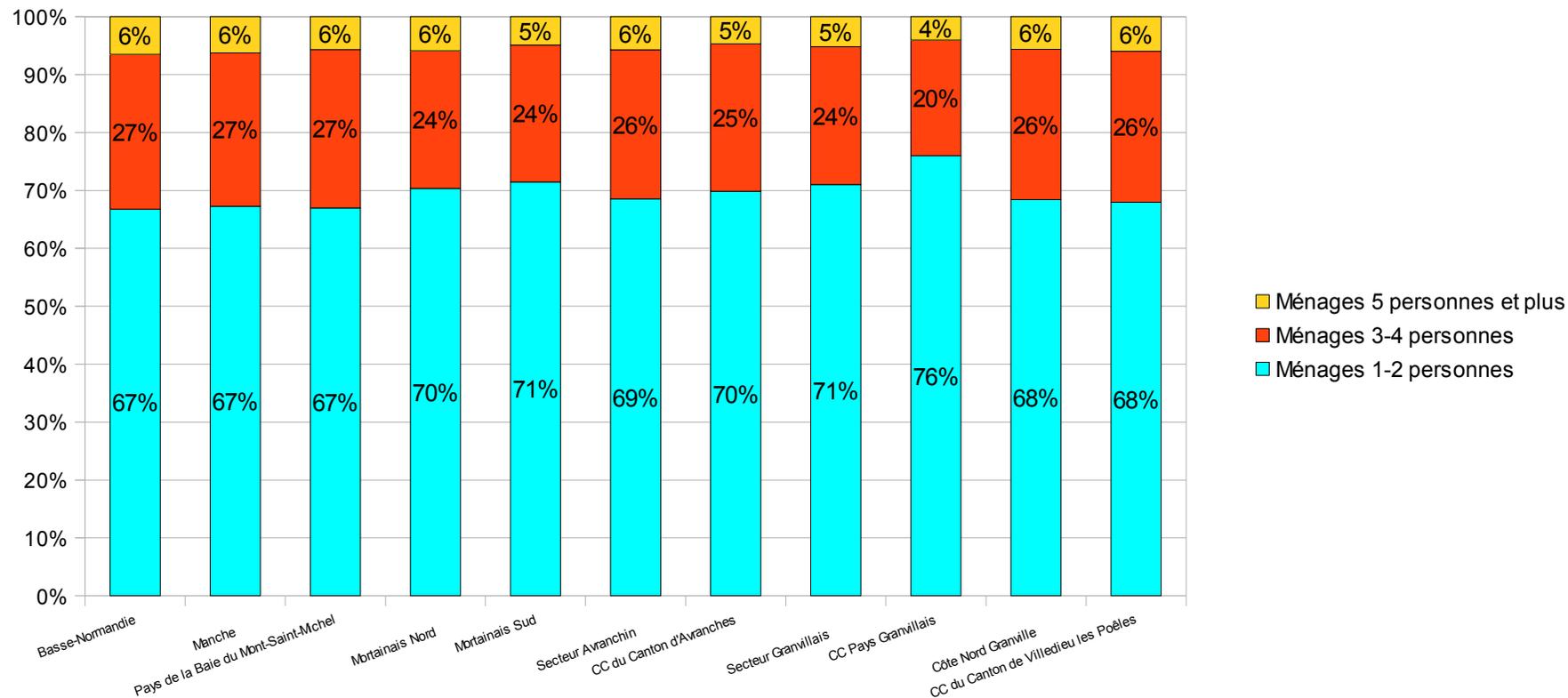
Les secteurs du Mortainais Nord, Mortainais Sud et Granvillais sont les secteurs les plus marqués par un vieillissement de la population, avec respectivement 33 %, 31 % et 30 % de leur population âgée de + 60 ans. Le secteur du Mortainais Nord a l'indice de jeunesse le plus bas du Pays (0,61), ce qui s'explique par des soldes migratoire et naturel négatifs. Vient ensuite le secteur du Mortainais Sud avec 0,67.

La CC du Pays Granvillais présente également un indice de jeunesse de 0,65, le plus bas du secteur Granvillais. Ce sous-secteur voit sa population vieillir avec un solde naturel négatif et un apport de population âgée (solde migratoire de + 0,75). Ce sous-secteur est marqué par une économie de type résidentiel (où l'on dépense plutôt qu'on ne produit). Une part importante des revenus vient des retraites, des résidents actifs mais qui travaillent hors du territoire, et du tourisme.

2.1.3 - Taille des ménages

source : INSEE/RGP2006

	Ménages 1-2 personnes	Ménages 3-4 personnes	Ménages 5 personnes et plus
Basse-Normandie	414 358	165 976	40 333
Manche	142 000	55 985	13 172
Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel	22 943	9 367	1 949
<i>Secteurs</i>			
<i>Sous-secteurs</i>			
Mortainais Nord	3 159	1 068	264
Mortainais Sud	7 646	2 528	522
Secteur Avranchin	14 340	5 384	1 198
CC du Canton d'Avranches	5 736	2 089	386
Secteur Granvillais	18 089	6 061	1 322
CC Pays Granvillais	9 042	2 378	481
Côte Nord Granville	1 654	628	136
CC du Canton de Villedieu les Poêles	2 397	919	211



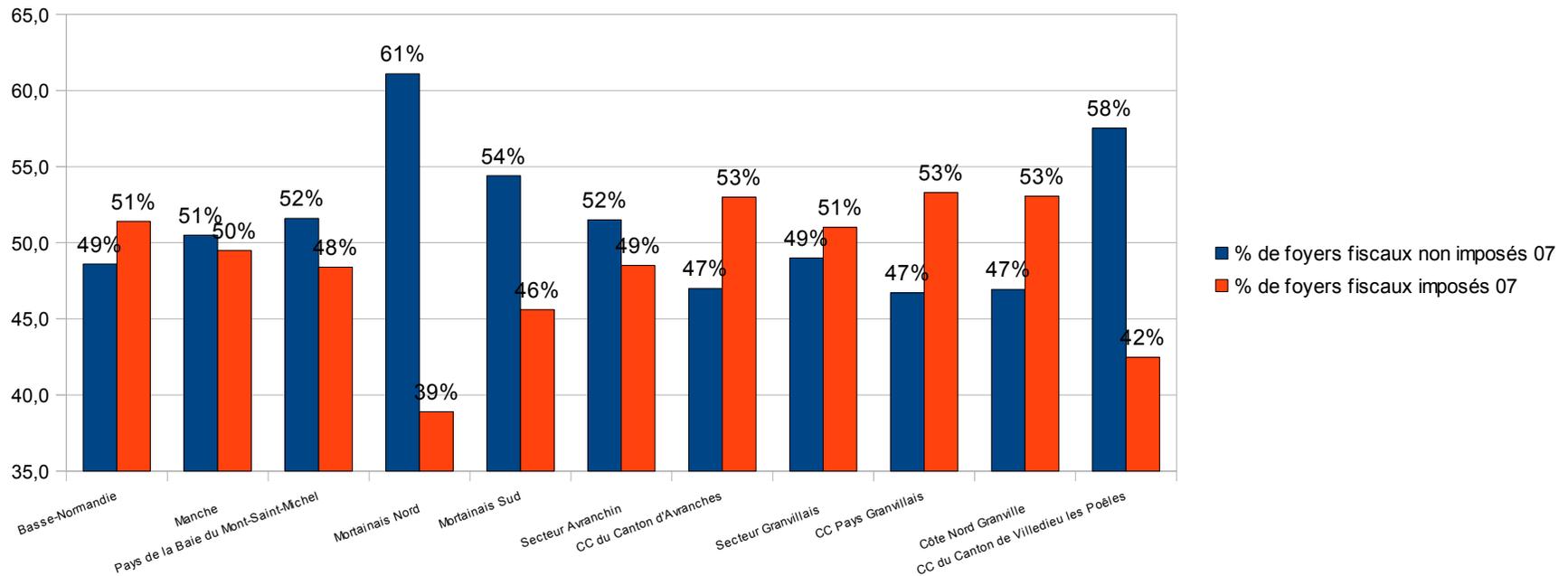
La composition des ménages du Pays est proche de la situation départementale avec 67 % des ménages de 1 à 2 personnes et peu de grands ménages (6 %). Les quatre secteurs présentent des profils similaires avec davantage de petits ménages dans le secteur Granvillais et dans les deux secteurs mortainais. La communauté de communes du pays granvillais concentre la moitié des petits ménages du secteur Granvillais. Cette répartition correspond à la structure du parc de logement (plus de logements de petite taille sur la CC du pays granvillais et le mortainais).

2.1.4 - Les revenus des ménages

2.1.4.1 - Revenu moyen et niveau d'imposition

source : DGI

	Foyers fiscaux non imposés 07 (%)	Foyers fiscaux imposés 07 (%)	revenu moyen par foyer fiscal (€) 07
Basse-Normandie	48,6	51,4	20 418
Manche	50,5	49,5	19 840
Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel	55,4	44,6	19 816
<i>Secteurs</i>			
<i>Sous-secteurs</i>			
Mortainais Nord	61,1	39,9	16 011
Mortainais Sud	54,4	45,6	17 824
Secteur Avranchin	51,5	48,5	19 441
CC du Canton d'Avranches	47,0	53,0	21 843
Secteur Granvillais	49,0	51,0	21 547
CC Pays Granvillais	46,7	53,3	23 118
Côte Nord Granville	43,6	56,4	24 136
CC du Canton de Villedieu les Poêles	53,3	46,7	18 382



Le revenu fiscal moyen du Pays (19 816 euros) est proche de la moyenne départementale et se situe en dessous du niveau régional. Le revenu moyen est nettement plus élevé dans le secteur Granvillais (21 547 euros) en particulier dans les sous-secteurs de la Côte Nord Granville (24 136 euros) et dans la CC du Pays Granvillais (23 118 euros). Les secteurs du Mortainais ont un revenu moyen plus faible (16 011 euros pour le Nord et 17 824 euros pour le Sud). Le revenu moyen du secteur de l'avranchin (19 441 euros) reste légèrement en dessous des moyennes départementales et du pays malgré le niveau plus élevé sur le canton d'Avranches(21 843 euros)

La répartition entre les ménages non imposés et les ménages imposés est moins équilibrée sur le pays qu'au niveau départemental (respectivement 52 % et 48 % en 2007). Le secteur Granvillais est en moyenne proche de l'équilibre (49 % / 51 %) mais la cc du pays granvillais présente une majorité de foyers imposés(53%) à l'inverse de la cc du canton de Villedieu les Poêles (46,7%).

Les secteurs du Mortainais révèlent des profils également contrastés avec une part prédominante de foyers fiscaux non imposés (plus de 61 % au Nord et 54 % au Sud).

Ces niveaux de revenus traduisent la santé économique du pays mais aussi l'attractivité résidentielle des secteurs en bordure littorale.

2.1.4.2 - Niveaux des revenus au regard des plafonds de ressources HLM

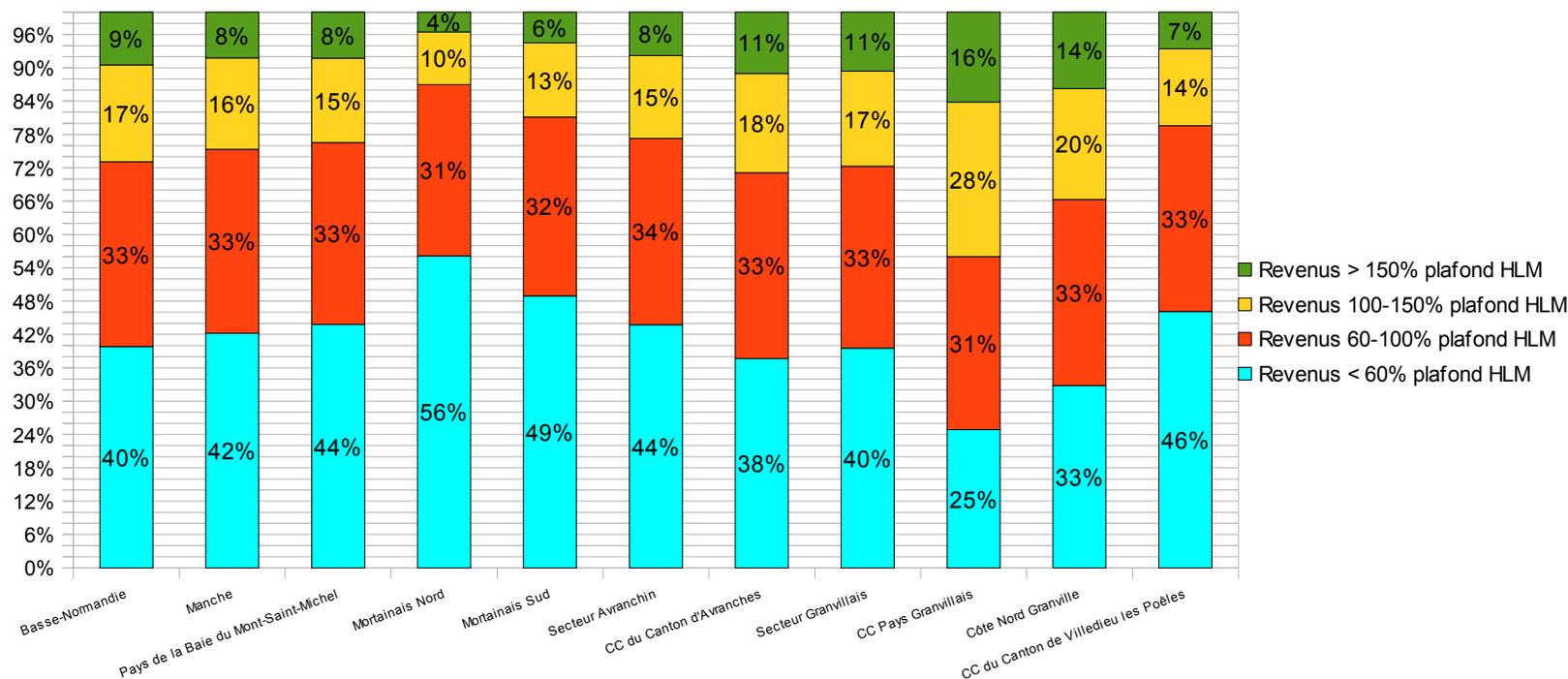
source : Filocom 2005

	Revenus < 60% plafond HLM	Revenus 60-100% plafond HLM	Revenus 100-150% plafond HLM	Revenus > 150% plafond HLM
Basse-Normandie	239 450	200 154	105 017	57 002
Manche	87 185	68 449	34 015	17 004
Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel	26 797	20 050	9 287	5 063
Secteurs				
Sous-secteurs				
Mortainais Nord	2 490	1 365	423	156
Mortainais Sud	5 185	3 410	1 413	584
Secteur Avranchin	8 982	6 879	3 057	1 602
CC du Canton d'Avranches	3 002	2 664	1 426	877
Secteur Granvillais <i>(la commune de Carolles est rattachée à Jullouville jusqu'au 01/01/00)</i>	10 140	8 396	4 394	2 721
CC Pays Granvillais	3 560	4 455	3 981	2 316
Côte Nord Granville	791	808	482	331
CC du Canton de Villedieu les Poêles	1 577	1 142	474	224

La notion de plafonds de ressources

Les plafonds de ressources pour accéder au logement locatif social (dit HLM) sont définis en termes de **revenu imposable** de l'année N-2 en fonction de la **composition du ménage** (ensemble de personnes qui occupent le logement) et de la **localisation du bien**. Ils sont réévalués chaque année en fonction de l'évolution du SMIC. Les plafonds retenus sont ceux appliqués aux logements PLUS (type de logement social le plus fréquemment construit)

Remarque : cette répartition de la population par revenus a été faite avant l'abaissement de 10,3% des plafonds de ressources d'accès au logement social en mai 2009



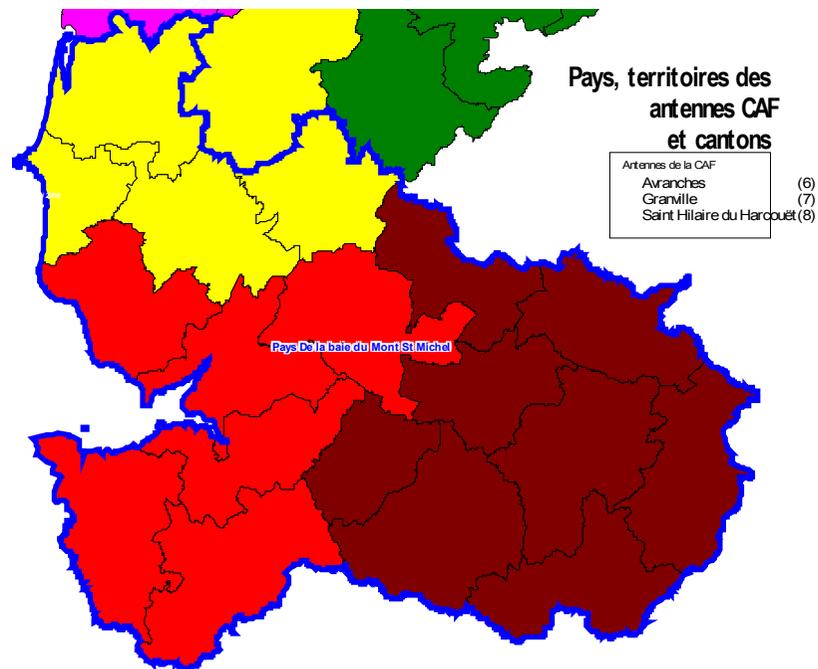
Sur la structuration des revenus, le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel connaît une situation similaire à celle du département : environ 75 % des ménages sont en dessous du plafond HLM et 44 % des ménages sont en dessous de 60 % du plafond HLM.

Le secteur du Mortainais Nord est occupé par une population en majorité modeste : 87 % des ménages ont des revenus en dessous du plafond HLM et plus de 55 % sont en dessous de 60 % du plafond.

Dans les secteurs de l'Avranchin, de la communauté de communes de Villedieu les Poêles, du Mortainais Sud la part des ménages qui ont des revenus en dessous du plafond HLM est comprise entre 78 et 81 % contre seulement 75 % dans le département et 73 % en Basse-Normandie.

2.1.5 - Les caractéristiques des allocataires de la CAF

Remarque : les données fournies par la CAF n'ont pas pu être exploitées à l'échelle des territoires stratégiques de l'étude. Cependant, ces données sont importantes afin de mieux apprécier les besoins en logements au regard des caractéristiques des ménages. Les données suivantes sont donc présentées à l'échelle des antennes CAF, cartographiées ci-dessous.



2.1.5.1 - Répartition des allocataires selon la structure familiale

Antennes CAF	Nombre habitants en 2006	Couples avec 3 enfants ou plus		Couples avec 1 ou 2 enfant(s)		Couples sans enfant		Personnes isolées avec enfant(s)		Personnes isolées sans enfant		Total des allocataires en 2007	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Avranches	54 055	960	12,2%	3 098	39,3%	453	5,8%	800	10,2%	2 566	32,6%	7 877	14,6%
Granville	53 377	1 019	12,3%	2 935	35,3%	430	5,2%	1 031	12,4%	2 892	34,8%	8 307	15,6%
Saint Hilaire du Harcouët	37 313	605	13,4%	1 843	40,9%	272	6,0%	372	8,3%	1 412	31,3%	4 504	12,1%
Total de ces antennes	144 745	2 584	12,5%	7 876	38,1%	1 155	5,6%	2 203	10,6%	6 870	33,2%	20 688	14,3%
Total Manche	492 563	9 601	12,8%	28 016	37,4%	4 113	5,5%	9 013	12,0%	24 168	32,3%	74 911	15,2%

Source : CAF de la Manche-répartition allocataires selon la situation familiale -rapport 2007-

Le taux d'allocataires est plus fort au niveau des secteurs des antennes du pays de la Baie (0.8%) qu'au niveau départemental. Cependant, seul le secteur d'Avranches est nettement au dessus de la moyenne avec 1.5% de personnes allocataires contre 0.4% pour l'antenne de Granville et seulement 0.2% pour celle de Saint Hilaire du Harcouët.

2.1.5.2 - Répartition des bénéficiaires d'une aide au logement selon le type d'aide versée

Antennes CAF	Allocation de logement sociale (ALS)		Allocation de logement familiale (ALF)		Aide personnalisée au logement (APL)		Allocataires bénéficiaires d'une aide au logement	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Proportion / à la population 2006
Avranches	1 557	39,0%	936	23,3%	1 514	37,8%	4 007	7,4%
Granville	1 842	38,8%	1 068	22,5%	1 830	38,6%	4 740	8,9%
Saint-Hilaire	922	38,3%	657	27,3%	829	34,4%	2 408	6,5%
Total de ces antennes	4 321	38,7%	2 661	23,8%	4 173	37,4%	11 155	7,9%
Manche	12 138	29,2%	8 162	19,7%	21 197	51,1	41 497	8,4%

Source : CAF de la Manche- Répartition des allocataires selon le type d'aide versée -données au 31/12/2008-

On recense 11 155 ménages bénéficiaires d'une aide au logement dans les antennes qui couvrent le pays de la Baie(+une petite partie du pays de Coutances pour l'antenne de Granville). Le taux de couverture apparent est supérieur sur l'antenne de Granville.

Les aides au logement APL au profit du parc public sont moins nombreuses sur les antennes du pays qu'au niveau départemental en raison d'un parc de logement public plus faible (environ 20% des résidences principales)

La part des bénéficiaires d'allocation de logement familiale est plus forte sur l'antenne de Saint- Hilaire ce qui est à rapprocher du plus fort taux de famille avec enfants sur cette antenne parmi les allocataires.

2.1.5.3 - Allocataires bénéficiant des minima sociaux

Avertissement : les chiffres suivants accessibles par antenne CAF n'ont pas été consolidés, ils permettent néanmoins d'apprécier la répartition en pourcentage des personnes bénéficiaires du revenu minimum d'insertion (RMI), de l'allocation parent isolé (API) et de l'allocation adulte handicapé (AAH) au début de l'année 2009.

Antennes CAF	Nombre habitants en 2006	AAH		RMI		API	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Avranches	54 055	1 027	1,9%	557	1,0%	80	0,1%
Granville	53 377	873	1,6%	634	1,2%	34	0,1%
Saint Hilaire du Harcouët	37 313	535	1,4%	256	0,7%	101	0,3%
Total antennes	144 745	2 440	1,7%	1 447	1,0%	215	0,1%
Total Manche	492 563	8 210	1,7%	6 104	1,2%	952	0,2%

Source CAF : Répartition des allocataires par minima sociaux -situation début 2009

Le taux des bénéficiaires de minima sociaux apparaît légèrement plus faible qu'au niveau départemental sur l'ensemble des antennes pays de la Baie malgré la présence de bas revenus à l'Est du territoire.

2.2 Le parc de logements

2.2.1 - Structure du parc

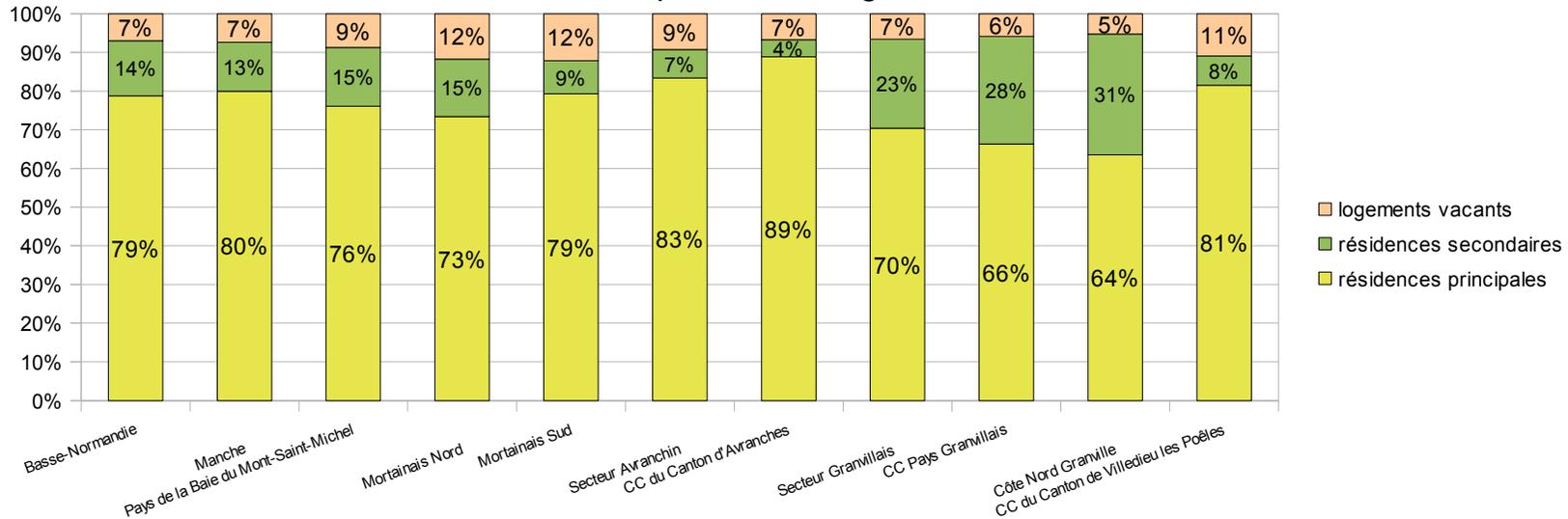
source : Filocom 2005

Parc de logements 2005					
	nombre de logements	évolution annuelle depuis 1999 (%)	résidences principales	résidences secondaires	logements vacants
Basse-Normandie	781 541	1,13	615 782	111 505	54 254
Manche	262 207	0,85	209 691	33 141	19 375
Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel	80 949	0,82	61 621	12 270	7 058
Secteurs	Sous-secteurs				
Mortainais Nord	6 111	0,31	4 487	908	716
Mortainais Sud	13 569	0,52	10 759	1 163	1 647
Secteur Avranchin	24 977	0,99	20 833	1 830	2 314
CC du Canton d'Avranches	9 213	1,09	8 187	404	622
Secteur Granvillais	36 292	0,9	25 542	8 369	2 381
CC Pays Granvillais	18 869	0,48	12 515	5 249	1 105
Côte Nord Granville	3 814	2,1	2 422	1 191	201
CC du Canton de Villedieu les Poêles	4 237	0,85	3 453	322	462

Le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel compte près de 81 000 logements dont 61 600 de résidences principales (76 %). L'évolution annuelle est légèrement inférieure (0,82) à celle constatée sur le département (0,85). Les secteurs Avranchin et Granvillais concentrent les trois-quarts des logements du Pays avec respectivement 31 % et 45 %. La moitié des logements du secteur Granvillais se situe sur la CC du Pays Granvillais.

Globalement, la vacance est plus élevée sur les secteurs du Mortainais Nord et Sud (environ 12 % du parc) et dans le secteur Avranchin (9 %) que sur le département (7 %). Ce taux de vacance est légèrement inférieur à la moyenne départementale dans le secteur Granvillais (6,5 %), ce qui s'explique par une plus forte pression touristique sur ce parc. D'ailleurs, le secteur Granvillais est aussi le secteur qui présente le plus grand nombre de résidences secondaires avec 23 % du parc (les résidences secondaires représentent 12,6% de l'ensemble du parc départemental).

Répartition des logements



source : Filocom 2005

	résidences principales	part du logement collectif (%)	part du logement individuel (%)
Basse-Normandie	615 782	27,69	72,31
Manche	209 691	20,62	79,38
Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel	61 621	18,08	81,92
Secteurs			
Sous-secteurs			
Mortainais Nord	4 487	5,82	94,18
Mortainais Sud	10 759	15,12	84,88
Secteur Avranchin	20 833	16,29	83,71
CC du Canton d'Avranches	8 187	30,90	69,10
Secteur Granvillais (la commune de Carolles est rattachée à Jullouville jusqu'au 01/01/00)	25 542	22,94	77,06
CC Pays Granvillais	12 515	39,20	60,80
Côte Nord Granville	2 422	5,04	94,96
CC du Canton de Villedieu les Poêles	3 453	15,46	84,54

Le parc de logements du Pays est essentiellement individuel: 82 % des résidences principales sont des logements individuels (79 % au niveau départemental).

Le parc collectif est mieux représenté sur le secteur du Granvillais (23 % de son parc) et en particulier dans les communautés de communes de Granville (39 %) et du Canton d'Avranches (31 %).

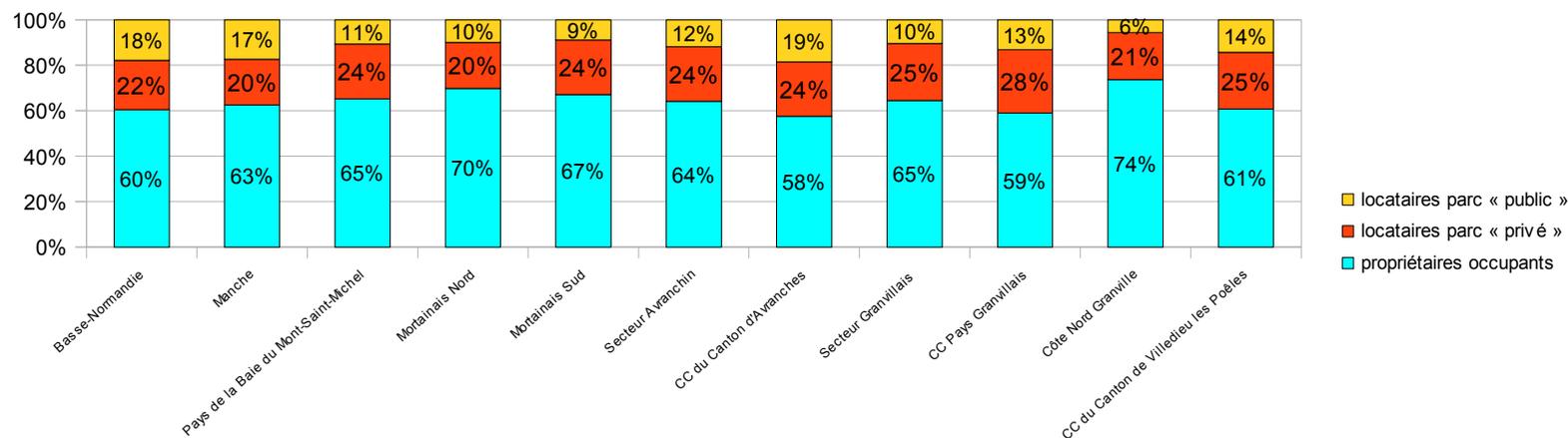
2.2.2 - Statut d'occupation des résidences principales

source : Filocom 2005

	propriétaires occupants	locataires parc « privé »	locataires parc « public »	résidences principales
Basse-Normandie	357 780	127 940	105 944	615 782
Manche	125 480	40 289	34 924	209 691
Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel	38 000	14 089	6 187	61 621
Secteurs	Sous-secteurs			
Mortainais Nord	2 878	838	409	4 487
Mortainais Sud	6 676	2 381	889	10 759
Secteur Avranchin	12 599	4 723	2 324	20 833
CC du Canton d'Avranches	4 560	1 896	1 469	8 187
Secteur Granvillais	15 847	6 147	2 565	25 542
CC Pays Granvillais	7 204	3 404	1 613	12 515
Côte Nord Granville	1 712	482	131	2 422
CC du Canton de Villedieu les Poêles	2 016	829	478	3 453

Le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel se compose à 62 % de propriétaires occupants, à 23 % de locataires privés et à 10 % de locataires HLM (inférieur au niveau départemental 17 %).

Le parc HLM est localisé à 80 % dans les secteurs Avranchin et Granvillais et notamment dans les CC du canton d'Avranches et du Pays Granvillais qui concentrent 50 % du parc HLM du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.

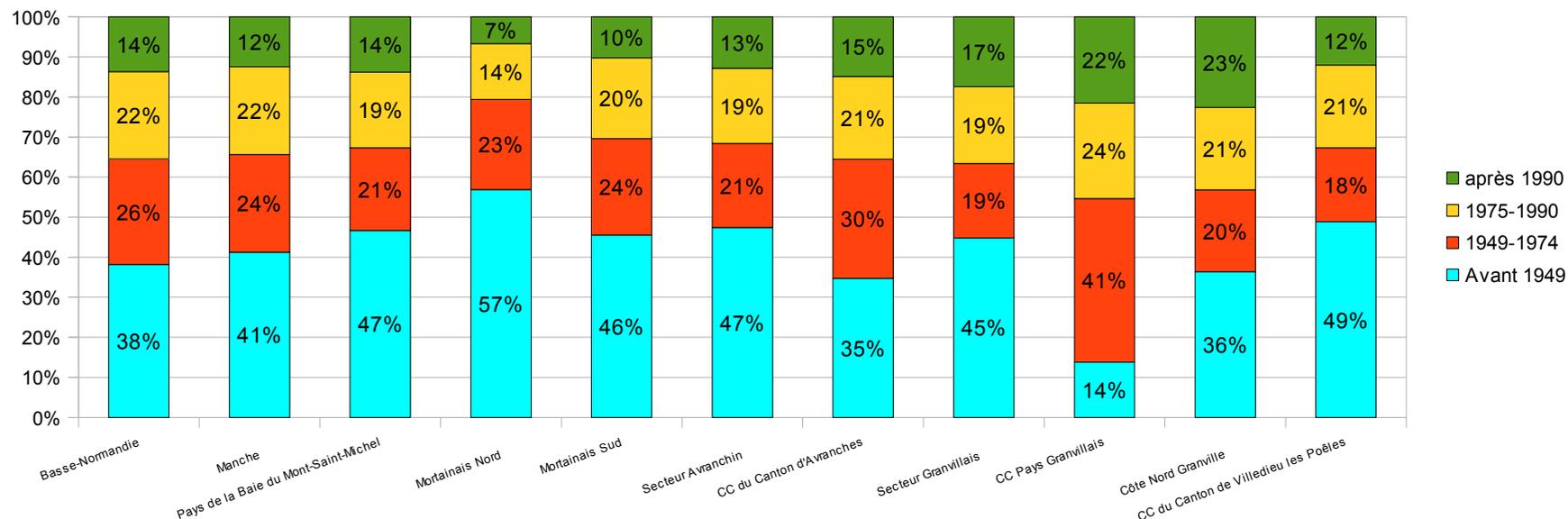


2.2.3 - Age du parc de résidences principales

source : Filocom 2005

	Avant 1949	1949-1974	1975-1990	après 1990
Basse-Normandie	235 188	162 111	134 044	84 414
Manche	86 544	51 024	45 943	26 175
Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel	28 771	12 709	11 615	8 523
<i>Secteurs</i>				
<i>Sous-secteurs</i>				
Mortainais Nord	2 551	1 012	625	299
Mortainais Sud	4 897	2 592	2 167	1 103
Secteur Avranchin	9 878	4 366	3 915	2 674
CC du Canton d'Avranches	2 842	2 439	1 686	1 220
Secteur Granvillais	11 445	4 739	4 908	4 447
CC Pays Granvillais	1 613	4 769	2 785	2 513
Côte Nord Granville	881	494	498	548
CC du Canton de Villedieu les Poêles	1 686	637	713	415

âge du parc



Le parc du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel est relativement ancien : 54 % du parc date d'après-guerre contre 59 % à l'échelle du département. Le secteur du Mortainais Nord présente un parc plus ancien que sur le reste du Pays avec 57 % des logements construits avant 1949 (contre 47 % en moyenne sur le Pays). Par ailleurs, comme une grande partie du département, le territoire du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel est marqué par la forte présence du parc de la reconstruction qui aujourd'hui fait partie du parc ancien puisqu'il est souvent inadapté aux exigences de performance énergétique des bâtiments et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (personnes âgées,....)

2.2.4 - Typologie des logements du parc de résidences principales

source : Filocom 2005

	1 et 2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Basse-Normandie	123 713	146 362	169 792	175 915
Manche	36 958	50 309	59 842	62 582
Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel	11 484	14 995	17 766	17 376
Secteurs	Sous-secteurs			
Mortainais Nord	995	1 191	1 354	947
Mortainais Sud	2 289	2 709	3 187	2 574
Secteur Avranchin	3 643	4 836	6 093	6 261
CC du Canton d'Avranches	1 466	1 771	2 240	2 710
Secteur Granvillais (la commune de Carolles est rattachée à Jullouville jusqu'au 01/01/00)	4 557	6 259	7 132	7 594
CC Pays Granvillais	2 448	2 560	3 134	3 261
Côte Nord Granville	301	558	684	879
CC du Canton de Villedieu les Poêles	581	797	1 109	966

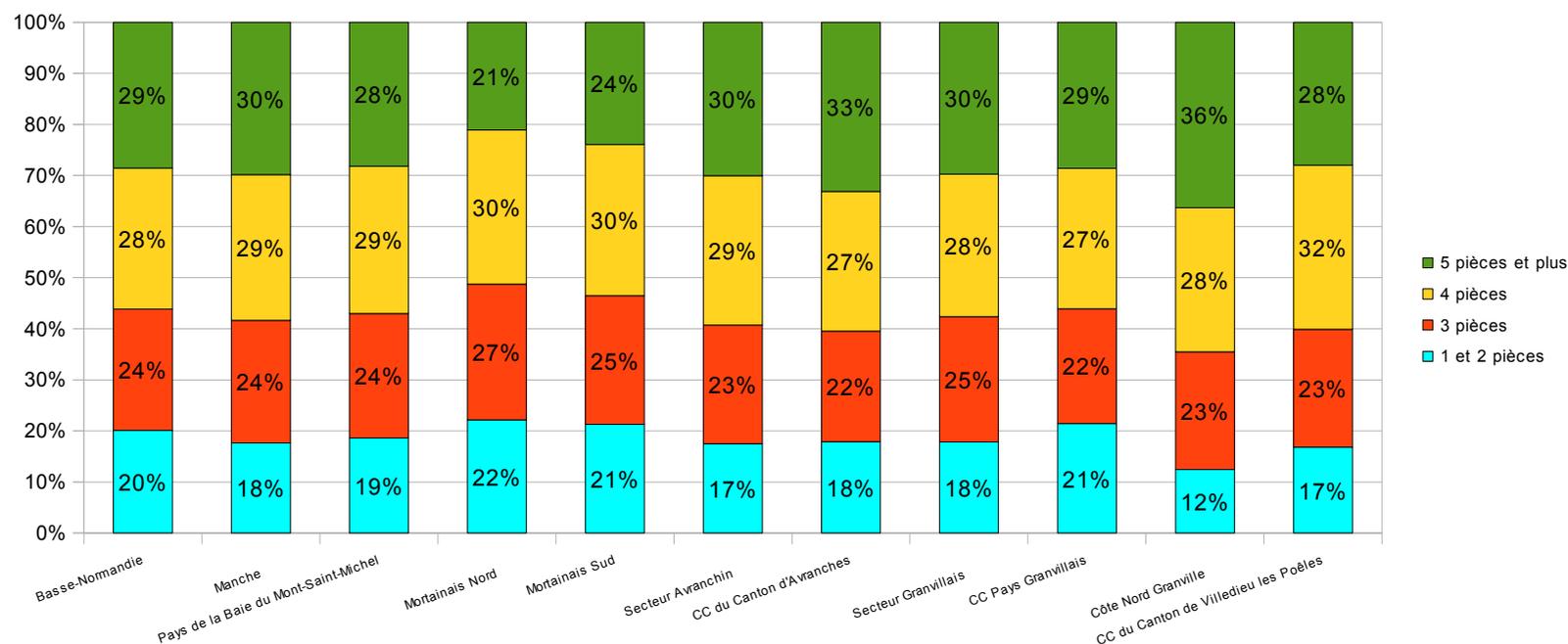
Le parc du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel présente un profil très proche de celui du département en termes de typologie :

19 % de petits logements,

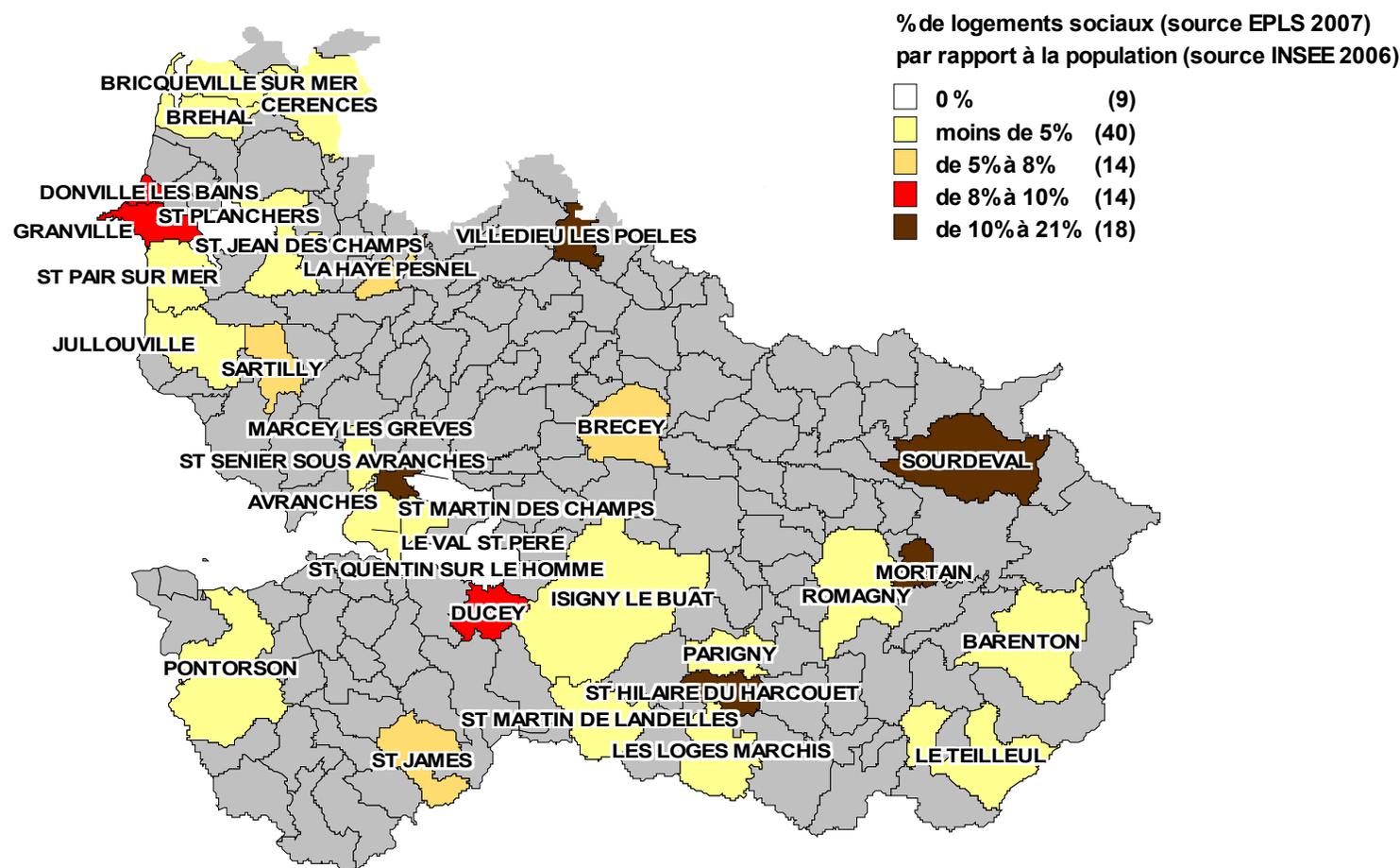
24 % de T3,

29 % de T4 et 28 % de T5 et plus.

Les secteurs Mortainais Nord et Sud ont un parc plus équilibré avec respectivement 49 % et 46 % de petits logements (3 pièces et moins) que le reste du Pays (33 %). Les parcs des secteurs d'Avranches et de Granville révèlent une majorité de grands logements (presque 60 %).



2.2.5 - Le parc locatif social



Le parc social du Pays de la Baie représente 10,5 % du parc des résidences principales, soit 6 473 logements.

Le parc, composé de 6 473 logements sociaux majoritairement collectifs, est concentré sur les pôles urbains: Granville (la part des logements sociaux dans les résidences principales est proche de 20 % à Granville), Avranches, St Hilaire du Harcouët, Mortain, Sourdeval et Villedieu les Poëles.

2.2.6 - Le parc privé potentiellement indigne

Remarques sur les données du parc privé potentiellement indigne :

Les chiffres suivants n'ont en aucun cas pour ambition de localiser les situations réelles d'habitat indigne, mais bien de fournir des indicateurs d'alerte à croiser avec les signalements de mal-logement.

Ils fournissent un pré-repérage du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) utile pour engager la réflexion sur les secteurs à risque « habitat indigne », mais le fichier Filocom ne fournit pas d'information à l'adresse, indispensable dans une démarche opérationnelle.



La notion de parc privé potentiellement indigne est obtenu par croisement des données relatives à la classe cadastrale des résidences principales et les ressources des ménages. Est potentiellement indigne, le parc relevant des catégories 7 et 8 (médiocre et très médiocre) occupé par des ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM et les logements de la catégorie 6 (ordinaire) occupé par des ménages aux ressources inférieures à 30% des plafonds HLM. Elle permet avant tout de repérer les secteurs plus sensibles.

Le PPPI est concentré dans les agglomérations, mais dans le département de la Manche, la part du parc privé potentiellement indigne dans le parc privé total par commune montre que les secteurs ruraux ne sont pas épargnés.

Le taux de PPPI dans le pays de la Baie du Mont-Saint-Michel qui est de 14.2%, est supérieur à la moyenne départementale (13.2%).

Cependant, les logements potentiellement indignes ne sont pas répartis de manière homogène sur l'ensemble du territoire du pays de la Baie.

Le taux de PPPI est très variable d'un secteur à l'autre.

Le secteur granvillais avec un taux de PPPI de 11.8% est globalement moins concerné par la question de l'habitat indigne. Cependant le traitement des 1 148 logements potentiellement indignes (recensés en 2005 avant la dernière Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) reste une priorité dans ce secteur en raison de la pénurie de logements à coût modérés (à la location et à la vente).

Sur les territoires du Mortainais Sud et Nord, les logements potentiellement indignes représentent une part très importante des logements privés. (respectivement 19.2% et 20.3%)

Ce secteur géographique connaît jusqu'à maintenant une dynamique démographique moins importante que dans le reste du pays qui bénéficie de l'attractivité du littoral et du péri-urbain. D'une manière générale, la dégradation des logements et les taux de parc privé potentiellement indigne importants sont souvent liés à la dévitalisation des bourgs ruraux et parfois au vieillissement de la population. Les propriétaires occupants, âgés et isolés, n'engagent pas toujours les travaux nécessaires.

Secteurs MLH	Nombre total de RP de catégorie cadastrale 6	Nombre total de RP de catégorie cadastrale 7 et 8	Population des RP du Parc Privé Potentiellement Indigne	Nombre de RP du parc privé	Nombre total de Résidences principales potentiellement indignes	Part du PPPI dans l'ens. des RP du parc privé	Nombre total de résidences principales (RP)	Population totale des RP	Nombre de RP de 1949 et après dans l'ens. du PPPI
Avranchin	10 316	2 132	3 970	18 472	2 449	13,3%	20 833	48 280	386
Secteur Granvillais	12 562	2 644	5 021	23 339	2 764	11,8%	25 915	58 252	524
Secteur Mortainais Nord	2 483	677	1 620	4 074	825	20,3%	4 487	10 215	135
Secteur Mortainais Sud	4 980	1 760	3 361	9 847	1 890	19,2%	10 759	24 160	455
Manche	119 102	21 858	44 545	174 789	23 134	13,2%	210 064	492 109	5 286

2.3 - Les flux du logement

2.3.1 - La construction neuve

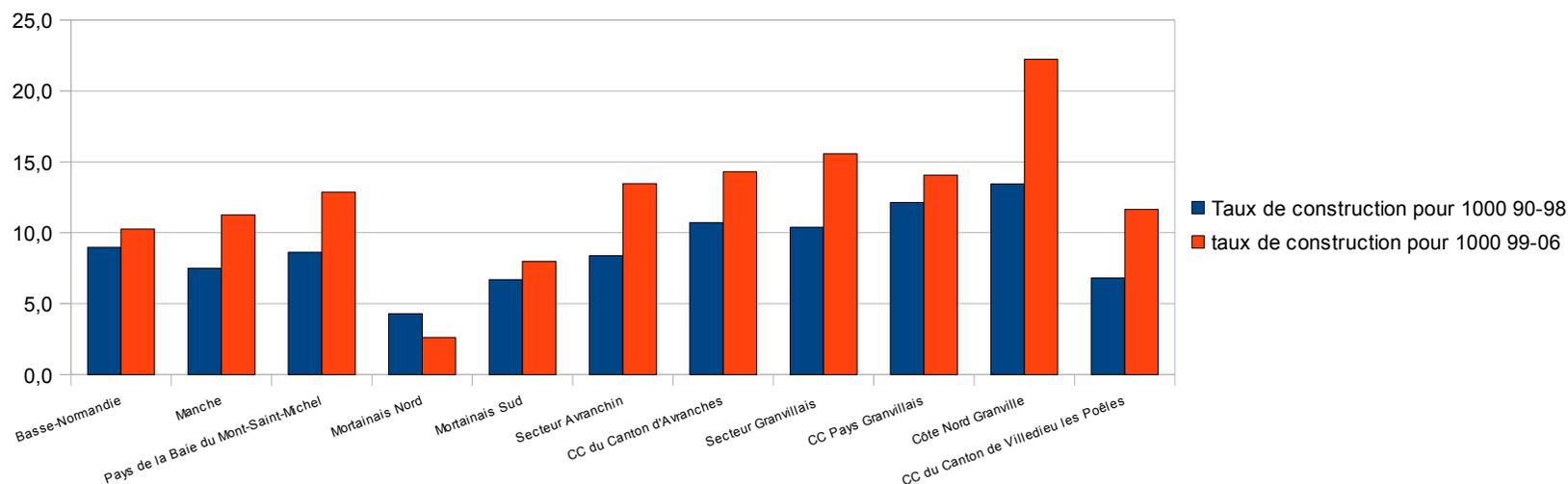
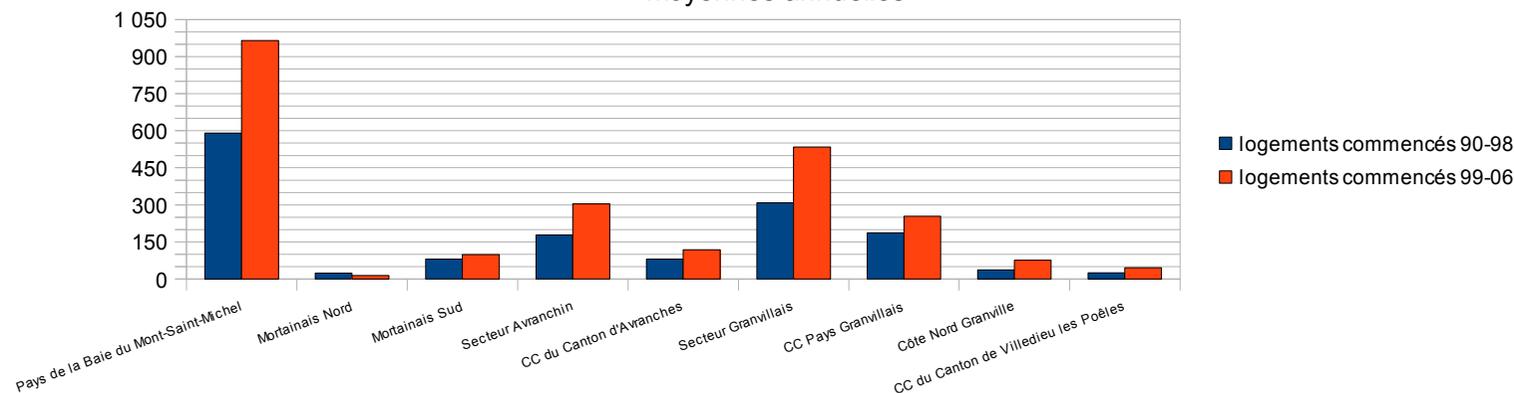
moyennes annuelles

source : DRE/Sitæ

	logements commencés 90-98	Évolution (%) 90- 98/99-06	logements commencés 99-06	logements collectifs 99-06	individuels 99-06	destinés à la vente 99-06	Location 99-06	occupation personnelle 99-06
Basse-Normandie	5 980	25,1	7 479	1 455	6 024	1 350	1 576	4 552
Manche	1 704	62,3	2 766	326	2 440	294	555	1 911
Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel	591	63,4	965	136	829	157	182	624
<i>Secteurs</i>	<i>Sous-secteurs</i>							
Mortainais Nord	24	-37,5	15	0	15	0	3	25
Mortainais Sud	80	23,9	99	3	96	4	23	73
Secteur Avranchin	178	70,7	304	27	277	25	64	214
CC du Canton d'Avranches	81	46,2	118	6	112	9	23	86
Secteur Granvillais <i>(la commune de Carolles est rattachée à J)</i>	309	73,0	534	106	428	128	93	312
CC Pays Granvillais	187	36,4	255	78	177	91	44	119
Côte Nord Granville	37	105,0	77	13	64	22	14	40
CC du Canton de Villedieu les Poêles	25	85,1	46	5	41	8	11	32

- Occupation personnelle : concerne majoritairement les maisons individuelles construites par des particuliers ;
- Location : recouvre aussi bien le locatif social financé avec des aides de l'État, que le locatif privé ;
- Vente : vente au public sur le marché de la promotion immobilière, ou vente en globalité auprès d'un investisseur qui destine les logements acquis au marché locatif

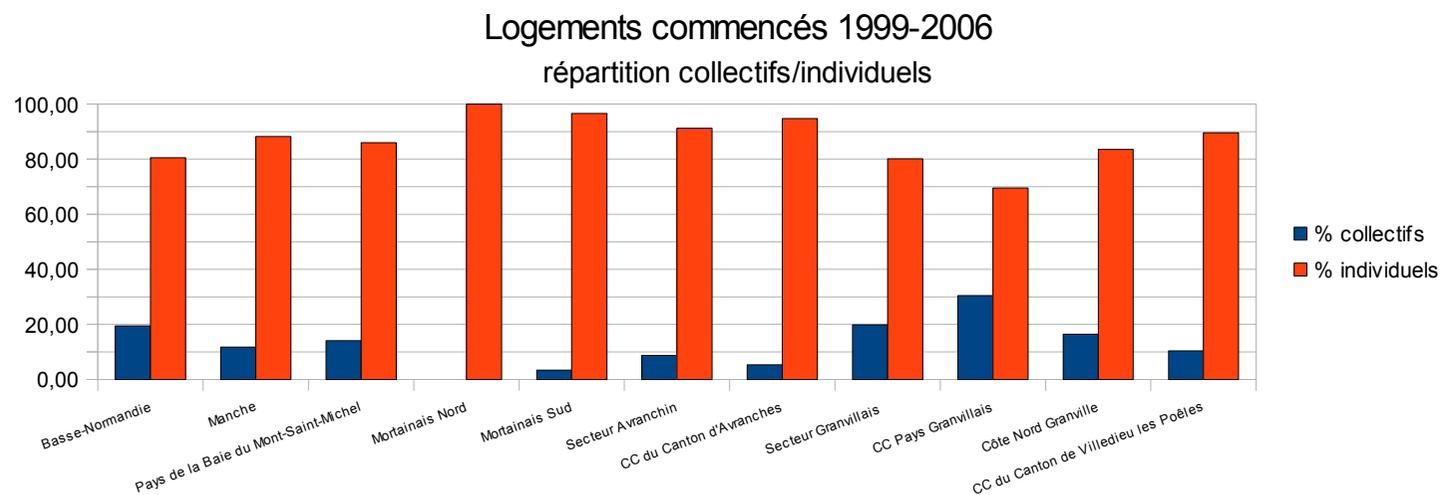
Nombre de logements commencés moyennes annuelles



Sur la période récente (1999-2006), il se construit sur le Pays du Mont-Saint-Michel un peu plus de 950 logements. Le taux de construction a fortement augmenté entre les deux périodes, passant de 8,5 ‰ à 13 ‰ (+ 4,5 ‰), dépassant le niveau départemental qui atteint 11,3 ‰ sur la dernière période, en progressant de + 4 ‰.

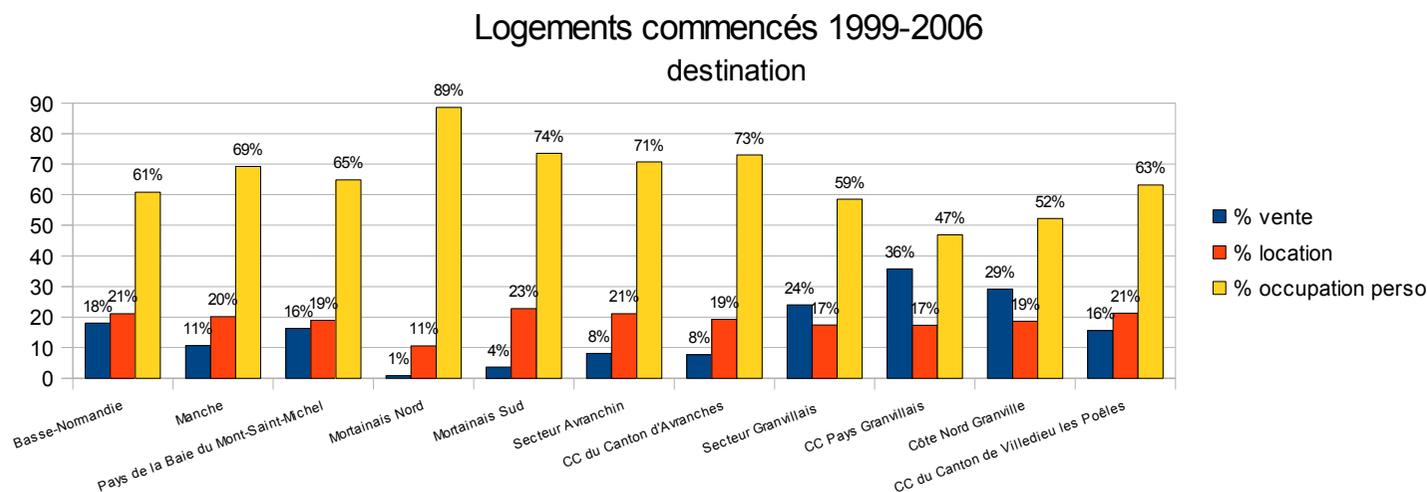
Cette dynamique de construction neuve se concentre essentiellement dans les secteurs Granvillais (+ 73 %) et Avranchin (+ 70,7 %) et en particulier au

sein des communautés de communes où la population augmente et où les revenus sont plus importants et ce, malgré la tension sur le marché foncier. A l'inverse, le secteur du Mortainais Nord connaît un ralentissement de la construction neuve (- 37,5 % entre les deux périodes), celle-ci étant à un niveau bas (15 logements commencés sur la période récente). Ce ralentissement est lié à la baisse démographique ainsi qu'à la proportion plus importante de ménages à bas revenus.



Sur le Pays, les logements commencés sont essentiellement de type individuel (environ 86 %). La répartition est plus équilibrée que sur le département où la part de l'individuel dépasse les 88 %.

La part du logement collectif est plus importante dans le secteur Granvillais (20 %) et surtout au sein de la CC du Pays Granvillais (30,5 %). Dans les secteurs ruraux de l'avranchin, de la CC du canton de Villedieu les Poëles et du Mortainais, les logements collectifs commencés sont peu nombreux en raison notamment d'une faible demande pour ce type de produit(les taux de vacance sont importants dans le parc social collectif de ces secteurs).



Dans le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, les logements destinés à l'occupation personnelle sont relativement moins nombreux qu'au niveau départemental (65 % contre 70 % pour le département) mais restent majoritairement représentés. C'est dans le secteur rural du Mortainais Nord que cette représentation est la plus marquée (88,5 % des logements destinés à l'occupation personnelle).

Cette tendance est atténuée dans les secteurs littoraux et plus urbains et là où le nombre de logements collectifs commencés est plus important. Dans le secteur Granvillais, seuls 58,5 % des logements sont destinés à l'occupation personnelle, 24 % à la vente et 17,4 % à la location. Cette situation est encore plus marquée dans la CC du Pays Granvillais avec près de 36 % des logements commencés destinés à la vente ce qui traduit l'intérêt porté par les investisseurs immobiliers pour développer l'accèsion à la propriété sur ce marché immobilier tendu.

2.3.2 - Les flux dans le parc social

source : EPLS 2003/2007

	Taux mobilité (%)		Taux vacance (%)		Densité parc locatif pour 1 000 habitants
	2003	2007	2003	2007	2007
Manche	13,55	10,08	2,59	2,76	73,30
Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel	11,70	9,37	3,00	4,79	54,70
Secteurs					
Sous-secteurs					
Mortainais Nord	9,65	8,74	8,24	11,52	51,80
Mortainais Sud	14,17	9,86	6,35	9,38	50,60
Secteur Avranchin	12,29	9,93	1,83	3,85	58,70
CC du Canton d'Avranches	12,83	9,77	2,09	4,34	97,80
Secteur Granvillais	10,50	8,73	1,80	2,44	53,80
CC Pays Granvillais	9,65	8,85	1,85	2,28	72,10
Côte Nord Granville	10,77	10,81	0,00	1,35	30,50
CC du Canton de Villedieu les Poêles	14,14	8,93	2,83	3,26	72,80

Le taux de mobilité constaté sur le Pays du Mont-Saint-Michel est inférieur (9,37 % en 2007) à celui constaté sur le département (10,08 %). Son fléchissement entre 2003 et 2007 est plus faible qu'au niveau du département passant de 11,7 % à 9,37 %.

Globalement, la mobilité est en baisse sur l'ensemble des secteurs du Pays surtout dans le secteur du Mortainais Sud, passant de 14,17 % à 9,86 % entre 2003 et 2007.

Le taux de vacance* du parc HLM du Pays du Mont-Saint-Michel est légèrement supérieur au niveau départemental mais reste très faible en 2007 (4,79 %). On constate une augmentation de la vacance du parc entre 2003 et 2007 passant de 3 % à 4,79 % et plus forte qu'au niveau départemental (2,59 % à 2,79 %). Ces taux doivent être considérés comme peu élevés et révélateurs d'une certaine tension sur le marché du locatif social à l'échelle du Pays. Sur l'ensemble des secteurs, le taux de vacance est en hausse et reste relativement bas sauf pour les secteurs du Mortainais Nord et Sud. Il est extrêmement faible dans le secteur Granvillais surtout dans les zones les plus urbanisées avec des taux inférieurs à 3 %.

Les densités de parc social sont évidemment les plus importantes dans les CC et les grandes villes. La CC d'Avranches paraît la mieux dotée des trois CC.

* Le taux de vacance dans le parc LLS constitue une indication immédiate de l'inadéquation entre l'offre de logements et la demande exprimée. La vacance doit être examinée dans son contexte local (dysfonctionnement, solutions). La vacance peut être la conséquence d'une obsolescence du parc, comme elle peut résulter de la concurrence exercée par d'autres patrimoines immobiliers vis-à-vis de la même clientèle-cible. Certaines parties du parc privé (communément dit « parc social de fait »), peuvent être investies dans des contextes de marché tendu par des ménages défavorisés, parce qu'ils ne parviennent pas à accéder au parc social public « trop cher » pour eux. Le taux de vacance doit être considéré comme un signal d'alarme de la dégradation d'une situation de marché

local.

État de la demande de logements locatifs sociaux- source Imhoweb 31/12/08 Manche Habitat

Les demandes de logements locatifs sociaux sont assez nombreuses, 1 895 demandes étaient actives au 31/12/2008 sur le pays de la Baie soit 19% des 9 998 demandes actives enregistrées dans le département.

Secteurs habitat	Sous secteurs MLH	Total Demandes	%appart	%maison	%indifférent	logts sociaux 05	ratio demande/offre	Population 2006	ratio demandes/pop
Mortainais Nord		29	14%	66%	21%	430	6,7%	10 149	0,3%
Mortainais Sud		153	39%	43%	18%	1 010	15,1%	23 984	0,6%
Avranchin	CC du canton d'Avranches	300	55%	43%	3%	1 481	20,3%	18 581	1,6%
	reste du secteur	266	6%	62%	33%	848	31,4%	30 064	0,9%
	Total secteur Avranchin	566	32%	52%	17%	2 329	24,3%	48 645	1,2%
Granvillais	CC canton de Villedieu les Poëles	148	43%	51%	5%	511	29,0%	8 031	1,8%
	CC pays Granvillais	781	53%	31%	15%	1 590	49,1%	25 215	3,1%
	côte Nord Granville	91	10%	57%	33%	130	70,0%	5 538	1,6%
	reste du secteur	127	10%	65%	25%	317	40,1%	18 025	0,7%
	Total Secteur Granvillais	1 147	44%	40%	17%	2 548	45,0%	56 809	2,0%
Pays de la Baie		1 895	39%	44%	17%	6 317	30,0%	139 587	1,4%
Manche		9 998	40%	47%	13%	35 033	28,5%	492 563	2,0%

La répartition des demandes HLM par motivation exprimée - source Imhoweb 31/12/08 Manche Habitat

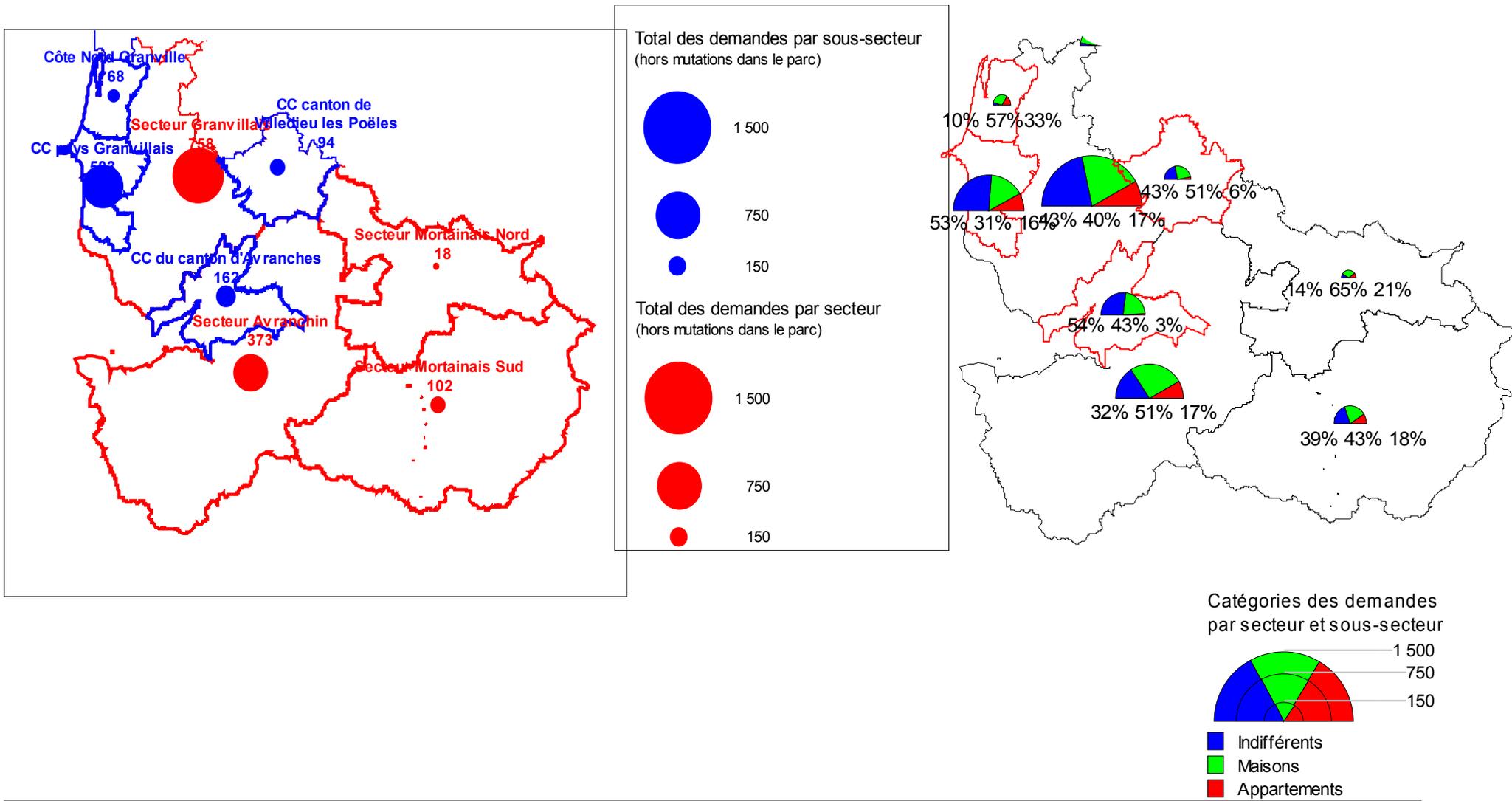
Secteurs habitat	Sous secteurs MLH	Logt actuel trop petit	Modif. composition familiale	Décohabitation	Loyer jugé trop élevé	Raisons de santé	Environnement non satisfaisant	Autres motifs
Mortainais Nord		14%	7%	24%	0%	3%	3%	48%
Mortainais Sud		10%	14%	10%	6%	7%	7%	46%
Avranchin	CC du canton d'Avranches	20%	16%	9%	6%	5%	6%	38%
	reste du secteur	6%	9%	14%	7%	11%	3%	49%
	Total secteur Avranchin	14%	13%	11%	6%	8%	5%	43%
Granvillais	CC canton de Villedieu les Poëles	14%	7%	6%	11%	16%	10%	35%
	CC pays Granvillais	14%	11%	9%	12%	6%	7%	41%
	côte Nord Granville	12%	12%	10%	5%	4%	5%	51%
	reste du secteur	13%	7%	9%	8%	7%	5%	50%
	Total Secteur Granvillais	14%	10%	9%	11%	7%	7%	42%
Pays de la Baie		14%	11%	10%	9%	7%	6%	43%
Manche		14%	13%	13%	8%	6%	6%	41%

Les motivations essentielles, relativement plus exprimées sur le pays de la Baie sont le niveau élevé des loyers, la retraite, l'éloignement de la famille, le souhait d'habiter en ville.

Les niveaux de loyers sont jugés préoccupants par les demandeurs d'un logement social sur la CC du pays granvillais (12%) mais également sur le canton de Villedieu les Poëles (11%). (motivation prioritaire pour seulement 8% des demandeurs à l'échelle départementale)

Par ailleurs, sur la CC du pays Granvillais, 37 demandeurs (soit 5%) ont déposé une demande de logement social motivée en priorité par la retraite. A contrario, les demandes de logements sociaux du secteur de Villedieu les Poëles et le Mortainais Sud apparaissent relativement moins occasionnées par la retraite (1%).

Les demandes de logements sociaux (hors demandes de mutation à l'intérieur du parc social)



Le statut d'occupation des demandeurs de logements sociaux

Secteurs habitat	Sous secteurs	Locataire dans un logt HLM	Locataire dans le privé	Propriétaire d'un logt	Hébergé par les parents	Hébergé par amis ou tiers	Autre statuts (hébergé temp, caravane,...)
Mortainais Nord		38%	28%	0%	21%	10%	3%
Mortainais Sud		33%	39%	7%	13%	5%	3%
Avranchin	CC du canton d'Avranches	46%	27%	6%	14%	3%	4%
	reste du secteur	21%	42%	17%	17%	4%	0%
	Total secteur Avranchin	34%	34%	11%	15%	3%	2%
Granvillais	CC canton de Villedieu les Poëles	36%	45%	7%	5%	3%	2%
	CC pays Granvillais	36%	44%	4%	8%	5%	4%
	côte Nord Granville	25%	47%	8%	12%	4%	3%
	reste du secteur	27%	51%	9%	8%	2%	2%
	Total Secteur Granvillais	34%	45%	6%	8%	4%	3%
Pays de la Baie		34%	41%	7%	10%	4%	3%
Manche		35%	37%	7%	13%	5%	100%

66% des 1895 demandes de logements sociaux concernent des premières demandes (1250 ménages logés hors du parc social), cette part est assez importante probablement en raison de la faible présence du parc social dans le pays de la Baie par rapport aux autres pays de la Manche.

41% des demandeurs du pays de la Baie sont locataires dans le parc privé et souhaitent intégrer un logement social. Sur les communautés de communes du canton d'Avranches, du pays granvillais et du canton de Villedieu les Poëles, la proportion de personnes déjà logées dans le parc HLM qui souhaitent changer de logement est plus forte.

2.3.3 - Les marchés de l'immobilier

2.3.3.1 – Les ventes

Source : site internet
Immoprix (période du
01/04/07 au 31/03/08)

	Appartements neufs (prix en € au m ²)					
	studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Ensemble
Manche		3 210	2 800			3 100
Secteur Avranches						3 000

Source : site internet
Immoprix
(période du 01/06/07 au
31/05/08)

	Maisons anciennes (€)				
	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	Ensemble
Manche	100 100	126 500	159 000	171 600	146 000
Secteur Avranches	92 400	116 100	145 700	160 300	130 800

Source : site internet
Immoprix (période du
01/04/07 au 31/03/08)

	Appartements anciens (prix en € au m ²)					
	studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Ensemble
Manche	1 650	1 800	1 770	1 500	1 410	1 620
Secteur Avranches		2 110	2 250			2 090

Les données disponibles sont peu détaillées et disparates. Seul le secteur d'Avranches est renseigné dans le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.

Le prix moyen des appartements neufs est légèrement inférieur dans le secteur d'Avranches (3000 €/m²) à celui constaté sur le département (3100 €/m²). A l'inverse, il est nettement supérieur pour les appartements anciens : 2090 €/m² contre 1620 €/m².

Pour les maisons anciennes, le prix moyen s'établit autour de 130 800 €, soit un niveau plus faible que sur le département (146 000 €).

Source : www.pap.fr
(de particulier à particulier)

Prix constatés en € au m ² en 2008								
Appartements					Maisons			
Vente		location			Vente		location	
Moyenne	Variation sur 1 an (%)	Moyenne	Variation sur 1 an (%)	Moyenne	Variation sur 1 an (%)	Moyenne	Variation sur 1 an (%)	
Manche								
Avranches	1 194,97	-9,09			1 805,53	-13,61		
Granville	2 506,66	-2,04	8,11	-48,09	2 569,94	-21,31	6,82	-4,69
Mortain			9,01				7,14	
Saint Hilaire du Harcouët					3 151,80	-83,56		
Saint Pair sur mer	2 105,60							
Sartilly							5,45	
Villedieu-les-Poêles					3 536,93	75,78		

Sur les villes d'Avranches et de Granville, les prix constatés pour les ventes de maisons et d'appartements ont en moyenne baissé au cours de l'année 2008. La baisse apparaît plus importante pour la vente de maisons :
- 13 % sur Avranches
- 21 % sur Granville.

Source : www.lavieimmo.com
(la vie immobilière)

	Appartements Prix d'achat		Maisons Prix d'achat (prix médian)		Appartements Loyer mensuel (hors charges)		Terrains	
	€/m ²	%/an	€	%/an	€/m ²	%/an	€/m ²	%/an
Manche	1 868	+ 4,6	153 667	+ 10	8,4	+ 2,1	64,6	+ 91,7
Avranches					6,8	+ 5,9		
Brecey							21,5	+ 40,8
Granville	2 315	+ 3,6			8,1	+ 3,3		
Saint-Pair-sur-mer							113,5	+ 7,4

Globalement les loyers mensuels ont augmenté plus rapidement sur Avranches (+ 5,9 %/an) qu'en moyenne sur le département (+ 2,1 %/an).

Sources : Notaires de France - PERVAL - Période d'observation du 1er mai 2007 au 30 avril 2008

Avertissement : Données purement indicatives basées sur la moyenne des données des villes constituant l'échantillon départemental. Ces données sont susceptibles d'être volatiles en fonction des villes constituant l'échantillon départemental. Prix médian : valeur médiane entre le prix le plus haut et le prix plus bas.

2.3.3.2 – les loyers du marché privé

Source : CLAMEUR – 2007-2009

LOYERS DE MARCHE disponibles dans la base Clameur	NIVEAU (en €/m ²) & VARIATION DES LOYERS DE MARCHE (taux de variation en %)		
	2007	2008	2009
Granville	8,1(12,3)	8,3(-1,5)	8,9(-0,3)
CC du Pays Granvillais	7,8 (6,5)	8,4(-3,8)	9,2(2,9)
Manche	8,8	9	8
Basse Normandie	10,8	11,4	10,7

Pour les loyers (hors charges), les moyennes récoltées ne concernent que la ville de Granville et sa communauté de communes, ainsi que le département.

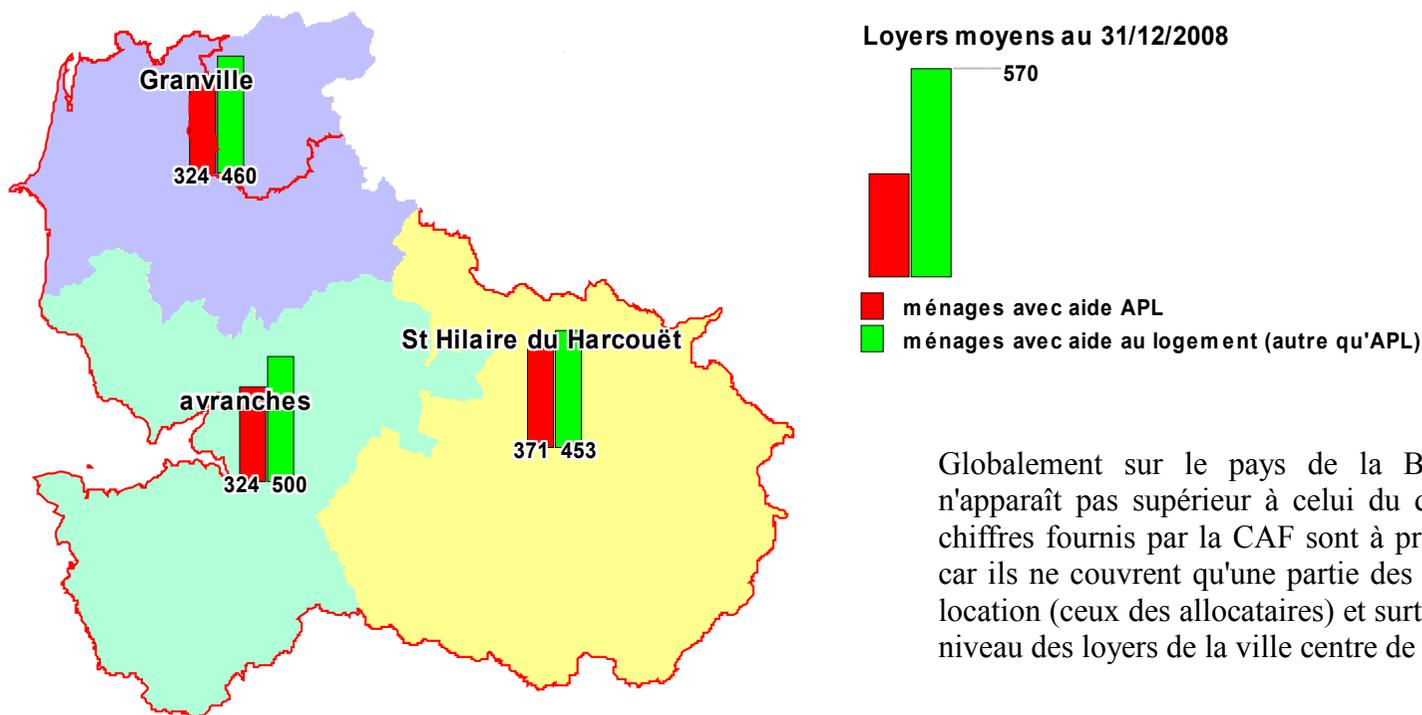
Le niveau moyen des loyers est en 2009 à 9,2 €/m² pour le parc privé de la communauté de communes, il est nettement supérieur à la moyenne départementale. Ce niveau progresse depuis plusieurs années. Les niveaux des loyers sur Granville et sur la communauté de communes sont proches.

LOYERS DE MARCHE disponibles dans la base Clameur	Année	NIVEAU (en €/m ²) & VARIATION DES LOYERS DE MARCHE (taux de variation en %)					
		Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Granville	2009	10,7(3,8)	8,5(-8,2)	8(8,6)	8,1(6,2)	5,8(-5,9)	8,9(-0,3)
	2008	10,3(-6,5)	9,8(-3,2)	7,4(-1,8)	7,6(8,7)	6,7 (0,7)	8,3(-1,5)
CC du Pays Granvillais	2009	11(3,7)	9,6(-1,1)	8(7,9)	7,9(4,9)	6,7(1,1)	9,2(2,9)
	2008	10,7(-13,5)	9,8(-2,9)	7,4(-5,2)	7,6(3,7)	6,7 (0,3)	8,4(-3,8)
Manche	2009	11,5	9,2	7,6	6,7	5,3	8
	2008	NC	NC	NC	NC	NC	9
Basse Normandie	2009	14,7	10,3	8,5	7,4	6,8	10,7
	2008	NC	NC	NC	NC	NC	11,4

Source : CLAMEUR – 2007-2009

2.3.3.3 - Les montants moyens du loyer au regard de l'aide au logement (allocataires CAF)

Concernant le montant moyen des loyers et des remboursements d'emprunt, les statistiques ne sont accessibles qu'au niveau de chaque antenne CAF.



Globalement sur le pays de la Baie, le loyer moyen n'apparaît pas supérieur à celui du département. Mais les chiffres fournis par la CAF sont à prendre avec précaution car ils ne couvrent qu'une partie des logements offerts à la location (ceux des allocataires) et surtout ne précisent pas le niveau des loyers de la ville centre de chaque antenne.

Source : CAF de la Manche au 31/12/2008- périmètre des antennes CAF

zonage CAF	Nbre habitants en 2006	allocataires avec une allocation logement	Allocataires AL ou ALS	Allocataires APL	Loyer APL	APL versée	Appréciation du taux d'effort (loyer -API)	loyers moyens (hors APL)	AL versée (parc privé)	Appréciation du taux d'effort (loyer -AI)
Avranches	54055	4007	62%	38%	325	180	145	501	182	319
Granville	53377	4740	61%	39%	325	187	138	460	187	273
Saint Hilaire du Harcouët	37313	2408	66%	34%	371	173	198	453	177	276
Manche	492563	41497	49%	51%	366	188	178	467	184	283

2.4 - La synthèse au regard des échanges avec les acteurs locaux et les indicateurs clés

Cette synthèse s'appuie sur les indications des acteurs du logement interviewés mais aussi sur les principaux indicateurs quantitatifs renseignés pour chaque secteur du Pays. Dans le but de permettre aux partenaires une vision d'ensemble de ces indicateurs, **l'annexe** présentera en fin d'étude l'ensemble des indicateurs pour chacun des secteurs de la Manche .

Le pays de la Baie du Mont Saint Michel est un territoire présentant un fort potentiel touristique et économique. Depuis une dizaine d'années, avec l'A84 (axe Caen-Rennes), une dynamique économique s'est développée dans ce pays. L'autoroute, dont la zone d'influence est perceptible jusqu'à Saint-Hilaire du Harcouët, a accentué l'attractivité de la partie Ouest du pays, notamment l'attractivité résidentielle des zones périurbaines d'Avranches, de Granville et du littoral.

La coupure entre l'Ouest et l'Est du pays est aujourd'hui très nette

Les secteurs du Granvillais et de l'Avranchin constituent des territoires « attractifs » qui connaissent une croissance démographique et économique.

Le secteur du Mortainais (Nord et Sud) est touché par le ralentissement économique et le recul du secteur agricole. Il connaît donc une perte de population qui provient en partie d'un déficit d'attractivité par rapport au reste du pays (éloignement des zones littorales).

La population

L'évolution démographique montre un fort vieillissement de la population sur l'ensemble du pays de la Baie. Il faut donc travailler pour développer les services d'aide au maintien à domicile des personnes âgées le plus longtemps possible.

En revanche, les variations du nombre d'habitants sont très différenciées et contrastées selon les secteurs géographiques. Le pays peut se découper en 2 zones :

–à l'Est du Pays, les communes enregistrent un déclin démographique et le tissu économique est plus dispersé.

–à l'Ouest du pays, les communes enregistrent un dynamisme démographique dû à la proximité du littoral ou à la situation géographique à proximité des deux pôles d'emplois que forment Granville et Avranches.

Les revenus

Le revenu moyen par foyer fiscal (19 816€ en 2007) correspond à la moyenne départementale.

Cependant, l'analyse des revenus au sein du pays de la Baie révèle d'importantes disparités entre les secteurs littoraux, rétro littoraux, urbains et ruraux. Dans les zones les plus rurales de l'Avranchin et du Mortainais (Sud et Nord), les revenus sont inférieurs à la moyenne départementale. Ils sont constitués de revenus salariés proches du SMIC et des retraites agricoles.

La demande en logement et la construction

La population est attirée vers l'ouest du territoire en raison du niveau des équipements et services publics et des pôles d'emplois plus nombreux. Les zones de l'Avranchin et du Granvillais, proches de l'A 84, sont attractives si l'on se réfère au développement de constructions, aux ouvertures de classes, voire d'écoles en zone périurbaine, depuis la dernière décennie.

L'étalement urbain est perceptible le long de l'A84 avec toutefois une attractivité résidentielle renforcée pour les zones péri-urbaines et littorales, là où les services et les emplois se sont développés parallèlement à l'habitat.

Sur la commune d'Avranches, le nombre de logements augmente mais la vacance des logements reste élevée dans la ville centre.

Sur les communes de la zone périurbaine d'Avranches, la construction est importante. Le vieillissement de la population est moins marqué que dans la ville centre. Le développement de la construction s'est opéré sous forme d'habitat privé individuel. Les projets de développement de l'habitat sont portés par des opérateurs privés et la demande émane des personnes âgées (attirait de la ville centre).

Dans le secteur Granvillais, l'attraction résidentielle est forte en particulier sur la frange côtière du territoire attractive notamment pour les retraités.

Il y a peu de terrains et/ou plus de terrains abordables. D'autre part, les prix de l'immobilier sont élevés. La situation en ville ou en zone-périurbaine, tout en offrant la proximité de la mer, « optimise » les conditions de plus-value des propriétaires dont les ressources sont déjà importantes.

L'arrière-pays Granvillais a vu un développement lié à l'accession des jeunes ménages à revenus moyens, voire modestes.

Le développement plus important de l'habitat sur la cote nord de Granville se justifie, selon les élus, par un coût relativement moins important des terrains sur ce secteur pour l'instant.

Villedieu Les Pêles a connu un développement récent, postérieure à la mise en service de l'A 84 en jouant notamment la carte des lisibilités des métiers d'art autour du cuivre (pôle d'excellence rural, pôle de formation).

Les villes chefs lieu de cantons et notamment Saint-Hilaire du Harcouët, sont également attractives en particulier pour les retraités des zones rurales, dont l'objectif est l'acquisition d'une maison neuve pour la retraite.

Sur la commune de Pontorson, il y a peu de développement de la construction, mais le retard pourrait être rattrapé en raison de l'attractivité liée au tourisme dans ce secteur.

L'attraction résidentielle sur l'Est du territoire est nettement plus faible. Dans les communes rurales du Mortainais, en raison de leur taille, les collectivités des territoires ne disposent pas de financements conséquents pour apporter les services et équipements nécessaires pour retenir, voire attirer la population.

Si la construction continue à se développer dans certaines communes du Mortainais, elle reste plus modérée. Les disponibilités foncières sont suffisantes et la pression est relativement limitée. Les chefs lieux de cantons sont attractifs pour une population vieillissante voulant se rapprocher des services et des commerces.

Les résidences secondaires

Les populations qui s'installent en résidence secondaire (et la transforme parfois en résidence principale) sur le littoral sont souvent des retraités parisiens, ou bien des retraités locaux : les populations âgées du monde rural, les retraités du sud manche, ...

Les flux entrées-sorties de la population Britannique, installée sur le territoire dans les années 90, semblent être stationnaires. En revanche, la population anglaise qui s'était installée dans le secteur depuis moins d'une dizaine d'années a tendance à repartir. Aujourd'hui, l'arrivée de nouveaux Britanniques ne semble plus s'opérer en raison du contexte économique.

La résorption de la vétusté des logements

Beaucoup de maisons présentent d'importants besoins de rénovations. Elles sont réparties sur tout le territoire mais semblent plus nombreuses en campagne, que ce soit chez les propriétaires bailleurs ou chez les propriétaires occupants.

Des rénovations de bâti ancien ont déjà été effectuées en partie avec les aides octroyées dans le cadre des dernières OPAH menées sur une partie du territoire. Mais les objectifs des OPAH peinent à être atteints en raison des revenus modestes de certains propriétaires occupants, souvent âgés et habitués à l'inconfort, qui ne voient pas l'utilité de faire des travaux. Les retraités semblent privilégier la construction neuve (plus adaptée et accessible).

Le parc dégradé concerne également parfois des logements, revendus à maintes reprises, faute de moyens suffisants pour procéder à leur réhabilitation.

Sur la commune de Granville, la vacance des logements se « limite » aux logements situés au dessus des commerces et concerne des logements dépourvus de confort ou d'accessibilité.

Le parc social

Le parc social semble globalement insuffisant et les demandes sont en augmentation dans tout le territoire, notamment dans les pôles urbains (Granville, Avranches), les petites villes (la Haye-Pesnel, Brécey, Ducey...) et sur le littoral.

L'offre locative sociale semble être également inadaptée à la demande pour une partie du parc collectif (Avranches, secteur Est du territoire...).

Le parc social du Mortainais est composé majoritairement de logements collectifs anciens dans les principaux chefs lieux de cantons et de logements individuels plus récents. L'offre sociale en nombre de logements est limitée mais elle semble suffisante au regard de la demande qui traduit plus l'inadaptation de l'offre existante.

Sur le littoral où la demande sociale est importante (le territoire est attractif y compris pour les plus pauvres), le parc social semble encore insuffisant.

La vacance est localement importante (parc privé et public), elle touche fortement les immeubles de logements sociaux de Mortain et Saint-Hilaire-du-Harcouet qui sont vétustes et inadaptés à la demande actuelle. La réhabilitation ou/et la requalification des logements existants semblent nécessaires. La vacance est également forte dans les logements au dessus des commerces dans la plupart des villes chefs-lieux de canton du territoire.

Un projet de démolition très partiel du parc collectif est prévu dans un objectif de mixité sociale et de l'habitat pour :

–apporter une réponse à la demande, qui semble privilégier le logement individuel

–anticiper quelques « dysfonctionnements » parfois observés dans certains quartiers et visiblement liés à la concentration.

Les transports

Impulsé par le conseil général, le service MANEO propose une offre de transport collectif sur la quasi-totalité du territoire mais le succès du dispositif nécessite à la fois le changement des habitudes de déplacements et l'adaptation du dispositif aux multiples voyageurs potentiels (scolaires, salariés, retraités ...).

La desserte ferroviaire du territoire comprend 2 lignes : Paris/Granville et Caen/Rennes. Elle ne semble toutefois pas adaptée pour les déplacements réguliers (domicile/travail, domicile/établissement scolaires, domicile-loisirs...).

La nécessité d'adapter la desserte routière du Mortainais, pour « désenclaver l'arrière pays », contribuer à un rééquilibrage territorial et éviter d'accentuer les disparités sociales, est souvent soulignée par les élus.

La pratique du covoiturage se développe entre les personnes qui ont le même lieu de travail, les mêmes horaires. Ce phénomène est difficile à quantifier et reste limité même si quelques endroits ont pu être repérés comme des lieux de rassemblement (par exemple, à proximité de l'A84).

2.5 – La détermination des besoins en logements d'ici 2015

2.5.1 - Les enjeux de l'Etat

Les enjeux d'aménagement portés par l'Etat au cours des différents SCoT et devant être pris en compte dans la territorialisation des besoins sont les suivants :

- la consolidation de la cohésion territoriale

L'urbanisation doit se faire en préservant d'un part les visions vers le Mont Saint Michel, patrimoine classé. D'autre part, dans une logique de développement durable des territoires, l'urbanisation doit se faire en cohérence avec la politique des déplacements.

Sur l'ensemble des secteurs de ce pays il faut prendre en compte les besoins liés au vieillissement de la population.

Ce territoire est cependant particulièrement hétérogène en terme d'attractivité et il faut pallier au risque de ségrégation spatiale et rendre attractif en terme d'habitat l'ensemble du territoire, notamment en améliorant les performances énergétiques des bâtiments.

Dans le secteur de Granville, il faut diversifier l'offre de logement répondant aux exigences de développement durable (gestion économe des sols, performance énergétique) et au besoin de tous en développant notamment l'offre sociale. Dans le Mortainais, l'exigence est plutôt orientée vers la lutte contre l'habitat indigne.

Sur le reste du pays de la Baie et notamment les secteurs de l'Avranchin, la politique de l'habitat doit accompagner le développement économique en privilégiant la réhabilitation de l'existant, les restructurations, la revitalisation des centres bourgs/centres villes, des formes urbaines économes en espaces et autour des pôles structurants.

- la gestion des ressources du territoire

L'approvisionnement en eau potable, la capacité des stations d'assainissement et des milieux récepteurs doivent être posés comme des pré-requis à toute extension d'urbanisation. La sauvegarde des corridors écologiques liant les milieux naturels littoraux et arrière littoraux est nécessaire à la préservation de la biodiversité.

L'aménagement de l'espace doit répondre à un développement durable avec en particulier une urbanisation maîtrisée et de qualité.

- le développement valorisant

La bonne articulation des politiques de l'habitat avec celles de l'emploi, des équipements et des services est primordiale pour permettre un développement durable.

Il faut assurer un développement économe en espace notamment vis à vis de l'étalement urbain du Granvillais et en réhabilitant les centres villes anciens ou issus de la reconstruction (Pontorson, Avranches, Mortain et Villedieu-les-Poëles).

Il faut veiller au développement équilibré et durable de l'interface terre/mer notamment en matière d'habitat en respectant les capacités d'accueil de la frange littorale.

2.5.2 - D'une estimation normative des besoins en logements,

L'estimation des besoins est faite en considérant **que les tendances actuelles du marché vont se poursuivre** et selon plusieurs autres hypothèses qui sont détaillées en annexe. Il a notamment été posé comme inévitable la dégradation continue du solde migratoire dans les villes.

Elle ne prend pas en compte les effets escomptés de la politique du logement.

Cette première phase d'étude suggère une **production annuelle sur le pays de la Baie du Mont-Saint-Michel de 1246 logements neufs**, tous segments confondus (parc privé et public).

Secteurs habitat	Sous-secteurs	Pop 06	RP 06	Nbre moyen pers/logt en 2006	Estimation pop 2015 (hyp: tx de croissance 99-06)	Estimation nbre moyen pers/logt 2015	Besoin annuel lié au desserrement 2006-15 (1)	Besoin annuel lié à la variation du parc des RS (2)	Besoin annuel lié à la variation du parc de logts vacants + 3 mois (3)	Besoin annuel liés au renouvellement des logts détruits ou ayant changé d'affectation (logt construits - variation des logts) (4)	Besoin annuel en logts neufs pour maintenir la même population (1)+(2)+(3)+(4)	Besoin annuel en logts lié à l'accueil de la population supplémentaire	Demande annuelle potentielle de logts neufs	Estimation des RP en 2015
Mortainais Nord		10 149	4 489	2,3	9 846	2,13	31	27	-9	8	56	-16	40	4 622
Mortainais Sud		23 984	10 676	2,2	23 163	2,08	95	23	-41	44	121	-44	77	11 138
secteur Avranchin	CC du canton d'Avranches	18 581	8 209	2,3	19 807	2,10	70	-3	15	22	103	65	168	9 418
	reste du secteur	30 064	12 713	2,4	31 740	2,24	82	43	36	30	191	83	274	14 198
	Total secteur Avranchin	48 645	20 922	2,3	51 547	2,18	151	40	51	52	294	148	442	23 616
Secteur Granvillais	CC canton de Villedieu les Poêles	8 031	3 511	2,3	8 080	2,10	34	2	13	28	77	3	79	3 840
	CC pays Granvillais	25 215	11 916	2,1	26 473	2,07	30	41	-40	60	92	68	159	12 797
	Côte Nord Granville	5 538	2 425	2,3	6 556	2,11	22	4	-8	18	37	54	90	3 105
	reste du secteur	18 025	7 616	2,4	20 457	2,12	98	97	0	36	231	127	358	9 647
Total Secteur Granvillais	56 809	25 468	2,2	61 566	2,10	184	145	-35	142	436	251	687	29 388	
Pays de la baie		139 587	61 555	2,3	146 122	2,13	462	234	-35	246	907	339	1 246	69 155
Manche		492 563	211 212	2,3	509 003	2,17	1619	737	-273	585	2670	763	3430	234 997

2.5.3 - Vers une quantification des besoins en logements sociaux au regard des enjeux d'aménagement

L'estimation normative des besoins en logements ci-dessus se fonde sur un modèle prolongeant les tendances à l'œuvre sur le territoire. Ces tendances ne sont pas toujours en adéquation avec les enjeux de développement équilibré et durable (étape n°1).

Il est donc important qu'un recentrage des besoins soit effectué à la lumière des enjeux d'aménagement des territoires de l'État, notamment ceux portés dans les discours des différents Schémas de Cohérence Territoriale (étape n°2).

Les deux hypothèses suivantes ont été envisagées pour quantifier les besoins en logements sociaux au regard des évolutions du marché du logement et des politiques publiques de l'habitat. Ces hypothèses ont été établies à partir du travail de concertation avec les bailleurs sociaux du département.

Hypothèse 1 : une poursuite de la tendance à la hausse du parc privé parmi les résidences principales du département.

Cette première hypothèse s'inscrit dans la **continuité des tendances de marché** observées ces dernières années. Elle s'inscrit dans une **politique nationale d'aide au développement du parc privé** (aide de l'ANAH, politique renforcée du prêt à taux zéro, mise en place du pass-foncier, éco prêt à taux zéro, etc) et suppose le développement d'**un dispositif incitatif en matière d'accession à la propriété**. L'effort public sur le parc social est concentré sur les zones tendues.

Elle pose comme inévitable l'augmentation en volume du parc privé individuel parmi les résidences principales du département.

L'estimation des besoins en logements sociaux nécessaires jusqu'en 2015 au regard de cette hypothèse est alors de **65 logements sur le pays de la Baie du Mont-Saint-Michel**.

Cela correspond au **besoin minimum à prévoir** si l'on considère comme inévitable la poursuite de la tendance à la hausse du parc privé parmi les résidences principales du département. Une autre hypothèse a donc été développée.

Hypothèse 2 : le maintien au niveau départemental du poids du parc social dans le département

Cette hypothèse s'inscrit dans un contexte économique et un marché immobilier plus tendus avec une politique volontariste visant **le maintien du rapport actuel entre le logement privé et le logement social**, et une certaine inertie de la mise en œuvre des politiques d'accession à la propriété privée à court terme.

Elle propose une **répartition des logements à produire** par pays intégrant aussi **la dimension aménagement durable des territoires**.

L'objectif de production s'élèverait alors à **149 logements sur le pays de la Baie du Mont-Saint-Michel**.

L'étape n°1 de la territorialisation des besoins en logements sociaux est une estimation normative et se fonde sur un modèle prolongeant les tendances à l'œuvre sur le territoire, en prenant en considération des éléments sur la demande du parc social (pression sociale, vacance, rotation).

Ces tendances n'étant pas toujours en adéquation avec les enjeux de développement équilibré et durable, un recentrage des besoins a été effectué à la lumière des enjeux d'aménagement des territoires de l'État.

Cette seconde étape de l'hypothèse 2, développée avec l'intégration des enjeux aménagements, suppose des politiques volontaristes qui visent à maintenir, impulser ou confirmer le développement démographique des pôles urbains, afin de limiter la demande de logements sur la périphérie et sur les espaces ruraux.

Découpage de l'étude		Production annuelle de logts sociaux d'ici 2015 "maintien du poids du parc social" -16,6% des RP-		
		Etape 1 modulation sur la base de la pression sociale (demande/offre, vacance, rotation)	Etape 2 répartition sur la base des enjeux d'aménagement	Repartition souhaitable de la production par pays sur la base des enjeux aménagement %
Secteurs habitat	Sous-secteurs			
Mortainais Nord		1	1	1%
Mortainais Sud		4	5	3%
secteur Avranchin	CC du canton d'Avranches	23	30	20%
	reste du secteur	36	18	12%
	Total secteur Avranchin	59	55	37%
Secteur Granvillais	CC canton de Villedieu les Poêles	14	8	5%
	CC pays Granvillais	22	37	25%
	Côte Nord Granville	19	20	13%
	reste du secteur	59	30	20%
	Total Secteur Granvillais	115	88	59%
Pays de la Baie		179	149	100%
Manche		439	439	