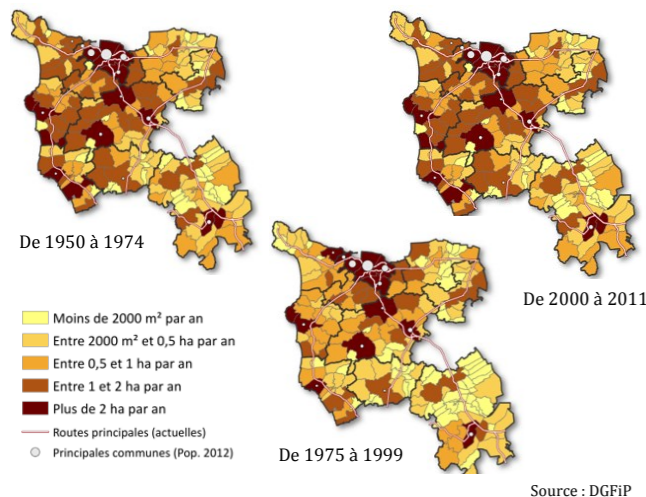


Consommation foncière par le bâti par commune et par période, entre 1950 et 2012



Les années 2000 marquent néanmoins le retour d'une importante consommation foncière qui atteint son apogée en 2007 avec 180 ha consommées cette année-là.

A partir de 2008, le rythme de consommation foncière a de nouveau baissé de près de 35% suite à la crise économique, à l'exception des CC de Douve-et-Divette, de la Saire et autour de Cherbourg-Octeville. Ces surfaces consommées sont principalement à destination de maisons (74% en moyenne). A noter l'importance de la vocation professionnelle dans la CU de Cherbourg et la CC des Pieux (30% des surfaces consommées), beaucoup plus représentée que dans le reste du territoire.

Les surfaces consommées par les maisons n'ont quant à elles pas cessé de fluctuer au fil des années. La surface médiane des terrains consommés par les maisons est en baisse depuis 2008, s'établissant autour de 930 m². Le ratio entre surface consommée et population est d'environ 750 m² par habitant en 2011, chiffre beaucoup moins élevé que celui observé à l'échelle départementale (1060 m²).

Source : DGFIP

V. Politiques publiques et enjeux fonciers

Les objectifs du SCoT pour le développement et l'optimisation du foncier

Le PADD du SCoT du Pays du Cotentin, approuvé en 2011, a défini 3 axes, comprenant 21 objectifs :

- Définir le positionnement du territoire
- Penser l'aménagement du territoire
- Valoriser le territoire.

Seulement deux PLH ont été approuvés sur le Pays du Cotentin et plusieurs secteurs où les enjeux sur l'habitat,

l'environnement et le foncier, en particulier à proximité de la CU de Cherbourg-Octeville, ne disposent pas de PLH.

Les communes du Pays du Cotentin sont pour la plupart dotées d'un PLU, d'un POS (en cours de transformation en PLU) ou d'une carte communale dans les secteurs ruraux. Un PLU est d'ailleurs en cours d'élaboration dans la CC de la Baie du Cotentin. Sur les 95 communes disposant d'un PLU ou d'un POS, les zones « U » couvrent 8233 ha soit 8% de leur superficie totale, des chiffres cependant très variables selon les communes.

VI. Territorialisation des enjeux fonciers

Quatre enjeux fonciers majeurs ...

**Enjeu 1 :** Distorsion du marché entre le secteur littoral et la CU de Cherbourg d'une part et l'arrière-pays et le sud du périmètre d'autre part

**Enjeu 2 :** Maîtrise de la consommation foncière pour le logement individuel

**Enjeu 3 :** Dépendance du marché vis-à-vis des personnes physiques et de mobilité résidentielle des habitants du pays

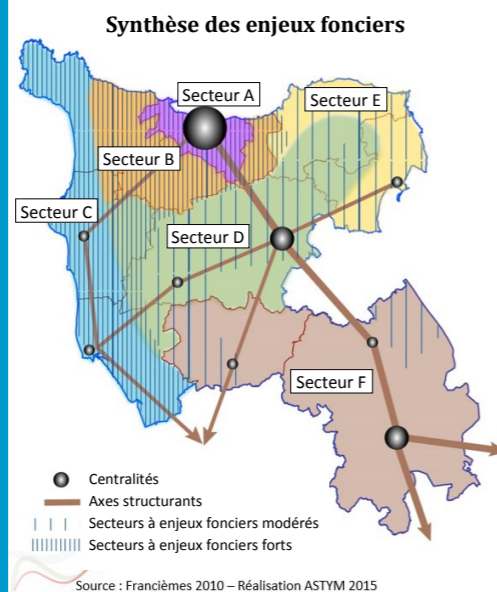
**Enjeu 4 :** Une pression foncière concentrée dans le nord du territoire. Quel devenir du foncier bâti dans les secteurs en perte de vitesse démographique et économique ?

Répartis dans 6 secteurs clés :

**Secteur A : La CU de Cherbourg.** Secteur majeur qui connaît une raréfaction du foncier et des prix des terrains et des biens élevés, peu accessibles pour les ménages résidents.

**Secteur B : La couronne périurbaine de Cherbourg : un secteur à enjeu foncier fort.** Secteur très attractif pour les jeunes ménages, aux prix fonciers et immobiliers élevés mais proportionnés aux revenus des ménages.

**Secteur C : la bande littorale Ouest.** Secteur à fort enjeu environnemental et touristique, où la part de résidences secondaires dépasse les 20%. Les prix de l'immobilier et du foncier sont élevés et disproportionnés au regard des revenus des habitants.



**Secteur D : le secteur rural central.** Secteur à fort enjeu de préservation des terres et de l'activité agricoles, peu influencé par le littoral. La surface agricole s'y est peu à peu réduite tandis que les prix des terrains restent assez élevés.

**Secteur E : la bordure littorale Nord-Est.** Secteur moins touristique et sous influence du pôle cherbourgeois. Les prix y sont maîtrisés, mais la croissance urbaine soulève des enjeux de protection environnementale et paysagère.

**Secteur F : le secteur rural du sud du Pays.** Secteur polarisé par Carentan, à la population vieillissante et aux faibles revenus. On y observe peu de pressions foncières et immobilières.

Source : Francièmes 2010 - Réalisation ASTYM 2015



I. Un territoire « presque île » de la Manche, polarisé par l'agglomération de Cherbourg en Cotentin...

Le périmètre SCoT du Pays du Cotentin, situé au nord du département de la Manche, rassemble un peu plus de 198 000 habitants pour 188 communes\* réparties au sein de 11 intercommunalités. Le pays du Cotentin se structure ainsi autour d'une armature urbaine dominée par l'agglomération cherbourgeoise (80 978 habitants en 2012) et les trois pôles de Valognes/Yvetot-Bocage, Saint Vaast-la-Hougue/Quettehou/Morsalines et Carentan/Saint-Hilaire-Petitville. En raison de sa géographie (presqu'île) et de son éloignement des grands axes autoroutiers régionaux, le périmètre SCoT apparaît comme relativement enclavé.

Si le pôle urbain cherbourgeois et le secteur nord-ouest côtier apparaissent comme dynamiques, les dynamiques économiques, démographiques et résidentielles restent faibles sur l'ensemble de territoire, en particulier dans l'arrière-pays rural. Le SCoT du Pays du Cotentin affirme ainsi l'importance du renforcement économique, touristique et résidentiel des principaux pôles maritimes et des liaisons entre ces pôles urbains et leur arrière-pays.

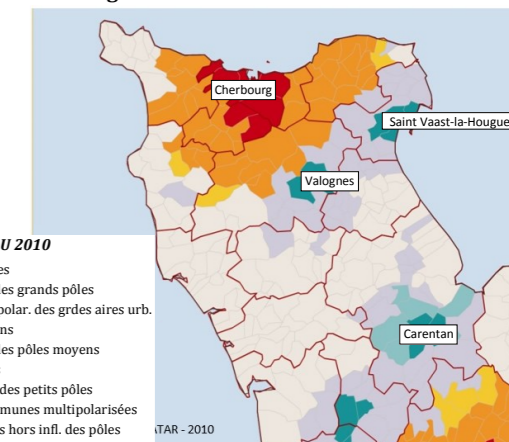
\* L'étude a été réalisée courant 2015, avant les changements du périmètre SCoT et la création de la commune nouvelle de Cherbourg

... ayant une occupation majoritaire agricole et des enjeux environnementaux bien identifiés

D'après les résultats de la base de données Corine Land Cover, on constate que la part des surfaces artificialisées reste faible (5%) et est légèrement inférieure à celle du département de la Manche. Le territoire est essentiellement agricole (154 000 hectares soit 87% des surfaces, légèrement moins qu'à l'échelle du département), les espaces humides et forestiers ne représentant que 7% de la surface du périmètre SCoT, soit 13 000 hectares.

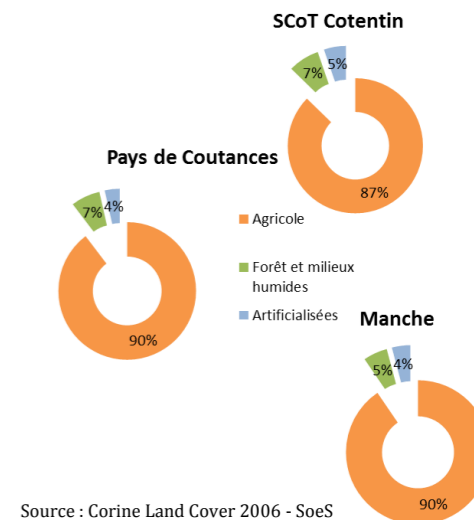
Par ailleurs, l'Etat Initial de l'Environnement du SCoT du Pays du Cotentin n'identifie pas de pression particulière entre le développement urbanistique et la préservation des milieux naturels, même s'il demeure un enjeu dans la gestion des lisières urbaines. Il affirme également la diversité et la beauté des paysages, symbolisés par les espaces de bocage, et la préservation de l'identité agricole et des espaces aquatiques ou littoraux.

Le zonage en aires urbaines en 2010



Source : INSEE - DATAR 2010

Part des surfaces agricoles, forestières et artificialisées



Source : Corine Land Cover 2006 - Soes

II. Les éléments clés en lien avec la dynamique foncière du territoire

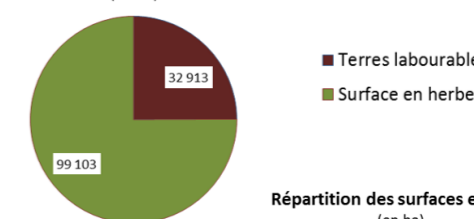
Un secteur agricole en mutation

Le Pays du Cotentin est un territoire essentiellement agricole (élevage et cultures légumières notamment). Ce secteur économique a néanmoins connu de profondes mutations au cours des 20 dernières années :

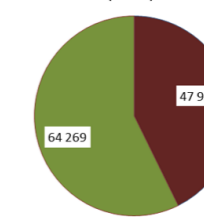
- Diminution moyenne de 59% du nombre d'exploitations particulièrement marquée dans les Communautés de communes de l'ouest et du nord du périmètre
- Réduction de 13% de la surface agricole nette utile, particulièrement marquée au sein de la communauté urbaine de Cherbourg et la Communauté de commune de Douve-et-Divette
- Doublement de la taille moyenne des exploitations (de 22ha en 1988 à 46 ha en 2010).

Les pratiques agricoles sont d'ailleurs de plus en plus confrontées à des contraintes de voisinages avec les urbains d'où une pression de la proximité immédiate des villes qui remettent en question l'exercice des activités d'élevage. Ces tensions foncières peuvent constituer une menace pour la pérennité de l'activité et des exploitations agricoles.

Répartition des surfaces en 1988 (en ha)



Répartition des surfaces en 2010 (en ha)



Source : RGA-Agreste 1988-2010

**Des créations d'entreprises et d'emplois en augmentation et un développement des clusters.**

Le diagnostic du SCoT du Pays du Cotentin identifie trois zones principales d'emploi : le littoral Nord-ouest (nucléaire et production navale), la côte Est et le secteur de Carentan (économie résidentielle et agro-alimentaire), et l'arrière-pays (économie résidentielle indifférenciée). La principale source d'emplois concerne les secteurs du commerce, des transports

et des services qui représentent 36% de l'emploi salarié. Le nombre d'emplois comme le nombre d'entreprises sont en progression. Ces emplois sont essentiellement concentrés dans les principaux pôles urbains et la CU de Cherbourg ainsi que sur les littoraux Nord et Est du territoire. Dans son PADD, le SCoT souligne l'enjeu du suivi de la consommation d'espaces agricoles au regard des objectifs en termes d'aménagement de zones d'activités (+17 000 emplois à l'horizon 2030) et de l'accompagnement des filières pouvant générer des clusters.

**Une croissance démographique en stagnation, accompagnée d'un vieillissement localisé de la population**

Depuis 1990, le Pays du Cotentin connaît un ralentissement démographique (+0 à +0.5% par an), voire une diminution de la population dans certaines intercommunalités. Entre les périodes 1990-1999 et 1999-2012, on assiste à un basculement de la dynamique démographique de l'Est vers l'Ouest du territoire tandis que le pôle urbain de Cherbourg voit sa population légèrement diminuer. Cette dynamique démographique s'accompagne d'un vieillissement global de la population, particulièrement présent dans les CC de la Côte des Isles et du Val-de-Saire.

Les agriculteurs, ouvriers et employés sont en moyenne mieux représentés sur le territoire d'étude tandis que les catégories socio-professionnelles dites supérieures sont moins présentes, en particulier dans les CC de la Vallée de l'Ouve et du Val-de-Saire.

**Des ménages plus nombreux mais de taille plus petite ...**

Le territoire connaît actuellement une diminution de la taille des ménages, très marquée dans la CU de Cherbourg ou de la CC de la Côte-des-Isles où le vieillissement de la population est marqué. A l'inverse dans les espaces périurbains, où les jeunes ménages s'installent, la taille des ménages reste plus élevée que la moyenne du périmètre SCoT.

**... opérant des influences sur l'évolution des logements**

Le parc des résidences principales est en augmentation dans la couronne périurbaine cherbourgeoise et l'ouest du territoire où les taux de croissance annuels du nombre de résidences principales dépassent les 2%. Néanmoins cette augmentation du nombre de résidences principales s'accompagne également d'une augmentation de la vacance des logements sur une diagonale reliant Les Pieux à Carentan et une augmentation du nombre de résidences secondaires sur les communes littorales, dans un contexte national pourtant marqué par un recul de ce type de biens.

**III. Les marchés fonciers et immobiliers**

**Des transactions concentrées autour des principaux pôles urbains**

Au cours de la période 2006-2013, le Pays du Cotentin a enregistré plus de 31 000 mutations, dont la moitié ont été réalisées entre 2006 et 2009. Les transactions sont principalement localisées dans la CU de Cherbourg (29% du total des transactions), suivie de la CC de la Baie du Cotentin et du Cœur du Cotentin (14% du total des transactions chacune).

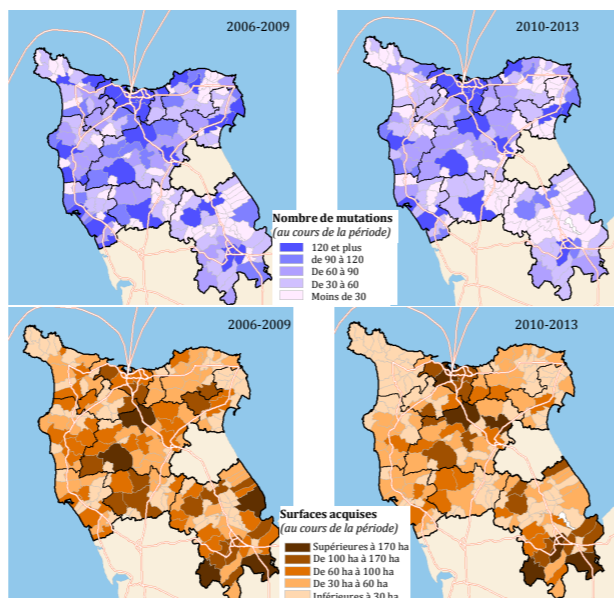
**Un marché de ventes de maisons dynamique, comparable à celui de la Manche**

Entre 2005 et 2013, le Pays du Cotentin connaît une dynamique de son marché de ventes de maisons similaire à celle du département (82 transactions pour 1000 habitants dans le Pays du Cotentin sur l'ensemble de la période, contre 99 dans la Manche). La CC de la Côte des Isles a connu le taux de transactions par habitant le plus élevé (168 entre 2005 et 2013) tandis que la CU de Cherbourg connaît un nombre de transactions par habitant plus faible que la moyenne du Pays du Cotentin.

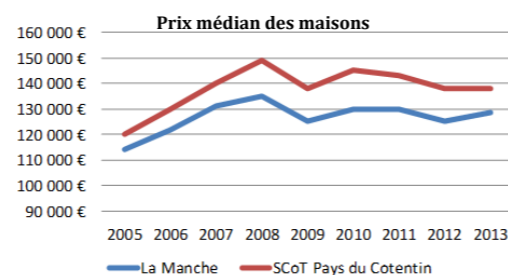
La taille médiane des maisons vendues entre 2005 et 2013 se situe autour de 88 m<sup>2</sup> (maisons de 3 pièces principales). La surface médiane des terrains des maisons vendues est plus faible dans le Pays du Cotentin (651 m<sup>2</sup>) que dans la Manche (868 m<sup>2</sup>). Cette tendance s'explique par les tailles des terrains des maisons de la CU de Cherbourg, de la CC du Val de Saire et de la Côte des Isles, nettement inférieures à la médiane du département.

Les prix observés dans le Pays du Cotentin restent plus élevés que ceux du département (114 000 à 128 000 € en moyenne dans la Manche contre 120 000 à 150 000 € dans le Pays du Cotentin).

Nombre de mutations et de surfaces concernées



Source : DGFIP - Valeurs foncières 2006-2013



Source : DGFIP - Valeurs foncières

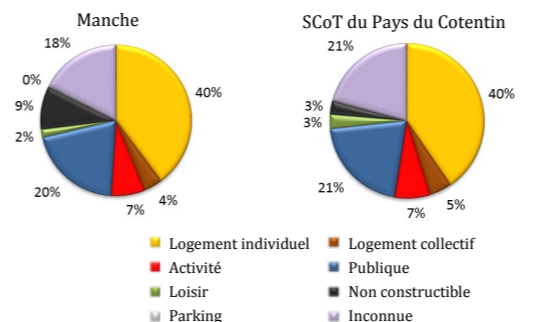
**Un marché foncier principalement axé autour de l'habitat**

Sur la période 2000-2012, la part des surfaces vendues dédiées à l'habitat reste prédominante (40%), en particulier pour le logement individuel, et similaire à celle de la Manche. De même, pour les surfaces destinées à l'activité économique dont la part se situe autour de 7% pour le Pays du Cotentin comme pour le département.

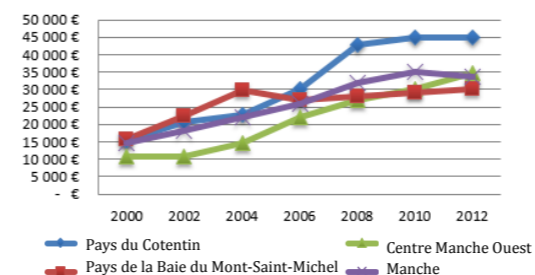
Sur l'ensemble du marché foncier, les personnes physiques correspondent à la catégorie d'acteurs et de vendeurs la plus représentée : 57% dans la catégorie des vendeurs dans le Pays du Cotentin (70% pour la Manche) et 47% dans la catégorie des acheteurs (51% pour la Manche). La catégorie publique, la deuxième en terme d'importance, représente près du tiers des acheteurs et du quart des vendeurs du Pays du Cotentin (31% des acheteurs et 17% des vendeurs dans la Manche).

La hausse des prix médians des terrains à bâtir a tendance à ralentir depuis 2008 (45 000 € dans le Pays du Cotentin et 35 000 € dans la Manche). Ces prix varient nettement en fonction de la situation des communes au sein de l'armature urbaine (prix plus élevés dans la couronne périurbaine et certains secteurs littoraux attractifs). Les acheteurs sont pour la plupart des ouvriers ou des professions intermédiaires. La grande majorité des acheteurs (89%) provient des communes du périmètre SCoT. A noter un décalage important entre les revenus des ménages et les prix des terrains à bâtir, encore davantage marqué pour le prix des maisons.

Répartition des surfaces de terrain par vocation



Evolution des prix médians des terrains à bâtir pour les logements individuels



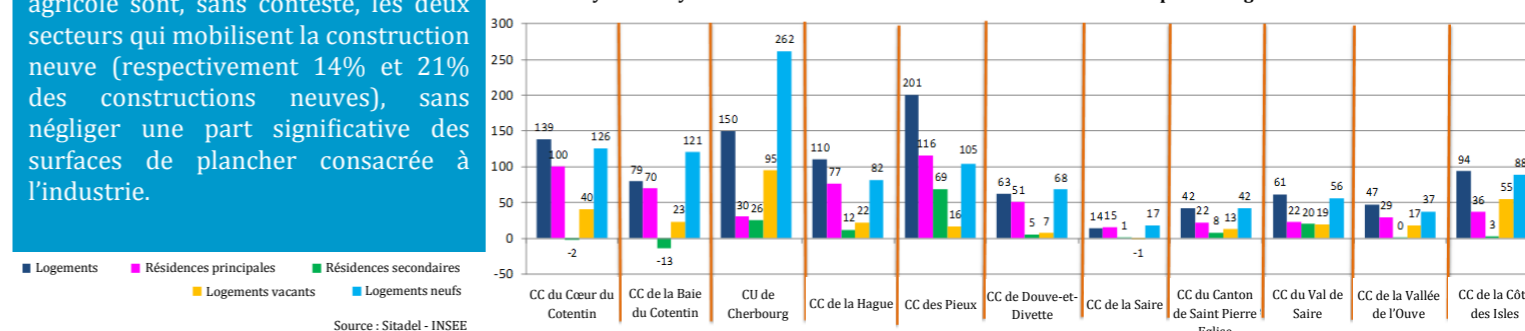
Source : Notaires de France - Perval

**La dynamique de la construction neuve**

Entre 2003 et 2012, plus de 3 000 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ont été aménagés dans le Pays du Cotentin, toutes destinations confondues (13m<sup>2</sup> par habitant, soit un peu moins que pour le département). Depuis 2009, on constate néanmoins une forte baisse des surfaces de plancher commencées qui se stabilisent aujourd'hui autour de 4,3 m<sup>2</sup> par habitant (5,4m<sup>2</sup>/hab dans la Manche). Ces surfaces nouvelles sont concentrées dans la CU de Cherbourg-Octeville, la CC des Pieux et la CC du Cœur du Cotentin. Le logement (individuel en particulier) et l'activité agricole sont, sans conteste, les deux secteurs qui mobilisent la construction neuve (respectivement 14% et 21% des constructions neuves), sans négliger une part significative des surfaces de plancher consacrée à l'industrie.

La part des résidences secondaires est inférieure à la moyenne départementale (11% du parc de logements contre 14% dans la Manche) mais reste cependant très élevée dans les CC de la Côte des Isles (49%), du Val de Saire (30%) ou du Canton de Saint Pierre Eglise (23%). La croissance du parc de logements est ainsi significative dans les CC des Pieux, de la Hague et du Cœur du Cotentin et s'accompagne d'un accroissement du nombre de résidences secondaires (sauf dans la CC du Cœur du Cotentin) et de logements vacants.

Rythme moyen annuel de la construction neuve et de l'évolution du parc de logements de 2006 à 2012



**IV. La consommation foncière par extension du tissu bâti**

**Un territoire influencé par le développement économique et la périurbanisation autour des pôles urbains**

En 2011, 14 976 hectares ont été consommés par le bâti sur le Pays du Cotentin, soit 8,5% de sa superficie totale, un pourcentage légèrement inférieur à celui de la Manche (8,8%).

La consommation d'espace par le bâti connaît un essor à partir des années 1960 (100 ha par an en moyenne), concentrée, d'une part, sur la CU de Cherbourg-Octeville et, d'autre part, sur les communes de Carentan, Valognes et Barneville-Carteret. En parallèle, le secteur de la Hague connaît une consommation foncière importante à partir de mise en service de l'usine de retraitement de la Hague en 1966.

Le rythme de consommation foncière s'accélère au début des années 1970 (200 ha par an), correspondant au développement de la couronne périurbaine de Cherbourg, le long des axes de communication majeurs tels que la N13. De nombreuses constructions voient également le jour sur des secteurs littoraux de plus en plus attractifs. A la fin des années 1970, la construction de la centrale nucléaire de Flamanville a également été à l'origine d'une spectaculaire hausse de la consommation foncière dans la CC des Pieux.

Entre 1985 et 2000, le rythme de consommation foncière devient plus modéré (100 ha par an) en particulier dans la CU de Cherbourg.