



SEANCE DU 29 JUIN 2021

Date d'envoi de la convocation : le 21 juin 2021

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 163

Nombre de votants : 175

A l'ouverture de la séance

Secrétaire de séance : Tony JOUANNEAULT

L'an deux mille vingt et un, le mardi 29 juin, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 17h00 sous la présidence de David MARGUERITTE,

Etaient présents :

AMBROIS Anne, AMIOT André, AMIOT Florence, AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves (à partir de 17h50), BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, LECRES Marie-Joseph suppléante de BLESTEL Gérard, BOTTA Francis, BRANTHOMME Nicole, BRIENS Eric, BROQUAIRE Guy, BURNOUF Elisabeth, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CAUVIN Jean-Louis, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, CRESPIN Francis, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DE BOURSETTY Olivier, DENIS Daniel, DESTRES Henri, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUBOST Nathalie, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUFILS Gérard, DUVAL Karine, FAGNEN Sébastien, FAUCHON Patrick (à partir de 17h50), FAUDEMÉR Christian, FEUILLY Emile, FIDELIN Benoît, FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, FRANCOISE Bruno (à partir de 17h45), FRIGOUT Jean-Marc, GANCEL Daniel, GASNIER Philippe, GENTILE Catherine, GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GODAN Dominique, GOSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMON Myriam, HARDY René, HAYE Laurent, HEBERT Dominique (à partir de 19h00), HEBERT Karine (à partir de 18h10), OLIVIER Stéphane suppléant HENRY Yves, HERY Sophie, POIGNANT Christine suppléante de HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HURLLOT Juliette, JEANNE Dominique, JOLY Jean-Marc, JOUANNEAULT Tony, JOUAUX Joël, JOZEAU-MARIGNE Muriel, KRIMI Sonia, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François (à partir de 18h21), LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE CLECH Philippe, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LE PETIT Philippe, LEBRETON Robert, LEBRUMAN Pascal,

LECHATREUX Jean-René, LECHEVALIER Isabelle, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAIX-VERON Odile, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand, LEGOUET David, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEJEUNE Pierre-François, LELONG Gilles, LEMENUEL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMONNIER Hubert, LEMONNIER Thierry, LEMYRE Jean-Pierre, LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPLEY Bruno, LEPOITTEVIN Gilbert, LEPOITTEVIN Sonia, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, LETERRIER Richard, LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne, MAGHE Jean-Michel, MAHIER Manuela, MARGUERIE Jacques (à partir de 17h55), MARGUERITTE Camille (à partir de 18h25), MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARTIN Patrice (à partir de 18h15), MARTIN Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, MAUGER Michel, MAUQUEST Jean-Pierre, MEDERNACH Françoise, MIGNOT Henri, MORIN Daniel, MOUCHEL Evelyne, PARENT Gérard, PELLERIN Jean-Luc, PIQUOT Jean-Louis, PLAINEAU Nadège, POIGNANT Jean-Pierre, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, RENARD Jean-Marie, RENARD Nathalie, ROCQUES Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice, ROGER Véronique, RONSIN Chantal, ROUELLÉ Maurice, ROUSSEAU François, SAGET Eddy, SANSON Odile, SCHMITT Gilles, JOUBERT Martine suppléante de SOLIER Luc, TARIN Sandrine (à partir de 18h35), TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TOLLEMER Jean-Pierre, VANSTEELANT Gérard, VASSAL Emmanuel, VASSELIN Jean-Paul, VIEL-BONYADI Barzin, VIGER Jacques, VILLETTE Gilbert, VIVIER Sylvain.

Ont donné procurations

BAUDIN Philippe à CATHERINE Arnaud, BOUSSELMAME Nouredine à LEFRANC Bertrand, GIOT Gilbert à MABIRE Caroline, HEBERT Dominique à CATHERINE Arnaud (de 18h51 à 19h00) LE POITTEVIN Lydie à AMBROIS Anne, LEFER Denis à MARTIN-MORVAN Véronique, LEMOIGNE Sophie à HULIN Bertrand, MARGUERITTE Camille à LEQUILBEC Frédéric (jusqu'à 18h25), MARTIN Patrice à VASSAL Emmanuel (jusqu'à 18h15), MOUCHEL Jacky à SANSON Odile, MOUCHEL Jean-Marie à CROIZER Alain, PERRIER Didier à PLAINEAU Nadège, SOURISSE Claudine à LEPOITTEVIN Gilbert, VARENNE Valérie à LEJAMTEL Ralph (à partir de 18h51).

Excusés :

BALDACCI Nathalie, BROQUET Patrick, DENIAUX Johan, FALAIZE Marie-Hélène, HELAOUET Georges, HUREL Karine, PIC Anna, SIMONIN Philippe.

Délibération n° DEL2021_061

OBJET : Elaboration du Programme Local de l'Habitat - Arrêt du projet

Exposé

Par délibération en date du 6 avril 2017, la communauté d'agglomération du Cotentin a engagé la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) au titre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat.

Au-delà du contenu réglementaire fixé par le Code de la Construction et de l'Habitation, le Programme Local de l'Habitat constitue un document stratégique en matière d'habitat permettant de définir les grands axes de la future politique de l'habitat que la collectivité souhaite développer pour les six années à venir. Afin d'en assurer la mise en œuvre, le PLH s'appuie sur un programme d'actions visant à répondre aux besoins en logements des habitants et futurs habitants du Cotentin, à favoriser l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements existant et son renouvellement, à assurer les conditions d'une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements sur l'ensemble de son territoire en précisant notamment les interventions en matière foncière nécessaire à la réalisation des actions.

L'élaboration du projet de PLH s'est déroulée en trois phases successives :

1. La réalisation d'un diagnostic local de l'habitat, basé sur une analyse du marché de l'habitat, des besoins en logements et des dynamiques du territoire en matière économique et démographique.
2. La définition des orientations et objectifs stratégiques permettant de répondre aux enjeux d'attractivité du territoire, environnementaux et enjeux de solidarité et de mixité sociale.
3. La définition d'un programme d'actions.

Le projet de PLH de la communauté d'agglomération du Cotentin s'articule autour de quatre grandes orientations stratégiques dont la mise en œuvre se décline autour de 15 actions. Son contenu est détaillé dans le projet annexé à la présente délibération.

Orientation n°1 : Répondre à l'ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants.

L'ensemble des actions visent à apporter des solutions en matière de logements et de parcours résidentiel au profit des personnes en mobilité professionnelle et nouveaux arrivants, des jeunes et étudiants, des personnes en voie de vieillissement et/ou en situation de handicap, des ménages souhaitant accéder à un logement social, des ménages à revenus modestes souhaitant accéder à la propriété, des ménages en situation de mal logement, et des ménages issus des gens du voyage.

N°	Titre de l'action
1	Apporter des réponses aux personnes en mobilité professionnelle et aux nouveaux arrivants
2	Conforter l'offre et l'accompagnement du logement des jeunes
3	Renforcer le parcours résidentiel au sein du parc locatif social
4	Faciliter l'accession sociale à la propriété
5	Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicap
6	Mieux répondre aux besoins des personnes mal logées, défavorisées
7	Répondre aux demandes de sédentarisation et poursuivre la politique d'accueil des gens du voyage

Orientation n°2 : Massifier la rénovation thermique des logements - Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat

L'ensemble des actions visent à mettre en place les conditions favorables permettant la massification de la rénovation énergétique du parc de logements et plus largement l'amélioration de l'habitat sur l'ensemble du territoire.

N°	Titre de l'action
8	Proposer un service d'accompagnement auprès de l'ensemble des habitants du Cotentin
9	Massifier la rénovation thermique des logements en soutenant la réhabilitation
10	Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat

Orientation n°3 : Accompagner la dynamique de l'agglomération, en assurant un développement de l'habitat équilibré et diversifié entre les pôles, privilégiant les centralités et luttant contre la vacance

L'ensemble de ces actions doivent permettre d'accompagner les communes dans la réalisation des objectifs du SCOT en assurant le développement d'une offre équilibrée et diversifiée de 4652 logements sur 6 ans.

Le PLH doit être réglementairement compatible avec les orientations du SCOT en matière de développement équilibré de l'habitat et être en mesure de répondre aux besoins en logements liés à la dynamique de l'agglomération.

N°	Titre de l'action
11	Développer l'action publique en matière de foncier
12	Rééquilibrer l'offre locative sociale en s'appuyant sur la programmation de 750 logements et une politique d'aides adaptée
13	Mobiliser le parc de logements vacants pour atteindre les objectifs du PLH

Orientation n°4 : Organiser le PLH pour faire de l'habitat une politique structurée de développement territorial

Ce bloc d'actions doit permettre de doter le territoire des outils de suivi et de pilotage permettant de suivre et mettre en œuvre les actions du programme. Il s'agit par ailleurs de mesurer les effets de politiques menées en matière habitat, d'évaluer et réajuster si nécessaires certaines actions.

N°	Titre de l'action
14	Mettre en place les observatoires habitat et foncier
15	Assurer le suivi-animation du programme local de l'habitat

Le plan d'actions a fait l'objet ces dernières semaines de plusieurs réunions de présentation (COFIL PLH, commission prospective, réunions territoriales, CODEV). Il ressort des échanges le fait que les orientations stratégiques du projet correspondent aux préoccupations des élus du territoire en matière d'attractivité, de prise en compte de certaines catégories de ménages et de développement équilibré et diversifiée de l'habitat.

Dès lors, certains enjeux opérationnels ont été souvent mis en exergue, à savoir :

- La nécessité d'une action publique en matière de foncier, basée sur la mobilisation du parc de logements vacants et la recherche de la sobriété foncière,
- Le confortement des parcours résidentiels et le renforcement de l'offre au profit de différents publics (nouveaux arrivants, jeunes, saisonniers, etc.) qui aujourd'hui peinent à trouver des solutions de logement adaptées à leur situation.
- La mise en place de services d'accompagnement et de conseil en matière de rénovation énergétique et d'amélioration de l'habitat, à destination de l'ensemble des habitants du Cotentin.

Pour cela, l'agglomération se place d'emblée dans une logique partenariale, de recherche des effets leviers, d'innovation, d'observation et d'adaptation pour ce programme de 6 ans.

Le Code la Construction et de l'Habitation prévoit que les moyens financiers nécessaires à la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat, soient évalués. Cette première approche de chiffrage est annexée au plan d'actions. Elle ne présage cependant pas de l'obtention de recettes, de la maîtrise d'ouvrage des différentes actions, et des inscriptions budgétaires dans les années à venir.

L'arrêt de projet proposé dans le cadre de cette délibération doit permettre d'engager la phase d'adoption définitive du programme local de l'habitat dont les différentes étapes sont précisées par le code de la construction et de l'habitation de la façon suivante :

- Le projet de PLH arrêté par le conseil est transmis pour avis à l'ensemble des communes et à l'organe compétent en matière de schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui disposent d'un délai de deux mois à compter de la date de notification pour délibérer, notamment sur les moyens, relevant de leurs compétences respectives, à mettre en place dans le cadre du Programme Local de l'Habitat.

- Au vu des avis exprimés, le conseil de communauté d'agglomération du Cotentin délibère de nouveau sur le projet et le transmet au Préfet de département. Ce dernier le transmet au comité régional de l'habitat et de l'hébergement qui dispose de deux mois pour faire part de son avis.

- Si l'avis de l'État est favorable, le conseil de communauté est invité à délibérer en vue de l'adoption définitive du PLH, que nous espérons en décembre 2021.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération 2017-103 engageant la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L302-1 et suivants et R302-1 et suivants du code de la construction précisant les modalités d'élaboration du PLH et ses objectifs,

Considérant l'avis du Conseil de Développement rendu le 11 juin 2021,

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 140 - Contre : 11 - Abstentions : 28) pour :

- **Arrêter** le projet de Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération du Cotentin qui se compose du diagnostic, du document d'orientations et du programme d'actions, document annexés à la présente délibération,
- **Autoriser** le Président à saisir pour avis l'ensemble des communes et l'organe compétent en matière de schéma de cohérence territoriale (SCOT) afin qu'ils puissent rendre un avis dans les deux mois à compter la date de notification de la présente délibération,
- **Autoriser** le Président, le Vice-président ou le Conseiller délégué à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Caen (Calvados) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.
- **Dire** que le Président et le Directeur Général des Services de la Communauté d'Agglomération seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

LE PRESIDENT,

David MARGUERITTE

Annexe(s) :
avis du CODEV
Orientations stratégiques
Programme d'actions
Diagnostic

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le



ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

*CONSEIL DE DEVELOPPEMENT
DU COTENTIN*

AVIS RELATIF AU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Bureau communautaire du 17 juin 2021


CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT
DU COTENTIN

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2022-2027

Conformément à la loi, le conseil de développement est amené à donner un avis sur le programme local de l'habitat (PLH) élaboré par la communauté d'agglomération du Cotentin.

A l'issue d'un long parcours procédural, ce premier PLH s'appliquera sur l'ensemble du territoire pour une période de 6 ans à compter du 1er janvier 2022 jusqu'en 2027. Ce document obligatoire a une dimension à la fois prospective et pré-opérationnelle et ne peut s'affranchir des documents d'urbanisme qu'il doit respecter. Le PLH est au carrefour de plusieurs politiques et enjeux : économiques, sociaux, environnementaux, climatiques. Ces approches sont exprimées dans le diagnostic. Au regard de celui-ci, de l'évolution de la société, du changement de paradigme dans certains domaines, une question centrale se pose : ce PLH est-il un projet qui intègre ces nouvelles problématiques ou n'est-il que la continuité des politiques antérieures ?

C'est en rappelant quelques évolutions récentes que s'expliquent les choix opérés. Le territoire connaît un vrai dynamisme pour l'emploi salarié privé illustré par une croissance de +1,9% de 2017 à 2019. Pour mieux cerner cette croissance, les statistiques sur l'emploi public seraient un élément précieux. L'érosion migratoire est contenue, en recul parfois. Ces données induisent des réponses pour répondre aux enjeux du territoire et la mise en œuvre d'une politique de l'habitat en soutien et en accompagnement du développement local. Si trois enjeux, attractivité du territoire, environnementaux et de solidarité ont été identifiés, compte tenu de la position du Cotentin, de l'importance de sa façade maritime, le conseil de développement s'interroge sur un nouvel enjeu lié au risque de submersion marine et ses conséquences.

Afin de relever tous ces défis, le PLH se décline en 4 orientations stratégiques déclinées en 15 actions.

Orientation 1 : Répondre à l'ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels des habitants.

Cette orientation se décompose en 7 actions qui s'intéressent à l'accueil des personnes en mobilité professionnelle, aux nouveaux arrivants, à l'offre en direction des jeunes ou des personnes âgées, aux besoins des mal-logés et défavorisés, aux gens du voyage. Le spectre est large. Si toutes les catégories ci-dessus désignées méritent une attention particulière, la commission a cherché à définir les actions prioritaires. L'accueil des personnes en mobilité professionnelle, l'offre et l'accompagnement en direction des jeunes et des personnes âgées ont été fortement soulignés. Le CODEV demande qu'une réflexion soit menée sur la mixité sociale et intergénérationnelle et sur le logement des personnes à mobilité réduite.

Orientation 2 : Massifier la rénovation thermique des logements, poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat

La proposition d'un service d'accompagnement auprès de tous les habitants, la rénovation thermique en soutien à la réhabilitation, l'amplification de l'amélioration de l'habitat sont les actions retenues. C'est à l'évidence une démarche créatrice d'emploi local et d'amélioration du pouvoir d'achat, qui s'inscrit dans la nouvelle approche liée à la situation climatique et environnementale. Le service d'accompagnement près des habitants mérite d'être approfondi sachant que des organismes existent déjà. Est-ce la préfiguration d'un guichet unique ? Il est toutefois précisé que cette approche aurait le mérite de rassurer des habitants, notamment âgés, qui sont trop souvent démarchés voire abusés.

Orientation 3 : Accompagner la dynamique de l'agglomération, en assurant un développement de l'habitat équilibré et diversifié entre les pôles, privilégiant les centralités et luttant contre la vacance

L'accompagnement de la dynamique locale induit la réalisation de 3489 constructions neuves (75%), de 698 logements vacants remis sur le marché (15%), de 233 logements avec changements d'usage du bâti (5%) et de 233 liés à des opérations de renouvellement (5%). Le développement de cet habitat doit être équilibré, diversifié entre les pôles en privilégiant les centralités, en renforçant les centres-bourgs. Le CODEV apprécie la recherche d'une sobriété foncière qui préserve les terres agricoles et demande que ce principe guide l'action. Les dotations en logements attribuées sur la base d'une hiérarchisation des territoires est un facteur de réussite du projet. Ainsi se trouvent reconnues les centralités, éliminé le mitage du territoire. Cette démarche s'inscrit pleinement dans la protection de l'environnement.

Le rééquilibrage de l'offre sociale et la mobilisation du parc de logements vacants contribueront à la réussite du PLH.

La programmation de 4653 logements est aussi une offre en direction des entreprises du bâtiment et des travaux publics qui restent à sensibiliser pour qu'elles puissent répondre aux offres publiques et privées.

Le CODEV demande que le littoral soit préservé de toute construction et que si nécessaire le législateur soit saisi pour prendre toutes les dispositions pour atteindre cet objectif de protection. Et ceci est d'autant plus urgent que les risques de submersion marine sont un élément majeur à prendre en considération.

Orientation 4. Organiser le PLH pour faire de l'habitat une politique structurée de développement territorial en mettant en place les observatoires et en assurant le suivi-animation.

Ce PLH est le premier qui couvre l'ensemble du territoire. Son observation, son suivi sont des éléments consubstantiels à sa réussite, à sa maîtrise, à sa transparence. Il aidera à résoudre des situations sur la base d'éléments partagés et incontestables. L'observation, le suivi et l'animation par des équipes dédiées sont une condition pour assurer une communication en direction des acteurs, des citoyens.

Conclusion

Pour conclure il faut répondre à la question posée. Ce PLH est-il déjà daté, bâti sur des approches du passé ? Des actions permettent de répondre que ce PLH est résolument tourné vers une nouvelle approche, vers l'avenir.

D'abord c'est le premier PLH qui s'appliquera sur l'ensemble du territoire de la communauté. Et rien que cette constatation est une partie de la réponse. Les différentes actions définies, renforcer les centralités, les centres-bourgs, massifier la rénovation thermique, réhabiliter, lutter contre la vacance, réduire l'impact sur la consommation des terres agricoles, s'inscrivent dans une démarche positive pour l'environnement, le climat, et les différentes populations concernées pour lesquelles le PLH est construit.

La pression qui s'exerce actuellement sur le logement, sur le foncier implique que les politiques définies facilitent la maîtrise publique des projets par la Communauté ou les communes et que ces dernières soient soutenues pour mieux répondre à l'objectif. C'est par l'investissement public que seront créées les conditions facilitant l'accès au logement d'une partie de la population à la recherche d'un habitat compatible avec ses revenus. Pour concrétiser ces ambitions, l'enveloppe financière, les allocations affectées à chacune des actions, sont des informations qui doivent être diffusées et arbitrées. Les crédits annuellement budgétés conditionneront la réussite de cette politique. La mobilisation du foncier apparaît comme une des conditions de la réalisation des constructions prévues et nécessite la mise en place d'outils dédiés.

Le CODEV demande à être associé à la procédure jusqu'à l'approbation définitive du PLH et à l'occasion des différentes étapes de sa mise en œuvre.

Le Président du CODEV,



Matthieu GIOVANONNE

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le



ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE



CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT DU COTENTIN
codevlecotentin@gmail.com

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LE COTENTIN

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



SOMMAIRE

UN TERRITOIRE EN COMMUN, UNE AMBITION POUR DEMAIN	3
Préambule : un PLH qui s’inscrit dans une stratégie territoriale globale	5
Rappel sur le Programme Local de l’Habitat	6
Précisions concernant le présent document d’orientations	6
UN PLH QUI VISE À REpondre À L’ENSEMBLE DES BESOINS	8
Du diagnostic aux enjeux	9
Les enjeux identifiés	15
LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES	16
4 grandes orientations stratégiques pour répondre à l’ensemble des enjeux identifiés	17
Orientation 1 : Répondre à l’ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants	18
Orientation 2 : Massifier la rénovation thermique des logements – Poursuivre et amplifier l’amélioration de l’habitat	23
Orientation 3 : Accompagner la dynamique de l’agglomération, en assurant un développement de l’habitat équilibré et diversifié entre les pôles, privilégiant les centralités et luttant contre la vacance	26
Orientation 4 : Organiser le PLH pour faire de l’habitat une politique structurée de développement territorial	33

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le



ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

UN TERRITOIRE EN COMMUN, UNE AMBITION POUR DEMAIN



Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le



ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

Préambule : un PLH qui s'inscrit dans une stratégie territoriale globale

Le programme local de l'habitat s'inscrit dans le projet de territoire de la communauté d'agglomération.

Au sein de ce projet, la Communauté d'Agglomération souhaite développer une **véritable politique de l'habitat**, dans le cadre d'un développement équilibré du territoire. Ce souhait est repris au travers l'axe 2 "préservé la qualité de vie exceptionnelle du Cotentin", et de l'objectif 1 "Le Cotentin, chef de files des politiques d'aménagement et de développement du territoire". Cette orientation territoriale est déclinée de la manière suivante :

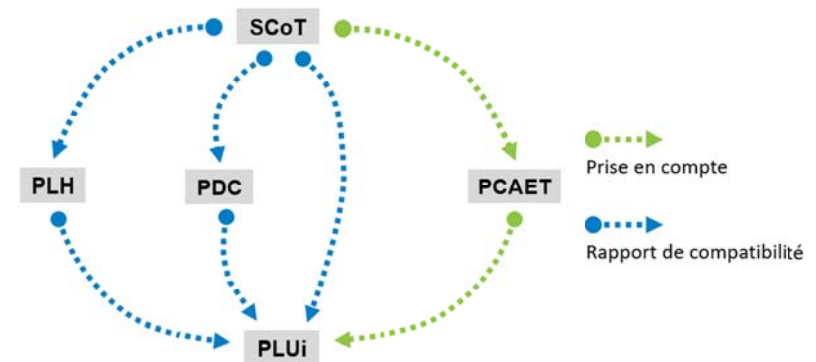
- ▶ Répondre aux attentes locales en matière d'habitat, de logement et d'hébergement
- ▶ Répartir la construction de logements sur le territoire
- ▶ Renforcer la mixité sociale sur le territoire et dans les quartiers
- ▶ Aménager, entretenir et gérer les aires permanentes d'accueil, de grands passages et les terrains familiaux.

Aussi, dans le cadre de ses différents travaux, la collectivité a souhaité approfondir la réflexion sur cet important sujet qu'est l'habitat, en s'appuyant sur un **Programme Local de l'Habitat**. Elle ambitionne, par cet outil, disposer, pour les six années à venir, d'un document permettant la définition d'une **stratégie en matière habitat**, visant à la prise en compte des besoins en logements de l'ensemble du territoire. Au travers ce document, il s'agira de définir un cadre programmatique, s'appuyant sur une série d'actions, partagées avec l'ensemble des partenaires.

La CAC a tenu à ce que ce programme s'insère dans le **projet stratégique du territoire** d'un développement équilibré et durable, garantissant l'accès aux services sur l'ensemble de l'agglomération.

Il est ainsi complété par l'élaboration de documents de planification complémentaires, à savoir le **Plan de Déplacement du Cotentin (PDC)**

et le **Plan Climat Air Energie Territoriale (PCAET)**, menés en parallèle du PLH, pour alimenter ce projet. Une cohérence et une coordination entre les différentes démarches est ainsi attendue, également en lien avec les travaux du **Schéma de Cohérence Territoriale** du Pays du Cotentin (SCoT), dont la révision a été menée en parallèle. Le PDC a également fait l'objet d'une validation fin 2019. Soulignons que ces différents documents s'appliqueront sur les différents PLUi de la collectivité en cours d'étude.



Rappel sur le Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat est un document de synthèse qui définit, pour une durée de 6 ans, les orientations d'une politique locale de l'habitat visant à répondre aux besoins globaux en logements d'un territoire (*quantitatifs et qualitatifs*).

L'élaboration d'un PLH repose sur trois étapes :

1. Un diagnostic local de l'habitat

Son objectif est d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels elle est et sera confrontée. Ce document a été élaboré au cours du 1^{er} semestre 2018.

2. La définition d'objectifs et d'orientations

Le but est de proposer une politique de l'habitat concrète et opérationnelle à partir d'objectifs précis, dans le cadre global de l'équilibre, la diversification et la mixité de l'offre de logements. Cette phase a été menée au cours des mois de novembre à avril 2019.

Cette seconde phase d'élaboration et le diagnostic global ont fait l'objet d'une validation en Bureau Communautaire le 4 avril 2019.

Toutefois, afin d'être compatible avec le SCoT et d'harmoniser les données, la collectivité a fait le choix de ne pas engager les travaux de la phase suivante, tant que le SCoT n'était pas arrêté.

Afin de tenir compte de la situation économique et suite à l'arrêt du SCoT, les nouveaux élus ont reprécisé les objectifs et orientations attendus pour ce PLH, au cours du 1^{er} trimestre 2021

3. La proposition d'un programme d'actions territorialisées avec les moyens à mettre en œuvre.

En parallèle, la Communauté d'Agglomération Le Cotentin est en cours d'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial et du Plan de Déplacement du Cotentin.

Précisions concernant le présent document d'orientations

Le document d'orientations stratégiques constitue donc le deuxième volet du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin.

Conformément aux dispositions de l'article R.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le document d'orientations expose, au vu du diagnostic, les principes et les objectifs retenus par la Collectivité.

Il indique notamment les principes retenus pour :

- ▶ Permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat
- ▶ Répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières
- ▶ Définir les (...) secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires
- ▶ Assurer la requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain
- ▶ Favoriser l'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées
- ▶ Apporter des solutions aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants...

Ce projet de PLH a été construit dans une démarche partenariale. Des temps d'échanges réguliers avec les élus du territoire, les techniciens, les représentants des pôles, les acteurs de l'habitat, les services de l'Etat ont été organisés tout au long du processus d'élaboration.

- **Le présent document constitue la phase 2 de définition des objectifs et orientations.**

UN PLH QUI VISE À REpondre À L'ENSEMBLE DES BESOINS



Du diagnostic aux enjeux

Le diagnostic du territoire et de ses spécificités en matière d'habitat a été mené à partir de l'analyse de nombreux indicateurs, de rencontres, d'animations d'ateliers thématiques et territoriaux, dont des ateliers communs aux PCAET et au PDC.

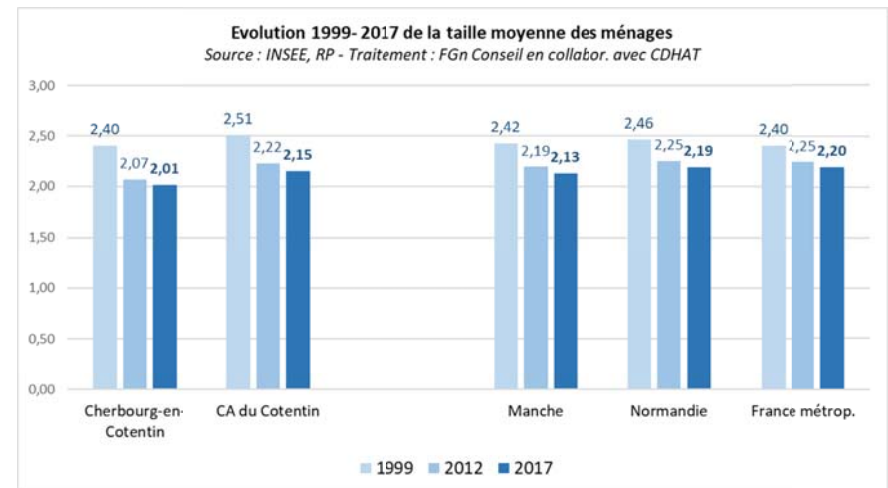
Il tient compte des divers textes réglementaires et s'est appuyé sur le Porter à Connaissance de l'Etat, le SCoT, le Schéma d'Accueil et d'hébergement des Gens du Voyage, le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées... Une attention particulière a été portée à la cohérence avec les différents Plans, en cours de définition.

Les éléments marquants qu'il convient de retenir, définissant ce nouveau territoire du Cotentin sont les suivants :

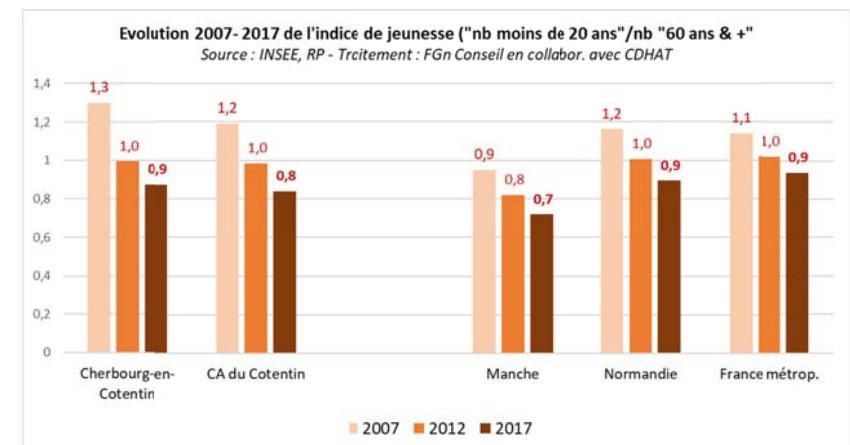
Situation géographique, démographie, équipements

- ▶ Avec 132 communes (129 en 2019) et 181 636 habitants, la CAC regroupe **plus du tiers de la population départementale**
- ▶ Cherbourg-en-Cotentin totalise 44 % des habitants de l'agglomération et seulement 8 autres communes totalisent plus de 2000 habitants
- ▶ **Le territoire est bien desservi**, dans sa partie centrale par la RN 13 et par la ligne de chemin de fer
- ▶ Ce territoire apparaît **globalement bien doté en équipements et services**, mais avec des temps d'accès qui peuvent toutefois être longs selon le lieu de vie et **une densité en équipements de proximité faible**
- ▶ L'EPCI fait face à **une diminution de population depuis 1990** (-1582 habitants) liée à un solde migratoire négatif et un solde naturel faible, **mais le déficit migratoire est désormais contenu et, compte-tenu de la bonne situation économique (cf. infra) l'agglomération est redevenue attractive pour les actifs, jeunes et familles avec enfant(s)** (cf. graphique ci-dessous)

- ▶ **Les revenus apparaissent supérieurs à la moyenne départementale, mais masquent des disparités, avec des secteurs ruraux pouvant être plus en difficulté**
- ▶ **La structure de population reste plutôt familiale** (2,15 personnes par foyer en 2017), **mais est en diminution comme partout compte-tenu du desserrement de la population**, avec une nette augmentation du nombre de personnes seules, actifs comme retraités.



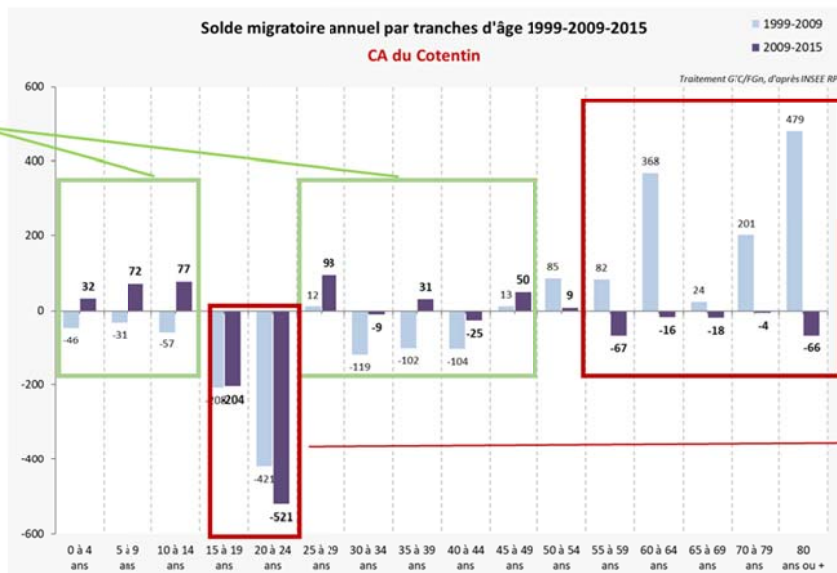
- ▶ **Comme partout, la population tend à vieillir**, avec notamment 10% de « 75 ans & + » en 2017



Une agglomération redevenue attractive pour les actifs avec enfants, notamment grâce à la bonne situation de l'emploi

Un regain récent d'attractivité pour les familles d'actifs s'installant avec leurs jeunes enfants :

- Une dynamique à accompagner par une offre en logement adaptée, en particulier dans les centralités (en neuf et en renouvellement urbain), avec un objectif de maîtrise de la consommation foncière et de consolidation des équipements et commerces.



On notera qu'alors que le territoire était attractif pour les personnes âgées, il a désormais du mal les retenir :

- un enjeu particulier concernant le public des seniors, pour développer une offre adaptée (dans le neuf et l'existant)

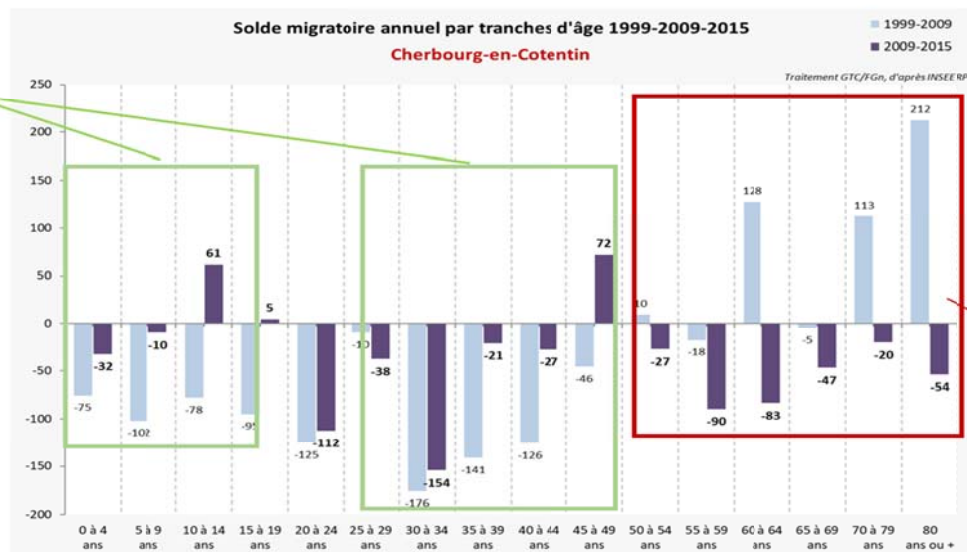
On soulignera néanmoins que les dernières données du recensement semblent montrer un regain d'attractivité sur les seniors.

Le départ des étudiants et très jeunes actifs

Un enjeu particulier de fixation des familles à Cherbourg : la nécessité d'une offre nouvelle familiale, adaptée en prix et en produit (formes d'habitat « intermédiaire », permettant de grands logements avec extérieurs, compromis entre l'individuel et le petit collectif)

Dans la Ville de Cherbourg en Cotentin, une nette réduction récente des déficits migratoires sur les familles d'actifs avec enfants avec même un excédent sur les 45-50 ans qui viennent avec leur enfant scolarisable en secondaire :

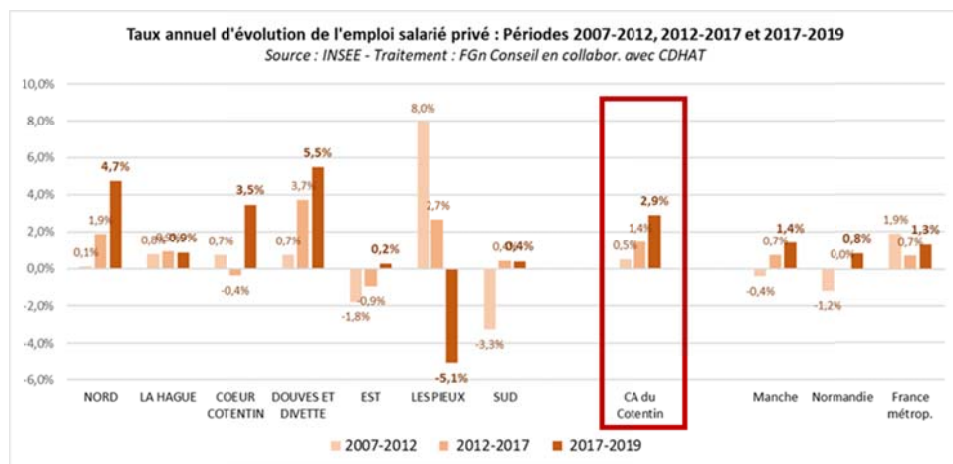
- Une dynamique à accompagner et amplifier, notamment via des produits d'accession attractifs en prix et en formes architecturales (habitat intermédiaire)



Une perte d'attractivité concernant les seniors qui n'a pas épargné la « Ville-centre »

Dynamique de l'emploi

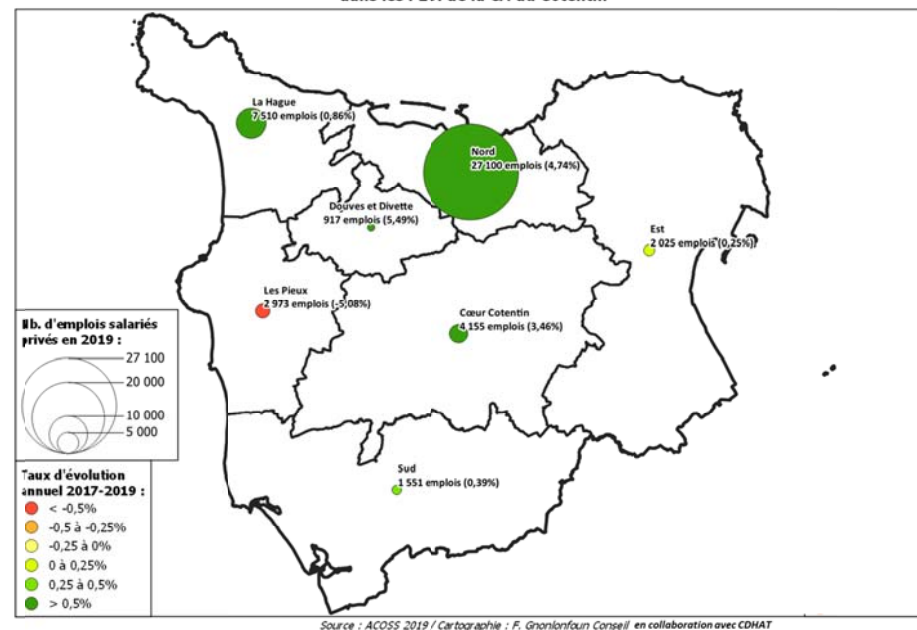
- ▶ La CAC représente **un pôle d'emplois important à l'échelle du département** : elle comptait 73 200 emplois en 2017, soit 38 % des emplois présents sur le département
- ▶ Surtout, la CAC rencontre **un vrai dynamisme récent de l'emploi, notamment salarié privé**¹ :



- ▶ Ainsi, **les recrutements sont importants et les entreprises proposent de nombreux postes**, à l'instar de LM WIND POWER qui recrute 300 salariés en 2021. Les entreprises organisent des Job Dating.
- ▶ Plus généralement, selon une enquête de France Stratégie en juillet 2020, le Cotentin, et plus particulièrement le bassin d'emploi de Cherbourg, est considérée comme l'une **des zones les plus performantes de France** entre 2006 et 2018.

¹ Rappelons que l'emploi salarié représente désormais l'essentiel des dynamiques en France. Sur la CAC, il concentre 63 % des emplois totaux proposés.

Nombre d'emplois salariés privés en 2019 et taux d'évolution annuel 2017-2019, dans les PLUI de la CA du Cotentin



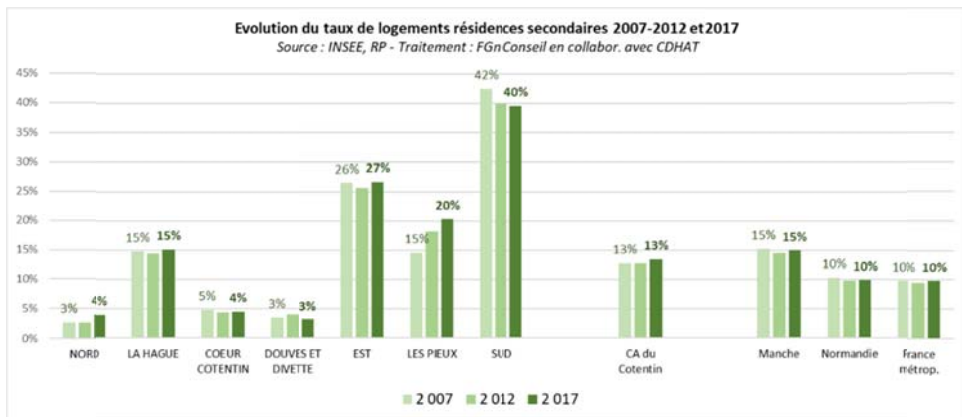
- ▶ En douze ans, le taux de chômage a baissé de près de trois points, grâce notamment au **dynamisme des secteurs nucléaire et naval**. Pour les années suivantes, un autre secteur porteur en termes d'emploi pourrait conforter la performance de Cherbourg : l'**éolien, qui embauche encore par centaine sur le port**.

Situation du parc de logements

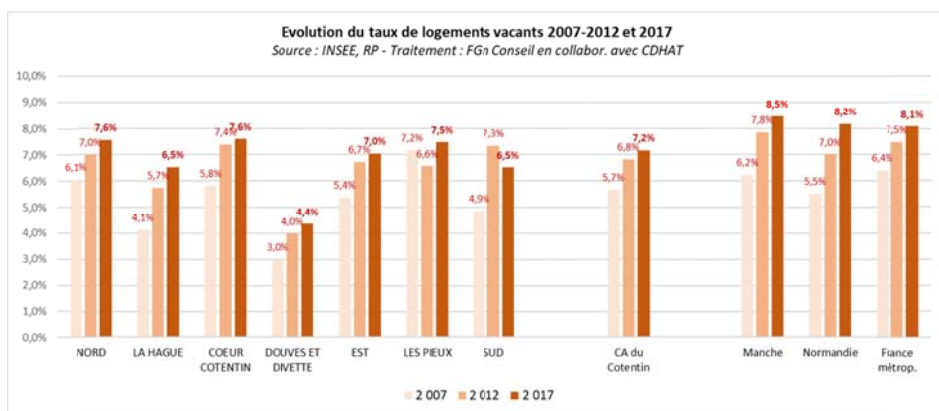
- ▶ Le parc immobilier totalise 103 171 logements en 2017 (INSEE), composé de :
 - ✓ **79 % de résidences principales, occupées en majorité par des propriétaires occupants (60 %), par des locataires HLM (21 %) puis des locataires du parc privé (18 %)**

- ✓ **13 870 résidences secondaires ou occasionnelles, soit 13% du parc total de logements**, mais elles représentent jusqu'à 40 % des logements du secteur « Sud »

Sur le littoral plus particulièrement, les résidences secondaires peuvent s'avérer un obstacle à l'installation de résidents permanents (tension sur le marché, prix plus élevé)



- ✓ **7 394 logements vacants, soit un taux de 7,2 %**, légèrement inférieur aux moyennes départementales et régionales, mais en progression comme ailleurs :



La vacance structurelle est présente dans certains hameaux et dans les grandes villes, et concerne essentiellement des petits logements, avec moindre confort. Elle est liée à l'inadéquation des produits aux besoins des ménages : **il s'agit donc d'un enjeu majeur pour le présent PLH**, comme cela sera développé plus loin

- Un accroissement modéré du parc de logements est constaté
- On observe une forte représentation de logements de grande taille et individuels
- Le parc immobilier est composé de **logements plutôt anciens, potentiellement peu performant énergétiquement**

On note en outre la présence de logements jugés **inconfortables et ne répondant pas toujours aux attentes** en termes de confort, de thermique, d'accessibilité

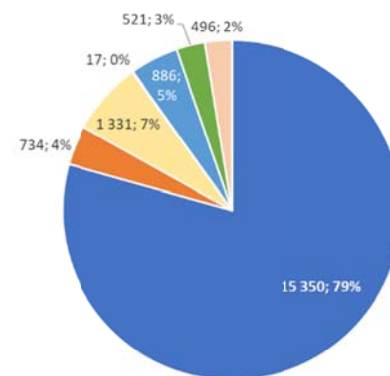
L'analyse du marché du logement a souligné les points suivants :

Parc social

- ▶ Près de 80% de l'offre est située sur le secteur de PIU Nord (CEC)

Elle est moins présente sur les autres secteurs de la CAC et ne contribue pas à une offre diversifiée;

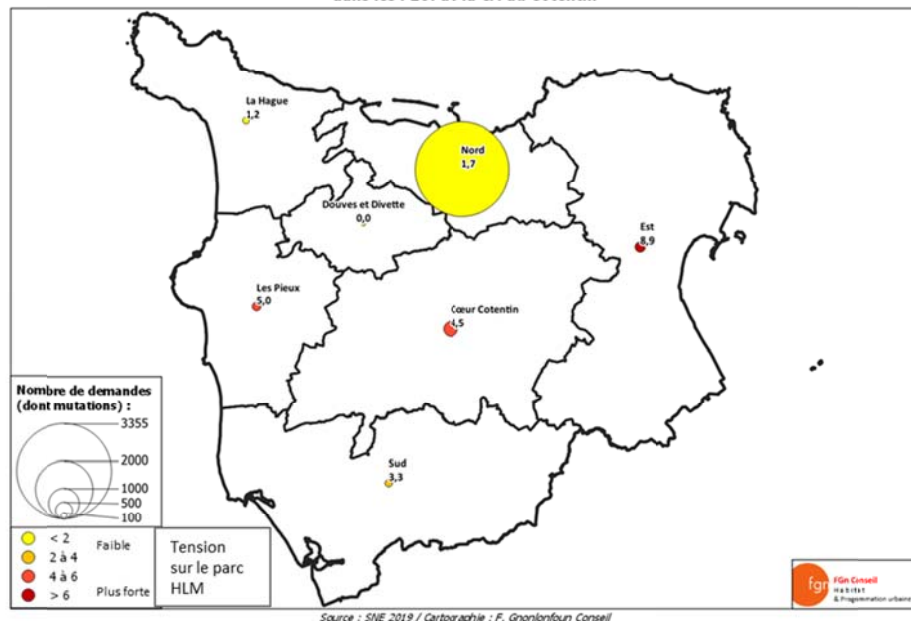
Répartition du parc social en 2020 (hors parc non conventionné des SEM)
 Source : RPLS - Traitement : FGn Conseil en colab. avec CDHAT



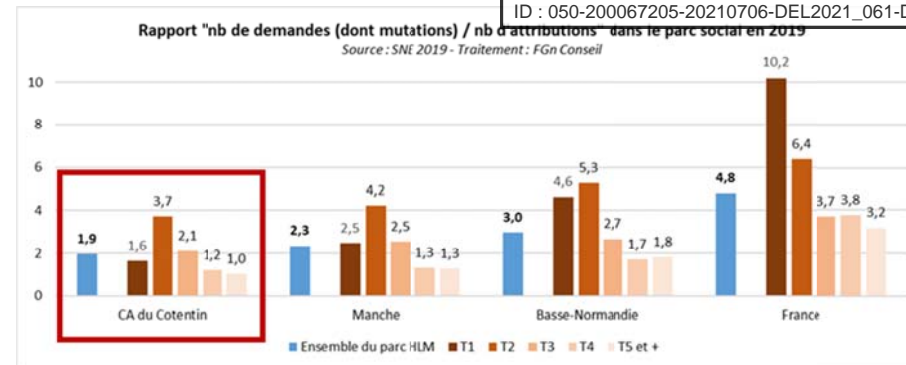
■ NORD ■ LA HAGUE ■ COEUR COTENTIN ■ DOUVES ET DIVETTE ■ EST ■ LES PIEUX ■ SUD

- ▶ La demande HLM exprimée est quantitativement plus importante là où l'offre est très présente (secteur de Cherbourg), mais plus « intense » ailleurs, où l'on rencontre davantage de difficultés pour y répondre :

Rapport "nb de demandes (dont mutations) / nb d'attributions" dans le parc social en 2019 dans les PLUI de la CA du Cotentin



- > Le besoin de développement de l'offre HLM nécessite un rééquilibrage en matière de répartition géographique équilibrée
- > Par ailleurs, on soulignera une pression plus particulière sur les T2



- ▶ Le parc HLM est souvent ancien, composé en grande partie de logements collectifs, de taille moyenne
- ▶ Il est souvent occupé en grande partie par des ménages isolés (63 % sont des personnes seules ou des familles monoparentales), âgés (26 % des locataires ont plus de 65 ans), disposant de petits moyens et des revenus en diminution (une occupation sociale affirmée)
- ▶ Les demandeurs HLM sont d'abord des ménages déjà locataires du parc HLM.
- ▶ Des objectifs de production de logement social non atteints dans l'ancien PLH de Cherbourg-en-Cotentin
- ▶ Le quartier des Fourches-Charcot-Spanel fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Parc privé existant

- ▶ **Le parc locatif privé apparaît peu qualitatif**, tant au niveau de sa taille, de la typologie des biens, qu'en termes d'accessibilité
- ▶ **Des besoins en logements locatifs globalement mal satisfaits pour des pavillons**, des petits logements qualitatifs **en centre bourgs** et de logements adaptés aux **personnes âgées**

Dynamique de construction et marché immobilier

- ▶ 1868 hectares ont été urbanisés pour le bâti de 2000 à 2014 sur la CAC (124 hectares par an), 1,3 % de la surface totale de la CAC
- ▶ Un prix médian des terrains à bâtir vendus de 40 000 € (tendance haussière) avec des superficies de parcelles à la baisse (600-700 m², hors Cherbourg-en-Cotentin)
- ▶ Un marché de l'ancien plutôt dynamique, avec 1 200 logements vendus chaque année et plus particulièrement depuis ces derniers mois
- ▶ Des accessions facilitées par le PTZ (2552 ménages bénéficiaires de 2010 à 2015).



Besoins spécifiques à certaines populations

Le diagnostic et la prise en compte des dynamiques récentes ont mis en exergue des besoins spécifiques en matière d'offre en logements. Il s'agit en particulier :

- ▶ Une offre incomplète à destinations des nouveaux arrivants sur le territoire (jeunes actifs, cadres,...)
- ▶ Une offre de logements/hébergements pour les jeunes (étudiants, apprentis, décohabitants) qui a, jusqu'à présent, permis de répondre aux besoins, sauf ceux de courte durée.

Avec le développement de l'emploi et de l'offre universitaire, il convient d'envisager de développer l'offre de courte durée, permettant d'accueillir un public large d'entrants sur le territoire (étudiants, jeunes actifs dont jeunes familles) avant qu'ils ne poursuivent leur parcours résidentiel ailleurs sur le territoire

- ▶ Une installation parfois précaire de **travailleurs saisonniers**
- ▶ Une **population âgée et vieillissante** sur certains secteurs, rencontrant des besoins spécifiques pour se loger
- ▶ **Une faible présence de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite** et un manque d'anticipation de la perte d'autonomie relevé
- ▶ **Des aires d'accueil pour les gens du voyage occupées de façon quasi permanente et stationnements illicites de « voyageurs » constatés sur quelques communes :**
Des obligations inscrites au Schéma départemental des gens du voyage.

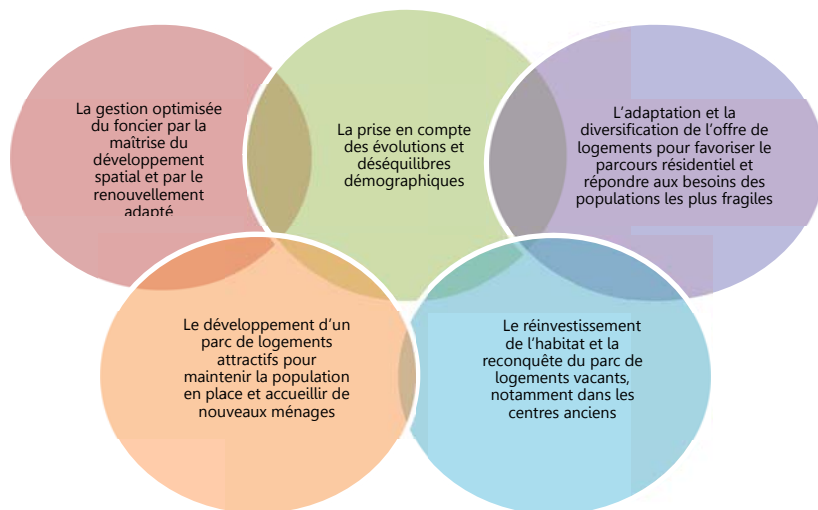
NB : des données actualisées par rapport à celles présentées dans le diagnostic.

Les enjeux identifiés

Au vu des différentes caractéristiques du territoire, synthétisées ci-avant, et afin de contribuer à son rayonnement la Communauté d'Agglomération Le Cotentin exprime le souhait de disposer d'un habitat plus qualitatif et plus diversifié, tout en respectant les grands équilibres du territoire.

L'objectif affiché est de disposer d'un habitat attractif, permettant le **développement durable et équilibré** du Cotentin.

Cinq grands enjeux qualitatifs, interagissant les uns les autres, ont ainsi été définis.



A travers ces cinq enjeux, l'EPCI affirme son objectif de mettre en place une politique de l'habitat qui veillera à l'équilibre entre production neuve et amélioration des logements existants, dans un souci de maîtrise du foncier.



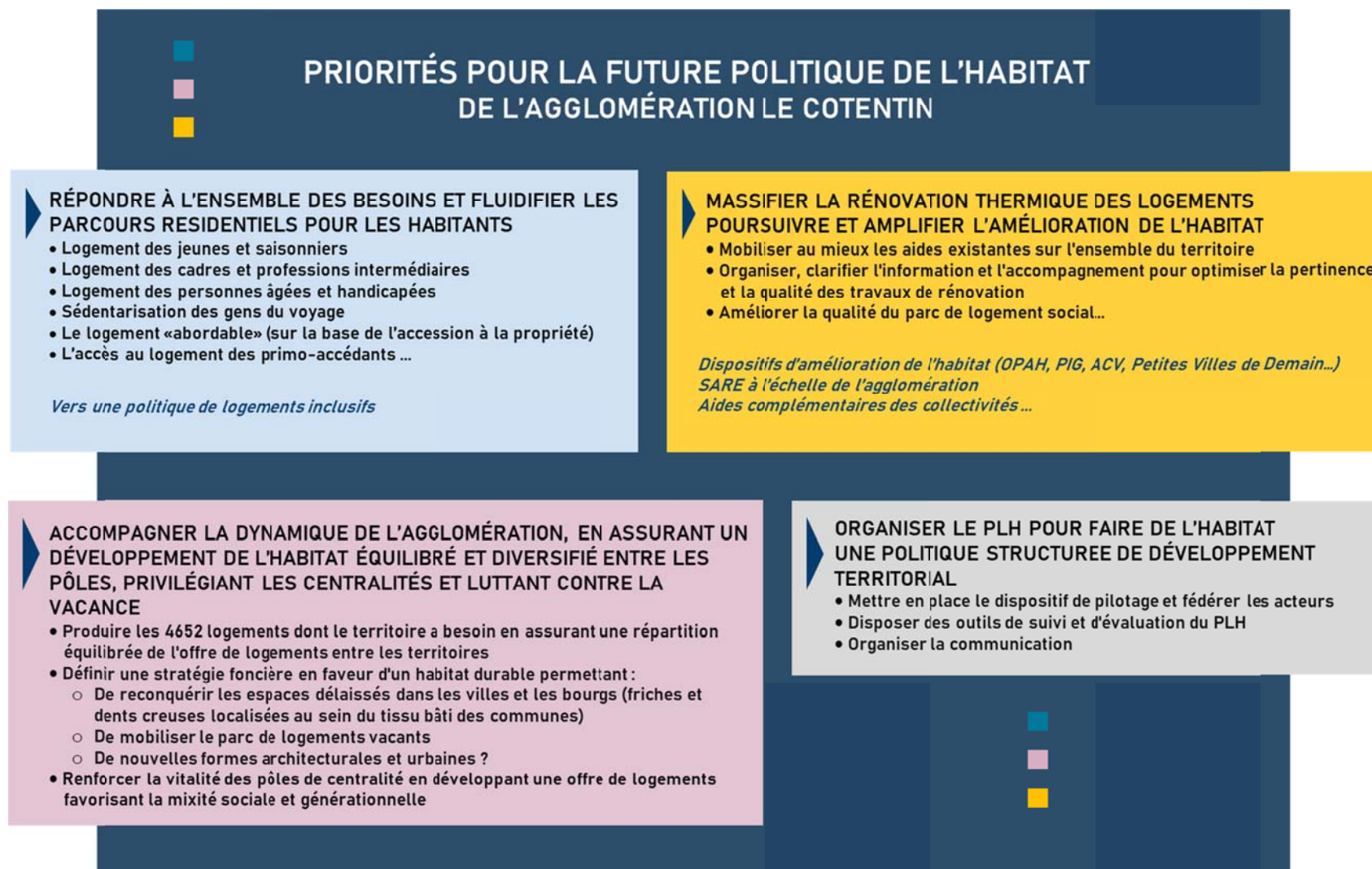
Le Cotentin
Un habitat attractif
pour un développement durable et équilibré

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES



4 grandes orientations stratégiques pour répondre à l'ensemble des enjeux identifiés

La déclinaison des enjeux arrêtés par la collectivité pour son futur Programme Local de l'Habitat se traduit en quatre grandes orientations, pour le Programme Local de l'Habitat, prenant en compte l'ensemble des besoins des populations actuelles et futures :



Orientation 1 : Répondre à l'ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants

Les éléments de constat

Le cadre réglementaire d'un PLH spécifie que ce document doit tenir compte des orientations/actions inscrites dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Sont concernées plusieurs types de populations dites « spécifiques », à savoir : les jeunes (apprentis, stagiaires, saisonniers...), les personnes âgées et/ou handicapées, les personnes en difficulté, les gens du voyage... Cette orientation intègre de même les réflexions sur les mesures d'accompagnement nécessaires à mettre en place pour ces ménages. En effet, l'accompagnement est une condition préalable à la bonne intégration de ces populations. Aussi, les besoins des ménages sont de nature diverse.

L'important développement des entreprises locales, tout particulièrement sur Cherbourg-en-Cotentin a pour conséquence des besoins de mains d'œuvre récents exprimés par les entreprises. Pour y répondre, elles sont amenées à faire appel à des salariés « extérieurs » à la CAC. Dans un contexte de tension immobilière, il convient d'apporter des réponses en termes de logements/hébergements à ces nouveaux arrivants.

La Communauté d'Agglomération apporte des réponses aux logements des étudiants, notamment via le parc HLM et les résidences étudiantes. Les besoins exprimés par les partenaires pour ce public sont plus tournés en direction de l'accueil des stagiaires, apprentis, des jeunes sous contrats de courte durée, des jeunes décohabitants ou encore des saisonniers à la recherche d'un logement/hébergement, notamment dans le cadre du développement des entreprises.

Même si globalement la population dispose d'un niveau de ressources moyen, la CAC accueille une population fragile, disposant de faibles ressources. Or, l'offre de petits logements et à bas coûts est faible et ne permet pas de répondre aux besoins. Une partie de la réponse est traitée dans l'orientation n°3 dans le cadre du développement de l'offre.

La collectivité souhaite faciliter le parcours résidentiel des habitants et notamment favoriser l'accès social à la propriété.

La collectivité fait face à une population âgée et vieillissante sur certains secteurs, rencontrant des difficultés pour se loger, faire les travaux leur permettant de rester à domicile. La prise en compte du vieillissement doit ainsi intégrer les besoins en matière de soins à domicile et de services de proximité, l'adaptation des logements publics et privés et le développement de logements neufs adaptés. L'EPCI souhaite également réfléchir à des formules plus souples, plus innovantes.

La CAC propose trois aires d'accueil pour les gens du voyage. Le Schéma départemental préconise la création d'un dispositif d'accueil temporaire estival. En outre, face à l'aspiration d'un nombre croissant de voyageurs à pouvoir disposer de terrains privatifs, adaptés à leur mode de vie, l'intercommunalité doit se donner les moyens d'une réflexion sur la sédentarisation et l'accompagnement de ces ménages.

Les objectifs

L'enjeu pour l'EPCI est de permettre l'émergence de solutions répondant aux besoins des ménages nécessitant un habitat spécifique ou adapté et un accompagnement, et ce, à chaque niveau du parcours résidentiel. Elle souhaite ainsi :

- ▶ Favoriser l'installation des salariés sur le territoire
- ▶ Répondre aux besoins des jeunes
- ▶ Harmoniser l'accueil et l'information des demandeurs de logements sociaux
- ▶ Favoriser une offre de logement abordable
- ▶ Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicaps
- ▶ Répondre aux besoins des mal-logés, des personnes en situation de fragilité
- ▶ Poursuivre la politique d'accueil des Gens du voyage...

Favoriser l'installation des salariés sur le territoire

Comme cela a été développé précédemment, **la Communauté d'Agglomération Le Cotentin rencontre un vrai dynamisme, récent de l'emploi salarié privé.**

Les recrutements sont importants et les entreprises proposent de nombreux postes, à l'instar de LM WIND POWER qui recrute 300 salariés en 2021. Les entreprises organisent des Job Dating.

Selon l'enquête de France Stratégie en juillet 2020, le Cotentin, et plus particulièrement le bassin d'emploi de Cherbourg, est considérée comme l'une des zones les plus performantes de France entre 2006 et 2018.

En douze ans, le taux de chômage a baissé de près de trois points, grâce notamment au **dynamisme des secteurs nucléaire et naval**. Pour les années suivantes, un autre secteur porteur en termes d'emploi pourrait conforter la performance de Cherbourg : **l'éolien, qui embauche encore par centaine sur le port.**

Action Logement apporte ainsi le témoignage suivant : « *nous manquons de logements meublés, de petite taille, pour les personnes en mobilité et aussi de logements en accession à la propriété pour « fidéliser » les salariés* ».

Ce dynamisme économique concerne, à leur échelle, la majeure partie des secteurs de l'agglomération. Il se doit d'être accompagné via le développement d'une offre attractive, en logements neufs, et en logements vacants réhabilités, en particulier dans les polarités.

Aussi, ce sujet revêt un intérêt majeur pour le territoire en termes d'adaptation aux réalités économiques, de renforcement de l'attractivité résidentielle.

Répondre aux besoins des jeunes

Le diagnostic a souligné une part importante de 10-19 ans sur le territoire de la CAC. A contrario, les jeunes adultes sont peu présents, traduisant une difficulté à les « conserver ».

Globalement, le parc de logements à Cherbourg-en-Cotentin répond aux besoins des jeunes, avec une offre locative sociale développée, une offre de logements proposés aux étudiants.

Toutefois, **l'accueil sur une durée relativement courte reste une problématique, particulièrement hors Cherbourg-en-Cotentin, pour les travailleurs de la centrale nucléaire de Flamanville ou encore pour les travailleurs saisonniers du Val de Saire, se logeant en caravane sur des terrains non appropriés.**

Le projet de création d'une antenne FJT à Valognes constituera une première réponse.

Tout comme pour les personnes âgées, il est important de bien informer ces populations sur l'offre et les services existants, voire de proposer un accompagnement plus renforcé pour certains publics.

La Communauté d'Agglomération diversifie son offre de formation universitaire. Aussi, souhaite-t-elle à moyen terme pouvoir offrir aux étudiants des formules d'hébergements plus groupées, style Campus.



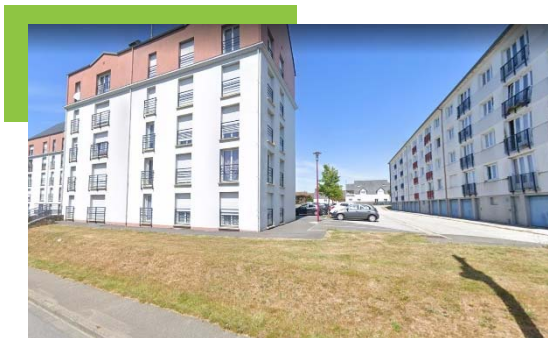
Harmoniser l'accueil et l'information des demandeurs de logements sociaux

L'attractivité du parc locatif se traduit par des travaux réguliers d'entretien du parc, par des opérations de renouvellement urbain (cf. ci-après), et également par le biais de l'information et de l'accompagnement des demandeurs, notamment via le fichier départemental de la demande.

Aussi, la mise en place du Plan Partenariat de Gestion de la Demande et d'information des demandeurs est un outil intéressant à mettre en place. Il a été développé dans le cadre de la loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové, dite **loi Alur**.

Le PPGD mis en place pour 6 ans précise notamment les lieux d'enregistrement, la demande électronique, le dossier unique, le droit à l'information du demandeur. Il comporte également la mise en place d'un système de cotation de la demande qui nécessitera la définition d'actions de communications renforcées auprès des demandeurs.

Outre cet outil, la réponse à cet objectif se traduit par l'instauration de la Conférence Intercommunale du Logement (mise en place en 2017). La Conférence permet d'adopter des orientations en matière d'attribution des logements sociaux, proposer les modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires, élaborer la convention sur les attributions. Il s'agit de maintenir et renforcer les équilibres de peuplement en mettant en œuvre collectivement les orientations intercommunales d'attributions adoptées par la CIL.



Favoriser une offre de logement « abordable »

Dans l'objectif de rechercher une **mixité sociale** dans les nouvelles opérations, en évitant de délivrer un seul type de produit et pour tenir compte des besoins d'équilibres sociaux à l'échelle de l'ilot ou du quartier, il convient de favoriser le développement d'une offre de logements abordables. Il s'agit d'assurer une meilleure adéquation entre la **capacité contributive des ménages et l'offre proposée**.

Les logements en accession abordable sont des logements permettant à des ménages disposant de faibles ressources de pouvoir accéder à la propriété.

L'accession sociale, via la PSLA, permet de répondre à cet objectif. Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété mis en place en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat. Le mécanisme de location-accession permet à des ménages, sans apport personnel, d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases. Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur Hlm. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation incluant les frais de gestion, et d'une épargne (la « part acquisitive »). A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété. Ce contrat est ouvert à l'acquisition dans le neuf comme dans l'ancien.

A l'échelle de la CAC, la demande de ce type de produit est peu importante. Toutefois, compte tenu des caractéristiques des ménages, ce mode d'accession à la propriété peut correspondre à des besoins. Aussi, la Communauté d'Agglomération souhaite soutenir/promouvoir le développement de l'accession sociale à la propriété.

D'autres dispositifs pourront être étudiés telle la diminution du prix du terrain, le report de l'achat du foncier, dans le cadre de partenariats entre les promoteurs et la collectivité.

Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicap

La Communauté d'Agglomération recense, en 2016, 17 956 habitants de plus de 75 ans, soit 9,9 % de la population, alors que cette part n'était « que » de 9,7 % cinq ans plus tôt.

La collectivité fait face à un vieillissement marqué de la population. Cette situation nécessite de proposer des solutions de logements adaptés aux ménages, mais aussi de pouvoir anticiper la prise en compte de la dépendance en termes d'adaptation des logements et d'offre de logements dédiés.

Toutefois, le diagnostic a souligné les particularités territoriales pour ce vaste secteur, avec un vieillissement plus marqué sur le littoral et en milieu rural, des moyens financiers qui diffèrent également avec des ressources peu élevées sur la Vallée de l'Ouve, le Val de Saire ou encore Cherbourg en Cotentin.

Aussi, il convient de pouvoir proposer une offre nouvelle de logements, adaptée, proche des services, répondant à une mixité sociale et générationnelle. La taille des logements doit être variée.

Outre les logements adaptés pour les personnes âgées et ou handicapées, le maintien à domicile reste à privilégier, en soutenant les travaux, tout en offrant un accompagnement de qualité.



Répondre aux besoins des mal-logés, des personnes en situation de fragilité

Le niveau de ressources des habitants de la CAC est globalement supérieur à celui des Manchois que ce soit pour le niveau de revenu médian ou le revenu fiscal de référence des foyers fiscaux. A l'est et au sud du territoire ces niveaux de ressources apparaissent toutefois nettement plus faibles, avec une population plus « rurale » ou encore à Cherbourg en Cotentin, à mettre en relation avec la part importante de logements locatifs sociaux.

L'offre de petits logements, à bas coûts, est faible et ne permet pas de répondre aux besoins. Des ménages vivent ainsi dans des conditions précaires.

Aussi, il faut pouvoir aider ces ménages à réaliser des travaux dans leur logement, leur proposer du logement social ou encore pouvoir proposer de l'hébergement adapté.

Il a ainsi été évoqué par les communes et les différents partenaires le besoin d'accompagner les ménages dans leur problématique logement.

La CAC souhaite travailler avec les partenaires sociaux de terrain, accompagner les initiatives locales et soutenir les politiques départementales.

Il n'y a pas de dynamique de repérage de l'habitat indigne au niveau local aujourd'hui. Or, avec la Loi ALUR, les élus doivent remonter l'information au département. L'objectif est de disposer d'informations sur les situations de mal logement rencontrées par les ménages et de **faire remonter ces difficultés** vers les institutions compétentes, vers le Pôle Départemental d'Habitat Indigne. Un processus de remontée de l'information sera à étudier avec les élus communaux. La mise en place de rencontres périodiques et l'animation du réseau permettront d'alimenter l'observatoire du logement (cf. orientation n°4).

Poursuivre la politique d'accueil des gens du voyage

La CAC propose trois aires d'accueil à destination des gens du voyage à Tourlaville, Octeville et Valognes. Les deux premières créées il y a 13 ans se trouvent occupées à l'année (un peu moins celle d'Octeville). L'aire de Valognes, ouverte depuis peu, est moins fréquentée par les gens du voyage ; les habitudes ne sont pas prises.

Au vu de cette occupation, il apparaît la nécessité de privilégier des solutions de sédentarisation pour ces familles installées à demeure. Une dizaine de familles pourrait être intéressée par des **terrains familiaux locatifs** ou **des logements adaptés**.

En outre, afin de répondre au Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, récemment révisé, la Communauté d'Agglomération va devoir créer une aide de grand passage ou plusieurs aires de moyen passage pour accueillir les stationnements estivaux sur son territoire.



L'accueil des gens du voyage

Orientation 2 : Massifier la rénovation thermique des logements – Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat

Les éléments de constats

Le parc de logements est considéré comme vieillissant, avec 51 % d'entre-eux achevés avant la 1^{ère} réglementation thermique de 1975. D'une manière générale, les logements souffrent d'un manque de confort, particulièrement en secteur rural. Les logements des années 1970 souffrent également d'inadaptation aux modes de vie actuels, en termes de qualité thermique et également de configuration.

La présence importante de chauffage électrique pour des logements mal isolés a pour conséquence un classement conséquent de logements en E, F ou G au DPE, exposant les ménages à des difficultés.

Dans le cadre des travaux de définition du plan climat air, énergie territorial, la consommation énergétique liée à l'habitat a été évalué à 39% de la consommation total du territoire. La rénovation thermique des logements constituent un levier important pour agir sur cette question.

La massification de la rénovation thermique représente par ailleurs des enjeux économiques et sociaux :

- Améliorer l'efficacité énergétique
- Limiter les émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre
- Limiter l'étalement urbain
- Offrir une offre de mobilité de qualité
- Anticiper les impacts et adapter le territoire au changement climatique

Le territoire comporte 547 copropriétés, dont 20,7% en gestion par un syndicat professionnel. Peu d'entre-elles apparaissent concernées par des problèmes de fragilité. Il convient toutefois de rester vigilant quant à leurs évolutions.

Aussi, la collectivité souhaite intervenir sur la reconquête du parc ancien, enjeu partagé par l'ensemble des communes.

Il s'agit de :

- Mobiliser au mieux les aides existantes en matière d'amélioration de l'habitat sur l'ensemble du territoire.
- Organiser, clarifier l'information et l'accompagnement pour optimiser la pertinence et la qualité des travaux de rénovation
- Améliorer la qualité du parc de logement social

Afin de soutenir l'attractivité des communes de son territoire, la Communauté d'Agglomération a répondu aux appels à manifestation d'intérêt de l'Etat. Cherbourg-en-Cotentin a été retenu parmi les 222 autres villes au titre d' »Action Cœur de Ville « et 11 autres communes du Cotentin au titre de « Petites Villes de Demain ». Il s'agit de : Barneville-Carteret, Quettehou, Bricquebec-en-Cotentin, Saint-Pierre-Eglise, La Hague, Saint-Sauveur-le-Vicomte, Les Pieux, Saint-Vaast-la-Hougue, Montebourg, Valognes et Port-Bail-sur-Mer. « Petites Villes de Demain ».

Au titre de l'habitat, ces dispositifs permettent de mettre en place des Opérations de Revitalisation des Territoires qui vise à favoriser la réhabilitation de l'habitat et mieux maîtriser le foncier en travaillant par ailleurs sur d'autres leviers (renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville, faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux, ...)

La CAC souhaite informer et accompagner les propriétaires afin d'optimiser la qualité des projets. A ce titre, elle souhaite proposer :

- Un accompagnement neutre, indépendant et gratuit
- Des conseils techniques et financiers
- Un accompagnement renforcé pour les projets « lourds »

Le dispositif SARE devra constituer le socle de cet objectif.

Les objectifs

L'intervention sur le parc ancien permettrait de répondre aux enjeux suivants :

- ▶ Améliorer le parc de logements existants afin de proposer une offre qualitative et complémentaire à l'offre nouvelle
- ▶ Favoriser les travaux de rénovation thermique
- ▶ Améliorer le confort du parc de logements et résorber les situations d'habitat indigne
- ▶ Adapter le parc aux besoins des personnes vieillissantes et en perte d'autonomie
- ▶ Veiller à l'évolution des copropriétés
- ▶ Offrir un cadre de vie de qualité (logement, environnement, espaces publics)

Veiller à l'efficacité énergétique et à la lutte contre la précarité énergétique

Près de 38 % des résidences principales sont aujourd'hui chauffées à l'électricité. Un moyen de chauffage pouvant vite s'avérer onéreux lorsque les logements sont mal isolés. Ainsi, selon les professionnels de l'immobilier, de nombreux biens sont classés en F, voire G au DPE.

Les travaux menés dans le cadre de l'élaboration du PCAET ont souligné que le taux d'effort énergétique des ménages est estimé à 9,3 % du revenu fiscal médian (soit 1 832 €), soulignant ainsi qu'une part importante de la population est confrontée à la problématique de la précarité énergétique.

Plus globalement, c'est toute la question de l'amélioration de la performance énergétique, de la sobriété énergétique qui doit être traitée, afin de répondre aux enjeux de la transition écologique.

Cet enjeu concerne tout autant le parc privé que le parc public. En effet, ce dernier, plutôt ancien, nécessite également d'être rénové.

Ainsi, il conviendra de proposer de l'information et des aides adaptées pour y remédier.

Un travail pourrait être mené avec les professionnels du bâtiment.

La déclinaison de cet objectif se fera en lien avec les actions envisagées au titre du Plan Climat Energie.



Amplifier l'amélioration de l'habitat et lutter contre l'habitat indigne et insalubre

Le parc de logements est ancien, avec des logements vieillissants, énergivores (défaut d'isolation, chauffage électrique, grande taille, individuel), parfois peu qualitatifs en termes de confort. Il convient d'améliorer les conditions de logement des ménages et de les soutenir dans la réalisation de leurs travaux. Des procédures d'accompagnement pourraient ainsi être proposées.

Au-delà des **aides à l'amélioration de l'habitat**, il convient de proposer de véritables outils pour lutter contre l'habitat indigne, par des mesures incitatives, puis coercitives en cas de non-intervention des propriétaires.

Orientation 3 : Accompagner la dynamique de l'agglomération, en assurant un développement de l'habitat équilibré et diversifié entre les pôles, privilégiant les centralités et luttant contre la vacance

Les éléments de constats

Même si la population était en diminution depuis les années 1990, le territoire voit son parc de logements s'accroître régulièrement, du fait du desserrement des ménages, et d'une inadaptation d'une partie du parc existant notamment.... Cet accroissement s'est surtout produit par des constructions neuves, basées sur le mono-produit pavillonnaire, en accession à la propriété, en périphérie des centres villes/bourgs. Ce développement ne s'est pas toujours fait dans le sens d'une mixité sociale, d'une économie des sols agricoles et naturels et d'une diversité de l'habitat. Il a été favorisé par une offre importante de terrains disponible.

Le développement de l'habitat doit désormais s'inscrire dans un principe de sobriété foncière favorisant en particulier l'utilisation du potentiel foncier située dans les zones déjà urbanisées, le traitement de friche, ou le recours à des formes urbaines adaptés.

Si le diagnostic du territoire, effectué au 1^{er} semestre 2018, avait pu souligner un marché globalement peu tendu, des données plus récentes montrent toutefois une demande de logements importante des prix immobilier et foncier en hausse.

Le développement de l'habitat prévu dans le cadre du PLH devra tenir compte de ces différents éléments et proposer les outils permettant d'accompagner les communes dans leur développement.

A ce titre, la reconquête du parc ancien s'inscrit dans une approche globale d'aménagement du territoire, visant à **contenir la**

consommation foncière et l'étalement urbain. La consommation de parcs de logements vacants de longue durée constitue une opportunité pour le territoire.

Les objectifs

L'enjeu principal pour la collectivité est de favoriser un développement équilibré et diversifié de l'habitat, en cohérence avec les capacités des communes à accueillir de nouvelles populations.

Cette orientation doit ainsi permettre d'atteindre les trois objectifs suivants :

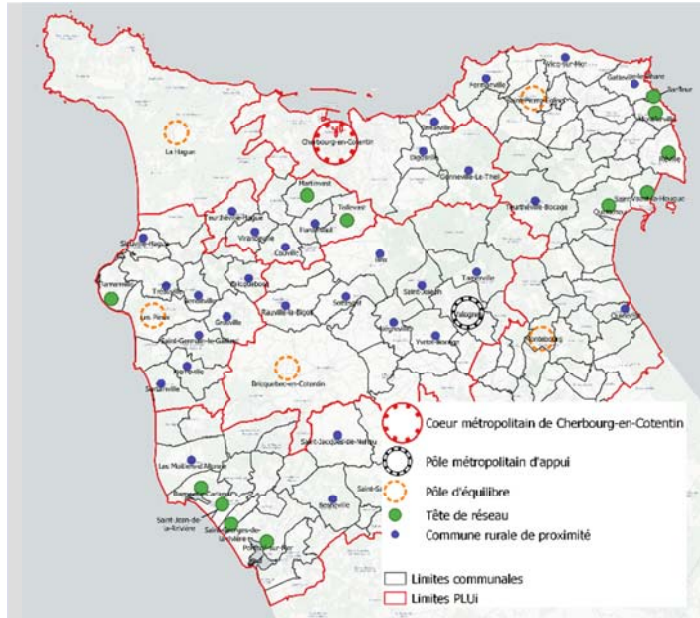
- ▶ Contribuer à un développement équilibré et durable des communes
- ▶ Poser une stratégie foncière en faveur d'un habitat durable
- ▶ Remettre sur le marché les logements vacants afin de proposer une offre qualitative et complémentaire à l'offre nouvelle

Se doter d'objectifs de production permettant un développement équilibré et durable des communes

Les objectifs

A travers cet objectif, la collectivité souhaite assurer un développement de l'urbanisation, lié à l'habitat, **respectueux des équilibres du territoire et de sa structuration hiérarchisée**.

Un travail de **structuration en six catégories** a ainsi été mené dans le cadre des travaux du SCOT. que chaque commune



Le Cœur métropolitain de Cherbourg-en-Cotentin dispose d'équipements à fort rayonnement avec des établissements de formation supérieure et de recherches, sites touristiques, culturels, sportifs et de loisirs majeurs, gare, port...

Le Pôle métropolitain d'appui de Valognes quant à lui participe à l'équilibre métropolitain. Valognes doit jouer son rôle de nœud de communication à l'échelle du Pays.

Les Pôles d'équilibre assument un rôle de **proximité des services**, visant à réduire les déplacements contraints vers les espaces métropolitains du territoire et de relais entre les dynamiques urbaines et rurales.

Les Têtes de réseau constituent des espaces à enjeux spécifiques. Au travers de ces polarités, il s'agit de prendre en compte la gestion des risques littoraux et la valorisation de leurs activités économiques et touristiques et, d'autre part, de structurer le développement périurbain.

Les communes rurales de proximité au sein desquels sont présents les équipements et services, voire la présence d'activités économiques en lien avec les spécificités locales : agricoles, maritimes, touristiques, industrielles notamment, qu'il convient de pérenniser.

Enfin, les autres communes, les Communes rurales doivent demeurer actives grâce à la préservation de leur équilibre générationnel et social. Il s'agit de sauvegarder leurs spécificités par le maintien d'une vie locale et de leur cadre de vie.

Le respect des équilibres du territoire tient compte également du découpage de la Communauté d'Agglomération du Cotentin à travers ses documents d'urbanisme en cours : PLUi La Hague, PLUi Les Pieux, PLUi Sud Cotentin, PLUi Cœur Cotentin, PLUi Douve et Divette, PLUi Nord Cotentin, PLUi Est Cotentin.

Le développement équilibré et durable des territoires, par le développement d'une offre de logements, doit tenir compte de la **proximité des services et de leur intensité sur le territoire**. Ces données ont de fait été reprises pour permettre cette structuration du territoire.

Aussi, il s'agit d'organiser le développement, d'abord sur les espaces urbanisés et dotés de services/equipements et ensuite de limiter l'étalement urbain en privilégiant les actions de renouvellement, de densification de l'existant.

Enfin, le développement de l'offre de logements doit prendre en compte les **déplacements** et veiller à limiter les déplacements contraints. Sur ce point, le lien est fait avec le Plan de Déplacement du Cotentin qui a identifié trois enjeux pour les prochaines années :

1. Mailler le Cotentin par une desserte efficace en transports en commun

2. Rééquilibrer la place des différents modes de déplacement au service de l'équité territoriale et de la qualité de vie
3. Accompagner les habitants et les acteurs du territoire dans l'évolution de leurs pratiques de mobilité

L'objectif 3.2.4 du PDC « **Renforcer les liens entre habitat et les commodités des centres villes et bourgs** » et ses différentes prescriptions veille bien à cette articulation.



Le développement de l'offre de logements

Conformément aux dispositions de l'article R.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le document d'orientations du PLH expose, au vu du diagnostic, les principes et les objectifs retenus par la Communauté d'Agglomération en matière de politique de l'habitat. Il indique notamment les principes retenus pour :

- Définir les (...) secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires
- Assurer la requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain.

Aussi, la collectivité, dans le cadre de la politique de l'habitat qu'elle souhaite mettre en place, doit se fixer des objectifs en termes d'accueil de population, induisant des besoins en nouveaux logements et tenant compte des principes présentés ci-avant.

Ce besoin de logements à l'horizon du 1^{er} janvier 2022 se calcule en prenant en compte deux données :

- **le point d'équilibre**
- **les objectifs de population attendus**

Le **point d'équilibre** correspond au nombre de logements à produire pour maintenir la population actuelle.

Trois facteurs sont à prendre en compte pour ce calcul :

1. **le desserrement des ménages** : il se traduit par la réduction du nombre moyen d'occupants par résidence principale. Cette tendance est le résultat de plusieurs phénomènes conjugués : le vieillissement de la population, la modification des structures familiales (séparation), la décohabitation plus tardive des jeunes...
2. **le renouvellement du parc** : il comprend la disparition (ou la création) de certains logements (vétusté, regroupement...).
3. **L'évolution du parc** : elle tient compte de la transformation de résidences principales en résidences secondaires ou devenus vacants.

En outre, il convient d'intégrer les besoins liés au facteur démographique, c'est-à-dire au nombre d'habitants que la collectivité projette à l'horizon des 6 années du PLH.

En cohérence avec les travaux menés pour la révision du SCoT, le besoin en nouveaux logements est **de 4 652 logements en 6 ans, soit 775 logements par an**.

Le SCoT recherche, à ce titre, une répartition équilibrée de l'offre de logements en s'appuyant sur une évolution progressive de la dynamique démographique du territoire. Le PLH constitue l'outil de mise en œuvre du SCoT. Les objectifs logements répondent dès 2022 aux besoins liés à la dynamique économique du territoire.

Ce chiffre repose sur les postulats suivants, arrêtés par le SCoT :

- Taux annuel d'accroissement de population : +0,22 %, soit 2 627 habitants supplémentaires
- 1,97 personne par logement en 2040

- Taux de vacance de 7 % en 2040.

Il a été retenu le principe d'un accroissement démographique, en inversion des tendances de ces dernières années, en cohérence avec l'ambition économique du territoire.

Sont comptabilisés dans ces objectifs, les constructions neuves (autorisées), mais également dans un principe de sobriété foncière, la remise sur le marché de logements vacants, les changements d'usage du bâti, les opérations de renouvellement urbain (démolition/reconstruction).

Ce volume de nouveaux logements constitue un objectif qui pourra être adapté à l'occasion des bilans annuels ou du bilan triennal, dans la limite de la cohérence avec le Scot.

La répartition territoriale a été définie, dans le respect des équilibres du territoire, selon le découpage de la Communauté d'Agglomération du Cotentin à travers ses documents d'urbanisme en cours : PLUi La Hague, PLUi Les Pieux, PLUi Sud Cotentin, PLUi Cœur Cotentin, PLUi Douve et Divette, PLUi Nord Cotentin, PLUi Est Cotentin.

Elle intègre également la structuration des communes en 6 catégories :

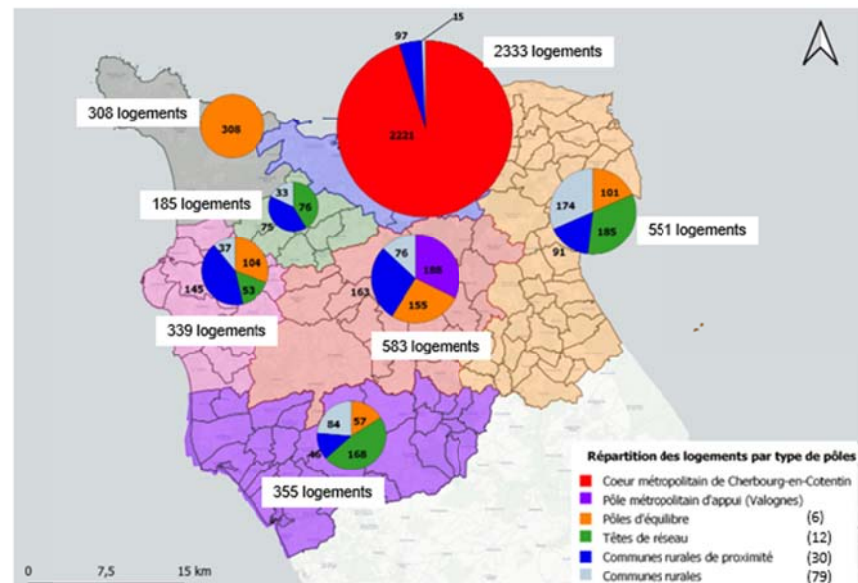
- Le Cœur Métropolitain de Cherbourg-en-Cotentin
- Le pôle Métropolitain d'appui de Valognes
- 6 pôles d'équilibre
- 12 têtes de réseaux
- 30 communes rurales de proximité
- 79 communes rurales.

L'objectif affiché devra conforter en priorité le développement des pôles de centralité.

	Pôles	PLUi	Typologie	Objectifs logts
Cherbourg-en-Cotentin	CEC	NORD	Cœur Métropolitain	2 221
Valognes	Cœur du Cotentin	COEUR COTENTIN	Pôle Métropolitain d'appui	188
Bricquebec-en-Cotentin	Cœur du Cotentin	COEUR COTENTIN	Pôle d'équilibre	155
Communes rurales de proximité	Cœur du Cotentin	COEUR COTENTIN	Rurale de proximité	163
Communes rurales	Cœur du Cotentin	COEUR COTENTIN	Rurale	76
Martinvast	Douve et Divette	DOUVES ET DIVETTE	Tête de réseau	34

Tollevast	Douve et Divette	DOUVES		
Communes rurales de proximité	Douve et Divette	DOUVES ET DIVETTE	Rurale de proximité	75
Communes rurales	Douve et Divette	DOUVES ET DIVETTE	Rurale	33
Montebourg	Région de Montebourg	EST	Pôle d'équilibre	54
Saint-Pierre-Église	Saint-Pierre-Eglise	EST	Pôle d'équilibre	47
Barfleur	Val de Saire	EST	Tête de réseau	17
Montfarville	Val de Saire	EST	Tête de réseau	25
Quettehou	Val de Saire	EST	Tête de réseau	56
Réville	Val de Saire	EST	Tête de réseau	32
Saint-Vaast-la-Hougue	Val de Saire	EST	Tête de réseau	55
Communes rurales de proximité	Montebourg, Saint-Pierre-Eglise, Val-de-Saire	EST	Rurale de proximité	91
Communes rurales		EST	Rurale	174
Commune nouvelle La Hague	la Hague	LA HAGUE	Pôle d'équilibre	308
Les Pieux	Les Pieux	LES PIEUX	Pôle d'équilibre	104
Flamanville	Les Pieux	LES PIEUX	Tête de réseau	53
Communes rurales de proximité	Les Pieux	LES PIEUX	Rurale de proximité	145
Communes rurales	Les Pieux	LES PIEUX	Rurale	37
Communes rurales de proximité	La Saire, Saint-Pierre-Eglise	NORD	Rurale de proximité	97
Le Mesnil-au-Val	La Saire	NORD	Rurale	15
Saint-Sauveur-le-Vicomte	Vallée de l'Ouve	SUD	Pôle d'équilibre	57
Saint-Georges-de-la-Rivière	Côte des Isles	SUD	tête de réseau	8
Barneville-Carteret	Côte des Isles	SUD	Tête de réseau	68
Portbail-sur-Mer	Côte des Isles	SUD	Tête de réseau	81
Saint-Jean-de-la-Rivière	Côte des Isles	SUD	Tête de réseau	11
Communes rurales de proximité	Côte des Isles et Vallée de l'Ouve	SUD	Rurale de proximité	46
Communes rurales		SUD	Rurale	84

Les objectifs des communes rurales de proximité et communes rurales sont regroupés par secteurs PLUi.

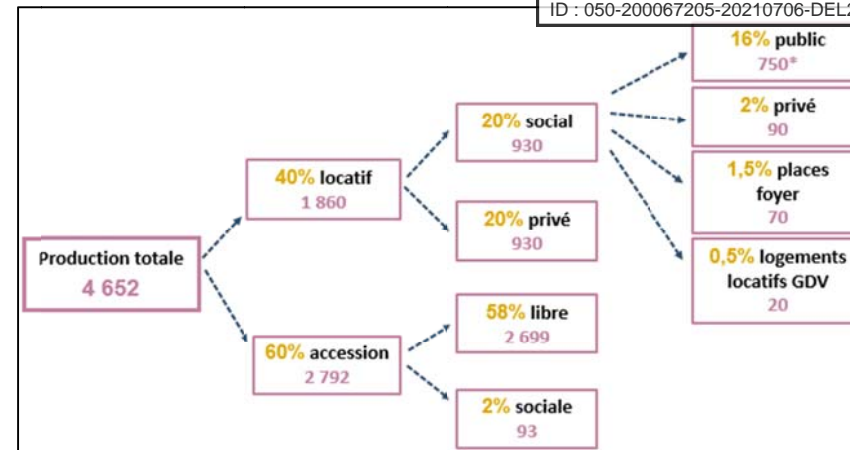


Les typologies de logements

Les objectifs s'appuieront globalement sur les équilibres actuels en matière d'offre locative et offre en accession soit 60% d'accession à la propriété et 40% en locatif.

Parmi cette dernière typologie, 16% de la programmation (750 logements) sera affecté au développement de l'offre locative sociale dont une partie visera à reconstituer l'offre démolie dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier des Fourches-Charcot-Panel.

Ce développement devra prioritairement s'adosser sur des projets contribuant au renouvellement du parc existant ou au renouvellement urbain (restructuration, friches) ou répondant à des besoins spécifiques.



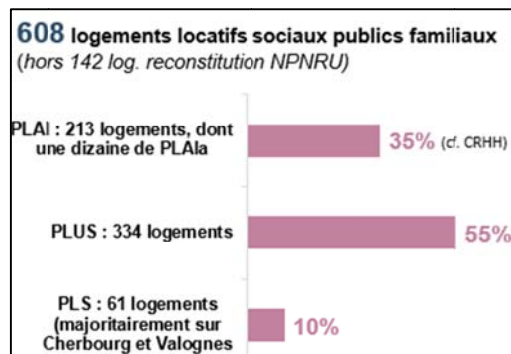
Au sein du parc locatif social public, il est prévu 142 logements au titre de la reconstitution de l'offre NPNRU.

La production de logements conventionnés privés pourra constituer une offre complémentaire aux logements locatifs sociaux.

La répartition des logements locatifs sociaux devra s'inscrire dans l'objectif d'un rééquilibrage progressif sur l'ensemble du territoire

Une majorité des objectifs devra se localiser au sein des principales centralités du territoire (Cœur métropolitain et pôle métropolitain d'appui, Pôle d'équilibre, Tête de réseau). Les principes et les objectifs localisés seront précisés dans le cadre du programme d'actions du PLH.

En matière de financement mobilisable, ces logements se répartissent de la manière suivante :



Et 517, sur les 608 sont prévus en production neuve, contre 91 en reprise de bâtiments vacants.

Aujourd'hui, sur les 19 000 logements locatifs appartenant aux bailleurs sociaux, 97 % de l'offre a été financée en PLUS et 1 % en PLAI.

Il conviendra de même de faire le distinguo entre production neuve et reprise de bâtiments vacants.

Le renouvellement du parc existant

Le quartier des Fourches-Charcot-Spanel a été défini comme quartier d'intérêt régional au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Il est prévu la démolition de 186 logements et la reconstruction d'une partie de l'offre sur site et hors site. La réalisation de ces objectifs est prévue sur la durée du PLH.

La localisation du quartier et son potentiel au cœur de la commune nouvelle en font un quartier stratégique pour redynamiser le centre-ville de Cherbourg-en-Cotentin. Ce projet urbain vise à renforcer l'attractivité résidentielle du quartier, à le décroisonner en l'ouvrant sur les centres historiques de Cherbourg-Octeville et d'Equedreville, à créer des cheminements piétons pour améliorer la circulation entre le haut et le bas du quartier, et à y faire émerger des « cœurs de quartier »

Amplifier les actions foncières, pour maîtriser les objectifs du PLH et s'assurer un développement durable, confortant les centralités, au service de la qualité résidentielle

Les objectifs

Depuis le milieu des années 2000 et les lois dites « Grenelle de l'Environnement », différents textes législatifs visent à limiter fortement l'urbanisation par extension et, au contraire, à favoriser le renouvellement urbain et la densification des zones bâties existantes.

Ces orientations, reprises dans le cadre de l'objectif de sobriété foncière du SCOT, constituent un cadre important à prendre en compte dans le développement de l'habitat défini dans le cadre du PLH.

Par ailleurs, la raréfaction de l'offre foncière et son renchérissement constitue un enjeu fort pour ce PLH. Cela nécessite de définir des actions spécifiques capables d'apporter des réponses à l'ensemble du territoire :

- Identification des fonciers stratégiques contribuant à la sobriété foncière (traitement de friches, démolitions reconstruction, acquisition/ amélioration de logements vacants, ...)
- Compatibilité des PLUI avec le SCOT et le PLH en ayant recours aux outils de programmation (OAP, SMS, ...), d'anticipation des mutations, d'anticipation des acquisitions publiques (emplacements réservés pour le logement, ...), règle de densité, ...
- Mobilisation des outils fonciers qui peuvent être proposés par l'EPF Normandie

Un travail sur la forme urbaine pourra également être mené, en recherchant à sortir de l'opposition « pavillonnaire » versus « grands immeubles collectifs ». Il s'agira ainsi de proposer des formes d'habitat dite « intermédiaires », petits immeubles proposant des grands espaces extérieurs (terrasses, grands balcons, jardin en rez-de-chaussée,) et pouvant proposer des entrées individuelles (limitant au maximum les parties communes). Dans une logique de « qualité », de formes urbaines plus adaptées aux besoins des ménages, de proximité

des services, et d'accessibilité, il s'agira également d'optimiser les coûts d'aménagement et de foncier afin de produire une **offre plus abordable**.

Reconquérir les logements vacants

Au-delà des objectifs de production nette de logements, la Communauté d'Agglomération souhaite favoriser la mobilisation du parc vacant et le changement d'usage de bâti existant ce qui contribue également à lutter contre l'étalement urbain.

Rappelons 7 394 logements vacants étaient recensés à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Cotentin en 2017 selon l'INSEE. Reporté au nombre total de logements, le taux était ainsi de 7,2 %. Il était de 6,8 % au recensement de 2012 (les comparaisons s'effectuant sur des périodes quinquennales).

Ce faisant, le territoire présente un taux de logements vacants en croissance et légèrement trop élevé (même si un taux de vacance minimale (de l'ordre de 5% à 7% selon les types de territoire) est nécessaire à la fluidité du parc (déménagement) ou résulte de successions en cours). On notera que ce taux de vacance reste toutefois inférieur aux moyennes départementales (8,5 %) et régionale (8,2 %).

Ainsi, **la remise sur le marché de logements vacants de longue durée devra constituer une priorité**.

Un objectif ambitieux de 115 logements par an supplémentaire est ciblé.

Orientation 4 : Organiser le PLH pour faire de l'habitat une politique structurée de développement territorial

Les éléments de constat

Le PLH impose la création d'un dispositif de suivi-animation et d'observation. Ce dernier a pour objectif de connaître l'évolution du marché du logement sur la Communauté d'Agglomération pour pouvoir adapter les actions de manière réactive.

La mise en œuvre des objectifs d'ensemble du PLH et leur déclinaison dans chaque secteur demande de conjuguer des initiatives multiples et surtout, de les inscrire dans une démarche coordonnée et partenariale.

Il convient en effet d'échanger sur les résultats, pour éventuellement pouvoir réadapter les objectifs en fonction du contexte.

Les objectifs

L'enjeu est de faire vivre le PLH afin que chaque commune et les différents partenaires s'en saisissent pour participer à sa mise en œuvre et favoriser la mise en synergie de l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement. Il s'agira de :

- ▶ Mettre en place le dispositif de pilotage et fédérer les acteurs
- ▶ Disposer des outils de suivi et d'évaluation du PLH
- ▶ Organiser la communication sur le PLH

Mettre en place le dispositif de pilotage et fédérer les acteurs

L'élaboration d'un PLH est menée avec les élus communautaires, les élus locaux, les services de l'Etat, mais également les partenaires sociaux, les bailleurs ou encore les professionnels de l'immobilier.

De part leur connaissance du territoire, ils sont associés à la définition des besoins puis des objectifs.

Aussi, le suivi du PLH nécessite de poursuivre avec ces mêmes partenaires et de proposer régulièrement des temps d'échange avec eux, autour des résultats, des points d'achoppements. Des conventions de partenariats pourront être proposées. Il s'agit de créer un véritable dispositif de pilotage regroupant l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement

Disposer des outils de suivi et d'évaluation du PLH

Un dispositif **d'observation de l'habitat et du foncier** doit être mis en place, pour permettre un suivi régulier du PLH. Des indicateurs portant notamment sur le foncier, la mixité sociale, l'amélioration du parc de logements, le repérage de l'habitat indigne, les besoins des populations spécifiques ou les émissions de gaz à effet de serre doivent être définis.

Il s'agit d'une action obligatoire d'un PLH permettant de disposer des moyens de suivre, d'évaluer et d'actualiser les objectifs. C'est un outil d'aide à la décision qui permet d'anticiper sur une éventuelle réactualisation des objectifs ou sur des moyens supplémentaires/complémentaires à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés initialement.

Ces outils permettent de faire vivre le PLH et d'évaluer sa mise en œuvre, de pouvoir l'adapter aux évolutions du marché et des besoins futurs et également d'assurer la cohérence avec les autres dispositifs développés sur le territoire : SCoT, PCAET, PDC, PLUi notamment.

Organiser la communication sur le PLH

Il est important de pouvoir proposer une communication autour de ce PLH, communication portant :

- Sur les actions proposées
- Sur les résultats

Une communication, à destination :

- Des collectivités
- Des partenaires
- Des habitants.

La communication peut se traduire par la déclinaison de différents outils tels :

- Mettre en place des **tableaux de bord** de suivi de l'ensemble des actions du PLH
- Animer l'observatoire à travers la **diffusion élargie des résultats.**
- Favoriser la diffusion des bilans annuels...

La déclinaison de ces orientations en objectifs nécessitera des financements structurés et des partenariats à développer.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LE COTENTIN

PROGRAMME D' ACTIONS



UN TERRITOIRE EN COMMUN, UNE AMBITION POUR DEMAIN	3
Préambule	5
Le Programme Local de l'Habitat	7
Le programme d'actions.....	7
La politique Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin	9
LE PROGRAMME D' ACTIONS.....	11
Répondre à l'ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants	13
Massifier la rénovation thermique des logements – Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat.....	27
Accompagner la dynamique de l'agglomération, en assurant un développement de l'habitat équilibré et diversifié entre les pôles, privilégiant les centralités et luttant contre la vacance.	32
Organiser le PLH pour faire de l'habitat une politique structurée de développement territorial.....	40
ANNEXE.....	43

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le



ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le

SLOW

ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

UN TERRITOIRE EN COMMUN, UNE AMBITION POUR DEMAIN



Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le



ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

Préambule

Au 1^{er} janvier 2017 est née la Communauté d'Agglomération Le Cotentin, regroupant les anciennes Communautés de Communes du Cœur du Cotentin, de la Région de Montebourg, de la Vallée de l'Ouve, de la Côte des Isles, des Pieux, de Douve et Divette, de La Saire, de Saint-Pierre-Eglise et du Val de Saire ; auxquelles s'ajoutent les deux communes nouvelles de La Hague et de Cherbourg-en-Cotentin.

Cette agglomération est ainsi devenue la 4^{ème} intercommunalité de la Région (en nombre d'habitants), après Rouen Métropole, Caen-la-Mer et la Communauté d'Agglomération havraise et la 14^{ème} agglomération la plus peuplée de France.

Cette nouvelle collectivité a œuvré à la définition de son **Projet de Territoire** et défini quatre ambitions majeures, pour un Cotentin dynamique et harmonieux :

1. développer le potentiel économique du Cotentin pour favoriser l'emploi
2. construire l'attractivité du territoire en développant l'offre de services et contribuer à la qualité résidentielle
3. préserver et aménager le cadre de vie
4. promouvoir une véritable cohésion territoriale et consolider la coopération entre le monde rural et les pôles urbains.

Au sein de ce projet, la Communauté d'Agglomération a souhaité définir une **véritable politique de l'habitat**, dans le cadre d'un développement équilibré du territoire. Ce souhait est acté dans l'ambition n°2, orientation n°4 « **Disposer d'un cadre résidentiel adapté** » du projet de territoire. Cette orientation territoriale est déclinée de la manière suivante :

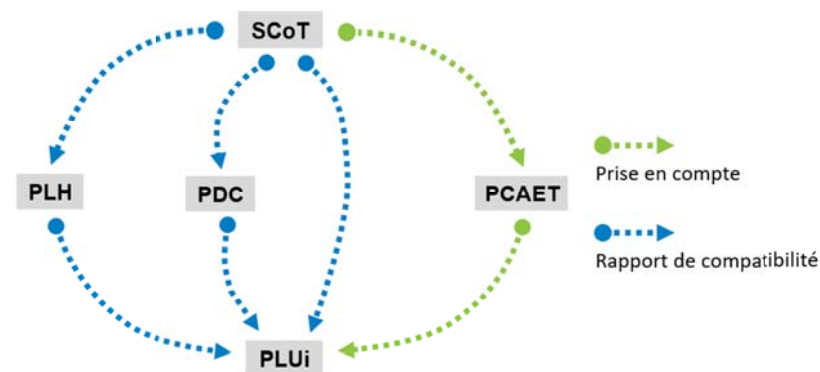
- Répondre aux attentes locales en matière d'habitat, de logement et d'hébergement
- Répartir la construction de logements sur le territoire
- Renforcer la mixité sociale sur le territoire et dans les quartiers

- Aménager, entretenir et gérer les ~~aires permanentes d'accueil~~, de grands passages et les terrains familiaux

Aussi, dans le cadre de ses différents travaux, la collectivité a souhaité approfondir la réflexion sur cet important sujet qu'est l'habitat, en s'appuyant sur un **Programme Local de l'Habitat**. Elle ambitionne, par cet outil, disposer, pour les six années à venir, d'un document permettant la définition d'une **stratégie en matière habitat**, visant à la prise en compte des besoins en logements de l'ensemble du territoire. Au travers ce document, il s'agira de définir un cadre programmatique, s'appuyant sur une série d'actions, partagées avec l'ensemble des partenaires.

La CAC a tenu à ce que ce Programme s'insère dans le **projet stratégique du territoire** d'un développement équilibré et durable, garantissant l'accès aux services sur l'ensemble de l'Agglomération.

Il est ainsi complété par l'élaboration de documents de planification complémentaires, à savoir le **Plan de Déplacement du Cotentin (PDC)** et le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**, menés en parallèle du PLH, pour alimenter ce projet. Une cohérence et une coordination entre les différentes démarches est ainsi attendue, également en lien avec les travaux du **Schéma de Cohérence Territorial** du Pays du Cotentin (SCoT), dont la révision a été menée en parallèle. Le PDC a également fait l'objet d'une validation fin 2019. Soulignons que ces différents documents s'appliqueront sur les différents PLUi de la Collectivité en cours d'étude.



Aussi, ce 1^{er} PLH de ce territoire doit permettre de poser les bases de l'intérêt communautaire en matière d'habitat. Les objectifs de ce Programme seront ensuite traduits dans les PLUI.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin, regroupant des territoires ruraux, des secteurs littoraux et aussi de grands pôles économiques, est confronté de fait à des dynamiques territoriales différentes, dont il a été tenu compte dans les travaux menés. Ce territoire dispose d'importants atouts en termes de cadre de vie, mêlant campagne et façade maritime.

Il offre de même de très nombreux emplois et le constat est fait d'une très grande vitalité économique aujourd'hui. En effet, de nombreux emplois sont à pourvoir dans le Cotentin et le taux de chômage de la zone d'emplois de Cherbourg est en baisse continue et les créations d'entreprises repartent à la hausse.

Cette vitalité se traduit au niveau du logement par une offre plus faible et des prix à la hausse. Ainsi, le Baromètre des prix de l'immobilier soulignait en décembre 2018 « *le prix de l'immobilier cherbourgeois est en plein boom* » avec une hausse de +7,8 % pour un prix atteignant 1708 €/m².

La hausse des prix se poursuit, puisque les données fournies au 1^{er} juin 2021 font état d'un prix moyen pour les maisons de 1 958 €/m², avec une croissance de 1,2 % sur l'année et un secteur légèrement tendu, avec des demandeurs plus nombreux que les biens à vendre.

Les communes souhaitent que la spéculation ne bloque l'installation de ménages modestes sur le territoire et veulent pouvoir maîtriser les projets.

Aussi, le PLH doit définir la stratégie de la collectivité pour répondre à ces constats pour les prochaines années, tout en assurant un développement équilibré et diversifié de l'habitat. Le bilan à mi-parcours du PLH permettra d'analyser et de réadapter si besoin les actions.

Le projet de PLH du Cotentin vise ainsi à conforter le développement actuel du territoire, tout en offrant une diversité de produits. Il tient compte, dans ses objectifs de production de logements, des perspectives dynamiques de développement de

l'emploi et se fonde sur une vision globale du développement du territoire à l'échelle des six prochaines années.

Contribuer à la qualité résidentielle et construire l'attractivité du territoire en développant l'offre de services

« L'attractivité résidentielle d'un territoire tient tant à la qualité de son cadre de vie qu'à sa capacité à apporter des réponses aux besoins de tous. En cela, les services offerts dans le Cotentin constituent un levier décisif au maintien et à l'installation de populations. Ils sont tout aussi essentiels à l'aménagement et à la cohésion sociale du territoire. Notre ambition est de contribuer à construire une offre structurée et équilibrée sur l'ensemble du territoire, au plus près des usagers. »



Le Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat est un document de synthèse qui définit, pour une durée de 6 ans, les orientations d'une politique locale de l'habitat visant à répondre aux besoins globaux en logements d'un territoire (*quantitatifs et qualitatifs*).

L'élaboration d'un PLH repose sur trois étapes :

1. Un diagnostic local de l'habitat

Son objectif est d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels elle est et sera confrontée.

Ce document a été élaboré au cours du 1^{er} semestre 2018.

2. La définition d'objectifs et d'orientations

Le but est de proposer une politique de l'habitat concrète et opérationnelle à partir d'objectifs précis, dans le cadre global de l'équilibre, la diversification et la mixité de l'offre de logements. Cette phase a été menée au cours des mois de novembre à avril 2019.

Cette seconde phase d'élaboration et le diagnostic global ont fait l'objet d'une validation en Bureau Communautaire le 4 avril 2019.

Toutefois, afin d'être compatible avec le SCoT et d'harmoniser les données, la collectivité a fait le choix de ne pas engager les travaux de la phase suivante, tant que le SCoT n'était pas arrêté.

Afin de tenir compte de la situation économique et suite à l'arrêt du SCoT, les nouveaux élus ont reprecisé les objectifs et orientations attendus pour ce PLH, au cours du 1^{er} trimestre 2021.

3. La proposition d'un programme d'actions territorialisées avec les moyens à mettre en œuvre.

En parallèle, la Communauté d'Agglomération a poursuivi ses travaux concernant l'élaboration de son Plan Climat Air Energie Territorial et du Plan de Déplacement du Cotentin.

Le programme d'actions

Le programme d'actions constitue donc le troisième volet du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin.

Conformément aux dispositions de l'article R.302.1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, « le programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser
- le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire. »

Le programme d'actions doit également préciser :

- les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier
- la liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir
- la description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social.

Le programme d'actions précise, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, par secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le Programme Local de l'Habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

L'élaboration de ce PLH a tenu compte de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires présentées dans les textes suivants :

- Loi sur le Décentralisation
- Loi Besson
- Loi d'orientation pour la ville
- Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions
- Loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
- Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain et DALO
- Loi d'orientation et de programmation pour la ville
- Loi relative aux libertés et responsabilités locales
- Loi portant Engagement National pour le Logement
- Loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions
- Loi portant engagement national pour l'environnement
- Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement
- Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine
- Loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové
- Loi égalité et citoyenneté
- Loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement
- Loi Evolution du Logement et Aménagement

Il a été établi en prenant en considération les démarches territoriales suivantes :

- Le SCoT
- Les PLU des différentes communes et PLUi en cours d'étude
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
- Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage
- Le Plan Local Autonomie

Ce projet de PLH a été construit dans une démarche partenariale. Des temps d'échanges réguliers avec les représentants de la collectivité, les techniciens, les représentants des pôles, les acteurs de l'habitat, les services de l'Etat ont été organisés tout au long du processus d'élaboration.

► **Le présent document constitue la phase 3 de définition du programme d'actions.**



La politique Habitat de la Communauté d'Agglomération du Cotentin

Etabli à partir de l'analyse de la situation démographique et de l'habitat à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, et également à partir des spécificités du marché de chaque territoire (pôle) la composant, le **diagnostic** a permis d'identifier les **enjeux majeurs d'une politique locale de l'habitat** à conforter.

Sur la base de ces enjeux, du contexte économiques actuels, la Communauté d'Agglomération a **retenu un scénario de production** de logements ambitieux et volontariste répondant aux importants besoins actuels exprimés par les ménages, via le retour des professionnels de l'immobilier (présenté dans le **document d'orientations**). Il est basé sur le souhait de produire une offre de logements diversifiée, en réponse aux attentes des ménages et en lien avec des équipements et services existants ou projetés.

La démarche d'élaboration du PLH a réuni les élus et services du territoire ainsi que les différents acteurs du logement autour d'un projet de développement de l'habitat sur le territoire communautaire. Les enjeux majeurs et les orientations à suivre sont rappelés dans ce document et mis en perspective avec les actions du PLH.

Le **programme d'actions** est ainsi la déclinaison opérationnelle d'une politique territoriale de l'habitat définie sur l'ensemble du territoire communautaire pour une durée de six ans. Conformément aux dispositions du code de la Construction et de l'Habitation (art. L302-1 et suivants), il présente les objectifs de production d'une offre nouvelle de logements par type et par secteur géographique ainsi que les dispositions prises pour la réhabilitation et l'amélioration du parc existant. Le programme d'actions détaille également les moyens mis en œuvre pour répondre aux besoins en logements des différents types de ménages présents sur le territoire : population âgée ou vieillissante, ménages aux revenus modestes, accédants à la propriété, population en situation de mal – logement.

Le programme d'actions est le résultat d'une large concertation qui a favorisé la définition d'une politique de l'habitat pour le territoire, à la fois réaliste et objective, bâtie à partir des éléments de constats.

De nombreuses pistes d'actions ont fait l'objet d'échanges tout au long de cette phase d'élaboration du PLH, afin de répondre aux problématiques locales. Toutefois, la collectivité a fait le choix de concentrer son intervention, pour ce 1^{er} Programme à l'échelle des 129 communes. Elle souhaite se positionner en accompagnement des projets des communes.

Quinze actions ont ainsi été retenues dans ce programme d'actions. Chacune fait l'objet d'une fiche, précisant les modalités opérationnelles, les moyens financiers, les partenaires sollicités, ainsi que la programmation dans le temps.

Le programme d'actions traduit en actes les orientations stratégiques retenues par les élus de la Communauté de Communes :

- **Orientation 1** : Répondre à l'ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants
- **Orientation 2** : Massifier la rénovation thermique des logements - Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat
- **Orientation 3** : Accompagner la dynamique de l'agglomération, en assurant un développement de l'habitat équilibré et diversifié entre les pôles, privilégiant les centralités et luttant contre la vacance
- **Orientation 4** : Organiser le PLH pour faire de l'habitat une politique structurée de développement territorial

UNE POLITIQUE DE L'HABITAT AU SERVICE DES HABITANTS POUR ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE DE DEVELOPPEMENT DE L'AGGLOMERATION.

Ces orientations permettent de répondre aux enjeux suivants :

L'accompagnement de la dynamique démographique et de l'attractivité du territoire

- Prendre en compte des évolutions et déséquilibres démographiques
- Adapter la politique de l'habitat aux réalités économiques
- Renforcer l'attractivité résidentielle
- Préserver l'identité des communes en proposant une offre nouvelle de logements intégrés aux trames bâties existantes et en réhabilitant le patrimoine bâti de qualité
- Sauvegarder et valoriser les spécificités du patrimoine local

Les enjeux environnementaux

- Prendre en compte les enjeux du Grenelle de l'Environnement
- Prendre en compte les enjeux du PCAET et du PDC
- Protéger l'environnement de qualité dont bénéficie le territoire
- Limiter la consommation foncière et maîtriser les formes urbaines, en privilégiant la réhabilitation du bâti existant et la remise sur le marché des logements vacants
- Améliorer la performance énergétique et lutter contre la précarité énergétique

L'adaptation et la diversification de l'offre de logements et d'hébergements pour répondre aux besoins : enjeux de solidarité et de mixité sociale

- Développer une offre de logements répondant aux besoins des ménages et favorisant la mixité sociale : en accession sociale à la propriété, en locatif social conventionné
- Offrir du logement adapté aux personnes en difficulté
- Répondre aux besoins des personnes âgées en favorisant leur parcours résidentiel et un maintien à domicile adapté
- Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne

La gouvernance

Ce programme d'actions a pour objectif d'améliorer la gouvernance de la politique de l'habitat en approfondissant les relations entre la Communauté d'Agglomération, les communes et les autres partenaires de l'habitat.

Il repose sur la mise à disposition par la Communauté d'une équipe en charge de l'habitat et/ou d'un prestataire, afin de mettre en œuvre les différentes actions, un observatoire de l'habitat (suivi de l'évolution du poste et des marchés immobiliers), et un observatoire du foncier (suivi des marchés fonciers, l'offre foncière et son utilisation, la mutabilité des terrains).

Manche : recherche appartement ou maison... depuis 6 mois !

Il est de plus en plus difficile de trouver un logement dans le Cotentin. A la location comme à la vente, les biens immobiliers sont de plus en plus rares, et les prix s'envolent.



Du fait d'une forte demande, les biens immobiliers ne restent que très peu de temps en vente ou en location dans le Cotentin.
(©Jean-Paul BARBIER)

La Manche Libre – 4 juin 2021

LE PROGRAMME D' ACTIONS



4 orientations stratégiques déclinées en 15 actions



1- Répondre à l'ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants

1. Apporter des réponses aux personnes en mobilité professionnelle et aux nouveaux arrivants
2. Conforter l'offre et l'accompagnement du logement des jeunes
3. Renforcer le parcours résidentiel au sein du parc locatif social
4. Faciliter l'accession sociale à la propriété
5. Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicap
6. Mieux répondre aux besoins des personnes mal logées, défavorisées
7. Répondre aux demandes de sédentarisation et poursuivre la politique d'accueil des gens du voyage

2 - Massifier la rénovation thermique des logements Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat

8. Proposer un service d'accompagnement auprès de l'ensemble des habitants du Cotentin
9. Massifier la rénovation thermique des logements en soutenant la réhabilitation
10. Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat

3- Accompagner la dynamique de l'agglomération, en assurant un développement de l'habitat équilibré et diversifié entre les pôles, privilégiant les centralités et luttant contre la vacance

11. Développer l'action publique en matière de foncier
12. Rééquilibrer l'offre locative sociale en s'appuyant sur la programmation de 750 logements et une politique d'aides adaptée
13. Mobiliser le parc de logements vacants pour atteindre les objectifs du PLH

4- Organiser le PLH pour faire de l'habitat une politique structurée de développement territorial

14. Mettre en place les observatoires nécessaires
15. Assurer le suivi-animation du PLH

PLH 2022-2027

Orientation n°1 : Répondre à l'ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants

Les éléments de constat

Le cadre réglementaire d'un PLH spécifie que ce document doit tenir compte des orientations/actions inscrites dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Sont concernées plusieurs types de populations dites « spécifiques », à savoir : les jeunes (apprentis, stagiaires, saisonniers...), les personnes âgées et/ou handicapées, les personnes en difficulté, les gens du voyage... Cette orientation intègre de même les réflexions sur les mesures d'accompagnement nécessaires à mettre en place pour ces ménages. En effet, l'accompagnement est une condition préalable à la bonne intégration de ces populations. Aussi, les besoins des ménages sont de nature diverse.

L'important développement des entreprises locales, tout particulièrement sur Cherbourg-en-Cotentin a pour conséquence des besoins de mains d'œuvre auquel le territoire ne peut totalement répondre. Il convient de répondre aux besoins en logements/hébergements de ces salariés « extérieurs » à la CAC qui viennent y travailler.

La Communauté d'Agglomération apporte des réponses aux logements des étudiants, notamment via le parc HLM et les résidences étudiantes. Elle souhaite toutefois réfléchir à des formules d'hébergements plus groupées, style Campus.

Les besoins exprimés par les partenaires concernent plus l'accueil des stagiaires, apprentis, des jeunes sous contrats de courte durée, des jeunes décohabitants ou encore des saisonniers à la recherche d'un logement/hébergement, notamment dans le cadre du développement des entreprises.

Même si globalement la population dispose d'un niveau de ressources moyen, la CAC accueille une population fragile, disposant de faibles ressources. Or, l'offre de petits logements et à bas coûts est faible et ne permet pas de répondre aux besoins. Une partie de la réponse est traitée dans l'orientation n°3 dans le cadre du développement de l'offre. La collectivité souhaite faciliter le parcours résidentiel au sein du parc social et notamment favoriser l'accession sociale à la propriété.

La collectivité fait face à une population âgée et vieillissante sur certains secteurs, rencontrant des difficultés pour se loger, faire les travaux leur permettant de rester à domicile. La prise en compte du vieillissement doit ainsi intégrer les besoins en matière de soins à domicile et de services de proximité, l'adaptation des logements publics et privés et le développement de logements neufs adaptés. La collectivité souhaite réfléchir à des formules plus souples, plus innovantes.

La collectivité propose trois aires d'accueil pour les gens du voyage. Le Schéma départemental préconise la création d'un dispositif d'accueil temporaire estival. En outre, face à l'aspiration d'un nombre croissant de voyageurs à pouvoir disposer de terrains privatifs, adaptés à leur mode de vie, la collectivité doit se donner les moyens d'une réflexion sur la sédentarisation et l'accompagnement de ces ménages.

Les objectifs

L'enjeu pour l'EPCI est de permettre l'émergence de solutions répondant aux besoins des ménages nécessitant un habitat spécifique ou adapté et un accompagnement, et ce, à chaque niveau du parcours résidentiel. Elle souhaite ainsi :

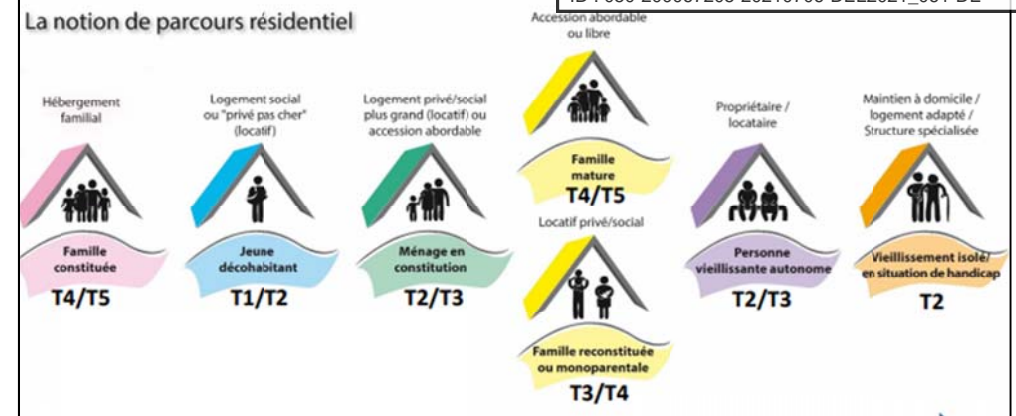
- ▶ Favoriser l'installation des salariés sur le territoire
- ▶ Disposer d'une offre de logements/hébergement diversifiée, répondant aux besoins de chaque catégorie de population en situation de fragilité
- ▶ Conforter l'offre et l'accompagnement du logement des jeunes
- ▶ Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicaps
- ▶ Recenser, organiser et compléter le cas échéant l'offre de logements d'urgence

- Répondre aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du voyage...

Mise en œuvre

Les actions proposées sont les suivantes :

1. Apporter des réponses aux personnes en mobilité professionnelle et aux nouveaux arrivants
2. Conforter l'offre et l'accompagnement du logement des jeunes
3. Renforcer le parcours résidentiel au sein du parc locatif social
4. Faciliter l'accession sociale à la propriété
5. Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicap
6. Mieux répondre aux besoins des personnes mal logées, défavorisées
7. Répondre aux demandes de sédentarisation et poursuivre la politique d'accueil des gens du voyage



ACTION N°1 : APPORTER DES REPONSES AUX PERSONNES EN MOBILITE PROFESSIONNELLE ET AUX NOUVEAUX ARRIVANTS

Répondre à l'ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants

CONTEXTE

Le dynamisme économique actuel de la Communauté d'Agglomération se ressent tout particulièrement avec de nombreuses entreprises qui embauchent et une diminution du chômage. De ce fait, les entreprises ont parfois recours à de la main d'œuvre extérieure. Cette main d'œuvre est ainsi en recherche de logements/hébergements meublés, disponibles rapidement.

En outre, la Communauté d'Agglomération le Cotentin, du fait des activités agricoles, ostréicoles et touristiques importantes exercées localement, a recours à de la main d'œuvre supplémentaire ponctuellement, mais régulièrement. Il s'agit essentiellement d'une main d'œuvre plutôt locale. Toutefois, la réalité des besoins en logement/hébergements des travailleurs saisonniers est présente, même si elle s'avère difficile à établir selon les partenaires. Le constat a été fait de saisonniers s'installant dans l'espace dunaire à Vicq sur Mer ou encore sur une friche à Saint-Vaast La Hougue.

Globalement, il s'avère que les solutions d'hébergement existent, mais elles sont proposées essentiellement sur Cherbourg-en-Cotentin l'été (foyers, logements étudiants) posant le problème de déplacements vers des lieux de travail dispersés et la nécessité de solutions locales pour certains métiers aux horaires décalés (hôtellerie, restauration). Il est bien distingué deux catégories de travailleurs saisonniers, ceux liés au tourisme et ceux liés au milieu agricole, avec des besoins et des attentes qui diffèrent.

Des solutions doivent être proposées pour cette catégorie de ménages.

OBJECTIFS

- ▶ Disposer d'une offre de logements/hébergement diversifiée répondant aux besoins de chaque catégorie de population
- ▶ Répondre aux besoins des saisonniers en créant quelques logements adaptés, à proximité des lieux de travail

DESCRIPTION DE L'ACTION

▶ Le logement des cadres/professions intermédiaires

Il est proposé une offre d'hébergements temporaires et une offre de logements dans le parc locatif.

Etudier la réalisation d'une Résidence Mobilité

L'idée retenue est de proposer à ces salariés un hébergement de qualité, dans une résidence services, permettant un accueil différencié selon les besoins, à la nuitée, la semaine, pour quelques mois.

Les conclusions de l'étude qui va être engagée par Action Logements permettront de définir son dimensionnement ainsi que le mode de gestion.

Accompagner le développement de logements meublés

Les partenaires et les entreprises locales ont signalé l'existence d'un besoin actuel, auquel il faut pouvoir répondre rapidement. Aussi, il est proposé une prime au développement par les particuliers de logements meublés afin d'offrir une offre qualitative, en fonction d'un cahier des charges à respecter. Cette aide vise les pôles d'activités économiques de Cherbourg-en-Cotentin et Valognes.

- ▶ *Objectif de 40 logements*

Assurer le développement d'une offre de logements locatifs en PLS par les bailleurs sociaux

- ▶ *Objectif de 60 logements*

Proposer un soutien au développement d'une offre locative intermédiaire dans les centres bourgs/villes, en plus d'un accompagnement à la mobilisation des aides existantes (Région, département ...)

► *Objectif de 80 logements*

► **Le logement des saisonniers**

Soutenir les particuliers proposant un accueil de qualité sur des secteurs ciblés

Il s'agit de proposer une prime à la mise sur le marché de logements répondant aux besoins avec un cahier des charges et/ou une aide aux travaux. L'idée serait de mettre en place un label pour éviter les marchands de sommeil.

► *Objectif de 40 logements*

Pour le développement de ces actions, il convient d'insister sur l'importance du partenariat à développer avec les entreprises et les agences immobilières locales.

ACTION N°2 : CONFORTER L'OFFRE ET L'ACCOMPAGNEMENT DU LOGEMENT DES JEUNES

Répondre à l'ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants

CONTEXTE

Le diagnostic a souligné une part importante de 10-19 ans sur le territoire de la CAC. A contrario, les jeunes adultes sont peu présents, traduisant une difficulté à « conserver » les jeunes.

Globalement, le parc de logements à Cherbourg-en-Cotentin répond aux besoins des jeunes étudiants et jeunes actifs, avec une offre locative sociale développée, une offre de logements proposés aux étudiants. Toutefois, l'offre de formation est amenée à se développer et le souhait de la collectivité est de pouvoir être bien identifiée comme une ville universitaire, offrant les structures que les étudiants attendent.

Toutefois, l'accueil sur une durée relativement courte, pour des stages, des alternants, reste une problématique, particulièrement hors Cherbourg-en-Cotentin.

L'ouverture programmée d'une antenne FJT à Valognes de 12 places, cofinancée par la ville, serait susceptible de répondre pour partie aux besoins des jeunes salariés.

Des différents échanges avec les partenaires, les collectivités, il est ressorti le besoin d'améliorer l'information sur l'offre de logements/hébergements, de communiquer et ce à destination de tous les ménages.

Un outil existe déjà au travers le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) de l'agglomération cherbourgeoise qui accueille, informe et oriente les jeunes en recherche de logements. Il conviendrait de s'appuyer sur cet outil.

OBJECTIFS

- ▶ Répondre aux besoins en logements et en hébergements des jeunes
- ▶ Disposer d'une offre de logements/hébergement diversifiée répondant aux besoins de chaque catégorie de population
- ▶ Accompagner les publics dans leurs démarches liées au logement ou hébergement Communiquer sur l'offre en logement/hébergement du territoire
- ▶ Promouvoir la politique communautaire

DESCRIPTION DE L'ACTION

Les besoins d'hébergements spécifiques ne sont pas quantitativement importants, mais il faut pouvoir offrir une offre diversifiée, en réponses à des besoins de nature diverses et de faciliter l'accès au logement pour ce public.

Lancer une étude d'opportunité/faisabilité pour le développement d'une offre nouvelle « jeunes actifs » et « étudiants » (potentiellement mixte), de type Résidence Mobilité

Cette étude qui a pour objectif de réfléchir à des résidences attractives, doit également permettre d'intégrer une réflexion pour un aménagement de type Campus, en lien avec le développement universitaire.

▶ Cf. action n°1

Soutenir les solutions d'hébergements des étudiants accueillis dans le parc HLM de la CAC, afin de disposer de résidences attractives

Dans les années 1980, comme le CROUS n'intervenait pas sur le territoire, la collectivité a mis en place une convention de réservation de logements pour les étudiants en cycle universitaire avec Presqu'île Habitat. Il s'agit de réserver des logements et de participer

au déficit quand les logements se trouvent vacants.

► *Réserver 222 logements chaque année universitaire*

Accompagner le développement de meublés sur des secteurs ciblés (centre-ville), y compris en favorisant la colocation

► *Cf. 'action n°1*

Accompagner le développement d'une offre de 12 logements gérés par le foyer des jeunes travailleurs

Une antenne au FJT de Cherbourg-en-Cotentin doit prochainement voir le jour à Valognes. Il s'agira d'une nouvelle offre intéressante pour les jeunes stagiaires, en contrats.

Développer les actions d'informations et de communication auprès des jeunes étudiants et jeunes professionnels (CLLAJ)

Le CLLAJ mis en œuvre par le FJT apporte des informations au public jeune en recherche de logements. Il s'agit de proposer une offre d'accompagnement des jeunes présents sur le territoire et les nouveaux arrivants notamment en direction des jeunes actifs. Cette action est déjà menée dans le cadre d'un contrat d'objectifs.

ACTION N°3 : RENFORCER LE PARCOURS RESIDENTIEL AU SEIN DU PARC LOCATIF SOCIAL

Répondre à l'ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants

CONTEXTE

La Loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové, dite loi Alur, a notamment pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ».

Concernant la demande et les attributions de logements sociaux, elle prévoit :

- La mise en place d'un **Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs**.

Il est établi pour une durée de 6 ans. Il définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales.

Ce plan doit notamment préciser :

- Les conditions locales d'enregistrement de la demande de logement social et la répartition territoriale des guichets d'enregistrements existants ou à créer
- Le délai minimal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu
- Les fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande, les modalités de son pilotage
- Les modalités de la qualification de l'offre de logements sociaux du territoire, les indicateurs utilisés, l'échelle géographique à laquelle la qualification est réalisée et les moyens à mobiliser pour y parvenir
- Les indicateurs permettant d'estimer le délai d'attente moyen

- Les règles communes quant au contenu et aux modalités d'informations
- Le fonctionnement du service d'information et d'accueil

La procédure d'élaboration est lancée par décision de l'EPCI qui en délibère, suite à quoi, sous 3 mois, le Préfet communique les objectifs à prendre en compte. Un représentant des bailleurs est associé à l'élaboration du Plan. Le projet du plan est transmis aux communes et au Préfet. Une fois par an, l'EPCI délibère sur le bilan de sa mise en œuvre.

- La définition et la signature d'une convention intercommunale d'attribution avec les bailleurs sociaux et les réservataires. **Cette convention doit permettre d'assurer la mise en œuvre des orientations intercommunales en matière d'attribution de logements locatifs sociaux.**

OBJECTIFS

- ▶ Harmoniser et renforcer l'information et l'accompagnement des demandeurs de logements locatifs sociaux.
- ▶ Accompagner les ménages les plus fragiles pour mieux se loger

DESCRIPTION DE L'ACTION

La CAC travaille à l'élaboration de la finalisation de son PPGD (réforme des attributions) et de la Convention Intercommunale d'Attribution et a déjà mis en place la Conférence Intercommunale du Logement.

Le PPGD portera essentiellement sur l'information du demandeur et la valorisation du parc locatif social présent sur le territoire. Un autre enjeu concernera le système de cotation de la demande qui devra être adapté au contexte local.

La CIA doit permettre d'assurer la mise en œuvre opérationnelle des orientations intercommunales adoptées par la CIL en mai 2019 et approuvée par le conseil de CAC en juin 2019. Il s'agit de répondre à la problématique d'occupation équilibrée entre les quartiers de la politique de la ville et le reste du territoire, la prise en compte des publics prioritaires et des éventuels besoins qualitatifs propres au territoire.

Les objectifs poursuivis au travers de cette action visent à renforcer et harmoniser l'accueil et l'information des demandeurs sur l'ensemble du territoire, avec un outil unique, simple et harmonisé et de tenir compte de l'ensemble des demandes afin de favoriser un parcours résidentiel adapté. Pour rappel, les situations sont très contrastées localement et 45 % des demandes exprimées sont des demandes de mutations. La convention intercommunale du logement d'attribution définira au travers d'une charte de relogement les conditions de relogements des ménages concernés par la démolition d'immeubles dans le cadre du projet NPNRU du quartier des Fourches-Charcot-Panel.

► [Ce projet renvoie à l'action n°15](#)

ACTION N°4 : FACILITER L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

Répondre à l'ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants

CONTEXTE

Dans l'objectif de rechercher une mixité sociale dans les nouvelles opérations, en évitant de délivrer un seul type de produit et pour tenir compte des besoins d'équilibres sociaux à l'échelle de l'ilot ou du quartier, il convient de favoriser le développement d'une offre de logements abordables. Il s'agit d'assurer une meilleure adéquation entre la capacité contributive des ménages et l'offre proposée dans un contexte d'accès au marché immobilier plus tendu et un renchérissement du coût du foncier.

Il s'agirait ainsi de permettre aux ménages à revenus modeste de réaliser leur projet d'accession dans de bonne condition financière.

OBJECTIFS

- ▶ Proposer une offre de logements abordable et diversifiée
- ▶ Accompagner les ménages aux revenus modestes
- ▶ Permettre l'accession à la propriété au plus grand nombre

DESCRIPTION DE L'ACTION

Réaliser une étude d'opportunité et de calibrage pour la mise en place d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS) favorisant les Baux Réels Solidaires (BRS), selon les secteurs géographiques de la CAC

Face à l'envolée des prix fonciers et immobiliers, de nombreux ménages à revenus modestes ou moyens ne parviennent pas à réaliser leur souhait d'accéder à la propriété, ou bien dans des conditions d'endettement ou de localisation peu satisfaisantes. L'idée, créée par la loi Elan est de dissocier la propriété du bâti et de celle du foncier, permettant ainsi de réduire très

significativement le prix des logements, et/ou de créer des produits plus ambitieux en termes d'espace et de qualité. L'Organisme Foncier Solidaire propose un Bail Réel Solidaire à l'acquéreur qui s'acquitte d'une redevance d'occupation du terrain.

Le BRS est un nouveau contrat juridique créée par une ordonnance du 20 juillet 2016. Il s'agit de dissocier le foncier, propriété de l'organisme Foncier Solidaire, du bâti, détenu par le ménage. Il s'agit d'un bail par lequel un acquéreur bénéficie de la jouissance d'un logement dans des conditions privilégiées, dans le neuf comme dans l'ancien :

- il bénéficie, s'il s'agit d'un logement neuf, d'une TVA au taux réduit de TVA
- le prix d'acquisition est plafonné aux plafonds de prix du PSLA
- ce même prix est réduit de la part représenté par l'achat du terrain, généralement entre 15 à 30% du prix final
- lorsque la collectivité le décide, l'acquéreur peut bénéficier d'un abattement de 30% de la taxe foncière sur la propriété bâtie

En contrepartie, l'acquéreur doit se conformer à certaines règles :

- il doit respecter, à l'entrée dans les lieux, les plafonds de revenus du PSLA
- il doit occuper le logement à titre de résidence principale
- il doit s'acquitter, en plus de sa mensualité d'emprunt, d'une redevance correspondant au droit d'occupation du terrain et aux frais de gestion du propriétaire du terrain

L'objectif est donc de réaliser une étude d'opportunité dès le lancement du PLH, visant à préciser les territoires qui se prêtent le mieux à ce type de produit, les objectifs et conditions de montage des opérations.

Donner la possibilité aux ménages de recourir à l'accession sociale à la propriété, via le PSLA (Prêt Social de Location-Accession)

Il s'agit ici d'encourager les ménages à recourir à l'accession sociale à la propriété via le PSLA (Prêt Social de Location-Accession) qui propose un accès à la propriété sécurisé et financièrement adapté aux ménages à revenus modestes.

Soutenir l'acquisition par les primo-accédants aux revenus modestes, de logements vacants de longue durée, dans l'ancien, avec travaux,

dans les centres villes/bourgs

Le principe de cette action est de proposer une prime aux ménages, dans le cadre d'un projet répondant à un cahier des charges précis et permettant de remettre sur le marché des logements vacants.

▶ *Objectifs de 100 logements*

Envoyé en préfecture le 06/07/2021
Reçu en préfecture le 06/07/2021
Affiché le 
ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

ACTION N°5 : ACCOMPAGNER LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET ASSURER LA PRISE EN COMPTE DES SITUATIONS DE HANDICAP

Répondre à l'ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants

CONTEXTE

La Communauté d'Agglomération recense, en 2017, 17 927 habitants de plus de 75 ans, soit 10 % de la population, une part croissante. La collectivité fait face à un vieillissement marqué de la population.

Par ailleurs, la faiblesse des ressources des personnes âgées a été soulignée par les partenaires, à l'occasion des différents échanges.

OBJECTIFS

- ▶ Favoriser le maintien à domicile par l'adaptation des logements existants
- ▶ Favoriser le développement d'une offre de logements diversifiée entre le maintien à domicile et l'établissement spécialisé
- ▶ Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicap

DESCRIPTION DE L'ACTION

Adapter le parc existant en soutenant les travaux d'adaptation du parc de logements

Il convient de permettre aux ménages âgés de se maintenir s'ils le souhaitent dans leur domicile, où ils ont leurs attaches, leurs histoires. La réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat peut favoriser ce maintien à domicile, accompagnée des services adaptés à leurs attentes (action hors PLH).

- Soutenir les travaux renforçant l'autonomie des ménages logés au sein du parc privé éligibles aux aides de l'Anah
 - ▶ *Objectif de 500 logements*
- Améliorer l'accessibilité aux logements dans le parc locatif social (abords et accès aux parties communes)
 - ▶ *Objectif : rendre accessible 200 logements*

Développer une offre nouvelle

La Communauté d'Agglomération souhaite encourager le développement d'une offre de logements innovante et inclusive basée sur un projet de vie social favorisant le vivre ensemble entre le domicile et l'établissement spécialisé.

Sur la base des conclusions du schéma directeur de l'inclusion la CAC pourrait proposer un appel à projets de produits innovants qu'elle soutiendrait. Elle souhaite promouvoir et accompagner les projets d'habitat alternatifs inclusifs – Inventer l'habitat de demain.

Informier et sensibiliser en s'appuyant sur les structures-relais (CLIC, CCAS, Associations, ...) et en créant éventuellement une opération témoin numérique valorisant les bonnes pratiques

Les différents partenaires ont souligné que la nécessité d'anticiper l'adaptation du logement au vieillissement n'était pas toujours bien intégrée et que des ménages se retrouvaient dans des situations pouvant être très délicates, suite à un problème de santé, une hospitalisation. Il apparaît donc très important de communiquer, d'informer les ménages sur les travaux à faire pour améliorer leur logement par exemple. Cette communication doit être prévue dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat et également via les CLIC (Centres Locaux d'Information et de Coordination). Outre les aides aux travaux, il apparaît très intéressant de disposer d'une vision des services à la personne pour le maintien à domicile. La CAC souhaite s'appuyer sur les structures existantes.

- ▶ *Ce projet renvoie à l'action n°15*

ACTION N°6 : MIEUX REpondre AUX BESOINS DES PERSONNES MAL LOGEES, DEFAVORISEES

Répondre à l'ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants

CONTEXTE

Le niveau de ressources des habitants de la CAC est globalement supérieur à celui des Manchois que ce soit pour le niveau de revenu médian ou le revenu fiscal de référence des foyers fiscaux. A l'est et au sud du territoire ces niveaux de ressources apparaissent plus faibles, avec une population plus « rurale » ou encore à Cherbourg en Cotentin, à mettre en relation avec la part importante de logements locatifs sociaux. L'offre de petits logements, à bas coûts, est faible et ne permet pas de répondre aux besoins. Des ménages vivent ainsi dans des conditions précaires.

Aussi, il faut pouvoir aider ces ménages à réaliser des travaux dans leur logement, leur proposer du logement social ou encore pouvoir proposer de l'hébergement adapté.

La CAC souhaite travailler avec les partenaires sociaux de terrain, accompagner les initiatives locales et soutenir les politiques départementales.

OBJECTIFS

- ▶ Disposer d'une offre de logements/hébergement diversifiée répondant aux besoins de chaque catégorie de population en situation de fragilité et en adéquation avec les niveaux de ressources observées
- ▶ Améliorer les équilibres de mixité sociale

DESCRIPTION DE L'ACTION

L'accompagnement à proposer repose sur différents niveaux d'intervention.

▶ Repérer et traiter les situations de mal logement

Proposer un appui au repérage des situations de mal logement

L'action a pour objectif de mobiliser les communes dans la dynamique de repérage de l'habitat dégradé/indigne et de faire remonter ces informations vers les institutions compétentes et vers le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne.

- ▶ *Ce projet renvoie à l'action n°15*

Proposer un appui technique aux communes

L'EPCI proposera un accompagnement aux communes dans les diverses procédures du traitement des situations de mal logement (RSD, péril...).

- ▶ *Ce projet renvoie à l'action n°15*

Soutenir les travaux d'amélioration du parc de logements indignes

La collectivité, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, souhaite proposer un soutien financier pour traiter les situations de logements indignes. Les conditions de mobilisation de cette aide seront précisées dans le règlement des aides.

- ▶ *Objectifs de réhabilitation de 60 logements*

▶ Développer une offre adaptée

Disposer d'une offre locative très sociale adaptée PLAla

L'Agglomération souhaite disposer d'une **offre locative très sociale (PLAla)** à destination des ménages défavorisés, sur la base de la programmation HLM et des conventions d'utilité sociale signées par les bailleurs sociaux.

- ▶ *Ce projet renvoie à l'action n°12*

Disposer d'une offre locative très sociale privée

Afin de favoriser le développement d'une offre locative très sociale, il est proposé que la CAC propose un financement complémentaire des projets éligibles aux aides de l'Anah, afin que ce produit soit plus compétitif pour les propriétaires bailleurs.

- ▶ *Objectifs de 30 logements*

Proposer une mise en réseau des logements d'urgence

► [Ce projet renvoie à l'action n°15](#)

Enfin, concernant les interventions à mener en direction des ménages défavorisés, la CAC prévoit de mobiliser les outils permettant de sécuriser la relation bailleur/locataire et renforcer le travail d'accompagnement des familles.

ACTION N°7 : REpondre AUX DEMANDES DE SEDENTARISATION ET POURsUIVRE LA POLITIQUE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Répondre à l'ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants

CONTEXTE

La Communauté d'Agglomération du Cotentin exerce la compétence en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'accueil des gens du voyage.

Dans ce cadre, elle assure la gestion de **trois aires d'accueil aménagées**, d'une **capacité totale de 35 emplacements**, répondant ainsi aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (2019-2025). Deux d'entre elles se situent sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin (créées en 2007) et la dernière sur la commune de Valognes (ouverte en 2019).

Toutefois, cette offre nécessite d'être complétée pour répondre à l'ensemble des besoins identifiés dans le cadre du schéma départemental.

- Les aires d'accueil nécessitent une mise à niveau régulière compte-tenu de leur utilisation permanente
- Des occupations de terrains liés aux passages estivaux par les voyageurs sont régulièrement constatées sur le territoire de Cherbourg-en-Cotentin
- Enfin, certaines familles stationnant sur les aires d'accueil de Cherbourg-en-Cotentin ont fait part de leur souhait de se sédentariser

OBJECTIFS

- ▶ Disposer d'une offre de logements/hébergement diversifiée répondant

aux besoins de chaque catégorie de population en situation de itinérance

- ▶ Répondre aux attentes exprimées dans le Schéma départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage
- ▶ Favoriser les conditions de sédentarisation ou semi-sédentarisation

DESCRIPTION DE L'ACTION

Afin de répondre aux besoins exprimés et aux préconisations du nouveau Schéma départemental concernant les gens du voyage, l'intervention de la Communauté d'Agglomération est centrée sur **trois niveaux d'intervention** pour les **six prochaines années**.

▶ Répondre aux demandes de sédentarisation

Développer une offre de terrains familiaux ou de logements adaptés

Il s'agit d'offrir un véritable parcours résidentiel aux familles souhaitant se sédentariser en proposant des terrains familiaux locatifs ou des logements adaptés (cf. SD et Décret n° 2019-1478). Une dizaine de familles pourrait être potentiellement concernée. Une étude est en cours afin de définir les besoins des familles, cibler les terrains et établir des propositions d'aménagement.

▶ Etude de définition en cours

La réalisation des travaux d'aménagement de ces terrains familiaux dépendra des résultats de l'étude et ne fait pas ici l'objet d'un chiffrage.

▶ Maintenir de bonnes conditions d'accueil aux gens du voyage

Renforcer l'attractivité des aires d'accueil existantes

Par ces interventions, la CAC souhaite maintenir la qualité des aires d'accueil existantes dans le cadre de sa compétence.

Créer un dispositif d'accueil temporaire en direction des passages estivaux : aire de moyen/grand passage

Pour répondre aux obligations du Schéma Départemental, la collectivité doit proposer un dispositif d'accueil temporaire en direction des passages estivaux : aire de grand passage ou aires de moyen passage.

Massifier la rénovation thermique des logements – Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat

Les éléments de constats

Le parc de logements est considéré comme vieillissant, puisque 51 % a été construit avant la 1^{ère} réglementation thermique de 1975. La présence importante de chauffage électrique pour des logements mal isolés a pour conséquence un classement conséquent de logements en E, F ou G au DPE, exposant les ménages à des difficultés.

Dans le cadre des travaux de définition du plan climat air, énergie territorial, la consommation énergétique lié à l'habitat a été évalué à 39% de la consommation total du territoire. La rénovation thermique des logements constituent un levier important pour agir sur cette question.

D'une manière générale, ces logements souffrent d'un manque de confort, particulièrement en secteur rural. Les logements des années 1970 souffrent également d'inadaptation aux modes de vie actuels, en termes de qualité thermique et également de configuration.

Le territoire comporte 547 copropriétés, dont 88,5% en gestion par un syndic professionnel. Peu d'entre-elles apparaissent concernées par des problèmes de fragilité. Il convient toutefois de rester vigilant quant à leurs évolutions.

Aussi, la collectivité souhaite intervenir sur la reconquête du parc ancien, enjeu partagé par l'ensemble des communes.

Les objectifs

L'intervention sur le parc ancien permettrait de répondre aux enjeux suivants :

- ▶ Améliorer le parc de logements existants afin de proposer une offre qualitative et complémentaire à l'offre nouvelle
- ▶ Favoriser les travaux de rénovation thermique
- ▶ Améliorer le confort du parc de logements et résorber les situations d'habitat indigne

- ▶ Adapter le parc aux besoins des personnes vulnérables et en perte d'autonomie
- ▶ Veiller à l'évolution des copropriétés
- ▶ Veiller à la préservation du patrimoine architectural
- ▶ Offrir un cadre de vie attrayant (logement, environnement, espaces publics)

Mise en œuvre

Les actions proposées sont les suivantes :

8. Proposer un service d'accompagnement auprès de l'ensemble des habitants du Cotentin
9. Massifier la rénovation thermique des logements en soutenant la réhabilitation
10. Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat

ACTION N°8 : METTRE EN PLACE UN SERVICE D'ACCOMPAGNEMENT AUPRES DE L'ENSEMBLE DES HABITANTS DU TERRITOIRE

Massifier la rénovation thermique des logements
Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat

CONTEXTE

Une partie du parc de logements semble en inadéquation avec les besoins des ménages. Cette particularité est mise en exergue par un taux de logements vacants conséquent, particulièrement sur la ville de Cherbourg-en-Cotentin et également dans de nombreux centres-bourgs. Le parc de logements cumule certains handicaps : taille des logements, absence ascenseur, absence de terrain ou terrasse, avec des difficultés pour stationner. Ce parc de logements est considéré comme vieillissant. La présence importante de chauffage électrique pour des logements mal isolés expose les ménages à des difficultés. D'une manière générale, ces logements souffrent d'un manque de confort, particulièrement en secteur rural. Les logements des années 1970 souffrent également d'inadaptation aux modes de vie actuels, en termes de qualité thermique et également de configuration.

Des données récentes, en lien avec l'activité économique, témoignent d'un attrait pour le territoire, avec une demande de logements importante et des prix en hausse. Aussi, il convient d'offrir aux ménages des logements de qualité et les moyens de remettre ces logements aux normes.

La volonté de reconquête du parc ancien s'inscrit dans une approche globale d'aménagement du territoire, visant à **contenir la consommation foncière et l'étalement urbain**.

OBJECTIFS

- ▶ Améliorer le confort du parc de logements
- ▶ Inciter les propriétaires à valoriser leur logement

- ▶ Offrir une information et un accompagnement technique aux ménages

DESCRIPTION DE L'ACTION

Afin de massifier les travaux de rénovation performante des bâtiments pour les particuliers, le **programme SARE** (Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique), proposé par l'Etat, est entré en phase opérationnelle en 2020 sur tout le territoire. Ce dispositif de financement CEE (Certificats d'économies d'énergie) de 200 M€ permet, en s'appuyant notamment sur les **Espaces conseils FAIRE**, de développer **le conseil et l'accompagnement des particuliers**, ainsi que les actions de **mobilisation de tous les acteurs** professionnels et institutionnels de la rénovation énergétique.'

L'**Espace Conseil FAIRE** est un service public d'information et de conseil sur l'énergie indépendant et gratuit pour les habitants. La collectivité souhaite ainsi mettre en place son guichet public de la rénovation énergétique à destination de l'ensemble des habitants de la CAC : « Espace **FAIRE** » *porté par la CAC*, en lien avec la politique régionale.

Plus globalement, outre l'aspect Energie, la CAC souhaite offrir un conseil et un accompagnement gratuit aux ménages éligibles aux aides de l'Anah quel que soit la nature de leur projet de réhabilitation (logement insalubre, renforcement de l'autonomie,).

- ▶ *Ce projet renvoie aux actions n°10 et n°15*

ACTION N°9 : MASSIFIER LA RENOVATION THERMIQUE DES LOGEMENTS EN SOUTENANT LA REHABILITATION

Massifier la rénovation thermique des logements
Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat

CONTEXTE

Une partie du parc de logements semble en inadéquation avec les besoins des ménages. Cette particularité est mise en exergue par un taux de logements vacants conséquent, particulièrement sur la ville de Cherbourg-en-Cotentin et également dans de nombreux centres-bourgs. Le parc de logements cumule certains handicaps : petits logements, absence ascenseur, absence de terrain ou terrasse, avec des difficultés pour stationner. Ce parc de logements est considéré comme vieillissant. La présence importante de chauffage électrique pour des logements mal isolés expose les ménages à des difficultés. D'une manière générale, ces logements souffrent d'un manque de confort, particulièrement en secteur rural. Les logements des années 1970 souffrent également d'inadaptation aux modes de vie actuels, en termes de qualité thermique et également de configuration.

Des données récentes, en lien avec l'activité économique, témoignent d'un attrait pour le territoire, avec une demande de logements importante et des prix en hausse. Aussi, il convient d'offrir aux ménages des logements de qualité et les moyens de remettre ces logements aux normes.

La volonté de reconquête du parc ancien s'inscrit dans une approche globale d'aménagement du territoire, visant à **contenir la consommation foncière et l'étalement urbain**.

OBJECTIFS

- ▶ Améliorer les performances énergétiques de l'habitat
- ▶ Inciter les propriétaires à valoriser leur logement

DESCRIPTION DE L'ACTION

Cette action a pour objectif d'inciter les particuliers, propriétaires bailleurs et ou copropriétés à engager des travaux d'amélioration énergétique en recherchant et mettant en place les effets leviers les plus efficaces en particulier dans le cadre des actions menées avec l'Agence Nationale de l'habitat (ANAH).

- ▶ *Favoriser la réhabilitation thermique de 2000 logements*

La collectivité souhaite également favoriser la réhabilitation énergétique du parc social pour des opérations qualitatives.

ACTION N°10 : POURSUIVRE ET AMPLIFIER L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Massifier la rénovation thermique des logements Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat

CONTEXTE

Une partie du parc de logements semble en inadéquation avec les besoins des ménages. Cette particularité est mise en exergue par un taux de logements vacants conséquent, particulièrement sur la ville de Cherbourg-en-Cotentin et également dans de nombreux centres-bourgs. Le parc de logements cumule certains handicaps : petits logements, absence ascenseur, absence de terrain ou terrasse, avec des difficultés pour stationner. Ce parc de logements est considéré comme vieillissant. La présence importante de chauffage électrique pour des logements mal isolés expose les ménages à des difficultés. D'une manière générale, ces logements souffrent d'un manque de confort, particulièrement en secteur rural. Les logements des années 1970 souffrent également d'inadaptation aux modes de vie actuels, en termes de qualité thermique et également de configuration.

Des données récentes, en lien avec l'activité économique, témoignent d'un attrait pour le territoire, avec une demande de logements importante et des prix en hausse. Aussi, il convient d'offrir aux ménages des logements de qualité et les moyens de remettre ces logements aux normes.

La volonté de reconquête du parc ancien s'inscrit dans une approche globale d'aménagement du territoire, visant à **contenir la consommation foncière et l'étalement urbain**.

OBJECTIFS

- ▶ Améliorer le confort du parc de logements
- ▶ Inciter les propriétaires à valoriser leur logement

DESCRIPTION DE L'ACTION

▶ **Réaliser une étude stratégique d'amélioration de l'habitat permettant de définir les dispositifs adaptés (de type OPAH ou PIG) à mettre en œuvre et d'identifier les territoires cibles**

L'amplification des politiques d'amélioration de l'habitat sur le territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin nécessite d'identifier les outils pertinents à mettre en œuvre et de préciser les besoins en matière d'amélioration de l'habitat. Une étude permet au préalable de préciser les besoins. Les interventions pourront être territorialisées.

Cette étude visera par ailleurs préciser les objectifs de base définis ci-dessous.

▶ **Identifier les thématiques de réhabilitation prioritaires et rechercher les effets leviers complémentaire à ceux de l'ANAH**

L'étude stratégique d'amélioration de l'habitat devra préciser et ajuster les objectifs des différents objectifs d'amélioration de l'habitat suivant :

> **Amélioration de la performance énergétique du parc existant**

▶ *Cf. action n°9*

> **Résorption de l'habitat indigne et insalubre**

▶ *Cf. action n°6*

> **Favoriser le maintien à domicile des ménages**

▶ *Cf. action n°5*

> **Développement de l'offre locative sociale au travers de la réhabilitation du parc existant**

▶ *Objectif de 80 logements*

▶ **Recourir à des dispositifs renforcés pour traiter de situations d'habitat indigne complexes**

Le traitement de situation d'habitat indigne ou insalubre peut nécessiter le

recours à des dispositifs renforcés et plus contraignants pour les propriétaires des logements concernés. Ces dispositifs porteront sur des immeubles en dureté immobilière et pourront prendre la forme de DUP, d'Opération de Réhabilitation immobilière ou de résorption de l'habitat indigne (ORI, RHI THIRORI).

En outre, deux nouveaux dispositifs proposés par l'Anah pour l'attractivité des centres-anciens pourront être mis en œuvre :

- **La Vente d'immeubles à rénover (VIR)**
- **Le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)**

Les opérateurs institutionnels ou parapublics peuvent acquérir un ensemble immobilier pour le rénover ou le céder après rénovation. Ils bénéficient du soutien de l'Anah pour les aider à financer leurs opérations. Ces ensembles rénovés sont destinés à être acquis en accession sociale à la propriété ou à la location conventionnée et participent ainsi à la revitalisation des centres-ville, notamment dans le cadre des Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT), des opérations programmées (OPAH-RU) et du programme Action Cœur de ville.

Il pourrait par ailleurs être étudié si nécessaire, l'opportunité de mettre en place sur certains secteurs stratégiques, le dispositif dit du « Permis de Louer » défini dans le cadre de la loi ALUR.

Accompagner la dynamique de l'agglomération, en assurant un développement de l'habitat équilibré et diversifié entre les pôles, privilégiant les centralités et luttant contre la vacance

Les éléments de constats

La dynamique économique que le territoire connaît actuellement, impacte le territoire en matière d'offre de logements. Les tensions constatées sur le marché immobilier en sont un des indicateurs. Dans ce contexte, le développement de l'offre de logements projetée dans le cadre du PLH doit en tenir compte tout en s'appuyant sur l'organisation territoriale définie dans le cadre du SCOT.

Les objectifs de production

En cohérence avec orientations du Scot en matière de développement équilibré du territoire, un objectif de 4 652 logements est fixé à l'horizon des six ans du PLH

Ce chiffre repose sur les postulats suivants :

- Taux annuel d'accroissement de population : +0,22 %, soit 2 627 habitants supplémentaires
- 1,97 personne par logement en 2040,
- Taux de vacance de 7 % en 2040.

Il a été retenu le principe d'un accroissement démographique, en inversion des tendances de ces dernières années, en cohérence avec l'ambition économique du territoire.

Sont comptabilisés dans ces objectifs, les constructions neuves (autorisées), mais également dans un principe de sobriété foncière, la remise sur le marché de logements vacants, les changements d'usage du bâti, les opérations de renouvellement urbain (démolition/ reconstruction).

Cet objectif constitue un cap qui pourra être adapté à l'échelle des bilans annuels ou du bilan triennal, dans la limite de la cohérence avec le SCOT.

La répartition territoriale a été définie, dans le respect des équilibres du territoire, selon le découpage de la Communauté d'Agglomération du Cotentin à travers ses documents d'urbanisme en cours : PLUi La Hague, PLUi Les Pieux, PLUi Sud Cotentin, PLUi Cœur Cotentin, PLUi Douve et Divette, PLUi Nord Cotentin, PLUi Est Cotentin.

Elle intègre également la structuration des communes en 6 catégories :

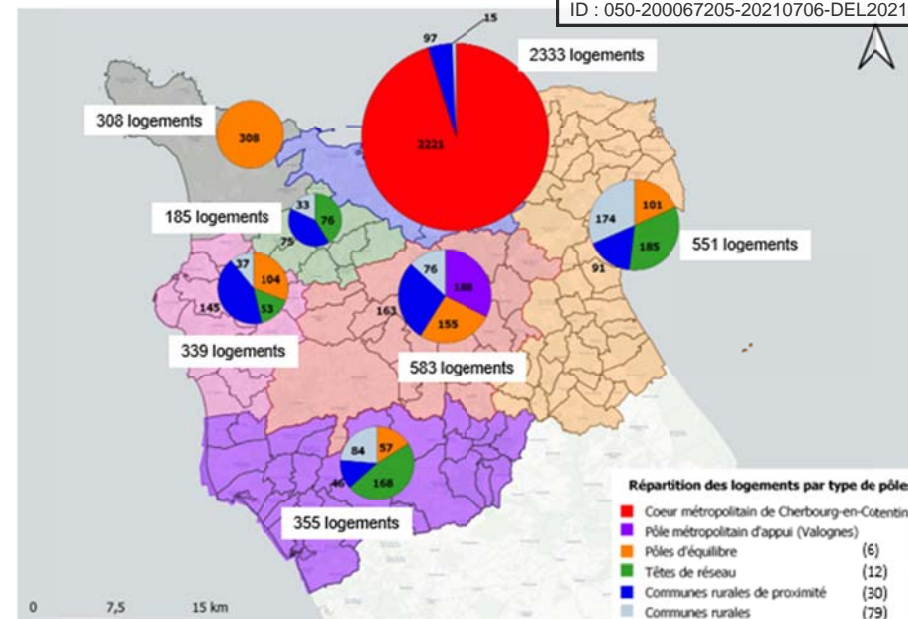
- Le Cœur Métropolitain de Cherbourg-en-Cotentin
- Le pôle Métropolitain d'appui de Valognes
- 6 pôles d'équilibre
- 12 têtes de réseaux
- 30 communes rurales de proximité
- 79 communes rurales.

Ces objectifs sont déclinés à l'échelle de la commune pour les principales centralités du territoire à savoir Le Cœur Métropolitain de Cherbourg-en-Cotentin, le pôle Métropolitain d'appui de Valognes, les pôles d'équilibre et les 12 têtes de réseaux afin de permettre de préciser les objectifs de diversification de l'offre de logements (logements sociaux – action 12).

	Pôles	PLUi	Typologie	Objectifs logts
Cherbourg-en-Cotentin	CEC	NORD	Cœur Métropolitain	2 221
Valognes	Cœur du Cotentin	COEUR COTENTIN	Pôle Métropolitain d'appui	188
Bricquebec-en-Cotentin	Cœur du Cotentin	COEUR COTENTIN	Pôle d'équilibre	155
Communes rurales de proximité	Cœur du Cotentin	COEUR COTENTIN	Rurale de proximité	163
Communes rurales	Cœur du Cotentin	COEUR COTENTIN	Rurale	76
Martinvast	Douve et Divette	DOUVE ET DIVETTE	Tête de réseau	34
Tollevast	Douve et Divette	DOUVE ET DIVETTE	Tête de réseau	42
Communes rurales de proximité	Douve et Divette	DOUVE ET DIVETTE	Rurale de proximité	75
Communes rurales	Douve et Divette	DOUVE ET DIVETTE	Rurale	33
Montebourg	Région de Montebourg	EST	Pôle d'équilibre	54
Saint-Pierre-Église	Saint-Pierre-Eglise	EST	Pôle d'équilibre	47
Barfleur	Val de Saire	EST	Tête de réseau	17
Montfarville	Val de Saire	EST	Tête de réseau	25
Quettehou	Val de Saire	EST	Tête de réseau	56

Réville	Val de Saire	EST	Tête de réseau	32
Saint-Vaast-la-Hougue	Val de Saire	EST	Tête de réseau	55
Communes rurales de proximité	Montebourg, Saint-Pierre-Eglise, Val-de-Saire	EST	Rurale de proximité	91
Communes rurales		EST	Rurale	174
Commune nouvelle La Hague	la Hague	LA HAGUE	Pôle d'équilibre	308
Les Pieux	Les Pieux	LES PIEUX	Pôle d'équilibre	104
Flamanville	Les Pieux	LES PIEUX	Tête de réseau	53
Communes rurales de proximité	Les Pieux	LES PIEUX	Rurale de proximité	145
Communes rurales	Les Pieux	LES PIEUX	Rurale	37
Communes rurales de proximité	La Saire, Saint-Pierre-Eglise	NORD	Rurale de proximité	97
Le Mesnil-au-Val	La Saire	NORD	Rurale	15
Saint-Sauveur-le-Vicomte	Vallée de l'Ouve	SUD	Pôle d'équilibre	57
Saint-Georges-de-la-Rivière	Côte des Isles	SUD	tête de réseau	8
Barneville-Carteret	Côte des Isles	SUD	Tête de réseau	68
Portbail-sur-Mer	Côte des Isles	SUD	Tête de réseau	81
Saint-Jean-de-la-Rivière	Côte des Isles	SUD	Tête de réseau	11
Communes rurales de proximité	Côte des Isles et Vallée de l'Ouve	SUD	Rurale de proximité	46
Communes rurales		SUD	Rurale	84

Les objectifs des communes rurales de proximité et communes rurales sont regroupés par secteurs PLUi.



Une stratégie foncière

Pour répondre aux objectifs de limitation de la consommation d'espace qui s'imposent désormais dans les différents documents de planification (SCoT et PLUi), il convient de mettre en place une véritable stratégie foncière. Il s'agit de :

- Limiter et optimiser la consommation foncière dans un principe de sobriété foncière
- Favoriser le renouvellement urbain et la densification des zones bâties existantes
- Reconquérir les logements vacants

L'idée est de réduire la consommation foncière en privilégiant le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine. Il est ainsi prescrit qu'une moyenne de 48 % des objectifs de logements soient fléchés sur ces espaces. Au sein de ces enveloppes, il s'agira de privilégier la mobilisation / remobilisation :

- Des logements vacants : 15 % de la production
- Des divisions et changements d'usage du bâti : 5 % de la production

- D'opérations de renouvellement (déconstruction/reconstruction, reconquête de fiches) : 5 % de la production

Un travail sur la **forme urbaine** doit être mené, en recherchant à sortir du « modèle pavillonnaire » et en proposant aussi des logements intermédiaires et collectifs (en tenant compte des particularités urbaines de chaque site). Il s'agit dans ce cadre d'être dans une logique de « qualité » en développant des formes urbaines plus adaptées aux besoins des ménages (proximité des services, accessibilité...) et aussi, par ce biais, d'optimiser les coûts d'aménagement et de foncier afin de produire une **offre plus abordable**.

Les typologies de logements

Les objectifs s'appuieront globalement sur les équilibres actuels en matière d'offre locative et offre en accession soit 60% d'accession à la propriété et 40% en locatif.

Parmi cette dernière typologie, 16% de la programmation sera affecté au développement de l'offre locative sociale dont une partie visera à reconstituer l'offre démolie dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier des Fourches-Charcot-Panel.

La mobilisation du parc de logements vacants

7 394 logements vacants étaient recensés à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Cotentin en 2017 selon l'INSEE. Reporté au nombre total de logements, le taux était ainsi de 7,2 %. Il était de 6,8 % au recensement de 2012 (les comparaisons s'effectuant sur des périodes quinquennales).

On peut noter que ce taux de vacance global est inférieur aux moyennes départementales (8,5 %) et régionale (8,2 %) et qu'il englobe à la fois les logements vacants entre deux locations ou vente (vacance conjoncturelle), et les logements vacants de longue durée (vacance structurelle). Les constats récents liés à la dynamique positive du marché immobilier montrent que la vacance conjoncturelle est en net recul et peut également impacter sur certains secteurs du territoire la vacance structurelle.

Il convient cependant d'apprécier et d'identifier les logements vacants de longue durée afin d'agir sur ce stock plus difficile à mobiliser et favoriser la remise sur le marché de ces logements, en particulier dans les centralités (centres - villes/ bourgs).

Les objectifs

L'enjeu principal pour la collectivité est de favoriser un développement équilibré et diversifié de l'habitat, en cohérence avec les capacités des communes à accueillir de nouvelles populations.

Cette orientation doit ainsi permettre d'atteindre les trois objectifs suivants :

- ▶ Contribuer à un développement équilibré et durable des communes
- ▶ Poser une stratégie foncière en faveur d'un habitat durable
- ▶ Lutter contre la vacance des logements

Mise en œuvre

Les actions proposées sont les suivantes :

11. Développer l'action publique en matière de foncier
12. Rééquilibrer l'offre locative sociale en s'appuyant sur la programmation de 750 logements et une politique d'aides adaptée
13. Mobiliser le parc de logements vacants pour atteindre les objectifs du PLH

ACTION N°11 : DEVELOPPER L'ACTION PUBLIQUE EN MATIERE DE FONCIER

Développer une offre d'habitat attractive, de grande qualité résidentielle et patrimoniale, tout optimisant la ressource foncière

CONTEXTE

1 868 hectares ont été urbanisés pour le bâti entre 2000 et 2014 sur la CAC (124 hectares par an), soit 1,3 % de la surface totale du territoire (145 400 ha).

La consommation foncière a été importante sur Cherbourg-en-Cotentin, Bricquebec, Valognes, le long de la RN13, dans sa partie nord. Les plus fortes consommations de foncier ont lieu sur la moitié ouest du territoire. Les surfaces consommées sont principalement à destination de logements individuels (74 % en moyenne), mettant en évidence la pérennité du modèle « maison-jardin » au sein des choix résidentiels des ménages sur la CAC, mais peut-être également l'absence de produits d'habitat de type « intermédiaire », compromis entre la maison individuelle avec jardin et le « collectif dense », sans (ou avec peu d') espaces extérieurs (terrasse, grand balcon ou jardin en rez-de-chaussée).

En réponse au Décret n° 2018-142 du 27 février 2018 et ses dispositions concernant le volet foncier, la CAC a engagé une étude complémentaire afin de vérifier que les objectifs logements sont potentiellement atteignables au vu de l'offre foncière disponible. Les résultats de cette étude montrent que le territoire dispose des capacités foncières pour répondre aux objectifs.

Quoiqu'il en soit, les récents textes de loi limitent de plus en plus l'urbanisation en extension, et invitent fortement à un développement au sein des dents creuses et en renouvellement urbain. Dans ce contexte, sur ce territoire comme ailleurs, l'offre foncière devient plus rare et donc chère : développer l'action publique foncière constitue désormais un enjeu primordial pour les collectivités, afin :

- via les documents d'urbanisme, d'organiser une densification qui soit au service de la qualité résidentielle, qui tienne notamment compte des enjeux de gestion urbaine (équipements, stationnements), paysagers et environnementaux (espaces de pleine terre, espaces paysagers préservés, îlots de fraîcheur, bandes de constructibilité/inconstructibilité, ...) y compris en « donnant à voir » des exemples d'architecture dense compatible avec les tissus urbains / villageois préexistants ;
- de maîtriser les parcelles (ou le regroupement de parcelles/ îlots) stratégiques pour les projets urbains, le cas échéant via un portage foncier de l'EPFN. Il s'agit d'organiser la construction des immeubles qui y prendront place, projets souhaités par la collectivité, avant que d'autres projets non maîtrisés (ou que le renchérissement foncier) ne les compromettent.

OBJECTIFS

- Favoriser un développement équilibré et diversifié de l'habitat, en cohérence avec les capacités des communes à accueillir de nouvelles populations et en cohérence avec le SCoT
- Limiter la consommation foncière dédiée à l'habitat, et organiser la densification (formes, intensité, produits logement)
- Maîtriser le développement des cœurs de villes/bourg au service de leur dynamisme résidentielle et économique
- Tenir compte des enjeux climat-énergie (PCAET) et des déplacements (PDC)

DESCRIPTION DE L'ACTION

Cette action, pivot de la politique de l'habitat de la collectivité se décompose en différents niveaux :

> **Cibler les fonciers stratégiques pour la construction de logements et** (friches, dents creuses, îlots à reconfigurer dans les centralités, ...) dont certains pourraient nécessiter une intervention publique en lien avec les outils fonciers mobilisables auprès de

l'Etablissement public foncier.

>Etablir une convention-cadre CAC/EPFN visant à faciliter l'intervention de l'EPFN pour la maîtrise et l'utilisation des fonciers stratégiques des communes. Cette convention aura les finalités suivantes :

- Anticiper et faciliter les futures opérations sur des terrains nus, des friches, des dents creuses, des immeubles à réhabiliter en centre villes et des maisons anciennes en lotissements, pour reconstruire la ville sur la ville et ainsi limiter la consommation foncière
- Mobiliser les outils permettant de réduire le déficit foncier d'opérations complexe (acquisition/amélioration, Restructurations et reconquête de friches,)
- Proposer des acquisitions foncières et initier les actions immobilières ciblées, dans le cadre d'un programme d'actions annuel

>S'appuyer sur les outils des PLUi pour orienter la production, notamment diffuse, en faveur des objectifs du PLH en matière de diversification de l'offre.

Utiliser les outils réglementaires des PLUi comme par exemple les OAP, les règles de mixité sociale (SMS, ER, ...),

> Assurer une veille foncière (observatoire, DIA) pour pouvoir intervenir en opportunité

- ▶ *Cf. l'action n°14 – observatoire du foncier*

L'EPCI se dotera d'outils de suivi foncier. Afin de pouvoir renseigner l'observatoire foncier et accompagner les communes qui le souhaitent dans leur stratégie foncière, une centralisation à l'échelle communautaire des informations en possession des communes (sur les marchés fonciers et immobiliers), sera mise en place.

ACTION N°12 : REEQUILIBRER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE SUR LE TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR LA PROGRAMMATION DE 750 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET UNE POLITIQUE D'AIDES ADAPTEE

CONTEXTE

L'offre locative sociale est essentiellement présente sur le pôle urbain de Cherbourg-en-Cotentin.

Il existe néanmoins une demande qui s'exprime sur les autres centralités du territoire. Proposer une offre locative sociale nouvelle constitue, sur ces territoires, un enjeu de développement, et de consolidation des centralités et de reconquête de logements vacants ou de traitements d'espaces stratégiques.

OBJECTIFS

- ▶ Proposer une offre de logements abordable et diversifiée
- ▶ Rééquilibrer l'offre locative sociale sur le territoire
- ▶ Assurer une programmation de logements sociaux en adéquation avec le marché et les besoins identifiés

DESCRIPTION DE L'ACTION

Cette action a pour objectif d'amorcer un rééquilibrage de l'offre locative sociale sur le territoire permettant de renforcer la mixité sociale tout en assurant le développement d'une offre à proximité de services et équipements.

Cette action s'appuie sur un objectif de programmation de 750 logements réparti de manière équilibrée, en cohérence avec les principes d'organisation territoriale du SCOT et prenant en compte l'offre reconstruite suite à la démolition d'immeubles sur le quartier des

Fourches-Charcot-Panel.

▶ Mettre en place une politique d'aide au logement social sur l'ensemble du territoire, facilitant la production de logements locatifs sociaux

Afin de faciliter le développement des opérations de logements sociaux sur l'ensemble du territoire, une politique d'aide favorisant l'équilibre financier des opérations sera mise en place et définit afin de tenir compte notamment des opérations les plus complexes et onéreuses (traitement de friches, acquisition-amélioration, ...)

▶ Accompagner la réflexion sur la restructuration/renouvellement d'ensembles d'habitat social fragiles identifiés notamment sur les communes « Petites ville de demain »

Le développement de cette offre nouvelle pourrait être l'occasion d'engager une réflexion autour de la restructuration et/ou le renouvellement d'ensemble d'habitat social fragile. Cela peut nécessiter le recours à des études de définition et de programmation spécifique (objectif maximum d'accompagnement de 3 études).

Principe de répartition des logements locatifs sociaux dans l'objectif d'un rééquilibrage progressif

Il a été retenu les principes suivants :

1. Affectation par PLUi d'un objectif de programmation de logements locatifs sociaux tenant compte des pôles et têtes de réseaux définis dans le cadre du SCOT. Au total, cette affectation concerne 20 communes dont 11 communes concernées par le dispositif « Petites villes de demain ».

Sur ces communes, les objectifs de logements sociaux sont calculés en appliquant un pourcentage de l'objectif global :

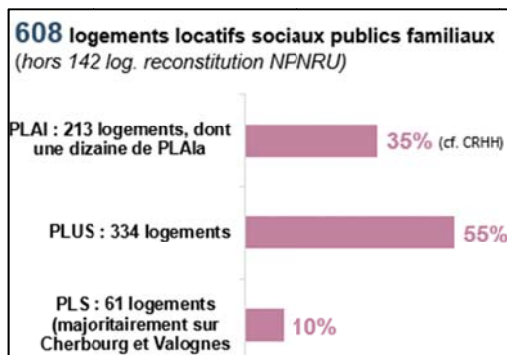
- Cœur métropolitain et pôle métropolitain d'appui : 19%
- Pôle d'équilibre : 18%
- Tête de réseau : 17%

Ces principes permettent de mobiliser 670 logements sur les 750 prévus. Un volume de 20 logements est réservé afin d'ajuster les

programmations en fonction notamment de la tension de la demande. Cela porte le volume affecté à 690 logements.

- Répondre aux besoins spécifiques qui seraient identifiés sur des communes autres que celles citées auparavant (60 logements environ) et/ou

En matière de financement mobilisable, ces logements se répartissent de la manière suivante :



Et 517, sur les 608 sont prévus en production neuve, contre 91 en reprise de bâtiments vacants.

Nom de la commune	Pôle de proximité	Référence armature du SCOT	Objectifs	% de l'objectif total	Objectifs en logements sociaux
Cherbourg-en-Cotentin	CEC	Coeur Métropolitain	2221	19%	422
Valognes	Cœur du Cotentin	Pôle Métropolitain d'appui	188	19%	36
Bricquebec-en-Cotentin	Cœur du Cotentin	Pôle d'équilibre	155	18%	28
Martinvast	Douve et Divette	Tête de réseau	34	17%	6
Tollevast	Douve et Divette	Tête de réseau	42	17%	7
Montebourg	Région de Montebourg	Pôle d'équilibre	54	18%	10
Saint-Pierre-Église	Saint-Pierre-Église	Pôle d'équilibre	47	18%	8
Barfleur	Val de Saire	Tête de réseau	17	17%	3
Montfarville	Val de Saire	Tête de réseau	25	17%	4
Quettehou	Val de Saire	Tête de réseau	56	17%	10
Réville	Val de Saire	Tête de réseau	32	17%	5
Saint-Vaast-la-Hougue	Val de Saire	Tête de réseau	55	17%	9
Commune nouvelle La Hague	la Hague	Pôle d'équilibre	308	18%	55
Les Pieux	Les Pieux	Pôle d'équilibre	104	18%	19
Flamanville	Les Pieux	Tête de réseau	53	17%	9
Saint-Sauveur-le-Vicomte	Vallée de l'Ouve	Pôle d'équilibre	57	18%	10
Saint-Georges-de-la-Rivière	Côte des Isles	tête de réseau	8	17%	1
Barneville-Carteret	Côte des Isles	Tête de réseau	68	17%	12
Portbail-sur-Mer	Côte des Isles	Tête de réseau	81	17%	14
Saint-Jean-de-la-Rivière	Côte des Isles	Tête de réseau	11	17%	2

ACTION N°13 : MOBILISER LE PARC DE LOGEMENTS VACANTS POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS DU PLH

Disposer d'une offre habitat favorisant le renforcement de l'attractivité et de la qualité de vie du territoire en optimisant la gestion du foncier

CONTEXTE

La remise sur le marché des logements vacants constitue un enjeu fort pour la collectivité. La présence de logements vacants dans les centres villes et centres bourgs contribue à renforcer leur perte d'attractivité et ainsi de favoriser le développement d'un parc de logements en périphérie. Par ailleurs, dans un contexte économique positif, ce parc représente une opportunité pour la collectivité.

La mise en œuvre accélérée du plan national de lutte contre les logements vacants obtenue dans le cadre d'un appel à projet national permettra, dès le mois de décembre 2021, de disposer d'une solution numérique innovante (Solution zéro logement vacant). Cet outil facilitera la localisation des logements vacants de longue durée sur le territoire, et surtout une prise de contact directe avec les propriétaires concernés ainsi qu'un accompagnement renforcé pour la réalisation des projets.

OBJECTIFS

- ▶ Répondre à la demande en logements de manière complémentaire avec la construction neuve.
- ▶ Renouveler / restructurer l'offre ancienne inadaptée
- ▶ Réduire l'étalement urbain
- ▶ Inciter les propriétaires à valoriser leur logement
- ▶ Conforter l'attractivité des centralités

DESCRIPTION DE L'ACTION

Afin de mobiliser le parc de logements vacants de longue durée, l'action s'appuiera sur plusieurs niveaux d'intervention

▶ **Dresser un état des lieux et renforcer le repérage des logements vacants de longue durée sur l'ensemble du territoire**

Cette première étape permettra d'affiner la connaissance et le repérage des logements vacants de longue durée sur le territoire en lien avec les communes concernées

▶ **Accompagner les propriétaires de logements vacants de longue durée afin qu'ils remettent sur le marché leurs logements**

Un travail précis sera mené afin de **quantifier** et **qualifier** la problématique de la vacance, notamment concernant les logements durablement vacants, plus difficiles à remettre sur le marché, et **identifier les points de blocage**.

Un accompagnement personnalisé pourra ainsi être proposé un accompagnement personnalisé des propriétaires dont le suivi régulier pourra être assuré via l'outil zéro logement vacant et une politique de communication adaptée s'appuyant sur les actions du plan national de lutte contre les logements vacants.

▶ *Cf. action n°15*

▶ **Accompagner les opérations de réhabilitation des immeubles stratégiques**

Via les dispositifs d'amélioration de l'habitat

▶ *Cf. action n°8*

Via l'accompagnement à la primo-accession de logements vacants, sous condition de revenus et de travaux

▶ *Cf. action n°12*

Via les bailleurs sociaux dans le cadre d'acquisition/amélioration.

▶ *Cf. action n°12*

Organiser le PLH pour faire de l'habitat une politique structurée de développement territorial

Les éléments de constat

Le PLH impose la création d'un dispositif de suivi-animation et d'observation. Ce dernier a pour objectif de connaître l'évolution du marché du logement sur la Communauté d'Agglomération pour pouvoir adapter les actions de manière réactive.

La mise en œuvre des objectifs d'ensemble du PLH et leur déclinaison dans chaque secteur demande de conjuguer des initiatives multiples et surtout, de les inscrire dans une démarche coordonnée et partenariale.

IL convient en effet d'échanger sur les résultats, pour éventuellement pouvoir réadapter les objectifs en fonction du contexte.

Les objectifs

L'enjeu est de faire vivre le PLH afin que chaque commune et les différents partenaires s'en saisissent pour participer à sa mise en œuvre et favoriser la mise en synergie de l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement. Il s'agira de :

- ▶ Mettre en place le dispositif de pilotage et fédérer les acteurs
- ▶ Disposer des outils de suivi et d'évaluation du PLH
- ▶ Organiser la communication sur le PLH

Mise en œuvre

Ce programme pourra se traduire par :

14. Mettre en place les observatoires nécessaires
15. Assurer le suivi-animation du PLH



ACTION N°14 : METTRE EN PLACE LES OBSERVATOIRES NECESSAIRES

Organiser le PLH pour faire de l'habitat une politique structurée de développement territorial

CONTEXTE

Un PLH est établi pour une durée de 6 ans. Durant cette période, le cadre législatif peut changer, la situation du territoire ou de son environnement évoluer. Aussi, un PLH doit définir des modalités de suivi et d'évaluation de la politique mise en place, permettant d'éventuelles adaptations nécessaires. A ce titre, la collectivité doit mettre en place des observatoires permettant de suivre les indicateurs définis.

OBJECTIFS

- ▶ Faire vivre le PLH et évaluer sa mise en œuvre
- ▶ Adapter le PLH aux évolutions du marché et des besoins futurs
- ▶ Communiquer sur la politique mise en place auprès des habitants et des acteurs de l'habitat
- ▶ Accompagner et sensibiliser les porteurs de projets et améliorer l'information

DESCRIPTION DE L'ACTION

Un dispositif **d'observation de l'habitat et du foncier** doit être mis en place pour permettre un suivi régulier du PLH. Les indicateurs porteront notamment sur le foncier, la mixité sociale, l'amélioration du parc de logements, le repérage de l'habitat indigne, les besoins des populations spécifiques. Il s'agit d'une action obligatoire d'un PLH permettant de disposer des moyens de suivre, d'évaluer et d'actualiser les objectifs du PLH. C'est un outil d'aide à la décision qui permet d'anticiper sur une

éventuelle réactualisation des objectifs ou sur des moyens supplémentaires/complémentaires à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés initialement.

Cette action se traduit par la déclinaison suivante :

- Construire l'architecture des observatoires
- Mettre en place des tableaux de bord de suivi de l'ensemble des actions du PLH
- Réaliser la veille foncière
- Animer l'observatoire à travers la diffusion élargie des résultats : site Internet, journal communautaire, lettre du PLH...
- Favoriser la diffusion des bilans annuels

Cet observatoire repose sur **un partenariat** nécessaire à inscrire dans des **conventions** pour bénéficier d'une **mise à disposition des données annuelles**.

ACTION N°15 : **ASSURER LE SUIVI ANIMATION DU PLH**

Organiser le PLH pour faire de l'habitat une politique structurée de développement territorial

CONTEXTE

Le programme d'actions mis en place implique la participation de nombreux partenaires ; il convient d'échanger avec eux régulièrement.

OBJECTIFS

- ▶ Animer la démarche du PLH pour assurer sa continuité
- ▶ Créer un véritable dispositif de pilotage regroupant l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement
- ▶ Assurer la cohérence avec les autres dispositifs (PCAET, PDC, SCoT)

DESCRIPTION DE L'ACTION

Il convient de faire « vivre » les actions du Programme Local de l'Habitat

Le suivi-animation du PLH nécessite un suivi régulier et pérenne indispensable à l'atteinte des objectifs et au suivi des différentes actions.

Les objectifs et les actions de PLH reposent sur un scénario de développement équilibré qui sera mis en perspective après les 3 premières années de mise en œuvre de ce PLH.

Ce bilan à mi-parcours devra être alimenté du suivi des actions du PLH et aussi des retours des partenaires, mobilisés tout au long du PLH, sans lesquels la mise en œuvre complète des actions ne serait pas possible.

Au-delà de ce bilan à mi-parcours, la collecte de données sera assurée sur l'état d'avancement du programme.

Il s'agit également de veiller et assurer la cohérence du PLH avec les autres politiques du territoire.

Cette phase d'animation repose également sur des rencontres régulières avec les différents acteurs locaux de l'habitat, associés au Comité de Pilotage.

ANNEXE



Tableau financier prévisionnel

	Budget sur 6 ans
Répondre à l'ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants	3 055 000 €
1. Apporter des réponses aux personnes en mobilité professionnelle et aux nouveaux arrivants	570 000 €
2. Conforter l'offre et l'accompagnement du logement des jeunes	744 000 €
3. Renforcer le parcours résidentiel au sein du parc locatif social	- €
4. Faciliter l'accèsion sociale à la propriété	530 000 €
5. Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicap	520 000 €
6. Mieux répondre aux besoins des personnes mal logées, défavorisées	450 000 €
7. Répondre aux demandes de sédentarisation et poursuivre la politique d'accueil des gens du voyage	241 000 €
Massifier la rénovation thermique des logements - Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat	4 900 000 €
8. Proposer un service d'accompagnement auprès de l'ensemble des habitants du Cotentin	540 000 €
9. Massifier la rénovation thermique des logements en soutenant la réhabilitation	3 000 000 €
10. Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat	1 360 000 €
Accompagner la dynamique de l'agglomération, en assurant un développement de l'habitat équilibré et diversifié entre les pôles, privilégiant les centralités et luttant contre la vacance	6 160 000 €
11. Développer l'action publique en matière de foncier	1 000 000 €
12. Rééquilibrer l'offre locative sociale en s'appuyant sur la programmation de 750 logements et une politique d'aides adaptée	5 160 000 €
13. Mobiliser le parc de logements vacants pour atteindre les objectifs du PLH	- €
Organiser le PLH pour faire de l'habitat une politique structurée de développement territorial	300 000 €
14. Mettre en place les observatoires nécessaires	60 000 €
15. Assurer le suivi-animation du PLH	240 000 €
Total général	14 415 000 €



Programme Local de l'Habitat Communauté d'Agglomération le Cotentin



Diagnostic



Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le



ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

Sommaire

PRÉSENTATION GÉNÉRALE	5	Urbanisme et immobilier	91
Le Programme Local de l'Habitat	7	Le développement de l'urbanisation	91
Présentation	7	L'activité à la construction	93
Diagnostic	8	L'accession dans l'ancien	97
Le contexte territorial	9	Les populations spécifiques	101
Présentation du territoire communautaire	9	Logement des jeunes et des saisonniers	101
Principales infrastructures	11	Logement des personnes âgées et handicapées	104
Attentes pour ce PLH	13	Logement des personnes en difficulté	107
Procédures / outils / cadres en vigueur	17	Accueil et l'habitat des gens du voyage	109
DIAGNOSTIC	19	ANNEXES	113
La présentation socio-économique	21		
Contexte démographique	21		
Economie et services	35		
Le logement	49		
Présentation du parc de logements	49		
Caractéristiques des logements	57		
Le marché locatif privé	63		
Le logement social	67		
Présentation du parc de logements	67		
Les occupants du parc social	77		
La demande en logement social	79		
Les Quartiers Politiques de la Ville	82		
Les particularités du parc de logements	85		
Le confort des logements	85		
Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) en 2013	86		
Activité à la réhabilitation	87		
Les copropriétés	88		
Le logement touristique	88		

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le



ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le

The logo for SLOW, consisting of the word "SLOW" in a stylized, italicized blue font.

ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le



ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

Le Programme Local de l'Habitat

Présentation

Au 1^{er} janvier 2017 est née la Communauté d'Agglomération Le Cotentin, regroupant les anciennes Communautés de Communes du Cœur du Cotentin, de la Région de Montebourg, de la Vallée de l'Ouve, de la Côte des Isles, des Pieux, de Douve et Divette, de La Saire, de Saint-Pierre-Eglise et du Val de Saire ; auxquelles s'ajoutent les deux communes nouvelles de La Hague et de Cherbourg-en-Cotentin.

Cette nouvelle agglomération est ainsi devenue la 4^{ème} intercommunalité de la Région (en nombre d'habitants), après Rouen Métropole, Caen-la-Mer et la Communauté d'Agglomération havraise et la 14^{ème} agglomération la plus peuplée de France.

Cette nouvelle collectivité a travaillé à la définition de son projet de territoire qui s'articule autour de quatre ambitions majeures :

- développer le potentiel économique du Cotentin pour favoriser l'emploi
- construire l'attractivité du territoire en développant l'offre de services et contribuer à la qualité résidentielle
- préserver et aménager le cadre de vie
- promouvoir une véritable cohésion territoriale et consolider la coopération entre le monde rural et les pôles urbains.

Au sein de ce projet, la Communauté d'Agglomération souhaite définir **une véritable politique de l'habitat**, dans le cadre d'un développement équilibré du territoire.

Aussi, a-t-elle décidé d'élaborer un **Programme Local de l'Habitat** afin de disposer, pour les six années à venir, d'un document permettant la définition d'**une stratégie en matière habitat**, visant à la prise en compte des besoins en logements de l'ensemble du territoire.

Au travers ce document, il s'agira de définir un cadre programmatique s'appuyant sur une série d'**actions partagées avec l'ensemble des partenaires**.

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le

SLOW

ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

Le PLH s'insère dans le **projet** de développement équilibré et durable, garantissant l'accès aux services sur l'ensemble de l'Agglomération. Il sera complété par l'élaboration d'autres documents de planification, à savoir le **Plan de Déplacement du Cotentin (PDC)** et le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**, menés en parallèle du PLH, pour alimenter ce projet.

Une cohérence et une coordination entre les différentes démarches a été menée, également en lien avec les travaux du Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Cotentin (SCoT), en cours de révision.

Le Programme Local de l'Habitat est un document de synthèse qui définit, pour une durée de 6 ans, les orientations d'une politique locale de l'habitat visant à répondre aux besoins globaux en logements d'un territoire (quantitatifs et qualitatifs).

L'élaboration d'un PLH repose sur trois étapes :

1. Le diagnostic local de l'habitat sur la Communauté d'Agglomération

Son objectif est d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels elle est et sera confrontée.

2. La définition d'objectifs et d'orientations pour une politique locale de l'habitat

Le but est de proposer une politique de l'habitat concrète et opérationnelle, à partir d'objectifs précis, dans le cadre global de l'équilibre, la diversification et la mixité de l'offre de logements.

3. La proposition d'un programme d'actions territorialisées, avec les moyens à mettre en œuvre

► Le présent document constitue le diagnostic local de l'habitat.

Diagnostic

Ce diagnostic a pour objectif d'analyser et de comprendre les dynamiques territoriales et notamment le fonctionnement du marché immobilier et la situation de l'hébergement, en analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Il s'agit d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels est et sera confrontée la Communauté d'Agglomération.

Le diagnostic présenté ci-après a été réalisé à partir des **études existantes ou en cours** : SCoT, Porter à Connaissance du PLH, bilan OPAH, PDA-LHPD, Schéma d'Accueil et d'hébergement des gens du voyage, ...

Pour parfaire ces informations, il a été procédé au recueil, traitement et analyse prospective de sources **statistiques complémentaires** : INSEE, FILOCOM¹, CAF, Chambre de Métiers, CCI, SITADEL2, Anah, Demandes de Valeurs Foncières...

Ces analyses ont été menées à partir des derniers chiffres officiels disponibles au moment de l'établissement du diagnostic. Les données INSEE 2015 ont confirmé les grandes tendances de 2014.

Ce diagnostic a été complété par des **rencontres** auprès des principaux partenaires, à savoir les représentants des bailleurs sociaux, la DDTM, l'Association des Paralysés de France, les CHRS, le gérant des aires d'accueil des gens du voyage, l'Etablissement Public Foncier Normand, Habitat et Humanisme, l'Association Femmes et Action Logement.

Des échanges avec les partenaires ont eu lieu à l'occasion de trois **ateliers thématiques** mis en place dans le cadre du présent PLH, les 22 et 23 mai 2018 et faisant suite à la présentation du pré-diagnostic. Les thèmes de ces ateliers étaient :

- l'habitat et les populations spécifiques
- le marché privé et le marché foncier
- le logement social.

¹. Réalisé par la DGI, ce fichier croise les fichiers de la taxe d'habitation, du foncier, des propriétés bâties et des propriétaires au fichier de l'impôt sur le revenu. Issus de fichiers distincts, sur un mode non déclaratif, les résultats peuvent quelque peu s'écarter des données INSEE.

Afin de recueillir leur avis, leurs attentes sur les **une enquête, via Internet**, a ainsi été menée, auprès de toutes les mairies, en mai et juin, sur les différents sujets que constitue un PLH.

Enfin, des **ateliers territoriaux** ont été organisés en juin, sur une demi-journée, autour de la présentation du pré-diagnostic. Quatre rencontres territoriales ont eu lieu, fonction d'un découpage lié aux travaux menés sur les documents d'urbanisme :

- secteur 1 : pôles de proximité de Cherbourg-en-Cotentin, de la Hague, de la Saire et de Douve-Divette et commune nouvelle de Gonneville-le-Theil
- secteur 2 : pôles de proximité de Saint-Pierre-Église, du Val de Saire et de Montebourg
- secteur 3 : pôles de proximité de Les Pieux et Cœur du Cotentin
- secteur 4 : pôles de proximité de la Côte des Isles et de la Vallée de l'Ouve.

Ces ateliers, organisés sur un mode « tournant » ont permis aux élus de s'approprier les travaux menés sur le PLH et également sur le PCAET et le PDC.

Le diagnostic présenté ci-après prend bien en compte les différents textes législatifs qui régissent l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (cf. ci-après).

Le contexte territorial

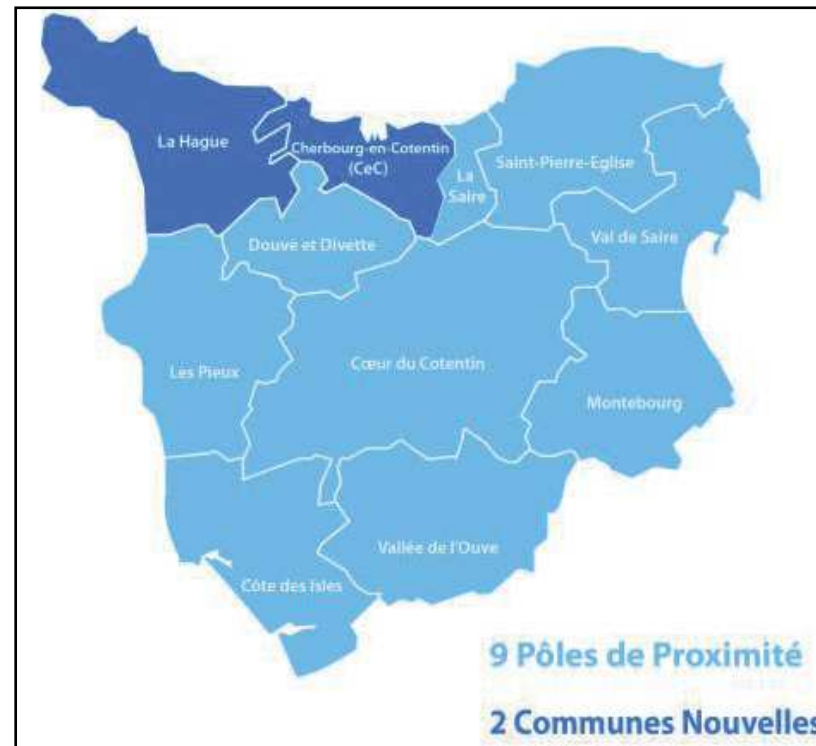
Présentation du territoire communautaire

Le périmètre du SCoT du Cotentin



Source : INSEE 2012 – EAU PROSCOT

Les pôles de proximité de la CAC



Source : www.coeur-cotentin.fr

La Communauté d'Agglomération du Cotentin est un territoire situé au nord du département de La Manche, dans le Cotentin.

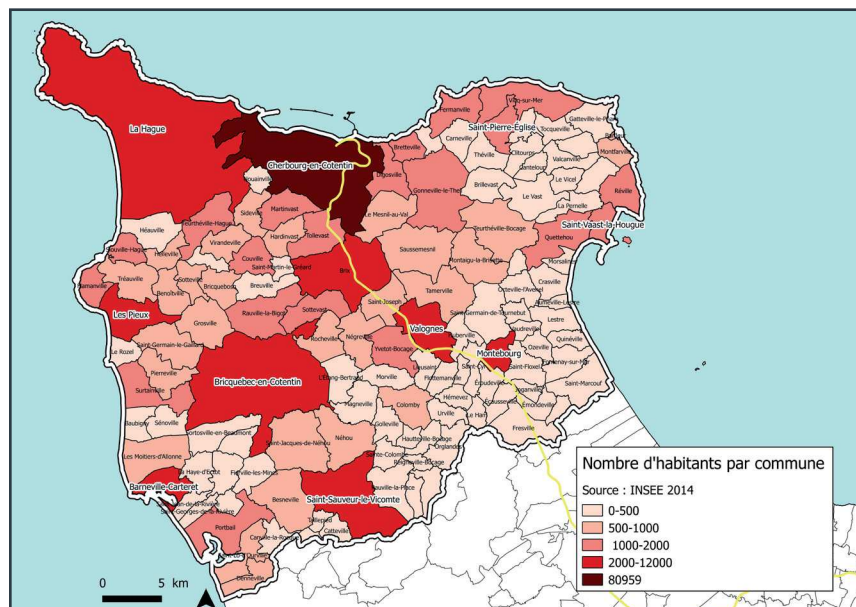
Cet EPCI fait partie du SCoT du Pays du Cotentin qui regroupe cette dernière et la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin. Une révision du Schéma de Cohérence Territorial a été engagée en 2017.

Avec 132 communes² (163 avant les fusions de communes) et 181 636 habitants, elle regroupe 11 anciens EPCI et 5 communes nouvelles, sur une superficie de 1 440 km².

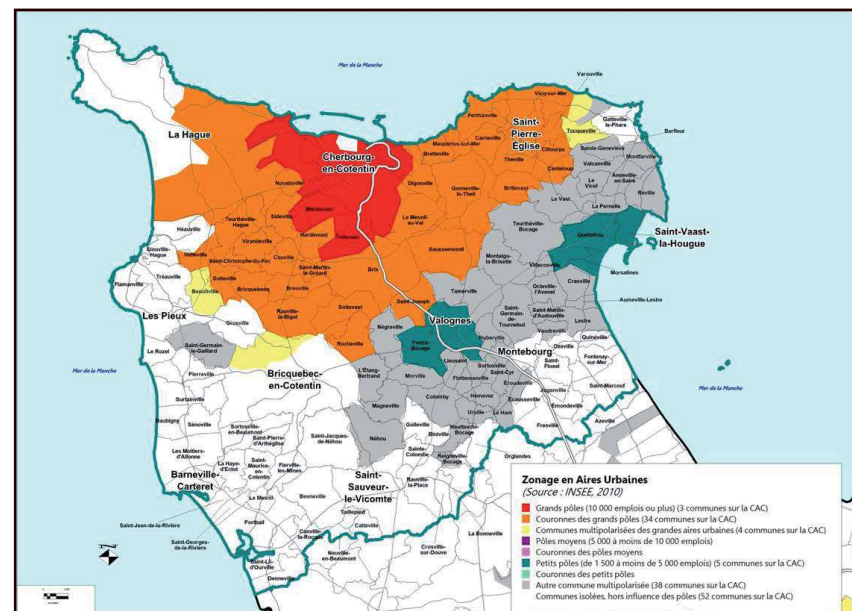
2. 129 au 1^{er} janvier 2019

La Communauté d'Agglomération du Cotentin

Le zonage en Aires Urbaines



Conception : CDHAT



Source : INSEE, 2010

La Communauté d'Agglomération du Cotentin regroupe plus du tiers de la population départementale.

Sur les 132 communes constituant la collectivité, la moitié totalisent moins de 500 habitants.

Aussi, seules 9 communes regroupent plus de 2 000 habitants, dont la ville de Cherbourg-en Cotentin qui concentre 44 % des habitants de l'Agglomération, soit 80 959 habitants.

Les communes de plus grande taille sont majoritairement situées le long de la RN 13 qui relie Cherbourg-en-Cotentin à Carentan-les-Marais.

Selon le zonage en Aires Urbaines 2010 de l'INSEE, la CAC se décompose en :

- un grand pôle³ : Cherbourg-en-Cotentin
- la couronne⁴ de Cherbourg-en-Cotentin (34 communes), qui s'étend sur les pôles de proximité de Douve et Divette et la Saire, une partie des pôles de Saint-Pierre-Église et la Hague et le nord du pôle Coeur du Cotentin
- le reste du territoire est structuré par cinq petits pôles⁵ : Valognes-Yvetot-Bocage et Saint-Vaast-la-Hougue-Quettehou-Morsalines
- 38 communes sont considérées comme multipolarisées⁶
- 52 communes sont isolées, c'est à dire situées hors de l'influence des pôles.

3. Grands pôles : unités urbaines comptant au moins 10 000 emplois.

4. Couronnes des grands pôles : ensemble des communes dont au moins 40 % des actifs occupés résidents travaillent hors de leur commune de résidence, dans un grand pôle ou dans des communes de sa couronne.

5. Petits pôles : Unités urbaines comptant de 1 500 à moins 5 000 emplois.

6. Communautés mutipolarisées : communes situées hors de l'espace des grandes aires urbaines et hors des petites ou moyennes aires, dont au moins 40 % des actifs occupés résidents travaillent dans plusieurs aires sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant.

Principales infrastructures

Réseau routier

L'Agglomération du Cotentin est traversée par des axes routiers structurants :

- la RN13 du nord au sud, desservant notamment Montebourg, Valognes et Cherbourg-en-Cotentin
- la RD 650 dite « route touristique » qui longe le littoral ouest
- la RD 901 qui relie les communes du nord, d'est en ouest
- la RD 900 La Haye-du-Puit - Valognes, qui se prolonge avec la RD 902 jusqu'à Barfleur.

Le réseau routier



Source : IGN - Conception : CDHAT

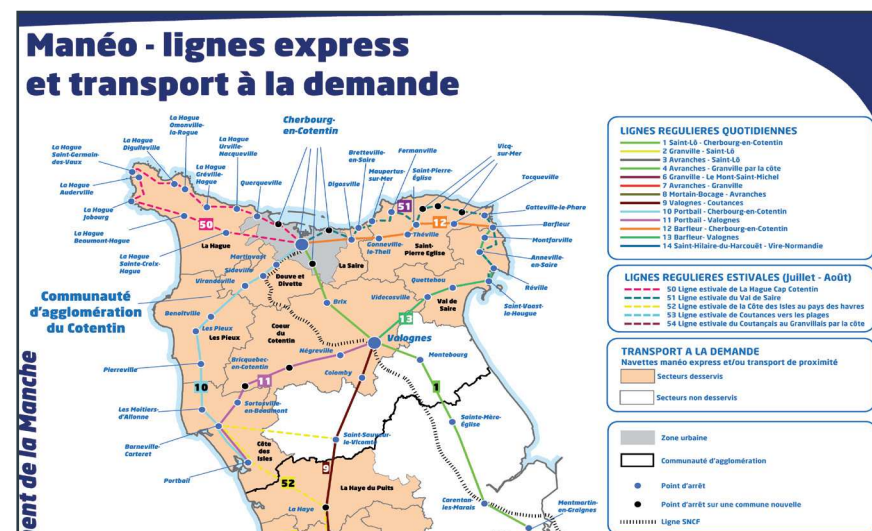
Il est fait le constat de portions routières chargées, à l'entrée de certaines polarités :

- entrée de Cherbourg-en-Cotentin
- entre Valognes et Bricquebec
- entre Les Pieux et Flamanville (chantier EPR).

Transports en commun

Cinq lignes du réseau départemental Manéo contribuent à la desserte en bus du Cotentin⁷ :

- ligne 1 : Saint-Lô - Cherbourg-en-Cotentin
- ligne 10 : Portbail - Cherbourg-en-Cotentin
- ligne 11 : Portbail - Valognes
- ligne 12 : Barfleur - Cherbourg-en-Cotentin
- ligne 13 : Barfleur - Valognes.



Source : Département de La Manche

7. Étude Item dans le cadre de l'étude sur le Plan de Déplacement.

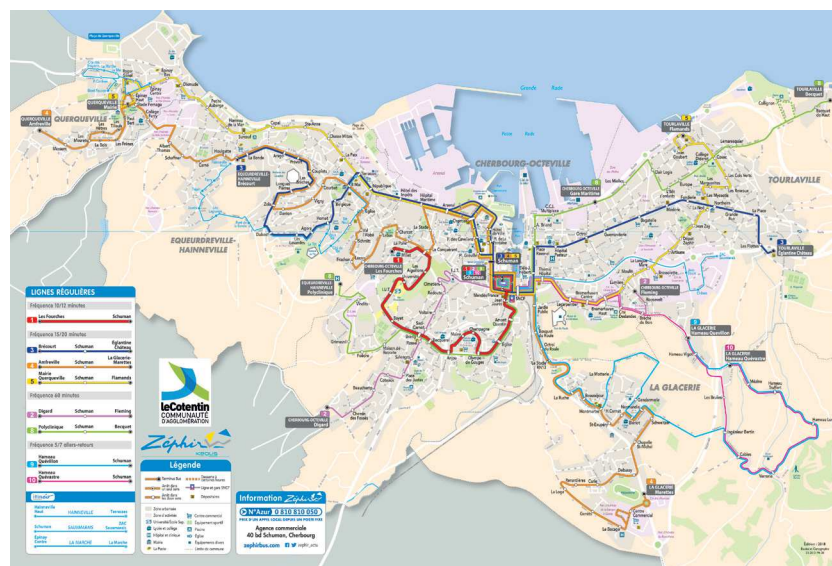
Ces lignes proposent des fréquences et amplitudes plutôt adaptées à un public scolaire et principalement utilisées pour une desserte de pôle à pôle.

Des lignes touristiques sont également proposées en période estivale :

- ligne 50 : La Hague - Cap Cotentin
- ligne 51 : Val de Saire
- ligne 52 : Côte des Isles au Pays des Havres.



Cette offre est complétée par la possibilité d'accès au service de transport à la demande du département, notamment pour les communes non desservies par une ligne Manéo Express.



Source : Zéphir

À l'échelle de la ville de Cherbourg-en-Cotentin, le réseau Zéphir propose 10 lignes régulières de bus, à des fréquences plutôt adaptées.

Il existe également une offre de transport privée pour desservir les sites de l'EPR et d'ORANO.

L'offre ferroviaire

L'agglomération du Cotentin est accessible en train depuis la ligne Paris-Cherbourg.

Deux gares sont disponibles pour les voyageurs à Valognes et à Cherbourg-en-Cotentin.

Neuf trajets quotidiens sont ainsi proposés au départ de Cherbourg-en-Cotentin vers Paris, dont 7 en direct, pour une durée moyenne de transport de 3h19. Ce temps de trajet reste long, compte tenu de la distance entre les deux villes (à titre d'exemple, le trajet Bordeaux-Paris, en train, ne dure que deux heures).

Des liaisons TER favorisent également les déplacements.



Source : SNCF

Avions

L'aéroport de Cherbourg-en-Cotentin Maupertus propose des destinations vacances avec des Tours Opérateurs à destination de Rhodes, Madère, Majorque, Malte et du Portugal.



Source : Aéroport

► **À noter : le Plan de Déplacement de la collectivité est en cours d'élaboration. Des échanges ont lieu régulièrement pour une bonne cohérence des différents dispositifs. Aussi, ce volet est peu développé ici.**

Attentes pour ce PLH

LE PLH DE CHERBOURG-EN-COTENTIN

La Communauté Urbaine de Cherbourg (5 communes) a défini son 2^{ème} PLH pour la période 2013-2018. Il a été adopté en juin 2013.

Ce programme s'articulait autour des cinq axes et 16 actions suivantes.

Axe 1 : développer une offre de logements abordable et diversifiée	
Action 1	Développer une offre de logements adaptée aux besoins des ménages et nouveaux arrivants
Action 2	Favoriser la programmation de logement locatif social (HLM)
Action 3	Développer l'accession sociale à la propriété (PSLA)
Axe 2 : Mettre en œuvre les conditions d'un aménagement durable au cours du PLH 2013-2018	
Action 4	Renforcer et adapter la stratégie foncière de la CUC (PAF)
Action 5	Contribuer à la préparation de la prochaine génération de PLU
Axe 3 : Poursuivre les efforts en faveur des logements existants	
Action 6	Réaliser un diagnostic multi-critères des quartiers prioritaires et un Schéma de renouvellement Urbain
Action 7	Définir les principes et les conditions opérationnelles d'un nouveau dispositif d'intervention opérationnel sur le parc privé existant
Action 8	Intervenir en faveur de la lutte contre la précarité énergétique (OPAH)
Action 9	Développer des interventions renforcées sur l'habitat ancien très dégradé (ORI)
Axe 4 : Ajuster l'offre locale existante à la demande des publics spécifiques	
Action 10	Agir en faveur du logement des personnes âgées (OPAH : soutien aux travaux)
Action 11	Développer une meilleure connaissance de l'offre et la demande en matière de logements des publics les plus démunis
Action 12	Veiller à l'adéquation de l'offre et de la demande de logements pour les jeunes et les étudiants : soutien au CLAJJ et dispositif de réservation de logements dans le parc locatif social

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le

SLOW

ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

Action 13	Poursuivre les interventions en faveur de l'accueil des gens du voyage et de leur sédentarisation : gestion des 2 aires
Axe 5 : Animer la mise en œuvre du PLH pour en faire un véritable outil de marketing territorial	
Action 14	Définir les conditions d'une meilleure connaissance et valorisation de l'offre habitat sur la CUC
Action 15	Conforter l'observatoire du PLH
Action 16	Assurer le suivi-animation du PLH

L'analyse des résultats du PLH a fait l'objet d'une présentation en conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin le 17 septembre 2018. Cette contribution ayant permis de valider le bilan du PLH a traité des thèmes suivants :

- le volet foncier
- le logement locatif social
- le Schéma Directeur de Renouvellement Urbain
- la politique d'amélioration de l'habitat

Les objectifs retenus dans le cadre du PLH 2013 / 2018 sont de 2 110 logements. La production privée correspond à 77,8 % de ces objectifs, soit 1 643 logements (accession à la propriété hors PSLA ou investissement locatif privé).

Les autres objectifs s'appuient sur la production de 317 logements locatifs sociaux et 150 logements en accession sociale à la propriété de type PSLA.

Le bilan de la programmation HLM au 31/12/2017 (hors programmation liée à la reconstitution de l'offre ORU), fait état de 114 logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAi créés entre 2013 et 2017 soit un taux de programmation de 35,9 %.

20 logements en accession sociale à la propriété de type PSLA ont été programmés au 31/12/2017, soit un taux de réalisation de 13,3 %.

Le PLH 2013/2018 prévoyait une répartition équilibrée de la production des objectifs de logements sur l'ensemble du territoire de Cherbourg-en-Cotentin, en s'appuyant sur des projets identifiés à la fois en zone urbaine

et en zone d'extension urbaine capables d'être mis en œuvre d'un point de vue opérationnel durant la période d'application du PLH.

L'intégralité du programme d'actions n'a pas été mis en œuvre sur la période d'application du PLH 2009/2013.

La politique foncière engagée dès 2007 dans le cadre du programme d'action foncière en partenariat avec l'EPF Normandie, permet aujourd'hui à la collectivité de disposer d'une réserve foncière de près de 57 ha en zone AU dont 30 sur le secteur de Grismenil-Monturbert et 10,7 sur le secteur des Jardins de l'Agora (hors phases en cours de commercialisation). La collectivité dispose donc de 40 hectares. En outre, ces deux zones bénéficient d'un aménageur désigné.

Le Programme Local de l'Habitat 2013/2018 se fondait sur un volet important en matière de renouvellement urbain et de réhabilitation et restructuration de l'habitat. Concernant le volet renouvellement urbain, il reposait sur la définition d'un schéma directeur de renouvellement, portant sur 11 quartiers de Cherbourg-en-Cotentin.

Ce schéma directeur de renouvellement urbain a été l'occasion :

- d'affirmer un principe d'équilibre entre offre nouvelle, renouvellement de l'offre et réhabilitation du parc HLM ;
- de partager avec l'ensemble des acteurs une stratégie commune, de faire du logement social un levier stratégique au service du peuplement (assurer une mixité sociale au sein de l'ensemble des quartiers de Cherbourg-en-Cotentin, d'assurer une occupation du parc social équilibrée, d'accompagner les stratégies de renouvellement urbain, d'adapter le parc de logement vieillissant afin de renforcer son attractivité, ...)

Le PLH 2013/2018 affirmait un axe fort en matière de renouvellement urbain et de requalification du parc existant. A ce titre, il était prévu :

- la définition des principes et les conditions d'un nouveau dispositif opérationnel de type OPAH,
- la poursuite de la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux » en faveur de la précarité énergétique,

- le développement des interventions renforcées sur l'habitat très dégradé, notamment pour faire face à des situations bloquées depuis de nombreuses années et qui nécessitent d'engager des actions coercitives.

A la suite d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH réalisée en 2015, deux conventions opérationnelles d'OPAH ont été signées avec l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat.

Dans le cadre du développement des interventions renforcées sur l'habitat ancien très dégradé, une étude de calibrage a permis d'identifier les immeubles cibles devant faire l'objet d'un suivi de type RHI THIRORI.

Une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre est actuellement en cours ; elle permettra par une opération de démolition reconstruction sous maîtrise d'ouvrage Presqu'île Habitat, de reconquérir un des immeubles les plus dégradés du centre-ville et de requalifier ce secteur central.

Quatre opérations de restauration immobilière visant à la rénovation de quatre immeubles également dégradés font également l'objet d'une approche de requalification globale.

LES ENJEUX PRIORITAIRES POUR CE PLH

L'Etat est associé à l'élaboration du PLH. Il est garant du respect des principes du droit au logement et de la prise en compte des enjeux qu'il aura identifiés localement. Cette participation se traduit notamment par l'élaboration du **Porter à Connaissance**.

Au-delà du rappel du cadre réglementaire, ce document fixe les objectifs à prendre en compte en matière d'habitat et la répartition équilibrée des différents types de logements à produire.

Ce document établi pour l'Agglomération du Cotentin précise les enjeux prioritaires suivants :

Démographie

- *identification des causes de la baisse démographique, notamment celles pouvant être en lien avec l'offre de logements*
- *inversion de la courbe démographique notamment sur les communes de Cherbourg-en-Cotentin, Les Pieux, Barneville-Carteret, Portbail, Saint-Pierre-Église, Saint-Vaast-la-Hougue et Valognes, en favorisant l'installation de jeunes ménages et de famille sur le territoire*
- *prise en compte du vieillissement de la population dans l'offre de logements*
- *adaptation de l'offre de logements à la taille et aux revenus des ménages*
- *établissement d'un parcours résidentiel pour les ménages modestes.*

Ensemble du parc

- *réhabilitation du parc existant afin de lutter contre la vacance croissante sur le territoire et de se réappropriier les centres villes et centres bourgs qui se vident de leurs habitants*
- *développement d'une offre d'habitat suffisante et diversifiée, adaptée aux besoins des ménages dans une perspective de favoriser un véritable parcours résidentiel et la mixité sociale et intergénérationnelle*

- *développement de l'accèsion à la de l'accèsion sociale*
- *amélioration du parc existant en termes d'accessibilité et de confort thermique et acoustique*
- *utilisation de l'habitat comme vecteur d'image de la Communauté d'Agglomération du Cotentin*
- *amélioration de la maîtrise de la consommation foncière en proposant une offre de logement alternative, autre que la maison individuelle.*

Les logements sociaux

- *poursuite de la réhabilitation du parc social ;*
- *équilibre entre le développement de l'offre nouvelle et l'adaptation du parc existant*
- *amélioration de l'image de certains quartiers notamment via le Contrat de ville sur les Quartiers prioritaires*
- *mise en œuvre des dispositifs coordonnés d'attribution à l'échelle de l'EPCI, intégrant la problématique du relogement dans le cadre du NPNRU*
- *adaptation des logements aux évolutions de la société : vieillissement, décohabitation, tout en proposant des logements permettant l'accueil de jeunes ménages actifs, de familles.*

La demande et les besoins

- *anticipation des besoins futurs en fonction des évolutions démographiques prévisibles*
- *développement d'une offre de logements individuels tenant compte du niveau de revenu et des contraintes du foncier afin de faciliter le parcours résidentiel des ménages*
- *développement d'une offre adaptée aux personnes âgées et/ou handicapées dans les centres-bourgs et centres villes*
- *prise en compte des besoins spécifiques (cadres étrangers notamment en séjour longue durée)*

- *constitution d'une offre en accession à la propriété dédiée aux ménages modestes (PSLA, politique de vente du parc LS)*
 - *mobilisation du parc privé notamment dans les centres anciens pour répondre à la demande de petits logements ou de logements adaptés pour les ménages présentant des difficultés financières et d'intégration sociale*
 - *création d'une aire de grand passage pour accueillir les stationnements estivaux sur le territoire*
 - *mise en place d'une réflexion sur les réponses à apporter aux familles issues du voyage qui souhaitent se sédentariser et qui occupent à l'année l'aire d'accueil aménagée : création d'un ou de plusieurs terrains familiaux afin de désengorger les aires d'accueil aménagées*
 - *localisation de l'offre nouvelle de logements en tenant compte des emplois et services existants ou futurs sur le territoire.*
- *prise en compte de la valeur agricole des secteurs à urbaniser*
 - *valorisation du parc de logements collectifs.*

La problématique de Cherbourg en Cotentin

- *inversion de la courbe démographique en attirant de nouveaux ménages, notamment des familles sur la commune et en permettant aux jeunes ménages de demeurer et de s'installer*
- *mise en place d'une politique foncière pour agir sur le tissu urbain et maîtriser le coût du foncier*
- *réhabilitation du parc existant*
- *mise en œuvre du NPNRU sur le quartier des Fourches*
- *diversification de l'offre de logements afin de favoriser le parcours résidentiel des habitants (loyer, typologie et qualités de prestations)*
- *poursuite des actions visant à améliorer l'image de certains quartiers (Les Provinces...).*

Le foncier – La construction neuve

- *maîtrise du développement spatial de l'habitat et de la péri-urbanisation par le renouvellement urbain*
- *adaptation de la politique foncière en fonction des besoins identifiés*

Procédures / outils / cadres en vigueur

La mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat repose sur de nombreux textes de loi : droit au logement, la lutte contre les exclusions ou encore la loi relative à l'orientation et à la programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Parmi ceux-ci, il convient tout particulièrement de citer :

- la Loi sur la décentralisation (**création des PLH**)
- la loi Besson visant le **droit au logement**
- la loi d'orientation pour la **ville**
- la loi relative à la lutte contre les **exclusions** (accords collectifs)
- la loi relative à l'accueil et à l'habitat des **gens du voyage**
- les lois **SRU** (13/12/2000) et **DALO** (05/03/2007) et l'obligation d'un pourcentage de logements sociaux
- la loi d'orientation et de programmation pour la **ville et la cohésion urbaine** (la gestion des Contrats de ville intégrant le renouvellement urbain)
- la loi relative aux **responsabilités et libertés locales** (délégation des aides à la pierre)
- la loi portant **Engagement National pour le Logement** (accès pour tous à un logement confortable)
- la **loi Mobilisation pour le logement** et la lutte contre les exclusions (répartition des objectifs et articulation avec les PLUi)
- **Grenelle** 1 et 2 (performance énergétique)
- la loi de **programmation** pour la ville et la cohésion urbaine (21/02/2014) - Gestion des Contrats de ville intégrant le renouvellement urbain par l'intercommunalité (quartiers prioritaires politiques de la ville)
- les lois **ALUR** (24 mars 2014) et **Egalité et Citoyenneté** (23 janvier 2017) (document d'urbanisme intercommunal, PPGD, CIL)
- la loi relative à l'**adaptation de la société au vieillissement** (besoins liés à la perte d'autonomie)
- la loi portant sur l'**Evolution du Logement et Aménagement Numérique (ELAN)** du 23 novembre 2018.



La loi est organisée autour de quatre objectifs :

- Construire plus, mieux et moins cher
- Évolutions du secteur du logement social
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale
- Améliorer le cadre de vie

Cette loi a des incidences sur de nombreuses thématiques du PLH telles que le logement social, le logement des saisonniers. Dans son article 183 elle ajoute comme objectif pour le PLH «l'amélioration de la performance énergétique de l'habitat».

D'autres documents, de portée départementale ou plus locale doivent être pris en compte dans l'élaboration de ce Programme Local de l'Habitat :

Le Plan Départemental de l'Habitat adopté le 11 juin 2013

Ce plan s'articule autour de trois axes :

- l'habitat comme levier de l'aménagement durable du territoire
- faciliter les parcours résidentiels des habitants actuels et futurs
- favoriser un habitat financièrement accessible.



Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées 2018-2023

Il s'agit d'un outil de programmation et de pilotage permettant au niveau des territoires une mise en œuvre effective du droit au logement.

Ce nouveau Plan repose sur trois axes :

- lutter contre l'habitat indigne
- améliorer la coordination des professionnels
- adéquation de l'offre aux besoins.

Le Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage 2012

Il définit un dispositif d'accueil dans chaque département permettant d'assurer la libre circulation des biens et des personnes et répondre ainsi à l'aspiration des gens du voyage itinérants à séjourner dans des lieux d'accueil dans des conditions décentes

A l'échelle du Cotentin ce plan prévoyait d'aménager une aire de grand passage et étudier les besoins de sédentarisation.

Ce Schéma est en révision en 2018.

Le Scot du Cotentin

Le SCoT est un document de planification et d'urbanisme qui traduit le projet d'aménagement et de développement choisi par les collectivités locales. Il est actuellement en cours de révision. Le débat sur les grandes orientations du PADD a eu lieu en Conseil Communautaire le 5 novembre 2018. Les travaux menés dans le cadre du PADD ont mis en évidence trois objectifs :

1. l'authenticité au service de la transition écologique et économique,
2. la solidarité comme principe d'organisation et de fonctionnement,
3. une économie innovante tirée par la transition et par l'ouverture du territoire.

Au sein de l'objectif 2 est présentée l'armature du territoire, sur laquelle le PLH pourra s'appuyer, définissant des pôles métropolitains (Cherbourg-en-Cotentin et Valognes), des pôles d'équilibres.

L'objectif 2 - 3 souligne le souhait d'«une offre de logements maîtrisée et propice aux parcours résidentiels et à une croissance qualitative et solidaire».

Au sein de cette thématique, sont présentés trois grands enjeux liés à l'habitat :

- accompagner la croissance en augmentant et adaptant l'offre de logements,
- maîtriser la consommation d'espace en favorisant les formes de densification,
- diversifier l'offre de logements disponibles afin de permettre une trajectoire résidentielle complète.

Ces trois enjeux pourront guider la politique du PLH.

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le



ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

L'arrêt du projet du Scot est prévu pour d'ici l'été

Le PLH et le PDC devront être compatibles avec les dispositions de ce nouveau document.

Les PLUi devront être compatibles avec le PLH et le PDC.

En outre, comme cela a déjà été évoqué, la collectivité a engagé deux études pour la mise en place de son Plan de Déplacement et de son Plan Climat Air Energie Territorial, en complément de ces travaux.

Action Coeur de Ville

La ville de Cherbourg-en-Cotentin porte pour son centre-ville, en accord avec l'intercommunalité, un projet de revitalisation pour renforcer la centralité et l'attractivité de l'agglomération.

Ce projet a été sélectionné par le plan « Action Cœur de Ville » au niveau national, tout comme ceux des 221 autres villes, pour bénéficier d'un accompagnement financier

Les principaux enjeux du projet global, porté par la collectivité sont les suivants :

- Renforcer l'attractivité résidentielle du centre-ville
- Affirmer le centre-ville comme un lieu commerçant majeur
- Mettre en valeur les espaces publics centraux, valoriser notre patrimoine historique et maritime identitaire
- Améliorer l'accessibilité du centre-ville et ses liaisons internes et externes
- Considérer le centre-ville comme un lieu de médiation et de mixité, un lieu d'animation majeur.

Des financements particuliers devraient ainsi pouvoir être apportés afin de favoriser la restructuration d'immeubles stratégiques du centre-ville.

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le

The logo for SLOW, consisting of the word "SLOW" in a stylized, italicized blue font.

ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

DIAGNOSTIC

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le



ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

La présentation socio-économique

Contexte démographique

UNE BAISSÉ DE POPULATION DEPUIS LES ANNÉES 1990

Les 132 communes de la Communauté d'Agglomération du Cotentin totalisent 181 636 habitants au 1^{er} janvier 2014.

Cherbourg-en-Cotentin regroupe 44,6 % de la population du territoire, soit 80 959 habitants.

9 communes comptabilisent plus de 2 000 habitants.

Nombre d'habitants des pôles de la CAC

Territoires	Population
Cherbourg-en-Cotentin	80 959
Pôle de La Hague	11 840
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	11 269
Pôle du Val de Saire	8 979
Pôle de la Saire	3 305
Pôle des Pieux	8 979
Pôle de la Côte des Isles	8 240
Pôle de Douve et Divette	7 990
Pôle du Bocage Valognais	14 188
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	8 555
Pôle de la région de Montebourg	6 865
Pôle de la Vallée de l'Ouve	5 923
TOTAL	181 636

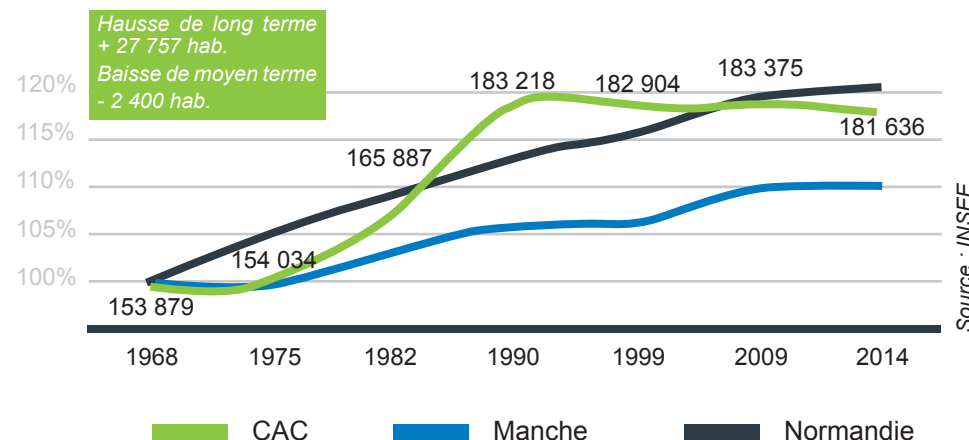
Source : INSEE

Nombre d'habitants des principales communes de la CAC

Communes	Population
Cherbourg-en-Cotentin	80 959
La Hague	11 840
Valognes	6 779
Bricquebec-en-Cotentin	5 996
Les Pieux	3 160
Barneville-Carteret	2 197
Saint-Sauveur-le-Vicomte	2 192
Brix	2 100
Montebourg	2 078

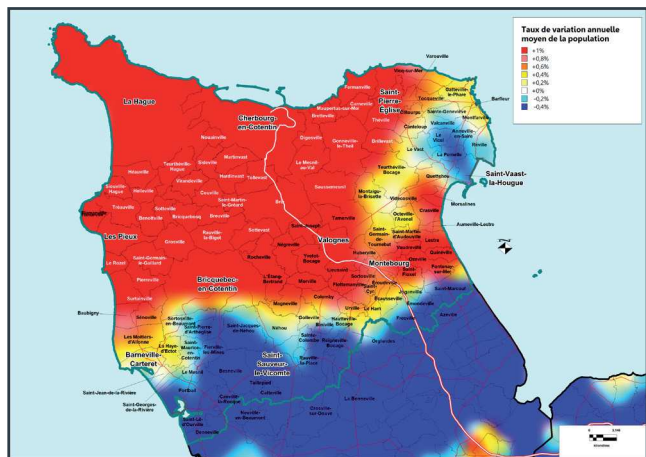
Source : INSEE

Trajectoire démographique



DES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES CONTRASTÉES

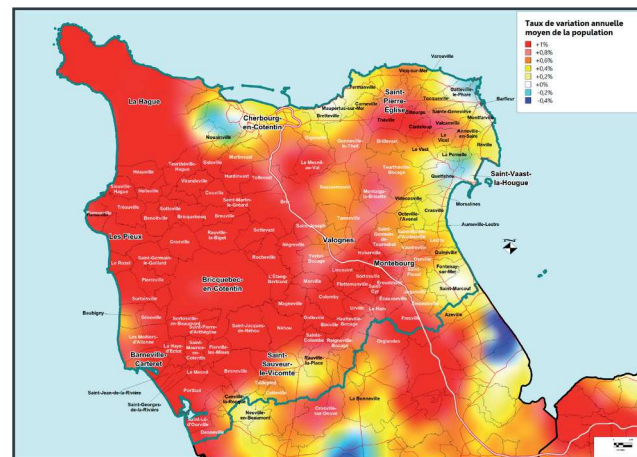
Taux de variation annuel moyen de la population 1982-1990



Source : INSEE - Conception : CDHAT

- ▶ TV CAC : + 1,25 % (+ 17 331)
- ▶ Cherbourg-en-Cotentin : + 0,93 % (+ 6 560)
- ▶ Manche : + 0,36 % (+ 13 688)
- ▶ Région : + 0,80 % (+ 122 224)

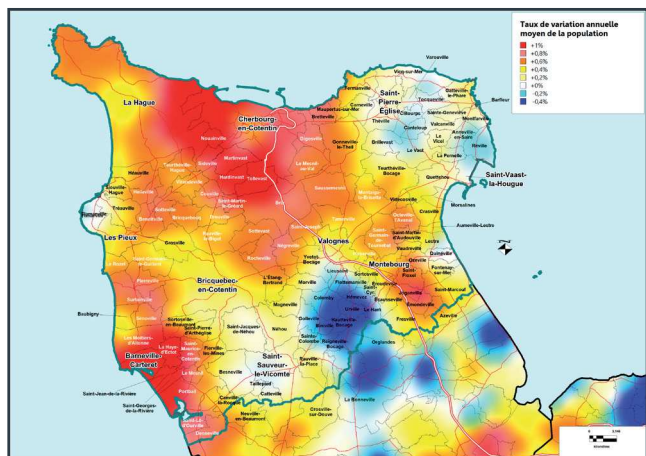
Taux de variation annuel moyen de la population 1999-2009



Source : INSEE - Conception : CDHAT

- ▶ TV CAC : + 0,03 % (+ 471)
- ▶ Cherbourg-en-Cotentin : - 0,61 % (- 5 281)
- ▶ Manche : + 0,33 % (+ 16 291)
- ▶ Région : + 0,63 % (+ 101 437)

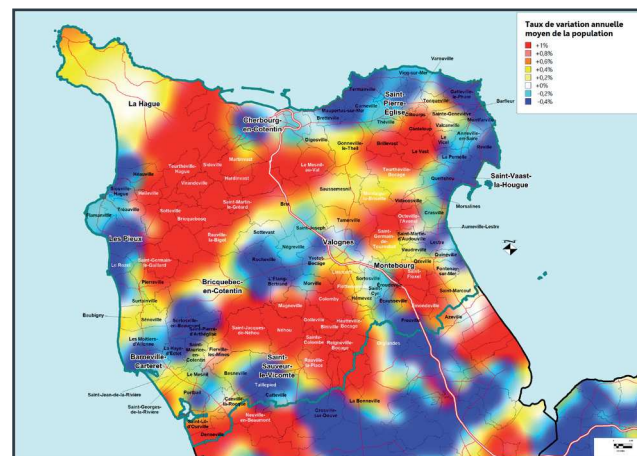
Taux de variation annuel moyen de la population 1990-1999



Source : INSEE - Conception : CDHAT

- ▶ TV CAC : - 0,02 % (- 314)
- ▶ Cherbourg-en-Cotentin : - 0,42 % (- 3 457)
- ▶ Manche : + 0,04 % (+ 1 835)
- ▶ Région : + 0,47 % (+ 73 820)

Taux de variation annuel moyen de la population 2009-2014



Source : INSEE - Conception : CDHAT

- ▶ TV CAC : - 0,19 % (- 1 739)
- ▶ Cherbourg-en-Cotentin : - 0,57 % (- 2 348)
- ▶ Manche : + 0,09 % (+ 2 196)
- ▶ Région : + 0,19 % (+ 31 823)

Les cartes ont été produites par interpolation. L'outil d'interpolation permet de calculer, à partir des données de mesure dont on dispose (ex : population), la population, ou autre, en tout point de la zone : il s'agit alors d'une estimation mathématique de ces indicateurs.

Lors de la période 1982-1990, la majeure partie du territoire connaît un phénomène de périurbanisation. Le quart nord-ouest voit sa population augmenter particulièrement (+ 4,5 % en moyenne par an à La Hague), en lien avec la période des « Grands chantiers » pour l'usine de retraitement des déchets nucléaires.

La décennie 1990 marque un coup d'arrêt au phénomène de croissance des secteurs périurbains (à l'exception du territoire de Douve et Divette : + 1,2 % en moyenne par an sur la période). La baisse de population est la plus importante sur le pôle urbain de Cherbourg-en-Cotentin (- 0,42 % en moyenne par an).

Lors des années 2000, la population de la CAC connaît une croissance plutôt faible (entre 0,7 % et 1,06 % en moyenne par an). Seule l'agglomération cherbourgeoise voit son nombre d'habitants continuer à décroître (- 0,61 %). La population augmente plus fortement dans le secteur nord-ouest (pôle des Pieux : + 1,1 %/an, pôle de Douve et Divette : +0,9%/an, La Hague : 0,8 % / an).

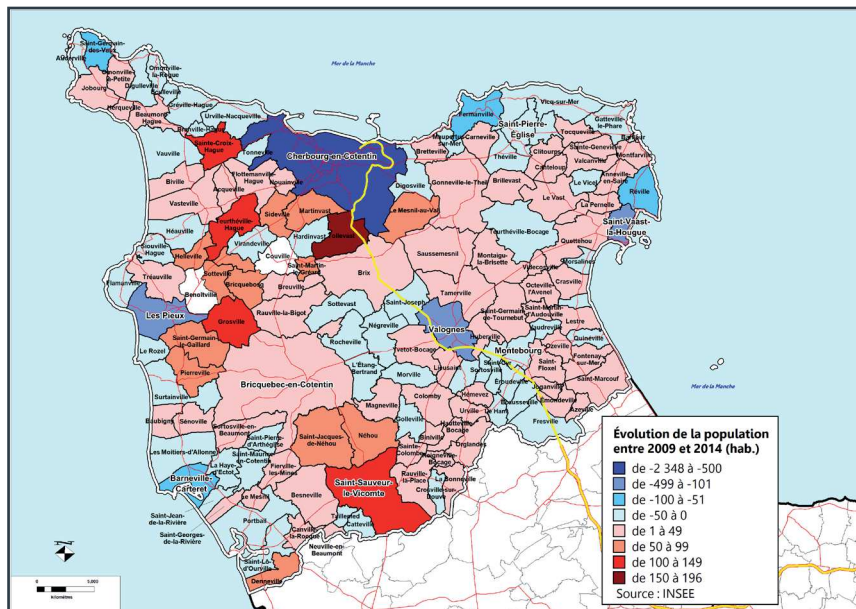
Les cinq dernières années soulignent population. Seuls les secteurs de Douve et Divette (+ 1,77 % par an) et la Vallée de l'Ouve (+ 1,29 % par an) se distinguent par une croissance plus marquée, sous l'effet du phénomène de périurbanisation de Cherbourg et du décalage de la croissance des communes littorales à l'ouest vers les communes de l'arrière-pays. À l'inverse, Cherbourg-en-Cotentin (- 0,6 % par an) et le Val de Saire (- 0,5 % par an) présentent les évolutions démographiques les plus négatives.

Variation de la population par pôle entre 2009 et 2014

Territoire	Variation	TVAM
CAC	1 739	-0,19%
Cherbourg-en-Cotentin	-2 348	-0,57%
Pôle La Hague	17	0,03%
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	55	0,10%
Pôle du Val de Saire	-247	-0,54%
Pôle de la Saire	56	0,34%
Pôle des Pieux	-17	-0,03%
Pôle de la Côte des Isles	-90	-0,22%
Pôle de Douve et Divette	671	1,77%
Pôle du Bocage Valognais	-243	-0,34%
Pôle du canton de Saint-Pierre-Eglise	-31	-0,07%
Pôle de la région de Montebourg	71	0,21%
Pôle de la Vallée de l'Ouve	367	1,29%
Manche	2 196	0,09%
Normandie	31 823	0,19%

Source : INSEE

Évolution de la population entre 2009 et 2014



Source : INSEE

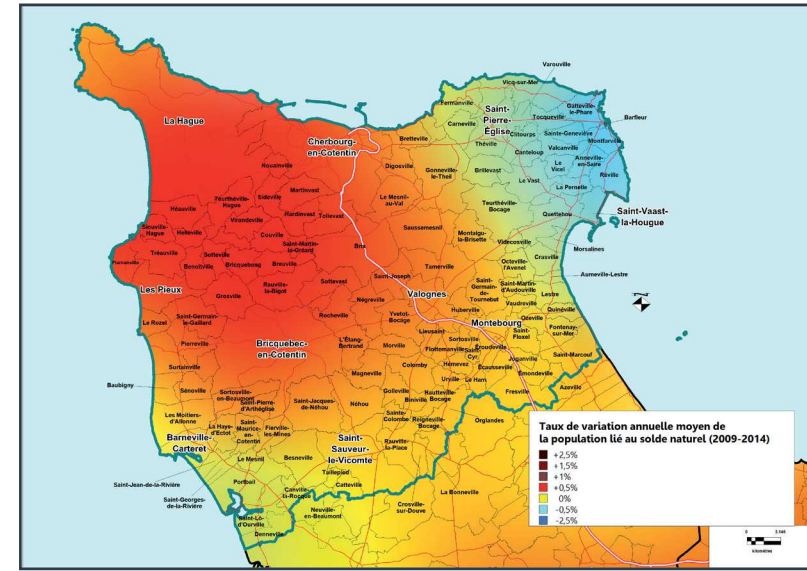
LES FACTEURS D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Deux éléments sont à prendre en compte dans une analyse d'évolution démographique :

- le solde naturel : différence entre les naissances et les décès sur un secteur
- le solde migratoire : différence entre les arrivées et les départs sur un secteur.

La baisse de population observée de manière globale sur la CAC entre 2009 et 2014 s'explique par un solde migratoire négatif à l'échelle du territoire (- 0,31 % en moyenne par an), que ne parvient pas à compenser le solde naturel positif (+ 0,12 % en moyenne par an).

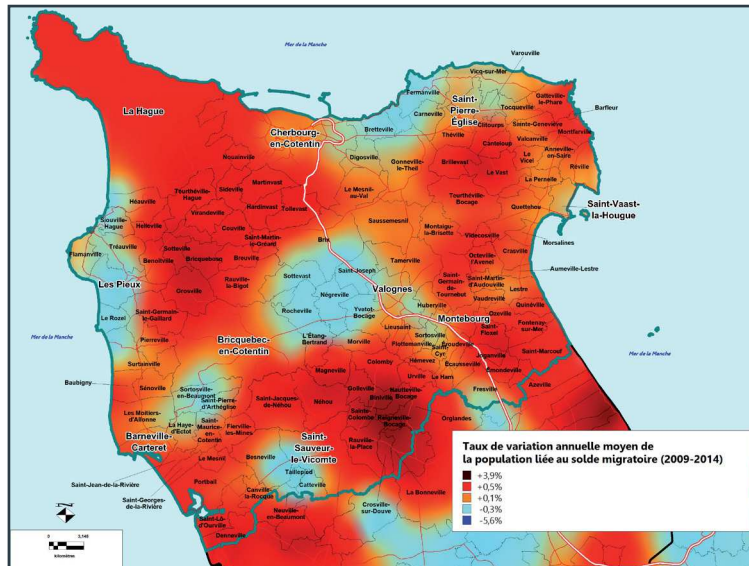
Taux de variation annuel moyen de la population lié au solde naturel (2009 - 2014)



- ▶ SN CAC : + 0,12 %
- ▶ Cherbourg-en-Cotentin : + 0,13 %
- ▶ Manche : - 0,02 %
- ▶ Région : + 0,27 %

Source : INSEE - Conception : CDHAT

Taux de variation annuel moyen de la population lié au solde migratoire (2009 - 2014)



- ▶ SM CAC : - 0,31 %
- ▶ Cherbourg-en-Cotentin : - 0,69 %
- ▶ Manche : + 0,11 %
- ▶ Région : - 0,07 %

Source : INSEE - Conception : CDHAT

Le grand quart nord-ouest (secteurs de Douve et Divette, La Hague, Les Pieux, La Saire, Bricquebec-en-Cotentin) compte davantage de naissances que de décès. Les secteurs du Val de Saire et de la Côte des Isles, aux populations plus âgées, ont, eux, les soldes naturels les plus faibles.

Douve et Divette (+ 463 hab.), situé à proximité des grands bassins d'emplois, et la Vallée de l'Ouve (+ 370 hab.), où le coût du foncier et de l'immobilier est bas, apparaissent nettement comme les territoires les plus attractifs de la CAC.

Cherbourg-en-Cotentin (-2 348 hab.), ainsi que les importants pôles de la CAC (Les Pieux : - 475, La Hague : - 283, Valognes : -272, Bricquebec-en-Cotentin : -20) perdent des habitants, interrogeant sur la vitalité des bourgs et des villes-centres, et leur capacité à polariser le territoire.

Variation de la population liée aux soldes migratoire et naturel entre 2009 et 2014

Territoires	Évolution de la population		Due au solde migratoire		Due au solde naturel	
	Variation	TVAM	Variation	TVAM	Variation	TVAM
CAC	-1 739	-0,19%	-2 834	-0,31%	1 095	0,12%
Cherbourg-en-Cotentin	-2 348	-0,57%	-2 887	-0,69%	539	0,13%
Pôle de La Hague	17	0,03%	-283	-0,48%	300	0,51%
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	55	0,10%	-122	-0,22%	177	0,32%
Pôle du Val de Saire	-247	-0,54%	43	0,09%	-290	-0,63%
Pôle de la Saire	56	0,34%	-16	-0,10%	72	0,44%
Pôle des Pieux	-17	-0,03%	-320	-0,47%	303	0,45%
Pôle de la Côte des Isles	-90	-0,22%	157	0,38%	-247	-0,59%
Pôle de Douve et Divette	671	1,77%	463	1,27%	208	0,57%
Pôle du Bocage Valognais	-243	-0,34%	-235	-0,44%	73	0,10%
Pôle du canton de Saint-Pierre-Eglise	-31	-0,07%	-43	-0,10%	12	0,03%
Pôle de la région de Montebourg	71	0,21%	120	0,35%	-49	-0,14%
Pôle de la Vallée de l'Ouve	367	1,29%	370	1,33%	-3	-0,01%
Manche	2 196	0,09%	2 761	0,11%	-565	-0,02%
Normandie	31 823	0,19%	-12 348	-0,07%	44 171	0,27%

Source : INSEE

Le point de vue des communes

Dans le cadre de l'enquête menée auprès des communes et au cours des ateliers territoriaux, les élus ont évoqué les motivations des ménages quant à leur choix de s'installer sur le territoire. Les réponses sont variées selon la localisation de la commune :

- le cadre de vie, le prix faible de l'immobilier, la fiscalité, notamment dans les communes rurales situées en périphérie des communes pôles (Saint-Sauveur-le-Vicomte, Valognes, Saint-Vaast-la-Hougue, Bricquebec-en-Cotentin)
- la proximité des voies de communication
- la présence de commerces et de services dans les pôles
- la proximité des pôles d'emplois.

UNE DENSITÉ DE POPULATION PLUTÔT ÉLEVÉE, LIÉE À LA PRÉSENCE DE CHERBOURG-EN-COTENTIN

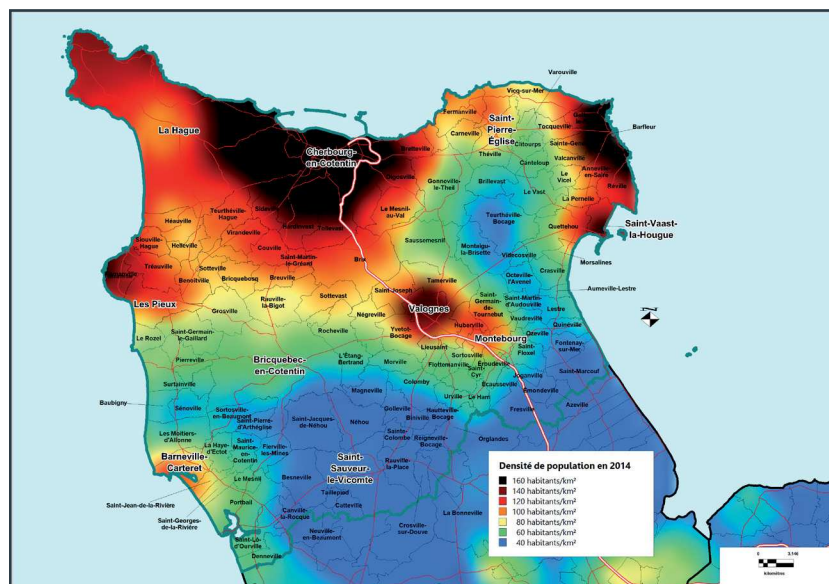
La Communauté d'Agglomération présente globalement une densité plutôt élevée (126,2 hab./km² en 2014), supérieure à celles observées à l'échelle de La Manche (84,2 hab./km²) et de la Normandie (111,5 hab./km²). Cette densité élevée est liée à la présence de Cherbourg-en-Cotentin.

Le pôle urbain de Cherbourg-en-Cotentin se caractérise par une dynamique urbaine (1 181 hab./km²). Dans une moindre mesure les communes situées le long de la RN13 (Valognes : 434 hab./km², Montebourg : 353 hab./km²), ainsi que les secteurs littoraux au nord (CC des Pieux : 95,5 hab./km², CC du Val de Saire : 79,8 hab./km²) ont des densités importantes.

Les densités les plus faibles sont localisées au sud de la CAC (40 hab./km²), caractéristiques de secteurs plus ruraux.

Densité de population en 2014

Densité de population en 2014



Source : INSEE - Conception : CDHAT

- ▶ Densité CAC : 126,2 hab. / km²
- ▶ Densité Cherbourg-en-Cotentin : 1 181 hab. / km²
- ▶ Densité Manche : 84,2 hab. / km²
- ▶ Densité Région : 111,5 hab. / km²

Territoires	Densité population
CA du Cotentin	126,2
Pôle de La Hague	79,6
Cherbourg-en-Cotentin	1 181,2
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	61,1
Pôle du Val de Saire	79,8
Pôle de la région de Montebourg	50,9
Pôle de la Vallée de l'Ouve	39,3
Pôle de la Côte des Isles	61,7
Pôle des Pieux	95,5
Pôle de la Saire	116,4
Pôle de Briquebec-en-Cotentin	70,5
Pôle du Bocage Valognais	96,8
Pôle de Douve et Divette	108,2
Manche	84,2
Normandie	111,5

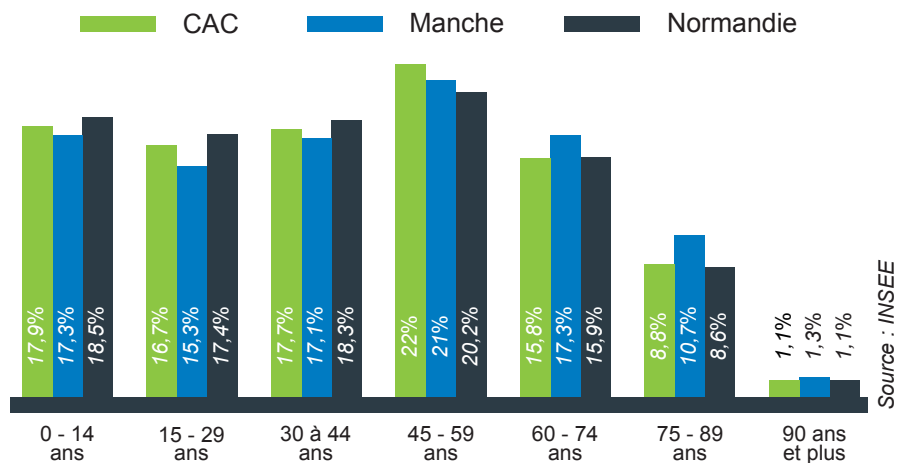
Source : INSEE

Précision : la forte densité observée sur le secteur nord-est est uniquement due à la présence de Barfleur, qui présente une densité très élevée (1 000 hab./km²), du fait d'une superficie très faible (0,6 km²).

UNE POPULATION RELATIVEMENT JEUNE

Structure de l'âge de la population

Structure de l'âge de la population en 2014



La population de la CAC présente un âge moyen de 41,8 ans en 2014, âge qui se situe entre le niveau départemental (43,2 ans) et régional (41 ans).

Le creux sur la classe d'âge des 15-29 ans tient au départ des étudiants vers les lieux de formation à l'extérieur du territoire.

La part de populations âgées de 60 ans et plus (25,6 %) est similaire à celle de la Normandie, et nettement inférieure à celle de la Manche (29,3 %).

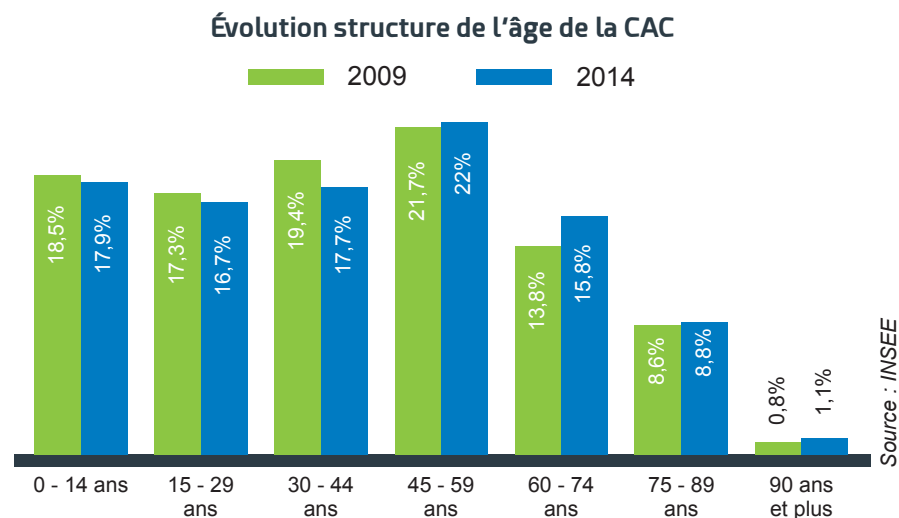
Le profil de la CAC apparaît néanmoins très contrasté ; le grand quart nord-ouest est plus jeune que le reste du territoire. Ce secteur, qui a le taux de natalité le plus élevé, accueille une forte proportion de couples, primo-accédants ou en seconde accession (près de 20 % de 30-44 ans) et leurs enfants (plus de 20 % de 0-14 ans).

À l'inverse, la Côte des Isles et le Val de Saire, secteurs littoraux, se distinguent par le profil âgé de leurs populations.

Territoires	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75-89 ans	90 ans et plus
CAC	17,9%	16,7%	17,7%	22,0%	15,8%	8,8%	1,1%
Cherbourg-en-Cotentin	17,2%	19,5%	17,5%	21,4%	14,6%	1,2%	8,6%
Pôle de La Hague	20,5%	15,5%	19,6%	24,8%	13,5%	5,4%	0,6%
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	19,8%	15%	18,6%	21,9%	15,1%	8,9%	0,7%
Pôle du Val de Saire	14,6%	13,5%	13,9%	21,2%	21,5%	13,7%	1,6%
Pôle de la Saire	19,2%	12,7%	18,3%	26,1%	18%	5,3%	0,4%
Pôle des Pieux	19,6%	16,2%	19,6%	22,6%	14,2%	7,0%	0,8%
Pôle de la Côte des Isles	14,4%	11,6%	14,6%	21%	23,2%	13,5%	1,6%
Pôle de Douve et Divette	20,6%	15,2%	19,8%	23,6%	15%	5%	0,7%
Pôle du Bocage Valognais	17,5%	14,4%	18,1%	23,1%	15,6%	10,2%	1,1%
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	17,5%	12,7%	17,1%	22,8%	19,5%	9%	1,3%
Pôle de la région de Monteboug	18,5%	15,2%	17,4%	21,5%	15,8%	10,3%	1,3%
Pôle de la Vallée de l'Ouve	20,4%	14,9%	18,8%	18,6%	16,2%	10%	1,1%
Manche	17,3%	15,3%	17,1%	21%	17,3%	10,7%	1,3%
Normandie	18,5%	17,4%	18,3%	20,2%	15,9%	8,6%	1,1%

Source : INSEE

UN VIEILLISSEMENT STRUCTUREL QUI TOUCHE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE



Selon l'article de l'INSEE « Un vieillissement rapide en Normandie » : « La Normandie a connu un vieillissement démographique rapide entre 1999 et 2014. [...] Région jeune jusqu'au milieu de la décennie 2000, la Normandie possède désormais une population légèrement plus âgée qu'au niveau national. [...] L'arrivée des générations issues du baby-boom aux âges seniors explique plus de la moitié du vieillissement de la population. »

« Un vieillissement démographique plus rapide en Normandie »
 L. Brunet, A. Le Graët, M. Maillard, Insee Analyses Normandie, n° 49, juin 2018.

La CAC connaît le même vieillissement structurel important que celui observé à l'échelle de la Normandie : le glissement en âge de la population issue du baby-boom (+ 13,3 % de 60-75 ans en 5 ans, soit 3 303 individus), auquel s'ajoute une baisse du nombre de jeunes (- 4,2 % de 0-29 ans, soit 2 754 individus), ont engendré une augmentation de l'âge moyen du territoire de 1,1 an.

Ce phénomène s'observe sur tous les secteurs, posant ainsi la question de l'adaptation des logements et du développement des services et structures pour personnes âgées sur l'ensemble de la CAC (cf. Populations spécifiques).

Seule Douve et Divette fait exception dans la mesure, où la très forte augmentation du nombre de 60-74 ans s'est accompagnée d'une progression de la population jeune (+ 22,8 % de 0-29 ans).

Enfin, l'importance de la classe d'âge des 45-59 ans (22,0 %), mieux représentée qu'à l'échelle du département (21,0 %) et de la région (20,2 %), met en évidence l'ampleur et la durabilité du vieillissement à venir.

UN VIEILLISSEMENT INÉGAL DU TERRITOIRE

À l'échelle de la CAC, pour 100 personnes âgées de 20 ans et moins en 2014, il y a 107,2 personnes de plus de 60 ans (127,9 pour la Manche et 104,3 pour la Normandie). La situation était inverse en 2009, où il y avait 93,1 personnes âgées pour 100 jeunes.

Le Val de Saire et la Côte des Isles sont les secteurs où le vieillissement est le plus important et où il s'est le plus accru entre 2009 et 2014 (respectivement + 34 et + 30).

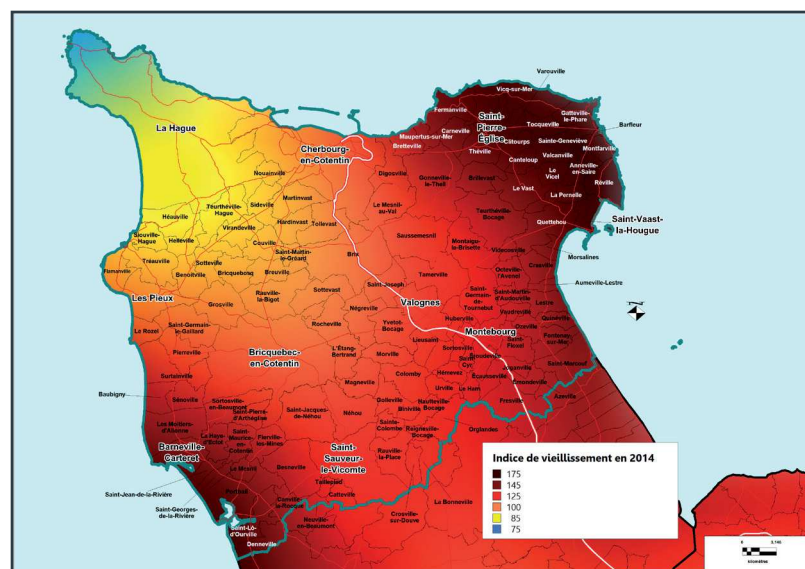
L'indice de vieillissement⁸ progresse également de manière importante dans les territoires actuellement jeunes (La Hague, Douve et Divette, les Pieux, la Saire). Seule la Vallée de l'Ouve, qui attire depuis peu des jeunes ménages, connaît une faible augmentation de son vieillissement.

Évolution de l'indice de

Territoires	2009	2014	Évolution
CAC	93,1	107,2	14,1
Cherbourg-en-Cotentin	91,6	102,3	10,7
Pôle de La Hague	54	73	19
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	81,4	95,5	14,1
Pôle du Val de Saire	153,4	187,5	34,1
Pôle de la Saire	70,4	93,3	22,9
Pôle des Pieux	75,4	87,8	12,4
Pôle de la Côte des Isles	170,3	200,5	30,2
Pôle de Douve et Divette	63,3	77,7	14,4
Pôle du Bocage Valognais	96,3	116,4	20,1
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	115,7	131,9	16,2
Pôle de la région de Montebourg	105,6	114,3	8,7
Pôle de la Vallée de l'Ouve	105	105,3	0,3
Manche	112,9	127,9	15
Normandie	91,5	104,3	12,8

Source : INSEE

L'indice de vieillissement en 2014



Source : INSEE - Conception : CDHAT

- ▶ IDV CAC 2014 : 107,0
- ▶ IDV Cherbourg-en-Cotentin : 102,3
- ▶ IDV Manche 2014 : 128,0
- ▶ IDV Normandie 2014 : 104,0

8. Indice de vieillissement : rapport des plus de 60 ans sur les moins de 20 ans.

UNE BAISSÉ GLOBALE DE LA TAILLE DES MÉNAGES

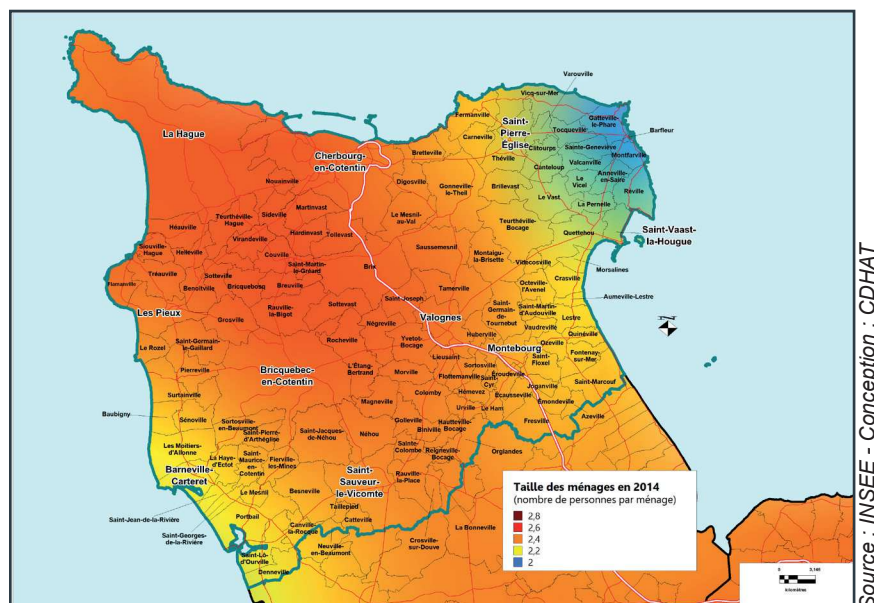
La taille moyenne des ménages de la CAC est de 2,24 personnes par logement, soit un taux proche de ceux du département (2,22) et de la région (2,28) en 2014.

Le grand quart nord-ouest, ainsi que le secteur de la Vallée de l'Ouve, présentent les profils les plus familiaux.

En lien avec la part importante de personnes âgées sur leur territoire, le Val de Saire (2,16) et la Côte des Isles (2,11) ont en moyenne les plus petits foyers de la CAC.

La taille des ménages est également faible à Cherbourg-en-Cotentin (2,11), qui, comme l'ensemble des villes structurées, accueille proportionnellement plus de jeunes et de personnes âgées que les territoires plus ruraux.

Taille des ménages en 2014



- ▶ Taille des ménages CAC : 2,24
- ▶ Cherbourg-en-Cotentin : 2,11
- ▶ Manche : 2,22
- ▶ Normandie : 2,28

La CAC a connu entre 2009 et 2014 un des personnes par ménages (de 2,31 en 2009 à 2,25 en 2014), phénomène lié à la réduction du nombre d'enfants par famille, la décohabitation, le vieillissement.

Le nombre de personnes par ménage se maintient uniquement dans la Vallée de l'Ouve, qui accueille depuis quelques années de jeunes familles, avec enfants.

La taille des ménages, déjà faible, se réduit encore sur le littoral est et la Côte des Isles.

Les secteurs accueillant une population plus familiale, en particulier à La Hague, connaissent également une réduction du nombre de personnes par foyer. Cette situation est notamment causée par le départ des jeunes adultes de chez leurs parents dans les nombreux lotissements construits lors des années 1980 selon les élus. Ce phénomène pose la question de l'adéquation de l'offre à la diversité des besoins des parcours résidentiels.

Taille des ménages entre 2009 et 2014

Territoires	2009	2014	Évolution
CAC	2,31	2,24	-0,07
Cherbourg-en-Cotentin	2,18	2,11	-0,07
Pôle de La Hague	2,65	2,51	-0,14
Pôle de Briquebec-en-Cotentin	2,55	2,42	-0,13
Pôle du Val de Saire	2,25	2,16	-0,09
Pôle de la Saire	2,58	2,50	-0,08
Pôle des Pieux	2,49	2,41	-0,08
Pôle de la Côte des Isles	2,19	2,11	-0,08
Pôle de Douve et Divette	2,64	2,57	-0,07
Pôle du Bocage Valognais	2,38	2,31	-0,07
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	2,39	2,33	-0,06
Pôle de la région de Montebourg	2,40	2,34	-0,05
Pôle de la Vallée de l'Ouve	2,43	2,44	0

Source : INSEE

Selon l'article de l'INSEE « En Normandie, le parc de logements s'accroît cinq fois plus vite que la population » : « la décohabitation reste le principal facteur d'évolution du parc de logements en Normandie. [...] Entre 2010 et 2015, deux nouveaux logements normands sur cinq (39 %) répondent à un besoin induit par l'évolution des comportements de cohabitation. C'est le premier facteur d'évolution du parc de logements dans la région. [...] En effet, la taille moyenne des ménages est passée de 2,27 personnes en 2010 à 2,22 en 2015. Les mises en couples plus tardives, les ruptures d'unions, l'augmentation du nombre de familles monoparentales et l'allongement de l'espérance de vie constituent autant de facteurs qui réduisent le nombre de personnes partageant un même logement. Le parc de logements nécessaires pour héberger un même nombre d'habitants est ainsi mécaniquement plus élevé. Toutefois, le phénomène de décohabitation ralentit : les ménages normands comptaient en moyenne 2,65 membres en 1990 et 2,46 en 1999, soit une diminution bien plus importante que celle des cinq dernières années. De ce fait, le nombre de logements nécessaires chaque année pour absorber la diminution de la taille moyenne des ménages est plus faible entre 2010 et 2015 qu'au cours des périodes précédentes, pour lesquelles cet effet était largement majoritaire (6 900 contre 10 000 dans les décennies 1990 et 2000). Il expliquait ainsi encore 59 % de l'accroissement du parc durant la décennie 2000.»

« En Normandie, le parc de logements s'accroît cinq fois plus vite que la population », M. Maillard, Insee Analyses Normandie, n°48, juin 2018.

A l'échelle de la CAC, il est observé une évolution à la baisse régulière du nombre de personne par ménage

1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
3,3	3,1	2,9	2,7	2,5	2,3	2,2

Il est également constaté un ralentissement de la décohabitation.

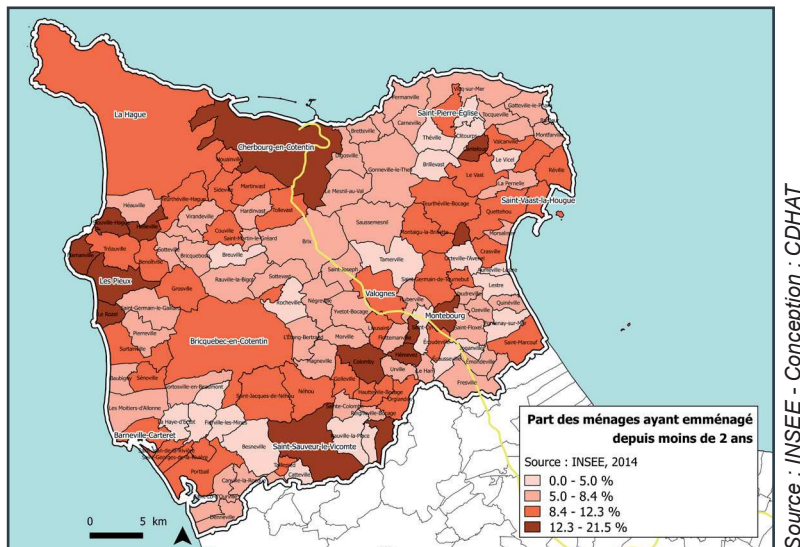


Source : CDHAT

LES EMMÉNAGÉS RÉCENTS

Part des ménages ayant emménagé de

Part des ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans en 2014



Territoires	Nombre	Part dans la pop.
CAC	9 854	12,2%
Cherbourg-en-Cotentin	5 813	15,2%
Pôle de La Hague	424	9%
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	442	9,5%
Pôle du Val de Saire	328	7,9%
Pôle de la Saire	95	7,2%
Pôle des Pieux	686	12,2%
Pôle de la Côte des Isles	357	9,1%
Pôle de Douve et Divette	294	9,5%
Pôle du Bocage Valognais	622	10,1%
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	266	7,3%
Pôle de la région de Montebourg	281	9,6%
Pôle de la Vallée de l'Ouve	246	10,1%

Source : INSEE

Selon l'INSEE, en 2014, 9 854 ménages (soit 12,2 % des ménages) ont emménagé dans leur logement depuis moins de 2 ans⁹. Il s'agit de mouvements de populations locaux (82 % des ménages viennent de la Manche).

Un dynamisme important s'observe à Cherbourg-en-Cotentin, où les emménagés récents représentent 15 % des ménages (5813). Cela s'explique par les mouvements de populations étudiantes et de jeunes actifs, qui influent sur le profil des emménagés récents de la CAC : 64 % des personnes de référence des ménages emménagés récents ont moins de 40 ans, une part importante des ménages est composé de une personne (44,7 %), célibataire. Ils sont locataires pour 70 % d'entre eux, et notamment locataires du privé (44,5 %).

Le secteur de la Vallée de l'Ouve présente également des mouvements de population importants (12,2 % de ménages emménagés récents). Le secteur attire des familles avec des jeunes de moins de 18 ans (111 sur 246), en particulier des ménages monoparentaux aux ressources plus faibles, qui s'installent en location dans des logements individuels.

► **À noter : les secteurs de Cherbourg-en-Cotentin et des Pieux ont des parts d'emménagés récents importantes alors qu'ils enregistrent des pertes de populations. Ces mouvements traduisent donc des déménagements à l'intérieur même de chaque secteur.**

⁹. Il ne s'agit pas forcément de nouveaux ménages pour le territoire, mais traduit les mouvements de population et les choix des ménages.

MÉDIANE DU NIVEAU DE VIE : UN ÉCART ENTRE LE SECTEUR NORD-OUEST ET LE RESTE DU TERRITOIRE

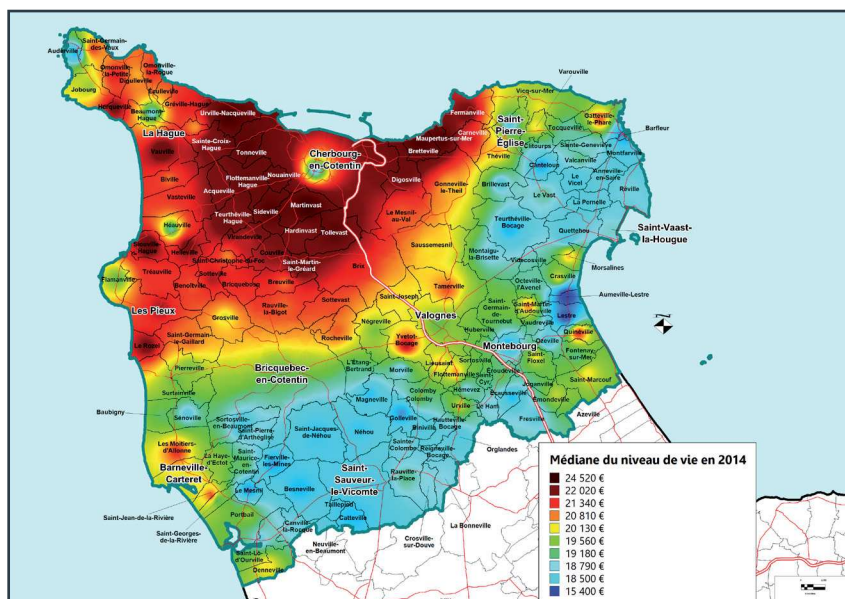
Le niveau de vie médian¹⁰ sur la CAC est globalement supérieur à celui de la Manche (19 548 €).

Le niveau de revenu fiscal de référence des foyers fiscaux, comme celui des foyers fiscaux imposés, dépassent également ceux du département.

Des disparités de revenus importantes sont constatées entre :

- le secteur nord-ouest de la CAC, au niveau de vie et aux revenus fiscaux élevés, en lien avec la présence de cadres et de professions intellectuelles supérieures travaillant dans les secteurs de l'énergie et de l'industrie
- le sud et l'est du territoire, où les retraités sont très présents, ainsi que les emplois moins qualifiés, se démarquent par un niveau de vie ainsi que par des revenus fiscaux plus faibles que ceux du département.

Médiane du niveau de vie 2014



Source : INSEE - Conception : CDHAT

▶ Manche : 19 548 € ▶ Normandie : 19 900 €

Médiane du niveau de vie

Territoires	Médiane du niveau de vie (€)
Cherbourg-en-Cotentin	19 588
Pôle de La Hague	21 777
Pôle du Coeur du Cotentin	19 972
Pôle du Val de Saire	18 479
Pôle de la Saire	22 674
Pôle des Pieux	20 838
Pôle de la Côte des Isles	19 678
Pôle de Douve et Divette	22 838
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	19 986
Pôle de la région de Montebourg	18 898
Pôle de la Vallée de l'Ouve	18 129
Manche	19 548
Normandie	19 900

Source : INSEE

10. Niveau de vie : revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (uc) : 1 uc au premier adulte du ménage, 0,5 uc aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 uc aux enfants moins de 14 ans.

41,7 % des foyers fiscaux de la CAC sont imposés, soit plus qu'au niveau départemental et régional.

Revenu fiscal de référence des foyers fiscaux et des foyers fiscaux imposés, part des foyers fiscaux imposés en 2016

Territoires	Revenu fiscal de référence des foyers fiscaux	Revenu fiscal de référence des foyers fiscaux imposés	Part des foyers fiscaux imposés
CAC	24 346	38 215	41,7%
Cherbourg-en-Cotentin	23 555	37 173	42,6%
Pôle de La Hague	28 902	41 402	49,4%
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	24 021	37 541	37,9%
Pôle du Val de Saire	22 741	38 802	35,2%
Pôle de la Saire	32 548	42 520	56,6%
Pôle des Pieux	26 444	39 301	45,2%
Pôle de la Côte des Isles	24 369	39 223	40,6%
Pôle de Douve et Divette	30 849	40 828	54,9%
Pôle du Bocage Valognais	24 757	40 082	40,1%
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	24 732	38 573	40,3%
Pôle de la région de Montebourg	21 268	36 047	31,8%
Pôle de la Vallée de l'Ouve	20 517	34 290	30,2%
Manche	23 457	37 959	38,3%
Normandie	24 235	39 021	41,3%

Source : DGFIP

SYNTHÈSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

L'analyse socio-démographique menée permet de retenir les grandes caractéristiques suivantes.

Avec 132 communes et 181 636 habitants, la CAC regroupe plus du tiers de la population départementale.

L'Agglomération du Cotentin est traversée par des axes routiers structurants, irriguant le territoire.

Cherbourg-en-Cotentin concentre 44 % des habitants de l'Agglomération et seulement huit autres communes totalisent plus de 2 000 habitants. La CAC est constituée de nombreuses petites communes.

Après un accroissement conséquent de population dans les années 1970-1980, il est fait le constat d'une diminution du nombre d'habitants depuis 1990. Le solde migratoire négatif (particulièrement sur Cherbourg-en-Cotentin) explique cette situation. Toutefois les évolutions démographiques apparaissent très contrastées selon les secteurs.

Une particularité du territoire est que la population est encore jeune (IV 107). Aussi, la structure de population est plutôt familiale avec 2,2 personnes par foyer.

Enfin, il est constaté que les niveaux de vie sont supérieurs à la moyenne départementale, même s'ils masquent de fortes disparités.

Ces données confortent les enjeux prioritaires définis par l'État dans son PAT, (cf. P.15) à savoir :

- *identification des causes de la baisse démographique, notamment celles pouvant être en lien avec l'offre de logements*
- *inversion de la courbe démographique notamment sur les communes de Cherbourg-en-Cotentin, Les Pieux, Barneville-Carteret, Portbail, Saint-Pierre-Église, Saint-Vaast-la-Hougue et Valognes, en favorisant l'installation de jeunes ménages et de famille sur le territoire*
- *prise en compte du vieillissement de la population dans l'offre de logements*
- *adaptation de l'offre de logements à la taille et aux revenus des ménages*
- *établissement d'un parcours résidentiel pour les ménages modestes.*

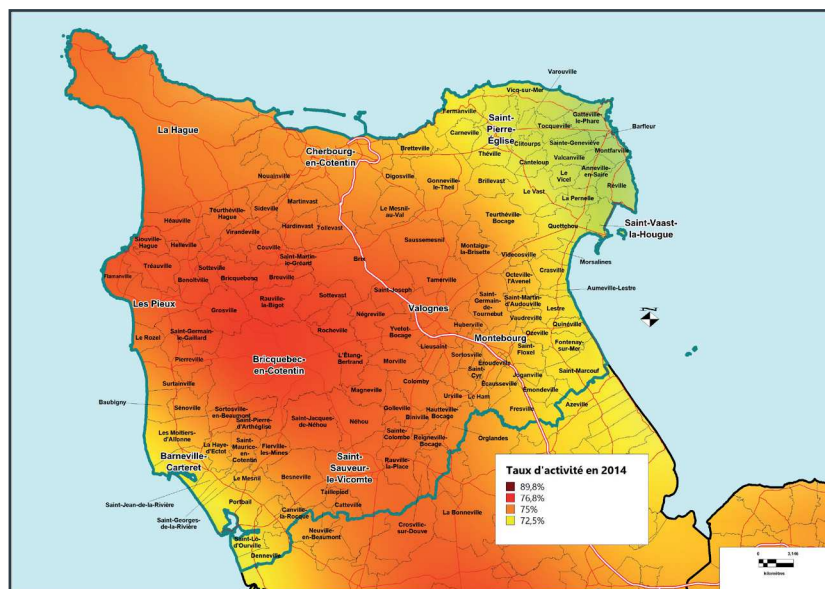
Economie et services

UN TAUX D'ACTIVITÉ QUI PROGRESSE

Le taux d'activité¹¹ moyen sur la CAC en 2014 (72,8 %) se situe dans la moyenne régionale (72,9%) et est légèrement inférieur à celui de la Manche (73,3 %).

Il connaît néanmoins une progression plus importante que pour les deux autres échelons territoriaux (+ 2,1 % entre 2009 et 2014, contre + 1,9 % pour la Manche et + 1,7 % pour la Normandie), mettant en évidence une hausse de la capacité du territoire à mobiliser les ressources en main d'oeuvre.

Taux d'activité en 2014



Source : INSEE - Conception : CDHAT

- ▶ TA CAC : 72,8 %
- ▶ TA Cherbourg-en-Cotentin : 71,4 %
- ▶ TA Manche : 73,3 %
- ▶ TA Normandie : 72,90 %

11. Taux d'activité : rapport entre le nombre d'actifs de 15 à 64 ans (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

La cartographie des plus forts taux d'actifs de 15 à 64 ans est celle des populations les plus jeunes. Les personnes en capacité d'être employable se concentrent ainsi sur une diagonale allant des bassins d'emplois liés à l'énergie (La Hague, Les Pieux) au sud du territoire (Vallée de l'Ouve), qui attire les jeunes ménages.

Nombre d'actifs âgés de 15 à 64 ans, taux d'activité en 2009 et 2014, évolution du taux d'activité entre 2009 et 2014

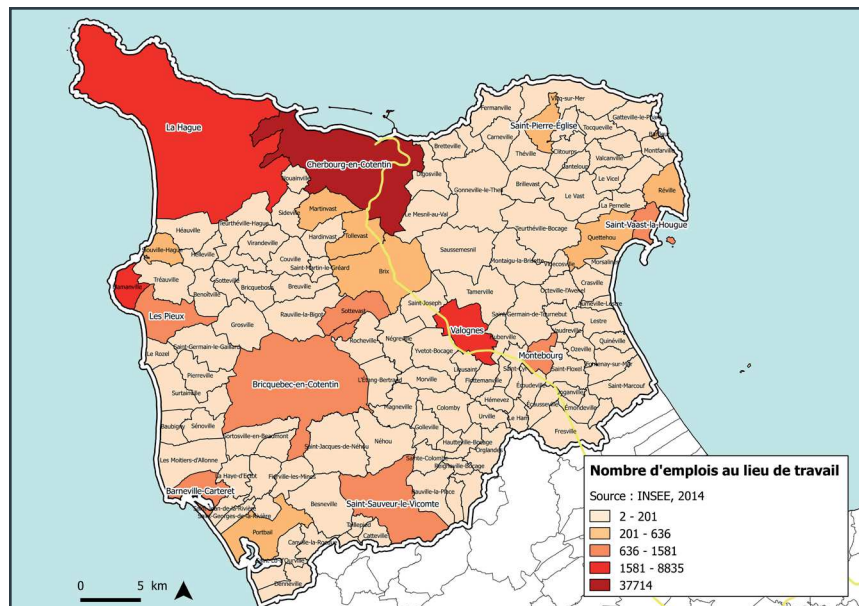
Territoires	Actifs de 15 à 64 ans	Taux d'activité 2009	Taux d'activité 2014	Évolution 2009-2014
CAC	83 411	70,8%	72,8%	2,1%
Cherbourg-en-Cotentin	37 290	69,4%	71,4%	1,9%
Pôle de La Hague	5 925	73,9%	75,6%	1,8%
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	5 146	72,2%	73,9%	1,7%
Pôle du Val de Saire	3 586	68,5%	70,1%	1,6%
Pôle de la Saire	1 544	71,2%	71,5%	0,2%
Pôle des Pieux	6 597	73,7%	75,7%	2,1%
Pôle de la Côte des Isles	3 249	67,6%	70,3%	2,7%
Pôle de Douve et Divette	3 986	73,6%	76,0%	2,4%
Pôle du Bocage Valognais	6 596	72,9%	75,1%	2,2%
Pôle du canton de Saint-Pierre-Eglise	3 721	69,2%	71,9%	2,7%
Pôle de la région de Montebourg	3 142	72,3%	75,7%	3,5%
Pôle de la Vallée de l'Ouve	2 629	71,8%	74,9%	3,2%
Manche	221 408	71,4%	73,3%	1,9%
Normandie	1 520 594	71,2%	72,9%	1,7%

Source : INSEE

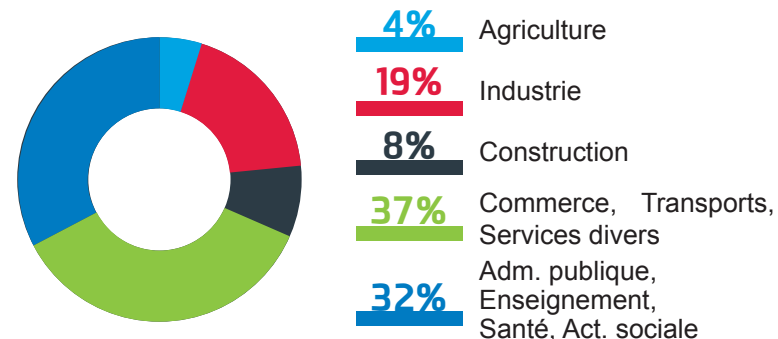
UN PÔLE D'EMPLOIS IMPORTANT

La CAC représente un pôle d'emplois important à l'échelle de la Normandie (cf. p.35). L'emploi sur le territoire connaît une forte polarisation : 72 621 emplois sont enregistrés sur la CAC en 2014, dont 51,3 % à Cherbourg-en-Cotentin (37 254 emplois), 12,0 % sur la Hague (8 733) et 9,5 % sur le secteur des Pieux (6 864).

Nombre d'emplois au lieu de travail en 2014



Nombre d'emplois par secteur



Les premiers secteurs d'emploi du territoire sont le commerce, les transports et les services divers (36,6 % de l'emploi total, soit 26 557 emplois)

La Communauté d'Agglomération compte en proportion davantage d'emplois relevant de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale (32,3 %) que La Manche (31,7 %) et la Normandie (32,1 %).

L'industrie est également pourvoyeuse d'emploi. 13 946 emplois sont dénombrés dans ce secteur, soit 19,2 % de l'emploi total, contre 17,2 % à l'échelle du Département et 16,3 % pour la Région. La CAC polarise par ailleurs 42 % des emplois industriels de la Manche.

Le point de vue des communes :

Les élus ont mis en évidence le lien entre les variations du tissu économique et les dynamiques de l'habitat. La question des évolutions du chantier de l'EPR de Flamanville et de son impact sur le logement des travailleurs du nucléaire a notamment été soulevée.

DES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DE L'EMPLOI DANS L'INDUSTRIE, EN DÉPIT D'UNE BAISSSE SUR LA PÉRIODE 2009-2014

Évolution de l'emploi de 2009 à 2014 par pôle

Territoires	Nombre d'emplois 2014	Part dans la CAC	Évolution 2009-2014	
CAC	72621	/	-376	-0,5%
Cherbourg-en-Cotentin	37 254	51,3%	-1282	-3,4%
Pôle de La Hague	8 733	12%	70	0,8%
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	2 884	4%	219	7,6%
Pôle du Val de Saire	2 700	3,7%	-564	-20,9%
Pôle de la Saire	218	0,3%	-48	-21,9%
Pôle des Pieux	6 864	9,5%	961	14,0%
Pôle de la Côte des Isles	2 293	3,2%	-116	-5,0%
Pôle de Douve et Divette	1 386	1,9%	292	21,1%
Pôle du Bocage Valognais	5 598	7,7%	167	3,0%
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	1 362	1,9%	30	2,2%
Pôle de la région de Montebourg	1 844	2,5%	-77	-4,2%
Pôle de la Vallée de l'Ouve	1 485	2,0%	-27	-1,8%
Manche	194 944	/	-1 985	-1,0%
Normandie	1 283 403	/	-26 762	-2,1%

Source : INSEE

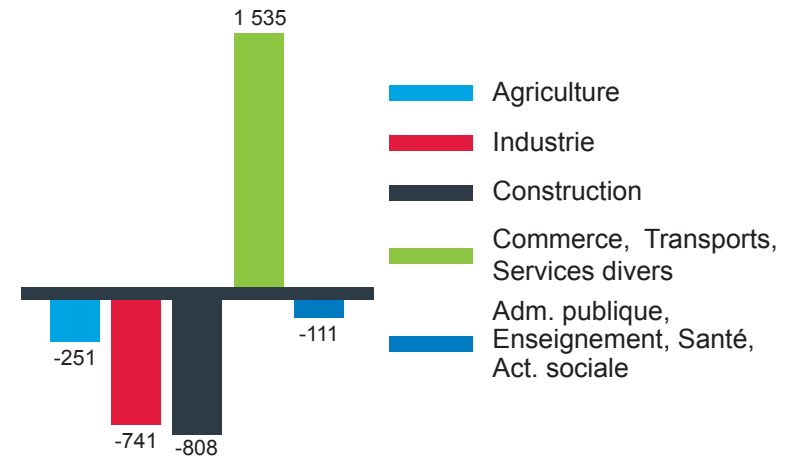
Entre 2009 et 2014, le territoire a enregistré une baisse du nombre d'emplois (- 0,5 %, soit - 376 emplois), dans un contexte général de repli lié à la crise de 2008 : -1,0 % dans La Manche, -2,0 % en Normandie. Cette évolution apparaît moins importante sur la CAC.

Les évolutions sont très contrastées au sein de la CAC sur la période :

- l'est du territoire (région de Montebourg, Val de Saire, Côte des Isles) voit ses effectifs se réduire, quand ils progressent dans le grand quart nord-ouest (Les Pieux, Douve et Divette, Bricquebec-en-Cotentin) et à Saint-Pierre-Église
- une perte de 1 282 emplois à Cherbourg-en-Cotentin, concernant tous les domaines d'activité

- des divergences de développement, essentiellement résidentiels de la périphérie cherbourgeoise : La Saire accuse une baisse de 22 % de ses emplois, tandis que Douve et Divette se développe fortement (+ 21 %)
- un dynamisme moindre de l'emploi sur la Hague, dû principalement à une perte conséquente d'emplois dans l'industrie.

Évolution du nombre d'emplois par secteur d'activité



Source : INSEE

Seuls les secteurs du commerce, des transports et services divers (+ 1 535 emplois) se développent sur la période 2009-2014, tous les autres domaines d'activité sont en baisse.

Les perspectives de développement de l'emploi dans l'industrie, avec des grands chantiers en cours ou à venir, modifieront le besoin en logements sur le territoire :

- énergie nucléaire : finalisation de l'EPR, démantèlement de l'unité UP2400 dans l'usine de La Hague jusqu'en 2030 (jusqu'à 500 personnes mobilisées)
- les Énergies Marines Renouvelables (EMR) : développement de l'éolien à partir de 2018 (550 emplois directs) à Cherbourg-en-Cotentin

- économie maritime : contrat de livraison de 12 sous-marins signé en 2016 avec l'Australie, démantèlement de 5 sous-marins d'ici à 2027, construction en cours de 4 sous-marins barracuda, plusieurs contrats à venir pour l'entreprise CMN.



Port de Cherbourg PNA

Source : Vincent Laisney

Nombre d'emplois par secteur d'activité en 2014 et évolution entre 2009 et 2014

Territoires	Agriculture		Industrie		Construction		Commerce, Transports, Services divers		Adm. publique, Enseignement, Santé, Act. sociale	
	Nombre	Évolution	Nombre	Évolution	Nombre	Évolution	Nombre	Évolution	Nombre	Évolution
CAC	3 134	-251	13 946	-741	5 554	-809	26 557	1 535	23 429	-112
Cherbourg-en-Cotentin	187	-52	5 716	-314	1 544	-492	14 860	-235	14 947	-190
Pôle de La Hague	230	-20	3 307	-1 169	798	-88	3 203	1 421	1 195	-74
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	243	10	797	117	304	37	837	30	703	24
Pôle du Val de Saire	670	-135	221	-79	228	14	1 032	-241	549	-122
Pôle de la Saire	23	-24	5	-56	30	-1	84	24	76	8
Pôle des Pieux	350	13	2 380	820	861	-378	1 940	450	1 333	56
Pôle de la Côte des Isles	284	8	181	-20	286	-111	909	-19	633	26
Pôle de Douve et Divette	99	-8	89	5	336	101	433	96	429	99
Pôle du Bocage Valognais	194	15	723	-52	601	21	2 012	96	2 067	86
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	284	-48	64	-14	159	34	360	-7	495	66
Pôle de la région de Montebourg	296	-25	249	10	250	53	439	-62	609	-53
Pôle de la Vallée de l'Ouve	275	15	217	10	156	1	444	-16	393	-38
Manche	13 360	-857	33 405	-1 512	16 280	-1 963	70 112	988	61 788	1 359
Normandie	46 065	-2 189	209 464	-22 194	94 417	-7 261	521 852	-545	411 605	5 428

Source : INSEE

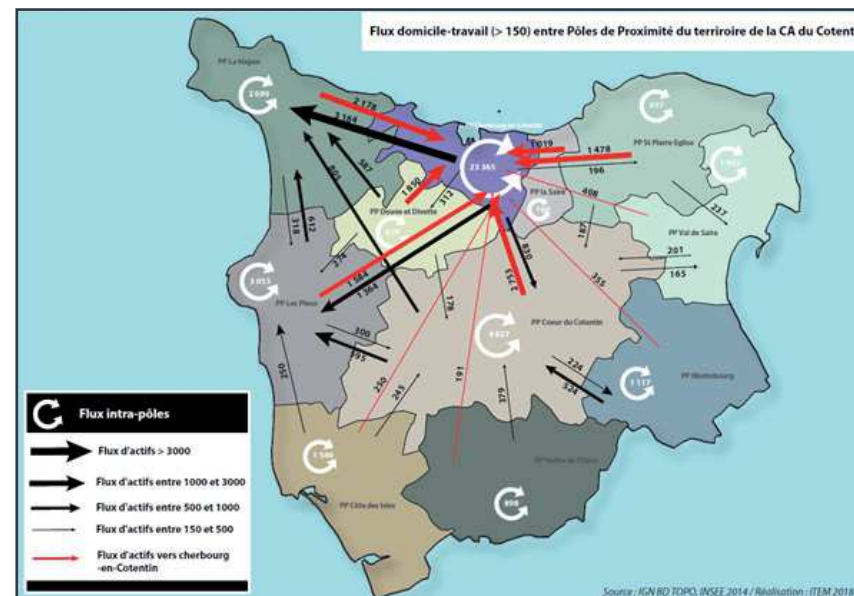
DES FLUX DOMICILE-TRAVAIL ESSENTIELLEMENT INTERNES À LA CAC

En 2014, 92 % des actifs-résidents travaillent sur la CAC. Il est fait le constat du peu d'échanges avec l'extérieur, du fait du contexte géographique de presqu'île qui ne facilite pas les échanges, et de la taille importante du territoire.

Le grand quart nord-ouest du territoire (Douve et Divette, La Hague, Cherbourg-en-Cotentin, Les Pieux), où sont présents les grands bassins d'emplois liés à l'énergie, est marqué par d'importants flux de déplacements entre les secteurs. La moitié des actifs du secteur des Pieux (2 900) et 55 % des actifs du pôle Cœur du Cotentin travaillent à l'extérieur de leur territoire.

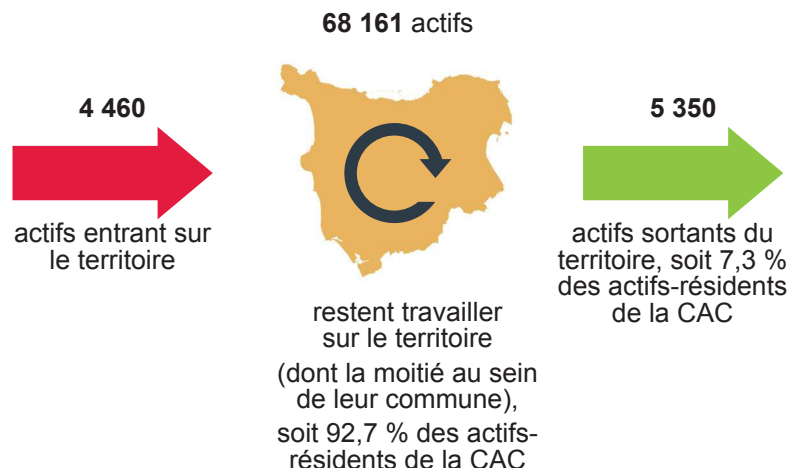
À l'inverse, le littoral est présente peu de flux transversaux entre ses pôles.

Flux domicile-travail entre Pôles de la CAC en 2014



Source : INSEE, ITEM Etudes & Conseil

Schéma des flux sortants, entrants et restants travailler sur la CAC



Flux domicile-travail en 2014

Territoires	Actifs restants	Actifs sortants	Actifs entrants
CAC	68 161	5 350	4 460
Cherbourg-en-Cotentin	23 367	7 998	13 887
Pôle de La Hague	2 699	2 910	6 025
Pôle du Cœur du Cotentin	4 827	5 830	3 655
Pôle du Val de Saire	1 902	1 318	795
Pôle de la Saire	160	1 311	58
Pôle des Pieux	3 053	2 901	3 811
Pôle de la Côte des Isles	1 549	1 475	744
Pôle de Douve et Divette	629	3 105	757
Pôle du canton de Saint-Pierre-Eglise	937	2 382	425
Pôle de la région de Montebourg	1 117	1 687	723
Pôle de la Vallée de l'Ouve	898	1 456	587

Source : INSEE

LES ENTREPRISES

Le territoire compte, en 2015, 12 900 entreprises. La vitalité économique de la CAC tient notamment à la présence de grosses et très grosses entreprises (110 structures de plus de 200 salariés, dont 7 de 500 salariés ou plus).

Les entreprises de plus de 500 salariés en 2017

Entreprises	Communes	Activités	Effectif
Orano	La Hague	Elaboration et transformation de matières nucléaires	2 985
DCNS	Cherbourg-en-Cotentin	Construction de navires civils	2 285
EDF	Les Pieux	Production d'électricité	1781
Orano	Cherbourg-en-Cotentin	Ingénierie, études techniques	750
Les Maîtres Laitiers du Cotentin	Sottevast	Fabrication de fromages	600
Efinor Marine	La Hague	Fabrication d'articles métalliques divers	504
EDF	Flamanville	Distribution et commerce d'électricité	500

Source : annuaire des entreprises de France de la CCI, SCoT du pays du Cotentin

Le territoire est spécialisé dans l'industrie, qui s'organise en quatre grandes filières : les énergies, l'agro-alimentaire, la construction navale et plaisance et les services aux entreprises.

La dynamique entrepreneuriale se situe en 2016 entre le niveau de la Manche et celui de la Normandie. Le taux de création d'entreprises¹² sur la CAC est ainsi de 10 % (689 entreprises créées), contre 9,4 % pour le département et 11,3 % pour la région. Il est en progression par rapport à l'année 2015.

12. Taux de création d'entreprises : rapport entre le nombre de créations d'entreprises et le stock d'entreprises.

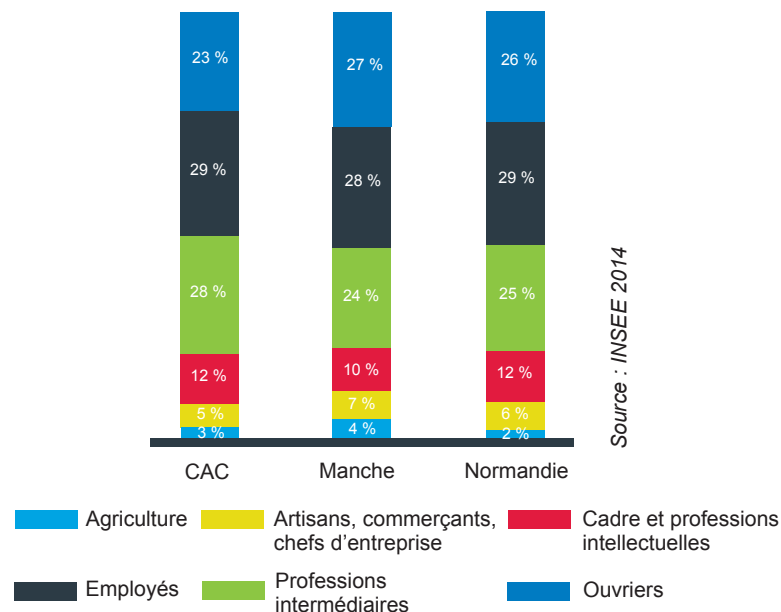
Plus de 1 600 établissements commerciaux et recensés sur le territoire, pour une densité commerciale¹³ moyenne en 2016 (52,2), qui se situe entre le Département (57,6) et la Région (50,1).

Les établissements de formation supérieure de la CAC comptent près de 2 000 étudiants, essentiellement regroupés sur l'IUT de Cherbourg, dont les effectifs varient peu d'une année sur l'autre.

13. Densité commerciale : nombre d'habitants pour un commerce.

LES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

Répartition des actifs par catégories socio-professionnelles en 2014



Les ouvriers et employés représentent plus de la moitié des actifs ayant un emploi.

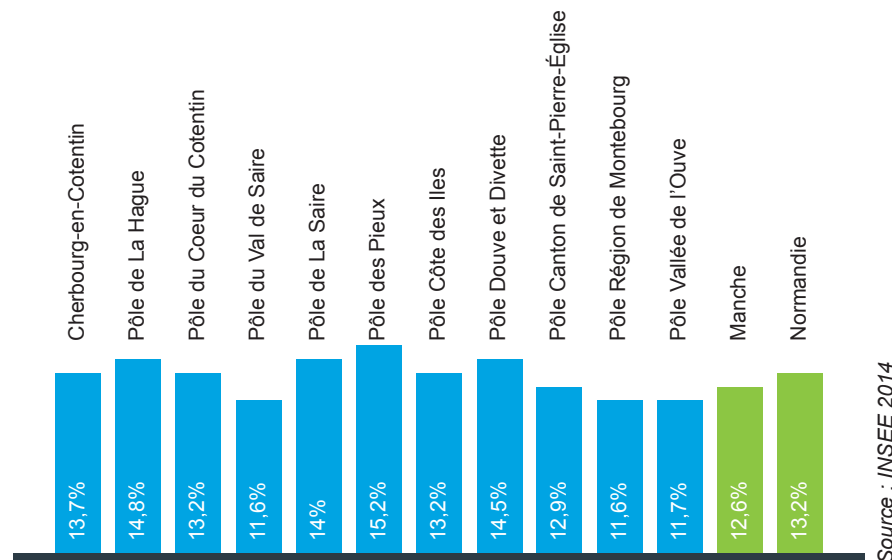
Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont mieux représentés sur la CAC que dans le reste du département, en lien avec la présence des grands bassins d'emplois industriels (Les Pieux, Beaumont-Hague), qui concentrent des postes d'encadrement et de décision.

Deux profils de travailleurs différents se présentent entre l'ouest et l'est du territoire de la CAC :

- une part plus grande d'ouvriers et d'employés à l'est ;
- davantage de travailleurs à haut niveau de qualification à l'ouest.

Cette part plus conséquente de travailleurs net horaire moyen globalement plus élevé pour la CAC que pour le département (12,6 €), excepté pour les pôles du Val de Saire, de la Région de Montebourg et de la Vallée de l'Ouve.

Salaire net moyen horaire en 2014

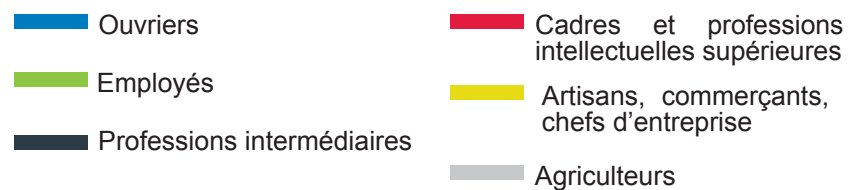
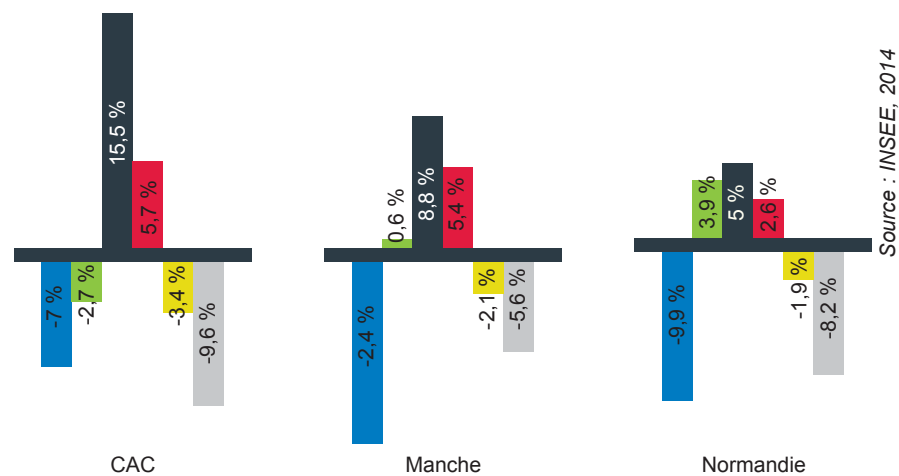


L'ÉVOLUTION DES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES : VERS UNE HAUSSE DU NIVEAU DE QUALIFICATION

La CAC suit le modèle dominant concernant l'évolution des CSP, avec :

- une baisse du nombre et de la part d'ouvriers, d'employés et d'agriculteurs ;
- une progression du nombre et de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires.

Évolution des catégories socio-professionnelles en 2014



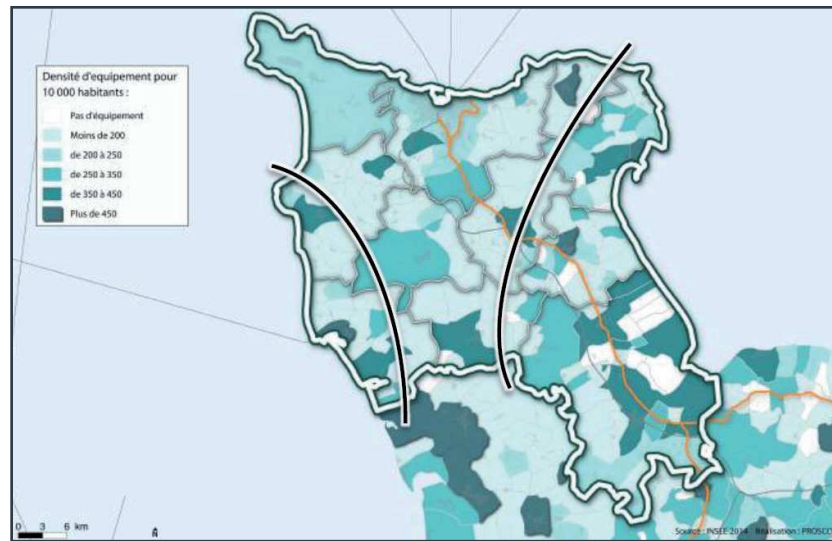
LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS

À l'échelle de la CAC, qui représente un tiers du département, tous les équipements sont proposés. Toutefois, ce territoire étant vaste, les temps d'accès peuvent être importants pour les ménages habitants des communes de l'arrière pays.

Ainsi, selon le SCoT du Pays du Cotentin, la densité d'équipements de proximité¹⁴ et d'équipements supérieurs¹⁵ est moins importante qu'à l'échelle de la Manche et de la Normandie. La CAC apparaît cependant bien positionnée quant aux équipements de niveau intermédiaire¹⁶.

Il est fait le constat d'une polarisation des équipements sur Cherbourg, au nord du territoire.

La densité d'équipements pour 10 000 habitants en 2016 par catégories socio-professionnelles en 2014



Sources : SCoT du Pays du Cotentin, INSEE

14. Les équipements de proximité (école maternelle, pharmacie, boulangerie...) permettent de répondre aux besoins quotidiens des habitants et usagers.

15. Les équipements supérieurs (maternité, médecin spécialiste, théâtre...) se trouvent davantage dans les pôles urbains et permettent de répondre à des besoins plus ponctuels et spécifiques.

16. Les équipements intermédiaires (orthophoniste, supermarché, gendarmerie...) répondent à des besoins moins fréquents, hebdomadaires.

Dans l'arrière-pays, l'offre en équipement (Bricquebec-en-Cotentin, Valognes, Montebourg, Saint-Sauveur-le-Vicomte). Elle est plus dispersée sur le littoral.

Nombre et densité d'équipements pour 10 000 habitants en 2016 par niveaux de gamme

Niveau de gamme	Équipements de proximité		
	Nb.	Part dans le SCoT	/10 000 habitants
Territoires			
CA du Cotentin	3 311	72,4%	182,3
Manche	10 814	73,9%	216,3
Normandie	73 648	75,8%	220,8

Sources : SCoT du Pays du Cotentin, INSEE

Niveau de gamme	Équipements intermédiaires		
	Nb.	Part dans le SCoT	/10 000 habitants
Territoires			
CA du Cotentin	1 015	22,2%	55,9
Normandie	17 903	18,4%	53,7
Normandie	17 903	18,4%	53,7

Sources : SCoT du Pays du Cotentin, INSEE

Niveau de gamme	Équipements supérieur		
	Nb.	Part dans le SCoT	/10 000 habitants
Territoires			
CA du Cotentin	248	5,4%	13,7
Manche	804	5,5%	16,1
Normandie	5 659	5,8%	17

Sources : SCoT du Pays du Cotentin, INSEE

Un bon niveau d'équipement en établissements de formation

Le territoire de la CAC apparaît plutôt bien doté en établissements de formation, avec 70 communes sur 132 disposant d'au moins un établissement de formation en 2016. Le niveau d'équipement est proche ou supérieur de celui de la Manche et de la Normandie en 2016.

Nombre et densité d'établissements d'enseignement en 2016

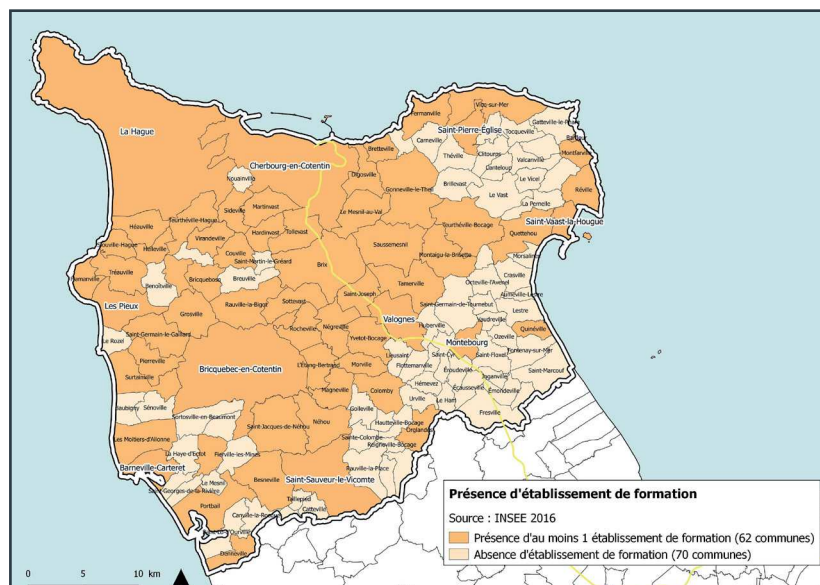
Sous-domaine enseignement	École maternelle		École élémentaire		Collège		Lycée	
	Nombre	/10 000 hab.	Nombre	/10 000 hab.	Nombre	/10 000 hab.	Nombre	/10 000 hab.
Territoires								
CA du Cotentin	26	1,4	120	6,6	25	1,4	16	0,9
Manche	62	1,2	338	6,8	74	1,5	57	1,1
Normandie	756	2,3	2 148	6,4	400	1,2	323	1

Sources : ScoT du Pays du Cotentin, INSEE

Les petites communes qui composent la partie orientale (pôle région de Montebourg), comme une partie des communes des pôles du Val de Saire et de Saint-Pierre-Église, sont dépourvues de tout équipement d'enseignement.

- À noter : A l'occasion des ateliers territoriaux, les élus ont signalé que le vieillissement de la population avait pour conséquence des fermetures de classes et ce tant en milieu rural qu'urbain. Ils enregistrent une perte d'attractivité de leurs communes, pour le milieu rural, suite à ces fermetures.

Présence d'établissements de formation en 2016



Source INSEE, BPE 2016 – Conception : CDHAT

Une part importante de communes dépourvues de commerces de proximité

En 2016, 60 communes sur 132 accueillent au moins un commerce.

Selon le SCoT du Pays du Cotentin, la densité d'équipements commerciaux sur le territoire est de 52,2, supérieure au niveau régional (50,1) mais largement inférieure au niveau de la Manche (57,6).

Il est à noter la concentration des grandes surfaces sur Cherbourg-en-Cotentin, qui regroupe 25 supermarchés, hypermarchés et grandes surfaces de bricolages des 57 existantes sur la CAC. Les autres pôles de proximité sont inégalement dotés en grandes surfaces. Les pôles de la Région de Montebourg et de la Vallée de l'Ouve ne comptent ainsi qu'un supermarché chacun.

Un nombre important de communes (72 sur 132), essentiellement localisées dans le sud-est de la CAC, ainsi que dans le Val de Saire, ne possèdent aucun commerce de proximité.

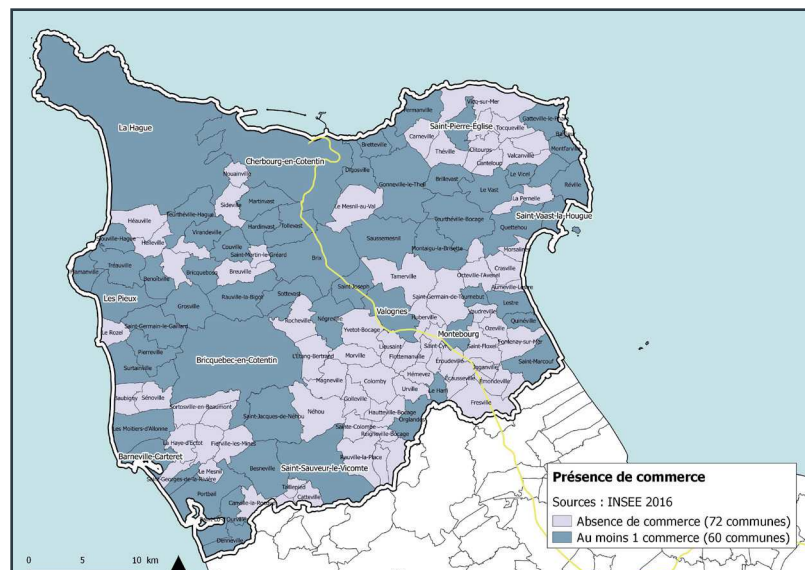
L'offre proposée en milieu rural par les commerces ambulants est très appréciée de la population.

Présence de grandes surfaces

Territoires	Nombre de grandes surfaces
Cherbourg-en-Cotentin	25
Pôle de La Hague	2
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	3
Pôle du Val de Saire	5
Pôle de la Saire	0
Pôle des Pieux	5
Pôle de la Côte des Isles	3
Pôle de Douve et Divette	3
Pôle du Bocage Valognais	7
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	2
Pôle de la région de Montebourg	1
Pôle de la Vallée de l'Ouve	1

Source : INSEE, BPE 2016

Présence de commerce en 2016



Source : INSEE, BPE 2016 – Conception : CDHAT

Une forte polarisation des médecins dans l'arrière-pays

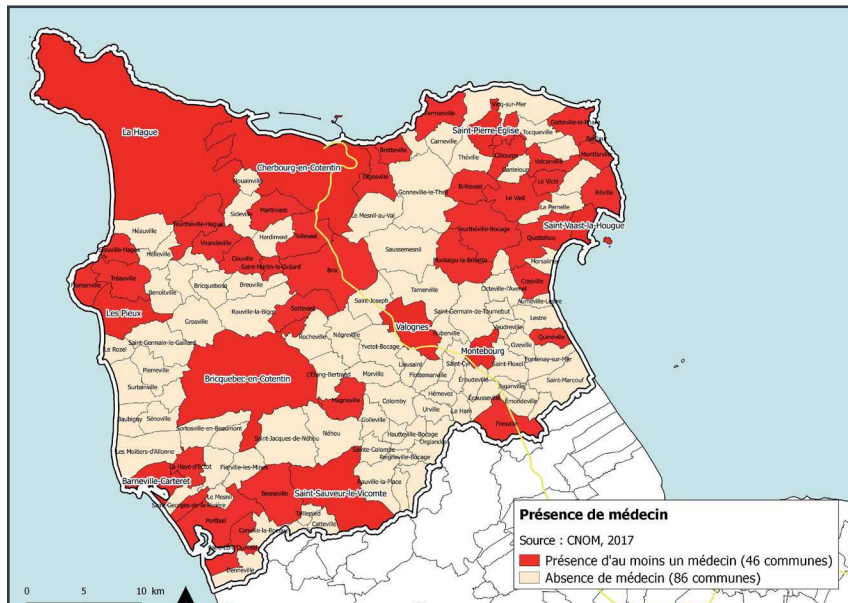
Le Département de La Manche présente une densité médicale de 70 médecins généralistes libéraux pour 100 000 habitants. Il est ainsi classé en 43^{ème} position nationale selon l'Ordre des Médecins.

Les communes de la CAC apparaissent plutôt mieux dotées que d'autres secteurs du département (les Marais et Le Mortainais notamment).

Les médecins sont particulièrement présents sur le pôle cherbourgeois et sur les communes pôles.

Au total, 48 communes sur 132 disposent d'au moins un médecin. Les secteurs de Montebourg, Les Pieux, Bricquebec ou encore Saint-Pierre-Église présentent des densités faibles.

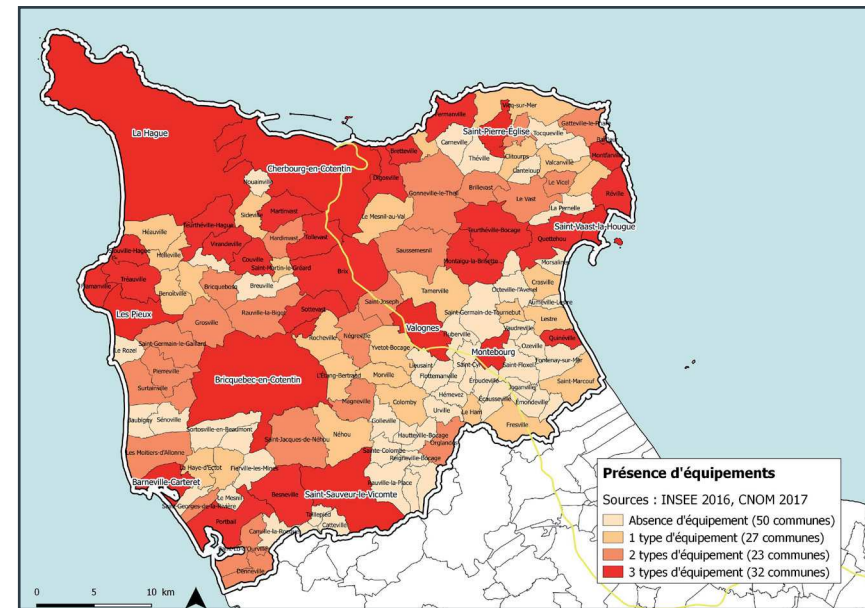
Présence de médecins en 2017



Source : CNOM 2017 – Conception : CDHAT

Analyse globale du niveau d'équipement

Niveau d'équipements des communes



Sources : INSEE 2016, CNOM 2017 - Conception : CDHAT

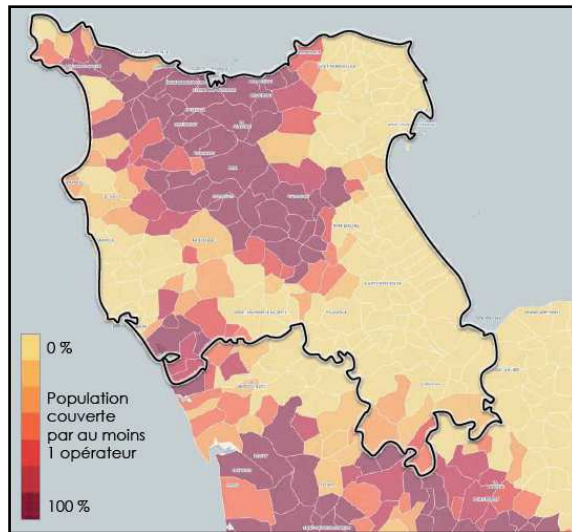
50 communes ne possèdent aucun des 3 types équipements (établissement de formation, commerce, médecin). Elles sont principalement localisées dans les pôles de proximité de la Région de Montebourg et de la Vallée de l'Ouve.

LA COUVERTURE NUMÉRIQUE ET TÉLÉPHONIQUE

La téléphonie

En dehors de l'agglomération Cherbourgeoise et de ses environs, le territoire est mal couvert en réseau 4G, en particulier le Val de Saire et une partie du littoral ouest.

Couverture 4G en 2015 par au moins un opérateur



Sources : SCoT du Pays du Cotentin, ARCEP, datafrance

Le haut débit et la fibre

En 2016, seule Cherbourg-en-Cotentin était éligible à la fibre à un débit supérieur à 30 Mb/s.

L'accès au numérique est difficile dans certains espaces ruraux.

Il est à noter que Manche Numérique prévoit le déploiement de réseaux d'accès au très haut débit de nouvelle génération sur la totalité du département à l'horizon 2027.

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

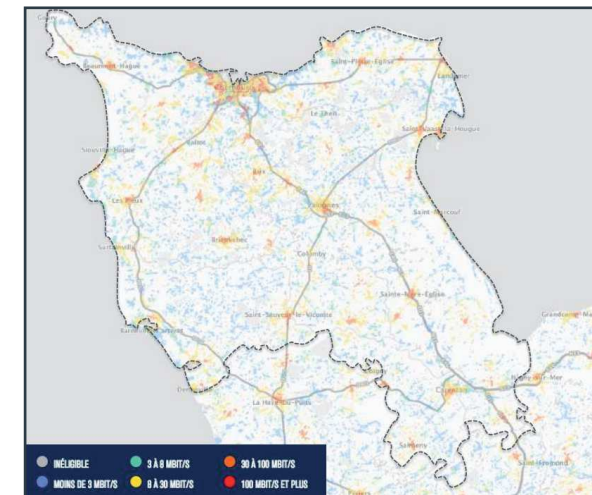
Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le

SLOW

ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

La couverture en très haut débit du territoire



Sources : SCoT du Pays du Cotentin, Observatoire du THD de France

- | | |
|---------------------|----------------------|
| ■ Inéligible | ■ 8 à 30 Mbit/s |
| ■ Moins de 3 Mbit/s | ■ 30 à 100 Mbit/s |
| ■ 3 à 8 Mbit/s | ■ 100 Mbit/s et plus |

SYNTHÈSE DE L'ÉCONOMIE ET SERVICES

L'attractivité d'un territoire aujourd'hui est fortement liée à la présence d'emploi, mais également d'équipements et de services.

La CAC y répond dans sa globalité.

La CAC représente un pôle d'emplois important à l'échelle de la Normandie et il convient de préciser qu'il y a aujourd'hui des perspectives de développement de l'emploi à moyen terme.

92 % des actifs résidents travaillent sur la CAC.

Le territoire est bien doté en équipements et services, avec des temps d'accès qui peuvent toutefois être longs selon où on habite et une densité en équipements de proximité pouvant apparaître faibles.

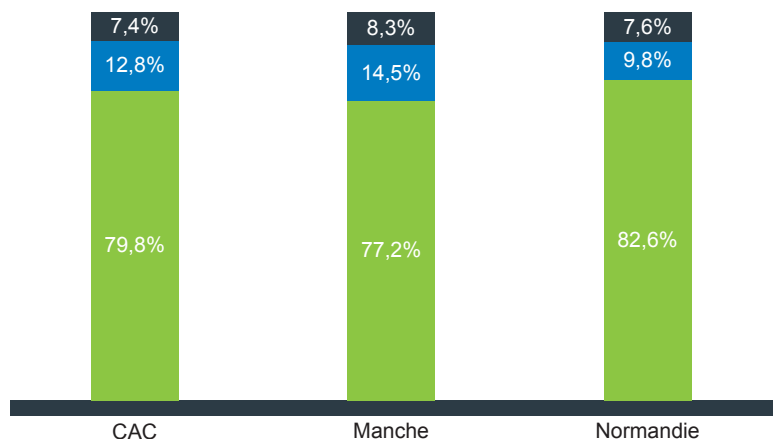
Enfin, une part importante de communes est dépourvue de commerces de proximité (72), toutefois la présence de nombreuses grandes surfaces (57) permet de trouver une offre commerciale à des distances peu importantes.



Le logement

Présentation du parc de logements

Composition du parc immobilier



Source : INSEE 2014 - Conception : CDHAT



En 2014, le parc immobilier de la CAC est composé de 101 523 logements, répartis en :

- 80 967 résidences principales (79,8%)
- 13 014 résidences secondaires et occasionnelles (12,8%)
- 7 542 logements vacants (7,4 %).

Cherbourg-en-Cotentin dispose de : 42 792 logements, dont 89,5 % de résidences principales, 2,4 % de résidences secondaires et 8 % de logements vacants. La ville possède ainsi 42 % de l'offre de logements totale.

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le

SLOW

ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

Du fait du poids important de la ville, les résidences secondaires sont moyennement présentes à l'échelle de la CAC. Elles sont inférieures à la part départementale, mais toutefois supérieures à part régionale.

Le taux de vacance de la CAC est conséquent, analogue à celui de la Normandie et légèrement inférieur au département.



17. Selon l'INSEE, un logement vacant est :

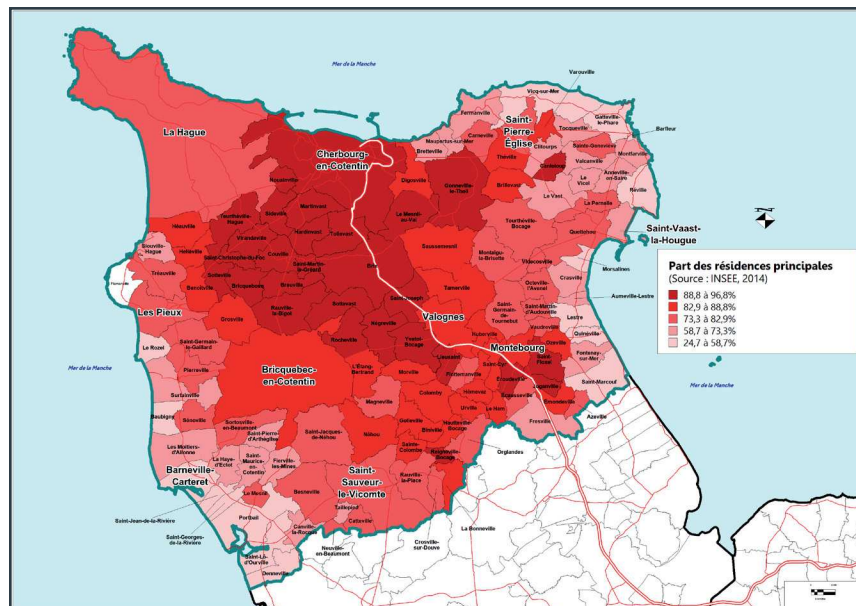
- proposé à la vente, à la location
- déjà attribué et en attente d'occupation
- en attente de règlement de succession
- conservé par un employeur pour un usage futur, au profit d'un employé gardé vacant et sans affectation précise

LE PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

La proportion de résidence principale est plus importante sur les communes situées à proximité des bassins économiques et des principales voies de communication (RN13).

47 % du parc de résidences principales est situé à Cherbourg-en-Cotentin.

Part de résidences principales en 2014



Au total, le parc de résidences principales s'est accru de 34 346 unités, alors que la population a augmenté de 27 757 habitants, soit 1,23 logement par personne supplémentaire.

Nombre et part de résidences principales

Territoires	Nombre	Part
CAC	80 967	79,8%
Cherbourg-en-Cotentin	3 8312	89,5%
Pôle de La Hague	4 718	79,1%
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	4 655	87,5%
Pôle du Val de Saire	4 163	62,8%
Pôle de la Saire	1 322	79,6%
Pôle des Pieux	5 610	73,3%
Pôle de la Côte des Isles	3 905	43,8%
Pôle de Douve et Divette	3 110	92,1%
Pôle du Bocage Valognais	6 146	88,0%
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	3 667	70,2%
Pôle de la région de Montebourg	2 931	74,8%
Pôle de la Vallée de l'Ouve	2 428	79,0%
Manche	224 755	77,2%
Normandie	1 460 440	82,6%

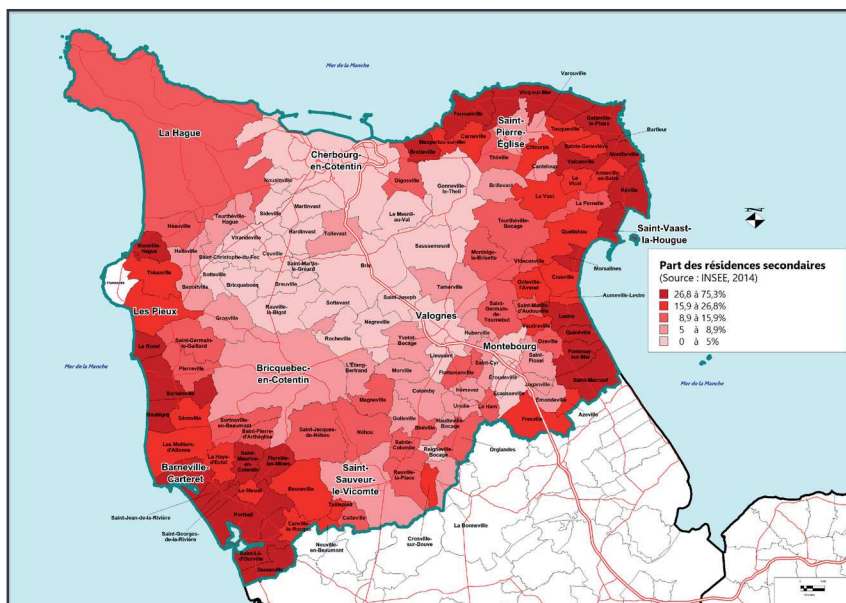
Source : INSEE 2014

LE PARC DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

Les résidences secondaires et occasionnelles se localisent logiquement essentiellement sur les secteurs littoraux. Elles représentent la moitié des logements dans le pôle de proximité de la Côte des Isles, qui totalise à lui seul un tiers du parc des résidences secondaires de la CAC.

Le nombre de résidences secondaires peut s'avérer un obstacle à l'installation des résidents permanents, tant dans le parc locatif que pour l'accès à la propriété.

Part de résidences secondaires en 2014



Source : INSEE 2014 – Conception : CDHAT

Nombre et part de résidences

Territoires	Nombre	Part
CAC	13 014	12,8%
Cherbourg-en-Cotentin	1 048	2,4%
Pôle de La Hague	875	14,7%
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	313	5,9%
Pôle du Val de Saire	2 013	30,4%
Pôle de la Saire	276	16,6%
Pôle des Pieux	1 497	19,6%
Pôle de la Côte des Isles	4 367	48,9%
Pôle de Douve et Divette	109	3,2%
Pôle du Bocage Valognais	248	3,6%
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	1 188	22,7%
Pôle de la région de Montebourg	720	18,4%
Pôle de la Vallée de l'Ouve	359	11,7%
Manche	42 329	14,5%
Normandie	173 335	9,8%

Source : INSEE 2014

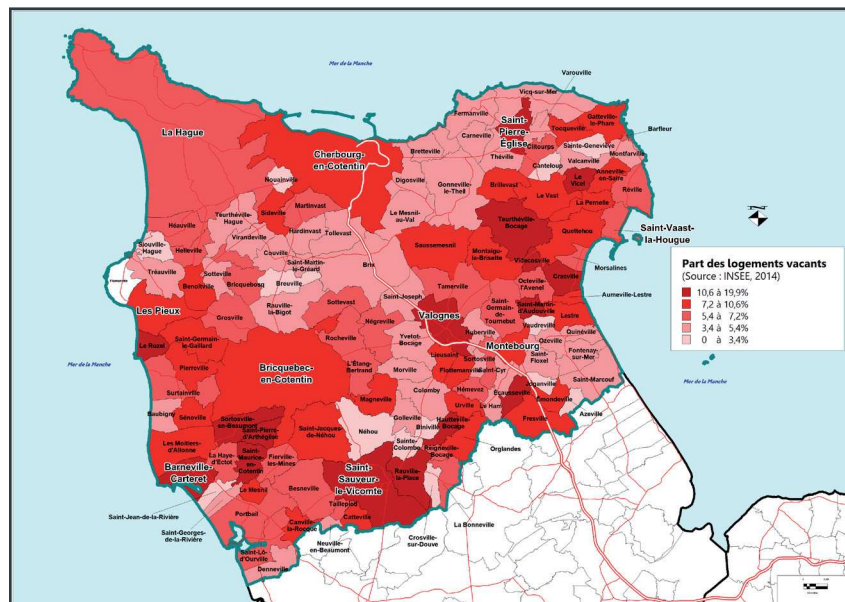
LE PARC DE LOGEMENTS VACANTS

La part de logements vacants est élevée à Cherbourg-en-Cotentin (8 %), ainsi que dans les pôles de proximité de la Vallée de l'Ouve (9,3 %) et du Bocage Valognais (8,5 %).

L'agglomération cherbourgeoise concentre 45,5 % de l'ensemble du parc de logements vacants de la CAC (3432 logements).

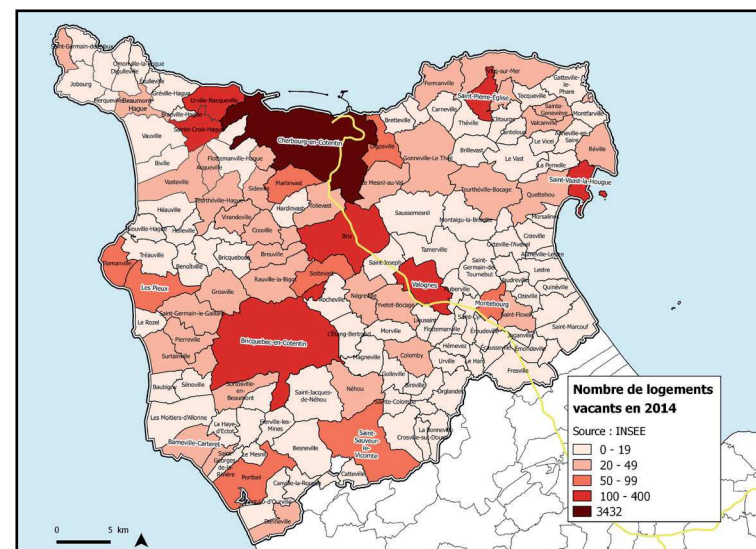
En revanche les territoires périurbains de Cherbourg-en-Cotentin (Douve et Divette : 4,7 %, la Saire : 3,8 %) comptent, en proportion, les plus faibles taux de vacance.

Part de logements vacants en 2014



Source : INSEE 2014 – Conception : CDHAT

Nombre de logements vacants



Source : INSEE 2014 – Conception : CDHAT

Nombre et part de logements vacants en 2014

Territoires	Nombre	Part
CAC	7 542	7,4%
Cherbourg-en-Cotentin	3 432	8,0%
Pôle de La Hague	374	6,3%
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	353	6,6%
Pôle du Val de Saire	449	6,8%
Pôle de la Saire	63	3,8%
Pôle des Pieux	550	7,2%
Pôle de la Côte des Isles	652	7,3%
Pôle de Douve et Divette	158	4,7%
Pôle du Bocage Valognais	592	8,5%
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	369	7,1%
Pôle de la région de Montebourg	267	6,8%
Pôle de la Vallée de l'Ouve	285	9,3%
Manche	24 176	8,3%
Normandie	134 784	7,6%

Source : INSEE 2014

ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DU PARC IMMOBILIER

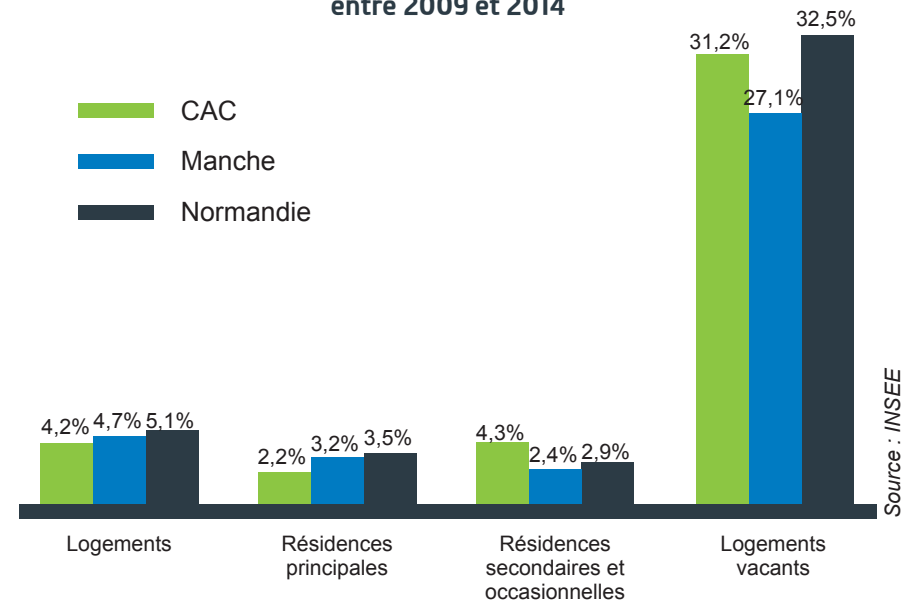
L'étude des évolutions de la structure du parc immobilier entre 2009 et 2014 montre :

- Une augmentation du nombre de logements (+ 4 047), en dépit d'une baisse du nombre d'habitants (1 739). Le parc de logements de La Manche et celui de la Normandie ont augmenté respectivement douze fois et cinq fois plus vite que le nombre d'habitants.
- Le nombre de résidences secondaires sur la CAC a davantage progressé, en proportion, que sur La Manche et la Normandie. Il a particulièrement augmenté sur le pôle de proximité des Pieux (+ 37,9 %) et sur l'agglomération cherbourgeoise (+ 16,3 %). La croissance des résidences secondaire sur les grands pôles a été analysée par l'INSEE à l'échelle de la Normandie. Ce dernier indique que, sur la période 2010-2015, « les villes-centres concentrent la moitié de la croissance des résidences secondaires normandes alors qu'elles n'en totalisent que le cinquième du parc¹⁸ ». Une des explications fournies sur ce phénomène vient du fait que les logements des plateformes de locations saisonnières (de type Airbnb) sont aujourd'hui comptabilisés dans les résidences secondaires. À noter que le Val de Saire sur la dernière période inter-censitaire a perdu 12 % de résidences secondaires.
- Le nombre des logements vacants de la CAC augmente très fortement, tout comme pour le département et la région.
- Le nombre de résidences principales a peu évolué, ce qui est particulièrement vrai pour la ville de Cherbourg-en-Cotentin.

Selon l'article de l'INSEE « En Normandie, le parc de logements s'accroît cinq fois plus vite que la population » : « L'écart qui existe entre, d'une part, le rythme important de constructions neuves, et d'autre part, les besoins en nouveaux logements permettant de répondre à la décohabitation, la croissance démographique et la demande de résidences secondaires, a conduit à ce que 38 % de l'augmentation du parc régional entre 2010 et 2015 se traduise par de la vacance. La Normandie se situe ainsi en tête des régions de France métropolitaine pour cette résultante. Ces logements vacants représentent une part croissante dans la progression du parc. Celle-ci n'était en effet que de 15,0 % entre 1999 et 2010. En moyenne, la Normandie a enregistré 6 500 logements vacants supplémentaires par an entre 2000 et 2010, contre 2 500 au cours de la décennie 2000. En conséquence, pour cinq logements supplémentaires, deux restent ou deviennent vacants. »

« En Normandie, le parc de logements s'accroît cinq fois plus vite que la population », M. Maillard, Insee Analyses Normandie, n°48, juin 2018.

Évolution de la structure du parc de logements entre 2009 et 2014



18. « En Normandie, le parc de logements s'accroît cinq fois plus vite que la population », M. Maillard, Insee Analyses Normandie, n° 48, juin 2018.

Nombre et pourcentage d'évolution de la structure du parc immobilier entre 2009 et 2014

Territoires	Évolution du parc de logements	
	Nombre	%
CAC	4 047	4,2%
Cherbourg-en-Cotentin	1 154	2,8%
Pôle de La Hague	423	7,6%
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	282	5,6%
Pôle du Val de Saire	23	1,4%
Pôle de la Saire	243	3,8%
Pôle des Pieux	574	8,1%
Pôle de la Côte des Isles	165	1,9%
Pôle de Douve et Divette	409	13,8%
Pôle du Bocage Valognais	293	4,4%
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	165	3,3%
Pôle de la région de Montebourg	95	2,5%
Pôle de la Vallée de l'Ouve	221	7,8%
Manche	13 060	4,7%
Normandie	86 582	5,1%

Territoires	Évolution du parc de résidences secondaires	
	Nombre	%
CAC	539	4,3%
Cherbourg-en-Cotentin	147	16,3%
Pôle de La Hague	69	8,6%
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	12	3,8%
Pôle du Val de Saire	-36	-11,5%
Pôle de la Saire	66	3,4%
Pôle des Pieux	411	37,9%
Pôle de la Côte des Isles	-183	-4%
Pôle de Douve et Divette	2	1,6%
Pôle du Bocage Valognais	-1	-0,3%
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	64	5,7%
Pôle de la région de Montebourg	-3	-0,4%
Pôle de la Vallée de l'Ouve	9	-2,5%
Manche	996	2,4%
Normandie	4 819	2,9%

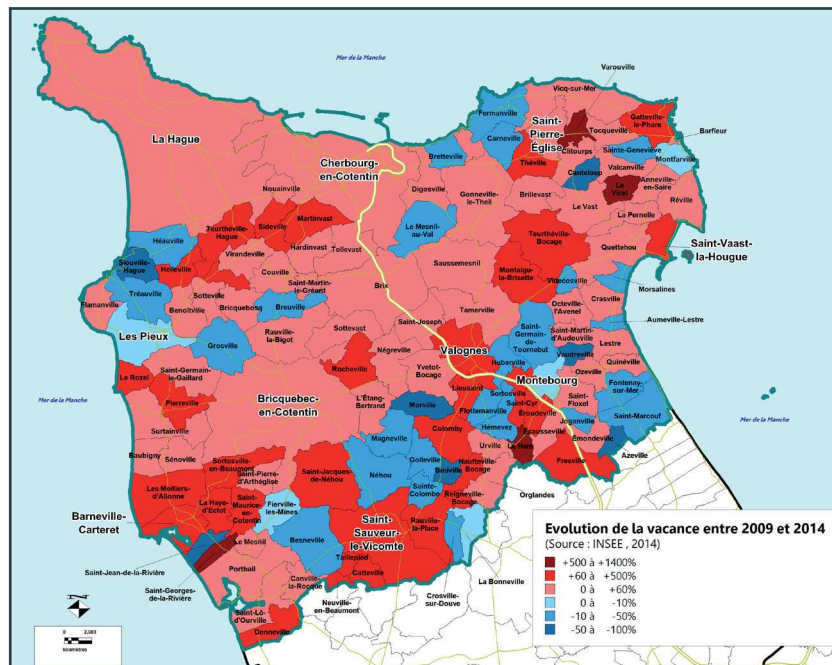
Territoires	Évolution du parc de résidences principales	
	Nombre	%
CAC	1 715	2,2%
Cherbourg-en-Cotentin	85	0,2%
Pôle de La Hague	259	5,8%
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	253	5,7%
Pôle du Val de Saire	63	5%
Pôle de la Saire	57	1,4%
Pôle des Pieux	172	3,2%
Pôle de la Côte des Isles	93	2,4%
Pôle de Douve et Divette	341	12,3%
Pôle du Bocage Valognais	79	1,3%
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	73	2%
Pôle de la région de Montebourg	95	3,4%
Pôle de la Vallée de l'Ouve	146	6,4%
Manche	6 913	3,2%
Normandie	48 733	3,5%

Territoires	Évolution du parc de logements vacants	
	Nombre	%
CAC	1 793	31,2%
Cherbourg-en-Cotentin	922	36,8%
Pôle de La Hague	95	33,9%
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	18	5,3
Pôle du Val de Saire	-4	-6,5%
Pôle de la Saire	120	36,5%
Pôle des Pieux	-10	-1,7%
Pôle de la Côte des Isles	255	64,1%
Pôle de Douve et Divette	66	72,2%
Pôle du Bocage Valognais	215	57,1%
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	29	8,4%
Pôle de la région de Montebourg	3	1,3%
Pôle de la Vallée de l'Ouve	84	42,1%
Manche	5 151	27,1%
Normandie	33 030	32,5%

Source : INSEE

L'ÉVOLUTION DE LA VACANCE

Évolution de la vacance des logements entre 2009 et 2014



Source : INSEE – Conception : CDHAT

De 2009 à 2014, seuls les pôles des Pieux et de la Saire ont connu une baisse de la vacance de leur parc (respectivement -10 et -4 logements vacants).

Quelques communes, notamment autour de Montebourg, enregistrent également une diminution de la vacance. Cette baisse est liée à l'arrivée de nouveaux ménages, attirés par la proximité de la RN13, la fiscalité peu élevée et le prix du foncier.

La hausse de la vacance (+ 31,25 %) touche des territoires attractifs : ainsi il est comptabilisé 66 logements vacants supplémentaires sur Douve et Divette (soit + 72 % de vacance) et 84 logements vacants en plus sur Vallée de l'Ouve. Ce phénomène pourrait résulter d'un manque d'attrait du parc ancien par rapport aux constructions neuves, très présentes sur ces secteurs.

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le

SLOW

ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

Elle concerne également des zones en t

- sur la côte est, la vacance pourrait être liée à un parc ancien, en mauvais état, qui ne correspond pas aux attentes des ménages
- dans le pôle de la côte des Isles, l'augmentation de la vacance s'accompagne d'une baisse importante du nombre de résidences secondaires sur la période (-183 logements).

Cherbourg-en-Cotentin subit également de manière importante, comme toute ville de cette échelle, un accroissement de la vacance. C'est ce qu'observe l'INSEE à l'échelle de la région normande : « dans un contexte de développement du nombre de logements, le repli démographique des villes-centres des grands pôles (-1,8 %) se traduit par une progression plus marquée de la vacance que dans les autres espaces¹⁹ ».

Le point de vue des communes :

Lors des ateliers territoriaux, la relation entre la qualité du parc, notamment ancien, et la vacance, a été soulignée, ainsi que la difficulté de traiter ce phénomène. Il a de même été évoqué la question du devenir des logements occupés par les salariés de l'EPR.

19. « En Normandie, le parc de logements s'accroît cinq fois plus vite que la population », M. Maillard, Insee Analyses Normandie, n° 48, juin 2018.

LES SPÉCIFICITÉS DU PARC DE LOGEMENTS VACANTS

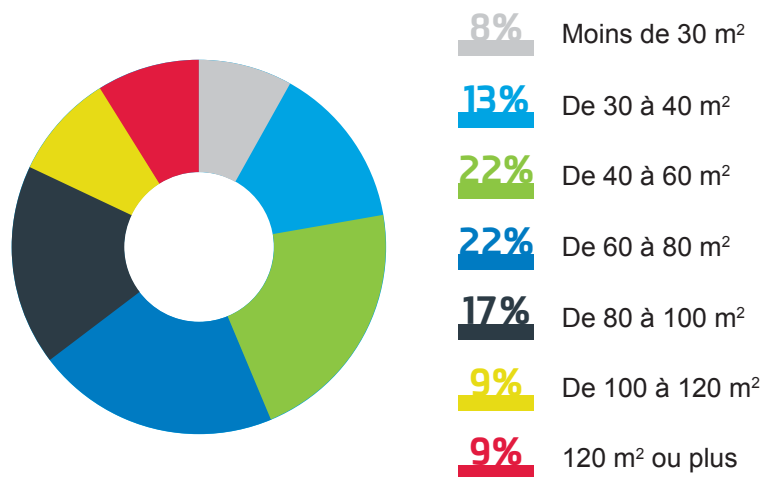
L'analyse des caractéristiques des logements montre que les logements vacants sont essentiellement des logements anciens (47 % ont été construits avant 1946), de taille moyenne, peu qualitatifs (4,7 % des logements vacants, soit 351, ne disposent ni de baignoire ni de douche).

Les logements vacants sont d'abord des logements individuels. Il est à noter une sur-représentation des appartements (41 %) par rapport à la composition du parc dans son ensemble (25 %).

Les logements vacants se composent majoritairement de logements privés.



La structure du parc de logements entre 2009 et 2014



Source : INSEE 2014



Caractéristiques des logements

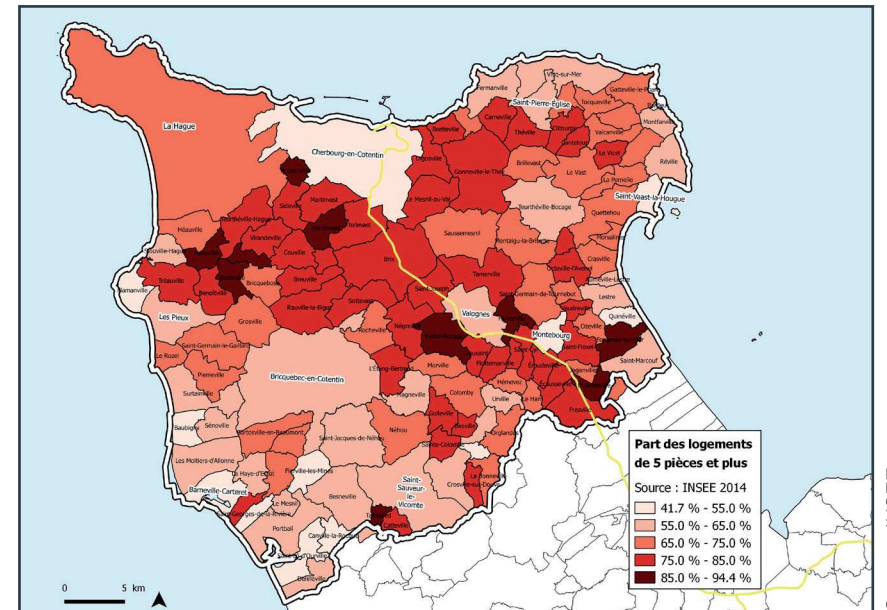
UNE MAJORITÉ DE GRANDS LOGEMENTS

La composition du parc de logements selon le nombre de pièces ne présente pas de différence avec le parc du département et de la région.

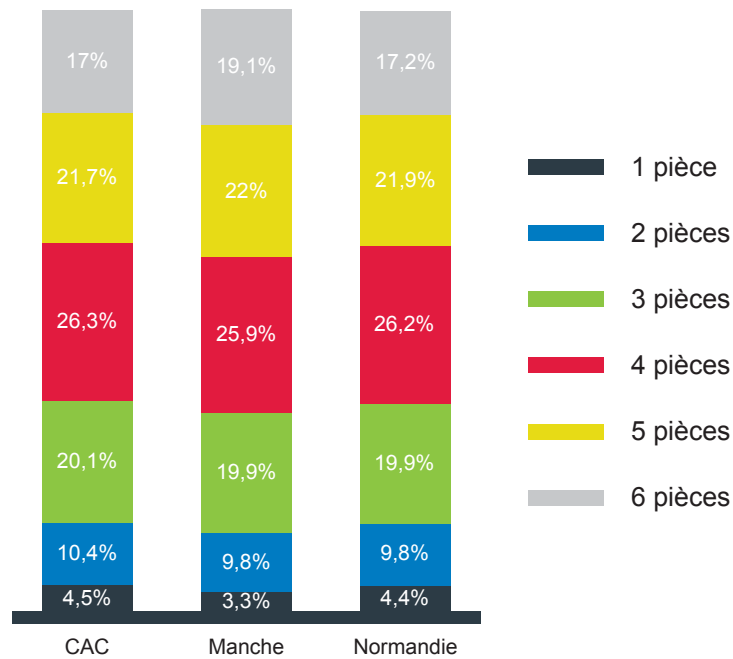
Il est noté ainsi la forte représentation des grands logements (65,3 % de quatre pièces et plus). Toutefois, Cherbourg-en-Cotentin concentre 60 % des logements d'une et deux pièces de la CAC.

Les grands logements sont très présents au nord-ouest, dans les secteurs à dominante rurale, où se sont développés les logements individuels et pavillonnaires.

Répartition par taille



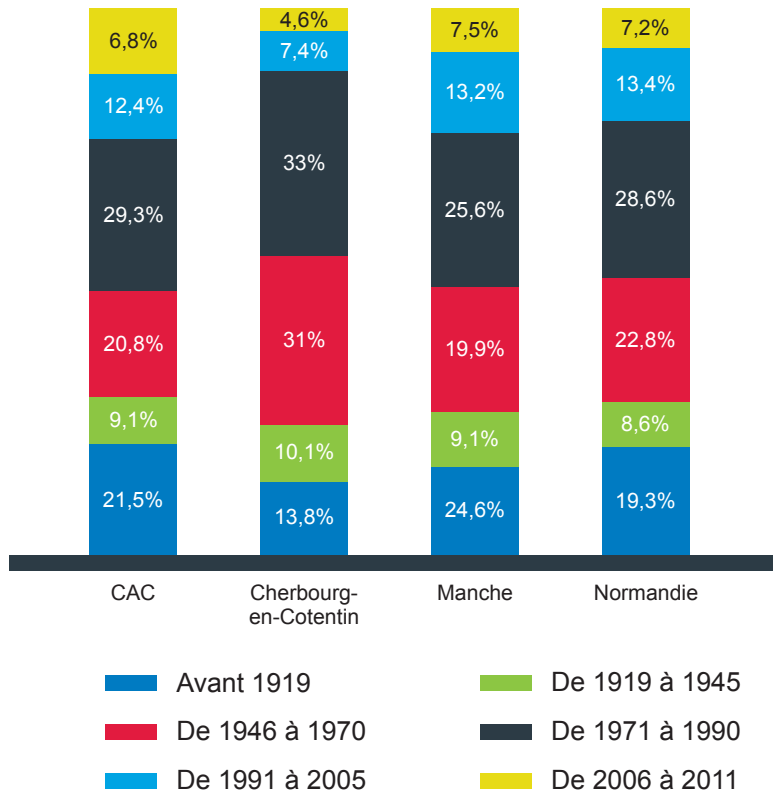
Répartition par taille de logements



UN PARC PLUTÔT ANCIEN, POTENTIELLEMENT PEU PERFORMANT ÉNERGÉTIQUEMENT

La répartition des logements par âge est globalement située dans la moyenne départementale et régionale.

Répartition des logements par époque de construction en 2014

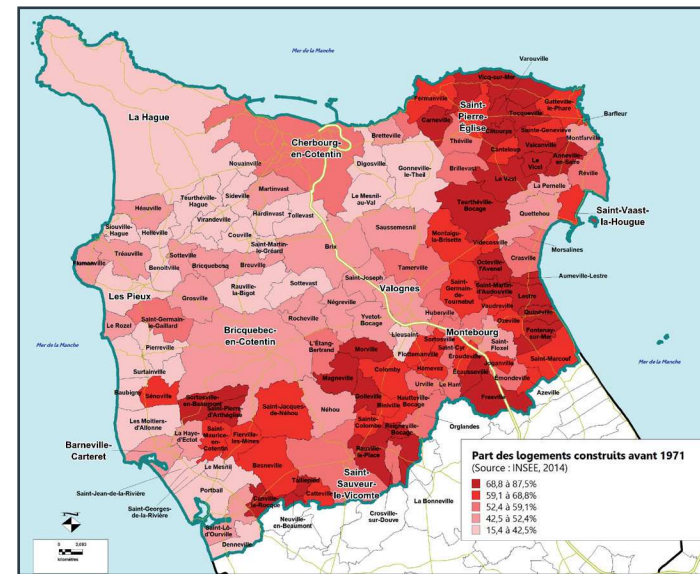


Source : INSEE 2014

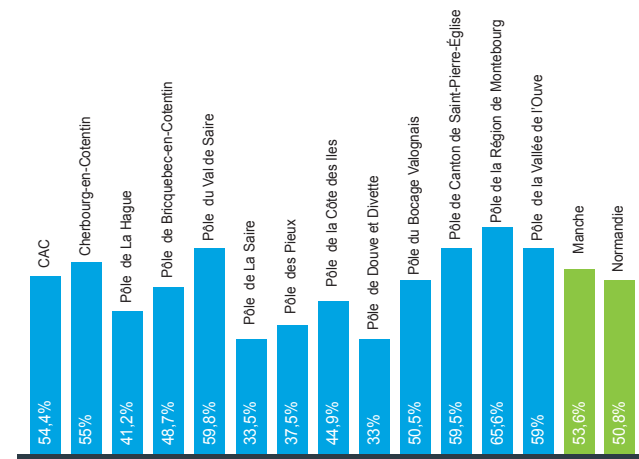
51,4 % des logements de la CAC ont été construits avant les années 1970 (55 % à Cherbourg-en-Cotentin).

L'est du territoire compte en proportion les logements les plus anciens. L'importance du parc construit avant la 1^{ère} réglementation thermique peut interroger quand à sa qualité énergétique.

Part des logements construits avant 1971



Part des logements construits avant 1971 en 2014



Source : INSEE 2014

► À noter que, proportionnellement, le parc de Cherbourg-en-Cotentin s'est peu renouvelé au cours de cette décennie.

TYPLOGIE DES LOGEMENTS : UNE PRÉDOMINANCE DE LA MAISON INDIVIDUELLE

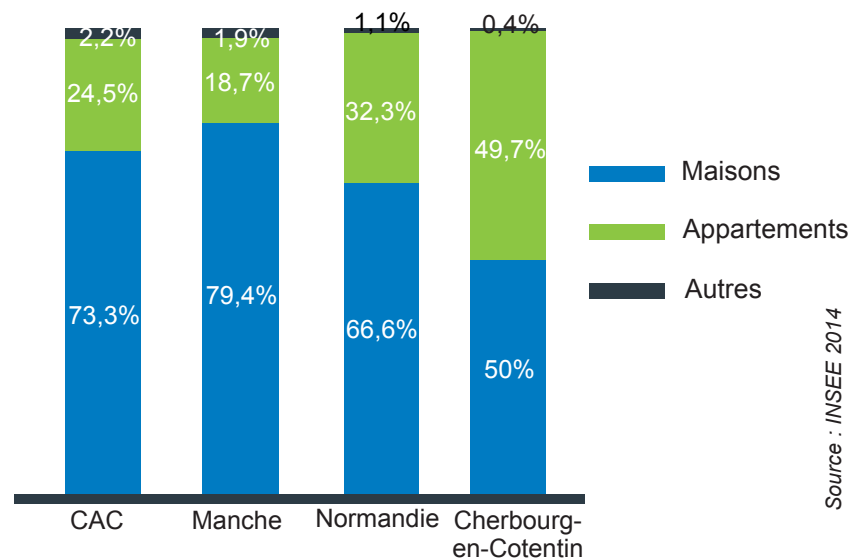
La maison individuelle prédomine sur la CAC : 73,3 % du parc sont des logements individuels en 2014 (Manche : 79,4 %, Normandie : 66,6 %).

85,6 % des appartements de la CAC sont situés sur Cherbourg-en-Cotentin.

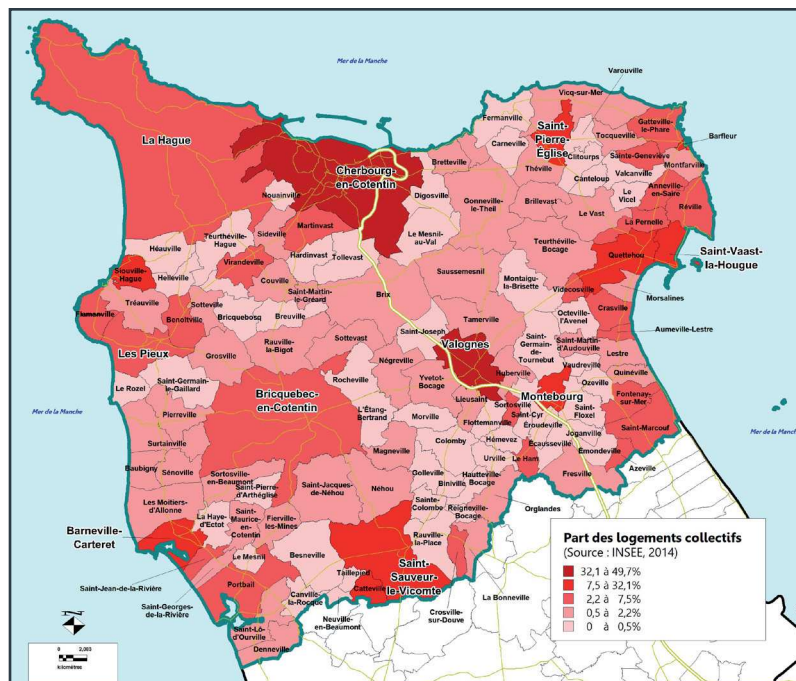
Le parc de l'agglomération cherbourgeoise est composé tant de maisons que d'appartements. Le pôle de Valognes accueille de même des logements collectifs.

La part du logement individuel au sein du parc de logements de la CAC se renforce légèrement entre 2009 et 2014 (+0,2 %), tandis que la part du logement collectif stagne.

Nature des logements



Part des logements collectifs en 2014



Douve et Divette connaît l'accroissement le plus important de son nombre de maisons sur la dernière période inter-censitaire (en lien avec l'activité à la construction tournée vers l'individuel). C'est le cas également des pôles des Pieux et de La Hague.

Quelques pôles voient une diminution, a contrario, de leur nombre d'appartements, mais de quelques unités.

Le point de vue des communes :

A l'occasion des ateliers quelques élus ont exprimé le souhait que le développement du parc de logements s'oriente vers des logements de taille moyenne, dans de petits immeubles, avec ascenseur.

Typologie des logements en 2014 et évolution entre 2009 et 2014

Territoires	Maisons			Appartements		
	Nombre	%	Évolution 09 - 14	Nombre	%	Évolution 09 - 14
CAC	74 437	73,3%	5%	24 828	24,5%	4%
Cherbourg-en-Cotentin	21 385	50%	1,1%	21 248	49,7%	5%
Pôle de La Hague	5 516	92,4%	7,8%	331	5,5%	8,2%
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	5 084	95,5%	6,4%	152	2,9%	-29,9%
Pôle du Val de Saire	5 958	89,9%	4,9%	507	7,7%	0,5%
Pôle de la Saire	1 541	92,8%	6,8%	11	0,7%	83%
Pôle des Pieux	6 881	89,9%	8,6%	227	3%	-11,8%
Pôle de la Côte des Isles	7 681	86,1%	6,7%	624	7%	0,9%
Pôle de Douve et Divette	3 256	96,4%	13,7%	37	1,1%	1,1%
Pôle du Bocage Valognais	5 731	82,6%	5,1%	1 204	17,4%	2,3%
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	4 874	93,3%	3,6%	153	2,9%	-5,5%
Pôle de la région de Montebourg	3 659	93,4%	3,9%	213	5,4%	-1,3%
Pôle de la Vallée de l'Ouve	2 870	93,4%	7,3%	119	3,9%	-18,2%
Manche	231 299	79,4%	5,3%	54 380	18,7%	3,4%
Normandie	1 177 675	66,6%	5,4%	571 313	32,3%	4,9%

Source : INSEE

STATUTS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

En 2014, selon l'INSEE, le territoire compte :

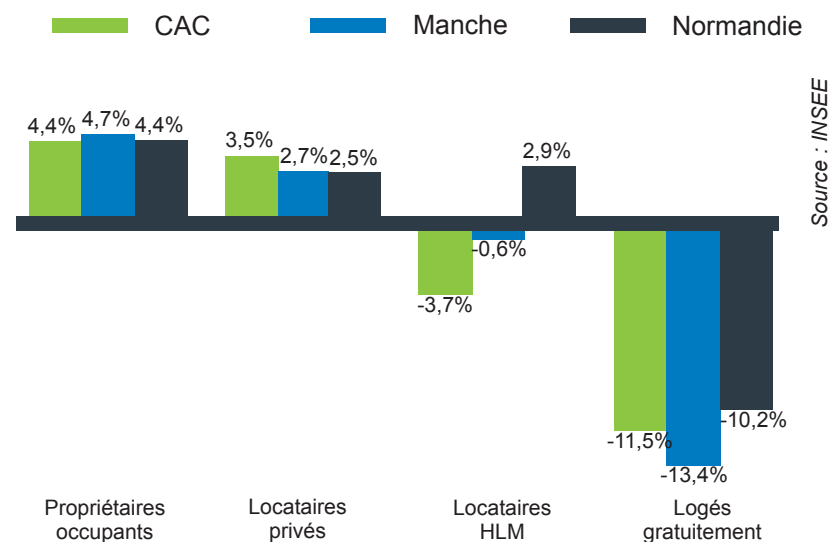
- 47 721 propriétaires occupants
- 15 152 locataires privés
- 17 004 locataires HLM.

Le parc de résidences se caractérise par l'importance de son parc locatif social (21 % de logements locatifs sociaux), ce qui est largement lié au poids de Cherbourg-en-Cotentin, qui totalise 38,5 % des logements HLM de La Manche.

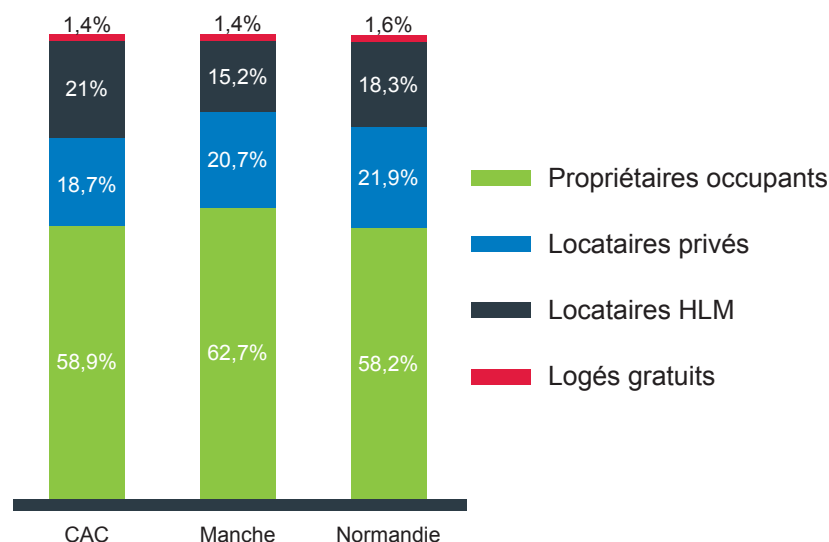
En conséquence, les taux de locataires privés (18,7 %) et de propriétaires occupants (58,9 %) sont moins importants qu'à l'échelle de La Manche et de la Normandie.

Les propriétaires-occupants restent toutefois majoritaires (59 % des résidences principales) sur le territoire de la CAC. Ils sont cependant moins nombreux en proportion qu'au niveau départemental et régional.

Évolution du statut d'occupation entre 2009 et 2014



Statut d'occupation des résidences principales en 2014



Entre 2009 et 2014, le nombre de propriétaires occupants sur la CAC s'est accru de 4,4 %.

L'effectif des locataires privés a également progressé (+3,5 %), dans des proportions plus importantes que La Manche (+2,7 %) et la Normandie (+2,5 %).

Il est à noter, sur la même période, la réduction du nombre de locataires HLM (-3,7 %). 399 logements ont été démolis dans le cadre de l'ORU, mais il y a eu une reconstitution de l'offre.

Statuts d'occupation des logements en 2014 et évolution entre 2009 et 2014

Territoires	Propriétaires occupants		
	Nombre	%	Évolution 09 - 14
CAC	47 721	58,9%	4,4%
Cherbourg-en-Cotentin	16 782	43,8%	1%
Pôle de La Hague	3 400	72,1%	6,4%
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	3 425	73,6%	7,6%
Pôle du Val de Saire	2 880	69,2%	2,9%
Pôle de la Saire	1 178	89,1%	6%
Pôle des Pieux	3 741	66,7%	9%
Pôle de la Côte des Isles	2 861	73,3%	2,9%
Pôle de Douve et Divette	2 646	85,1%	12,5%
Pôle du Bocage Valognais	4 039	65,7%	4,8%
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	2 942	80,2%	3,4%
Pôle de la région de Montebourg	2 034	69,4%	7,3%
Pôle de la Vallée de l'Ouve	1 794	73,9%	7,7%
Manche	141 007	62,7%	4,7%
Normandie	850 495	58,2%	4,4%

Territoires	Locataires privés		
	Nombre	%	Évolution 09 - 14
CAC	15 152	18,7%	3,5%
Cherbourg-en-Cotentin	7 925	20,7%	9%
Pôle de La Hague	652	13,8%	6,6%
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	735	15,8%	-4,1%
Pôle du Val de Saire	782	18,8%	-6,2%
Pôle de la Saire	121	9,1%	-0,6%
Pôle des Pieux	1 242	22,1%	-10,6%
Pôle de la Côte des Isles	665	17%	14%
Pôle de Douve et Divette	411	13,2%	14,3%
Pôle du Bocage Valognais	1 131	18,4%	-4,9%
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	570	15,5%	-2,4
Pôle de la région de Montebourg	502	17,1%	-2,3%
Pôle de la Vallée de l'Ouve	417	17,2%	1%
Manche	46 471	20,7%	2,7%
Normandie	319 394	21,9%	2,5%

Territoires	Locataires HLM		
	Nombre	%	Évolution 09 - 14
CAC	17 004	21%	-3,7%
Cherbourg-en-Cotentin	13 166	34,4%	-5,5%
Pôle de La Hague	590	12,5%	7,7%
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	439	9,4%	15,1%
Pôle du Val de Saire	423	10,2%	9,4%
Pôle de la Saire	6	0,5%	2,1%
Pôle des Pieux	533	9,5%	3,5%
Pôle de la Côte des Isles	321	8,2%	-9,1%
Pôle de Douve et Divette	26	0,8%	-3,%
Pôle du Bocage Valognais	886	14,4%	-2,3%
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	88	2,4%	11,1%
Pôle de la région de Montebourg	345	11,8%	-7,7%
Pôle de la Vallée de l'Ouve	180	7,4%	16,6%
Manche	34 230	15,2%	-0,6%
Normandie	267 915	2,9%	2,9%

Territoires	Logés gratuitement		
	Nombre	%	Évolution 09 - 14
CAC	1 090	1,3%	-11,5%
Cherbourg-en-Cotentin	440	1,1%	4,9%
Pôle de La Hague	76	1,6%	-26,1%
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	58	1,6%	-20,5%
Pôle du Val de Saire	79	2,1%	-10,3%
Pôle de la Saire	17	0,5%	-14,3%
Pôle des Pieux	93	2,5%	-8,9%
Pôle de la Côte des Isles	57	1,6%	-38,6%
Pôle de Douve et Divette	26	0,7%	-13,1%
Pôle du Bocage Valognais	89	2,4%	-22%
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	68	1,8%	-22,3%
Pôle de la région de Montebourg	50	1,4%	-4,9%
Pôle de la Vallée de l'Ouve	37	1%	-24,8%
Manche	3 047	1,4%	-13,4%
Normandie	22 636	1,5%	-10,2%

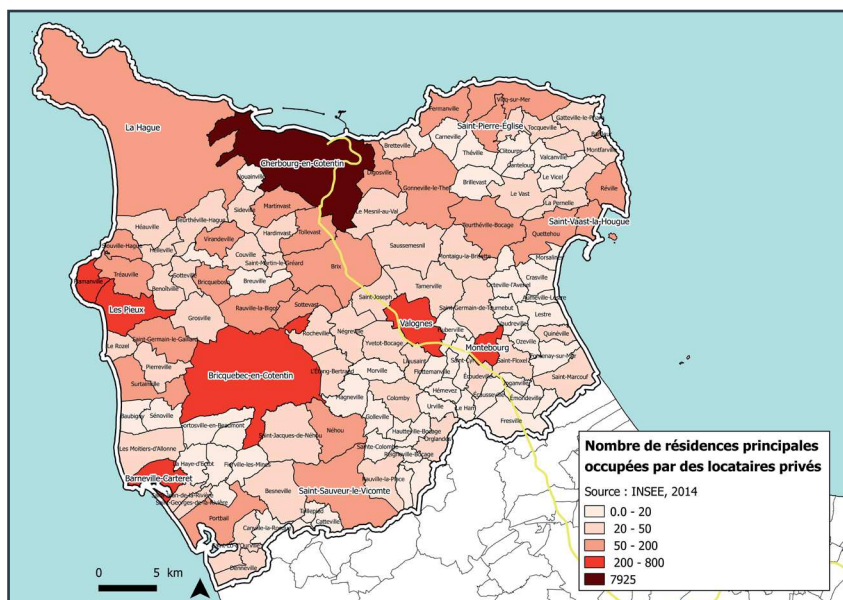
Source : INSEE

Le marché locatif privé

PRÉSENTATION DU PARC

La CAC regroupe, en 2014, 15 152 résidences principales occupées par des locataires privés, dont plus de la moitié se localisent à Cherbourg-en-Cotentin.

Répartition des résidences principales occupées par des locataires privés en 2014



Source : INSEE - Conception : CDHAT

Les logements locatifs privés sont présents sur toutes les communes de la CAC.

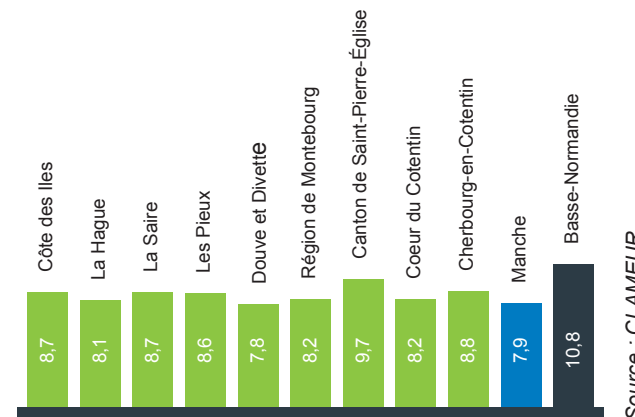
DES NIVEAUX DE LOYERS SUR LA CAC SUPÉRIEURS À LA MANCHE

Les données fournies par l'observatoire des marchés locatifs privés CLAMEUR²⁰ renseignent sur les niveaux de loyers pratiqués sur la Communauté d'Agglomération.

Il apparaît que les loyers moyens sur les différents pôles (parmi ceux renseignés) sont globalement supérieurs à celui de La Manche (7,9 €/m²). Le territoire de la CAC, globalement rural, reste néanmoins moins cher que la Basse-Normandie (10,8 €/m²).

Les écarts de niveaux de loyer sont relativement faibles entre les pôles de la CAC. Cherbourg-en-Cotentin a le deuxième niveau de loyer (8,8 €/m²), après le pôle de Saint-Pierre-Église. Le loyer moyen le plus bas (7,8 €/m²) se situerait sur le pôle de Douve et Divette (ce qui apparaît surprenant).

Niveau des loyers (€/m²) 2017 - 2018



Source : CLAMEUR

20. CLAMEUR : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux. Il permet de disposer chaque année de 450 000 références du marché. A l'échelle de la CAC, le coefficient de représentativité est moyen, concernant plus d'un bail nouveau sur 8. Les niveaux moyens de loyer des pôles de Vallée de l'Ouve et du Val de Saire ne sont pas renseignés par Clameur.

Selon CLAMEUR, sur Cherbourg-en-Cotentin, en 2018, la surface moyenne habitable des logements est de 59,1 m² et de 87,6 m² à La Hague.

La durée moyenne d'occupation des logements est relativement courte sur la ville-centre (41 mois), dans le même ordre de grandeur que sur La Hague (42,6 mois).

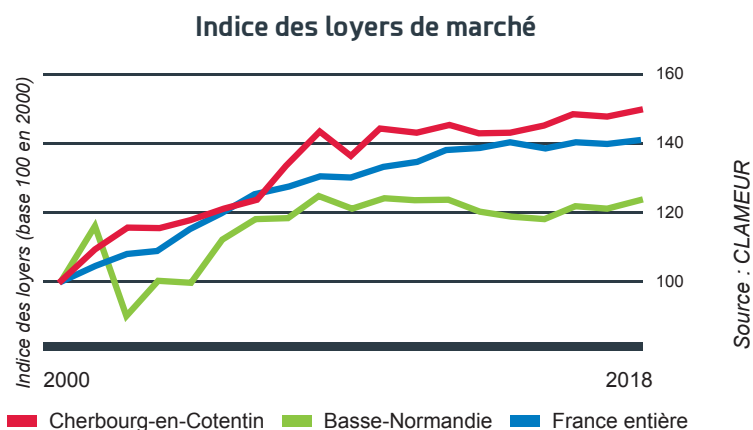
Les taux de mobilité résidentielle²¹ sont élevés ; 29,3 % sur Cherbourg-en-Cotentin et 28,2 % sur La Hague. Ces taux restent néanmoins inférieurs à celui de la Basse-Normandie (33,9 %), où les locataires sont plus mobiles.

Le niveau de loyer au m² varie de 11,7 €/m² pour les T1 à 7,4 €/m² pour les 5 pièces et plus en 2017.

Niveau des loyers à Cherbourg-en-Cotentin (€/m²) 2017 - 2018

Surface	Loyer parc privé
T1	11,7
T2	8,9
T3	8,1
T4	7,3
T5	7,4

Source : CLAMEUR



21. Les données CLAMEUR sur la surface moyenne habitable, la durée moyenne d'occupation et le taux de mobilité résidentielle ne sont disponibles que pour Cherbourg-en-Cotentin et La Hague.

Le taux de mobilité résidentielle représente la proportion des locataires qui changent de logement au cours d'une année.

UN PARC SOUVENT INADAPTÉ AUX BESOINS DES MÉNAGES

Des écarts existent entre les souhaits des populations et les caractéristiques du parc locatif privé.

- À Cherbourg-en-Cotentin :

Sur le pôle cherbourgeois, un manque de grands logements (plus de trois chambres), en locatif privé, a été constaté à l'occasion des ateliers thématiques, ainsi que lors de l'enquête menée auprès des professionnels de l'immobilier. Ce type de logement pourrait notamment servir de « porte d'entrée » à des familles dans le parc cherbourgeois.



Source : Mapio.net

Le développement actuel du parc locatif accentue le besoin sur ce type de surfaces. En effet, l'investissement locatif, encouragé par le classement en zone Pinel B2 de la ville-centre, s'oriente vers des petites ou moyennes surfaces, qui trouvent plus facilement des acquéreurs que les grands logements.

Une partie du parc locatif privé serait de mauvaise qualité sur Cherbourg-en-Cotentin. La performance énergétique des logements est notamment jugée trop basse. Les élus évoquent des « marchands de sommeil », qui possèderaient des biens sur la ville-centre. Cela conduit à une occupation des logements par des ménages en forte précarité.

Cette situation est particulièrement forte à Cherbourg-Octeville, au regard de l'Analyse des Besoins Sociaux réalisée par le CCAS de Cherbourg-en-Cotentin. Selon l'étude, 29,2% des locataires de Cherbourg-Octeville sont situés sous le seuil de pauvreté en 2013, contre 25,3% à l'échelle de Cherbourg-en-Cotentin et 27% en France Métropolitaine.

Les professionnels de l'immobilier ont également évoqué le manque d'accessibilité PMR (absence d'ascenseur notamment) dans le parc locatif cherbourgeois.

- Sur les autres secteurs de la CAC :

En milieu plus rural, les élus ont mis en évidence le rôle important du locatif privé dans le parcours résidentiel des ménages.

Le parc locatif privé a ainsi vocation à accueillir provisoirement de jeunes ménages, qui font construire ensuite leur logement sur le territoire. Cette situation a été particulièrement mise en évidence sur la Vallée de l'Ouve.

Le parc locatif privé adapté permet également à des personnes âgées de se rapprocher des centres bourgs et des services. Il est cependant fait le constat que ce type de logements est rare sur l'ensemble du territoire.

L'offre en locatif privé à l'extérieur de l'agglomération cherbourgeoise est jugée insuffisante et inadaptée par de nombreuses communes.

Pour les élus, l'inadaptation des logements s'explique par l'absence d'une offre suffisante.

Lors des ateliers territoriaux, des élus du Val de Saire ont notamment fait état d'un phénomène de concurrence entre les locations de logements occasionnels (gîtes), à des fins touristiques, et les locations annuelles, en résidence principale. Le déficit d'offre locative de qualité a été particulièrement souligné pour ce territoire.

Comme pour Cherbourg-en-Cotentin, la qualité du parc locatif a été jugée notoirement insuffisante. Ce constat a été révélé tant par les enquêtes communales que les ateliers territoires. Le phénomène toucherait particulièrement les secteurs de la Vallée de l'Ouve, de Douve et Divette et de la Saire.

Cette situation est notamment le fait de propriétaires bailleurs vieillissants, qui « *ne se projettent pas sur leur logement locatif à long terme*²² » et ne mènent donc pas de travaux de réhabilitation. Il peut s'agir également de propriétaires qui manquent de moyens financiers ou qui ne jugent pas nécessaire d'engager des travaux dans la mesure où ils parviennent à trouver des locataires.

Aussi, les élus souhaitent un renforcement de l'accompagnement des propriétaires afin de les motiver à engager des travaux de rénovation nécessaires et souhaitables.

Bien que la qualité des logements soit insuffisante, les loyers restent élevés, et ne correspondent pas au niveau de ressource de nombreux ménages vivant sur le territoire. Les professionnels de l'immobilier notent

que les personnes seules ou en situation de handicap ont du mal à trouver un logement en milieu rural.

Enfin, il apparaît que la taille et la typologie actuelles des logements du parc privé locatif ne sont pas toujours en adéquation avec les attentes de la population. Selon les professionnels de l'immobilier, il y aurait un manque de petits logements locatifs à l'extérieur de Cherbourg-en-Cotentin.



Source : f.naim

²². Propos d'un élu lors de l'Atelier territorial organisé à Querqueville, le 12 juin 2018.

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le



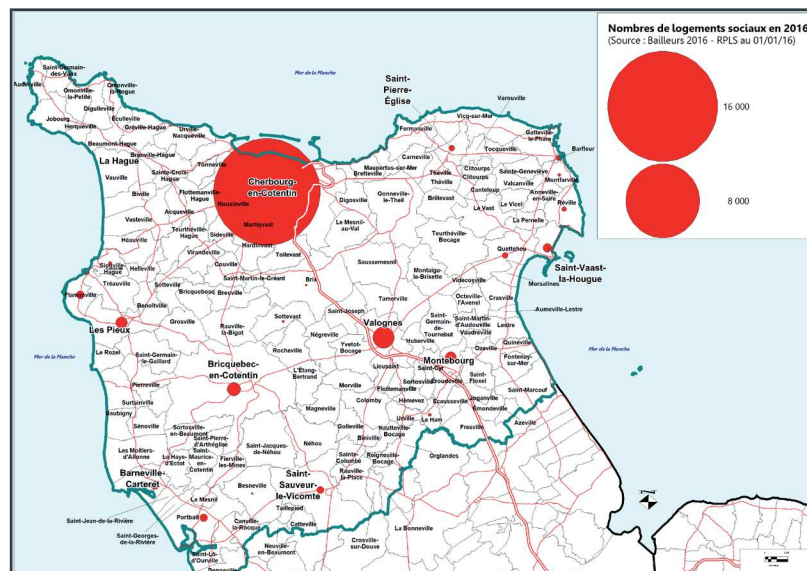
ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

Le logement social

Présentation du parc de logements

UNE OFFRE EN LOGEMENT SOCIAL CONCENTRÉE SUR CHERBOURG-EN-COTENTIN

L'offre en logements sociaux en 2016



Source : RPLS 2016 – Conception : CDHAT

Selon les données Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS), la CAC compte, au 1^{er} janvier 2016, 19 081 logements sociaux. 80 % du parc social de la CAC est situé sur Cherbourg-en-Cotentin. L'offre locative sociale est présente sur 35 communes.

Le nombre de logements sociaux et la

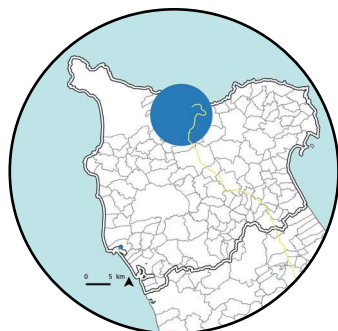
Territoires	Nombre	Part
Cherbourg-en-Cotentin	15 174	80%
Pôle de La Hague	707	3,7%
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	382	2%
Pôle du Val de Saire	418	2,2%
Pôle de la Saire	0	0%
Pôle des Pieux	499	2,6%
Pôle de la Côte des Isles	306	1,6%
Pôle de Douve et Divette	31	0,2%
Pôle du Bocage Valognais	919	4,8%
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	85	0,4%
Pôle de la région de Montebourg	316	1,7%
Pôle de la Vallée de l'Ouve	317	0,7%

Source : RPLS 2016

Le parc social se répartit entre douze bailleurs sociaux et se décompose en logements et foyers. Les six principaux bailleurs sont :

- **Presqu'île Habitat** (7816 logements), l'office public de l'habitat de Cherbourg-en-Cotentin : le parc de ce bailleur se concentre sur Cherbourg-en-Cotentin (99 % des logements). 58 logements sont présents à Barneville-Carteret, 19 à PortBail.
- **SA HLM du Cotentin** (4890 logements) : ce parc est davantage réparti sur le territoire de la CAC.
- **SA HLM les Cités Cherbourgeoises** (3 706 logements) : l'essentiel du parc est situé à Cherbourg-en-Cotentin (3 469 logements), et dans une moindre mesure à La Hague (208).
- **Manche Habitat** (2 165 logements) : la localisation des logements de bailleur est diffuse sur la CAC.
- **SA HLM Coutances-Granville** (394 logements) : ces logements sont répartis sur 5 communes, 222 sont situés à Cherbourg.
- **Seminor** (134 logements) : le parc est localisé uniquement sur la Hague. Cette implantation s'est faite pour répondre aux besoins du nucléaire dans les années 1980. Ce parc est composé de logements trop petits ou trop grands par rapport aux attentes des ménages, et surtout trop chers. Il y a donc fait le constat d'une vacance importante.

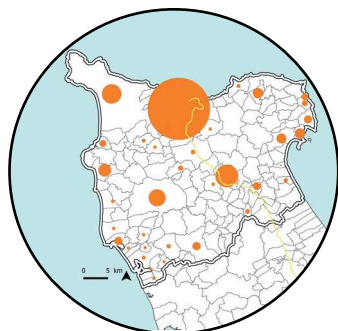
Localisation du parc social de Presqu'île Habitat



Source : Presqu'île Habitat

- ▶ 7816 logements dont 99 % localisés à Cherbourg-en-Cotentin, 58 à Barneville-Carteret, 59 à Portbail
- ▶ 3 communes
- ▶ Âge moyen parc : 40 ans
- ▶ 94 % en collectif, 6 % en individuel
- ▶ 200 logements étudiants, 187 logements foyers

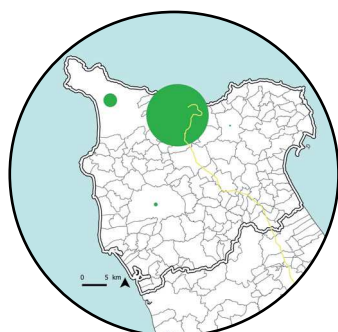
Localisation du parc social de la SA HLM du Cotentin



Source : SA HLM du Cotentin

- ▶ 4890 logements, dont 2883 à Cherbourg-en-Cotentin
- ▶ 36 communes
- ▶ Âge moyen parc : 28 ans
- ▶ 35 % en collectif, 65 % en individuel
- ▶ 225 logements étudiants, 752 logements/ chambres en foyers

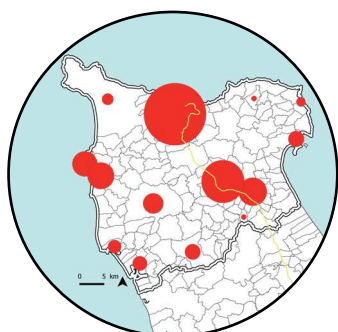
Localisation du parc social des Cités Cherbourgeoises



Source : Les Cités Cherbourgeoises

- ▶ 3706 logements dont 3469 à Cherbourg-en-Cotentin
- ▶ 4 communes
- ▶ Âge moyen parc : 50 ans
- ▶ 89 % en collectif, 11 % de en individuel
- ▶ 2 centres sociaux

Localisation du parc social de Manche Habitat



Source : Manche Habitat 2016

- ▶ 2165 logements dont 802 à Cherbourg-en-Cotentin et 409 à Valognes
- ▶ 16 communes
- ▶ Âge moyen parc : 49 ans
- ▶ 56 % en individuel, 44 % d'appartements

Les communes de Cherbourg-en-Cotentin, L... Cotentin et Valognes sont soumises à l'obligation de 20 % des résidences principales en logement social imposée par la loi SRU de 2000.

La commune de Cherbourg-en-Cotentin, avec un taux de logements sociaux de près de 40 %, répond largement aux objectifs fixés par la loi. Suite à l'inventaire qui a été réalisé par les services de l'État, il apparaît que La Hague et Bricquebec-en-Cotentin ne répondent pas à leurs obligations. L'offre en logement social étant suffisante, elles pourraient demander l'exemptabilité pour le prochain bilan triennal 2020 - 2022.

La loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 Elle comporte un important volet habitat. Plus spécialement, l'article 55 de la loi dispose que les communes de plus de 3 500 habitants, situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants, et dans lesquelles les logements locatifs sociaux représentent moins de 20 % du nombre de résidences principales, doivent prendre des dispositions pour faciliter la réalisation de ces logements en vue d'atteindre, à long terme, cet objectif de 20 %.

AUTRES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS

Au-delà du parc des bailleurs sociaux, l'agglomération du Cotentin propose des logements sociaux par l'intermédiaire de logements locatifs privés conventionnés.

En outre, les collectivités locales disposent également d'un parc de logements locatifs.

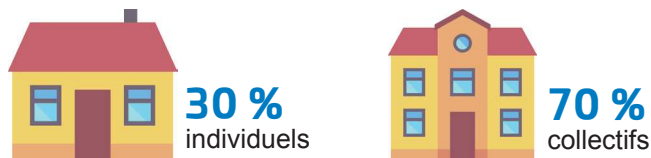
L'enquête menée auprès des communes de la Communauté d'Agglomération, à laquelle 73 communes ont répondu, a permis de recenser un parc communal composé d'environ 400 logements. Seules quatre communes ont indiqué qu'elles n'en étaient pas dotées.

Ce parc apparaît suffisant pour 50 d'entre elles, insuffisant pour 16 autres. Seules dix communes envisageraient un développement de leur parc, pour au total une dizaine de logements, notamment en réhabilitant le parc ancien. Quatre communes justifient ce choix par un souhait de loger des jeunes ménages ou des jeunes travailleurs, trois autres afin de loger des personnes âgées, d'accueillir des familles ou des personnes seules.



presquile-habitat.fr

LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DES BAILLEURS SOCIAUX

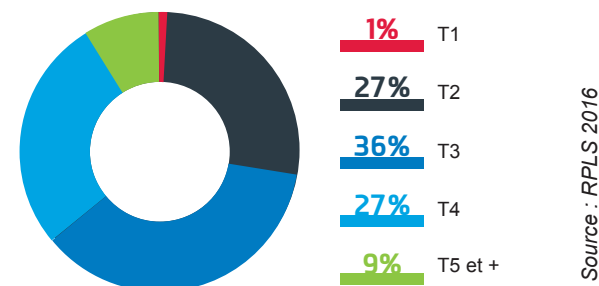


Le parc HLM de la CAC se compose de majoritairement de logements collectifs, qui sont essentiellement localisés à Cherbourg-en-Cotentin (12 555) et Valognes. Dans les autres secteurs, le parc social est essentiellement constitué de logements individuels.

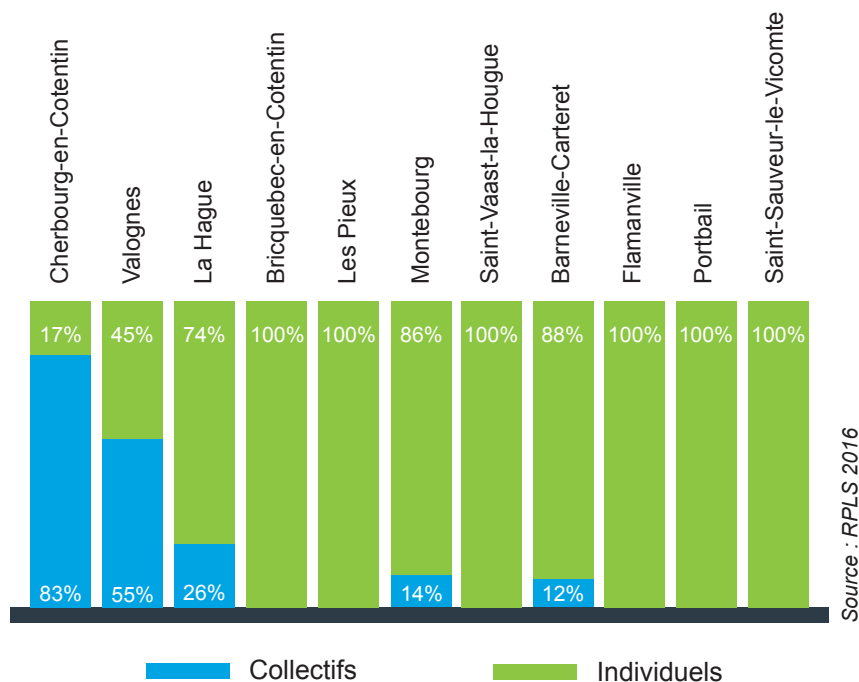
Le parc social de la CAC compte majoritairement de logements de taille moyenne (69 % de T3 et de T4). Les logements de petite taille sont globalement peu présents (796 T1, soit 4 % du parc) et sont centralisés sur Octeville.

Cherbourg-en-Cotentin compte en proportion davantage de petits logements (5 % de T1) et de grands logements (30 % T4 et 11 % de T5 et +).

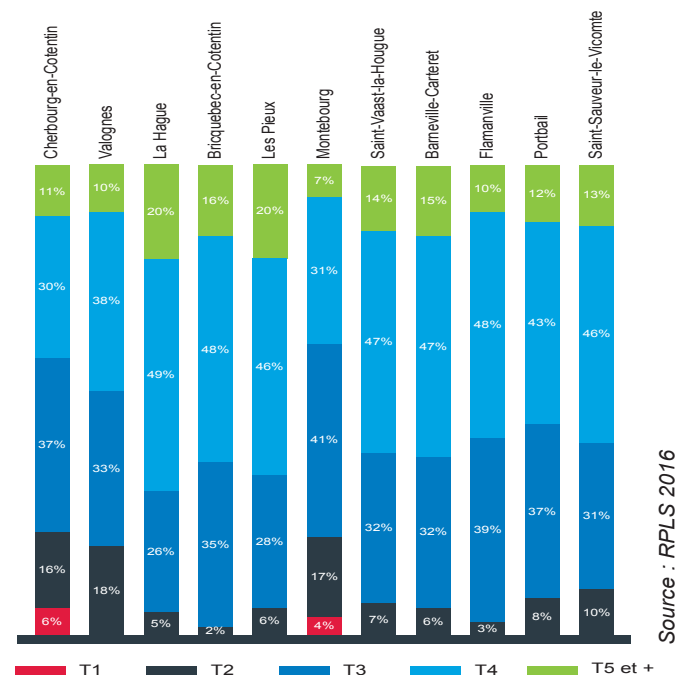
Taille des logements HLM de la CAC



Typologie des logements HLM



Taille des logements HLM

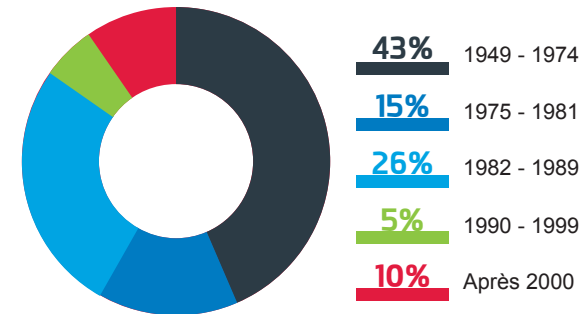


Le parc HLM de la CAC est ancien : 43 % des logements ont été construits avant 1975 (8 141 logements), soit avant les premières réglementations thermiques.

Cette ancienneté est essentiellement présente à Cherbourg-en-Cotentin, où 48 % des logements sociaux ont été bâtis avant 1975. La situation est plus hétérogène à l'extérieur de la ville-centre.

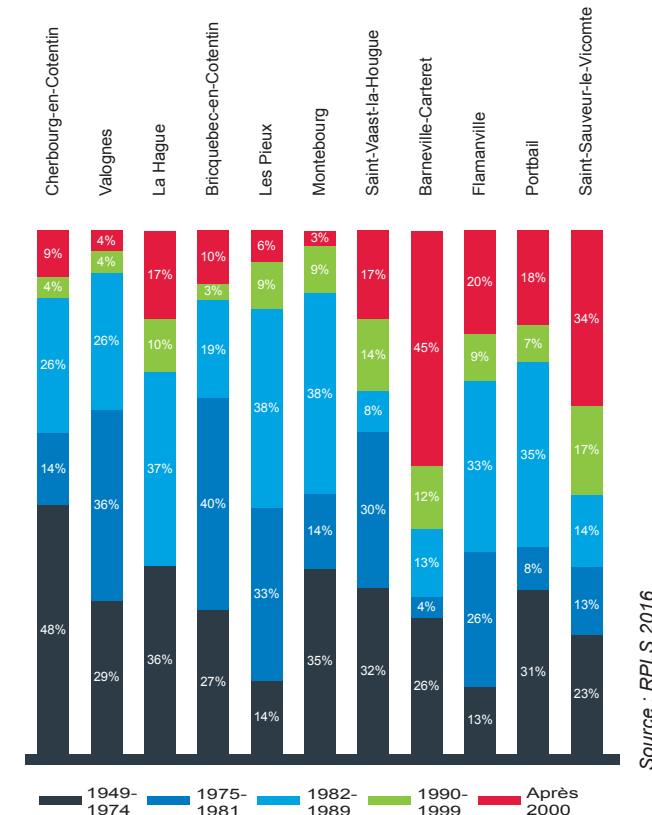
À Saint-Vaast-la-Hougue, comme sur La Hague, les logements datant d'avant 1975 sont également les mieux représentés au sein du parc social. Les communes de Saint-Sauveur-le-Vicomte et de Barneville-Carteret comptent davantage de constructions récentes. Sur les autres pôles, les logements ont été essentiellement construits sur les périodes 1975-1981 ou 1982-1989.

Époque de construction des logements



Source : RPLS 2016

Période de construction des logements HLM

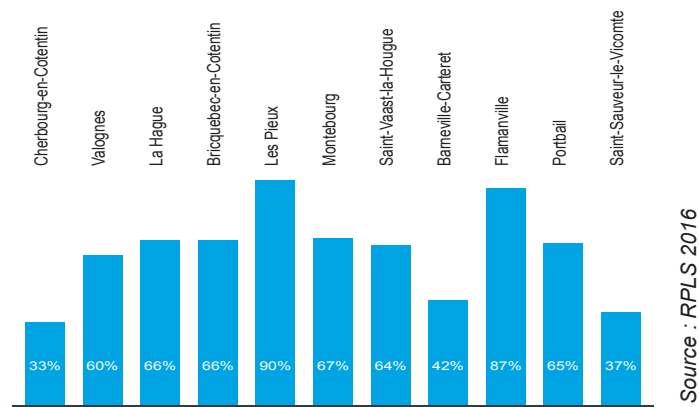


Source : RPLS 2016

- ▶ **À noter : en lien avec l'ancienneté des logements, une partie du parc HLM, en particulier en collectif à Cherbourg-en-Cotentin, n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite. Les bailleurs ont ainsi évoqué l'existence d'immeubles sans ascenseur, où l'accès à l'entrée oblige à passer par des marches, notamment dans le quartier des Fourches-Charcot ou des Provinces. Sur la commune de Bricquebec-en-Cotentin, un manque de T3 de plain pied, à destination de personnes âgées, a également été relevé. La mise aux normes visant à l'accessibilité s'avère régulièrement compliquée et coûteuse en termes de travaux et de relogement des occupants.**
- ▶ Une étude, menée par la commission intercommunale d'accessibilité, est en cours, afin de recenser l'offre de logements accessibles sur le parc HLM construit après 2007.
- ▶ Des opérations d'adaptabilité des logements (douche, WC rehaussé, volets roulants électriques...) sont menées pour répondre à la demande des locataires, au coup par coup.

Le parc social de la CAC a un classement énergétique plutôt bas. 41,4 % des logements HLM sont classés en E, F ou G.

Part des logements HLM classés en E,F,G



Les principales interventions des bailleurs existant (liste non exhaustive) :

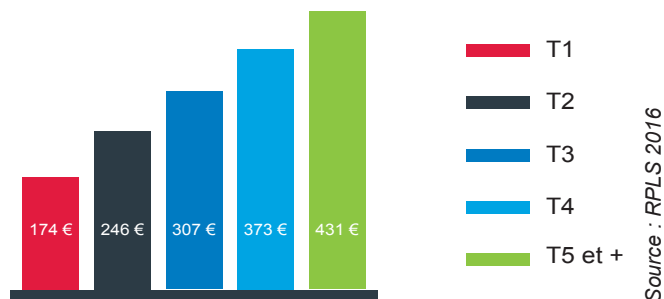
- **Presqu'île Habitat** : 807 logements collectifs et 6 logements individuels améliorés.
- **SA Les Citées Cherbourgeoises** : l'ensemble du patrimoine a été rénové de 1989 à 1995. Les logements sont adaptés à la demande des locataires en place (douche, volets, portes automatiques).
- **SA HLM du Cotentin** : 3969 logements ont été concernés de 2015 à 2017 par une adaptation aux besoins des locataires (douche, WC rehaussé, volets roulants électriques...). Le volet amélioration énergétique est également important.
- **Manche Habitat** : 84 % des logements du bailleur ont été réhabilités au moins une fois. Des travaux de maintenance et de réhabilitation soutenus du patrimoine ont été menés, en particulier ces trois dernières années (rénovation thermique, désamiantage). Un plan sénior et accessibilité a été mis en place.

- ▶ **À noter** : bien que le parc social soit ancien, les bailleurs sociaux ont rappelé lors des ateliers thématiques qu'il fait l'objet d'importants programmes de travaux d'amélioration énergétique, visant à réduire la consommation énergétique des logements. Les bailleurs mènent également des actions de sensibilisation aux économies d'énergie auprès de leur locataires.
- ▶ Il convient par ailleurs de souligner que la récente baisse du budget des organismes HLM pourrait avoir des conséquences futures sur les investissements dans la rénovation des logements.

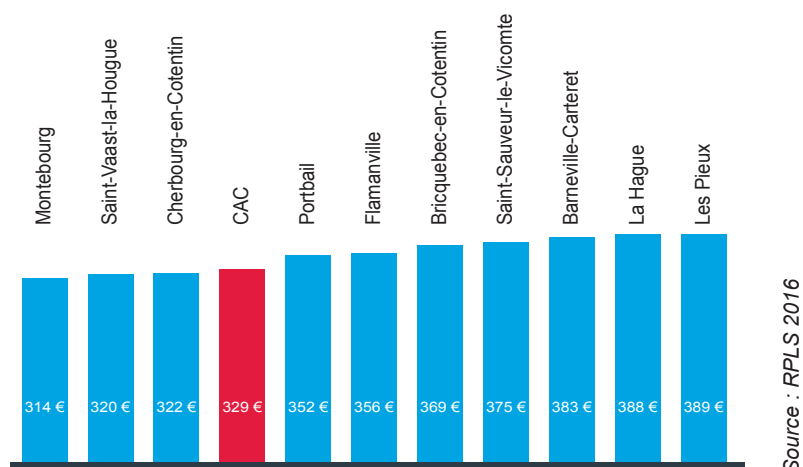
LES NIVEAUX DE LOYERS DANS LE PARC SOCIAL

Avec un loyer moyen de 329 euros et 56,9% des logements au loyer inférieur au plafond PLAI, le parc locatif social de la CAC est très abordable, du fait notamment de son ancienneté. Le niveau de loyer moyen sur le territoire est largement lié à celui de Cherbourg-en-Cotentin, qui s'élève à 322 euros.

Loyers moyens des logements sociaux de la CAC

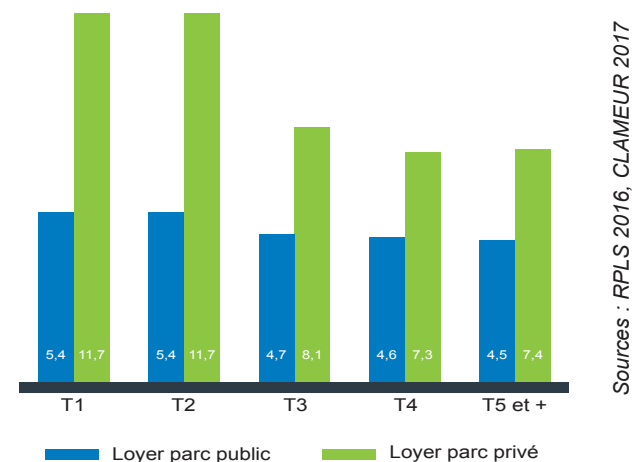


Loyers moyens des logements sociaux de la CAC



Les écarts de loyers étant nettement plus importants dans les logements locatifs privés que dans les logements locatifs sociaux, le parc social semble bien jouer un rôle d'accueil des populations fragiles du territoire.

Niveaux de loyer dans le parc public et privé à Cherbourg-en-Cotentin (€/m²)



Il convient de veiller, lors de la réalisation de travaux sur le parc de logements, que les coûts de ces travaux ne viennent pas augmenter de façon trop importante les loyers, afin de pouvoir maintenir la population en place.

LA VACANCE DES LOGEMENTS

Au 1^{er} janvier 2016, le taux de logements vacants (vacance commerciale²³) est de 3,6 %, dont 2 % de vacance de plus de trois mois.

Des écarts de niveaux de vacance sont constatés entre les différentes communes de la CAC.

Taux de vacance des logements sociaux

Territoires	Taux de vacance
CAC	3,6%
Cherbourg en Cotentin	3,8%
Valognes	2,1%
La Hague	8,6%
Bricquebec-en-Cotentin	0,8%
Les Pieux	0,3%
Montebourg	3,1%
Saint-Vaast-la-Hougue	0%
Barneville-Carteret	4,3%
Flamanville	1,9%
Portbail	1,4%
Saint-Sauveur-le-Vicomte	1,6%

Source : RPLS 2016

Les bailleurs sociaux et les élus du territoire apportent plusieurs explications à la vacance sur le parc social.

Sur la commune de la Hague, dans les logements collectifs de la résidence Coriallo, le taux de logements vacants est relativement important, en lien avec des niveaux de loyer élevés, ainsi qu'un mode de chauffage électrique qui refrène les locataires. Ce parc impacte ainsi le taux de vacance à l'échelle de la commune.

À Barneville-Carteret, le manque de qualité de certains logements, évoqué par des élus lors des ateliers territoriaux, expliquerait le niveau de vacance supérieur à celui de la CAC.

23. La vacance commerciale correspond au temps nécessaire pour la relocation du logement.

Sur Cherbourg-en-Cotentin, la vacance s'explique, en partie, par un marché du logement social détendu, le nombre de logements étant important en comparaison avec la demande. Ils font état des départs des locataires vers la périphérie cherbourgeoise et d'une concurrence du locatif social avec le logement neuf. Certains regrettent une situation de concurrence entre les opérateurs du logement social sur Cherbourg-en-Cotentin, qui se joue sur une mobilité des locataires à circuit fermé à l'intérieur du parc social. Leur parcours résidentiel se fait à l'intérieur du parc HLM.

Selon les bailleurs, les objectifs ambitieux du dernier PLH en matière de construction de logements sociaux n'ont pas été atteints car surdimensionnés. Pour éviter la vacance dans leur parc, les bailleurs ont dû continuer à investir dans des travaux de réfection.

L'occupation d'une partie du parc de l'agglomération par des travailleurs de l'EPR, ainsi que l'hébergement de migrants réduit quelque peu la vacance, mais ces situations restent provisoires.

LE PRÊT SOCIAL À LA LOCATION ACCESSION

Le niveau de programmation de PSLA²⁴ réalisé sur la période 2013-2018 (20 logements) est en-deçà des objectifs qui avaient été fixés pour le PLH de la Communauté Urbaine de Cherbourg (150 logements).

Les principaux constats sur la programmation PSLA sont les suivants :

- un taux de programmation faible malgré l'aide accordée aux ménages levant l'option d'achat (7000 euros par ménage).
- des bailleurs sociaux en retrait sur ce type de programmation hormis la SA HLM du Cotentin, mais avec des conditions de montage préconisées par les bailleurs sociaux qui peuvent constituer un frein dans le cadre d'opération d'aménagement (exemple de la ZAC de Grimesnil-Monturbet et du secteur Chardine à Turlaville).

► À noter : les bailleurs sont divisés sur le fonctionnement des logements en PSLA.

Certains font état d'un produit qui fonctionne difficilement, en raison d'une absence de clientèle pour ce type d'accession à la propriété. La location-accession s'adresse en effet à des ménages ayant un certain niveau de ressources, trop élevé pour une grande partie des locataires HLM. Par ailleurs, le PSLA entre en concurrence avec les logements neufs « clés en main », développés par les promoteurs immobiliers. Le bailleur les cités Cherbourgeoises a ainsi renoncé à développer ce segment du logement sur la ZAC de Grimesnil à Cherbourg-en-Cotentin, dans la mesure où les classes moyennes, seules en capacité financière de choisir ce type de logement, « étaient déjà partis en deuxième et troisième couronnes [cherbourgeoises] ».

Pour la SA HLM du Cotentin sur Cherbourg-en-Cotentin, le développement de la location-accession fonctionne bien. Elle doit être couplée avec des logements en locatif classiques pour amortir les coûts de l'opération. Le bailleur réalise 10 à 20 PSLA par an, qui se vendent entièrement, avec une levée d'option dès la première année. Le fonctionnement est plus difficile sur les autres communes.

24. Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété mis en place par les pouvoirs publics en 2004. Il permet à des ménages sans apport personnel et sous plafond de ressources d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires.

LE DÉVELOPPEMENT RÉCENT DU PARC SOCIAL

Les principaux bailleurs du territoire interviennent de manière différenciée sur leur parc selon leur PSP.

Développement du parc social des principaux bailleurs (liste non exhaustive) :

■ Presqu'île Habitat :

Constructions neuves : la première phase de la ZAC Grimesnil-Montubert, la résidence Les Hérons (12 maisons en PSLA), la résidence Ti'Hameau (23 logements collectifs), la Cité de l'Amont-Quentin, le Quartier des Bassins (80 logement en rénovation urbaine), la rue Victor Hugo (un logement) à Cherbourg-en-Cotentin.

Démolitions : 63 logements collectifs, un pavillon, 43 logements collectifs.

■ SA HLM Les Citées Cherbourgeoises :

Constructions neuves : la résidence Les Embruns (acquisition en VEFA de 24 logements) à Cherbourg-en-Cotentin, 16 logements collectifs à Equeurdreville-Hainneville.

Démolitions : une étude est en cours pour déterminer les logements à démolir dans le quartier de l'Eglantine à Cherbourg (de 60 à 290 logements visés). 157 démolitions sont de même prévues sur le quartier des Fourches (NPNRU).

■ SA HLM du Cotentin :

Constructions neuves : 80 logements livrés, 90 logements en cours de construction en 2016. Les constructions de ce bailleur sont tournées vers le logement individuel de plain-pied en lotissement. Il s'agit notamment de lotissements communaux : le bailleur a réalisé dernièrement des lotissements pour les communes de Saint-Pierre-Eglise, Brix et Quettehou. Les pavillons de type T2 ou T3, proches des services, à destination de personnes âgées dépendantes, sont particulièrement développés.

Démolitions : 28 maisons dans le quartier des Fourches à Cherbourg-en-Cotentin. (cf. programme NPNRU)

Pour le PLH de la Communauté Urbaine de Cherbourg, le bilan de la programmation HLM au 31/12/2017 (hors programmation liée à la reconstitution de l'offre ORU), fait état d'une programmation de 114 logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI entre 2013 et 2017 soit un taux de programmation de 35,9 %.

Nombre de logements PLUS/PLAI produits de 2013 à 2017

	Nombre de logements PLUS/PLAI
Cherbourg-Octeville	74
Equeurdreville-Hainneville	24
La Glacerie	0
Querqueville	6
Tourlaville	10
Cherbourg-en-Cotentin	114

Les principaux constats sur la programmation HLM sont les suivants :

- les objectifs du PLH 2013/2018 ne sont pas atteints (même avec la prise en compte de la programmation HLM 2018) avec un taux de programmation de 35,9 %, soit 114 logements sur un objectif total de 317
- une programmation réalisée dans un contexte de demande peu tendue
- des démolitions de logements intervenues durant la période d'application du PLH, non identifiées durant la phase d'élaboration du PLH (démolitions réalisées par Presqu'île Habitat)
- une production de logements conforme aux normes en vigueur sans caractère innovant et/ou expérimental (RT, accessibilité,...)
- une programmation complémentaire en PLS (Prêt locatif social) peu importante.

Le futur PLH devra tenir compte du principe d'équilibre entre offre nouvelle, renouvellement de l'offre et réhabilitation du parc HLM. Il s'agira ainsi de prioriser les programmations annuelles HLM en faveur de projets contribuant au renouvellement du parc existant, d'opérations de renouvellement urbain nécessitant d'assurer une mixité sociale et de projets pour répondre à des besoins spécifiques.

► **À noter : tous les bailleurs sociaux rappellent que le territoire de la CAC est un secteur détendu du point de vue du logement social. Ils insistent sur la nécessité d'adopter dans le nouveau PLH une politique de production de logements sociaux raisonnée à l'échelle du territoire. Le risque de « vider » le parc collectif ancien de Cherbourg-en-Cotentin par la construction de nouveaux programmes fait consensus parmi les bailleurs.**

Dans les secteurs ruraux, le développement du logement social se fait généralement à la demande des communes, qui peuvent mettre à disposition des bailleurs le foncier nécessaire et prendre en charge la viabilisation des terrains. Il s'agit essentiellement de construction de logements individuels sur ces territoires. Les bailleurs sont par ailleurs intéressés par un développement de leur parc par de la réhabilitation en centre-bourg.

Les volumes de ventes de logements restent relativement modeste, notamment parce ce qu'une grande part des locataires ont des ressources trop faibles pour acquérir des logements et que les bailleurs ne trouvent pas de clientèle. La vente de logements sociaux est par ailleurs soumise à condition notamment sur le bon état du logement et sur les performances énergétiques, qui doivent être satisfaisantes. Enfin, la vente de logement peut impliquer la création de copropriétés, qui refrène les bailleurs sociaux, notamment parce que cela rend plus difficile la réalisation de travaux sur le bâtiment.

Le point de vue des communes :

De manière générale, les élus souhaitent que le développement du parc social se fasse sous la forme de petites opérations, réparties sur le territoire, et non plus de gros programmes.

Les occupants du parc social

L'OCCUPATION TOTALE DU PARC SOCIAL

Les occupants du parc social de la CAC sont majoritairement des ménages isolés : 63 % des ménages correspondent à des personnes seules ou des familles monoparentales. Ce sont des personnes plutôt âgées dans la mesure où 26 % des locataires en titre ont 65 ans et plus.

Avec une ancienneté moyenne d'emménagement de 11,8 ans, les ménages apparaissent installés de longue date dans leur logement.

La population des logements sociaux est précaire. 56 % des ménages ont ainsi des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS). 58 % des occupants majeurs du parc HLM sont chômeurs ou sans emploi.

Les bailleurs sociaux ont fait état de la situation sociale particulièrement « *incertaine et fragile* »²⁵ des locataires dans le secteur du Val de Saire. Les locataires HLM des pôles du sud de la CAC (Portbail, Saint-Sauveur-le-Vicomte, Montebourg, Valognes et Barneville-Carteret) présentent également de bas niveaux de revenu. Dans ces communes, entre 60 et 67 % de locataires ont un revenu inférieur à 60 % du plafond PLUS.

A l'inverse, au nord-ouest (La Hague, Flamanville, les Pieux), où le niveau de vie des habitants est de manière générale plus élevé, ce chiffre tombe aux alentours de 45 %.

En dépit de la situation financière difficile des locataires, le nombre de ménages en situation d'impayé reste peu élevé (de l'ordre de 2 %), grâce au travail d'accompagnement mené par les bailleurs. Les impayés concernent majoritairement des ménages qui sont partis d'eux-mêmes. Les expulsions sont prononcées lorsque les locataires sont de mauvaise foi.

► **À noter : Les bailleurs sociaux insistent sur l'importance de l'accompagnement social des locataires pour une bonne intégration dans le logement.**

²⁵ Propos d'un bailleur social à l'occasion de l'atelier thématique « le parc social », le 23 mai 2018.

Caractéristiques des occupants

Territoires	Part de ménages isolés	Part 65 ans et plus	Ancienneté moyenne	Part de locataires aux ressources < 60 % plus
CAC	63%	26%	11,8 ans	56%
Cherbourg en Cotentin	66%	26%	11,3 ans	56%
Valognes	65%	29%	13,6 ans	61%
La Hague	47%	15%	10,4 ans	45%
Bricquebec-en-Cotentin	44%	31%	15,4 ans	59%
Les Pieux	46%	27%	15,9 ans	47%
Montebourg	59%	32%	14,6 ans	62%
Saint-Vaast-la-Hougue	42%	32%	18,3 ans	59%
Barneville-Carteret	56%	23%	10 ans	60%
Flamanville	43%	34%	16,8 ans	46%
Portbail	63%	42%	12,2 ans	67%
Saint-Sauveur-le-Vicomte	55%	28%	63%	11,9 ans

Source : RPLS 2016

LES LOCATAIRES SOCIAUX EMMÉNAGÉS RÉCENTS

Le taux de mobilité est de 13,1 % pour l'ensemble des occupants du parc social. 23 % des locataires présents ont emménagé dans leur logement il y a trois ans ou moins.

Le parc social de Cherbourg-en-Cotentin, avec un taux de mobilité de 14,2 %, connaît davantage de mouvements de locataires que le reste de la CAC. En effet, comme dans tous les grands pôles urbains, l'agglomération accueille davantage de population « de passage » sur le territoire (étudiants, jeunes actifs).

Taux de mobilité des locataires sociaux et part des emménagés récents dans le parc social

Territoires	Taux de mobilité	Part des emménagés récents
CAC	13,1%	23%
Cherbourg-en-Cotentin	14,2%	25%
Valognes	10,6%	20%
La Hague	11,5%	22%
Bricquebec-en-Cotentin	6,9%	17%
Les Pieux	4,3%	8%
Montebourg	5,5%	16%
Saint-Vaast-la-Hougue	7%	11%
Barneville-Carteret	6,3%	23%
Flamanville	6,6%	10%
Portbail	11,9%	27%
Saint-Sauveur-le-Vicomte	6,5%	9%

Source : RPLS 2016

Les ménages emménagés récents apparaissent nettement plus jeunes que l'ensemble des locataires (35 % des nouveaux locataires ont moins de 30 ans, contre 12 % pour l'ensemble du parc et 7 % ont plus de 65 ans contre 26 %). Les ménages monoparentaux sont également mieux représentés parmi eux (46 % des ménages contre 35 %). Enfin, les emménagés récents sont davantage en difficulté que le reste des locataires (69 % des nouveaux locataires ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS contre 56 % pour l'ensemble).

► **À noter : Les bailleurs sociaux constatent un phénomène de paupérisation des occupants dans le parc social de la CAC. S'il est habituel que les nouveaux locataires aient des ressources inférieures à ceux déjà présents dans le parc, les bailleurs insistent sur les niveaux de ressources particulièrement bas des nouveaux emménagés, qui aggravent la situation de précarité déjà existante.**

Caractéristiques des occupants du parc social de la CAC

Territoires	Part de ménages isolés	Part 65 ans et plus	Ancienneté moyenne	Part de locataires aux ressources < 60 % plus
CAC	68%	7%	1,4 an	69%
Cherbourg en Cotentin	70%	6%	1,4 an	69%
Valognes	71%	10%	1,5 an	81%
La Hague	52%	/	1,5 an	63%
Bricquebec-en-Cotentin	52%	/	1,4 an	68%
Les Pieux	/	/	1,5 an	64%
Montebourg	57%	/	1,6 an	76%
Saint-Vaast-la-Hougue	/	/	1,4 an	70%
Barneville-Carteret	59%	/	1,3 an	56%
Flamanville	/	/	1,3 an	79%
Portbail	64%	33%	1,6 an	78%
Saint-Sauveur-le-Vicomte	/	/	1,4 an	60%

Source : RPLS 2016

La demande en logement social

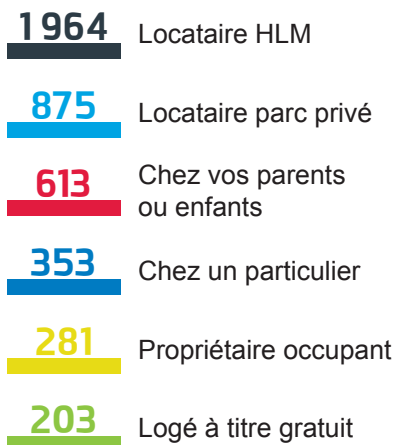
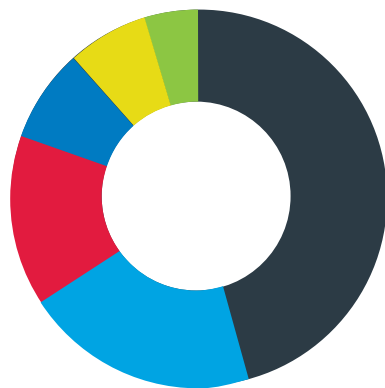
LA DEMANDE TOTALE

Il y avait 4 606 demandes de logements sociaux en cours au 30 novembre 2017 sur le territoire de la CAC.

Les demandeurs sont d'abord des ménages déjà locataires du parc HLM (1 964 ménages, soit 43 % des demandeurs). Il s'agit ensuite de locataires du parc privé (875 ménages, soit 19 %), de personnes logées chez leurs parents ou enfants (613 ménages, soit 13 %) ou chez des particuliers (353 ménages, soit 8 %), de propriétaires occupants (281 ménages, soit 6 %) ou de ménages logés à titre gratuit (203 ménages, soit 4 %).

Les raisons évoquées pour la demande de logements sont en premier lieu la taille trop petite du logement actuel (13 %) ou une absence de logement (13 %).

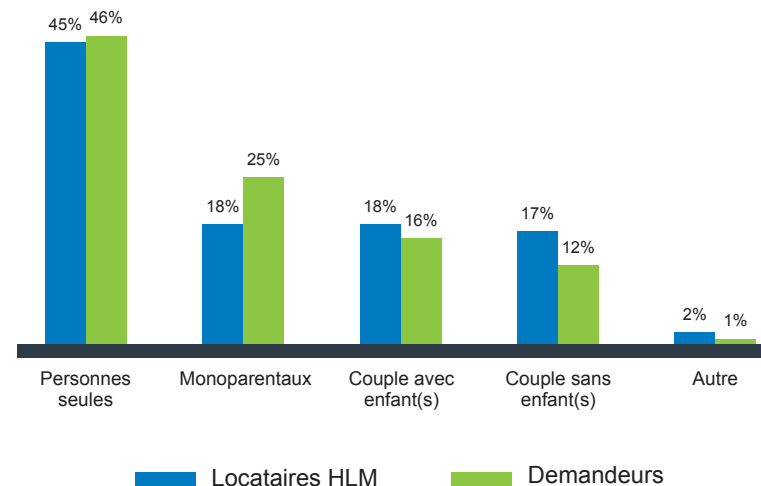
Le logement actuel des demandeurs du parc social de la CAC



Source : données bailleurs

Les personnes seules représentent la première structure familiale des demandeurs (46 %). Les familles monoparentales sont nettement mieux représentées chez les demandeurs que chez les locataires actuels du parc (25 % contre 18 %).

La structure familiale des ménages du parc social de la CAC

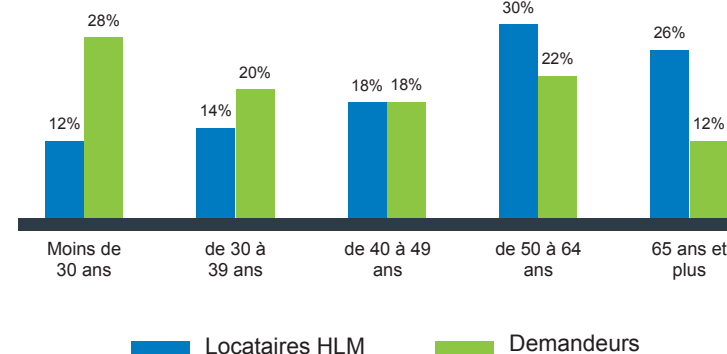


Source : données bailleurs

Les demandeurs sont nettement plus jeune que les ménages déjà présents dans le parc (28 % de moins de 30 ans pour les demandeurs contre 12 % et 26 % de 65 ans et plus contre 12 %).

Ils sont en situation très précaire : 74 % ont des revenus nuls ou inférieurs à 60 % des plafonds HLM.

Age du 1^{er} titulaire des ménages demandeurs du parc social de la CAC



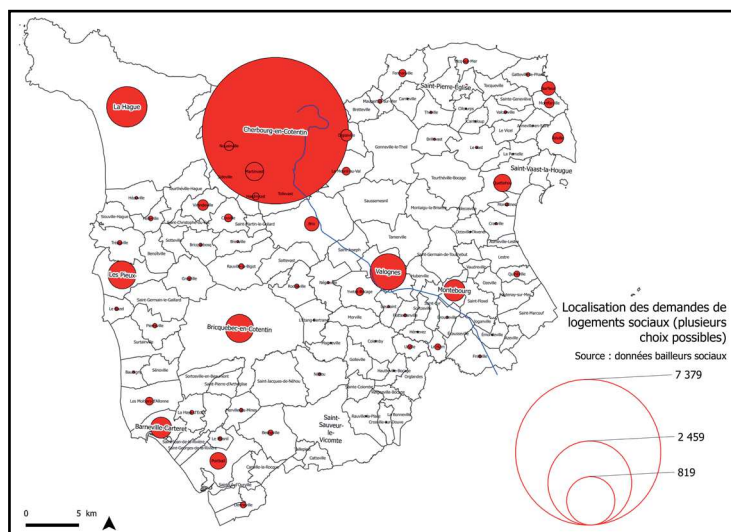
Source : données bailleurs

La demande de logements concerne d'abord des logements individuels (37 %, contre 36 % de demandes d'appartements et 30 % de logements indifférenciés).

Les T3 sont les surfaces les plus privilégiées par les demandeurs (36 %), suivis par les T4 (21 %). Ces typologies représentent les 2/3 du parc.

- ▶ **À noter : en secteur rural, la demande est axée sur le logement individuel. Les opérateurs sociaux estiment que le logement collectif ne pourrait susciter un intérêt dans ces territoires que s'il est situé à proximité de services.**
- ▶ **Les T4, T5 et plus, qui accueillait autrefois des grandes familles, ou qui présentent des caractéristiques qui ne correspondent plus aux critères de confort actuels (pièce de vie trop petite), sont difficiles à louer. Le bailleur Les Cités Cherbourgeoises, particulièrement pour remédier à cette situation, propose à des travailleurs étrangers des Grands Chantiers des colocations dans ses grands logements. En revanche, une tension existe à Cherbourg-en-Cotentin sur les petits logements, en particulier les T2.**

Localisation des demandes de logements sociaux



Source : données bailleurs, demandes au 30.11.2017 (plusieurs choix possibles) – Conception : CDHAT

La demande se concentre sur les principaux pôles en-Cotentin totalise 67 % des demandes multi-choix.

Communes totalisant plus de 100 demandes de location de logements sociaux

Communes	Nombre de demandes	Part dans la demande totale
Cherbourg en Cotentin	7379	67,2 %
La Hague	569	5,2 %
Valognes	453	4,1 %
Briquebec-en-Cotentin	276	2,5 %
Les Pieux	272	2,5 %
Montebourg	161	1,5 %
Barneville-Carteret	156	1,4 %
Saint-Vaast-la-Hougue	135	1,2 %
Flamanville	122	1,1 %
Martinvast	117	1,1 %
Quettehou	106	1,0 %

Source : données bailleurs, demandes au 30.11.2017 (plusieurs choix possibles)

L'avis des communes :

Les élus de pôles de la périphérie cherbourgeoise (Canton de Saint-Pierre-Église, Douve et Divette et Val de Saire) signalent une demande en logements sociaux sur leurs territoires, qu'ils ne peuvent satisfaire.

- ▶ **À noter : au-delà des fichiers d'enregistrement de la demande, il a été relevé que le nombre et la nature de la demande sont souvent fonction des logements que les demandeurs estiment pouvoir trouver sur un territoire.**

LES PREMIÈRES DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX

Selon les bailleurs, 80 % des attributions sont faites sur le premier choix des demandeurs. Le délai moyen d'attribution pour un logement est plutôt rapide (15 mois). Il est plus long dans le cas des logements individuels (18 mois) que des appartements (13 mois). 17 % des demandes datent de plus de deux ans.

Les bailleurs sociaux ont indiqué que l'accès au logement pouvait avoir lieu en quinze jours, en raison de la détente du marché. Les délais importants d'attribution que l'on peut constater sur le parc sont liés à des ménages aux critères élevés (voir encadré ci-dessous). Par ailleurs, certains demandeurs sociaux sont des ménages dont les niveaux de ressources dépassent les plafonds HLM ou qui ont été relogés dans des logements locatifs privés, et qui ne se désinscrivent pas des listes des bailleurs. Cet état de fait fausse pour partie la durée d'attribution des logements.

► **À noter : les opérateurs sociaux font le constat d'une hausse du niveau d'exigence des demandeurs. A Cherbourg-en-Cotentin, cela s'explique par l'importance du nombre de logements sociaux disponibles, malgré la demande. Les locataires peuvent alors changer facilement d'organisme HLM. Les bailleurs réalisent alors des travaux d'amélioration dans les logements pour fidéliser leurs occupants.**

2740 demandes sur 4606 sont des premières demandes de logements sociaux. Il s'agit d'une demande locale : 81 % des nouveaux ménages résident déjà dans la Communauté d'Agglomération du Cotentin. Peu de demandeurs sont originaires du reste du département (6 %).

Ils sont d'abord locataires du parc privé (32 %). 23 % résident chez leurs parents ou leurs enfants et 13 % chez un particulier, 10 % sont propriétaires occupants de leur logement et 7 % sont logés à titre gratuit.

Les premiers demandeurs ont un profil différent de celui des demandeurs déjà locataires du parc social. Ils apparaissent en effet plus jeunes (34 % de moins de 30 ans contre 28 % pour l'ensemble des ménages demandeurs et 17 % de plus de 60 ans contre 19 %), davantage composés de personnes seules (55 % contre 47 % pour l'ensemble de la demande), et dans une plus grande précarité financière (46 % ont des revenus nuls ou inférieurs à 20 % des plafonds HLM contre 43 % pour l'ensemble).

En lien avec la plus petite taille des ménages, les premières demandes sont davantage orientées vers les petites surfaces (49 % contre 39 %).

Les Quartiers Politiques de la Ville

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS DES QPV

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin compte trois quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville²⁶ (QPV), situés sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin : les quartiers des Provinces, du Maupas-Hautmarais-Brèche du Bois et celui des Fourches-Charcot-Spanel. Ils regroupent 5 014 logements. (Selon l'Union pour l'Habitat Social au 1^{er} janvier 2016)

Près de la moitié du parc de logements de Presqu'île et le tiers du parc de la SA HLM Les Cités Cherbourgeoises sont situés en QPV.

Au total, 26 % du parc de logements locatifs sociaux est situé au sein de ces trois quartiers.

Carte des QPV de la ZUS et des quartiers CUCS de Cherbourg en Cotentin



Source : Étude de programmation urbaine pré-opérationnelle sur le quartier Charcot-Spanel / Les Fourches

26. QPV (Quartier Politique de la Ville) : secteurs caractérisés par un écart de développement économique et social important avec le reste des agglomérations dans lesquelles ils sont situés.

Ce parc apparaît globalement plus ancien que celui du parc locatif social de la CAC (69 % des logements ont été construits de 1949-1974, contre 43 % pour l'ensemble).

Les surfaces sont plus petites en QPV (36 % des logements sont des T4 ou T5, contre 45 %).

Le montant moyen des loyers est de 280 €, contre 329 € dans le parc total en moyenne.

La vacance, qui s'élève à 7,3 % (dont 4,9 % de vacance de plus de trois mois) dans les quartiers QPV, est nettement plus importante que pour l'ensemble du parc (3,6 %).

Il est constaté davantage de mouvements de locataires dans les QPV, où il est observé un taux de mobilité de 15,7 %, contre 13,1 % pour l'ensemble. Les ménages restent également moins longtemps dans leur logement, l'ancienneté moyenne d'occupation des logements étant de 10,3 ans dans ces quartiers, contre 11,8 ans à l'échelle du parc de la CAC.

LE PROFIL DES OCCUPANTS EN QPV

Du point de vue de l'occupation du parc, le profil des occupants des QPV se distinguent du reste des locataires sociaux par une plus forte proportion de personnes seules (51 % contre 45 %), une plus grande jeunesse des ménages (12 % des habitants des QPV ont moins de 30 ans, contre 16 % pour l'ensemble et 16 % ont 65 ans et plus, contre 22 %). Enfin, les locataires des QPV sont dans une situation de plus grande précarité (70 % des ménages ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS, contre 56 % pour l'ensemble).

L'Union pour l'Habitat Social a établi un indicateur de précarité, partant du principe que l'ensemble du parc est en base 100. Le patrimoine de la ville centre s'établit à 101, le quartier des Fourches-Charcot à 107, celui des Provinces à 123, alors Maupas-Haut Marais-Brèche du Bois est à 100.

Le quartier des Provinces apparaît très marqué par la précarité. Il accueille au sein de son parc 56 % de ménages ayant des ressources inférieures à 40 % des plafonds, en lien avec une part importante de population sans emploi (53 %). Ce quartier compte également une forte part de personnes âgées de plus de 65 ans (23 %).

DES QUARTIERS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Le quartier des Provinces, classé en Zone Urbaine Sensible, a fait l'objet d'une opération ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine), pour laquelle la collectivité a fourni un important accompagnement financier.

Le quartier NPRU des Fourches-Charcot-Spanel a été désigné quartier d'intérêt régional du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Selon le Schéma Directeur de Renouvellement Urbain 2013-2018, ce quartier « *représente un site à grands enjeux urbains car ayant un vrai potentiel d'attraction du fait de sa proximité à la ville-centre* ».

Une étude de programmation urbaine a démarré fin 2016 dans le cadre du protocole de préfiguration, signé le 8 avril 2016, en vue de déterminer le programme d'intervention de la future convention ANRU.

Une présentation en a ainsi été faite le 14 décembre. 186 logements vont être démolis (157 Cités Cherbourgeoises et 28 SA HLM).

Il est prévu la reconstruction de :

- 35 logements PLUS sur site (sur 98 logements)
- 56 logements hors site, secteur de la Polle
- 57 logements hors site, à programmer

En parallèle, 220 logements feront l'objet d'une réhabilitation. Le réalisation de ces objectifs devrait se faire au cours de la période du PLH.

► **À noter : le devenir du parc collectif et de ses occupants dans les Quartiers Politiques de la Ville est, selon, les bailleurs, une problématique de long terme. Les réflexions se portent sur les démolitions de logements à mener et sur le type de logement à développer sur ces quartiers, ainsi que sur le relogement des personnes aux très faibles ressources qui y résident actuellement. Des études sont en cours, sur le quartier du NPNRU et pour la requalification du quartier de l'Eglantine décidée dans le cadre du schéma de renouvellement urbain.**

LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

En 2017, 2 338 logements ont fait l'objet d'une attribution, dont 1 985 sur Cherbourg-en-Cotentin et 683 en quartier contrat de ville (soit 29 % des attributions alors que la part du parc en QPV est de 26 %). 20,31% des attributions ont été faite à des ménages du premier quartile, hors QPV.

La loi Égalité et Citoyenneté a réformé la demande et les attributions de logements sociaux. Elle fixe des objectifs de mixité et d'équilibre entre les territoires, en tenant compte de la situation des QPV, des bénéficiaires du DALO.

Le diagnostic préalable à la définition des orientations est en cours, à partir des informations présentées dans le présent diagnostic. La Convention Intercommunale d'Attribution doit fixer les engagements. Il conviendra de quantifier un objectif d'attribution en QPV à consacrer à des demandeurs autres que ceux du premier quartile²⁷. À défaut, l'objectif est fixé à 50 % minimum. Un objectif minimum de 25 % des attributions sera défini pour les secteurs hors QPV, à consacrer aux ménages du premier quartile ou à des ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain. Sur la base des attributions de 2017, l'atteinte du taux de 25 % nécessite de procéder à 74 attributions hors QPV.

Dans le quartier des Fourches, la Convention Intercommunale d'Attribution devra préciser les modalités de relogement des ménages dont le logement fera l'objet d'une démolition.

²⁷. Le seuil du premier quartile correspond au niveau de ressources annuelles par unité de consommation le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources annuelles par unité de consommation les plus faibles.

SYNTHÈSE LOCATIF

Le parc locatif total accueille 32 156 locataires.

Le parc locatif est très présent sur Cherbourg-en-Cotentin, tant privé que public, mais insuffisant sur de nombreux secteurs par rapport aux besoins.

Il apparaît que des logements locatifs privés ne répondent pas aux attentes en termes de taille et de confort à Cherbourg-en-Cotentin. L'offre locative privée est jugée inadapté et insuffisante sur les autres secteurs de la CAC.

80 % du parc locatif social de la CAC est situé à Cherbourg-en-Cotentin.

Il convient de noter que Cherbourg-en-Cotentin, La Hague, Bricquebec en Cotentin et Valognes sont soumises à la loi SRU.

Le parc locatif social est ancien (49 % construit avant 1974), composé majoritairement de T3 (36 %), proposant des loyers peu élevés.

Le parc locatif social est occupé majoritairement par des ménages isolés (63 % de personnes seules ou de familles monoparentales). Les occupants disposent de faibles revenus et en diminution.

Ce marché, jugé détendu, conduit à des demandes plus exigeantes de la part des ménages.

Enfin, le quartier des Fourches-Charcot-Spanel a été désigné quartier d'intérêt régional du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Les constats valident les enjeux définis dans le PAT :

- *poursuite de la réhabilitation du parc social ;*
- *équilibre entre le développement de l'offre nouvelle et l'adaptation du parc existant*
- *amélioration de l'image de certains quartiers notamment via le Contrat de ville sur les Quartiers prioritaires*
- *mise en œuvre des dispositifs coordonnés d'attribution à l'échelle de l'EPCI, intégrant la problématique du relogement dans le cadre du NPNRU*
- *adaptation des logements aux évolutions de la société : vieillissement, décohabitation, tout en proposant des logements permettant l'accueil de jeunes ménages actifs, de familles.*

Les particularités du parc de logements

Le confort des logements

La CAC compte 474 résidences principales en 2014 sans installation sanitaire (douche et WC) sur 80 967 résidences principales, soit 0,59 %. 85 de ces logements sont situés à Cherbourg-en-Cotentin (seuls 0,22 % de son parc de résidences principales). Ce chiffre est plus faible que pour la Manche et la Normandie, qui comptent respectivement 0,74 % et 0,62 % de résidences principales sans installations sanitaires.

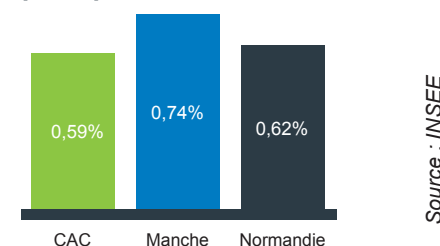
Toutefois, la présence d'équipements ne signifie pas nécessairement un état de confort satisfaisant, du fait de l'obsolescence et de l'inadaptation d'un grand nombre d'installations.

Nombre et part des résidences principales sans installation sanitaire en 2014

Territoires	Nombre	Part
CAC	474	0,59 %
Cherbourg-en-Cotentin	85	0,22 %
Pôle de La Hague	35	0,74 %
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	45	0,97 %
Pôle du Val de Saire	50	1,20 %
Pôle de la Saire	10	0,76 %
Pôle des Pieux	42	0,75 %
Pôle de la Côte des Isles	29	0,74 %
Pôle de Douve et Divette	19	0,61 %
Pôle du Bocage Valognais	48	0,78 %
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	57	1,55 %
Pôle de la région de Montebourg	21	0,72 %
Pôle de la Vallée de l'Ouve	33	1,36 %

Source : INSEE

Part des résidences principales sans installation sanitaire en 2014



La part de résidences principales entièrement chauffées à l'électricité est un indicateur du confort des logements, dans la mesure où il s'agit d'un mode de chauffage plus coûteux pour l'occupant que d'autres types d'énergie (lorsque les logements sont peu ou mal isolés).

30 649 résidences principales présentent un chauffage entièrement électrique sur le territoire, soit 37,9 % des résidences principales. C'est plus, en proportion, que pour l'échelon départemental (35 %) et régional (29 %). Les logements sont chauffés également au bois ou au gaz naturel.

Part des résidences principales chauffées à l'électricité en 2014

Territoires	Nombre	Part
CAC	30 649	37,9 %
Cherbourg-en-Cotentin	13 871	36,2 %
Pôle de La Hague	2 231	47,3 %
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	1 743	37,4 %
Pôle du Val de Saire	1 636	39,3 %
Pôle de la Saire	475	35,9 %
Pôle des Pieux	2 789	49,7 %
Pôle de la Côte des Isles	1 655	42,4 %
Pôle de Douve et Divette	1 114	35,8 %
Pôle du Bocage Valognais	2 121	34,5 %
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	1 284	35,0 %
Pôle de la région de Montebourg	945	32,3 %
Pôle de la Vallée de l'Ouve	784	32,3 %

Selon les travaux menés dans le cadre de l'élaboration du PCAET, il apparaît que le taux d'effort énergétique des ménages est estimé à 9,3 % du revenu fiscal médian (soit 1 832€), soulignant ainsi qu'une part importante de la population est confrontée à la problématique de la précarité énergétique. De nombreux biens seraient classés en F voire G.

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le

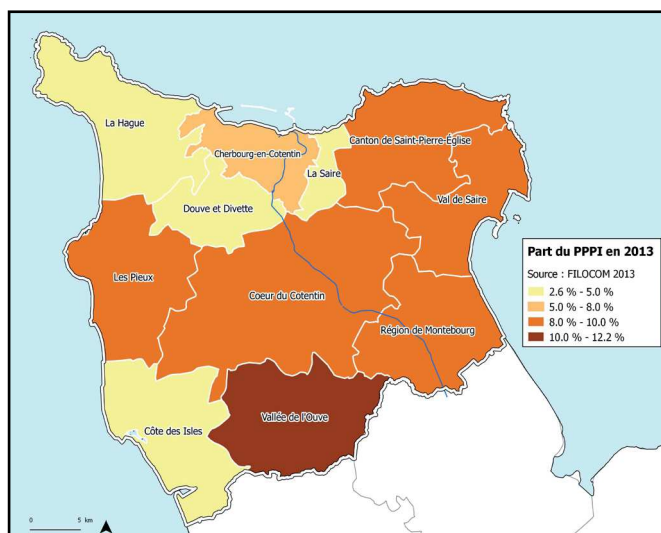
SLOW

ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) en 2013

Selon FILOCOM, on dénombrerait, en 2013, 4084 logements relevant du parc privé potentiellement indigne²⁸ sur le territoire de la CAC, soit 6,5 % du parc de résidences principales. Cette part est inférieure à celle du département (7,64 %). Il s'agirait d'un parc ancien (environ²⁹ 47 % du PPPI aurait été construit avant 1949), occupé d'abord par des personnes âgées (entre 27 % et 30 %). Entre 13 % et 24 % de ces logements seraient situés dans des copropriétés.

Part de PPPI dans le parc privé de résidence principale en 2013



28. Le PPPI est le nombre de résidences principales privées :

- de catégorie 6, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté,
- de catégories 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150 % du seuil de pauvreté.

Le seuil de pauvreté correspond à la moitié du revenu net médian annuel par unité de consommation des ménages soit, en 2013, 8449 euros par unité de consommation et par an.

29. Un secret statistique important. Le traitement de ces données donne une fourchette de résultats.

Les territoires à l'est de la CAC présenteront une part importante de PPPI au sein de leur parc (Vallée de l'Ouve : 269 résidences principales, soit 12,2 % de son parc, Val de Saire : 366 résidences principales, soit 10,0 % de son parc, Région de Montebourg : 252 résidences principales, soit 9,9 % de son parc).

31 logements occupés font l'objet d'un suivi courant 2018 du Pôle Départemental de lutte contre l'Habitat indigne, en tant que logement indécent, indigne ou insalubre. 24 logements vacants font l'objet d'une veille.

Dans le cadre de l'OPAH-RU de Cherbourg-en-Cotentin (cf. page 87), une dizaine d'immeubles identifiés comme insalubres font l'objet d'un traitement spécifique.

Le point de vue des communes :

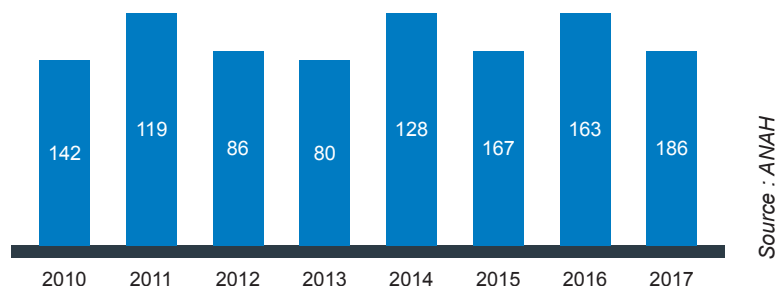
Douze communes (Fermanville, Tocqueville, Les Moitiers d'Allone, Gonzeville-Le-Theil, Saint-Joseph, Flamanville, Montebourg, Saint-Pierre-Église, Éroudeville, Urville-Nacqueville, Nouainville et Pierreville) sur les 73 ayant répondu à l'enquête considèrent que des logements en très mauvais état sont loués sur leur territoire. Parmi elles, neuf communes estiment que ces logements sont loués par des familles en difficulté.

Seules quatre collectivités (Digosville, Saint-Joseph, Nouainville et Barneville-Carteret) ont connaissance de copropriétés présentant des signes de fragilité (problèmes d'entretien, dégradation, mauvaise performance énergétique...).

À l'occasion des ateliers thématiques, il a été signalé que les services des collectivités ont des difficultés à entrer en contact avec les propriétaires occupants des logements indignes. Au-delà des aides financières à la réhabilitation, il convient de proposer aux propriétaires un accompagnement de la gestion de leur dossier. Il apparaît donc nécessaire d'organiser le repérage de l'habitat indigne et la centralisation du recensement au sein de la CAC. Ces actions font parties du Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées (PDAHLPD) 2018-2023.

Activité à la réhabilitation

Logements subventionnés Anah sur le territoire de la CAC



De 2010 à 2017, 1071 logements privés de propriétaires occupants et bailleurs ont bénéficié d'une subvention de l'Agence Nationale de l'Habitat.

102 logements conventionnés ont été produits sur la période (dont 26 à loyer très social).

Parmi les logements réhabilités, 211 logements ont pu bénéficier d'aides pour des travaux visant à l'autonomie dans le logement et 218 pour des travaux d'économie d'énergie.

Nombre de logements subventionnés Anah sur le territoire de la CAC

Territoires	Nombre
Cherbourg-en-Cotentin	354
Pôle de La Hague	13
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	97
Pôle du Val de Saire	76
Pôle de la Saire	13
Pôle des Pieux	83
Pôle de la Côte des Isles	57
Pôle de Douve et Divette	38
Pôle du Bocage Valognais	128
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	64
Pôle de la région de Montebourg	81
Pôle de la Vallée de l'Ouve	67

Source : ANAH

Les collectivités peuvent apporter un soutien financier à la mise en place de procédures proposées pour aider les particuliers à rénover leur logement. Ainsi, à l'échelle de la CAC, les dispositifs suivants ont été menés ou sont en cours :

- un Programme d'Intérêt Général³⁰ (PIG) départemental est en cours depuis le 24 novembre 2017, faisant suite au PIG de 2014-2017 et propose des permanences sur l'ensemble du territoire
- une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat³¹ (OPAH) et une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) ont été mises en place à Cherbourg-en-Cotentin de 2009 à 2014, puis depuis octobre 2016, ainsi que sur Cœur Cotentin depuis septembre 2013
- des Journées Habitat ont eu lieu sur le Val de Saire de octobre 2013 à octobre 2014 et depuis 2007 à La Hague
- une plateforme territoriale de rénovation énergétique est animée sur Cherbourg-en-Cotentin depuis le début de l'année.

Dispositifs d'aides à l'amélioration des logements sur la CAC

Dispositif et période d'activité	Nombre de logements aidés	Montant des travaux réalisés	Montant des aides fournies
PIG - de 2014 à 2017	154	3 290 000 €	1 500 000 €
PIG - de 2017 à 2018	35	860 000 €	350 000 €
OPAH Cherbourg-en-Cotentin - de 2016 à 2018	184	3 780 000 €	1 490 000 €
Journées Habitat Val de Saire - de 2013 à 2014	17	270 000 €	160 000 €
Journées habitat Beaumont-hague - de 1995 à 2017	191	2 960 000 €	630 000 €
OPAH Cœur Cotentin - de 2013 à 2018	276	4 580 000 €	2 160 000 €

Source : CDHAT

30. Le PIG est un programme d'action visant à l'amélioration d'ensembles immobiliers ou de logements dans des zones urbaines ou rurales plus ou moins étendues.

31. L'OPAH est une procédure contractuelle issue d'une convention passée pour trois à cinq ans entre une commune ou une intercommunalité, l'État et l'ANAH. Elle répond aux problématiques de réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, d'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées. C'est un partenariat qui offre à la collectivité une ingénierie et des aides financières.

Les copropriétés

Selon FILOCOM 2013, 342 copropriétés étaient classées en B, C ou D, c'est-à-dire considérées d'assez fragiles à très fragiles³². 90 % d'entre elles sont situées sur Cherbourg-en-Cotentin. Il s'agit majoritairement de logements anciens, dans la mesure où 63,3 % des copropriétés datent d'avant 1949. Elles comptent en général peu de logements (88,5 % d'entre elles présentent entre 2 et 11 logements). 127 copropriétés se sont dégradées entre 2009 et 2013. Seules 29 % des copropriétés ont un potentiel d'amélioration.

En ce qui concerne les 90 copropriétés très fragiles (classées en D) :

- 71,3 % ont été érigées avant 1949, 82,8 % avant 1974 et les premières réglementations thermiques
- 79 de ces copropriétés sont localisées sur le territoire de Cherbourg-en-Cotentin (du fait de la composition du parc, marquée par le collectif), 7 sur la commune de Valognes, 3 dans le pôle du Val de Saire et une sur celui de Douve et Divette.

160 copropriétés étaient renseignées par le registre des copropriétés au 4 septembre 2018 à l'échelle de la CAC³³, dont 127 à Cherbourg-en-Cotentin. 104 de ces copropriétés ont un syndic professionnel, 20 ont une gestion qui n'est pas connue, 5 ont un syndic bénévole. 105 copropriétés ont un chauffage individuel, 27 ont un chauffage collectif, 3 ont un chauffage mixte. 23 copropriétés ont plus de 100 logements et 40 moins de 10 logements. Parmi les 58 copropriétés dont le classement DPE est déterminé, 46 ont une étiquette énergie en C ou D. Les copropriétés construites avant 1949 sont les mieux représentées (42). 56 copropriétés sont dotées d'au moins un ascenseur. 42 copropriétés ont un taux d'impayé entre 8 et 25 %. Aucune procédure administrative et judiciaire n'est en cours.

32. L'Anah a croisé différents indicateurs pour aider au repérage des copropriétés fragiles (seuil de pauvreté, revenu, suroccupation, logements de qualité médiocre, vacance de longue durée). Les copropriétés ont ainsi été classées en 4 catégories, par ordre croissant de fragilité ; la « A », la meilleure, n'est pas présentée ici.

33. Le registre des copropriétés est fourni par les services de l'État. Toutes les copropriétés ne sont pas encore recensées, les copropriétés de moins de 50 lots ayant jusqu'au 31 décembre 2018 pour être immatriculées.

Le logement touristique

La CAC propose 26 000 lits touristiques (hébergement marchand).

L'activité touristique dans la CAC regroupe environ 650 entreprises pour 4 000 emplois.

106 structures d'hébergements touristiques sont présentes sur la Communauté d'Agglomération :

- 57 hôtels
- 46 campings
- 1 village vacances à Barneville-Carteret
- 1 résidence de tourisme à Cherbourg-en-Cotentin
- 1 auberge de jeunesse à Cherbourg-en-Cotentin

La densité d'hébergement touristique sur le territoire correspond à celle observée au niveau départemental (5,9 hébergements pour 10 000 habitants). Il existe cependant des écarts importants entre des secteurs très touristiques et bien fournis (Barneville-Carteret, Saint-Vaast-la-Hougue...) et d'autres presque dépourvus d'offre (Saint-Pierre-Eglise, Bricquebec,...).

L'activité touristique de la CAC connaît un dynamisme accru grâce au développement d'escales de croisières (+ 29 % de croisiéristes entre 2007 et 2017).



Source : mancheturisme.com



Source : picemaps.com

SYNTHÈSE LOGEMENT

La synthèse de l'analyse du parc de logements souligne un accroissement modéré du nombre de logements, avec 101 523 logements en 2014.

Il convient de relever la proportion importante de résidences principales (79,8 %) au sein de ce parc.

Les résidences secondaires (12,8 %) sont particulièrement importantes en secteur littoral et peuvent s'avérer un obstacle à l'installation de résidents permanents.

Le taux de logements vacants est jugé moyen (7,4 %), mais il s'accroît toutefois de manière importante. Aussi, Cherbourg-en-Cotentin concentre 45,5 % des logements vacants de la CAC. La vacance concerne les logements anciens, de taille moyenne et peu qualitatifs. La vacance est liée à l'inadéquation des produits aux besoins des ménages.

Le parc immobilier se distingue par une forte représentation de logements de grande taille (65,3 % ont plus de 4 pièces) et individuels (73,3 %).

Le parc immobilier est composé de logements plutôt anciens (51,4 % construits avant 1970), potentiellement peu performant énergétiquement.

Une majorité des occupants sont des propriétaires occupants (58,9 %).

Il a été relevé la présence de logements jugés inconfortables et ne répondant pas toujours aux attentes en termes de confort, de thermique et d'accessibilité.

Enfin, soulignons l'existence de quelques copropriétés repérées en difficulté sur Cherbourg-en-Cotentin.

Ces données viennent conforter les enjeux du PAT :

- *réhabilitation du parc existant afin de lutter contre la vacance croissante sur le territoire et de se réappropriier les centres villes et centres bourgs qui se vident de leurs habitants*
- *développement d'une offre d'habitat suffisante et diversifiée, adaptée aux besoins des ménages dans une perspective de favoriser un véritable parcours résidentiel et la mixité sociale et intergénérationnelle*
- *développement de l'accession à la propriété et plus particulièrement de l'accession sociale*

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le

SLOW

ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

- *amélioration du parc existant en termes de thermique et acoustique*
- *utilisation de l'habitat comme vecteur d'image de la Communauté d'Agglomération du Cotentin*
- *amélioration de la maîtrise de la consommation foncière en proposant une offre de logement alternative, autre que la maison individuelle.*



La manche Libre

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le



ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

Urbanisme et immobilier


Le développement de l'urbanisation

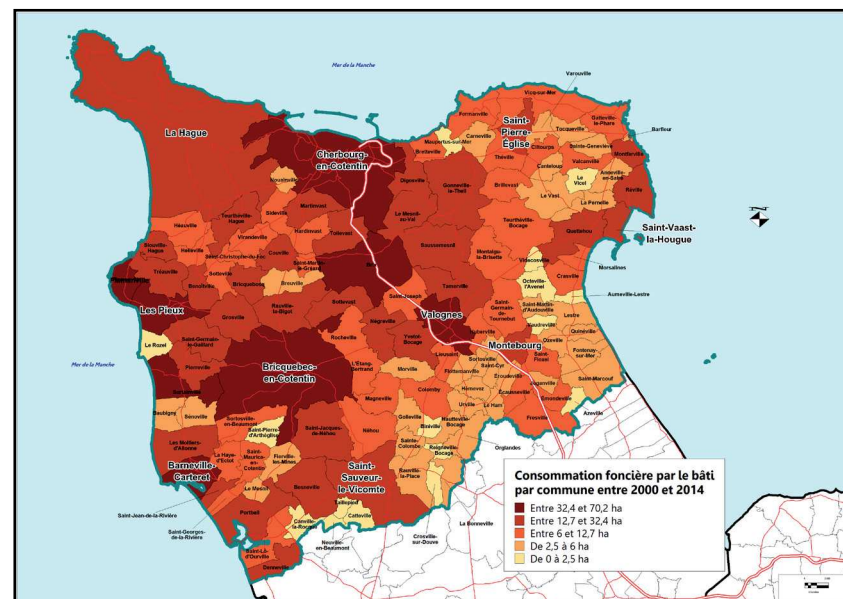
Zones urbanisées en 2014



Source : EPFN, Observatoire foncier du Pays du Cotentin - Conception : CDHAT

Consommation foncière par extension du tissu bâti entre 2000 et 2014 (ha)

Envoyé en préfecture le 06/07/2021
 Reçu en préfecture le 06/07/2021
 Affiché le 
 ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE



Source : EPFN, Observatoire foncier du Pays du Cotentin - Conception : CDHAT

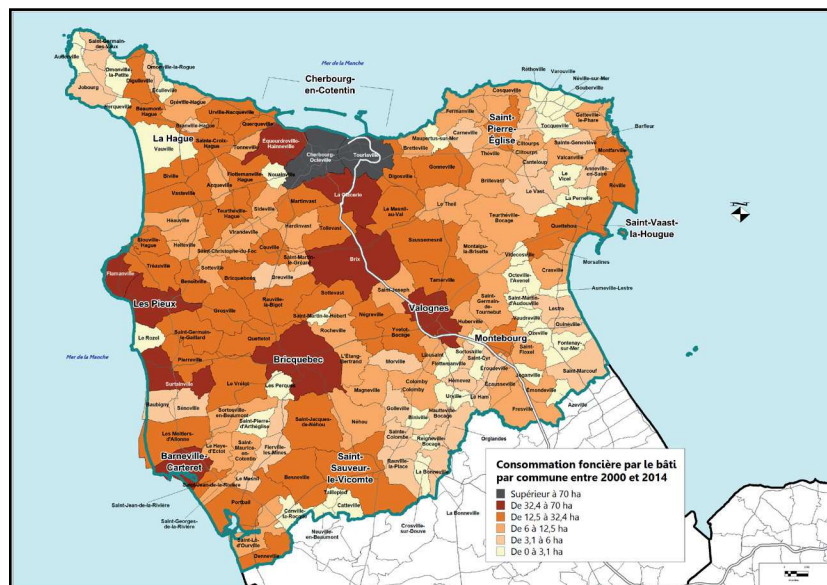
1 868 hectares ont été urbanisés pour le bâti entre 2000 et 2014 sur la CAC (124 hectares par an), soit 1,3 % de la surface totale du territoire (145 400 ha).

Un diagnostic foncier a été réalisé en 2016 par l'observatoire foncier du Pays du Cotentin. Il présente la dynamique foncière, le fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers, la consommation foncière par extension du tissu bâti ainsi que les enjeux fonciers, à l'échelle du SCoT Pays du Cotentin.

Selon les données issues de cet observatoire, le rythme de consommation foncière a baissé de près de 35 % sur la CAC après la crise de 2008, à l'exception des secteurs de Douve et Divette, de la Saire et de Cherbourg-Octeville. La pression foncière apparaît ainsi essentiellement concentrée sur le nord du territoire. Les surfaces consommées sont principalement à destination de logements individuels (74 % en moyenne), mettant en évidence la pérennité du modèle « maison-jardin » au sein des choix résidentiels des ménages sur la CAC.

De 2000 à 2014, les plus fortes consommations de foncier ont lieu sur la moitié ouest du territoire, plus attractive que la partie est. Cherbourg-en-Cotentin présente, sur cette période, la consommation de terres la plus élevée, avec 70 ha urbanisés.

Consommation foncière par le bâti par commune entre 2000 et 2014 (ha)



Le Décret n° 2018-142 du 27 février 2018 relatives aux volets fonciers des PLH et précise que le diagnostic doit notamment comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements.

Le recensement de l'offre foncière attendu doit permettre de vérifier que les objectifs logements qui seront définis dans le cadre du PLH soient potentiellement atteignables. La taille du territoire a complexifié ce travail, d'autant que de nombreuses communes sont encore aujourd'hui en RNU (41) et que des documents d'urbanisme sont en cours de révision (SCoT) ou d'élaboration (PLUi).

A l'échelle de la CAC, un travail de recensement des zones U, 1AU, 2AU ainsi que des hameaux constructibles qui constituent des secteurs qui peuvent faire l'objet potentiellement d'un développement de l'habitat a été effectué, à partir des données de la DDTM 50, mises à jour au 24 mai 2018.

Le travail cartographique (cf. annexes) fait ressortir les informations suivantes :

Zones urbanisées

- Zones U : 6 601 ha
- Hameaux constructibles : 1 020 ha

Zones à urbaniser

- Zones 1AU : 849 ha
- Zones 2AU : 534 ha

Pour Cherbourg-en-Cotentin, les travaux menés dans le cadre de l'élaboration du Programme d'Actions Foncière permettent de préciser les disponibilités suivantes : 50 ha seraient aujourd'hui directement mobilisables.

Il convient de préciser qu'il est difficile à ce stade de connaître l'état d'avancement des zones à urbaniser. Par ailleurs, certaines zones urbanisables peuvent être aujourd'hui caduques du fait qu'aucune urbanisation ou acquisition foncière significative n'a eu lieu dans les neuf ans suivant sa création. La question des hameaux constructibles nécessite une expertise assez poussée (loi alur et loi littoral). Enfin, une grande partie des communes de la CAC sont sous le régime du RNU, ce qui induit une identification foncière au cas par cas.

Ce travail, dont les fondamentaux méthodologiques sont identifiés, va être complété au fur et à mesure de l'avancée du PLH et notamment lorsque les objectifs de logements auront été validés.

L'activité à la construction

LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR

Selon les données fournies par le service DVF (Demande de Valeurs Foncières)³⁴, 1961 terrains à bâtir ont été vendus entre 2010 et 2015 sur la CAC.

Évolution du nombre de terrains à bâtir vendus sur la CAC

Année	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de terrains à bâtir vendus	719	262	214	232	260	274

Après un pic en 2010 (719 terrains vendus), le volume de ventes se stabilise entre 2011 et 2015. Sur ces quatre années, le nombre annuel de terrains vendus est en moyenne de 248 unités.

Nombre de terrains à bâtir vendus de 2010 à 2015 sur la CAC

Territoires	Nombre
Cherbourg-en-Cotentin	93
Pôle de La Hague	192
Pôle du Cœur du Cotentin	333
Pôle du Val de Saire	169
Pôle de la Saire	84
Pôle des Pieux	304
Pôle de la Côte des Isles	188
Pôle de Douve et Divette	361
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	87
Pôle de la région de Montebourg	71
Pôle de la Vallée de l'Ouve	79

Source : DVF

Le volume de ventes de parcelles à bâtir est très inégal selon les différents pôles de proximité. Les secteurs de Douve et Divette (361 parcelles vendus), de Cœur du Cotentin (333 parcelles) et des Pieux

34. Le service Demande de Valeur Foncière est proposé par la Direction Générale des Finances Publiques aux collectivités. Il permet de connaître les transactions immobilières intervenues au cours des cinq dernières années. Les données contenues dans DVF sont issues des actes notariés et des informations cadastrales.

(304 parcelles) apparaissent nettement territoires.

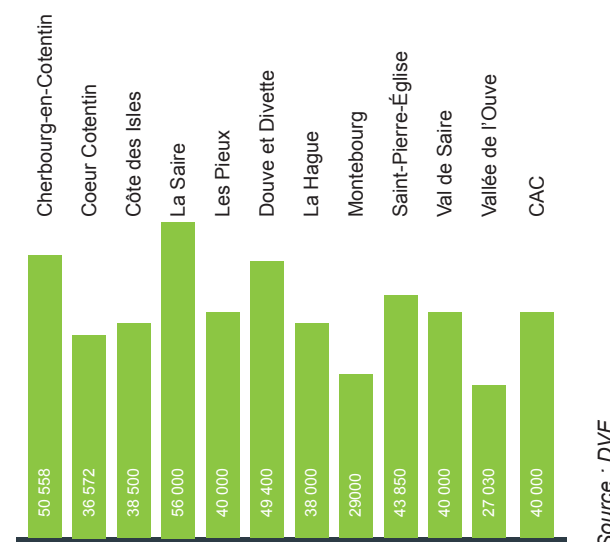
La Vallée de l'Ouve et la Région de Montebourg sont les pôles sur lesquels le moins de ventes ont été observées, avec respectivement 79 et 71 parcelles vendues. Le volume de ventes de terrains sur ces secteurs pourrait cependant s'accroître dans les années à venir, au regard de l'attractivité de ces territoires pour les jeunes ménages aujourd'hui ainsi que des faibles prix de ventes qui y sont pratiqués.

Le faible nombre de ventes à Cherbourg-en-Cotentin (93 parcelles) s'explique par la raréfaction du foncier sur l'agglomération sur la période considérée. La politique foncière engagée dès 2007 dans le cadre du PAF en partenariat avec l'EPFN permet aujourd'hui à la collectivité de disposer d'une réserve foncière. Cette maîtrise lui permet d'anticiper les besoins futurs et de répondre rapidement aux besoins qui seront identifiés dans le PLH.

À ce titre, peuvent être cités :

- la ZAC de Grismenil
- les Jardins de l'Agora
- la zone d'aménagement des Bassins.

Prix médian des terrains à bâtir vendus de 2010 à 2015 sur la CAC



Selon les notaires interrogés, la taille moyenne des parcelles est de 300 m² sur le pôle cherbourgeois.

Le prix médian d'une parcelle de terrain à l'échelle de la CAC est de 40 000 euros sur la période 2010-2015. Ces chiffres cachent cependant de fortes disparités territoriales.

Ainsi, Cherbourg et sa périphérie se démarquent par un niveau de prix médian des terrains très élevé, en comparaison avec le reste de la CAC. Le prix médian des parcelles est de 50 558 euros à Cherbourg-Cotentin, 49 400 euros à Douve et Divette, et atteint 56 000 euros sur le pôle de La Saire.

En secteur rural, les notaires distinguent les secteurs littoraux, où les prix des parcelles en lotissement se négocient entre 60 et 70 euros / m², et l'arrière-pays, où le prix du terrain en lotissement s'établit à 30-35 euros du m².

Une analyse de la surface des terrains des maisons à vendre sur la CAC a été menée à partir du site Internet des notaires de Basse-Normandie. 217 biens ont été pris en compte au total. La surface médiane des terrains est de 269 m² au total et de 718 m² hors Cherbourg-en-Cotentin.

Surface médiane des terrains (m²) des maisons à vendre (avril 2018) sur la CAC

Communes	Nombre de maisons en vente	Surface médiane
Cherbourg-en-Cotentin	52	269
La Hague	6	745
Saint-Pierre-Église	9	568
Saint-Vaast-la-Hougue	21	293
Montebourg	7	879
Saint-Sauveur-le-Vicomte	22	683
Barneville-Carteret	43	766
Les Pieux	7	900
Bricquebec-en-Cotentin	16	725
Valognes	34	614

Source : www.cr-bassenormandie.notaires.fr

Le point de vue des communes :

Dans le secteur de Valognes, mais ce constat est vrai sur d'autres secteurs, les élus relèvent une forme de concurrence entre les communes, en fonction du prix du foncier en lotissement. Les ménages aux ressources faibles délaissent les lotissements des pôles et se tournent vers les communes extérieures, où le prix des terrains est moins élevé.

Quelques communes sont dans l'attente de l'élaboration des futurs documents d'urbanisme et ne disposent plus de foncier disponible.

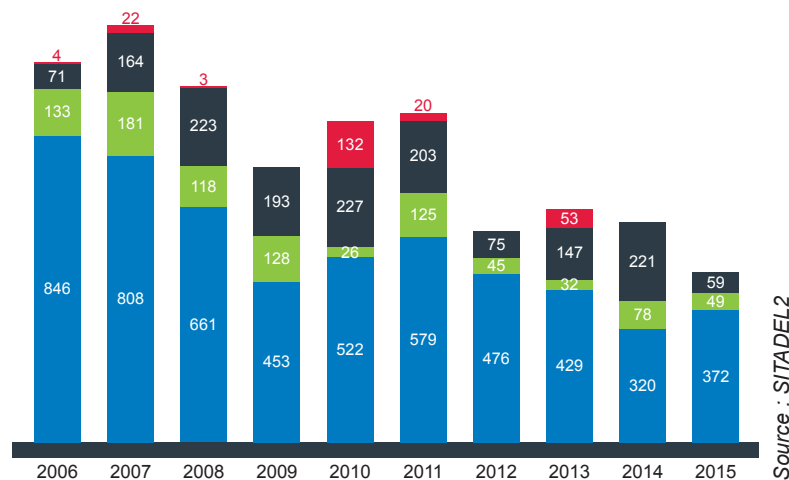
Sur les secteurs littoraux est et ouest de la CAC, des élus estiment que la loi Littorale entrave les possibilités de développement sur leur territoire.

LES ÉVOLUTIONS DE L'ACTIVITÉ À LA CONSTRUCTION

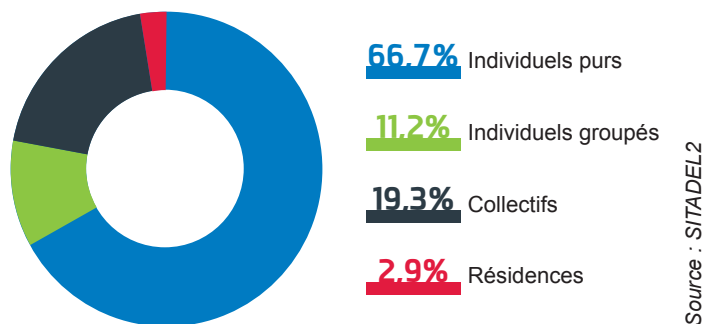
Selon les données Sitadel²³⁵, 8198 logements ont été commencés entre 2006 et 2015 sur la CAC, soit une moyenne de 820 logements par an.

Avec la crise de 2008, le volume de production globale de logements chute et atteint en 2015 son niveau le plus bas en dix ans, en dépit d'un regain d'activité en 2010 et 2011.

Évolution de l'activité à la construction sur la CAC



Répartition des logements commencés de 2006 à 2015 sur la CAC



Le territoire reste dominé par le marché des logements commencés de 2006 à 2015 étaient des maisons.

La taille des logements (118 m² en moyenne en 2015) a diminué en dix ans, sur le segment de l'individuel comme du collectif. En 2006, la taille moyenne d'un logement individuel pur sur la CAC était de 137,2 m², et celle d'un appartement de 83 m². En 2015, elle est, respectivement, de 114,5 m² et de 65 m².

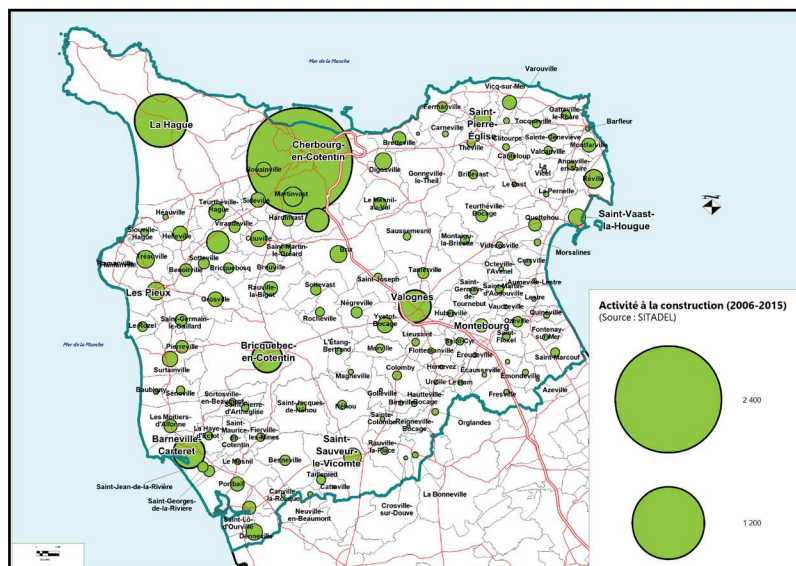
L'observatoire foncier du SCoT a également mis en évidence une baisse de la surface médiane des terrains depuis 2008 sur la CAC.

Le point de vue des communes :

Selon certains élus, les principales causes de la diminution de la surface des logements évoquées sont les nouvelles normes de construction, qui augmentent les coûts de construction pour les ménages. Le coût du foncier peut également limiter le coût d'investissement dans le bâti.

35. Les données de Sitadel² proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs.

Logements commencés de 2006 à 2015



L'activité à la construction est plus importante sur les communes pôles : Cherbourg-en-Cotentin (2384 logements, soit 29 % des constructions neuves de la CAC), Valognes (278 logements), Barneville-Carteret (263 logements), Bricquebec-en-Cotentin (246 logements).

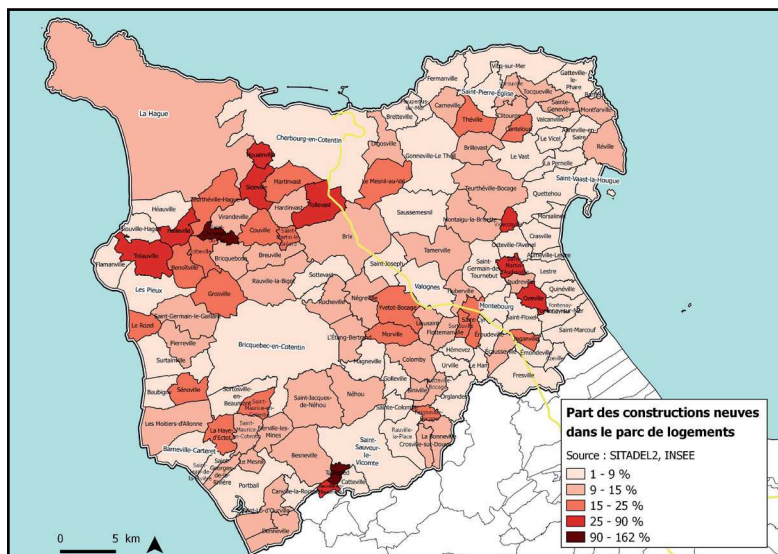
A l'échelle des pôles de proximité, le pôle des Pieux, puis de la Côte des Isles sont les deux territoires sur lesquels le plus de logements ont été produits, après Cherbourg-en-Cotentin.

Du point de vue de la part des constructions neuves au sein du parc de logements actuel, Douve et Divette, avec 20,4 % de constructions neuves au sein de son parc, se démarque nettement des autres pôles. Cela témoigne d'un développement important du parc de logements.

A l'inverse, Cherbourg-en-Cotentin présente l'activité à la construction la plus faible, au regard du nombre de logements dans l'agglomération (5,6 % des logements sont des constructions neuves).

Les secteurs littoraux du Val de Saire, du Canton de Saint-Pierre-Église et de la Région de Montebourg, moins attractifs, montrent également une activité à la construction plus basse que le reste du territoire.

Part des logements commencés entre 2006 et 2015 dans le parc de logement



Logements commencés de 2006 à 2015 sur la CAC

Pôle de proximité	Nombre de logements commencés dans le parc de logements	Part des logements commencés dans le parc de logements
Cherbourg-en-Cotentin	2 384	5,6 %
Pôle de La Hague	680	11,4 %
Pôle de Bricquebec-en-Cotentin	486	9,1 %
Pôle du Val de Saire	493	7,4 %
Pôle de la Saire	198	11,9 %
Pôle des Pieux	920	12,0 %
Pôle de la Côte des Isles	744	8,3 %
Pôle de Douve et Divette	688	20,4 %
Pôle du Bocage Valognais	606	8,7 %
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	382	7,3 %
Pôle de la région de Montebourg	317	8,1 %
Pôle de la Vallée de l'Ouve	300	9,8 %

Sources : SITADEL2, INSEE

L'accession dans l'ancien

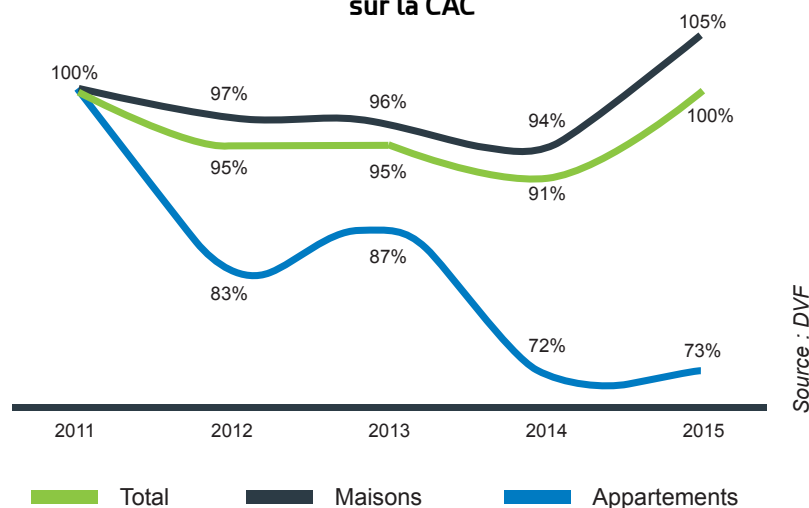
LA VENTE DE LOGEMENTS ANCIENS

Selon la base de données DVF, 5895 mutations ont eu lieu sur le territoire de la CAC entre 2011 et 2015. Ces ventes se répartissent en 5 087 ventes de maisons et 808 ventes d'appartements.

La période 2011-2015 est marquée par une baisse du volume de vente de logements (-13 %), particulièrement des appartements.

Une reprise des ventes a lieu sur la dernière année, essentiellement sur le segment de l'individuel.

Évolution du nombre de ventes de logements de 2011 à 2015 sur la CAC



Évolution du nombre de logements vendus sur la CAC

Année	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de logements vendus	1 385	1 227	1 162	1 164	1 115	1 227

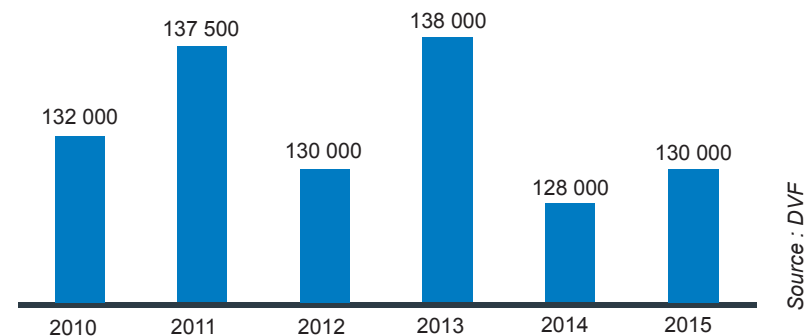
Selon les notaires interrogés, les délais de vente de logements sur la CAC vont de six mois à un an. Ils considèrent que l'offre pour les biens en campagne est supérieure au marché, tandis que celle sur les secteurs littoraux est insuffisante.

Un notaire constate un intérêt des ménages en campagne. Ce constat est partagé par des élus du pôle de Saint-Pierre-Eglise, des Pieux ainsi que du Bocage Valognais, qui évoquent un attrait de l'ancien dans les secteurs ruraux.

Il est également remarqué que les ménages recherchent des logements individuels de plain pied dans les bourgs.

Le manque d'emplois, la mauvaise desserte et l'état des routes peuvent constituer des freins à l'acquisition de biens en campagne.

Évolution du prix médian des logements vendus sur la CAC



Le prix médian des logements vendus sur la CAC en 2015 est de 130 000 euros. Il fluctue assez fortement d'une année à l'autre sur le pas de temps 2010-2015.

Selon le baromètre LPI-Seloger, « Cherbourg en Cotentin se distingue par des prix au m² qui, s'ils sont accessibles, pourraient bien l'être de moins en moins... Et pour cause, le prix de l'immobilier cherbourgeois est en plein boom. En un an, il a progressé de près de 8 %. Sont particulièrement prisés l'hyper-centre (rue Asselin, rue Jean Marais), le quartier Octeville-Bourg (rue Édouard Branly, rue Henri Barbusse) ainsi que le quartier Ouest (rue René Schmitt, rue de la Foedre). »

Le point de vue des communes :

Des élus indiquent que les prix de l'immobilier pratiqués à Barneville-Carteret ont baissé de 25 % en 10 ans, notamment en lien avec la baisse du marché des résidences secondaires.

LA VENTE DE MAISONS ANCIENNES

Le prix médian des maisons vendues en 2015 à l'échelle de la CAC est de 140 000 €, selon les données DVF.

Évolution du prix médian des maisons vendues sur la CAC

Année	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de vente	145 000	140 000	145 000	135 000	139 500

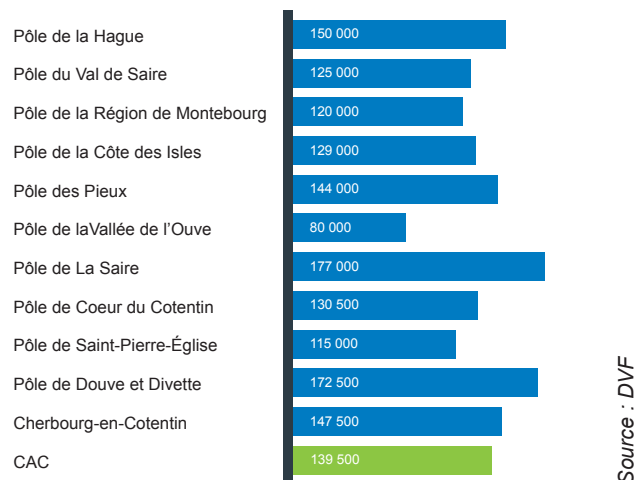
Source : DVF

A l'échelle de la CAC, le prix médian des maisons a connu une baisse de 5 500 euros entre 2011 et 2015.

Comme pour les terrains à bâtir, les niveaux de prix les plus élevés sont situés dans les secteurs périurbains de Cherbourg-en-Cotentin. Le sud du territoire (Vallée de l'Ouve) et la côte est présentent, à l'inverse, les prix les plus bas.

Les valeurs des biens évoluent différemment entre les différents secteurs de la CAC. Ainsi, la baisse des prix la plus importante a lieu sur les secteurs présentant les prix les plus faibles : Saint-Pierre-Eglise (-17,9 % de 2011 à 2015), la Vallée de l'Ouve (-15,8 %) et Montebourg (-17,2 %). Le niveau de prix augmente en revanche dans les pôles de la Saire (+18 %) et des Pieux (+2,9 %), où les coûts des logements sont déjà parmi les plus élevés.

Prix médian des maisons vendues en 2015 (€)



LA VENTE D'APPARTEMENTS ANCIENS

Entre 2011 et 2015, les données DVF montrent un nombre limité de ventes d'appartements (808 de 2011 à 2015), voire une absence de ventes sur les secteurs des Pieux, de la Saire, de Saint-Pierre-Église, de Douve et Divette, de la Hague, de Montebourg et de la Vallée de l'Ouve, 82 % des mutations d'appartements ont eu lieu sur Cherbourg-en-Cotentin pendant cette période.

Nombre de mutations d'appartements de 2011 à 2015 sur la CAC

Pôle de proximité	Nombre de mutations
Cherbourg-en-Cotentin	664
Pôle de la Hague	3
Pôle du Val de Saire	42
Pôle de la Région de Montebourg	5
Pôle de la Côte des Isles	55
Pôle des Pieux	0
Pôle de la Vallée de l'Ouve	1
Pôle de la Saire	0
Pôle de Coeur du Cotentin	38
Pôle du canton de Saint-Pierre-Église	0
Pôle de Douve et Divette	0

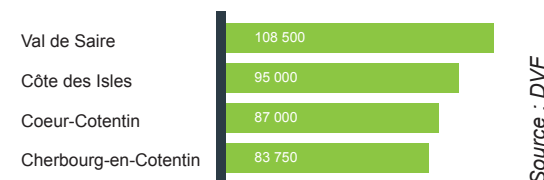
Source : DVF

Le prix médian des appartements vendus a augmenté entre 2011 et 2014 sur la CAC, et chuté sur la dernière année, pour atteindre 98 000 euros en 2015.

Évolution du prix médian des appartements vendus sur la CAC

Année	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de vente	97 411	98 000	104 152	109 555	98 000

Prix médian des appartements vendus de 2011 à 2015 (€)



L'ACCESSION AIDÉE À LA PROPRIÉTÉ

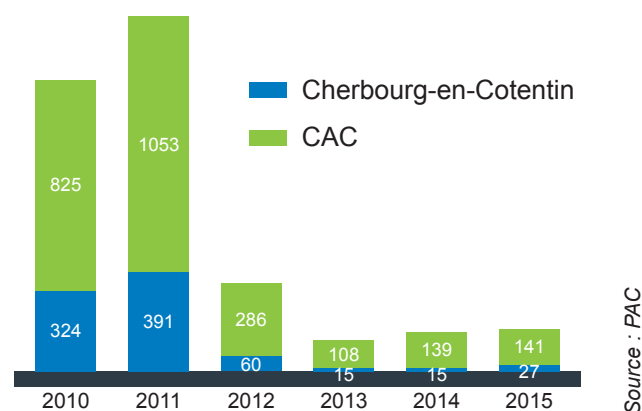
De 2010 à 2015, 2552 ménages ont pu bénéficier d'un Prêt à Taux Zéro³⁶ (PTZ). Le nombre de PTZ chute à partir de 2012.

Aussi, 53,9 % des PTZ accordés en 6 ans concernent des logements neufs, 46,1 % des logements anciens. Ils concernent d'abord des logements individuels (2 419 PTZ contre 133 pour les logements collectifs).

Avec 832 prêts accordés, les habitants de Cherbourg-en-Cotentin ont été les principaux bénéficiaires de ce dispositif.

Lors de l'atelier thématique sur le marché, un promoteur a indiqué que les taux d'intérêt actuels sont bas, et donc favorables à la primo-accession. Le niveau de taux d'intérêt pourrait cependant remonter en 2019 et donc constituer un obstacle à l'accession à la propriété pour les ménages les plus modestes.

Évolution du nombre de Prêts à Taux Zéro



36. Le Prêt à Taux Zéro est une avance remboursable sans intérêt, destinée à faciliter l'accession à la propriété des primo-accédants, sous conditions de ressources. Le PTZ évolue régulièrement. Des modifications ont ainsi été apportées en 2016 : l'accès au prêt à taux zéro a été simplifié et élargi, afin de relancer l'accession à la propriété et la construction (modifications de l'éligibilité au prêt ancien avec condition de travaux, des plafonds de ressources, des quotités de prêt, ainsi que des profils de remboursement). À compter du 31 décembre 2019, le PTZ ne sera plus mobilisable pour l'accession dans le neuf et il ne pourra plus financer l'accession dans l'ancien avec travaux en zone B2 à partir du 31 décembre 2021.

SYNTHÈSE URBANISME ET IMMOBILIER

L'analyse de l'accession à la propriété tant en construction que pour l'accession dans l'ancien permet de conclure sur les données suivantes.

1 868 hectares ont été urbanisés pour le bâti de 2000 à 2014 sur la CAC (124 hectares par an), soit 1,3 % de la surface totale de la CAC.

Des documents d'urbanisme intercommunaux sont en cours ou vont se mettre en place prochainement et le SCoT est en révision.

L'activité à la construction, majoritairement en individuel, a fortement chuté avec la crise (1175 logements commencés en 2007, 480 en 2015).

L'activité est conséquente sur les pôles de Cherbourg-en-Cotentin, Les Pieux ou encore Côte des Isles.

Le prix médian des terrains à bâtir vendus est de 40 000 € (tendance haussière).

Il est constaté une offre foncière disponible à l'échelle de la CAC.

Le marché de l'ancien est jugé relativement dynamique, avec de l'ordre de 1 200 logements vendus chaque année.

Les accessions ont été facilitées par le PTZ (2 552 ménages en ont bénéficié de 2010 à 2015).

Ces données confortent les enjeux de PAT :

- maîtrise du développement spatial de l'habitat et de la péri-urbanisation par le renouvellement urbain
- adaptation de la politique foncière en fonction des besoins identifiés
- prise en compte de la valeur agricole des terrains pour identifier les secteurs à urbaniser
- valorisation du parc de logements collectifs.

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le



ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

Les populations spécifiques

Logement des jeunes et des saisonniers

LES JEUNES

La CAC se caractérise par une présence importante des jeunes âgés de 10 à 19 ans. Cette tranche d'âge est mieux représentée qu'à l'échelle départementale et régionale. A contrario, les jeunes adultes sont peu présents, traduisant une difficulté du territoire à conserver ses jeunes.

Il convient ici d'appréhender les besoins différents en logements / hébergement de cette catégorie de population représentée par : les étudiants, stagiaires, décohabitants, marginalisés...

Créé en 2009, le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLJ) de l'agglomération cherbourgeoise accueille, informe et oriente les jeunes en recherche de logement. C'est un outil majeur pour tous les jeunes en recherche de logements. Il est situé dans les locaux du FJT.

La population estudiantine est de l'ordre de 2 000 individus, un chiffre qui stagne. Les étudiants résident au domicile parental essentiellement. Il est proposé des résidences étudiantes, par les bailleurs sociaux ou dans le parc privé, soit 443 logements, du studio au T2.

Ainsi, la ville de Cherbourg-en-Cotentin a signé avec Presqu'île Habitat une convention permettant de proposer des logements pour les étudiants post-bac.

La SA HLM du Cotentin met à disposition 225 appartements dans une résidence étudiante (résidence René Lebas).



Résidence service à Cherbourg

Source : www.location-etudiant.fr

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le

SLOW

ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

Selon les partenaires, l'offre pour les étudiants n'est pas de liste d'attente. Les étudiants, de plus en plus originaires du Nord-Cotentin, restent davantage au domicile parental.

Les stagiaires, ou les jeunes en premier emploi, peuvent être accueillis au Foyer des Jeunes Travailleurs (FJT) de Cherbourg-en-Cotentin, géré par l'association Espace-Temps. Ce foyer propose 158 chambres, ainsi que 18 appartements.



Source : Ouest-France

FJT à Cherbourg-en-Cotentin

Selon l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ), 455 jeunes ont été accueillis au FJT (majoritairement des hommes). Ils sont essentiellement originaires d'une autre région métropolitaine. Ils sont âgés de 16 à 23 ans et ont un niveau scolaire favorisant les formations professionnalisantes (types CAP, BEP, Bac pro ou technique). Ils travaillent dans le cadre d'un CDI pour la majorité ou sont stagiaires de la formation professionnelle rémunérée. Ils vivent majoritairement de leurs activités.

L'entrée se fait facilement au FJT.

Il est souligné qu'à la fin de leur contrat, les jeunes repartent le plus souvent dans leur région d'origine, le territoire ne serait donc pas en mesure «d'ancrer» localement cette population.

D'autres solutions de logements sont également proposées à ce public :

- au sein du parc de logements sociaux des bailleurs
- au sein du parc privé classique
- des hébergements touristiques (1 auberge de jeunesse, 57 hôtels, 46 campings).

Toutefois, l'URHAJ fait état de situations d'extrême précarité de certains jeunes face au logement, relevées par des partenaires lors de la réalisation de l'étude sur les besoins³⁷ : jeunes employés ou stagiaires des chantiers EPR résidant dans des campings, des caravanes ou encore à l'hôtel.

Elle mentionne également des besoins sur la Côte Est (Saint-Vaast), pour pallier aux vagues touristiques.

37. Étude préalable à l'installation d'un foyer de jeunes travailleurs à Valognes, URHAJ 2017

Le développement de l'offre

Pour répondre aux besoins ponctuels de logements, il est envisagé l'ouverture d'un FJT de 15 logements à Valognes, géré par l'Association Espace-Temps, pour couvrir l'axe Saint-Lô / Cherbourg-en-Cotentin, et rattaché au foyer principal de Cherbourg.

Une étude préalable a été menée par l'URHAJ en 2017, qui souligne les points suivants :

- les travailleurs de 16 à 30 ans favorisent à part égale les contrats de location dans le parc privé et l'hébergement chez un tiers (famille, ami, réseau...)
- une offre en logements temporaire pour les jeunes travailleurs insuffisante et inadaptée, qui ne facilite pas l'ancrage dans le territoire
- le parc locatif privé est très présent, mais jugé vieillissant et relativement onéreux pour la qualité proposée et pas toujours adapté (selon l'INSEE : seuls 14,9 % de logements de 1 ou 2 pièces en 2014)
- le Parc social est peu mobilisé par les jeunes travailleurs, qui ont des contrats courts et doivent rapidement trouver un logement
- des solutions d'hébergement précaires (camping, caravane, hôtel) et onéreuses, notamment pour les travailleurs de la centrale nucléaire de Flamanville.

► **À noter : Après échanges avec les différents partenaires, il apparaît que les solutions proposées de logements / hébergements et d'accompagnement répondent à la diversité des besoins des jeunes, principalement dans le parc social (durée, rapidité de réponse).**

Les problèmes rencontrés sont aujourd'hui liés à l'absence de ressource de cette population, une absence ne leur permettant pas d'assumer les charges d'un logement, même à loyer modéré.

LES SAISONNIERS

Peu de données sont disponibles sur le logement des travailleurs saisonniers, alors que le territoire, du fait des activités agricoles et touristiques importantes, a recours à de la main d'œuvre temporaire.

En 2017, 47 % des intentions d'embauche dans le bassin du Nord-Cotentin (1 513 emplois) ont un caractère saisonnier.

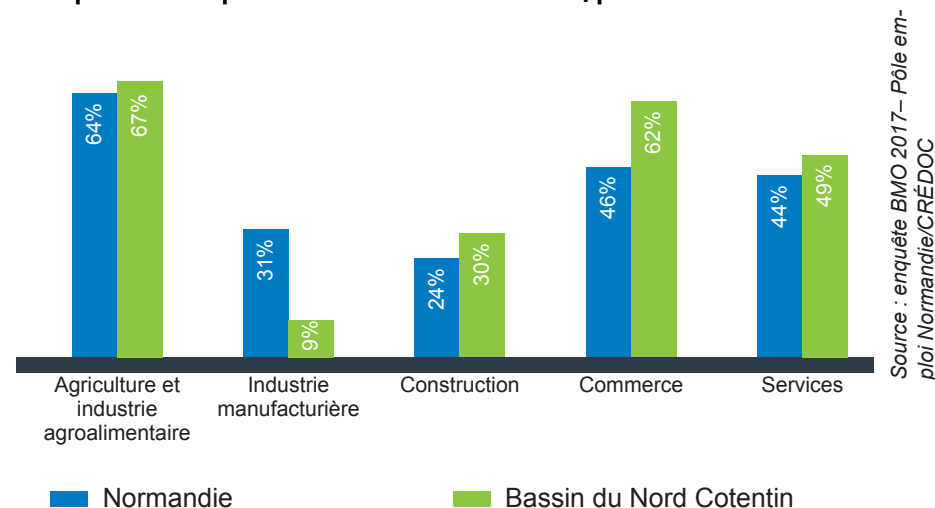
La part d'intentions d'embauche de saisonniers est au-dessus de la moyenne normande (44 %).

L'agriculture et l'industrie alimentaire, ainsi que le commerce, totalisent le plus de postes saisonniers.

Les foyers et logements étudiants de Cherbourg-en-Cotentin sont disponibles l'été. Toutefois, cette possibilité de logement est sous-utilisée en raison des difficultés de mobilité et des horaires décalés.

Il a été évoqué, lors des ateliers, l'absence de logements pour les saisonniers à Réville, pour répondre aux besoins. La solution retenue est alors le camping municipal. Aussi, des résidents du FJT de Cherbourg prennent le train pour aller à Valognes, d'autres sont amenés à faire du stop l'hiver pour aller arracher des navets, ou installent leur caravane « au bout des champs ».

Proportion des postes à caractère saisonnier, par secteur d'activité



L'offre de logements notamment pour les travailleurs saisonniers (secteurs de Saint-Vaast-la-Hougue et Réville) est insatisfaisante. Une offre de meublés permettrait notamment de répondre à cette demande. Par ailleurs, si un potentiel de logements pour ces travailleurs existe sur Cherbourg-en-Cotentin, une solution de transport à coût accessible est à envisager pour optimiser cette offre.

Selon la majorité des partenaires, la main d'œuvre employée est plutôt locale, il n'y aurait que peu de besoin de logements / hébergements adaptés.

Autre catégorie de « saisonniers » intervenant sur le territoire, celle des « déplacés » qui viennent tous les deux ans, sur une durée de trois mois, pour les « arrêts de tranches » de la centrale nucléaire de Flamanville. Cela concerne environ 300 personnes. Des logements construits à cet effet sont disponibles sur l'Amont Quentin.

Proportion des postes à caractère saisonnier, par secteur d'activité

Métiers	Projets de recrutement	Dont saisonniers
Serveurs de cafés, de restaurants et commis	171	141
Aides, apprentis, employés polyvalents de cuisine	158	107
Agents d'entretien de locaux	148	125
Cuisiniers	137	115
Professionnels de l'animation socioculturelle	134	99
Employés de l'hôtellerie	121	107
Employés de maison et personnels de ménage	114	27
Ingénieurs et cadres d'études, recherche et développement	106	0
Aides à domicile, aides ménagères, travailleuses familiales	103	12
Agents et hôtesses d'accompagnement	88	88

Source : enquête BMO 2017 - Pôle emploi Normandie / CRÉDOC

Le point de vue des communes :

Lors des ateliers territoriaux, les élus ont fait état des difficultés qu'ils ont rencontré :

- des équipes de travailleurs venues pour faire « la saison » à Saint-Vaast-la-Hougue se sont installés dans la friche d'un magasin, qui doit être démolie.
- des saisonniers vivent dans leur camion sur l'espace dunaire, à Vicq-sur-Mer, posant la difficulté de l'occupation illégale.

► **À noter : globalement, des solutions d'hébergement existent sur le territoire, mais elles sont proposées essentiellement sur Cherbourg-en-Cotentin. Se pose le problème des déplacements vers des lieux de travail dispersés et la question de l'opportunité de solutions locales pour certains métiers aux horaires décalés (hôtellerie, restauration).**

La loi Montagne du 28 décembre 2016 et son article 47 prescrit la réalisation d'un diagnostic des besoins en logements des travailleurs saisonniers, pour les communes touristiques. Sont ici concernées les communes de Barneville-Carteret, Portbail, Saint-Vaast-la-Hougue et Cherbourg-en-Cotentin. L'État et le conseil Départemental vont réaliser courant 2019 ce diagnostic, sous maîtrise d'ouvrage déléguée à Latitude Manche.

Logement des personnes âgées et handicapées

LES PERSONNES ÂGÉES

La Communauté d'Agglomération, en 2014, recense 24 455 personnes âgées de 70 ans et plus, soit 13,5 % de la population.

La collectivité fait face à un vieillissement de la population, la part des plus de 60 ans dans la population a progressé de 2,7 % entre 2009 et 2014, celle des moins de 30 ans a reculé de 1,2 %. Cette situation nécessite d'anticiper la prise en compte de la dépendance en termes d'adaptation des logements et d'offre de logements dédiés. Il est également souligné la progression très importante du nombre de 60 à 69 ans : + 23,8 % entre 2009 et 2013 (papy-boom).

La situation financière des retraités diffère selon les territoires :

- des difficultés constatées à Cherbourg-en-Cotentin (selon l'étude menée sur l'Analyse des Besoins Sociaux par le CCAS) :
 - entre 6 et 8 % des personnes âgées de 60 ans et plus situées sous le seuil de bas revenus
 - près de 30 % de ménages âgés de 80 ans ou plus locataires d'un logement HLM
 - un risque de paupérisation à venir de la population retraitée
 - 2 446 personnes âgées de 80 ans ou plus vivent seules à domicile (56 %), dont un tiers dans des logements de 5 pièces et plus.
- un secteur rural accueillant des retraités, avec de petits moyens
- un secteur littoral (particulièrement à l'ouest) qui attire de jeunes retraités, plus aisés.

Les aînés vivent majoritairement à domicile. Afin de favoriser ce maintien à domicile, des services de soins, portage de repas... sont proposés, dont :

- 10 services de soins à domicile
- 17 services d'aide

- 3 foyers restaurant pour favoriser le personnes âgées (INSEE, 2016)...

Toutefois, selon les acteurs sociaux, les services à la personne proposés mériteraient d'être développés.

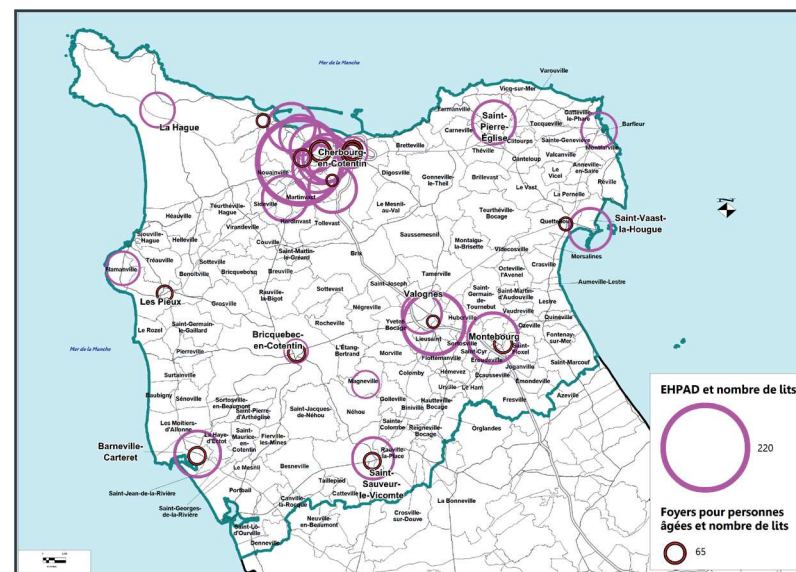
Des travaux d'adaptation des logements favorisent de même ce maintien à domicile. Des propriétaires privés ont ainsi pu bénéficier d'aides de l'Anah pour effectuer ces améliorations (cf. activité à la réhabilitation). Toutefois, les personnes âgées ont besoin d'être accompagnées pour décider et entreprendre ces travaux. Dans le parc social, les bailleurs procèdent à des travaux d'adaptation quand le bâti le permet et les locataires le demandent. Un recensement de l'offre de logements accessibles est actuellement en cours (parc postérieur à 2007).

L'offre proposée en hébergement se décompose en :

- EHPAD, avec 24 établissements et 1677 personnes accueillies
- foyers-logements, avec 13 établissements et 584 places.

Il est à noter le développement de résidences services telle Le Phare d'Argent à Tournaville ou le projet sur Equeurdreville-Hainneville.

Structures d'hébergement pour personnes âgées



Source : FINESS - Conception : CDHAT

LES PERSONNES HANDICAPÉES

Un total de 2 261 places en établissements est comptabilisé sur le territoire, soit une place pour 20 habitants âgés de plus de 60 ans en 2013. Ce niveau d'équipements est actuellement relativement satisfaisant selon le PAC, mais devra faire face au phénomène de papy-boom dans les années à venir.

Lors de l'atelier sur les publics spécifiques, il a été évoqué par les partenaires des listes d'attente importantes pour les maisons de retraite et notamment pour un public atteint d'Alzheimer. Parallèlement, des places sont disponibles en foyers-logements (résidences autonomie). Trois résidences services privées devraient voir le jour à Cherbourg-en-Cotentin prochainement.

Selon la CAF, en 2016, l'Agglomération recense 3 892 allocataires (64 communes renseignées³⁸) de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH).

Le taux d'allocataires de l'AAH apparaît nettement supérieur à Cherbourg-en-Cotentin (53,2 pour 1000) en comparaison avec l'échelle départementale (39,9 pour 1000) et nationale (28,6 pour 1000).

Les hébergements disponibles sont :

- Enfants handicapés :
 - 4 Instituts Médico-Educatifs (IME) - 178 places

- Adultes handicapés :
 - 5 Etablissements et Services d'Aide par le travail (ESAT) : 484 places
 - 11 foyers d'hébergement : 353 places
 - 1 Maison d'Accueil Spécialisé (MAS) : 40 places
 - 1 résidence adaptée Ti' Hameau, développée par l'Association des Paralysés de France (APF), de 24 logements, dont 9 appartements pour des personnes dépendantes, avec une personne présente 24h/24. Les occupants disposent d'un bail de droit commun.

La majorité des structures sont situées à Cherbourg-en-Cotentin.

Selon les acteurs du logement, le parc locatif social, ancien, est peu adapté aux personnes handicapées et permet difficilement une mise aux normes PMR, même s'il est évoqué un bon partenariat avec les bailleurs sociaux.

Il apparaît également très difficile de se loger dans le parc privé. Globalement, le parc privé comme le parc public ne sont pas adaptés aux personnes handicapées et/ou vieillissantes.

Parmi les pistes évoquées par les partenaires pour développer une offre adaptée, il convient de relever le souhait de :

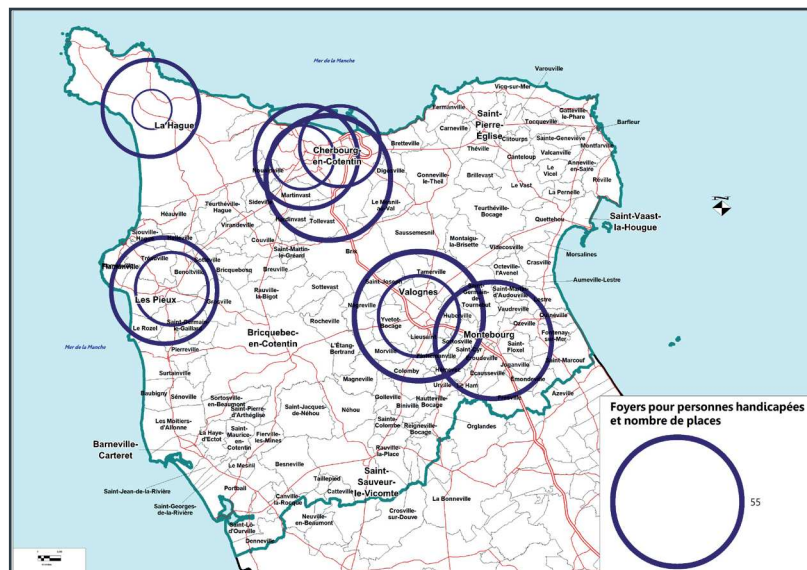
- structures d'hébergement alternatives (maison-relais)
- logements regroupés avec des services
- petits locatifs à côté des structures pour personnes âgées.

³⁸. Renseignement non fourni en deçà de 10 allocataires.

L'idée de disposer d'une base de données listant tous les logements adaptés/accessibles a de même été évoquée, à l'occasion de l'atelier sur les populations spécifiques.

Ces pistes d'actions devront être appréciées selon les perspectives des différents dispositifs tels l'Analyse des Besoins Sociaux de Cherbourg-en-Cotentin, le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des personnes défavorisées ou encore le Schéma Départemental Médico-social.

Structures d'hébergement pour personnes en situation de handicap



Le point de vue des communes :

Dans l'enquête menée auprès des communes, un tiers des collectivités ont indiqué qu'elles rencontraient des problèmes dans le maintien à domicile des personnes âgées. Près de 40 % d'entre elles estiment que les services proposés aux personnes âgées ne sont pas suffisants. Aussi, une commune sur cinq s'interroge quant à un développement de l'offre.

Les attentes du PAC :

- ▶ prise en compte du vieillissement de la population dans l'offre de logements
- ▶ développement d'une offre adaptée aux personnes âgées et/ou handicapées dans les centres-bourgs et centres villes.

- ▶ **À noter : le parc privé répond globalement mal aux besoins des personnes âgées (accessibilité, confort). De même, il est constaté un manque de logements sociaux adaptés.**
Des travaux d'adaptation sont proposés régulièrement sur le parc social, lorsque la structure de l'immeuble le permet.
Les services à domicile apparaissent comme une réponse intéressante au maintien chez soi, mais la question de leur pérennité (manque de personnel) est posée sur certains secteurs.
Les différents partenaires se sont accordés sur la nécessité de favoriser le maintien à domicile et de trouver des formes d'habitat nouvelles.

Logement des personnes en difficulté

DES MÉNAGES DISPOSANT DE FAIBLES RESSOURCES

Même si le niveau de vie médian sur la CAC est globalement supérieur à celui de La Manche, des ménages rencontrent des difficultés.

Ainsi, selon l'INSEE en 2014, près d'un actif occupé sur cinq occupe un emploi à temps partiel et 12,4 % sont des chômeurs parmi les actifs de 15 à 64 ans (Manche : 11,3 %, Normandie : 13,7 %). La ville de Cherbourg-en-Cotentin enregistre le taux de pauvreté³⁹ le plus important à 19,7 %. Le taux le moins élevé concerne le secteur de Douve et Divette : 5 %, en lien avec les ressources des ménages (Manche : 12,5 %, Normandie : 13,6 %).

Selon les données fournies par la CAF pour l'année 2016, il est totalisé 31 115 foyers allocataires CAF (129 communes renseignées⁴⁰ sur 132), soit 80 742 personnes couvertes. 41,6 % de la population reçoit ainsi une aide de la CAF.

Parmi ces allocataires, 14 659 foyers (66 communes renseignées) touchent une allocation logement. 9926 foyers (29 communes renseignées) perçoivent l'APL.

3 892 allocataires (64 communes renseignées) perçoivent l'AAH et 3 985 le RSA (50 communes renseignées).

Il convient de noter que 11,4 % des foyers allocataires (pour les 46 communes renseignées) ont des ressources constituées à 100 % de prestations CAF. Ce chiffre est de 15,3 % à Cherbourg-en-Cotentin, 10,5 % pour La Manche, 13,7 % pour la Normandie.

Enfin, plus particulièrement pour la ville de Cherbourg-en-Cotentin, l'Analyse des Besoins sociaux réalisée par le CCAS souligne les difficultés suivantes :

- une famille sur 6 est une famille monoparentale, dans une situation financière et économique plus difficile qu'aux niveaux régional et départemental

39. Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté (en France et dans l'UE : 60 % du niveau de vie médian et s'établit à 1 008 euros par mois pour une personne seule en 2014).

40. Les autres sont couvertes par le secret statistique.

- les jeunes adultes (20-24 ans) proportionnellement plus élevée que sur le Département
- près d'un habitant sur 4 est âgé de plus de 60 ans
- des enjeux d'isolement et d'adaptation des logements des personnes âgées de 80 ans et plus à anticiper sur certains quartiers (Pont Marais Centre, Est à Tourlaville et Saint Sauveur à Cherbourg-Octeville
- 36,3 % des allocataires CAF vivent sous le seuil de bas revenu au 31/12/15 ; un taux supérieur aux échelons de comparaison (30,1 % pour La Manche et 33,6 % pour La Normandie). Les habitants les plus en difficultés sont situés dans les quartiers sud de Cherbourg-Octeville.

Notons également que ces ménages rencontrant des difficultés de logement liées à des problèmes d'impayés, de troubles, de logements non adaptés, peuvent bénéficier d'un Accompagnement Social Lié au Logement, une mesure du FSL dans le cadre du PDALHPD.

Ainsi, à l'échelle du Cotentin, chaque année, c'est de l'ordre de 200 nouvelles familles qui bénéficient d'un accompagnement, dont les 2/3 sont des habitants de Cherbourg-en-Cotentin.

LE LOGEMENT/HÉBERGEMENT DES PERSONNES EN DIFFICULTÉ

L'offre en logement locatif social est conséquente et permet de répondre plutôt rapidement à la demande, lorsque celle-ci est adaptée à la situation du foyer (cf. analyse du parc social). En outre des propriétaires mettent en location des logements de mauvaise qualité à des prix peu élevés, pour ce public fragile, constituant un parc social de fait.

Toutefois, toutes les personnes en difficulté ne résident pas dans le parc social (cf. étude ABS, du CCAS). Les partenaires sociaux ont évoqué l'existence de quelques familles en grandes précarité qui ne s'acquittent pas de leur loyer et rencontrent des difficultés dans la gestion de leur logement. Elles sont stigmatisées.

Des solutions d'hébergements en foyers sont alors proposées.

L'offre d'hébergement et logements d'insertion disponible est :

- 2 CHRS : 57 places
- 1 centre parental Pauline Roland : 21 places pour l'ensemble du département (dont pour 1 couple)
- 1 halte soin santé : 6 lits, accueil de public en difficulté qui nécessite des soins hors hospitalisation
- 6 appartements de coordination thérapeutique, pour des affections chroniques
- 18 logements en ALT
- 1 maison intergénérationnelle : 20 logements
- 1 pension de famille : 19 logements.



Le CHRS « Louise Michel », géré par l'Association Femmes, propose 36 places pour un public féminin, dont 2 pour les femmes victimes de violences conjugales.

La durée moyenne d'occupation au CHRS est de 7 mois.

Il est fait le constat d'un public qui relève parfois du Bon Sauveur, avec des troubles psychologiques et/ou addictifs.

Un manque de place par rapport aux besoins a été souligné.

L'Association Femmes gère également le Centre parental « Pauline Roland ». L'Association relève de même un manque de place dans cette structure, ayant pour conséquence le placement des bébés, faute de possibilité d'accueil.

Un besoin d'une 10^e de places a ainsi été avancé selon l'Association pour les femmes victimes de violences conjugales. Le besoin exprimé est orienté vers des structures entre l'hébergement et le logement.

Le CHRS « Le Cap » est géré par l'Association Départementale pour la Sauvegarde de l'Enfant à l'Adulte de la Manche (ADSEAM), pour des hommes seuls. Il propose 27 places en insertion et 4 en urgence.

Le public fréquentant ce foyer est originaire majoritairement du nord Cotentin, avec plus de personnes originaires du Val de Saire que des Pieux. Le public est orienté par les services sociaux. Les problèmes sont moins visibles en campagne.

L'Association souligne que tous les individus n'ont pas de logement autonome, et que du fait d'une saturation des CHRS, il y aurait besoin aujourd'hui de développer des places supplémentaires de type pension de famille/maison relai, avec une présence régulière, mais non éducative, pour la gestion du quotidien.

La Maison « Pierre et Jeanne Valot », maison intergénérationnelle de 20 logements, ouverte en janvier dernier, a été aménagée et est gérée par Habitat et Humanisme, pour des personnes en situation de précarité (problème d'addiction, d'autonomie, de revenu...), mais autonomes et adhérant au projet collectif.

Sur ce site, l'Association prévoit la création de 6 appartements T3 pour 2018. Elle réfléchit également à l'aménagement sur ce lieu d'une résidence de 17 studios, avec des salles communes, pour 2020. Il s'agirait alors de logements et non d'un foyer.

Cette association gère également la Maison Relai-Pension de Famille « Julie Postel », à La Bucaille. Elle propose 19 logements pour 23 places. Cette maison est occupée en totalité. Elle accueille des personnes en situation d'handicap autonome, des gens fragiles, souffrant d'addiction. Habitat et Humanisme reste attentif à l'équilibre social de la Maison.

Des baux glissants sont parfois proposés pour des personnes suffisamment autonomes avec les CHRS, CIAS, Maison Parentale...

A noter l'ouverture le 1^{er} décembre 2018, de 54 places à Cherbourg-en-Cotentin en maison relai dans le cadre d'un appel à projet, gérée par l'association Femmes et l'ADSEAM. Des places sont proposés dans le collectif et le diffus pour des personnes seules, des familles.

L'hébergement d'urgence

Le 115 est géré par le SIAO Service Intégré d'Accueil et d'Orientation.

Il est proposé 47 places à l'échelle départementale, dont 8 places par les CHRS du Cotentin. Il y a parfois nécessité d'avoir recours à des nuits d'hôtels. Il est ainsi regretté un nombre de places pour l'accueil d'urgence très bas dans La Manche.

Depuis novembre dernier, une structure d'accueil de nuit de 15 places est ouverte à Cherbourg, pour la mise à l'abri des personnes les plus en difficulté.

Accueil et l'habitat des gens du voyage

Selon les acteurs du logement des personnes défavorisées :

- une offre d'hébergement de longue durée/ d'urgence insuffisante, est à développer sur Cherbourg-en-Cotentin
- il conviendrait de développer des structures intermédiaires (entre le logement social et le CHRS).

Ces pistes d'actions devront être appréciées selon les perspectives des différents dispositifs tels l'Analyse des Besoins sociaux de Cherbourg-en-Cotentin, le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des personnes défavorisées ou encore le Schéma Départemental Médico-social.

Les attentes du PAC :

- ▶ développement d'une offre d'habitat suffisante et diversifiée, adaptée aux besoins des ménages dans une perspective de favoriser un véritable parcours résidentiel et la mixité sociale et intergénérationnelle.

Le point de vue des communes

Un peu plus du quart des communes ayant répondu à l'enquête a connaissance de personnes mal logées sur le territoire.

Pour les personnes en situation d'urgence (incendie, séparation...) les municipalités peuvent parfois offrir des solutions d'hébergement. Toutefois, il y a peu de logements d'urgence identifiés comme tels proposés.

- ▶ **À noter : les besoins de logements d'urgence ont été confirmés par les partenaires.**

Le traitement des problématiques des personnes en difficulté doit s'effectuer en concertation entre les professionnels du logement et de l'accompagnement sanitaire et social pour certains publics.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la CAC détient la compétence «L'Aménagement, l'entretien et la gestion des aires permanentes d'accueil, de grands passages et des terrains familiaux.»

Deux aires d'accueil sont proposées à Cherbourg-en-Cotentin :

- L'aire de Bréquecal à Tourlaville, ouverte en 2007 : 14 places de caravanes, 77 personnes accueillies en 2017 ; un tiers sont des enfants. 60 % des séjours se font sur une durée de 15 jours à 6 mois
- L'aire Jack Meslin à Octeville, ouverte en 2007 : 32 places de caravanes, 245 personnes accueillies en 2017 ; la moitié sont des enfants. Les 2/3 des séjours se font sur une durée de 15 jours à 6 mois.

Une aire d'accueil à Valognes, de 12 emplacements (25 places) a ouvert en juillet dernier, conformément aux attentes du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage pour les communes de plus de 5 000 habitants. Au 30 septembre, neuf emplacements étaient occupés par des familles de voyageurs de Cherbourg-en-Cotentin venant travailler sur les chantiers liés à l'EPR.



Aire de Bréquecal

Source : www.cherbourg.fr

Les aires d'accueil de Cherbourg-en-Cotentin, plutôt anciennes, sont occupées à l'année, par des familles présentes depuis longtemps (avant la création des aires).

Les occupants de ces aires ne voyagent plus beaucoup aujourd'hui, car ils disposent de peu de ressources. Ils vivent du RSA d'insertion.

Ces familles résident sur les aires, mais ne sont pas locataires, donc elles ne bénéficient pas de tarif social énergie, pas d'APL, pour un loyer d'environ 150 € la semaine pour une famille.

Elles doivent faire face à des remboursements élevés pour l'acquisition de leurs caravanes.

Le temps de fermeture pour le nettoyage, les municipalités proposent des terrains.

Les occupants sont en attente de plus de confort sur les aires.

Il a été évoqué par les partenaires la problématique du vieillissement de la population et l'accès aux soins.

Le constat a été fait d'une occupation des aires d'accueil des gens du voyage ponctuelle par des salariés qui viennent avec leur caravane lors des « arrêts de tranches » de la centrale nucléaire.

Ces aires semblent insuffisantes aujourd'hui, mais le gestionnaire évoque la difficulté de quantifier les refus, car les familles se « passent le mot » quand il y a de la place. Le constat est ainsi fait de stationnements illicites réguliers sur quelques communes : Cherbourg, Saint-Vaast, Quettehou, Valognes... Ainsi, de 15 à 30 caravanes sont notamment stationnées illicitement et en permanence depuis août 2017 sur le territoire de Cherbourg-en-Cotentin sur des terrains privés. Ils ont refusé de s'installer à Valognes, site trop éloigné de leur secteur d'activité professionnelle.

En termes de sédentarisation, il a été signalé le souhait d'une dizaine de familles prêtes à s'installer.

La CAC ne dispose pas d'aire de grands passages pour accueillir les missions évangéliques de 50 à 200 caravanes. Une recherche de site d'accueil est en cours. Pour l'année 2018, le foirail de Brix a été mis à disposition. Il est fait le constat d'un accueil de « moyens passages ».

Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2012-2018 prévoit :

- Aménager une aire de grand passage et étudier les besoins de sédentarisation

► **À noter : des aires d'accueil existantes aujourd'hui, occupées à l'année.**

Il conviendra d'apporter une réponse aux ménages souhaitant se sédentariser et aux attentes du Schéma départemental.

- La Hague et Bricquebec (> à 5 000 obligations de répondre aux besoins des gens du voyage

Le Schéma fait actuellement l'objet d'une révision. Une enquête a été envoyée dans chaque commune. Le nouveau schéma qui devrait être validé en juin 2019 portera sur les mêmes objectifs. Il est à noter qu'aucune occupation de voyageurs n'est recensé sur la commune de la Hague. Bricquebec accueille de manière ponctuelle des voyageurs à l'occasion de la Sainte-Anne. Ils n'expriment pas de besoin et s'installent sur d'autres aires d'accueil. Valognes devrait pouvoir répondre à cette demande.

Les attentes du PAC :

- création d'une aire de grand passage pour accueillir les stationnements estivaux sur le territoire
- mise en place d'une réflexion sur les réponses à apporter aux familles issues du voyage qui souhaitent se sédentariser et qui occupent à l'année l'aire d'accueil aménagée : création d'un ou de plusieurs terrains familiaux afin de désengorger les aires d'accueil aménagées.

SYNTHÈSE POPULATIONS SPÉCIFIQUES

Les populations dites spécifiques à étudier dans le cadre d'un PLH concerne différentes catégories d'habitants.

La CAC propose une offre de logements/hébergement pour les jeunes (étudiants, apprentis, décohabitants) permettant de répondre à la diversité des besoins, excepté sur de courte durée.

Il convient de retenir l'installation jugée parfois précaire de travailleurs saisonniers.

Des services sont proposés pour favoriser le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite, mais ils sont de qualité très variables selon les territoires.

Le nombre de places en établissements adaptés répond globalement aux attentes, avec toutefois des besoins qui ont été exprimés pour des personnes souffrant d'Alzheimer.

Même si le revenu médian à l'échelle de la CAC est supérieur à celui du département, des situations de précarité avérée sont particulièrement présentes sur la ville centre et également en secteur rural.

Le nombre de places en structures d'hébergement adaptées est jugé insuffisant (tant pour de l'urgence que pour de longue durée) selon les partenaires sociaux.

Aussi, une attente est exprimée pour des structures d'hébergement alternatives (maison-relai, petit habitat groupé) et pour des structures d'hébergement intermédiaires (entre le logement social et le CHRS).

Des aires d'accueil sont proposées pour les gens du voyage, mais elles sont occupées de façon quasi permanente. Aussi, une réflexion devra être menée sur la question de la sédentarisation des gens du voyage.

Le stationnement illicite de « voyageurs » est constaté sur quelques communes (Cherbourg, Saint-Vaast, Quettehou, Valognes...).

Enfin, des obligations mentionnées dans le Schéma départemental sont aujourd'hui non remplies (aire de grand passage et aires d'accueil).

Ces données sont à mettre en relation a

- *établissement d'un parcours résidentiel pour les ménages modestes*
- *développement d'une offre adaptée aux personnes âgées et/ou handicapées dans les centres-bourgs et centres-villes*
- *prise en compte des besoins spécifiques*
- *création d'une aire de grand passage pour accueillir les stationnements estivaux sur le territoire*
- *mise en place d'une réflexion sur les réponses à apporter aux familles issues du voyage qui souhaitent se sédentariser.*



habitat-humanisme.org

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le



ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

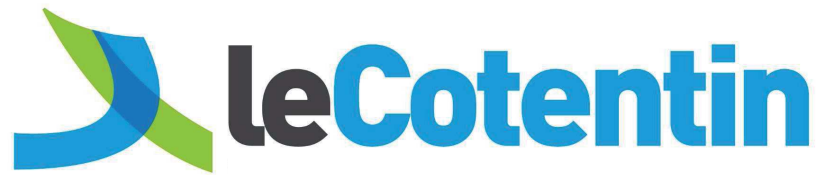
Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le

The logo for SLOW, consisting of the word "SLOW" in a stylized, italicized blue font.

ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

ANNEXES



ATELIERS TERRITORIAUX DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Synthèse des 4 journées de consultation

7 juin 2018 Bricquebec-en-Cotentin

11 juin 2018 Saint-Jacques-de-Néhou

12 juin 2018 Cherbourg-en-Cotentin

13 juin 2018 Quettehou

I PREAMBULE



La Communauté d'Agglomération a lancé simultanément et conjointement 3 documents de planification : le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial), le PLH (Programme Local de l'Habitat) et le PDC (Plan de Déplacements du Cotentin).

En parallèle, le SCoT du Cotentin (incluant le territoire de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin) a été mis en révision, ainsi que certains PLUI de secteurs.

Tous ces outils de planification sont d'importance majeure pour le Cotentin puisqu'ils viendront conditionner la manière dont nous voulons aménager notre territoire pour les prochaines années. Nous sommes donc à une période charnière qui nous permet d'envisager et de dessiner l'avenir du territoire.

Il m'a donc paru essentiel que ces démarches soient construites concomitamment et qu'elles s'articulent les unes avec les autres afin d'assurer leur cohérence territoriale.

C'est pourquoi j'ai souhaité vous associer largement pour participer à la construction de ces plans. J'ai demandé à ce que des ateliers soient organisés sur le territoire afin que vous puissiez vous exprimer. Nous avons ainsi organisé quatre réunions, ouvertes à l'ensemble des élus communaux, afin de vous laisser la parole.

Ces quatre temps d'échanges ont rassemblé plus d'une centaine d'entre vous. Je tenais à remercier les participants d'avoir contribué à enrichir les diagnostics et d'avoir exprimé ce qu'ils pensaient être important pour le territoire dans chacune des thématiques abordées.

A travers le document de synthèse que nous vous proposons, nous avons souhaité pouvoir partager avec l'ensemble des élus du Cotentin, la teneur de ces échanges toujours riches et intéressants. Je me félicite que nous puissions désormais, après une phase d'installation et de mise en place de notre agglomération, nous projeter et bâtir ensemble le Cotentin de demain.

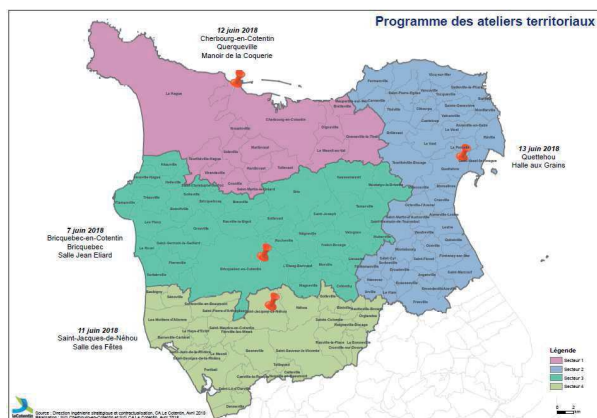
Désormais, chaque démarche entre dans sa seconde phase, à savoir l'élaboration des orientations stratégiques. Une troisième phase devra, aux alentours du premier trimestre 2019, définir les plans d'actions que nous souhaitons mettre en œuvre.

Au regard du bénéfice apporté par ces ateliers, je prévois de rééditer ces moments de discussion et d'échanges au début de l'année 2019 afin que nous nous entendions sur les choix d'aménagement et les actions à mettre en œuvre au bénéfice de nos habitants.

Jean-Louis VALENTIN
Président de la Communauté d'agglomération du Cotentin

Méthodologie de travail :

Quatre ateliers territoriaux se sont déroulés sur le territoire du Cotentin dans quatre secteurs définis selon des regroupements de périmètre de PLUI. Nous avons ainsi essayé d'obtenir une certaine cohérence dans les problématiques rencontrées afin de faciliter les discussions. Il a toutefois été possible de parler de sujets concernant l'ensemble du Cotentin.



L'ensemble des ateliers s'est déroulé selon le même format :

1^{ère} PARTIE : environ 30 mn

- Propos politiques introductifs
- Présentation générale du contexte, des objectifs des documents de planification, et d'éléments généraux sur le territoire
- Présentation de la part des cabinets d'études des diagnostics en matière d'habitat, de transports et mobilités, et d'Air-Energie-Climat.

2^{ème} PARTIE : environ 1h30/2h00

- Organisation de 3 sous-groupes de travail correspondant à chaque démarche de planification

Chaque élu devait changer d'atelier afin de pouvoir aborder les 3 thématiques (30-40 mn par atelier).

3^{ème} PARTIE : environ 15 mn

- Restitution et synthèse des échanges par les élus référents de chaque plan.

Ateliers PCAET : Plan Climat Air énergie Territorial

Au titre des ateliers air-énergie-climat, l'accent a été mis sur :

- le bilan des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques,
- la production actuelle d'énergies renouvelables dans le mix énergétique du territoire,
- les liens directs avec l'habitat et la mobilité.

Les participants ont pu ainsi confronter ces informations avec leurs perceptions et connaissances du terrain.

La part du secteur de l'agriculture dans les émissions de gaz à effet de serre

La part de l'agriculture dans les émissions de gaz à effet de serre du territoire (40%) surprend et interroge : sur quoi peut-on agir ? Quelles marges de manœuvre existe-t-il (alimentation et valorisation des parcours, gestion des effluents d'élevage, changements profonds des systèmes) ? Faut-il encourager l'agriculture biologique pour limiter les intrants ? La méthanisation est-elle une solution pour répondre à la problématique des émissions des effluents ?

Les élus ont unanimement précisé que la part de l'agriculture dans les émissions de GES témoigne de la place de l'agriculture dans le Cotentin. Il ne s'agit pas à travers ce constat de stigmatiser l'agriculture. Il a d'ailleurs été rappelé à multiples reprises les services rendus par l'agriculture comme la séquestration carbone ou encore, l'entretien des paysages.

Il a également été stipulé qu'il y a « des agricultures » sur le territoire. Le Cotentin n'est pas uniquement une terre d'élevage, en témoigne la prépondérance du maraîchage dans le Val de Saire ou sur la Côte des Isles.



Le résidentiel, principal enjeu de réduction des consommations d'énergie

Avec 39 % des consommations d'énergie du territoire, les élus s'accordent sur la nécessité de travailler sur le résidentiel et en particulier les logements individuels (74% du parc) dont 52% sont construits avant 1974 (date de la première réglementation thermique et affichant de fait des performances énergétiques plus faibles).

Plusieurs d'entre eux ont rappelé le slogan « **l'énergie la moins chère est celle que l'on ne consomme pas** ».

Conscients des moyens à mobiliser en matière de rénovation énergétique, ils se sont questionnés sur les priorités (quels logement rénovés ?) et les leviers d'action (comment inciter/faciliter le passage à l'acte ?).

Les ménages en situation de « précarité énergétique » (correspondant aux ménages consacrant plus de 10% de leur revenu à leur facture énergétique) doivent faire l'objet d'une attention toute particulière. De plus, les efforts doivent être concentrés sur les résidences principales dont les besoins énergétiques sont plus importants (80% du parc de logements avec des grosses hétérogénéités selon les pôles de proximité).

Concernant les leviers d'actions, les participants ont mis en avant deux axes de réflexion : (i) le besoin d'inciter les propriétaires par des actions de sensibilisation et (ii) l'accompagnement des porteurs de projet dans la concrétisation des travaux. Cette aide dans le passage à l'acte se traduit, en premier lieu, par une meilleure lisibilité des aides techniques et financières mobilisables. Cela passe notamment par une bonne information des élus communaux qui sont en contact direct avec les habitants. Il faut « **contribuer à lever les verrous !** ».



Les modes de chauffage (l'amélioration des rendements des équipements et les possibilités de conversion) ont été abordés, en lien avec la performance énergétique des logements. Pas de parti pris de la part des élus qui ont fait part de leurs avis et retours d'expériences sur le chauffage tout électrique, sur les pompes à chaleur air/air ou air/eau ou encore sur le chauffage au bois (le plus souvent comme appoint). Plusieurs d'entre eux ont évoqué la nécessité de lever l'ambiguïté sur les appareils de chauffage au bois : à développer mais contribuant à la pollution de l'air, qu'en est-il ?

Ils ont soulevés là encore, le besoin d'informer les habitants sur les choix pertinents qui s'offrent à eux selon leur logement et de faciliter l'accès aux aides financières. Les coûts des travaux est considéré comme le frein principal à une rénovation massive du parc de logements, d'autant plus pour les ménages modestes. Néanmoins, ils évoquent en parallèle l'intérêt pour les ménages d'engager des rénovations ambitieuses : « la réduction de la facture du chauffage », « l'amélioration du confort des occupants » et « la prise de valeur du bien immobilier ».

Partant du constat que l'enjeu majeur est la rénovation du parc de logements anciens, la performance énergétique des constructions neuves a été peu évoquée.

Quelques élus ont précisé qu'il fallait également faire un travail de pédagogie auprès de la population, pour faire évoluer les comportements. La réduction des consommations d'énergie passe aussi par la réduction du gaspillage énergétique.

D'autre part, certains participants ont transposé ces enjeux sur la réhabilitation des bâtiments communaux, en soulevant la difficulté d'engager de lourds travaux, « très coûteux pour de petites communes rurales ».

Quelle place donner aux énergies renouvelables dans le Cotentin ?

La production d'énergies renouvelables couvre actuellement 10% de la consommation énergétique finale du territoire de l'agglomération du Cotentin (soit équivalent à la moyenne nationale).

Comme pour le mode de chauffage, il n'y a pas de consensus sur les énergies renouvelables à développer en priorité. Les élus ont partagé leur avis et perceptions sur différentes énergies : biogaz (principalement la méthanisation à la ferme), bois-énergie, éolien terrestre, solaire photovoltaïque (production d'électricité) et énergies marines renouvelables (éolien offshore et hydrolien).

Globalement, les participants sont méfiants sur les technologies. Ils craignent un manque de fiabilité et semblent pour cette raison, privilégier les installations plus couramment utilisées (électriques, pompes à chaleur et gaz).

Ils se questionnent également sur la ressource en bois bocager : disposons-nous de suffisamment de bois en local ? Comment est gérée la ressource ? Avec l'installation de chaufferies bois déchiqueté, ne faut-il pas craindre une concurrence avec la filière bois bûches. Ils sont toutefois unanimes sur les bénéfices de valoriser le bois issu de l'entretien régulier des haies : approvisionnement local, maintien des haies bocagères, rémunération des agriculteurs, économie locale.

Sur le solaire photovoltaïque, certains élus déclarent : « Il faut laisser cela au sud de la France ! ». Le solaire thermique (production d'eau chaude sanitaire) n'a que peu été abordé. Pour compléter, le photovoltaïque et l'éolien ont fait l'objet de questions sur le coût et les modalités de démantèlement des installations et les réels bénéfices financiers pour le maître d'ouvrage.

Les élus présents concèdent l'obligation de faire appel concomitamment à plusieurs énergies renouvelables, « **il n'y a pas une seule solution mais un mix à inventer** » mais ils ont peu ou pas abordé le rôle des communes et de la CAC dans le développement du mix énergétique.

Sur les ateliers de Cherbourg-En-Cotentin et de Quettehou, quelques élus ont mis l'accent sur deux éléments clés pour le développement des énergies renouvelables : le stockage de l'énergie issu d'une production d'électricité renouvelable (par nature intermittente) et les réseaux d'énergie. Il a également été question de l'autoconsommation de l'énergie produite et pas uniquement pour les sites isolés, faisant écho aux nouvelles possibilités offertes par la réglementation

Des sujets transversaux abordés

Lors de ces ateliers, les éléments de diagnostic ont brièvement abordé la qualité de l'air et l'adaptation aux changements climatiques. Pour autant, lors de chaque atelier, certains élus ont souhaité revenir sur ces enjeux transversaux, complexes à traiter. Des élus de l'atelier de Quettehou auraient notamment aimé échanger davantage sur l'élévation du niveau de la mer et les risques de submersion marine.

Les transports routiers représentent 22% des émissions de GES et 31% des consommations énergétiques. Les élus se sont donc logiquement exprimés sur le sujet et ont fait le lien avec le PDC.

Ils ont évoqué l'importance de réduire le nombre de véhicules thermiques sur les routes en développant la numérisation des services, le co-voiturage, le développement de nouvelles formes de transport à la demande ou encore, le recours aux véhicules électriques/GNV/hydrogènes. Ils témoignent de l'importance de réinventer le transport collectif pour mieux correspondre aux besoins et à leur évolution. La communication, l'incitation, la contrainte ont été évoquées comme des pistes de réflexion.

La politique d'urbanisme du territoire a été abordée comme un levier essentiel à l'atteinte d'objectifs climat-air-énergie. Elle présente de nombreux liens avec les possibilités de développement de solutions de transports alternatifs à la voiture individuelle ou encore de développement de réseaux de chaleur, etc.

Le secteur des déchets représente 1% des émissions de GES. Ce chiffre a suscité l'étonnement de la plupart des élus qui s'attendaient à une contribution plus importante.

Les constats à retenir

A travers ces ateliers communs au PLH/PDC/PCAET, les participants ont mentionné l'importance de décloisonner les politiques publiques. Les solutions requièrent une approche globale, sont souvent plurielles, et nécessitent de mobiliser les parties prenantes du territoire (du partenaire institutionnel à l'habitant).

Pour faire évoluer les comportements, la CAC doit avoir un rôle fort en matière d'information, d'accompagnement et d'incitation. Ce rôle est particulièrement ressorti lors des échanges sur la réduction des consommations d'énergie dans l'habitat et le développement des énergies renouvelables. En contact direct avec la population, les communes peuvent être relais d'information.

Cependant, le rôle acteur de la CAC et des communes membres sur la rénovation énergétique de leur patrimoine ou encore sur les choix des énergies est peu ressorti, ayant été uniquement exprimé dans l'atelier de Cherbourg-En-Cotentin.

Néanmoins, les élus ont pu mesurer les efforts à fournir à travers des exemples d'actions à mener, pour contribuer localement à l'objectif national Facteur 4 soit une réduction de 75% des émissions de GES d'ici 2050. Cette projection théorique a été différemment perçue par les élus, quels que soient les ateliers. Certains ont trouvé cet objectif particulièrement stimulant et d'autres, décourageant.



Ateliers PLH : Programme Local de l'Habitat

La première phase d'élaboration du projet de PLH est consacrée à la réalisation d'un diagnostic qui doit permettre de disposer de terme d'un état des lieux et d'une analyse du marché local de l'habitat, et de son fonctionnement.

Il doit faire émerger faire émerger une vision prospective du territoire en tenant compte des dynamiques économiques et démographiques du territoire et en en identifiant les besoins actuels et futurs en matière d'habitat.

Dans ce contexte, les ateliers territoriaux ont été l'occasion à la fois de partager avec les participants, les premiers éléments de diagnostic recueillis dans le cadre d'analyses statistiques et d'échanges avec les principaux acteurs œuvrant dans le domaine de l'habitat, et d'enrichir le diagnostic par la perception et la connaissance de terrain des élus.

Les échanges basés sur une présentation des spécificités du parc de logement, du marché du logement public et privé de l'activité à la construction et du marché foncier, ont donc permis de mettre l'accent sur les points suivants :

- L'existence de dynamiques territoriales différentes au sein de la communauté d'agglomération du Cotentin ;
- La nécessité de répondre aux besoins en logements en prenant en compte de manière prospective les évolutions sociodémographiques
- La nécessité d'assurer un lien fort entre l'offre de logements et la présence de services et d'emplois ;



L'existence de dynamiques territoriales différentes au sein de la communauté d'agglomération du Cotentin

Avec un accroissement important de sa population dans les années 80, suivi d'une phase de stagnation depuis les années 90, la communauté d'agglomération du Cotentin connaît ces dernières années une baisse du nombre de ces habitants.

Au-delà de ces grandes tendances, l'analyse des évolutions démographiques récentes a permis de mettre en avant que le territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin connaît des dynamiques territoriales différentes. Ainsi, pendant que certaines parties du territoire enregistrent des hausses de population, d'autres au contraire voient leur nombre d'habitants diminuer plus ou moins sensiblement.

Les échanges au sein des ateliers ont mis particulièrement en exergue les principaux facteurs explicatifs des baisses et des hausses de population.

Parmi les facteurs de baisse, nous pouvons relever :

- l'impact du vieillissement de la population et la modification de la composition familiale,
- le manque d'attractivité de certains secteurs du territoire lié par exemple à leur localisation éloignée par rapport aux principales zones d'emplois, aux conditions financières d'installation des ménages, aux prix du marché immobilier et foncier,
- au choix de vie de certaines catégories de population avec par exemple l'installation de personnes retraitées en zone littorale ;
- l'impact du développement des résidences secondaires.



Parmi les facteurs de hausse :

- la présence à proximité d'un pôle d'emplois ou de services importants ;
- le développement d'une offre foncière économiquement accessible et essentiellement destinée à répondre à la demande d'accession à la propriété en logement individuel ;

Compte-tenu de ces analyses, l'ensemble des participants se sont accordés sur la nécessité d'assurer dans le cadre du programme local de l'habitat, un développement équilibré et diversifié de l'offre de logement.

La nécessité de répondre aux besoins en logements en prenant en compte de manière prospective les évolutions sociodémographiques et économiques du territoire.

La prise en compte des dynamiques sociodémographiques et économiques constitue l'un des principaux objectifs de la définition d'un programme local de l'habitat. Elle permet en effet de définir les besoins en logements qui en découlent.

Les élus ayant participé aux différents ateliers, ont ainsi pu prendre connaissance des grandes tendances du territoire :

- Une population globalement plus jeune que le reste du département de la Manche ;
- Un phénomène de vieillissement de la population qui touche néanmoins le territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin avec des secteurs plus concernés que d'autres. A titre d'illustration, les secteurs du Val-de-Saire et de la côte des Isles sont plus impactés que le reste du territoire. A contrario, le grand quart nord-ouest apparaît comme le secteur le plus jeune.
- Un niveau de vie sur l'agglomération du Cotentin globalement supérieur au reste du département qui masque cependant des disparités territoriales.
- Des perspectives de développement de l'emploi dans les grands secteurs d'activité du territoire.
- Des niveaux d'équipement différents d'une commune à l'autre.

Face à ces constats, les participants ont globalement insisté sur la nécessité de définir l'offre de logements identifiés en adéquation avec les besoins des populations.

« Disposer d'indicateurs statistiques les plus récents, permet de mieux prendre en compte les dynamiques économiques en cours et à venir sur notre territoire »

Le lien entre offre de logements, présence de services et d'emploi est apparu essentiel aux yeux des participants : à titre d'illustration, le développement d'une offre de logements éloignée des emplois s'expose au risque de manque d'attractivité, et d'augmentation des coûts de déplacement.

Une offre de logements à destination des personnes âgées nécessite la présence de services de proximité (commerces, services d'accompagnement, ...).

Ils préconisent que la mixité sociale et générationnelle soient prise en compte dans le développement de l'offre en logements.

L'évaluation des besoins en logements a été globalement perçue comme un moyen de réfléchir aux types et à la typologie de logements à proposer (petits logements pour répondre aux besoins des personnes seules et à faibles ressources, logements adaptés aux personnes vieillissantes...).

« Il existe une relation forte entre développement de l'habitat et proximité des services »

La requalification du parc ancien ; une réponse aux besoins en logements et un outil au service de l'attractivité.

Les analyses statistiques et documentaires présentées lors des différents ateliers, ont été l'occasion pour les participants de s'interroger sur l'adéquation du parc de logements existants avec les attentes des ménages. Elles font en effet état d'un développement du phénomène de vacance dans le parc existant. Cette vacance dont l'intensité est variable d'une commune à l'autre, concerne un parc de logements anciens et en majorité privés.



Quel que soit l'atelier, les participants ont signalé au-delà de ce phénomène, la qualité insuffisante du parc de logements privés existants. Cette tendance participe même à rendre certains secteurs moins attractifs.

La requalification du parc ancien dans les centres villes et centres bourgs constitue un enjeu important pour le territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin. Il est apprécié comme un outil au service de l'attractivité.

Au-delà de cet aspect, la réhabilitation du parc existant a été reconnue comme un moyen important d'amélioration de la qualité de vie des habitants. Elle doit permettre notamment de répondre aux enjeux liés à la consommation énergétique, à l'adaptation des logements au vieillissement et à la lutte contre le logement indigne.

« Les logements de qualité sont très demandés. Ils sont donc une source d'attractivité pour notre territoire »

Ateliers PDC : Plan de Déplacements du Cotentin

Concernant l'élaboration du Plan de Déplacements du Cotentin, la méthode choisie pour les ateliers fut la suivante :

- une approche à travers 5 grandes thématiques couvrant l'essentiel du champ des possibles en matière de mobilité : réseau viaire, stationnement, transports collectifs et intermodalité, modes actifs, voiture partagée & électromobilité
- pour chacune, des constats livrés aux élu(e)s participant et une série de questions ouvertes ou fermées selon les cas. Les éléments ci-dessous relatent la vision des participants, qu'il conviendra de consolider dans la suite du processus de concertation du PDC.



Le réseau viaire

En terme de flux, les difficultés se concentrent aux abords des pôles majeurs d'emploi du territoire, que sont le site EDF de Flamanville, ORANO La Hague et dans une moindre mesure les sites cherbourgeois (Naval Group, base navale, centre hospitalier, administrations). Les pôles des Pieux et du Cœur du Cotentin connaissent un transit important depuis les nombreuses zones résidentielles vers les sites EDF et ORANO.

La nécessité de mieux hiérarchiser le réseau routier est particulièrement vraie au sein du pôle aggloméré de Cherbourg-en-Cotentin et aux abords, afin « d'envoyer les bons flux au bon endroit ». Pour quelqu'un qui découvre le secteur en approche de la pointe nord du Cotentin, il semblerait qu'il soit difficile de s'y retrouver.

Les grands projets de contournement du territoire sont diversement appréciés par les élus locaux : la déviation de Montebourg et le contournement sud-ouest de Cherbourg sont majoritairement souhaités, ainsi que le doublement des échangeurs de la RN13 à Valognes.

Les avis sont plus partagés en revanche pour le contournement sud des Pieux « qui ne concernerait qu'une minorité des flux vers le site EDF de Flamanville et arrive trop tard ».

Il a été souligné aussi la nécessité de tirer les enseignements du contournement est de Cherbourg-en-Cotentin, dont l'efficacité est mise en doute et dont l'effet incitateur d'étalement urbain est mentionné par certains.

Il a été question aussi de la D650 (« route touristique » qui relie Cherbourg à la côte ouest du Cotentin), qui ne semble pas poser de soucis en matière de sécurité routière. Dans les secteurs les plus touristiques (Côte des Isles notamment), l'accidentologie peut être plus marquée lors des retours de week-end et dans la nuit du samedi au dimanche. Ailleurs et notamment à l'est du territoire, la traversée de Poids Lourds peut être gênante dans des centres-bourgs et voiries inadaptées (Saint-Pierre-Eglise, centre-bourg de Quettehou à faire évoluer).

A plusieurs reprises, les écarts de comportement et le manque de civisme d'une partie des automobilistes ont été pointés par les élus. Plus largement, le constat d'un certain individualisme s'impose.

Le stationnement

Pour l'essentiel du territoire de la CA du Cotentin, il n'y a pas de problématique de stationnement.

Les difficultés se localisent au cœur du pôle cherbourgeois, aux abords immédiats du site d'EDF de Flamanville et à la marge dans des secteurs touristiques ponctuellement chargés (en été) ou encore les jours de marché.

Pour solutionner certaines situations, il a été mentionné la possibilité de déporter le stationnement à quelques minutes de marche des points d'intérêt, avec un bon jalonnement (tout en veillant à privilégier des revêtements enherbés ou stabilisés pour limiter les impacts environnementaux de ces aménagements).

La solution « zone bleue » est globalement appréciée par les élus même si elle nécessite l'action d'agents à des fins de contrôle et de verbalisation.

Sur le cas particulier d'EDF Flamanville : il faudrait inciter à plus de covoiturage et à une meilleure utilisation des navettes depuis les nombreux parkings relais

A la gare de Valognes, les récents aménagements et l'arrivée d'un parking arrière ont permis une amélioration de la situation appréciée. Il faudra suivre et répondre au mieux au phénomène de rabattement de certains cherbourgeois vers Valognes pour prendre le train.

Il a été précisé que le stationnement coûte très cher et consomme énormément de foncier. Le lien reste à établir entre la politique de mobilité durable qui émerge à l'échelle de l'agglomération en concertation avec les communes, et l'outil stationnement, qui est un levier essentiel de report modal. C'est une condition incontournable de la réussite du PDC.

Les transports collectifs

Des élus locaux ont exprimé le souhait de voir évoluer l'offre interurbaine (encore appelé actuellement « Manéo »), en établissant notamment un nouveau lien direct depuis Saint-Sauveur-le-Vicomte et Bricquebec-en-Cotentin vers Cherbourg-en-Cotentin qui serait utile pour les démarches administratives, de santé et l'accès aux marchés. Cela est attendu également depuis toute la partie Est de la CAC. Des points d'arrêt sont par ailleurs appelés de leurs vœux par certaines communes qui n'en disposent pas actuellement.

Une meilleure intermodalité est à trouver entre le réseau interurbain « Manéo » et la gare de Valognes.

Il y a par ailleurs un consensus quant au fait de mutualiser les navettes privées mises en place par ORANO (plusieurs dizaines de cars effectuent des trajets aller vers le site de La Hague le matin, au retour ces services pourraient éventuellement répondre aux besoins d'autres publics ; ce raisonnement pouvant s'appliquer également en fin de journée). La question se pose dans l'esprit d'un certain nombre d'élus d'arrêter parfois des cars plus petits en réponse à cette sensation (plus ou moins vérifiée selon les cas de figure) que les cars roulent à vide ou presque.

A Cherbourg-en-Cotentin le réseau Zéphir est bien développé et 75% des habitants disposent d'un arrêt à moins de 5 minutes à pied de leur domicile. Certains élus souhaiteraient davantage de fréquence et d'amplitude horaire, des extensions de ligne sont aussi dans les esprits aux limites est et ouest du réseau actuel.

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le

SLOW

ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

Des parcs relais pourraient également avoir leur intérêt dans les années à venir en périphérie de Cherbourg-en-Cotentin.

Augmenter la lisibilité de l'offre existante en transport collectif (TC) et en transport à la demande (TAD), est une demande soutenue des élus. Il y a un vrai déficit de notoriété de cette offre auprès des habitants.



En matière de transport en commun, il y a une notion de solidarité à bien avoir à l'esprit, les personnes âgées devant être particulièrement prises en compte car elles peuvent subir davantage d'enclavement que les autres publics. Les fiches horaire des lignes Manéo et des services associés de transport à la demande (comme « En voiture Simone ») doivent pouvoir se trouver très facilement dans les mairies et lieux de passage principaux du public, la plupart des élus ne connaissant pas eux-mêmes l'offre existante.

Des services solidaires comme le « Taxicom » de la Côte des Isles (qui pour l'essentiel permet à des personnes âgées, non motorisées, d'avoir accès à des spécialistes de santé dans les centralités de l'agglomération) pourraient être étendues à d'autres pôles de proximité.

« Les transports collectifs ne sont pas dans notre culture, ce n'est pas instinctif d'y avoir recours ! »

Modes actifs

Partout au sein du territoire du Cotentin, les élus expriment le besoin de développer les aménagements cyclables et de traiter les discontinuités (notamment aux intersections), afin de sécuriser la pratique et ainsi la stimuler. En moyenne 50% des déplacements effectués en France représentent moins de 3 km et même pour ces distances la voiture reste le recours majoritaire. Citons là le cas de Saint-Sauveur-le-Vicomte, commune au sein de laquelle 370 personnes vivent et travaillent à la fois. Vélo et vélo à assistance électrique pourraient sans nul doute couvrir une majorité des courts flux pendulaires induits.

Au-delà des aménagements favorisant la pratique des modes actifs (marche à pied, vélo, rollers, trottinette et autres formes modernes) en tissu urbain, il y a un intérêt à terme à relier entre elles les polarités secondaires du territoire (exemple avec Briquebec-Valognes-Sottevast ou encore Quettehou-Saint-Vaast-Réville voire jusqu'à Barfleur).

Cela passera notamment par la volonté, à chaque réfection de voirie, d'offrir une vraie place à la pratique cyclable, ce qui ne fut pas le cas lorsque l'axe reliant Sottevast à Valognes a été refait (D62) ou tout récemment la D15 reliant Saint-Sauveur à Portbail.

A cet égard, le projet de l'agglomération de lancer un service de location longue durée de vélos à assistance électrique a été très favorablement accueilli par les élus prenant part aux ateliers.

Passer d'une vision du vélo « pratique de loisir » à une approche utilitaire, le vélo présentant un potentiel de développement sur les distances courtes et moyennes (de quelques centaines de mètres à 7-8 km au moyen d'un vélo à assistance électrique qui apporte du confort). La perception que peut avoir le public de ce mode de déplacement doit faire l'objet d'un travail particulier, visant à accompagner les changements de comportement.

Différents projets communaux ont été mentionnés par les élus présents, ainsi que le souhait pour les riverains et utilisateurs de la D650 (« route touristique ») de bénéficier d'un « itinéraire bis » « modes doux » jalonné.

Quant à la place du piéton (le mode de déplacement le plus incontournable), il s'agit d'améliorer les choses en priorité dans les bourgs, via la généralisation des zones de rencontre qui accordent la priorité aux modes les plus vulnérables, plus largement via la modération des vitesses partout où cela est possible.

Dans les zones commerciales ou les nouveaux lotissements, la desserte en transports ou encore la réalisation des trottoirs n'arrivent bien souvent qu'après tout le reste voire pas du tout (ex. entre Auchan et Leroy Merlin), sachant que les habitudes de déplacement se prennent en général dans les six premiers mois. A cet égard les élus soulignent le rôle qui est le leur dans ces choix d'aménagement.

« Il faut investir massivement le champ de l'éducation à l'écomobilité (ex. des vélo-écoles), en passant par les établissements scolaires et les gros employeurs ».

Le fait d'écarter les fonctions entre elles (zones commerciales, lieux administratifs ex. démarches Etat civil, postes, etc.) auquel s'ajoute l'étalement urbain n'est pas favorable à la pratique des modes actifs, plusieurs élus l'ont souligné et les liens à établir avec le SCOT, le PLH et le PCAET trouvent ici tout leurs sens.

Voiture partagée et électromobilité

Un outil de mise en relation entre covoitureurs potentiels dans le Cotentin est fortement attendu (le site du Département de la Manche n'étant plus en fonction depuis fin 2017 et les solutions privées répondant surtout aux besoins longue distance et loisirs).

Pour satisfaire tous les publics, il faudrait prévoir des moyens de mise en relation numériques sans oublier les publics qui ne sont pas connectés.



La pratique du covoiturage présente en effet un énorme potentiel localement, en premier lieu comme réponse aux impacts des flux quotidiens vers les sites d'emploi majeurs du territoire ainsi que pour se rendre vers des pôles comme la gare de Valognes.

Poursuivre l'effort d'aménagement d'aires de covoiturage pour mailler le territoire, en se basant sur les pratiques informelles observées, est également attendu par les élus, qui sont en mesure d'aider les autorités compétentes dans la détermination des lieux opportuns pour le faire.

Les grandes aires de stationnement des centres commerciaux sont une piste de plus en plus exploitée en France pour accueillir des pratiques de covoiturage, de même que les parkings relais des transports en commun en site propre (tramways, métros ou bus à haut niveau de service).

Une élue a évoqué le départ de plusieurs dizaines de voitures de sa commune vers la ville-centre du territoire le jour du marché, sans rapprochement entre personnes pour faire voiture commune ou bien assurer les commissions pour les autres, « comme dans le temps », vecteur de lien social.

Un chiffre marquant à ce sujet : passer d'un taux d'occupation actuel en France d'environ 1.2 personnes par voiture à 1.5 réduirait de 30% le nombre de voitures sur les routes.

« Partir tout seul en voiture est un réflexe ancré »

On observe un changement de nos jours, au sein des jeunes générations notamment, qui n'ont plus tant le souhait de posséder un moyen de locomotion mais bien de pouvoir en bénéficier quand ils en ont besoin. C'est l'économie de la fonctionnalité version « mobilité 2.0 ».

D'où l'intérêt d'expérimenter dans les territoires des solutions d'autopartage (ex. dans les pôles gares avec comme support des véhicules électriques), de location courte ou longue durée de vélos, d'autostop organisé.

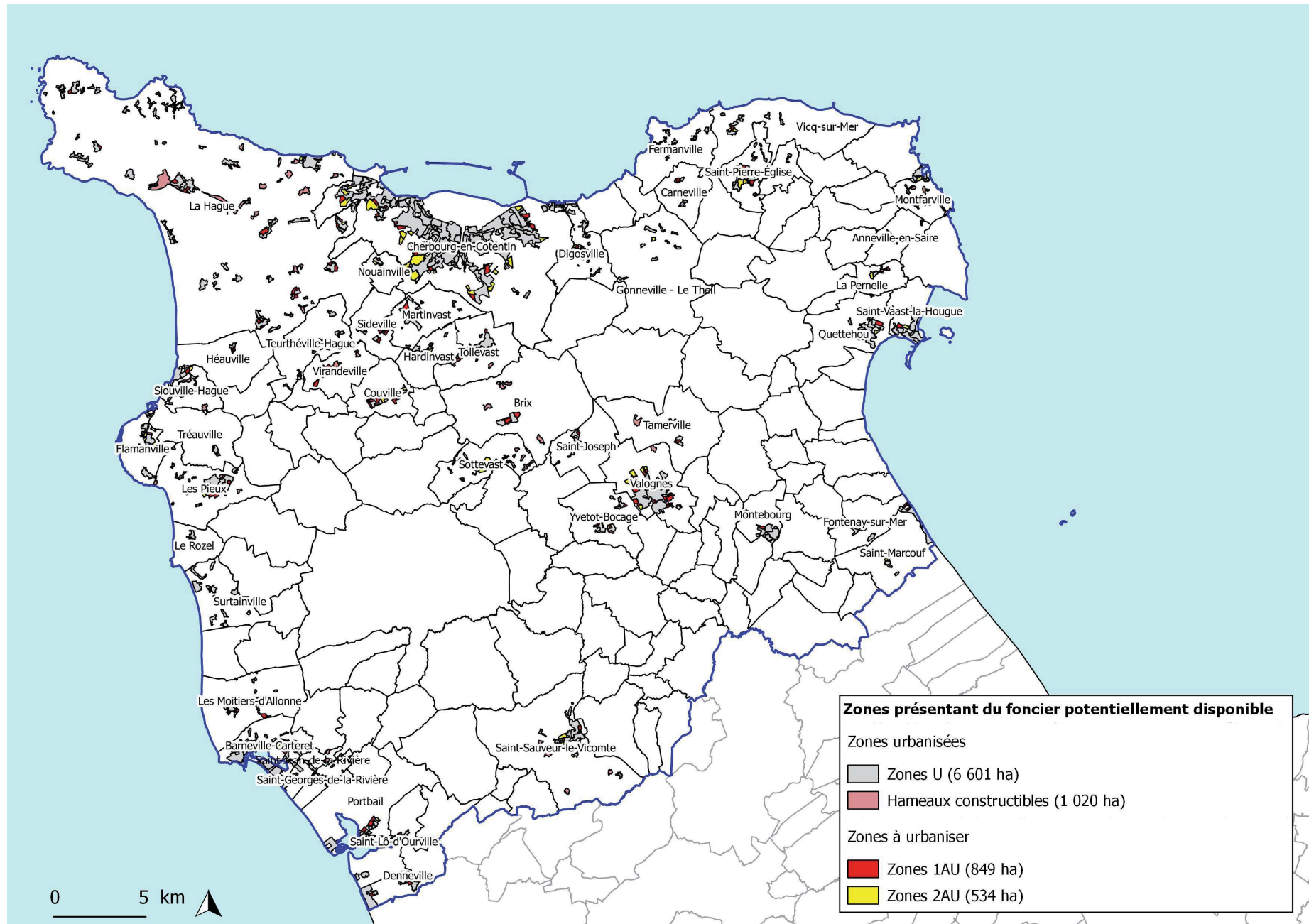


leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN
8 RUE DES VINDITS • 50130 CHERBOURG-EN-COTENTIN

RETROUVEZ-NOUS SUR TWITTER @LECOTENTIN

Foncier potentiellement disponible



Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le



ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE

Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le

SLOW

ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_061-DE



SIÈGE

210 rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50000 SAINT-LÔ
02 33 75 62 40

AGENCE COTENTIN

52 rue de l'Ancien Quai
50100 CHERBOURG-EN-COTENTIN
02 31 53 73 73

contact@cdhat.fr

www.cdhat.fr



[@Groupe_CDHAT](https://www.instagram.com/Groupe_CDHAT)