

# REPÈRES

## Fonciers

Tour d'horizon de l'observatoire foncier du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel

1

Contexte agricole

2

Consommation de l'espace

p.4

p.6

3

Marchés fonciers et habitat

p.8

4

Conclusion et perspectives

p.11

# En bref



## Contexte agricole

Le contexte agricole profite d'un bon potentiel agronomique et bénéficie d'une diversité de productions qui façonnent les paysages. La déprise agricole reste encore peu présente mais le contexte agricole est fragilisé par une forte baisse du nombre d'exploitations, un vieillissement de la population agricole, une augmentation du prix des terres, ce qui est renforcé conjoncturellement par la crise agricole. Le turn-over des exploitations agricoles pourrait pallier la fermeture du marché foncier agricole qui est un frein à l'installation de jeunes exploitants, sous réserve que les successions puissent être mieux anticipées. Le contexte agricole favorable cache des enjeux territoriaux majeurs.

## Consommation de l'espace

La consommation d'espace, qui impacte en grande majorité des espaces à vocation agricole, semble s'effectuer indépendamment de la prise en compte de la qualité des terres. L'urbanisation se concentre sur le littoral entre Granville et Avranches. L'analyse des documents d'urbanisme en vigueur en 2015 montre que le phénomène ne pourrait pas ralentir sans un effort important des collectivités locales pour revoir à la baisse les surfaces ouvertes à l'urbanisation en cohérence avec les préconisations du SCoT. Actuellement, 2 600 ha de terres agricoles sont classés en zones potentiellement urbanisables à court, moyen ou long terme.

## Marchés fonciers et habitat

L'analyse des parcours résidentiels, de l'origine géographique et de la répartition par catégories socio-professionnelles des acquéreurs, montre une inadéquation entre les besoins des marchés immobiliers et fonciers et les réponses apportées aujourd'hui. Une réflexion de fond sur les causes et les effets des changements de logement des ménages permettrait sans doute de mieux répondre aux besoins.

# Un outil au service des élus

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, entériné le 13 juin 2013, est depuis opposable aux documents d'urbanisme du territoire. Premier document stratégique de planification sur ce territoire, il s'est plus particulièrement attaché à l'application de la loi littoral et a concentré ses efforts sur l'enjeu majeur de la maîtrise de la consommation de l'espace.

Des outils sont mis en place pour en assurer la mesure et le suivi, mobilisant ainsi pour la première fois en Normandie, les compétences de la Région, de la SAFER et de l'EPF, aux côtés du Syndicat mixte du SCoT.

En effet, il convient de répondre à un certain nombre de questions : Où, quand, et comment se fait l'urbanisation ? À quel rythme ? Pour quels usages ? Quel est son impact sur le devenir de l'activité agricole ? Comment peut-on mieux concilier le développement de l'habitat et la préservation du potentiel agronomique des sols ? La localisation des terrains constructibles est-elle en adéquation avec les choix opérés par les ménages et les entreprises ? Comment le prix des terres agricoles et de l'immobilier évolue-t-il ?... L'encadrement de la consommation d'espace n'a finalement de sens que si l'effet des actions conduites est correctement suivi, avec une possibilité de réorientation si nécessaire.

L'Observatoire foncier est un outil au service des élus visant à les accompagner et à leur donner des moyens de mise en œuvre d'actions repérées comme étant prioritaires. À un moment crucial de réorganisation administrative du territoire, de révision du SCoT et de préparation du SRADDET, je vous propose de découvrir ce document de synthèse qui vous présente un état des lieux de référence (Etat 0) chiffré et spatialisé, une analyse et des outils à mobiliser.

Je note, que pris globalement, ce territoire s'inscrit dans une moyenne régionale. Pour autant, ce n'est pas le cas si l'on s'attache à certains détails qui méritent de notre part une attention toute particulière.

Je vous invite à contacter les services du syndicat mixte afin de disposer de l'ensemble des rapports de l'Observatoire. Par ailleurs, je vous propose de mettre en œuvre les actions qui vous sembleront prioritaires parmi la palette présentée ici.



**Erick GOUPIL**

Président du Syndicat Mixte du SCoT  
du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel



# 1



## Contexte agricole

Le territoire est traditionnellement orienté vers l'élevage, qui est soumis à de fortes pressions. L'agriculture est une richesse économique et paysagère menacée qu'il nous appartient de préserver.

### ⊕ Quels enjeux sur notre territoire ?

- Mieux connaître l'agriculture pour être en mesure d'anticiper les impacts du développement du territoire sur l'activité
- Définir une échelle d'actions pertinente
- S'attacher aux liens Agriculture - Paysages
- Maintenir la diversité des filières agricoles en tenant compte des spécificités locales
- Pallier le risque de déprise agricole
- Préserver les meilleures terres agricoles

### 👤 Portrait de l'agriculture locale

L'occupation agricole du territoire en forte baisse depuis plus de 20 ans

La baisse de surface agricole est généralisée sur tout le territoire : plus marquée au nord-ouest (jusqu'à -20 % de surface agricole) et plus modérée au sud et à l'est (-10 %).

Année	Nombre d'exploitations	% SAU * / Surface Pays
1988	11 578	85
2010	5 110	75
2013	4 500 (estimation)	73 (estimation)

\*SAU : Surface Agricole Utile

Données RGA - AGRESTE - 2010 et Données PAC - ASP - 2013

Plusieurs facteurs expliquent ces constats :

- La reprise de petites structures agricoles par des exploitants déjà en place, organisés sous forme sociétaire pour consolider leur outil de production, lors de départs en retraite
- La modernisation des techniques et des outils agricoles
- La consommation d'espace, en particulier au profit de l'habitat

### Vers un probable « turn-over » foncier

La population des chefs d'exploitations agricoles est relativement âgée. Cela implique un probable « turn-over foncier » : environ 25 % (41 000 ha) des surfaces agricoles sont susceptibles de changer d'exploitants, dans le cadre de successions familiales ou non, dans les 10 à 15 ans.

### Une diversité des productions agricoles et des paysages

Les productions agricoles sont assez diversifiées et contribuent de façon essentielle à la diversité des paysages. Les herbages (52 % de la surface agricole du territoire) dominent au nord et à l'est du Pays, et le système de polyculture-élevage se concentre au sud et progresse vers le nord. Le maraîchage participe à la diversité agricole du territoire au nord du Granvillais et à la pointe de Pontorson.

Une remise en cause de cet équilibre pourrait être fortement préjudiciable au cadre de vie des habitants et au caractère exceptionnel des paysages de ce territoire.



Moins **1 000 ha** de SAU par an depuis 1988

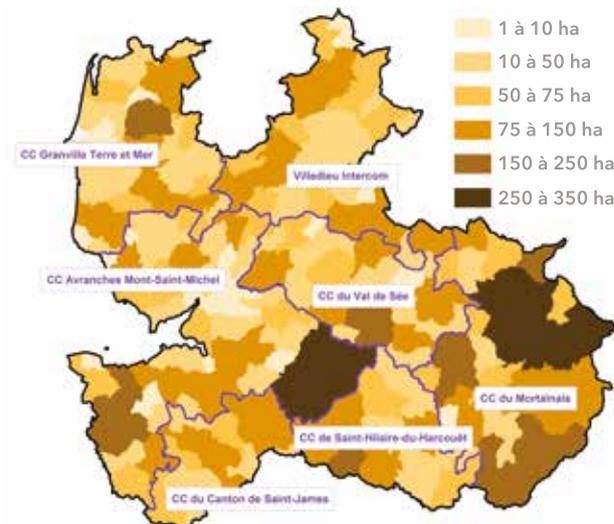
**60 %** des exploitants ont plus de 50 ans

**7 500 €/ha** : prix moyen des terres agricoles en 2013

### Un bon potentiel agronomique des sols

Plus de 4 000 sondages à la tarière et des analyses en laboratoire ont permis de qualifier le potentiel agronomique intrinsèque des terres du Pays de la Baie.

Le territoire bénéficie d'un bon potentiel agronomique, productif. Plus de la moitié des terres agricoles sont qualifiées d'assez bonnes à bonnes. Les terres de qualité faible à très faible restent peu présentes mais revêtent un intérêt qui n'en est pas moindre pour l'agriculture et pour la qualité des paysages. Les meilleurs potentiels de productions agricoles se concentrent sur les zones de plateaux aux sols profonds et à l'intérieur des terres où ils profitent de précipitations plus abondantes.



Surface agricole vendue libre et non bâtie par commune entre 2003 et 2013  
Déclarations d'Intention d'Aliéner - SAFER BN - 2014

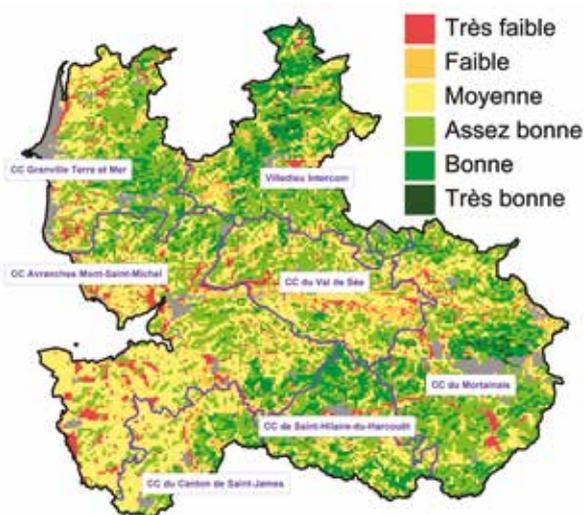
### Une augmentation du prix des terres agricoles

Les surfaces agricoles qui se vendent libres et non bâties ont baissé de l'ordre de 40 % depuis 2003. Elles représentent environ 700 ha par an depuis 2011, soit en moyenne 3,5 ha par an et par commune.

Une augmentation du prix des terres agricoles de l'ordre de 15 % a été observée simultanément, avoisinant les 7 000 €/ha entre 2009 et 2012. Le prix moyen des terres agricoles semble encore progresser en 2013 en s'approchant des 7 500 €/ha.

### L'impact des documents d'urbanisme

Sur la base de 106 communes disposant d'un document d'urbanisme numérisé, l'analyse rend compte de 1 700 ha de terres agricoles exploitées, classées en zones aménageables à court, moyen ou long terme, c'est-à-dire destinées a priori à l'urbanisation dans les 10 à 15 ans si les documents d'urbanisme restaient en l'état.



Potentiel agronomique des sols  
Données pédologiques 1/50 000 - Vigisol - SAFER BN - 2015

### Quelles actions mobiliser pour vous accompagner ?

- Disposer d'un Observatoire agricole et s'engager sur une actualisation des données tous les 3 ans environ
- Construire un programme d'actions agricole de type Plan Local Agricole (PLA), l'organiser à une échelle adéquate et solliciter les fonds d'intervention qui peuvent être mobilisés (EPCI, Département, Région, Etat, Europe)
- Solliciter les dispositifs d'animation foncière et les organismes de conseil transmission-installation (SAFER, Chambre d'Agriculture, ...)
- Engager des démarches innovantes de type Espace Test Agricole (pépinière, couveuse)
- Conforter le développement des sièges d'exploitation dans la rédaction des documents d'urbanisme : Zone Agricole Protégée (ZAP), Périmètre de Protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PAEN)

# 2

## Consommation de l'espace agricole, naturel et forestier

La consommation foncière s'est faite essentiellement au profit de la création d'habitat et au détriment des terres agricoles.

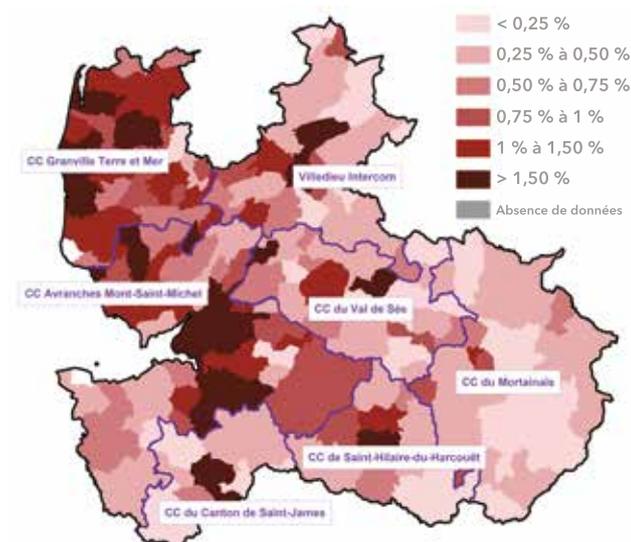
### ⊕ Quels enjeux sur notre territoire ?

- Protéger l'agriculture, ses emplois directs et indirects ainsi que ses terres à plus fort potentiel agronomique
- Qualifier la consommation foncière (où, pourquoi) et accompagner les collectivités locales dans la définition d'une réponse adaptée à leur besoin
- Intégrer la protection des paysages au développement de l'urbanisme
- Ne pas multiplier, sur un même territoire, d'opérations ciblées pour le développement de l'habitat

### ↑ Consommer de la terre agricole pour répondre au besoin de se loger

#### La consommation d'espace entre 2002 et 2010

L'urbanisation a été plus marquée sur le littoral et le rétro-littoral, dans les pôles urbains et sur les communes traversées par l'autoroute A84.



Taux d'urbanisation des sols par commune entre 2002 et 2010  
Photo-interprétation de l'urbanisation - Vigisol - SAFER BN - 2013

#### La qualité agronomique des terres urbanisées

Sur les 1 550 ha urbanisés, environ 52 % ont concerné des terres qualifiées d'assez bonnes à bonnes et 35 % des terres aux potentialités agronomiques qualifiées de moyenne.

#### Les anciens usages des sols en 2002

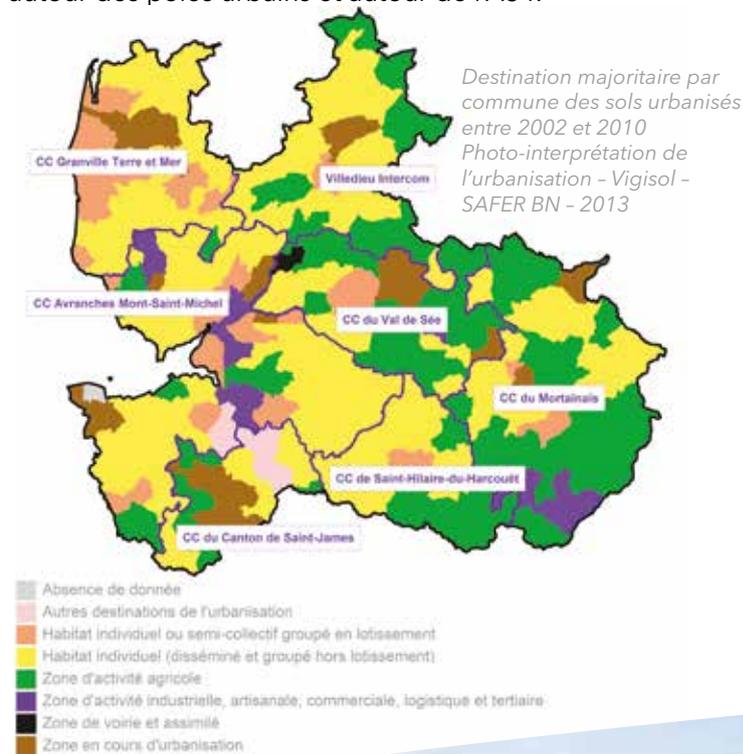
La consommation d'espace s'est faite quasi-exclusivement sur des terres agricoles. Plus de 80 % des espaces urbanisés étaient en prairie en 2002 et 15 % en labour.

#### Les nouveaux usages des sols en 2010

Près de la moitié des terres urbanisées l'ont été au profit de l'habitat.

Le développement des infrastructures agricoles représente environ 16 % de l'urbanisation totale et résulte pour beaucoup de la mise aux normes sanitaires des sièges d'exploitation.

Les zones d'activités commerciales, artisanales et logistiques se sont principalement développées autour des pôles urbains et autour de l'A84.



En moyenne, **194 ha consommés** par an, soit **1 ha par commune** et par an

**95 %** des espaces urbanisés le sont aux dépens de l'agriculture

## 📌 L'utilisation de l'espace pour l'habitat individuel

### Une baisse de la surface des terrains

Le territoire a perdu en densité sous l'effet d'une double évolution. D'une part, la proportion de maisons dans le parc de logements a été renforcée depuis 2000 aux dépens du collectif. D'autre part, ces maisons sont bâties sur des terrains plus vastes qu'après-guerre.

Alors qu'une baisse de la surface des terrains est constatée dans la plupart des territoires normands depuis la fin des années 2 000, elle ne s'est pas encore traduite significativement dans le Pays de la Baie.

L'évolution récente des documents d'urbanisme communaux permettra sans doute d'infléchir la tendance. Dans ce cadre, la volonté des élus à réduire la surface des terrains constructibles sera déterminante.



Evolution de la surface des terrains des maisons  
Base de l'historique de l'extension du tissu bâti - EPF Normandie/  
Safer Basse-Normandie ; Fichiers fonciers de la DGFIP

## 📌 Une augmentation de la vacance des logements

La diminution de la densité se trouve renforcée par l'augmentation de la vacance (+ 3 000 logements selon les données de l'INSEE, entre 2 000 et 2012, principalement à proximité du littoral). Cela signifie que la construction neuve reste nécessaire, mais qu'une plus grande attention doit se porter progressivement sur la rénovation des logements actuels et sur leur adaptation aux attentes des ménages. Si tel n'était pas le cas, les cœurs de bourgs pourraient s'inscrire dans un processus de dévitalisation.

## 👤 Ce qu'en disent les acteurs du territoire

- Prise de conscience quant à la nécessité de réduire la consommation de l'espace
- Un SCoT qui va permettre de réduire la consommation foncière, si la compatibilité des documents d'urbanisme est engagée
- Des relations qui peuvent devenir conflictuelles entre agriculture et habitat, notamment sur l'ouest du territoire

## 🔗 Quelles actions mobiliser pour vous accompagner ?

### Stratégie et planification :

- Définir des enveloppes foncières et des OAP (SCoT et PLU)
- Engager une réflexion sur la fiscalité de l'urbanisme et de l'aménagement
- Prendre en compte la carte des potentialités agronomiques des sols et le fonctionnement économique des exploitations
- Actualiser la mesure de la consommation d'espace
- Mobiliser le CAUE pour insérer les projets dans l'environnement

### Outils fonciers :

- Solliciter, auprès de l'EPF Normandie et de la Région, le Fonds friches et le Fonds partenarial de restructuration de l'habitat (FPRH) pour la réutilisation du foncier délaissé et le fait de solliciter des co-financements pour des recensements du foncier mutable
- Conventionner avec la SAFER pour anticiper les aménagements impactant les terres agricoles et maintenir temporairement l'activité agricole à l'aide de baux précaires
- Constituer des réserves foncières, notamment au travers de préemptions (EPF - SAFER et Conservatoires d'espaces naturels et du littoral pour le foncier à fort enjeu environnemental)

En 50 ans, la surface bâtie des terrains pour les maisons est passée de **600 m<sup>2</sup>** à **1 000 m<sup>2</sup>**

En 8 ans, **770 ha urbanisés** pour l'habitat dont 350 ha en lotissement

# 3

## Marchés fonciers et habitat



Pour que les orientations stratégiques du territoire puissent se concrétiser dans les meilleures conditions, il est essentiel de tenir compte des réalités des marchés immobiliers.

### ⊕ Quels enjeux sur notre territoire ?

- Permettre aux habitants d'y réaliser leur parcours résidentiel
- S'attacher conjointement aux enjeux de l'habitat, de l'emploi et des services afin de garantir une harmonie de développement du territoire
- Intégrer les composantes paysagères aux projets d'extension urbaine
- Revitaliser les centres-bourgs et engager des programmes de rénovation du parc ancien
- S'interroger sur la vocation de toutes les communes à accueillir de nouveaux habitants

### 📌 Un marché immobilier hétérogène

Le Pays de la Baie présente un marché immobilier classique dans la globalité du territoire. Le volume de transactions y est conforme à son poids démographique et les biens échangés correspondent pratiquement à ceux que l'on retrouve sur le territoire de la Manche. Cependant, ce marché cache des hétérogénéités :

- Les transactions de biens non bâtis sont très présentes à l'est du territoire, où le marché est majoritairement agricole.
- Les transactions de biens bâtis sont plus nombreuses à proximité du littoral. Le marché des appartements est notamment très actif autour de Granville, ainsi qu'à Avranches.

Concernant les biens bâtis, le marché des maisons reste le segment le plus important. A cet égard, il constitue le marché le plus significatif pour apprécier la situation de l'immobilier sur le territoire.

	Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel	Manche
Terrains	45,70 %	46,48 %
Maisons	31,54 %	33,67 %
Appartements	6,76 %	5,30 %
Locaux professionnels	2,18 %	2,08 %
Autres*	13,83 %	12,47 %

\* Principalement les transactions présentant plusieurs types de locaux

Répartition des mutations par type de biens vendus  
Demande de Valeurs Foncières - DGFIP - 2005-2014

1/3 des transactions immobilières de la Manche

45 % des transactions concernent des terrains non bâtis

# Un littoral marqué par des surfaces habitables plus importantes (90 m<sup>2</sup> contre 80 m<sup>2</sup> sur le reste du territoire) avec des terrains plus petits (700 m<sup>2</sup> contre 1 500 m<sup>2</sup>)

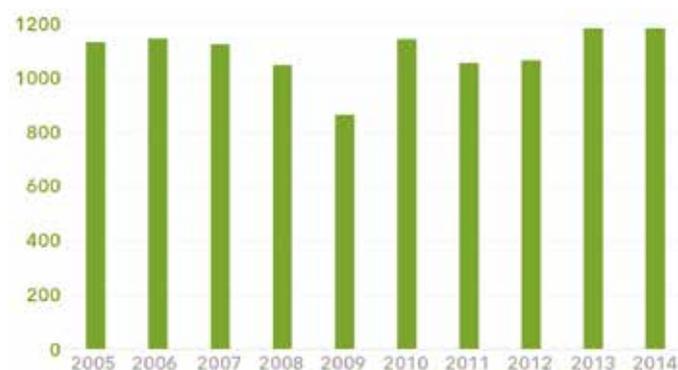


## Le rebond du marché des maisons

Les transactions de maisons ont bien rebondi après la crise immobilière

Le marché des maisons a connu une baisse du nombre de transactions au moment de la crise de 2008. En 2013, le marché avait retrouvé et même dépassé son activité du milieu des années 2000. Ce constat de rebond du marché est commun sur l'ensemble du territoire.

Avranches et Granville constituent l'essentiel du marché des maisons. Le volume de transactions devient de plus en plus faible à mesure que l'on s'éloigne de ces pôles.



Évolution du nombre de transactions de maisons  
Demande de Valeurs Foncières - DGFIP 2005-2014

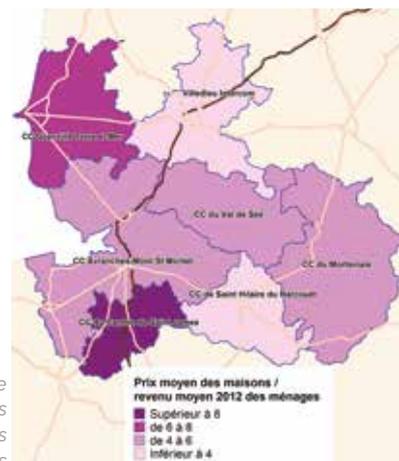
## Des prix orientés à la baisse

Les prix pratiqués sur le territoire se situent dans la moyenne départementale, et en deçà des moyennes nationales (hors Île-de-France). Les prix sont légèrement orientés à la baisse depuis 2008.

Toutefois, les prix des maisons sont très diversifiés au sein du territoire : ils sont beaucoup plus élevés à proximité du littoral, notamment autour de Granville, que dans les terres.

Pour mieux appréhender les enjeux liés aux prix du marché, il convient de les mettre en relation avec les revenus des ménages. Si on constate effectivement une tension spécifique sur le territoire Granvillais, celle-ci est encore plus forte autour de Saint-James, ce qui peut s'expliquer par une attractivité de ce secteur, notamment du fait de sa proximité avec Rennes.

Cette inadéquation entre les montants des transactions et les moyens des ménages peut entraîner des difficultés d'accès au logement pour les habitants des secteurs géographiques tendus.



## Les terrains à bâtir : un marché très hétérogène en matière de prix et de surfaces

Les terrains à bâtir (terrains acquis par des particuliers en vue d'y construire une maison) sont de surfaces hétérogènes. Concernant les secteurs en tension, Granvillais et Avranchin, le nombre de constructions est plus important et les surfaces de terrains sont plus faibles.

Alors que le Pays présentait en 2000 les prix les plus élevés du département, ils sont depuis, globalement restés plus stables que dans les autres territoires.

En 2014, le prix moyen dans le Pays de la Baie est devenu inférieur à la moyenne départementale (elle-même peu élevée à l'échelle normande).



Évolution des prix des terrains à bâtir entre 2000 et 2014  
PERVAL - Notaires de France

On retrouve toujours un effet de gradient, depuis le littoral vers l'intérieur des terres, qui est extrêmement marqué concernant les prix des terrains à bâtir.





## ↑ Une inadéquation entre l'offre et la demande en matière d'habitat

Les particuliers, acteurs majeurs du marché des terrains à bâtir

Concernant l'ensemble des transactions de terrains non bâtis, les particuliers achètent la moitié des surfaces mises en vente. Ils sont notamment très dominants en milieu rural, alors que les acteurs de l'aménagement focalisent leur attention sur l'urbain.

On note une sur-représentation des cadres, des chefs d'entreprises, des ouvriers et des agriculteurs exploitants parmi les acteurs du marché, tandis que les non actifs sont relativement moins présents. L'écart entre les prix des terrains à bâtir et les revenus des habitants est particulièrement significatif sur le bassin Granvillais. Il est donc plus difficile d'y réaliser un parcours résidentiel.

**Le parcours résidentiel** d'un individu lui permet tout au long de sa vie de faire correspondre son habitat à ses besoins et à ses moyens. Une même personne peut souhaiter loger successivement en appartement, en maison avec jardin, en maison de centre-bourg et en résidence. Elle peut aussi avoir besoin de résider en tant que locataire et en tant que propriétaire. Un territoire cherchant à maintenir ses habitants doit offrir les habitations correspondant aux différentes phases du parcours résidentiel.

Les acquéreurs habitent le territoire

L'essentiel des acquéreurs de terrains provient du territoire. Si l'offre de terrains à bâtir constitue une méthode fréquente pour maintenir ou augmenter la population dans les communes, elle ne constitue pas une réponse satisfaisante si on raisonne à une échelle intercommunale, surtout si elle s'accompagne d'une augmentation de la vacance en centre-bourg.

## ↘ Quelles actions mobiliser pour vous accompagner ?

Stratégie et planification :

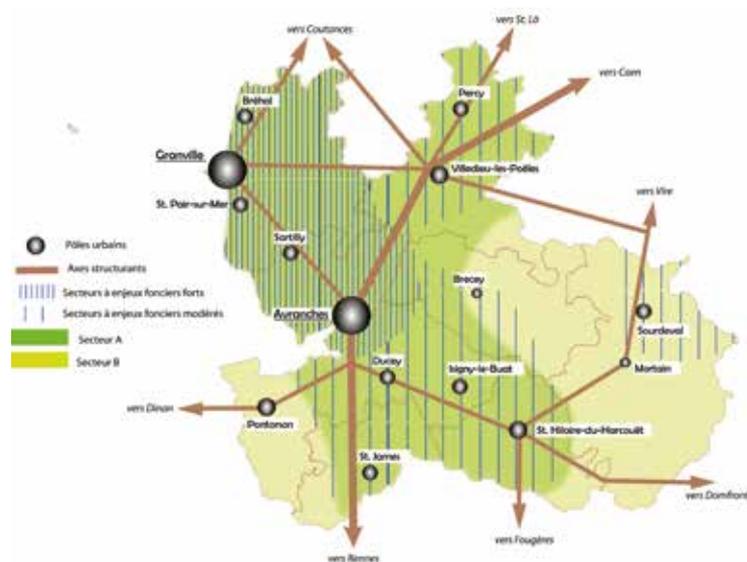
- Définir des priorités et engager des actions au regard de ces priorités : SCoT, PLH, PLU - PLUi, stratégie foncière, OAP
- Encourager la réalisation d'études pré-opérationnelles

Outils fonciers :

- Mobiliser les droits de préemption (DPU et emplacements réservés)
- Solliciter auprès de l'EPF Normandie et de la Région les fonds d'intervention foncière pour réduire les coûts d'une opération de logement social, notamment le Fonds de minoration foncière (FMF) ou le Fonds partenarial de restructuration de l'habitat (FPRH)
- Poursuivre les opérations d'OPAH conventionnée et engager des opérations ciblées

## 👤 Ce qu'en disent les acteurs du territoire

- Inadéquation entre offre et demande en matière d'habitat
- Manque d'offre locative sur le littoral
- Demande de petits logements, du fait des budgets contraints
- Surfaces foncières des parcelles proposées aux artisans trop importantes
- Augmentation de la vacance en centre-bourg
- Absence de vacance des logements sociaux à l'ouest
- Habitat ancien dégradé
- Difficulté de vente des pavillons de lotissements datant de 30 ans
- Acteurs privés peu présents et acteurs publics de moins en moins présents



Synthèse des marchés fonciers

Le secteur A, plus peuplé, connaît un marché foncier plus dynamique.





# Conclusion et perspectives

## → Vers le volet économique du SCoT

Après s'être attaché aux deux priorités que sont la consommation de l'espace agricole et l'application de la loi littoral, le SCoT, lors de la révision prescrite, devra s'intéresser aux transitions et notamment à la transition économique pour faire coïncider les besoins des entreprises avec l'offre économique du territoire. Il est précisé que dans sa révision, le SCoT a opté pour la réalisation d'un **Document d'Aménagement Artisanal et Commercial** (D.A.A.C) qui déterminera les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui seront susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et localisera les secteurs d'implantation.

Les données recueillies et suivies pour le volet économique viendront consolider l'Observatoire foncier qui permettra également d'accompagner les collectivités dans la mise en œuvre d'une stratégie d'accueil des activités.

## → Vers le lancement du SRADET

L'année 2016 marque les débuts du chantier d'élaboration du **Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires** (SRADET) par la Région Normandie.

Ce nouveau schéma régional sera prescriptif vis-à-vis des documents d'urbanisme locaux. Il permettra de faire la synthèse de plusieurs schémas sectoriels existants dont la lisibilité est faible séparément mais qui contribuent chacun à l'expression de choix d'aménagement du territoire.

Afin d'assurer l'acceptabilité et l'applicabilité de ce document de planification, la Région s'appuiera sur le dialogue avec les territoires en associant les établissements publics porteurs de SCoT.

La « prise en compte » des objectifs du SRADET par les territoires, notamment celui ayant trait à la gestion économe de l'espace, sera d'autant plus aisée que la Région aura elle-même pris en compte les problématiques locales portées par le SCoT.

Aussi, l'Observatoire foncier du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, par la compréhension qu'il donne des enjeux dans cette partie de la Normandie, alimentera efficacement la réflexion organisée pour l'élaboration du SRADET.



## LES PARTENAIRES

Le **syndicat mixte du SCoT** du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel est un « incubateur » des collectivités de demain pour les sujets qui intéressent l'aménagement du territoire. Il est parfois dans un rôle de vigie sur les thématiques touchant directement le devenir des territoires. Il est aussi porteur d'un message d'intérêt général et surtout impulse des dynamiques et propose une action nouvelle. Il offre enfin une scène d'expression commune à des territoires réunis à une échelle efficiente.

La **Région Normandie** œuvre au développement de la culture du foncier auprès des collectivités afin de leur permettre d'une part, de mieux prendre en compte cet enjeu dans leurs documents d'urbanisme et d'autre part, de favoriser la mise en place de stratégies foncières locales au service d'un aménagement durable du territoire.

La **SAFER** accompagne les collectivités dans la mise en œuvre amiable de leur politique d'aménagement du territoire, par le biais de conventions, de la réflexion du projet en amont (diagnostic agricole, étude d'impact, étude de faisabilité) à sa mise en œuvre en aval (veille foncière, animation foncière, réserve foncière) afin d'installer, compenser ou conforter des agriculteurs.

Partenaire de toutes les collectivités sans exclusivité et à toutes les échelles du territoire, l'**Établissement public foncier de Normandie** facilite la réalisation de leurs projets, notamment au travers de portages fonciers, d'études et de conseils, ainsi que de travaux de remise en état des terrains et des bâtiments.

## LES OUTILS

Pour accéder aux résultats de votre **Observatoire foncier**



Le Syndicat mixte du SCoT met à votre disposition les analyses foncières détaillées conduites par la SAFER et par l'EPF Normandie.

2 Dans le cadre de la constitution de l'Observatoire foncier du Pays de la Baie, l'intégralité des documents d'urbanisme ont été numérisés.

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>



Vigifoncier est un outil dynamique et pédagogique, permettant un accès aux informations cartographiques de l'Observatoire foncier du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.

Pour obtenir vos identifiants de connexion, adressez-vous au Syndicat mixte du SCoT.

<https://basse-normandie.vigifoncier.fr>

Pour aller plus loin dans la connaissance de votre territoire

Accessible au grand public, SISTER permet de cartographier un grand nombre d'indicateurs statistiques sur l'ensemble des territoires de la région.

<https://sister.normandie.fr>

Géonormandie est la plate-forme régionale d'échange de données géographiques.

<http://www.geonormandie.fr>

CIRCÉ, le Catalogue Interactif Régional de Consultation des Études, est un espace de partage des études, des analyses et des rapports produits en Normandie.

<http://www.etudes-normandie.fr>



Contact :

Syndicat Mixte du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel

16, rue de Bouillant B.P. 320 - 50300 AVRANCHES

Tél : 02 33 79 40 30

[contact@pays-baie-mont-saint-michel.fr](mailto:contact@pays-baie-mont-saint-michel.fr)

<http://www.pays-baie-mont-saint-michel.fr>