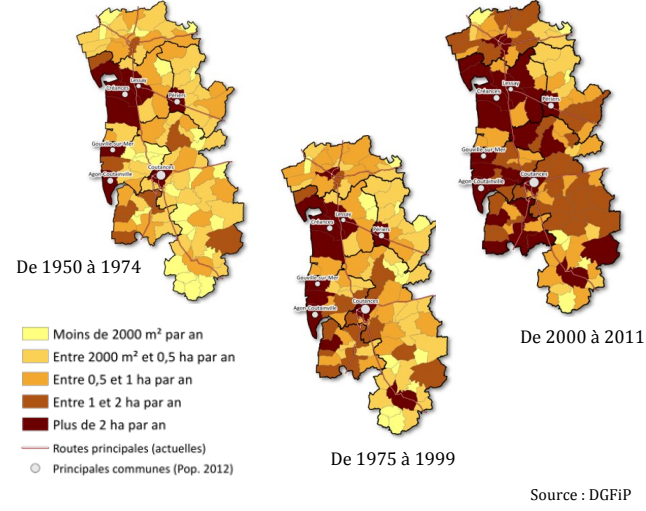




Consommation foncière par le bâti par commune et par période, entre 1950 et 2012



Si le littoral conserve son attractivité, la CC du Bocage Coutançais, polarisée par Coutances et Saint-Lô, connaît une augmentation de la consommation d'espace le long de l'axe routier Coutances-Saint-Lô (D972), tout comme le long de l'axe reliant Lessay à Coutances. A partir de 2008 et la crise économique nationale, le rythme de consommation foncière a de nouveau baissé de près de 50% (54 ha consommés en 2012) dans le Pays de Coutances tout comme le département de la Manche. Les territoires ruraux se sont globalement maintenus tandis que la dynamique du Bocage Coutançais ne s'est pas maintenue.

La médiane de 1 025 m² consommés par maison construite après 2000 est similaire à celle du département de la Manche (1 010 m²) sur la même période, avec des disparités entre l'arrière-pays rural et le littoral, où il se construit plus de maisons mais sur des terrains plus petits. La consommation foncière rapportée à l'habitant sur le Pays de Coutances est supérieure à celle du département de la Manche, qui s'élevait à 1 071 m² par habitant en 2012. Cette situation trouve notamment son explication dans la proportion importante de résidences secondaires sur le territoire.

V. Politiques publiques et enjeux fonciers

Un territoire engagé dans un SCoT pour optimiser le foncier lié à son développement

Le PADD du SCoT Centre Manche Ouest, approuvé en 2012, a défini 5 axes, comprenant 49 objectifs, en lien avec le foncier :

- Définir la forme et la répartition de l'habitat
- Penser les services et équipements publics et ceux destinés aux estivants et retraités
- Développer les filières agro-alimentaires
- Protéger l'environnement et le patrimoine
- Gérer la zone côtière

Sur le Pays de Coutances, seuls deux PLH ont été réalisés sur les CC de Sèves et Taute et du Canton de la Haye-du-Puits. Ils couvrent ici des secteurs agricoles et ruraux, qui ne connaissent pas la même pression foncière que sur le littoral.

Les communes du Pays de Coutances sont pour la plupart dotées d'un document d'urbanisme opposable (PLU, POS, carte communale) même si 15% des communes sont toujours soumises au RNU. 19 de ces communes se sont engagées dans une procédure d'élaboration de PLU, PLUI ou de carte communale, tandis que les CC du Canton de la Haye-du-Puits ou la CC de Sèves et Tauttes se sont lancées dans un PLUI.

VI. Territorialisation des enjeux fonciers

Quatre enjeux fonciers majeurs :

Enjeu 1 : Maitrise du foncier dans un contexte de distorsion du marché entre le secteur littoral, l'arrière-pays et les pôles urbains.

Enjeu 2 : Un marché immobilier basé sur la construction individuelle, consommatrice de foncier.

Enjeu 3 : La diversité et la solidité du marché foncier et immobilier, basé sur une part prédominante de personnes physiques vivant à l'intérieur du territoire.

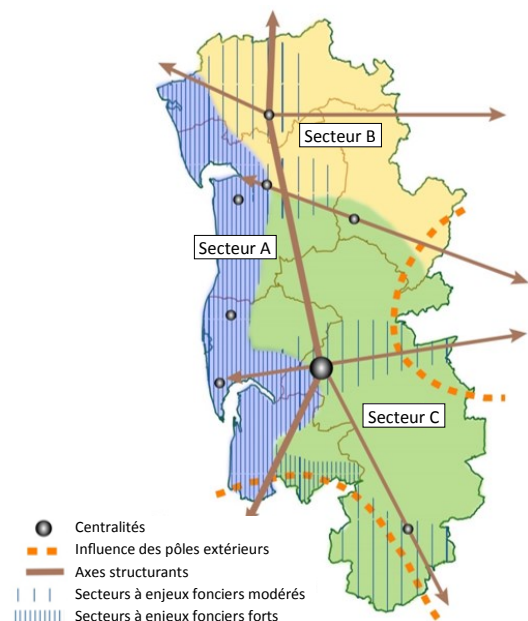
Enjeu 4 : La pression foncière concentrée dans les secteurs littoraux mais également de plus en plus sur les secteurs rétro-littoraux bien desservis par le réseau routier.

Trois secteurs clés :

Secteur A : La bande littorale. Secteur majeur où coexistent des enjeux forts en termes de développement urbain, de protection des milieux naturels et de maintien de l'activité agricole. Le foncier s'y est raréfié entraînant une baisse de la surface des terrains et une augmentation sensible des prix, plus élevés que dans le reste du Pays de Coutances.

Secteur B : Le Nord-Est du Pays de Coutances. Secteur de landes, de marais et de monts qui peine à maintenir sa population. Nombreuses résidences secondaires qui contribuent à un secteur économique majoritairement agricole. La pression foncière y est modérée et ne concerne plus que les communes voisines des centralités.

Synthèse des enjeux fonciers



Secteur C : Le Secteur Sud-Est, polarisé par Coutances.

Secteur à pression foncière modérée mais notable, notamment au Nord de Coutances et le long de la D972 vers Saint-Lô, pôle urbain dont l'influence est ressentie dans les marges les plus à l'Est. Le Sud du secteur est également polarisé par Granville, où l'A84 ouvre des opportunités de développement qui se traduisent par une pression foncière modérée à forte. Le reste du secteur, essentiellement rural et agricole, connaît quant à lui des enjeux fonciers relativement faibles.

I. Un territoire littoral de la Manche, avec une faible influence de l'agglomération de Saint-Lô

Le périmètre SCoT du Pays de Coutances, situé au Sud-Ouest du département de la Manche, rassemble un peu plus de 70 000 habitants pour 110 communes réparties au sein de 6 intercommunalités. Le Pays de Coutances se structure autour d'une armature urbaine dominée par la ville historique de Coutances (9114 habitants en 2012) mais reste peu influencé par le pôle de Saint-Lô. Viennent ensuite dans l'armature urbaine 5 autres communes (Agon-Coutainville, Périers, Créances, Gouville-sur-Mer et Lessay), dont la population oscille entre 2000 et 3000 habitants, et 104 autres communes du territoire qui comptent moins de 2000 habitants. La population du pôle de Coutances affiche une tendance actuelle à la baisse qui pose la question de l'affaiblissement du premier pôle urbain du territoire.

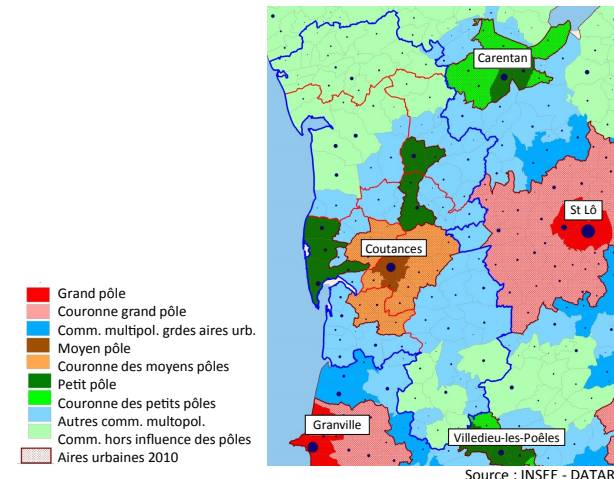
Une occupation majoritaire agricole et des enjeux environnementaux bien identifiés

D'après les résultats de la base de données de Corine Land Cover, on peut constater une faible part des surfaces artificialisées (4%), comparable à celle de la Manche, et une forte part des surfaces agricoles (102 000 hectares soit 90% des surfaces, légèrement moins qu'à l'échelle du département). A noter également que la part des forêts et milieux humides est relativement plus importante dans le Pays de Coutances (7% soit 7 700 hectares), du fait de l'existence de zones humides plus conséquentes, notamment au Nord.

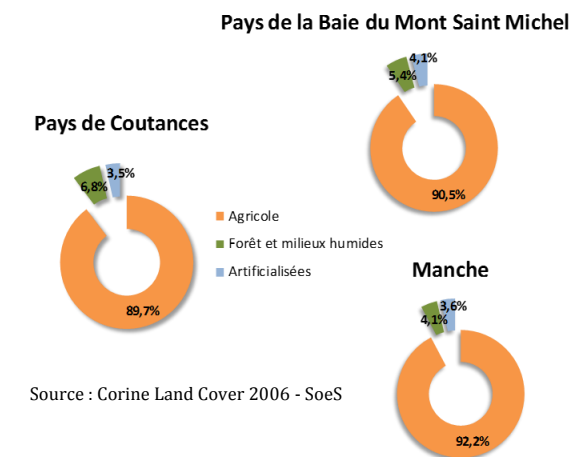
Par ailleurs, l'Etat Initial de l'Environnement du SCoT Centre Manche Ouest met en exergue une série d'enjeux en lien avec le foncier :

- Banalisation architecturale, formes d'habitat consommatrices d'espaces et mitage des terres ;
- Un maillage bocager diversifié mais fragilisé, présence de corridors écologiques permettant des liaisons fonctionnelles au sein d'un territoire d'une grande richesse écologique ;
- Des espaces littoraux sous pression, soumis à ces conflits d'usages ;
- Une qualité médiocre des eaux souterraines et des milieux aquatiques vulnérables aux pollutions agricoles ;
- Vulnérabilité du territoire par rapport aux risques inondations et mouvements de terrain.

Le zonage en aires urbaines en 2010



Part des surfaces agricoles, forestières et artificialisées en 2006



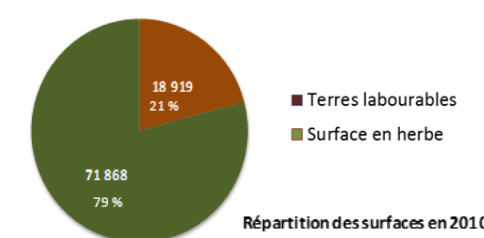
II. Les éléments clés en lien avec la dynamique foncière du territoire

Un secteur agricole en mutation

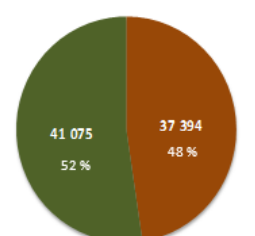
Le Pays de Coutances reste un territoire essentiellement agricole, secteur qui emploie 2940 personnes soit 9% de la population active (contre 6% dans la Manche), ce qui atteste d'une présence économique non négligeable. A l'instar du territoire national, l'agriculture dans le Pays de Coutances a connu une profonde transformation au cours des 20 dernières années :

- Diminution moyenne de 60 % du nombre d'exploitations, particulièrement marquée dans les Communautés de communes littorales ;
- Réduction de 13% de la SAU, particulièrement marquée au sein de la CC de Montmartin-sur-Mer ;
- Une diminution des cheptels (-4%) et des surfaces en herbe (-43% entre 1988 et 2010) au profit des terres labourables (+91% sur la même période).

Répartition des surfaces en 1988 (ha)



Répartition des surfaces en 2010 (ha)



Source : RGA-Agreste 1988-2010

Des créations d'entreprises en augmentation mais une baisse du nombre d'emplois

Deux tendances se dessinent en matière de dynamisme économique dans le Pays de Coutances : d'une part une augmentation du nombre d'entreprises dans tous les secteurs, d'autre part une diminution globale du nombre d'effectifs. Les créations d'entreprises génèrent un nombre d'emplois limité ou tendent à réduire leurs effectifs, voire ferment. Sur le plan foncier, cette double tendance pourrait générer un risque de

développement de friches industrielles et une demande plus concentrée sur les enveloppes urbaines pour l'accueil de petites entreprises, notamment dans les commerces et services. Le taux de création d'entreprises (10% en moyenne) est comparable aux territoires voisins mais demeure plus faible que la moyenne nationale (14%).

Globalement, les emplois sont concentrés dans les pôles locaux, à savoir Coutances, Gavray, Lessay, La Haye-du-Puits et Périers. Hors de ces pôles, un grand nombre de communes d'arrière-pays conservent un caractère résidentiel.

Une évolution démographique à deux vitesses

Depuis 1990, le Pays de Coutances connaît une croissance démographique qui s'est accélérée entre 1999 et 2006 (+0,8% par an) avant de connaître un ralentissement depuis 2006 (+0,4% par an, contre +0,2% dans la Manche). Cette croissance démographique cache néanmoins des disparités géographiques entre des secteurs littoraux (CC de Saint-Malo-de-la-Lande, CC de Montmartin-sur-Mer ou CC du Canton de Lessay) plus dynamiques et les secteurs d'arrière-pays (CC de Sèves et Taute ou CC du Canton de la Haye-du-Puits). Le territoire connaît également un vieillissement qui risque de s'accroître, la part des plus de 60 ans étant plus élevée dans le Pays de Coutances que dans la Manche et en augmentation constante.

On constate également une surreprésentation des agriculteurs, ouvriers, retraités et artisans/commerçants (en particulier dans la CC de Sèves et Taute ou la CC du Canton de Lessay), au détriment des cadres, professions intermédiaires et employés (davantage représentés dans la CC de Saint-Malo-la-Lande ou la CC du Canton de la Haye-du-Puits)

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

Le territoire connaît actuellement une diminution de la taille des ménages dans toutes les Communautés de communes (de 3 à 2,2 personnes en moyenne entre 1975 et 2012), particulièrement marquée dans la CC du Canton de la Haye-du-Puits. Les ménages de taille plus grande ont tendance à privilégier les communes rurales d'arrière-pays, les jeunes ménages y trouvant des prix du foncier moins élevés.

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

Le parc de résidences principales est en augmentation constante depuis 1999 (+17,2%), une tendance davantage marquée dans la moitié Ouest du territoire. Les pôles urbains perdent de l'attractivité au profit des communes littorales où le nombre de résidences principales augmente d'environ 2% par an. Les logements vacants sont quant à eux concentrés dans les pôles urbains et dans la CC du Bocage Coutançais, tandis que les résidences secondaires, en augmentation, se concentrent sur les communes littorales.

III. Les marchés fonciers et immobiliers

Des transactions concentrées autour des pôles urbains et du littoral

Au cours de la période 2006-2013, le Pays du Coutances a enregistré plus de 7 000 mutations, dont la moitié ont été réalisées entre 2006 et 2009. Les transactions sont principalement localisées dans les pôles urbains (Coutances, Périers, Gavray ou Lessay) et sur le littoral tandis que le marché est moins actif dans les communes rurales de l'arrière-pays.

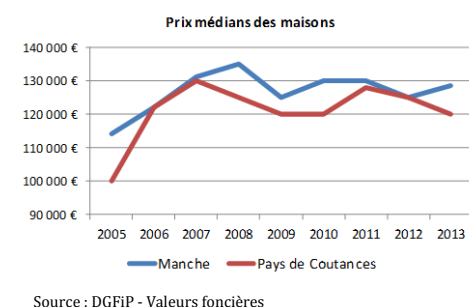
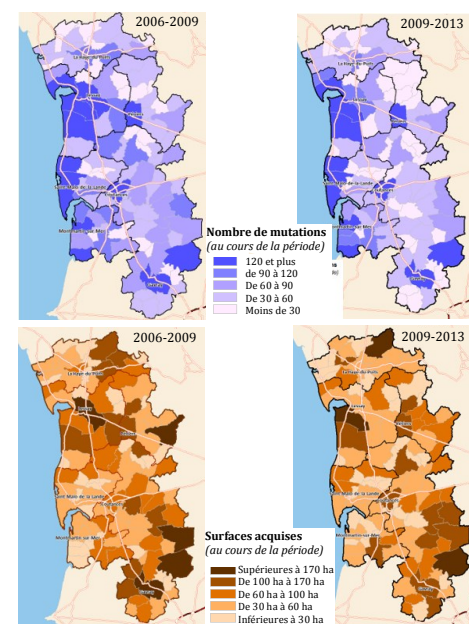
Un marché de ventes de maisons dynamique, comparable à celui de la Manche

Entre 2005 et 2013, le Pays de Coutances connaît une dynamique de son marché de ventes de maisons plus forte que celle du département (125 transactions pour 1000 habitants dans le Pays de Coutances sur l'ensemble de la période, contre 99 dans la Manche). La CC du Canton de Lessay a connu le taux de transactions par habitant le plus élevé (212 transactions pour 1000 habitants entre 2005 et 2013) tandis que les CC du Bocage Coutançais et de Sèves et Taute connaissent un nombre de transactions par habitant plus faible que la moyenne du Pays de Coutances.

La taille médiane des maisons vendues entre 2005 et 2013 se situe entre 86 et 89 m² (maisons de 3 pièces principales). En revanche, la surface médiane des terrains des maisons vendues est plus élevée dans le Pays du Coutances (1022 m²) que dans la Manche (868 m²). Néanmoins, il est important de souligner que nombre de terrains pour les maisons peuvent concerner des terrains agricoles dont la taille de la parcelle est relativement élevée, avec des unités foncières plus importantes.

Les prix des maisons observés dans le Pays du Coutances sont moins élevés que ceux du département (prix médians de 127 000€ dans la Manche contre 120 000 € dans le Pays de Coutances).

Nombre de mutations et de surfaces concernées



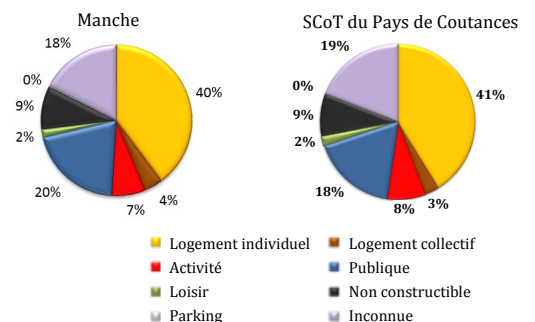
Un marché foncier principalement axé autour de l'habitat

Sur la période 2000-2012, la part des surfaces vendues dédiées à l'habitat reste prédominante (44%), en particulier pour le logement individuel, et similaire à celle de la Manche. De même, pour les surfaces destinées à l'activité économique dont la part se situe autour de 8% pour le Pays de Coutances comme pour le département.

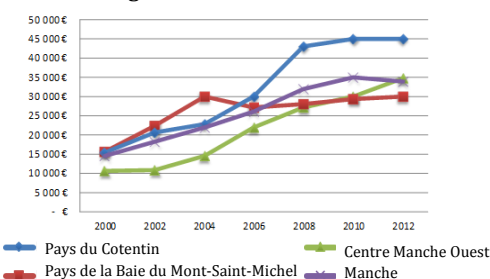
Sur l'ensemble du marché foncier, les personnes physiques correspondent à la catégorie d'acteurs et de vendeurs la plus représentée : 51% dans la catégorie des vendeurs dans le Pays de Coutances (70% pour la Manche) et 47% dans la catégorie des acheteurs (51% pour la Manche). La catégorie publique, la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

Les prix médians des terrains à bâtir sont inférieurs à la médiane départementale (22 300 € dans le Pays de Coutances et 35 000 dans la Manche). Ces prix varient nettement en fonction des secteurs (prix nettement plus élevés dans la CC du Canton de Saint-Malo-de-la-Lande avec 53 000€ et dans les petits pôles urbains et leurs couronnes). Les acheteurs sont pour la plupart des ouvriers ou des professions intermédiaires. La grande majorité des acheteurs (70%) provient des communes du périmètre SCoT. A noter un décalage important entre les revenus des ménages et les prix des terrains à bâtir (en particulier sur le littoral), encore davantage marqué pour le prix des maisons (en particulier dans le Sud du territoire).

Répartition des surfaces de terrain par vocation



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



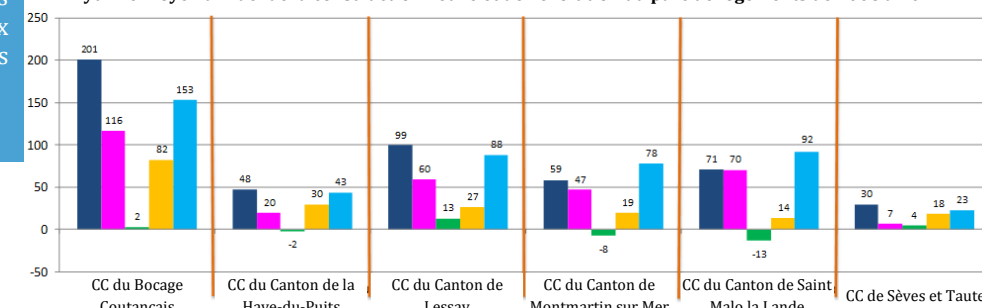
Source : Notaires de France - Perval

La dynamique de la construction neuve

Entre 2003 et 2012, plus de 1 250 000 m² de surface de plancher ont été aménagés dans le Pays de Coutances, toutes destinations confondues (11 m² par habitant, soit moins que pour le département). Depuis 2009, on constate néanmoins une forte baisse des surfaces de plancher commencées qui se stabilisent aujourd'hui autour de 6,3 m² par habitant (5,4m²/hab dans la Manche). Ces surfaces nouvelles sont concentrées dans la CC du Canton de Lessay et la CC de Sèves et Taute. Le logement (individuel en particulier) et l'activité agricole sont, sans conteste, les deux secteurs qui mobilisent la construction neuve (respectivement 49% et 30% des constructions neuves). Toutefois, ces deux secteurs sont victimes d'une forte baisse des surfaces commencées depuis 2008.

La part des résidences secondaires est sans commune mesure avec la moyenne départementale (35 à 40 % du parc de logements dans les CC littorales de Montmartin-sur-Mer, de Saint-Malo-de-la-Lande ou du Canton de Lessay, contre 14% dans la Manche). La croissance du parc de logements est ainsi significative dans les CC du Bocage Coutançais, du Canton de Lessay, du Canton de Montmartin-sur-Mer et de Saint-Malo-de-la-Lande et s'accompagne d'un accroissement du nombre de logements vacants dans toutes les intercommunalités.

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



IV. La consommation foncière par extension du tissu bâti

Un littoral toujours plus attractif

En 2012, 8 914 hectares ont été consommés par le bâti sur le Pays de Coutances, soit 7,8% de sa superficie totale, un pourcentage légèrement inférieur à celui de la Manche (8,8%). La consommation d'espace par le bâti connaît un essor à partir des années 1960 (100 ha par an en moyenne), concentrée au sein des principaux pôles actuels du territoire, à savoir Coutances, Agon-Coutainville, Gouville-sur-Mer, Lessay, Périers et Créances.

En dehors d'un pic autour de l'année 1980, la consommation foncière dans le Pays est restée relativement stable de 1970 à 1990, autour de 50 ha par an. Ce rythme est supérieur d'environ 35 % à celui des années 1950 à 1970, et tout le territoire est concerné par cette hausse à l'exception des

communes de la CC de Sèves et Taute qui sont restées peu dynamiques. Durant cette période, on observe un phénomène de périurbanisation de la couronne de Coutances et un renforcement de la consommation foncière dans les CC littorales (+65% d'espace consommé environ dans la période 1975-1999)

Après une décennie de recul de la consommation foncière dans les années 1990 (autour de 40 ha/an), le rythme de consommation foncière rebondit dans les années 2000 pour atteindre un pic de 120 ha consommés en 2007, bien supérieur au rythme des périodes précédentes qui n'avait jamais excédé 80 ha/an.