

ANALYSE DE LA DEMOGRAPHIE ET DU PARC DE LOGEMENTS

1. Introduction: des enjeux à l'échelle du Pays de la Baie du Mont Saint Michel

L'un des objectifs fixés par la Charte de Développement Durable du Pays de la Baie du Mont Saint Michel concerne le développement de l'offre de logements sur l'ensemble du territoire ; tant pour répondre aux besoins de la population locale que pour accueillir des nouvelles populations. Trois types d'action ont été déterminés :

- **une politique d'incitation à la réhabilitation** en soutenant de manière toute particulière, les initiatives privées et publiques de rénovation de logements vacants ou anciens par la mise en place de différents dispositifs d'aide.
- **une politique d'amélioration de l'habitat** visant la qualité du bâti mais aussi de son environnement immédiat (abords, espace public) tout en diversifiant l'offre de logements afin de répondre au plus près des besoins.
- **une politique de construction et de développement de l'habitat** ayant pour objectif la création de nouveaux logements adaptés à certaines catégories particulières de la population comme les jeunes, personnes âgées ou handicapées.

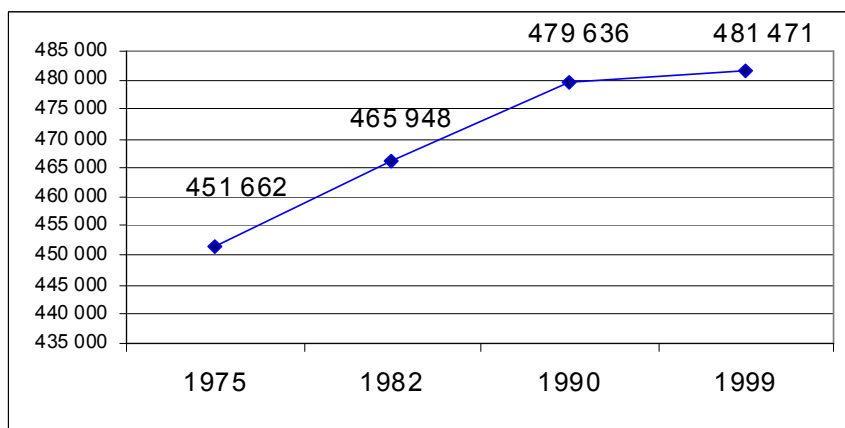
Il s'agit à travers la combinaison de ces trois politiques de faciliter le logement temporaire et intermédiaire à l'intention des jeunes actifs et étudiants, de restructurer l'offre locative et réaffecter certains immeubles délaissés et d'offrir une nouvelle capacité d'accueil de qualité.

Du point de vue des services, la Charte prévoit une meilleure adéquation de l'offre des services à la demande ; ceci envers des publics spécifiques comme les enfants, les jeunes, les personnes âgées ou handicapées mais aussi fonction des besoins liés à l'insertion, au sport, à la culture... Les actions viseront l'entretien et le développement des différentes infrastructures couvrant le territoire (hôpital, établissement d'accueil spécialisé, équipement culturel...) ainsi que le regroupement des services publics sur les bourgs centres.

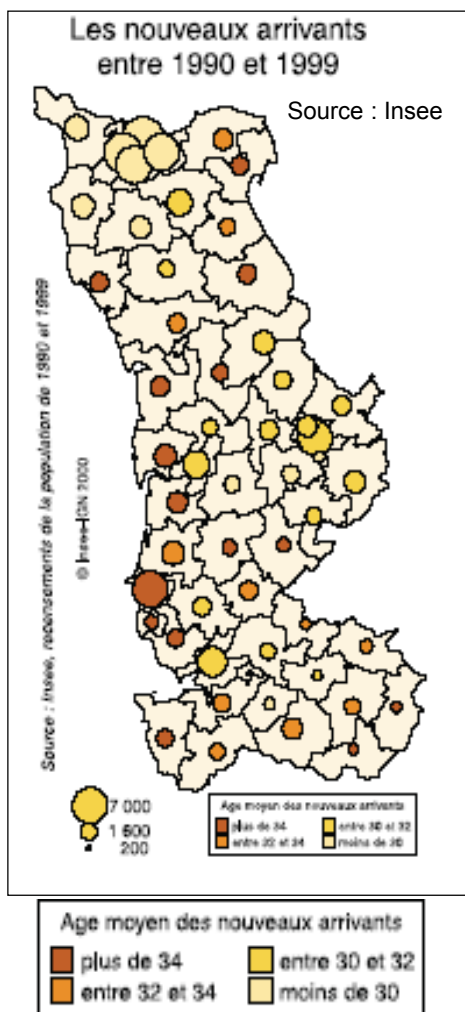
2. Analyse démographique :

2.1. Le contexte départemental :

Après avoir connu une croissance soutenue de sa population jusque dans les années 1990, le département de la Manche voit sa population se stabiliser au cours de la dernière période intercensitaire. Alors qu'entre 1975 et 1990, les taux de croissance dépassaient les 3%, il se situe entre 1990 et 1999 à moins de 1% (0,38%).

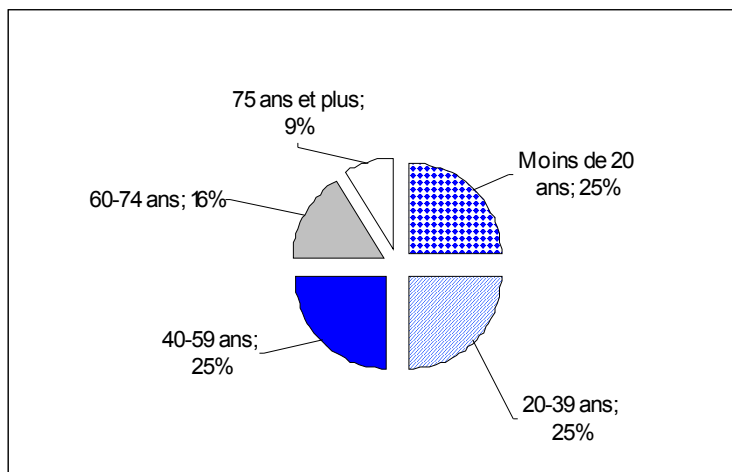


Evolution de la population (sans double compte) de la Manche entre 1975 et 1999 (source INSEE)



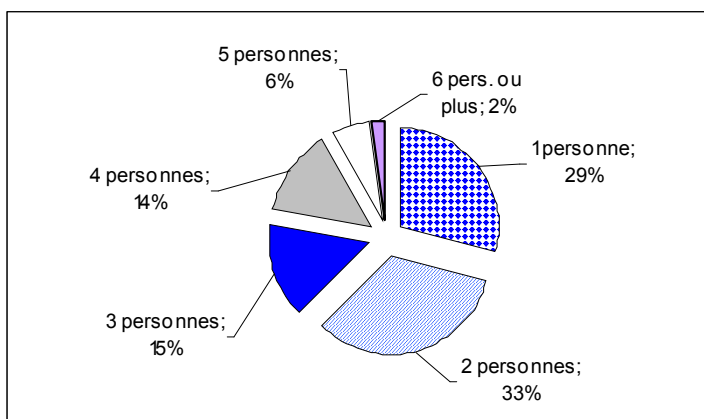
Ce ralentissement s'explique par **deux mouvements**. Le premier est celui d'une **baisse du solde naturel** depuis 1990 même si celui-ci reste positif (le taux annuel lié au solde naturel pour la période 1990-1999 s'élève +0,24%). Cette diminution du solde naturel est due à une augmentation de la mortalité, elle-même imputable au vieillissement de la population manchoise. Le deuxième mouvement plus déterminant est celui d'un **solde migratoire en nette diminution**. Cet aspect n'est pas nouveau puisque le département a toujours connu des vagues de départs nombreux compensés cependant jusque dans les années 1990 par des arrivées liées à l'attractivité économique de Cherbourg. Le solde migratoire était ainsi maintenu par ce flux, en étant plus ou moins positif (+0,03 entre 1975 et 1982 et -0,02 entre 1982 et 1990). En revanche, la baisse a été particulièrement marquée entre 1990 et 1999 (le taux annuel lié au solde migratoire est de -0,20%) ; en cause, le départ des jeunes et surtout le fait que le retour au pays se fait plus tardivement (entre 25 et 30 ans avant 1990, à partir de 1990 autour de la trentaine).

Cependant, ce sont les personnes de plus de 60 ans qui constituent la catégorie la plus importante des nouveaux arrivants, s'installant prioritairement sur le littoral



Les personnes de plus de 60 ans prennent ainsi une part de plus en plus importante parmi la population mançonne : elles en représentent 25%, à part égale avec les moins de 20 ans.

Répartition de la population de la Manche par classes d'âge en 1999 (source INSEE)

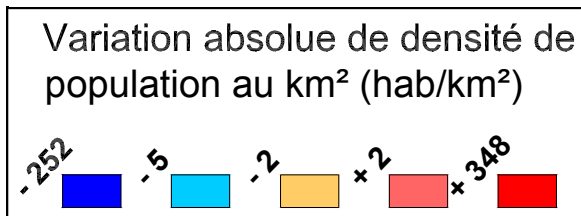
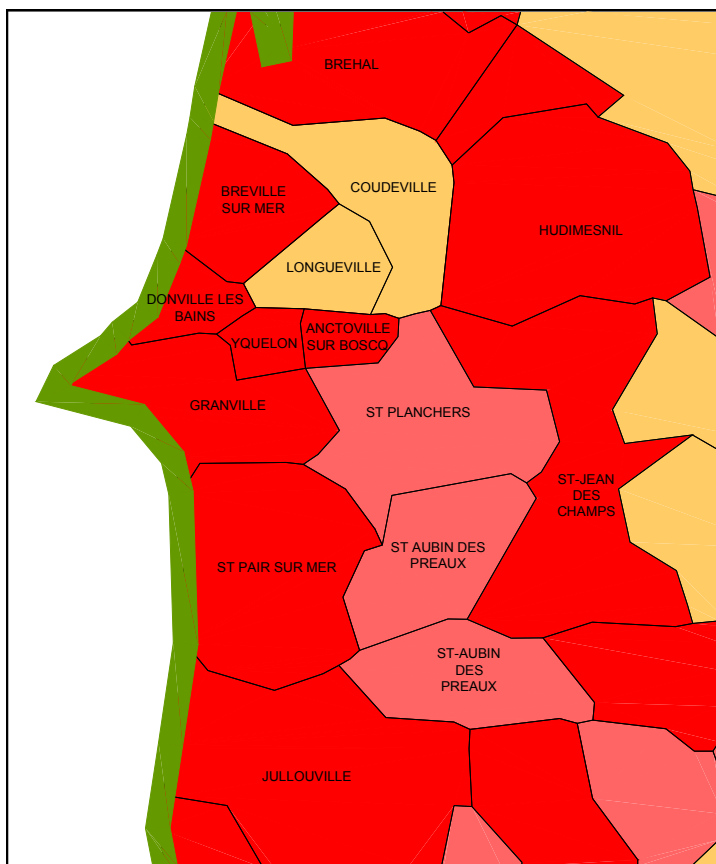


La diminution de la taille des ménages observée nationalement se retrouve dans les mêmes proportions à l'échelle départementale ; cette tendance est en partie liée à la représentation des plus de 60 ans.

Répartition des ménages par taille dans la Manche en 1999 (source INSEE)

2.2. Le Canton de Granville : une opposition littoral / arrière-pays :

Les communes du canton de Granville se répartissent en deux grands ensembles, celles qui sont côtières et celles qui se situent à l'intérieur des terres.



Ainsi, le **premier ensemble** de communes regroupe Donville-les-Bains (3351 habitants en 1999), Saint-Pair-sur-Mer (3616 habitants en 1999), Jullouville-les-Pins (2409 habitants en 1999). Sur la dernière période intercensitaire, ces communes, proches du littoral, connaissent une augmentation de leur population grâce à leur solde migratoire alors que leur solde naturel est nul voir négatif. La part des plus de 60 ans y est particulièrement importante, dépassant les 30% et les ménages sont de petite taille : les 2/3 sont composés d'une ou deux personnes. La part des ménages d'une personne y est plus élevée que dans le département (sauf pour Saint-Pair-sur-Mer).

L'**autre ensemble** de communes est composé de Saint Planchers (1112 habitants en 1999) et de Saint Aubin des Préaux (379 habitants en 1999). Leur croissance démographique, entre 1990 et 1999, est davantage liée à leur solde naturel même si le solde migratoire est positif. Dans ces deux communes, la part des jeunes de moins de 20 ans y est plus forte, près de trois ou quatre points supérieurs à la moyenne départementale. Ces communes comptent beaucoup moins de ménages d'une personne que dans les autres communes du premier ensemble.

Yquelon (958 habitants en 1999) semble faire la jonction entre l'intérieur des terres et le littoral. Elle est la commune du canton qui a connu le taux de croissance le plus fort entre 1990 et 1999. Sa croissance démographique est liée principalement au solde migratoire. La répartition par classe d'âge reste équilibrée : 25% de moins de 20 ans et 23% de plus de 60 ans. En terme de taille des ménages, on y retrouve les mêmes tendances qu'à Saint Planchers et Saint Aubin, à savoir des ménages d'une personne moins bien représentés que dans le reste du canton et à l'inverse une part de ménages de 4 personnes particulièrement forte (de 6 points supérieures à celle du département).

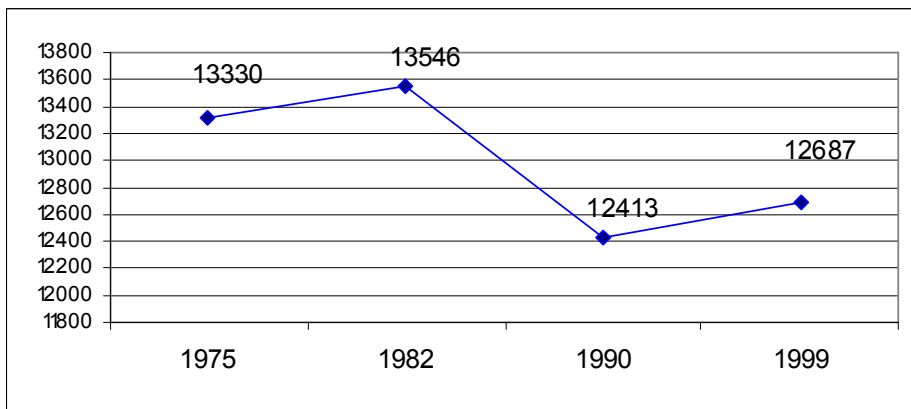
Dans ce contexte départemental et cantonal, quelle place tient la commune granvillaise ?

Nom de la commune	Population 1990	Population 1999	Evolution en valeur absolue	Nombre de logements 1999	Evolution du parc de logements 90-99 en valeur absolue	Part des résidences secondaires en 1999
<i>Zone agglomérée de Granville</i>						
Donville	3199	3351	152	2109	221	22%
<i>Communes côtières</i>						
Saint Pair	3114	3616	502	3207	664	51%
Jullouville	2046	2409	363	3515	524	65%
Bréhal	2351	2599	248	1996	347	40%
Bréville	530	611	81	299	46	18%
Coudeville	724	739	15	596	51	51%
Bricqueville	810	908	98	561	59	27%
Champeaux	330	320	-10	310	39	52%
Saint Jean le Thomas	395	398	3	463	44	52%
Dragey	571	616	45	533	45	46%
<i>Communes de l'arrière-pays</i>						
Longueville	530	530	0	257	29	17%
Yquelon	718	958	240	391	101	6%
Ancetoville	285	418	133	141	45	5%
Saint Planchers	1057	1112	55	480	72	12%
St Aubin des Préaux	339	379	40	175	17	18%
St Jean des Champs	989	1116	127	515	62	14%
St Pierre Langers	357	386	29	231	19	25%
Hudimesnil	614	716	102	327	25	17%
Chanteloup	185	241	56	114	24	21%
Sartilly	1156	1259	103	654	92	11%
Angey	133	140	7	81	5	32%

Evolution de la démographie et de l'habitat entre 1990 et 1999 autour de Granville d'après le découpage géographique de l'étude ACADIE (source INSEE)

2.3 Granville et le retour de la croissance démographique

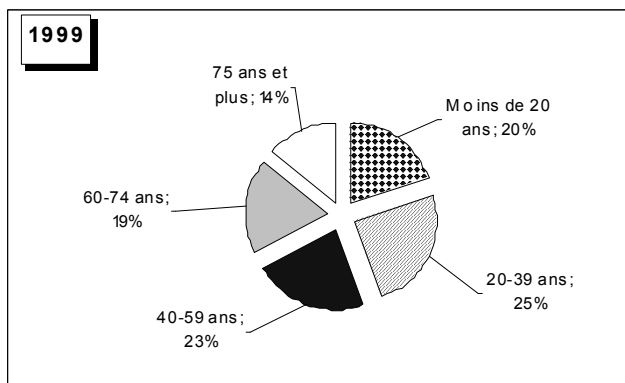
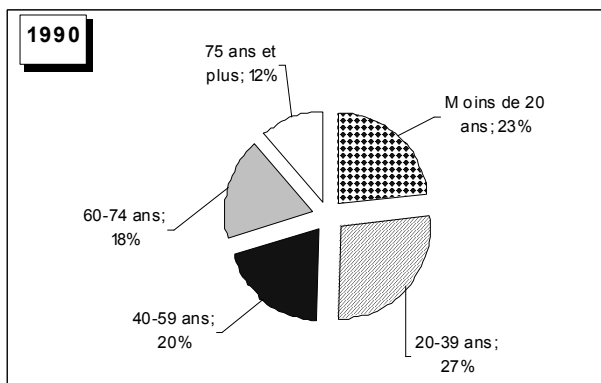
Après avoir perdu près de 1000 habitants entre 1982 et 1990, Granville renoue avec la croissance lors de la dernière période intercensitaire : son taux de croissance se situe autour de 2%. Pour autant, elle ne retrouve pas le niveau de sa population de 1982 (13546 habitants). A noter que la baisse observée entre 1982 et 1990 est en partie liée au départ d'un régiment d'environ 900 personnes en 1984. En 1999, Granville compte **12687 habitants** (population sans double compte).



Evolution de la population de Granville entre 1975 et 1999 (source INSEE)

Cette variation de la population est liée aux évolutions des soldes naturels et migratoires. De 1975 à 1990, le solde naturel de Granville était positif pendant que le solde migratoire était négatif. Entre 1990 et 1999, le mouvement inverse se produit : le solde naturel devient négatif et le solde migratoire positif. Granville fait donc partie des communes qui accueillent les nouvelles populations du département.

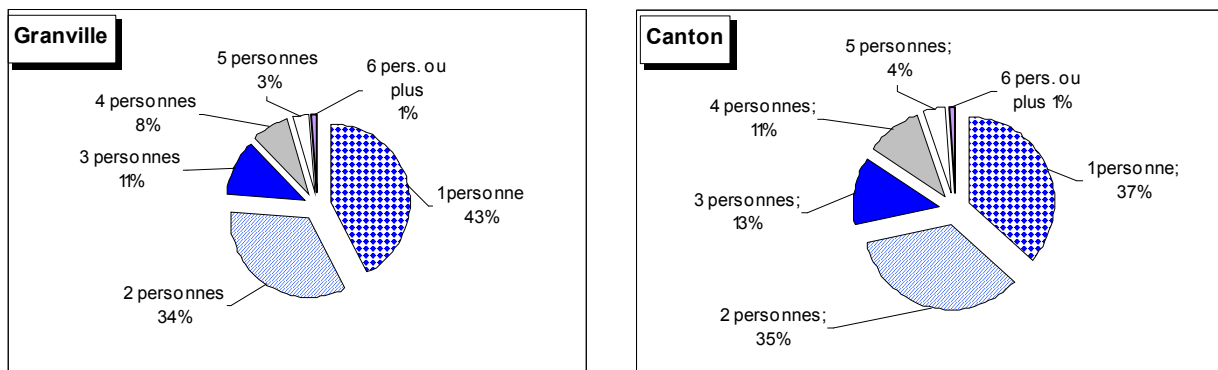
Si l'on se réfère à l'évolution des classes d'âge, on observe que cette croissance démographique profite aux catégories de la population les plus âgées. Il semble que les arrivants gonflent plutôt les rangs des quadragénaires et des plus de 60 ans, seules catégories à gagner chacune trois points au cours de la dernière période intercensitaire. En outre, la carte (p.2) illustre bien le fait que la grande majorité des nouveaux granvillais est âgée de plus de 34 ans. Dans le même temps et sur cette même période, les moins de 20 ans et les 20-39 ans perdent respectivement trois et deux points.



Evolution de la population de Granville entre 1975 et 1999 (source INSEE)

Ainsi, la population granvillaise tend à vieillir plus rapidement que dans le reste du département. Les plus de 60 ans représentent près du tiers de la population totale. Parmi la population des plus de 60 ans, c'est la part des plus de 75 ans qui connaît la plus forte croissance. Sa part dans la population totale est de cinq points supérieurs à celle du département.

En conséquence, l'indice de jeunesse¹ à Granville est particulièrement faible (0,60), il est de 1 pour le département. Sur l'ensemble du canton comprenant Granville, la part des 20-39 ans représente moins du quart de la population.

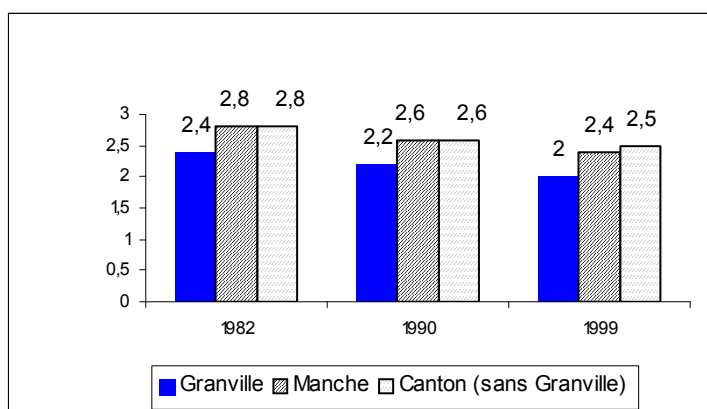


Répartition des ménages, en 1999, selon le nombre de personnes, à Granville et dans le canton (source INSEE)

Compte tenu du vieillissement de la population, les ménages de petite taille sont majoritaires à Granville : les 3/4 sont composés d'une ou deux personnes. Si la part des ménages de deux personnes est à peu près de même niveau que celle du département (1 point supérieure), c'est la part des ménages d'une personne qui est particulièrement forte, de six points supérieurs à celle du canton, en étant aussi la plus élevée parmi celle des communes du canton et de 14 points supérieurs à celle du département.

Les ménages de 5 personnes et plus à l'inverse sont faiblement représentés, 4% à Granville contre 8% à l'échelle départementale.

Entre 1982 et 1999, la taille moyenne des ménages est passée de 2,4 à 2,2 (en 1990) et à 2,0 (en 1999) à Granville. Depuis 1982, cette taille moyenne est en-deça de celle du département et en dessous aussi de la moyenne des autres communes environnantes appartenant au canton.

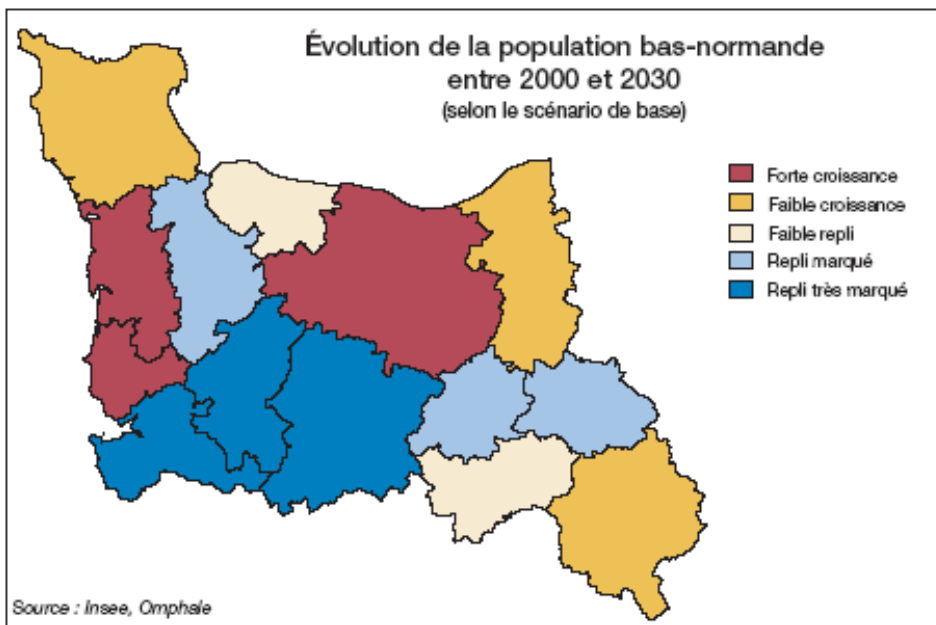


Evolution de la taille moyenne des ménages, en 1999, à Granville, dans le département et dans le canton (Granville étant décompté) (source INSEE)

¹ L'indice de jeunesse est le rapport entre la part des moins de 20 ans et celle des plus de 60 ans

2.4. Projections démographiques

Comment la population granvillaise va-t-elle évoluer dans les années à venir et quelles en seront les conséquences sur le logement et les équipements ? Les chiffres présentés ci-dessous s'appuient sur les projections réalisées par l'Insee à partir de l'outil Omphale. En prolongeant les tendances démographiques récentes, l'Insee élabore des scénarios établis à partir de plusieurs hypothèses portant sur la fécondité, la mortalité et les migrations.



Le scénario central envisagé pour la région Basse-Normandie et le département de la Manche repose sur le fait que le nombre de couples en âge d'avoir des enfants va diminuer et que le vieillissement de la population, déjà en cours, se traduira par une augmentation des décès, les migrations ne compensant pas le déclin du solde naturel. Jusqu'en 2010, la population de la Basse Normandie progressera dans des proportions identiques à celles des dernières périodes intercensitaires. A partir de 2020, le fléchissement sera plus net.

A l'échelle départementale, la progression de la population sera croissante jusque fin des années 2010, grâce notamment aux bassins d'emplois de Cherbourg, Granville et Coutances mais sera freinée à partir de 2020 par l'augmentation des plus de 60 ans (les seniors représenteront alors 38% de la population). La population manchonne projetée en 2030 retrouvera son niveau de 2000.

	Population 2000	Population 2030	relative (en %)	lié au solde naturel	lié au solde migratoire	totale
Basse Normandie	1426600	1473300	3	13000	33700	46600
Manche	482700	482100	0	-8500	8000	-500
Bassin d'emploi de Granville	53800	60000	11	-5400	11600	6100

(source INSEE)

A l'échelle du bassin d'emploi², la progression de la population du bassin d'emploi de Granville est évaluée, entre 2000 et 2030, à 11%. Le bassin d'emploi gagnerait ainsi 6 000 personnes atteignant les 60 000 personnes en 2030. Cependant, dans la mesure où ce gain de population est lié, en partie, à l'arrivée de retraités, il aura des effets, à long terme, sur le vieillissement de la population.

	Age moyen en 2030	
Basse Normandie	45,9	(source INSEE)
Manche	46,8	
Bassin d'emploi de Granville	49,9	

Cette tendance au vieillissement est illustrée à travers la projection de l'âge moyen dans le bassin d'emploi granvillais, le plus élevé de la région basse-normande en 2030.

- Hypothèse d'un taux de croissance de 11% entre 2000 et 2030 à Granville

En simulant un taux d'évolution de 11% sur la population de Granville identique à celui du bassin d'emploi, la population granvillaise sera susceptible de progresser de 1395 habitants sur trente ans, ce qui correspond en moyenne à 465 habitants par décennie. Pour rappel, la population de Granville a augmenté entre 1990 et 1999 de 274 habitants.

Scénario haut	Population 1999	Population 2030
Granville	12 687	14 082

Ce scénario central prend en compte le fait que les migrations constituées en partie par les retraités entraîneront sur un long terme, le vieillissement de la population granvillaise et donc une augmentation plus forte qu'ailleurs de la mortalité.

- Hypothèse d'un taux de croissance de 15% entre 2000 et 2030 à Granville

En faisant une simulation d'un taux d'évolution plus fort, à 15%, (taux le plus élevé du département), Granville comptera près de 14500 habitants en 2030, la croissance serait alors de 634 habitants par décennie.

Scénario haut	Population 1999	Population 2030
Granville	12 687	14 590

- Hypothèse d'un taux de croissance de 2% entre 2000 et 2008 à Granville

Une autre simulation peut être faite, non plus basée sur les projections Insee mais sur l'évolution de la population entre 1990 et 1999, en référence au taux de croissance de 2%.

Si ce taux se maintient entre 1999 et 2008, Granville gagnerait près de 250 habitants, sa population se situerait alors autour de 12941 habitants et approcherait les 14000 habitants dans les années 2030.

Scénario à 2%	Population 1999	Population 2008	Population dans les années 2030 (taux de croissance de 2% par période intercensitaire)
Granville	12 687	12 941	13 733

² D'après l'Insee « la notion de bassin d'emploi correspond à un découpage un peu plus fin des zones d'emploi, c'est un espace géographique où la majeure partie de la population habite et travaille. Certaines zones d'emploi sont ainsi découpées en deux bassins d'emplois comme Avranches et Granville ».

A partir de ces projections démographiques, des prévisions, peuvent être faites, à titre indicatif, sur les besoins futurs en matière de logement.

<i>Logements terminés</i>	Résidences principales	dont Résidences secondaires	dont Collectif
1990	75	2	6
1991	88	1	40
1992	54	0	49
1993	22	0	4
1994	55	1	37
1995	15	1	4
1996	134	8	74
1997	163	0	130
1998	33	0	6
Total	639	13	350

Sur la dernière décennie, en moyenne par an, 71 résidences principales ont été construites avec un rythme de construction qui varie selon les années. Les années 1996 et 1997 ont été très fortes notamment par l'importance du collectif et semblent donc gonfler la moyenne.

Population de 14082 habitants en 2030

En faisant l'hypothèse que le nombre moyen de personnes continue de diminuer et se situe à 1,8 (en référence à la diminution de la taille des ménages sur les dernières périodes intercensitaires), 56 logements en moyenne par an seraient à construire. Cette hypothèse est proche du rythme de construction de logements des dernières années.

Population de 14590 habitants en 2030

En gardant l'hypothèse de 1,8 personnes par ménages, le rythme de construction sera de 66 logements par an.

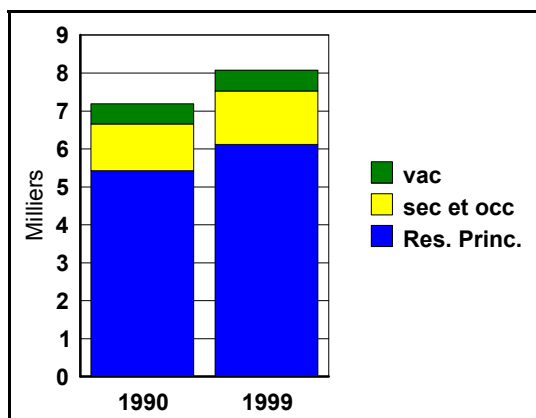
Population de 12941 habitants en 2008

En se référant au taux de croissance de la dernière période intercensitaire (de 2%) et une taille moyenne de 1,8 personnes par ménages, le nombre de résidences principales augmente de façon plus importante puisque, dans ce cas, 1064 résidences principales devront être construites sur cette période, à raison d'une centaine par année.

Le scénario proposé par l'Insee fait apparaître une croissance plutôt contenue de la population. L'un des éléments mis en évidence par ces projections est la tendance très nette et accentuée pour Granville d'attirer des populations âgées qui participeront, certes, à la croissance de la population mais qui accéléreront aussi son vieillissement.

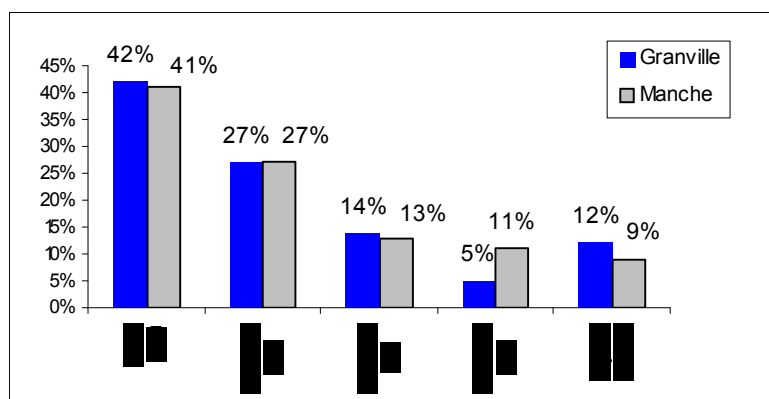
3. Le parc de logements :

3.1. L'analyse quantitative du parc de logements :



	1990	1999
Résidences principales	5 428	6 120
Résidences secondaires	1 234	1 408
Logements vacants	532	552
Total	7 194	8 080

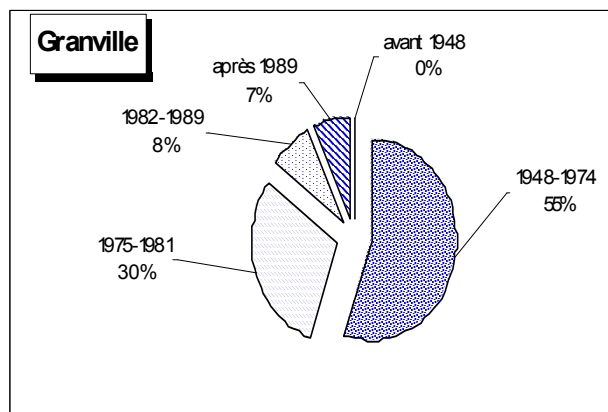
3.1.1 Des logements de petite taille, en collectif :



Age du parc de logements en 1999 à Granville et dans le département (source INSEE)

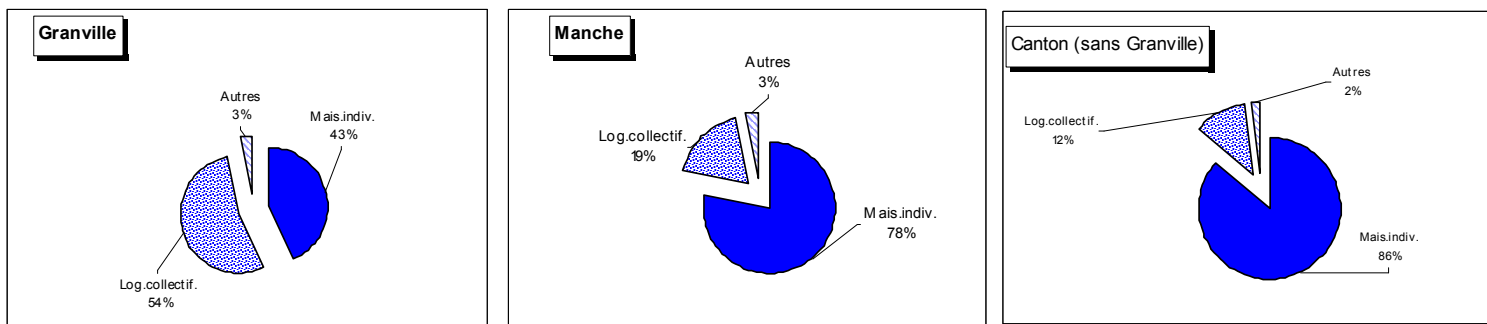
Les 2/3 des logements ont été construits avant 1975. Après avoir connu une baisse de la construction entre 1982 et 1990, celle-ci est remontée à partir de 1990 représentant 12% des logements contre 9% à l'échelle départementale.

Granville compte dans son parc de logements 21,9% de logements sociaux³ (soit 1203 logements en majorité sur le quartier St Nicolas). Les ¾ de ce parc datent d'au moins vingt ans.



Année de construction du parc locatif social à Granville (source : enquête HLMDRE)

³ Etude du marché local de l'habitat de l'agglomération granvillaise, p.29

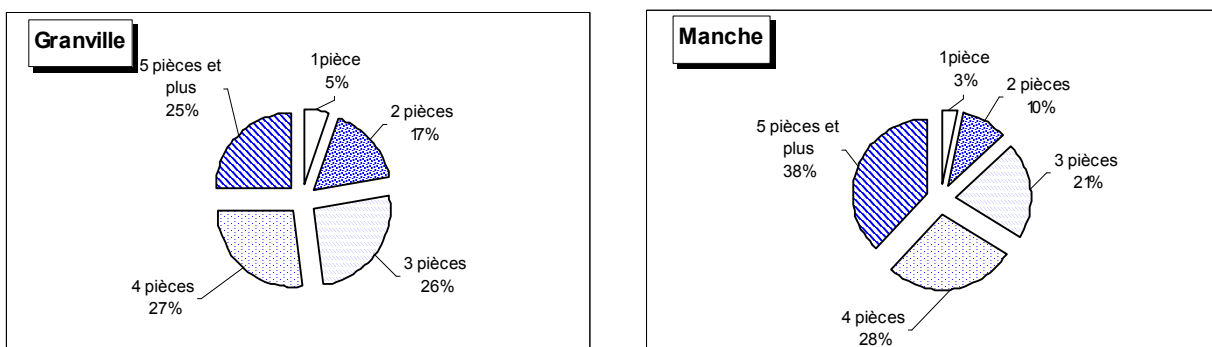


Répartition des résidences principales selon le type d'habitat, en 1999, à Granville, dans le département et dans le canton (source : INSEE)

Les logements collectifs constituent, pour Granville, le type d'habitat majoritaire (54%). En revanche, la part des maisons individuelle y est, pratiquement, deux fois moins importante que sur le reste du département, 43% contre 78%.

A l'échelle cantonale, le logement collectif est concentré à Granville. En revanche, c'est dans les communes environnantes que la part de la maison individuelle est la plus importante.

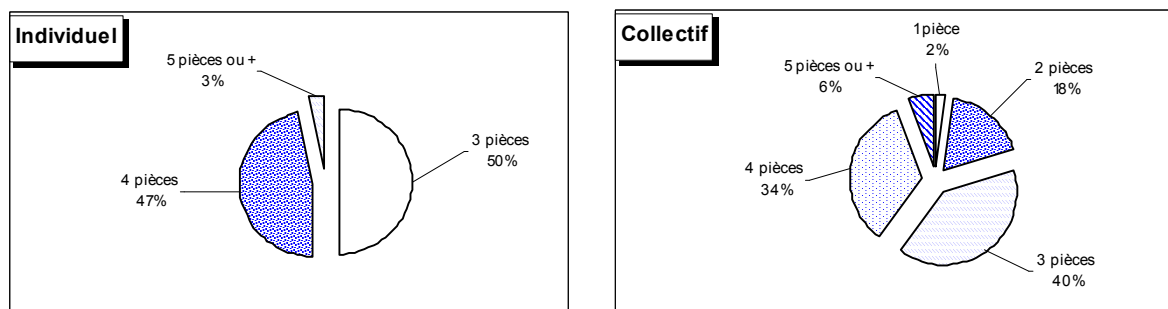
La part dominante de logements collectifs est composée pour un 1/3 par le parc locatif social. Il est à noter qu'entre 1990 et 1999, le nombre de logement collectif et de maisons individuelles a suivi une évolution identique, en augmentant l'un et l'autre de 13%.



Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces, en 1999, à Granville et dans le département (source : INSEE)

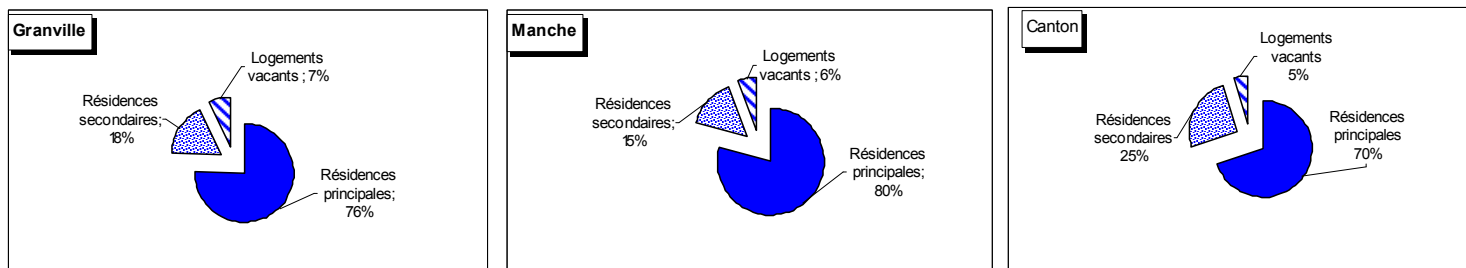
Les logements de petite taille (1 et 2 pièces) sont fortement représentés (22%) à Granville, en comparaison avec la moyenne départementale de 9 points supérieurs, alors que la part des logements de grande taille (5 pièces et plus) ne représente que 25% du parc de logement contre 38% à l'échelle départementale.

Cette prépondérance des logements de petite taille s'accorde avec celle des ménages de petite taille.



Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces, en 1999, à Granville et dans le département (source : enquête DRE)

3.1.2. Des résidences principales majoritaires



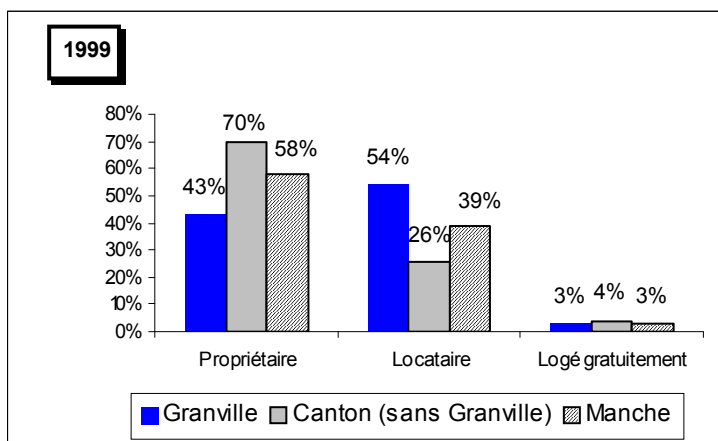
Répartition des résidences principales selon le types d'habitat, en 1999, à Granville et dans le département (source : INSEE)

Le parc de logements est composé majoritairement de résidences principales. Ceci dit, il comprend une part non négligeable de résidences secondaires autour de 17%, de deux points supérieurs à la moyenne départementale. A l'échelle cantonale, les forts taux de résidences secondaires se concentrent à Jullouville (65%), Saint- Pair-sur-Mer (51%), Donville (22%) et Saint Aubin-des-Préaux (18%). Compte tenu de son taux de résidences secondaires somme toute relatif en comparaison avec les autres communes, Granville n'est pas la seule à être attractive dans le canton. Quelles en sont les raisons ? Le prix de l'immobilier, plus élevé à Granville, ou bien la moindre disponibilité foncière ?

En outre, cette répartition du parc de logements de Granville n'a pas varié entre 1990 et 1999 et l'évolution du nombre de résidences secondaires et principales est quasiment identique sur la dernière période intercensitaire (une augmentation d'environ 13%).

La vacance des logements sur la commune de Granville représente 7% de l'ensemble des logements, d'un point supérieur à celle du département et de deux points supérieurs à celle du canton.

3.1.3. Des locataires en plus grand nombre



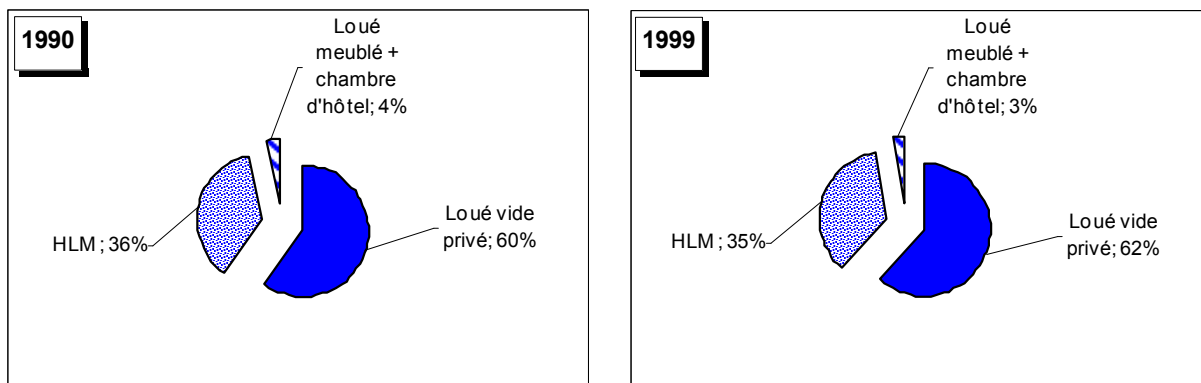
Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation en 1999, à Granville, dans le canton, dans la Manche (source : INSEE)

L'autre contraste avec les communes du canton porte sur les statuts d'occupation. Alors que Granville compte une majorité de locataires (54%), la part des propriétaires domine dans les autres communes, en étant supérieure à la moyenne départementale.

Cette part des locataires à Granville est particulièrement forte au regard de celle du département, de 15 points supérieurs. A l'inverse, 43% des résidences principales sont occupées par des propriétaires alors que leur proportion à l'échelle départementale se situe autour de 58%.

En comparant les résultats des trois recensements de 1982, 1990 et 1999, on observe que cette répartition des statuts d'occupation perdure. En effet, si la part des propriétaires gagne un point à chaque recensement (1982 : 41%, 1990 : 42%, 1999 : 43%), celle des locataires (54%) reste stable sur toute cette période.

Ainsi, les propriétaires semblent préférer les communes environnantes à Granville pour s'y installer. La maison individuelle étant la forme d'habitat la plus souvent recherchée, celle-ci étant minoritaire sur la commune de Granville, les choix se reportent sur d'autres communes. Cette explication n'est certainement pas la seule et le prix des maisons sur la commune granvillaise en est peut-être une autre.



Répartition des locataires selon le type de logement, en 1990 et 1999, à Granville (source : enquête DRE, porter à la connaissance de l'Etat)

3.2. L'analyse du marché immobilier

3.2.1. Des atouts qui font de Granville une "cité balnéaire familiale"

De nombreux atouts ont permis à Granville de changer d'image depuis la fin des années 1990, et de renforcer significativement son attractivité. Evolution qui n'est pas sans risque, au delà d'une certaine mesure...

Les caractéristiques suivantes ont effectivement changé la situation de la ville :

- les entrées de ville se sont nettement améliorées, sur la route d'Avranches et la route de Villedieu
- l'ouverture de l'A 84 a désenclavé le territoire, notamment en faveur de la région parisienne : « depuis les Parisiens n'hésitent plus à venir et à acheter ! »
- la ligne SNCF directe Paris-Granville
- l'activité touristique s'est développée
- non spécifique au territoire, plusieurs acteurs ont souligné un « effet 35 heures » : « maintenant, on est confronté à des problèmes de circulation quasiment tous les week-end de l'année ! »

Outre ces évolutions, sa position littorale, son image touristique de qualité (casino, musées, labels...), son environnement de qualité (proximité de Chausey, du Mont Saint-Michel, notamment), lui confèrent une place de choix à l'échelle du département ; les communes de l'arrière-pays sont moins attractives et cette tendance se ressent au niveau du marché immobilier : « la qualité de vie, le bord de mer » donne à Granville les ingrédients d'une « cité balnéaire familiale ».

- un marché littoral :

Selon les professionnels interviewés, le marché correspond à une bande littorale d'une dizaine de kilomètres : « quelqu'un qui demande Granville, peut acheter à Saint-Pair ou à Donville, mais pas dans l'arrière pays ; peut-être parce qu'on ne fait pas l'effort de le valoriser... »

- la demande : trois types de profils

Il est possible de distinguer trois grandes demandes :

- la demande de résidences principales ; il s'agit de ménages de toutes classes d'âge. Quels sont ceux qui trouvent chaussure à leur pied ?
- la demande de résidences secondaires : elle émane de ménages originaires des départements limitrophes (Mayenne, Orne, Calvados) et de Région parisienne. L'attractivité, « c'est le week-end plaisance ». Une partie d'entre eux envisage de revenir dans le logement au moment de leur retraite
- et celle d'investissements locatifs : les investisseurs ont pour partie le même profil que les acquéreurs de résidences secondaires. Il semble que la loi de Robien (moins contraignante que la loi Besson) ait un peu renforcé cette demande, outre la moindre attractivité des produits boursiers.

Quelles sont les conséquences de ces atouts ? Une forte -trop forte- attractivité ?

3.2.2. Des atouts et des paradoxes

La situation du marché immobilier commence à se mordre la queue : le vieillissement croissant de la population conjugué à l'attractivité du territoire, se traduit par une augmentation des prix immobiliers. Ceux-ci tendent et tendront probablement de plus en plus à exclure les ménages jeunes et/ou modestes (Granville compte 51% de non imposés)⁴, ce qui pourrait renforcer la présence des ménages âgés de plus de 50 ans. « Cercle vicieux peut-être... », mais les ménages d'un certain âge « participent au dynamisme économique de la commune », précise un professionnel : achat de résidence, mais aussi besoins de commerces alimentaires de proximité, services de soins...

Aujourd'hui, les agents immobiliers, promoteurs et notaires interviewés font le constat d'une inadéquation entre l'offre et la demande de logements. En moyenne, les prix sont élevés et les primo-accédants sont obligés de s'éloigner de la commune de Granville, vers des communes périphériques, comme Saint-Plancher, Saint Jean des Champs... Pour ce qui concerne plus particulièrement le segment du neuf, les délais de commercialisation sont courts.

- le segment de l'accession à la propriété

Les primo-accédants, souvent de jeunes couples avec ou sans enfant originaires de Granville ou d'une commune limitrophe, optent pour le lotissement communal : le coût du terrain est d'environ 30490 euros (200 000 F) et la maison de près de 91 469 euros (600 000 F). Dans le parc existant le budget doit plutôt être de 137 205 / 152 449 euros, soit 900 000 F / 1 000 000 F, pour l'acquisition d'une maison.

Les ménages plus âgés, la tranche 45/55 ans disposent d'un budget plus important autour de 152449 euros, 1 000 000 F.

Les prix varient entre l'ancien (1 220 euros, de 8 000 F à 12 000 F le m²) et le neuf (2 286 euros, 15 000 F/20 000 F le m²) : « il n'y a plus de biens [dans le neuf] à moins de 152 449 euros (1 000 000 F), alors pour les jeunes... ».

Le micro-marché du bord de mer s'adresse à des acquéreurs aisés, le plus souvent originaires de Granville, voire au delà ; une localisation en front de mer peut atteindre 1 000 F le m². Le coût des logements atteint des prix de 17 000 F/20 000 F le m².

- le segment des terrains :

« ce n'est plus un marché, vue la faiblesse de l'offre ! ». Ainsi, le prix d'un terrain bien situé peut atteindre 152 euros (1 000 F le m²). Le problème est que le développement du port et de la plaisance rend le marché dynamique, il est presque trop dopé : « le marché est sclérosé sur Granville, et bientôt sur Donville, puisqu'il n'y a quasiment plus de terrains ! »

- le segment de l'investissement locatif

Les tensions entre l'offre et la demande sont importantes, notamment sur certains produits : l'offre de logements locatifs de taille moyenne et grande est insuffisante. Le taux des prêts, la santé de la bourse et dans une moindre mesure la loi de Robien incite les investisseurs à acquérir un bien. Le niveau des loyers permet une rentabilité satisfaisante :

- une maison se loue 4 000 F/5 000 F par mois ; les tensions sont à l'origine d'un faible turn over. Un agent immobilier qui dispose d'un parc d'une centaine de maisons à louer peut seulement en proposer 3 ou 4 depuis plusieurs mois.

- Un studio se loue 2 000 F/2 300 F par mois.

⁴ Etude du marché local de l'habitat de l'agglomération granvillaise, p.10

Ainsi le manque de biens concerne principalement :

- les appartements, notamment types 2 et 3, en centre-ville avec ascenseur, à acheter ou à louer,
- les maisons à louer ; la situation est particulièrement tendue, puisque le turn over dans le locatif est faible, l'accession à la propriété étant inenvisageable pour nombre de ménages à revenus modestes.

Ainsi, entre 2000 et 2002, à peine 200 ménages⁵ ont quitté le parc locatif social de Granville. Les principaux motifs de départ sont les suivants : installation dans un logement individuel (24%), mutation professionnelle (12%) ; logement plus grand (12%), accession à la propriété (9%), soit une valeur absolue d'une petite vingtaine de ménages.

3.2.3. Le risque de la "Monaco du Nord"

Aujourd'hui, « le point de départ difficile, c'est le prix du foncier ! » ; ainsi certains segments, comme le locatif, sont tendus, et le faible turn-over finit par bloquer le marché. Dans ce contexte, comment Granville peut-elle se développer ? Quel que soit le scénario retenu en terme de perspective démographique, la question clef est d'ordre qualitatif : quelle population veut-on accueillir ? Quelles formes d'habitat veut-on construire ? Quelle vocation définir pour la ville ?

- Une "jolie maison de retraite"

La poursuite de l'augmentation des prix fonciers et immobiliers est un risque évident ; « ça va encore sélectionner les profils, mais il est vrai qu'on a tous les atouts pour avoir notre réputation de Monaco du Nord ! ». Le risque est d'autant plus grand que du point de vue de certains professionnels de l'immobilier, il y a une marge de manœuvre : « je ne suis pas inquiet quant à l'avenir, la station est plus calme que Donville, elle est encore familiale et les prix sont les moins chers de la côte atlantique, si l'on compare avec Deauville, Saint-Malo ou La Rochelle... ».

Le marché dynamique aujourd'hui, pourrait devenir très cher, voire complètement inaccessible pour les jeunes couples. Quand il existe des produits comme le hameau de la Fontaine jolie, les ventes se font rapidement.

La situation pourrait s'aggraver avec l'extension du port de plaisance et la mise à quatre voies de l'axe Avranches-Granville, d'ici une dizaine d'années. La ville ne serait-elle pas réservée à des ménages aisés et ne risque t'elle pas de devenir une « jolie maison de retraite » ? Les ménages, retraités ou futurs retraités, seront de plus en plus nombreux à réaliser des acquisitions, en résidences secondaires ou investissements locatifs. Pour certains professionnels, l'extension du port est une étape primordiale de son développement : « avec 2 000 anneaux, ce sera le premier port de Normandie ; Granville sera redynamisée ». Granville a absorbé une centaine de logements neufs ces dernières années, et la tendance pourrait se poursuivre. Ce mouvement est déjà, dans une moindre mesure, enclenché : l'augmentation des prix immobiliers s'est faite parallèlement à une évolution du commerce vers le haut de gamme.

- Un développement de l'habitat favorisant la mixité

La restructuration du secteur concerné par l'extension du port de plaisance peut aussi être considérée comme une opportunité à saisir : renouveler ce quartier n'est-il pas l'occasion d'envisager une diversification de l'offre d'habitat (formes, services...) favorisant la diversification des ménages ?

Certes, la politique communale de l'habitat permet une certaine mixité dans la ville, avec des logements d'habitat social disséminés dans la ville, la haute ville par exemple. Des projets récents ou en cours vont en ce sens, dans le quartier Saint-Paul et rue Couray. Le quartier Saint-Nicolas pose des problèmes de petite délinquance, habituels dans ce type de tissus (logements sociaux de barres et tours des années 1970). L'occupation est de plus en plus le fait de ménages démunis, mais il semble que l'aménagement du pôle commercial ait amélioré

⁵ du parc de la SA HLM Coutances Granville

l'ambiance. Le renouvellement du quartier ne se pose pas forcément en terme de démolition-reconstruction, pour deux principales raisons :

- d'une part les logements aux loyers peu élevés répondent à une demande,
- d'autre part, les tours avec ascenseur répondent à la demande des personnes âgées.

Pour ce qui concerne les programmes réalisés par la collectivité locale, l'effort public est parfois « détourné » : en effet, certains ménages (une minorité) souhaitant faire rapidement une plus-value, participent à l'augmentation des prix : une maison acquise en primo-accession pour environ 800 000 F est parfois revendue... 1 400 000 F !

Quelle que soit l'orientation retenue, notons que l'outil PLU apparaît comme moins contraignant que le POS aux yeux de certains promoteurs : « il sera possible de densifier, les conditions du PLU sont plus souples, c'est une bonne chose ».

Conclusion :

Au-delà de la progression de population envisagée pour les années à venir, qui somme toute n'est à considérer que comme ordre de grandeur, trois enjeux ressortent des investigations :

- quelle identité, quelle ambiance, quelle qualité de ville pour demain ? L'intensité des déplacements et les modes choisis participeront à l'option qui sera prise.
- l'équilibre résidences secondaires / résidences principales, logement locatif / accession à la propriété... déterminera un équilibre des populations. L'idéal serait de proposer une offre d'habitat adaptée aux jeunes ménages (moins de 40 ans) à Granville. L'équilibre des populations permet un équilibre des équipements et services, intéressant pour le développement économique.
- quel renouvellement urbain et dans quel secteur ? Si l'extension du port implique de repenser la structuration des secteurs s'y rapportant, le renouvellement urbain concerne l'ensemble de la ville.

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> - une situation littorale - la croissance de Granville est liée à l'arrivée d'une population âgée. 	<ul style="list-style-type: none"> - synonyme d'attractivité ? - quel accueil pour cette population en termes de soins, de structures, d'accueil, d'habitat, de services ? Quelle articulation avec les enjeux définis à l'échelle du Pays ? - quel impact sur le type de logements ? - comment faire en sorte que Granville soit aussi attractive pour des jeunes ménages, la croissance et la dynamique d'un territoire passant par leur intermédiaire ?
<ul style="list-style-type: none"> - la réduction de la taille des ménages : $\frac{3}{4}$ des ménages sont composés d'une ou deux personnes en 1999 	<ul style="list-style-type: none"> - quel impact sur le type de logement ?
<ul style="list-style-type: none"> - le parc de logements : une surreprésentation des collectifs de petite taille (une ou deux pièces) en comparaison avec celle du canton 	<ul style="list-style-type: none"> - l'offre résidentielle à destination des familles est-elle suffisante ?
<ul style="list-style-type: none"> - une cité «balnéaire familiale» attractive 	<ul style="list-style-type: none"> - des prix immobiliers chers - le risque d'éviction des ménages modestes ? - une opposition littorale /arrière pays
<ul style="list-style-type: none"> - un cercle vicieux : des prix immobiliers élevés → des ménages aisés âgés → un accroissement du vieillissement de la population 	<ul style="list-style-type: none"> - le risque d'éviction des jeunes ménages ?
<ul style="list-style-type: none"> - l'extension du port de plaisance 	<ul style="list-style-type: none"> - synonyme de renouvellement pour la ville : de quelle façon et dans quel quartier ?