AURH
Agence d'Urbanisme
de la Région du Havre
et de l'Estuaire de la Seine

Observatoire habitat et foncier 2017

Syndicat mixte des Hautes Falaises

Document réalisé pour le Syndicat Mixte des Hautes Falaises, en partenariat avec la Région Normandie
et l'Etablissement Public Foncier de Normandie

SOMMAIRE

PORTRAIT DE TERRITOIRE 7

Données clés du territoire 8

Données clés sur l'habitat 16

LE MARCHÉ DE L'HABITAT 21

Les dynamiques du marché de l'ancien entre 2000 et 2016 22

Les caractéristiques des acquéreurs de logements d'occasion de 2000 à 2016 25

Le marché de la construction neuve 28

Le marché des terrains à bâtir 32

La consommation foncière liée au logement 34

LE FONCIER ÉCONOMIQUE 37

Les zones d'activités économiques du Syndicat mixte des Hautes Falaises 38

La consommation foncière liée à l'activité économique 39

Les disponibilités foncières en zones d'activités économiques 40

Les friches et espaces sous-occupés en zones d'activités économiques 41

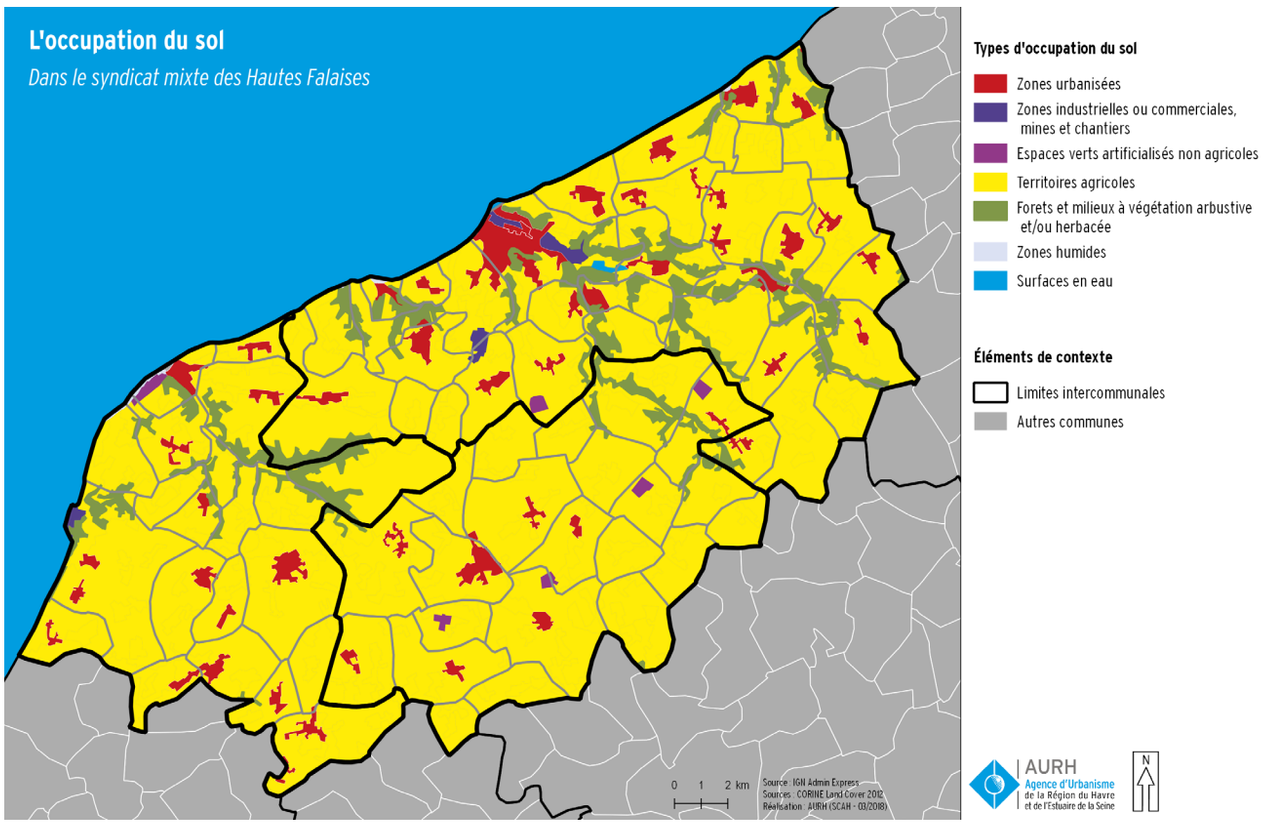
L'observatoire habitat et foncier du Syndicat mixte des Hautes Falaises propose une analyse de la situation foncière du territoire présentant une évolution sur une dizaine d'années des marchés fonciers.

L'observatoire concerne le périmètre du Syndicat mixte des Hautes Falaises : CA Fécamp Caux Littoral, la communauté de communes du canton de Criquetot-l'Esneval, la communauté de communes Campagne de Caux. Les communes de Vinnemerville et Criquetot-le-Mauconduit ont été retirées du périmètre suite à la recomposition territoriale.

PORTRAIT DE TERRITOIRE

DONNÉES CLÉS DU TERRITOIRE

LE SYNDICAT MIXTE DES HAUTES FALAISES



49 992 ha de superficie totale

dont :
- 43 % CA Fécamp Caux Littoral
- 29 % CC Campagne de Caux
- 27 % CC du canton de Criquetot-l'Esneval

OCCUPATION DU SOL

Parole d'acteur

« Le territoire des Hautes Falaises bénéficie de terres agricoles de grande qualité. C'est un atout économique et une ressource pour le territoire qui doit veiller à sa consommation foncière dans un contexte où les objectifs de production de logements demeurent importants. D'une manière générale, et en l'absence de mesures de protections ou de conservations environnementales, il convient de privilégier le maintien des terres non bâties en zone agricole. Cela permet de conserver la possibilité d'y installer ou d'y étendre une activité agricole. Cela concerne tout autant des grandes exploitations que de petites car on voit réapparaître des types d'exploitations (maraîchage ou certains élevages) ne nécessitant pas de surfaces importantes.

Comme partout ailleurs, il convient de maintenir des périmètres non bâtis autour des exploitations pour permettre leurs extensions, leurs mises aux normes. Cela est nécessaire pour toutes les exploitations y compris celles situées dans les centres-bourgs qui, pour certaines, pratiquent la polyculture-élevage et ne peuvent perdurer qu'en conservant des pâtures à proximité du siège d'exploitation. En particulier sur le territoire, la question des risques est prégnante (cavités, ruissellements, inondations...). Pour les exploitations en place, il est nécessaire d'innover pour garantir la sécurité des biens et des personnes et conserver l'activité économique majeure qu'est l'agriculture. Ce même enjeu de maintien des structures existe sur le littoral, l'ambition étant, tout en respectant l'esprit de la loi, de garantir le maintien d'exploitations implantées depuis des décennies ».

Jérôme METEL, Responsable du service aménagement
Chambre d'Agriculture de Seine Maritime

LES POLITIQUES PUBLIQUES EN COURS SUR LE TERRITOIRE

Dans le territoire du syndicat mixte des Hautes Falaises :

- SCOT du syndicat mixte des Hautes Falaises approuvé en mars 2014.

Deux PLUi sont en cours de réalisation actuellement :

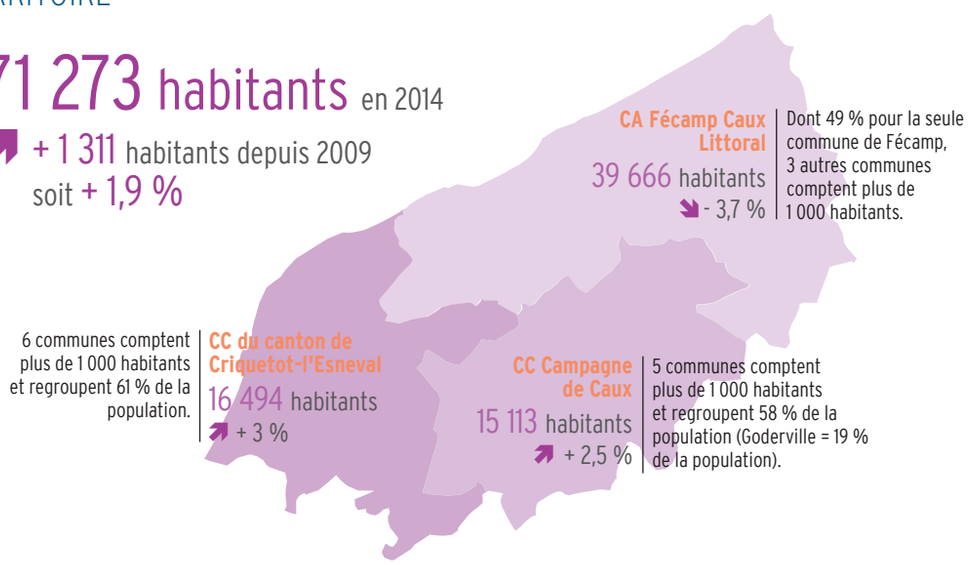
- Le PLUi de l'agglomération de Fécamp possède un volet PLH déterminant des orientations d'aménagement et un programme d'action ;
- Le PLUi de la Communauté de communes Campagne de Caux.

Plus spécifiquement, dans le domaine de l'habitat :

- La ville de Fécamp est concernée par une opération de rénovation de l'habitat ancien (OPAH-RU).

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE RÉGULIÈRE MAIS DES DISPARITÉS AU SEIN DU TERRITOIRE

71 273 habitants en 2014
+ 1 311 habitants depuis 2009
soit + 1,9 %



ÉVOLUTION DE LA POPULATION

Avec 71 273 habitants en 2014, le Syndicat mixte des Hautes Falaises a connu depuis 5 ans une progression modérée de sa population (+ 1,9 %).

Cette relative stabilité du nombre d'habitants est portée par une progression assez faible de la CA Fécamp Caux Littoral depuis 1968. On précisera que ce territoire représente plus de la moitié (56 %) de la population du Syndicat mixte des Hautes Falaises.

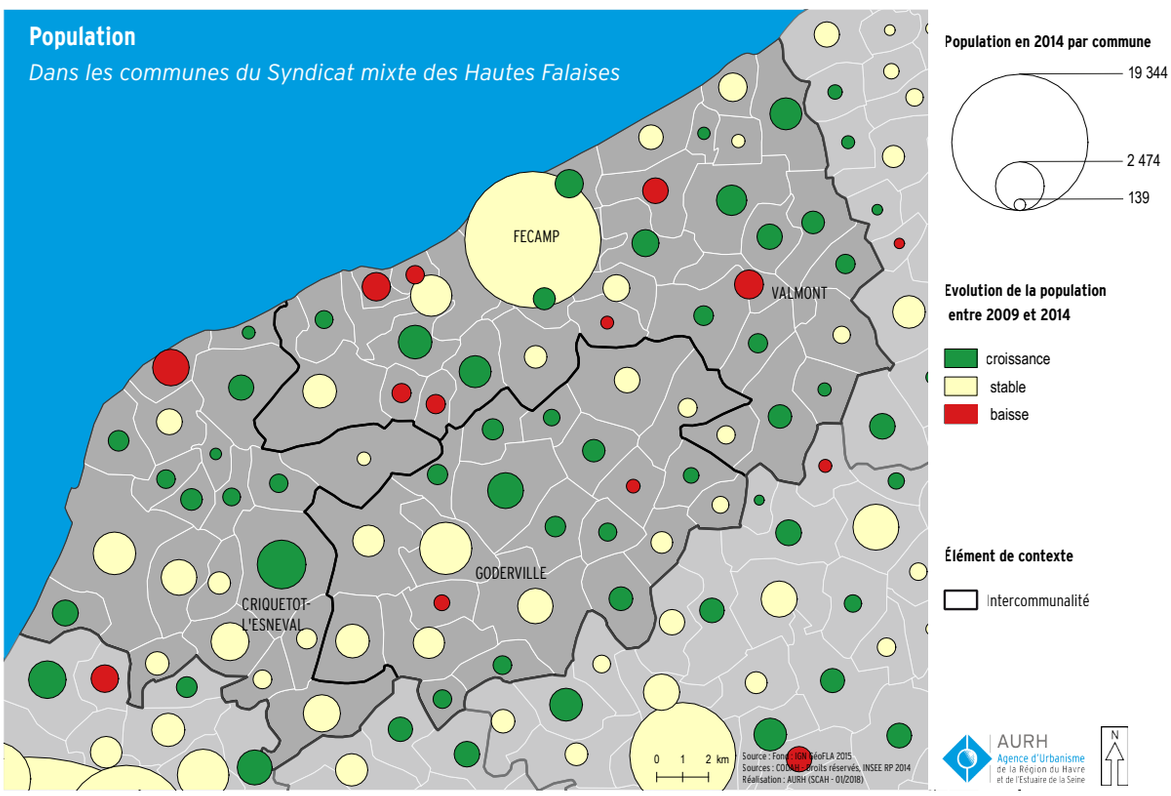
Les deux communautés de communes Campagne de Caux et du canton de Criquetot-l'Esneval connaissent à l'opposé une progression importante et régulière de leur population liée en grande partie aux mouvements de périurbanisation, principalement depuis 1975, entre Le Havre et son arrière-pays.

La progression de la population est liée à la fois à un solde naturel positif et à un solde migratoire (départs moins arrivées) positif, à l'exception pour cette dernière période quinquennale du territoire de la CC Campagne de Caux qui enregistre plus de départs vers un autre territoire que d'arrivées.

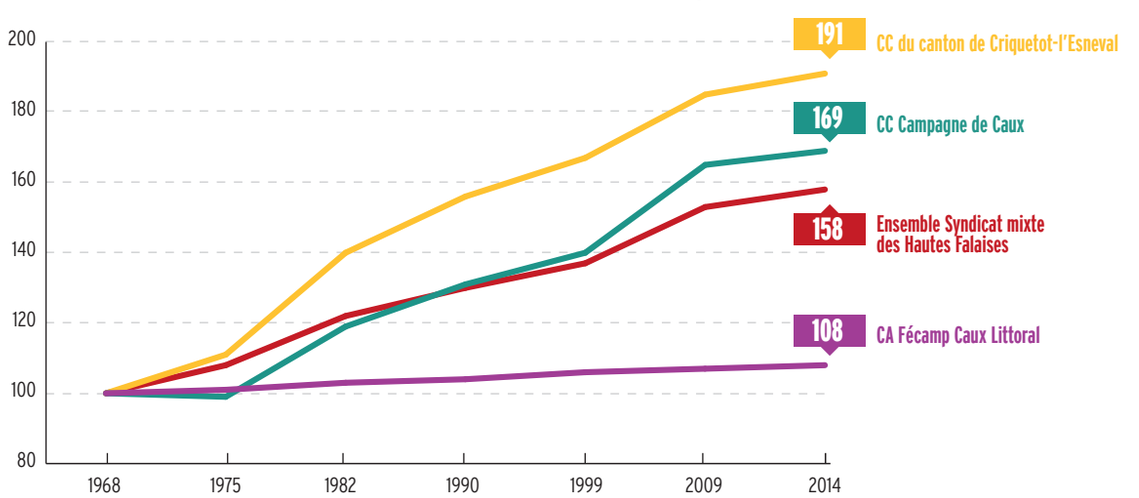
Les facteurs de l'évolution de la population dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises : solde naturel et solde migratoire

	Population en 2014	Population en 2009	Variation annuelle moyenne de la population 2009-2014 (%)	Dont variation due au solde naturel 2009-2014 (%)	Dont variation due au solde migratoire 2009-2014 (%)
CA Fécamp Caux Littoral	39 666	39 203	0,24	0,10	0,14
CC du canton de Criquetot-l'Esneval	16 494	16 009	0,60	0,39	0,21
CC Campagne de Caux	15 113	14 750	0,49	0,70	- 0,21
Ensemble SMHF	**71 273**	**69 962**	**0,37**	**0,29**	**0,08**

©Insee : Source(s) : Insee, Recensements de la population, État civil. Traitement : AURH 2017



Évolution de la population depuis 1968 (base 100 - 1968) dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises

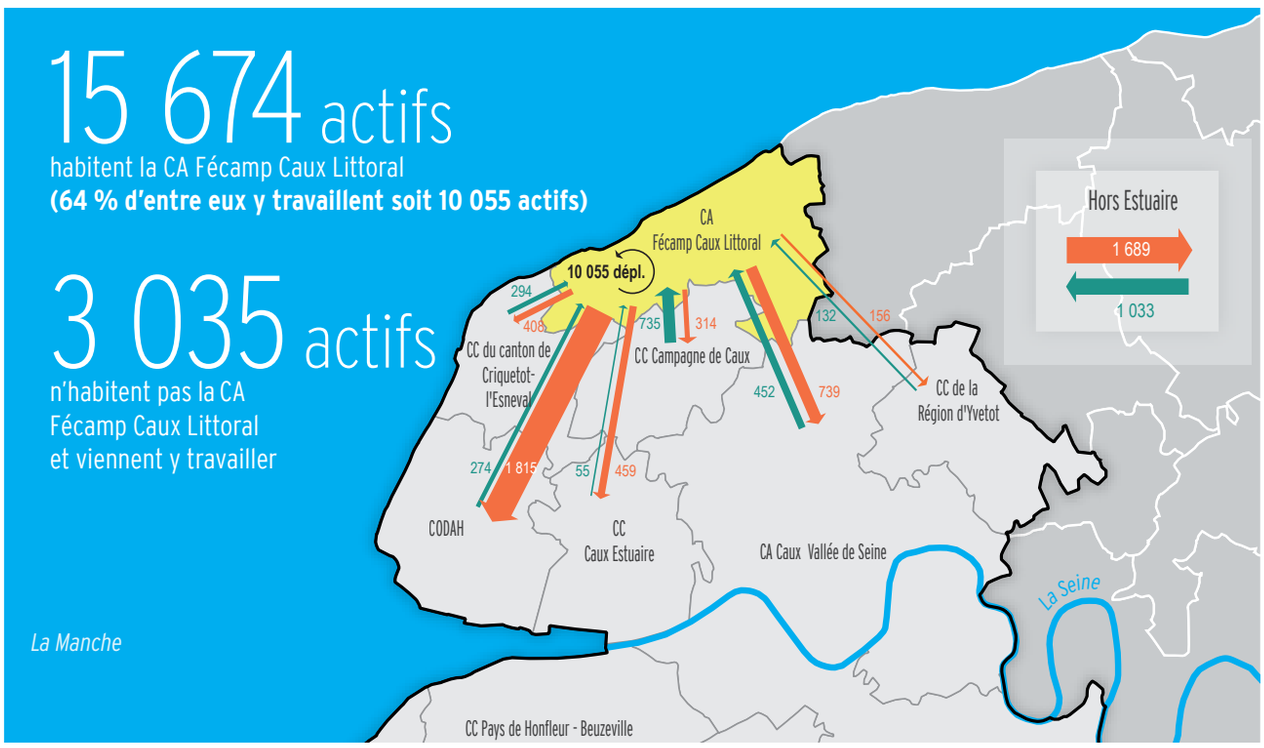


Source : © Insee - ® AURH - 2017

Les indices base 100 permettent de calculer et de comparer facilement des évolutions sur des données ayant des ordres de grandeur différents (ici pour 4 territoires intercommunaux différents) entre deux périodes données. En prenant 100 comme valeur de départ pour l'année de référence, l'évolution est calculée proportionnellement à cette année de référence. Cela permet de comparer les données d'évolution de la population sur les différentes intercommunalités concernées. Ainsi, la population de la CC du Canton de Criquetot-l'Esneval a presque doublé depuis l'année de référence, 1968, tandis qu'à l'opposé, celle de la CA de Fécamp a très faiblement progressé durant la même période.

MOBILITÉ PROFESSIONNELLE EN 2013

L'origine et la destination des déplacements professionnels entre les différents EPCI qui composent le territoire de la pointe de Caux met en évidence l'importance des déplacements vers les territoires les plus pourvoyeurs d'emploi, la CODAH principalement ainsi que la CA Fécamp Caux Littoral.



Actifs habitant la CA Fécamp Caux Littoral et travaillant à l'extérieur (y compris hors de l'Estuaire)

Actifs n'habitant pas la CA Fécamp Caux Littoral (y compris hors de l'Estuaire) et venant y travailler

Actifs habitant et travaillant dans la CA Fécamp Caux Littoral

Limites du territoire de l'Estuaire

CA Fécamp Caux Littoral

Autres EPCI de l'Estuaire de la Seine

** Seuls les flux supérieurs à 50 ont été représentés*

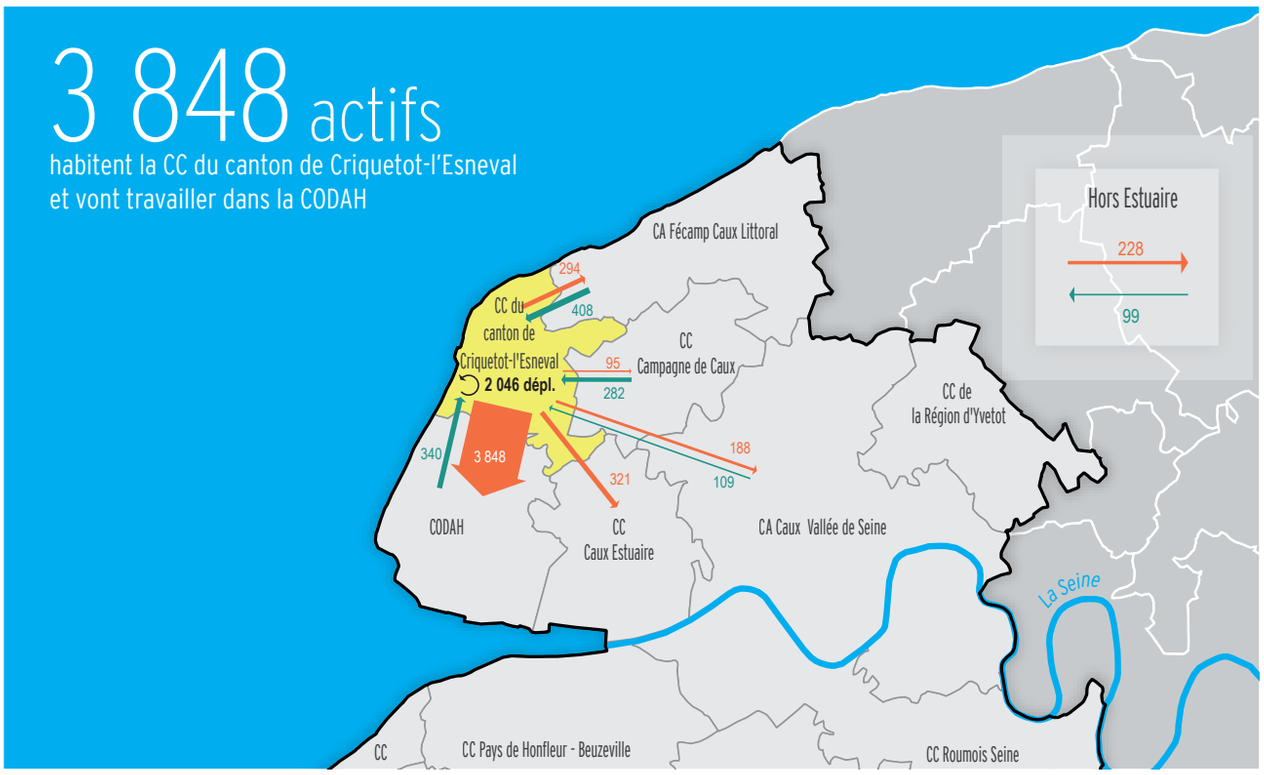
0 10 20 km

N

Fond : IGN - GéoFLA - 2015
Source : INSEE - RP 2013 ® AURH (SCAP 02/2017)

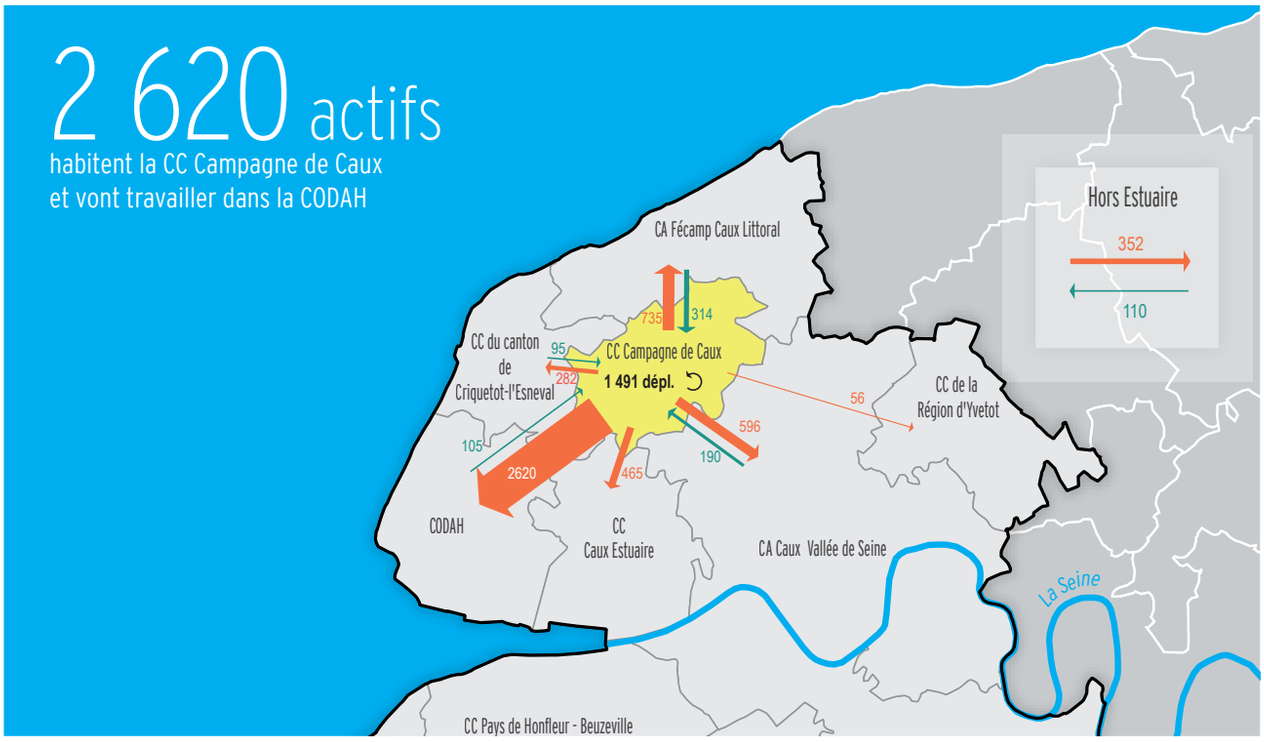
3 848 actifs

habitent la CC du canton de Criquetot-l'Esneval
et vont travailler dans la CODAH



2 620 actifs

habitent la CC Campagne de Caux
et vont travailler dans la CODAH



LA STRUCTURE PAR ÂGE : UNE POPULATION QUI TEND À VIEILLIR

La population de l'ensemble du Syndicat mixte des Hautes Falaises apparaît un peu plus jeune que celle de l'ensemble de la région Normandie, avec notamment une proportion de moins de 20 ans plus importante et des plus de 65 ans moins représentés.

À l'échelle des EPCI, il est à noter que dans les territoires plus urbains (c'est par exemple le cas de la CA Fécamp Caux Littoral) la population est plus âgée, ceci s'expliquant par la tendance au retour vers les centres urbains des populations vieillissantes. Près de 20 % des habitants ont ainsi plus de 65 ans dans ce territoire tandis que cette tranche d'âge est plus faiblement représentée dans la CC Campagne de Caux.

Depuis 5 ans, on observe une tendance au vieillissement de la population avec notamment une progression du nombre et de la part des habitants âgés de plus de 65 ans.

Structure par âge dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises

	Population en 2014	0-19 ans	20-64 ans	65 ans et +
CA Fécamp Caux Littoral	39 666	24,6	55,5	19,9
CC du canton de Criquetot-l'Esneval	16 494	27,0	55,4	17,6
CC Campagne de Caux	15 113	28,6	57,1	14,3
Ensemble du Syndicat mixte des Hautes Falaises	**71 273**	**26,0**	**55,8**	**18,2**
Ensemble Normandie		**24,7**	**56,4**	**19,0**

©Insee : Source(s) : Insee, Recensement de la population 2014
Traitement : AURH 2017

REVENU DES MÉNAGES : DE FORTES DISPARITÉS AU SEIN DU TERRITOIRE

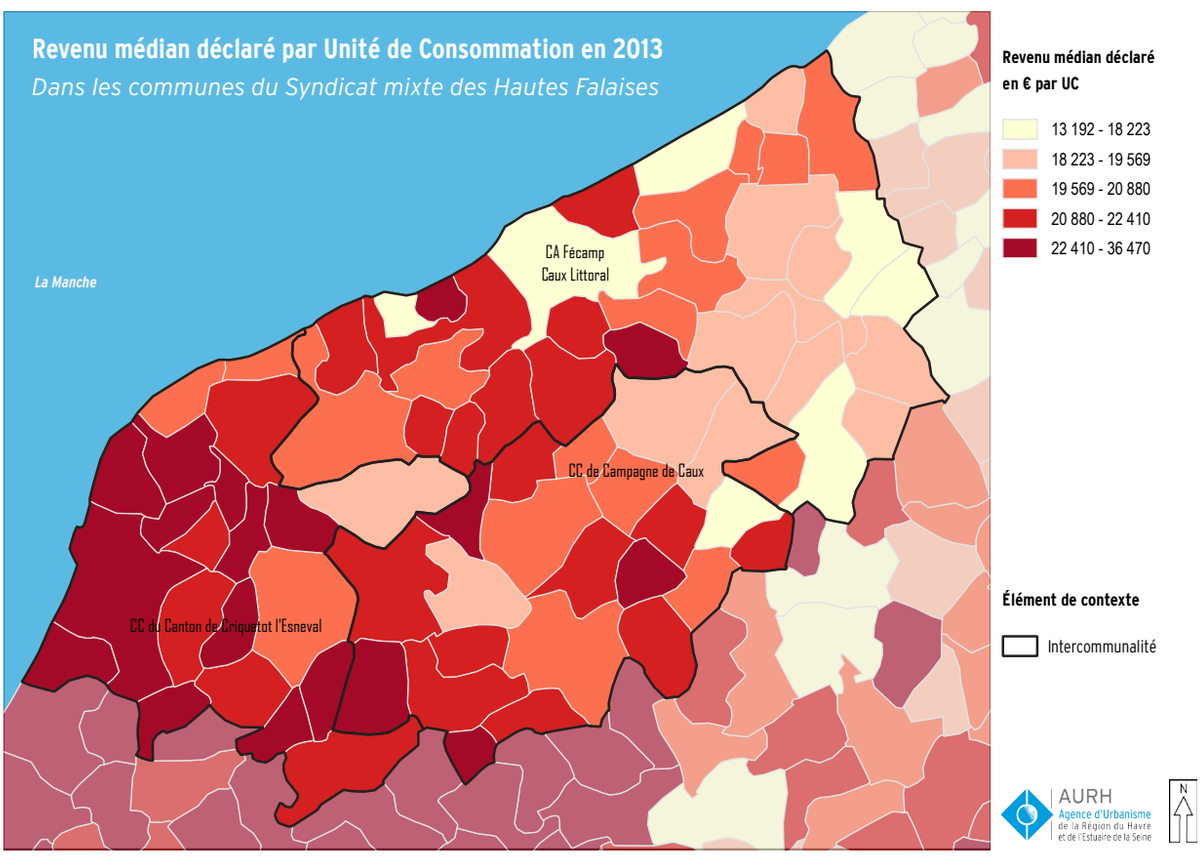
Le niveau de revenus est globalement plus élevé dans la CC du canton de Criquetot-l'Esneval, que dans l'ensemble de la Normandie. Dans les communes situées au sud du territoire, les revenus déclarés sont particulièrement élevés, ceci s'expliquant en partie par l'arrivée de ménages composés de deux actifs dans les communes limitrophes avec la CODAH.

C'est dans la CA Fécamp Caux Littoral, et en particulier à Fécamp, que les revenus déclarés sont les plus faibles (< 19 000 € par UC), à l'image des communes centres qui concentrent le plus souvent les populations les plus démunies.

Revenu médian par UC 2013 dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises

	Part des ménages fiscaux imposés	Revenu médian (en €)
CA Fécamp Caux Littoral	52,1	18 276
CC du canton de Criquetot-l'Esneval	66,2	22 352
CC Campagne de Caux	61,8	20 888
Normandie	**56,1**	**19 438**

©Insee - Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal - 2013



« D'après l'Insee, les unités de consommation sont un « système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes ». Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). Cela permet les comparaisons de niveaux de vie des ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation ».

DONNÉES CLÉS SUR L'HABITAT

LE LOGEMENT

Le Syndicat mixte des Hautes Falaises comptait 34 944 logements en 2014, soit près de 500 de plus qu'il y a 5 ans.

C'est la CA Fécamp Caux Littoral qui compte le plus de logements, en lien avec la présence de la commune de Fécamp qui regroupe près du tiers de l'ensemble du parc mais c'est également celle dont le parc a moins progressé ces 15 dernières années.

Les deux communautés de communes Campagne de Caux et du canton de Criquetot-l'Esneval connaissent, à l'opposé, une progression plus importante de leur parc, ceci étant dû en grande partie aux mouvements de périurbanisation entre Le Havre et la deuxième couronne nord.

Le parc est composé à 84 % de résidences principales. Le parc de résidences secondaires représente plus de 9 % de l'ensemble des logements, à l'image de l'ensemble de la Normandie. Sa part est plus élevée dans la CC du canton de Criquetot-l'Esneval, notamment dans les communes littorales (Étretat : 40 % de résidences secondaires).

Enfin la vacance en logements, 6,5 %, est un peu moins élevée que dans l'ensemble de la région. Elle a néanmoins progressé d'un point depuis 2009 (+ 369 logements vacants). Elle est plus élevée en zone urbaine et atteint plus de 7 % dans la CA Fécamp Caux Littoral (commune de Fécamp : 9,6 %).

Le parc de logements est composé pour les deux tiers d'habitat individuel. Ce type de parc représente moins de 7 logements sur 10 dans les communes principales (43 % dans la commune de Fécamp) et plus de 9 logements sur 10 dans le reste du territoire.

Près de 7 résidences principales sur 10 sont occupées par un propriétaire. C'est le cas de 8 résidences sur 10 dans les CC Campagne de Caux et du canton de Criquetot-l'Esneval. À l'opposé, les propriétaires sont moins représentés dans la CA Fécamp Caux Littoral (59 %), principalement dans la commune de Fécamp où les locataires sont majoritaires et représentent près de 6 ménages sur 10.

Enfin, le parc locatif social, 12 % du parc de résidences principales, est essentiellement présent dans la CA Fécamp Caux Littoral, qui regroupe 85 % des logements sociaux de l'ensemble du Syndicat mixte des Hautes Falaises, la commune de Fécamp concentrant, avec 2 560 logements sociaux, 75 % de l'ensemble de ce parc.

Dans le reste du Syndicat mixte des Hautes Falaises, à l'exception des communes les plus peuplées, la part des logements locatifs sociaux est en général inférieure à 5 %.

Logements dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises

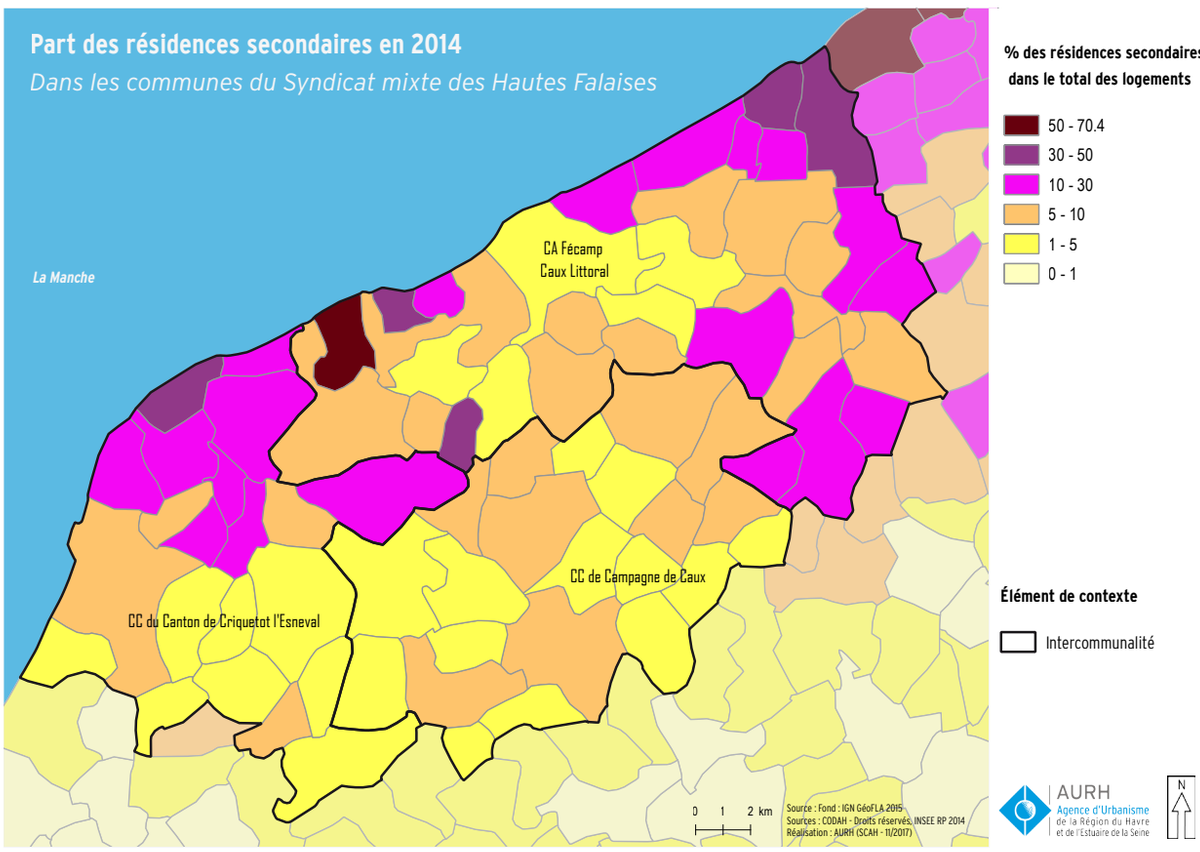
	Logements	Résidences principales	Rés secondaires et logts occasionnels	Logements vacants	Maisons	Appartements
CA Fécamp Caux Littoral	20 868	82,9	9,6	7,5	70,2	28,7
CC du canton de Criquetot-l'Esneval	7 815	82,4	12,4	5,2	87,6	10,5
CC Campagne de Caux	6 261	90,5	4,5	5,0	90,3	8,4
Ensemble SMHF	**34 944**	**84,2**	**9,3**	**6,5**	**77,7**	**21,0**
Normandie		**82,6**	**9,8**	**7,6**	**66,6**	**32,3**

Source : ©Insee – recensement 2014 ®AURH - 2017

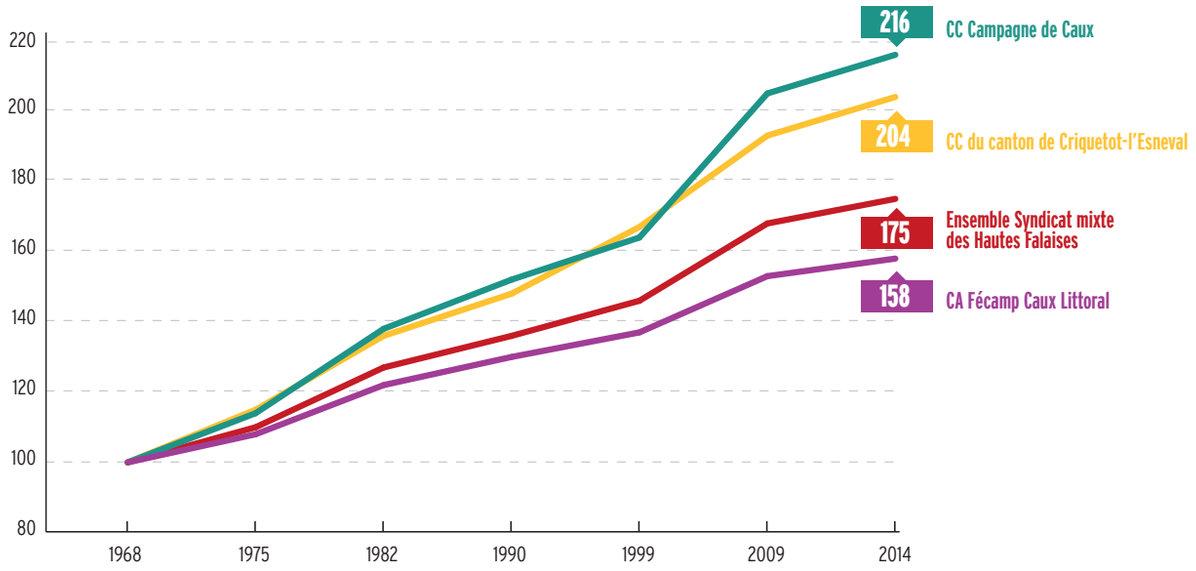
Résidences principales en 2014 dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises (en %)

	Rés. princ. occupées Propriétaires	Rés. princ. occupées Locataires	Rés. princ. HLM louée vide	Rés. princ. logé gratuit
CA Fécamp Caux Littoral	58,8	23,0	16,7	1,2
CC du canton de Criquetot-l'Esneval	79,3	16,0	3,7	1,1
CC Campagne de Caux	78,4	15,0	4,7	1,2
Ensemble SMHF	**67,1**	**20,0**	**11,6**	**1,2**

Source : ©Insee – recensement 2014 ®AURH - 2017



Évolution du parc de logements depuis 1968 (base 100 - 1968) dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises



Source : © Insee - ® AURH - 2017

Les indices base 100 permettent de calculer et de comparer facilement des évolutions sur des données ayant des ordres de grandeur différents (ici pour 4 territoires intercommunaux différents) entre deux périodes données. En prenant 100 comme valeur de départ pour l'année de référence, l'évolution est calculée proportionnellement à cette année de référence. Cela permet de comparer les données d'évolution de logements sur les différentes intercommunalités concernées. Le nombre de logements de la CC Campagne de Caux a plus que doublé en 45 ans. à l'opposé, le nombre de logements de la CA Fécamp Caux Littoral n'a progressé que de 58 % durant la même période.

DES LOGEMENTS PLUTÔT GRANDS

Dans l'ensemble du Syndicat mixte des Hautes Falaises, la taille moyenne des logements est de 4,3 pièces en 2014, soit à peine plus que dans l'ensemble de la Normandie.

Les logements sont en moyenne plus grands (4,5 pièces) dans les CC du canton de Criquetot-l'Esneval et Campagne de Caux, en lien avec un habitat en majorité individuel. Dans la CA Fécamp Caux Littoral, le nombre moyen de pièces par logement est, du fait de la présence d'un parc de logements collectifs, principalement dans la commune de Fécamp, un peu plus réduit (4,1).

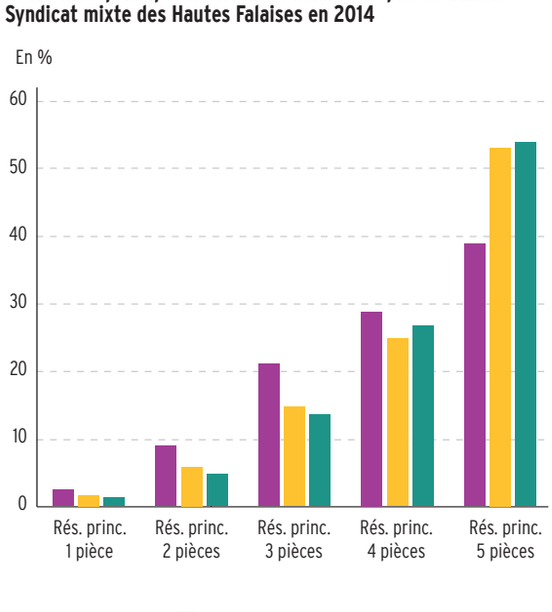
UNE AUGMENTATION DU PARC À PARTIR DES ANNÉES 70, REFLET DU MOUVEMENT DE PÉRIURBANISATION

Dans l'ensemble du Syndicat mixte des Hautes Falaises, un quart du parc date d'avant 1919 mais la période la plus importante de construction se situe entre 1971 et 1990, notamment pour les CC du canton de Criquetot-l'Esneval et Campagne de Caux.

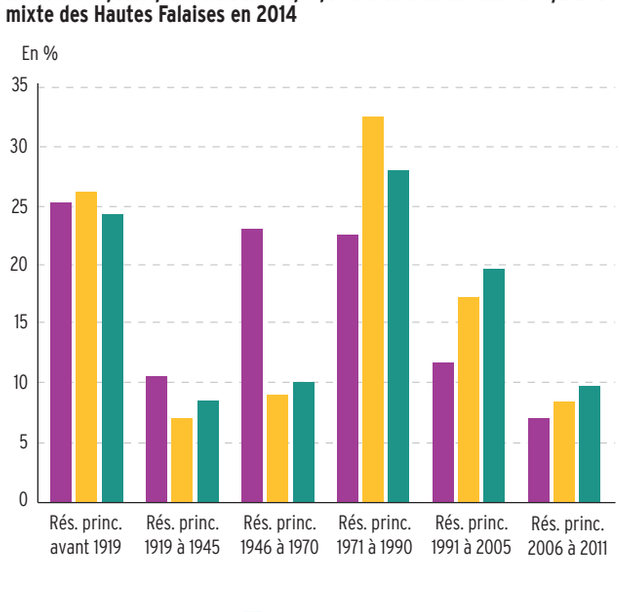
Globalement, 22 % du parc a été construit depuis 1991, soit à peine plus que dans l'ensemble de la Normandie.

Dans la CA Fécamp Caux Littoral, le parc est un peu plus ancien en moyenne puisque près de 6 logements sur 10 sont antérieurs à 1970 et près d'un quart du parc a été construit dans les années 50-60.

Résidences principales suivant le nombre de pièces dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises en 2014



Résidences principales suivant l'époque d'achèvement dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises en 2014



CA Fécamp Caux Littoral | CC du Canton de Criquetot-l'Esneval | CC Campagne de Caux

DES MÉNAGES UN PEU PLUS GRANDS QU'EN MOYENNE RÉGIONALE, MAIS DONT LA TAILLE TEND À SE RÉDUIRE

Taille des ménages dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises en 2009 et 2014

	En nb de personnes par ménage en 2014	En nb de personnes par ménage en 2009
CA Fécamp Caux Littoral	2,25	2,30
CC du canton de Criquetot-l'Esneval	2,53	2,59
CC Campagne de Caux	2,66	2,73
Ensemble SMHF	**2,39**	**2,44**
Normandie	**2,23**	**2,29**

Source : ©Insee - Recensements de la population 2009, 2014

DES MÉNAGES AVEC FAMILLE PLUS NOMBREUX, EN LIEN AVEC LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

Les ménages résidant dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises sont plus grands en moyenne que dans l'ensemble de la région Normandie, en lien avec un parc de logements individuels plus développé.

La taille moyenne des ménages tend à diminuer, quel que soit le territoire concerné, le vieillissement de la population et l'évolution de la composition des ménages expliquant en grande partie cette évolution.

La CA Fécamp Caux Littoral se distingue du reste du territoire avec un nombre de personnes par logement plus réduit, du fait de la présence d'habitat collectif et de logements plus petits dans la commune de Fécamp.

Les ménages composés d'une seule personne sont ainsi plus nombreux que dans le reste du territoire.

À l'opposé, on notera une sur-représentation des familles avec enfant(s) dans les CC du canton de Criquetot-l'Esneval et Campagne de Caux.

Enfin, les familles monoparentales sont plus présentes dans la CA Fécamp Caux Littoral que dans le reste du territoire.

Structure des ménages dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises en 2014 (en %)

	CA Fécamp Caux Littoral	CC du canton de Criquetot-l'Esneval	CC Campagne de Caux	Ensemble SMHF	Normandie
Ménages	17 324	5 555	6 553	**29 432**	**-**
Ménages 1 personne	32,5	18,9	22,0	**27,6**	**32,4**
Ménages Autres sans famille	1,9	1,6	1,4	**1,7**	**2,0**
Ménages avec famille(s)	65,6	79,5	76,7	**70,7**	**65,6**
Mén fam princ couple sans enfant	30,5	34,0	32,8	**31,6**	**28,9**
Mén fam princ couple avec enfant(s)	27,2	40,9	38,3	**32,3**	**28,6**
Mén fam princ famille monoparentale	7,9	4,7	5,6	**6,8**	**8,0**

Source : ©Insee - Recensement de la population 2014

LE MARCHÉ DE L'HABITAT

LES DYNAMIQUES DU MARCHÉ DE L'ANCIEN ENTRE 2000 ET 2016

LE MARCHÉ DU LOGEMENT INDIVIDUEL

147 500 €

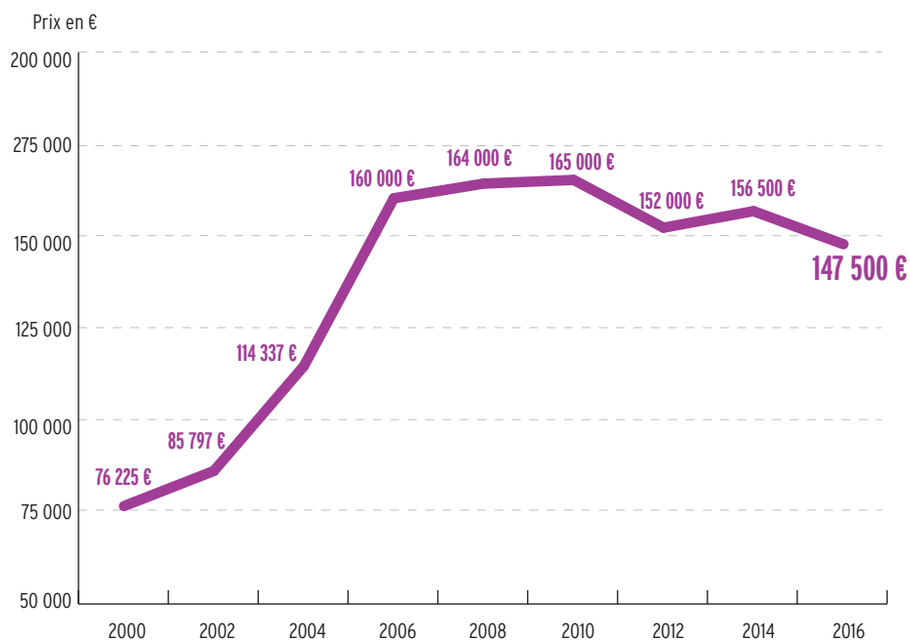
prix médian des maisons en **2016**

- 10 %

sur le prix médian des maisons depuis **2008**

Dans l'ensemble du Syndicat mixte des Hautes Falaises, on observe une importante chute des prix depuis 2008 de l'ordre de 10 %. Le prix moyen d'une maison est passé de 164 000 € en 2008 à moins de 147 500 € en 2016.

Prix médian des transactions depuis 2000 dans le syndicat mixte des Hautes Falaises



Les données utilisées pour analyser les dynamiques du marché de l'ancien proviennent de la base des Notaires de France – Base de données Perval. Elles sont mises à disposition de l'AURH par l'Établissement Public Foncier de Normandie tous les deux ans depuis de 2000 à 2014. L'année 2016 a été acquise auprès de Perval par l'AURH. Les sources notariales ne couvrent pas l'ensemble des transactions, la base Perval étant renseignée par les notaires sur la base du volontariat. Le taux de couverture pour la Seine-Maritime est de 54 % en 2016. Si les données relatives aux prix permettent bien d'analyser les tendances du marché, les volumes de transactions doivent être considérés comme un ordre de grandeur.

Dans l'ensemble du Syndicat mixte des Hautes Falaises, on observe une importante chute des prix depuis 2008 de l'ordre de 10 %. Le prix médian d'une maison est passé de 164 000 € en 2008 à moins de 147 500 € en 2016.

Le prix moyen des maisons dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises recouvre néanmoins des situations très différentes entre les intercommunalités qui composent le territoire.

C'est dans la CC du canton de Criquetot-l'Esneval que le prix médian des maisons est le plus élevé, autour de 183 000 € depuis 2006. Entre 2006 et 2012 les prix sont plutôt élevés et stable autour de 188 000 € en moyenne. À partir de 2014, on observe une baisse, les prix passent sous le seuil des 180 000 € pour atteindre 172 000 € et 178 000 € en 2016. Le marché est porté par les communes balnéaires d'Étretat et de Saint-Jouin-Bruneval ainsi que par le centre-bourg de Criquetot-l'Esneval avec plus d'une quinzaine de transactions chacune et des prix allant de 188 000 € pour Saint-Jouin-Bruneval, 185 500 € pour Étretat et 180 400 € pour Criquetot-l'Esneval. Les communes de Turretot et Gonneville-la-Mallet concentrent chacune une dizaine de transactions en 2016, pour un prix moyen dans ces deux communes de 199 700 € et 193 800 €.

Depuis 2006, le prix médian des mutations dans la CC Campagne de Caux se situe autour de 169 000 €. Le volume de transactions est plutôt stable (120 transactions par an en moyenne depuis les années 2000), à l'exception d'un creux notable en 2012, au plus fort de la crise, avec une cinquantaine de transactions. Sur ce secteur, les prix ont atteint un pic en 2008 avec un prix médian autour de 180 000 €. Les années suivantes les prix ont baissé pour atteindre 155 500 € en 2016 soit une baisse de 13 % depuis 2008. Avec une centaine de transactions réparties dans 21 communes, le marché est porté par les communes de Bréauté, Goderville et Bretteville-du-Grand-Caux avec plus d'une dizaine de transactions chacune. Le prix moyen des transactions en 2016 pour ces communes était respectivement de 154 200 €, 183 600 € et 160 700 €.

Depuis 2006, le prix médian des mutations dans la CA Fécamp Caux Littoral se situe autour de 137 000 €. Par rapport aux deux EPCI précédentes, la CA Fécamp Caux Littoral a le prix médian des transactions le plus faible du syndicat. Néanmoins, depuis 2006 les prix y sont relativement stables et ont peu varié. La CA Fécamp Caux Littoral est le secteur sur lequel le marché de la maison individuelle est le plus important en volume puisqu'on recense en moyenne plus de 250 transactions par an depuis les années 2000. Après un pic de plus de 300 transactions en 2004, le volume de transactions depuis cette date est relativement stable dans ce secteur. La ville centre de Fécamp concentre 43 % des transactions sur le marché de la maison individuelle en 2016. Avec un marché de petites maisons individuelles anciennes, les prix y sont restés stables ces dernières années.

Prix médian des maisons individuelles dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises entre 2000 et 2016 (en €)

	CA Fécamp Caux Littoral	CC Campagne de Caux	CC du canton de Criquetot-l'esneval
2000	64 029	78 130	94 518
2002	76 224	93 784	111 910
2004	101 106	119 850	144 839
2006	137 100	170 400	181 000
2008	140 000	180 000	193 000
2010	143 500	166 000	185 000
2012	137 000	165 500	193 463
2014	135 000	176 000	172 000
2016	130 000	155 500	178 000

Source : Perval : Notaires de France - base de données Perval

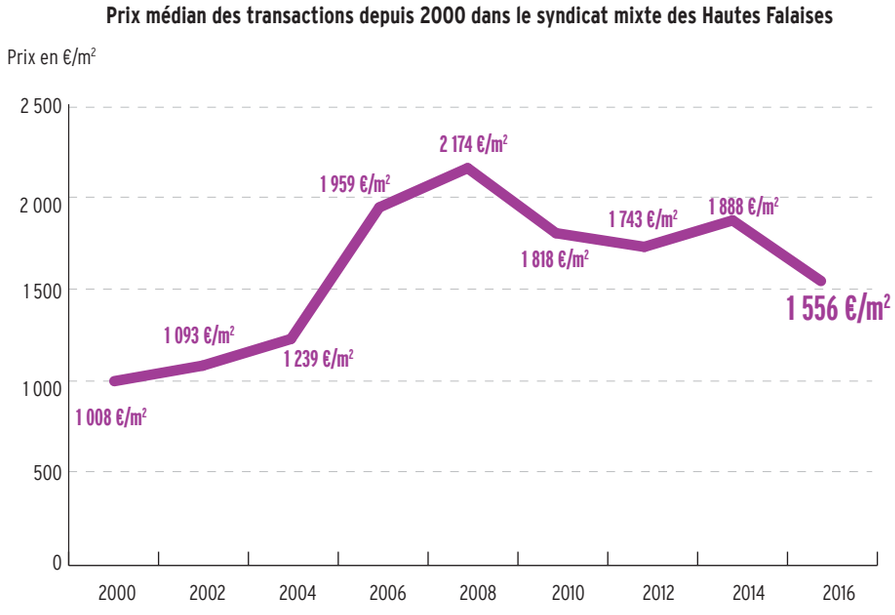
LE MARCHÉ DU LOGEMENT COLLECTIF

1 556 €/m²
prix médian des appartements dans le **Syndicat mixte des Hautes Falaises**

- 28 %
sur le prix médian des logements collectifs entre **2008 et 2010**

En 2016, le prix médian des logements collectifs était de 1 556 €/m² ; seules 8 communes sont concernées par le développement du marché du logement collectif. C'est logiquement la commune de Fécamp qui concentre la majorité (plus de 66 %) des transactions sur ce marché. En 2016, plus d'une quarantaine de transactions sont enregistrées à Fécamp suivie dans une moindre mesure d'Étretat avec 9 transactions. Entre 2006 et 2008, le prix médian des transactions sur le marché du logement collectif se situait autour de 2 000 €/m². Entre 2010 et 2014, le prix médian baisse légèrement et se stabilise autour de 1 800 €/m². On observe une nouvelle baisse en 2016 qui porte à presque 28 % la baisse des prix entre 2008 et 2016. À titre comparatif, dans le secteur du Havre, la baisse observée est de 11,5 %.

Prix médian des transactions depuis 2000 dans le syndicat mixte des Hautes Falaises



Source : Perval : Notaires de France - base de données Perval

LES CARACTÉRISTIQUES DES ACQUÉREURS DE LOGEMENTS D'OCCASION DE 2000 À 2016

ÂGE DES ACQUÉREURS DE MAISONS ET APPARTEMENTS EN 2016

La majorité des acquéreurs de logement (un sur deux) en 2016 est âgée de 30 à 50 dans l'ensemble du Syndicat mixte des Hautes Falaises.

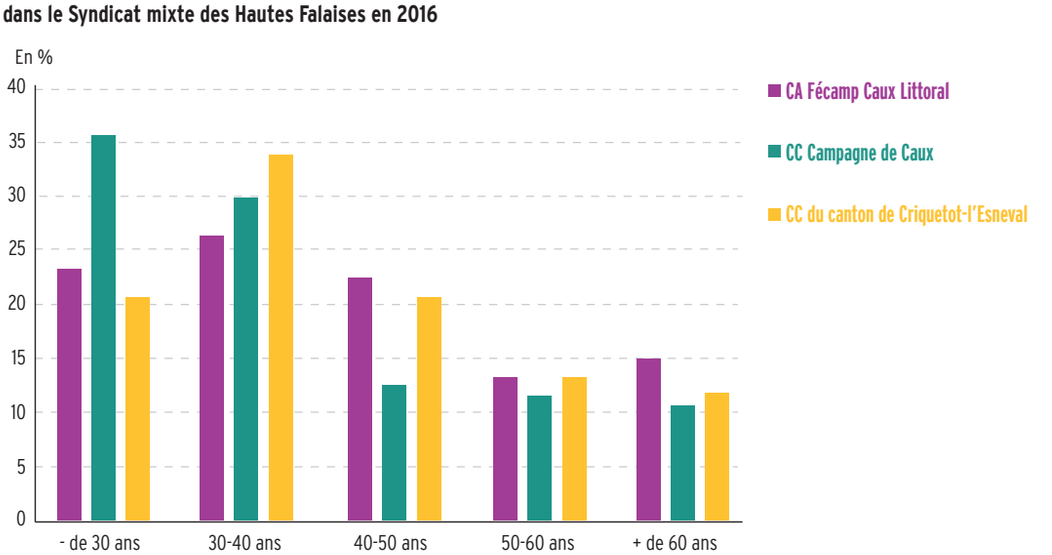
Ils sont un peu plus jeunes dans la communauté de communes Campagne de Caux, avec notamment plus de 35 % âgés de moins de 30 ans et, à l'opposé, un peu plus âgés dans la communauté de communes du canton de Criquetot-l'Esneval et la CA Fécamp Caux Littoral. À noter que dans la CA Fécamp Caux Littoral, près de 15 % des acquéreurs ont plus de 60 ans, contre seulement 10 % dans les autres intercommunalités du territoire.

Répartition des actes par tranche d'âge et par EPCI du Syndicat mixte des Hautes Falaises en 2016

Groupe d'âge	CA Fécamp Caux Littoral	CC Campagne de Caux	CC du canton de Criquetot-l'esneval	Total général
Moins de 30 ans	23,2	35,6	20,6	25,2
30 - 40 ans	26,3	29,8	33,8	29,3
40 - 50 ans	22,4	12,5	20,6	19,7
50 - 60 ans	13,2	11,5	13,2	12,8
Plus de 60 ans	14,9	10,6	11,8	13,0
Total général	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

Source : Perval : Notaires de France - base de données Perval - ®AURH - 2017

Répartition par groupes d'âge des acquéreurs de logements d'occasion dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises en 2016



CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DES ACQUÉREURS EN 2016

Plus du tiers des acquéreurs, tous type de biens confondus, sont des cadres et professions intermédiaires. Un autre tiers est composé d'employés et ouvriers.

À noter que près de la moitié des acquéreurs de terrains à bâtir sont des employés/ouvriers, ceci pouvant être lié à un coût moindre des terrains dans ce territoire pour les candidats à l'accession à la propriété.

Enfin, et bien que les effectifs soient relativement faibles, on peut noter une sur-représentation des retraités parmi les acquéreurs d'appartements, ce qui pourrait être lié au choix de retour vers ce type de bien avec l'avancée en âge.

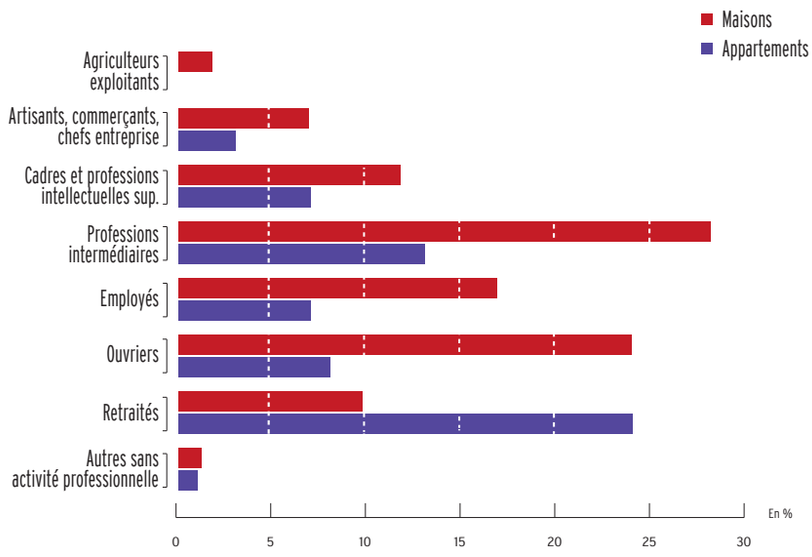
Quatre acquéreurs de maison sur dix sont des cadres (supérieurs et moyens) et à peine moins (37 %) des employés et ouvriers.

Répartition en % des actes par CSP du Syndicat mixte des Hautes Falaises entre 2000 et 2016

	Maisons		Appartements	
	en 2016	en 2000	en 2016	en 2000
Agriculteurs exploitants	1,8	1,6	-	-
Artis., Commerç. Ch.d'entrep > 10 salariés	6,9	10,1	4,8	10,9
Cadres sup/prof libérales	11,7	11,7	11,1	9,1
Professions intermédiaires	28,1	25,3	20,6	14,5
Employés	16,8	14,4	11,1	20,0
Ouvriers	23,9	22,3	12,7	14,5
Retraités	9,7	12,5	38,1	27,3
Autres sans activité	1,2	2,2	1,6	3,6
Total	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

Source : Perval : Notaires de France - base de données Perval

CSP des acquéreurs dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises en 2016



Source : ©Perval : Notaires de France - base de données Perval - traitement ®AURH - 2017

ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES ACQUÉREURS DE 2000 À 2016

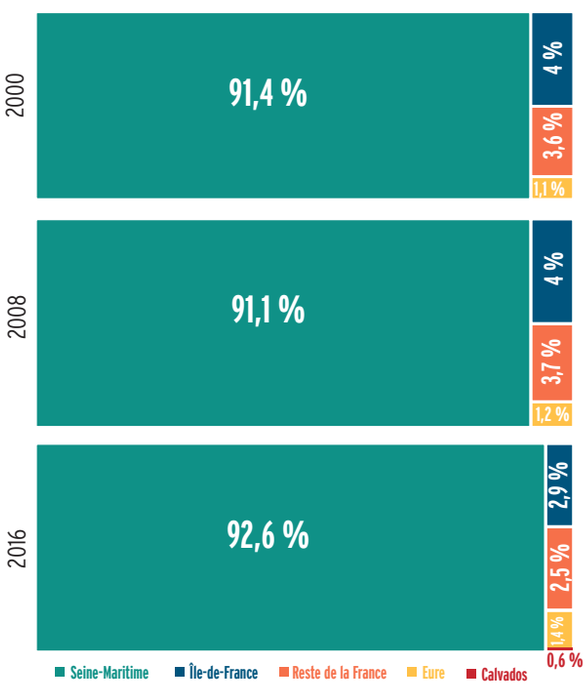
En 2016, plus de neuf acquéreurs sur dix sont originaires de Seine-Maritime, plus particulièrement des communes du Syndicat mixte des Hautes Falaises (près de 4 acquéreurs sur 10).

On n'observe pas de variation significative depuis 2000.

La CODAH ne représente que 23 % des acquéreurs.

En termes d'origine/destination, les acquéreurs achètent plutôt à proximité de leur ancien domicile :

- 64 % des acquéreurs originaires de la CODAH achètent dans la CC du Canton de Criquetot-l'Esneval et 26 % dans la CC de Campagne de Caux ;
- 63 % des acquéreurs originaires de la CA Fécamp Caux Littoral achètent dans ce même territoire ;
- 61 % des acquéreurs originaires de la CC Campagne de Caux achètent dans ce même territoire et 21 % dans la CA Fécamp Caux Littoral ;
- 69 % des acquéreurs originaires du Canton de Criquetot-l'Esneval achètent dans ce même territoire et 15 % dans la CA Fécamp Caux Littoral.



Origine géographique des acquéreurs de maisons dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises

	2000	2008	2016
	En %	En %	En %
EPCI du Syndicat mixte des Hautes Falaises	**57,5**	**61,5**	**68,2**
CA Fécamp Caux Littoral	37,0	30,8	36,9
CC Campagne de Caux	9,4	14,9	17,0
CC du canton de Criquetot-l'Esneval	11,0	15,9	14,3
Autres EPCI de l'Estuaire de la Seine	**34,9**	**35,9**	**26,9**
CODAH	27,6	29,2	23,0
CC Caux Estuaire	1,6	1,5	1,3
CA Caux Vallée de Seine	5,7	5,1	2,6
Reste des EPCI de Seine-Maritime	**7,6**	**2,6**	**4,9**
Ensemble	**100,0**	**100,0**	**100,0**

Source : ©Perval : Notaires de France - base de données Perval - traitement ®AURH - 2017

LE MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION NEUVE

UN VOLUME DE CONSTRUCTIONS NEUVES EN BAISSE

37 opérations
dans **43 communes** en **2016**

109 logements
mis en chantier

- 32,7 % de **logements mis en chantier** par rapport à **2014**

Le volume de constructions neuves sur le territoire du Syndicat mixte des Hautes Falaises a connu plusieurs phases de baisse et de hausse passant de la mise en chantier de 714 logements en 2006 à 109 en 2016.

Globalement sur l'ensemble du territoire, il s'agit en grande majorité d'opérations de construction de logements individuels. À l'exception de quelques opérations collectives, ponctuelles et de petite taille, les mises en chantier de logements collectifs neufs se concentrent essentiellement dans l'agglomération de Fécamp.

L'année 2006 est exceptionnelle, portée par de nombreux projets d'aménagement dans l'agglomération de Fécamp (410 logements commencés sur les 714 au total). Il s'agit principalement de trois grands projets d'envergure :

- l'aménagement de la plaine Saint-Jacques à Fécamp (environ 130 logements avec du logement collectif en promotion privée et logements sociaux) ;
- l'aménagement de l'Espace Maupassant avenue de la République (95 logements) à Fécamp ;
- l'aménagement d'une résidence de vacances sur le domaine du château de Maniquerville (60 logements).

Après cette année exceptionnelle, le nombre de logements mis en chantier baisse jusqu'en 2010, sans doute sous l'effet de la crise, passant de 714 en 2006 à 384 en 2007 puis 189 en 2009.

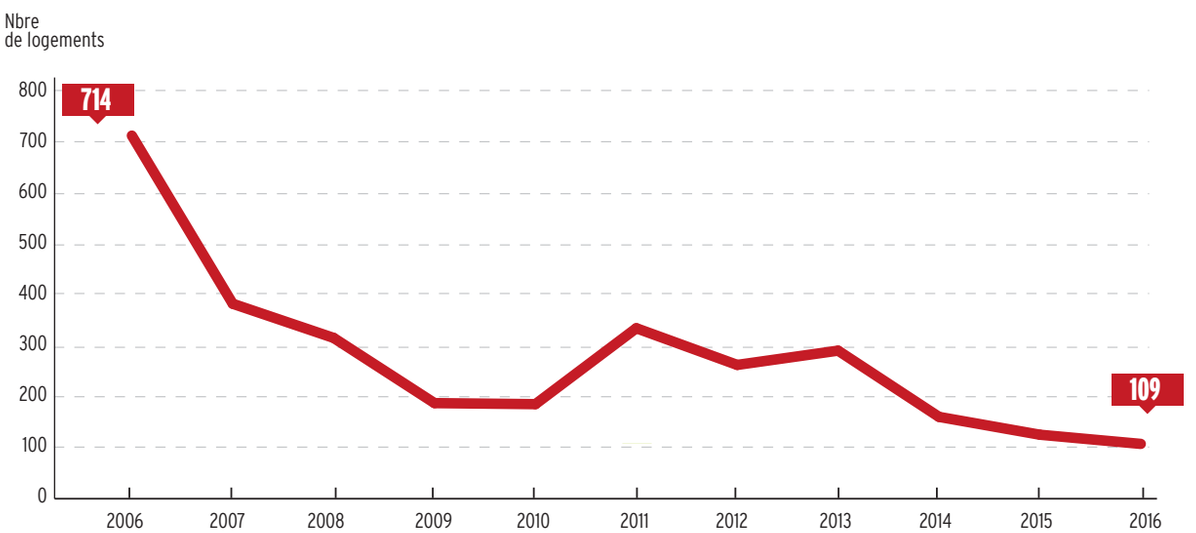
En 2011, le marché revient au niveau de 2007/2008 avec sur l'agglomération de Fécamp la poursuite de l'aménagement de la Plaine Saint-Jacques à Fécamp (42 logements collectifs) et à Froberville avec Le Clos du Haras et le lotissement de la Mare Blonde (46 logements individuels au total).

Entre 2011 et 2013 le marché de la construction neuve se stabilise sur le territoire du Syndicat mixte des Hautes Falaises et rechute à partir de 2014 (162 mise en chantier) pour atteindre un seuil historiquement bas pour le territoire en 2016 avec 109 logements individuels mis en chantier dont plus de la moitié sont situés dans la communauté de communes Campagne de Caux.

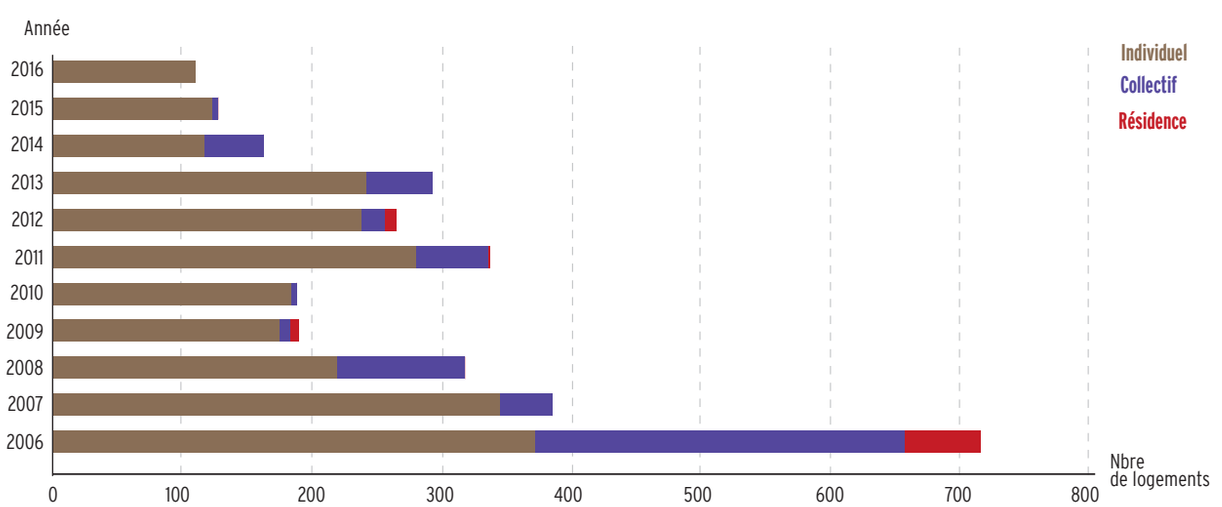
Il s'agit d'opérations de lotissements à Breteville-du-Grand-Caux (Lotissement la Prairie, 9 logements), à Daubeuf-Serville (lotissement le Chêne et la grande rue, 10 logements), Goderville (12 logements) et Saint-Sauveur d'Émalleville (Le Clos des Violettes, 16 logements).

Sitadel se présente comme « la base de données du système statistique public relative à la construction neuve de logements et de locaux non résidentiels. Cette base est alimentée par les informations des permis de construire, ouvertures de chantier, permis d'aménager, permis de démolir et déclarations préalables. Ces données sont transmises chaque mois par les centres instructeurs des directions départementales de l'équipement et par les communes instructrices (ou groupements de communes) autonomes ».
La base Sitadel ne reflète pas exactement bien la réalité des logements commencés d'un territoire car cela suppose que les pétitionnaires pensent à envoyer en mairies les DOC et DAT, les mairies transmettent ensuite ces informations aux intercommunalités qui elles-mêmes les transmettent aux services de l'État. D'autre part le dépôt d'un permis de construire ne suppose pas nécessairement que le projet de construction aille jusqu'à son terme.

Nombre de logements mis en chantier depuis 2006 dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises



Répartition individuel/collectif dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises



Nombre de logements commencés par EPCI du Syndicat mixte des Hautes Falaises depuis 2006

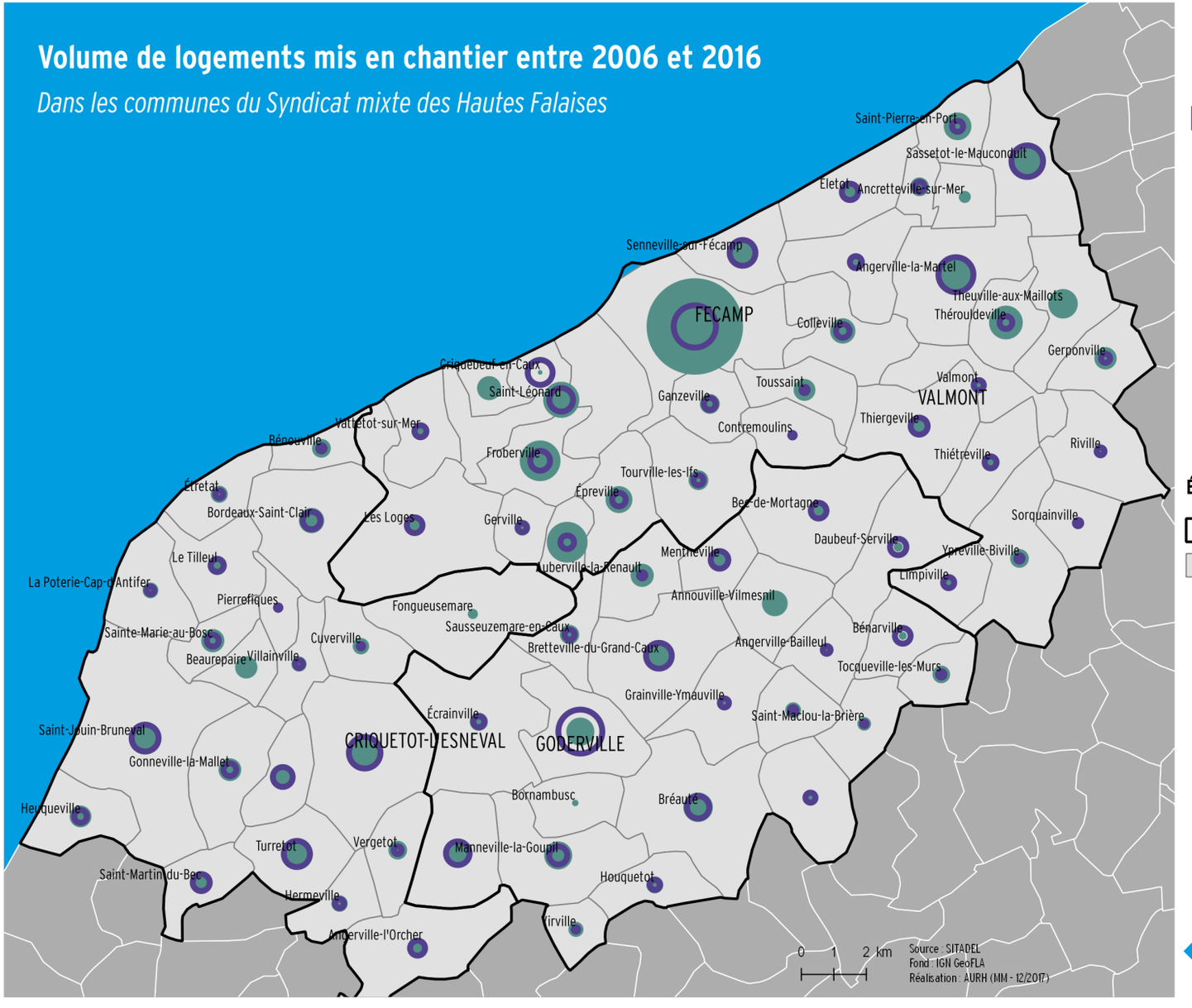
	CA Fécamp Caux Littoral	CC Campagne de Caux	CC du canton de Criquetot-l'esneval	TOTAL
2006	512	113	89	**714**
2007	175	105	104	**384**
2008	196	45	76	**317**
2009	110	35	44	**189**
2010	102	40	45	**187**
2011	205	70	61	**336**
2012	107	98	59	**264**
2013	152	55	85	**292**
2014	114	28	20	**162**
2015	41 *	37	49	**127**
2016	34 *	62	13	**109**

Source : Sitadel

*** Pour la CA Fécamp Caux Littoral, le nombre de permis de construire déposés et de permis d'aménager permet d'identifier un nombre de constructions neuves supérieures à celui de Sitadel. On recense en 2015, 54 permis de construire déposés et 78 en 2016. Ces données ne tiennent cependant pas compte de la commune de saint-Léonard.**

Volume de logements mis en chantier entre 2006 et 2016

Dans les communes du Syndicat mixte des Hautes Falaises



Période de mise en chantier

- logements mis en chantier entre 2006 et 2011
- logements mis en chantier entre 2012 et 2016

Nombre de logements mis en chantier

400
100
50
25
10

Éléments de contexte

- Intercommunalité
- Communes

AURH
Agence d'Urbanisme
de la Région du Havre
et de l'Estuaire de la Seine

N

MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR

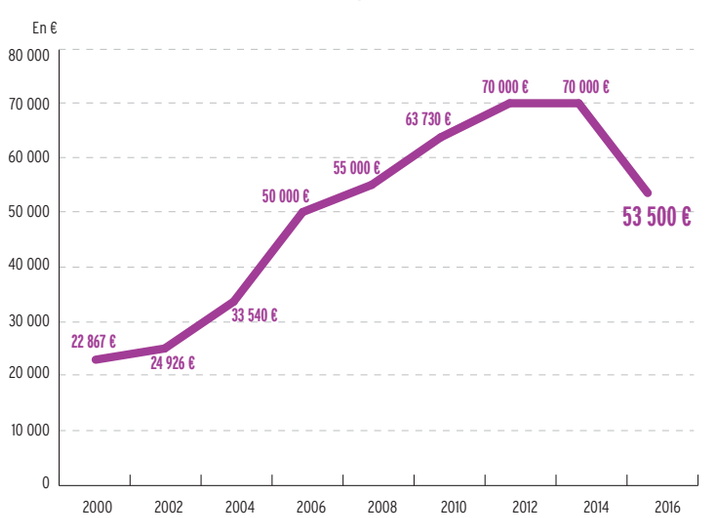
UN MARCHÉ STABLE EN VOLUME DEPUIS 2010 ET DES SURFACES MOYENNES QUI TENDENT À SE RÉDUIRE

Sur l'ensemble du Syndicat mixte des Hautes Falaises entre les années 2000 et 2006, il y avait en moyenne 118 mutations de terrains à bâtir par an. À partir de 2008, le nombre de transactions passent en-dessous du seuil de cent mutations par an. Entre 2008 et 2012, le volume des transactions est divisé par deux passant d'environ 80 mutations en 2008 à 45 en 2008. Un seuil historiquement bas est atteint en 2014 avec seulement une vingtaine de mutations sur l'ensemble du périmètre du Syndicat des Hautes-Falaises. En termes de prix, on constate que le prix médian des transactions s'était stabilisé en 2012 et 2014 autour de 70 000 €. Ils baissent en 2016, avec un prix médian des terrains à bâtir autour de 53 500 €.

A l'échelle des trois intercommunalités du syndicat mixte des Hautes Falaises, les situations sont différentes.

- La communauté de communes du Canton de Criquetot l'Esneval a les prix médians des terrains à bâtir les plus élevés du périmètre d'étude. A partir de 2006, les prix médians des tab sont supérieurs à 70 000 € et s'élèvent à plus de 80 000 € en 2012 et 2014. Ils baissent considérablement en 2016 avec un prix médian autour de 54 000 €.
- Dans la communauté de communes de Campagne de Caux, depuis 2008 et jusqu'en 2014, les prix médians des terrains à bâtir sont supérieurs à 60 000 €. Comme pour la CC du Canton de Criquetot l'Esneval, le prix médian baisse en 2016, il faudra observer dans les années à venir comment cette tendance évolue.
- Enfin, le prix médian des terrains à bâtir dans l'agglomération de Fécamp sont les moins élevés du périmètre. Les prix ont aussi augmenté depuis 2008 passant de 50 000 € en 2008 et 2010 à 53 000 en 2012 puis 60 000 € en 2014. Comme pour les deux autres intercommunalités du syndicat mixte des Hautes Falaises, la baisse du prix médian des transactions s'accompagne aussi d'une baisse marquée du volume de transactions. Il faudra poursuivre l'observation dans les années à venir pour confirmer ou infirmer la tendance à la baisse des prix et du volume de transactions.

Prix médian des terrains à bâtir dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises



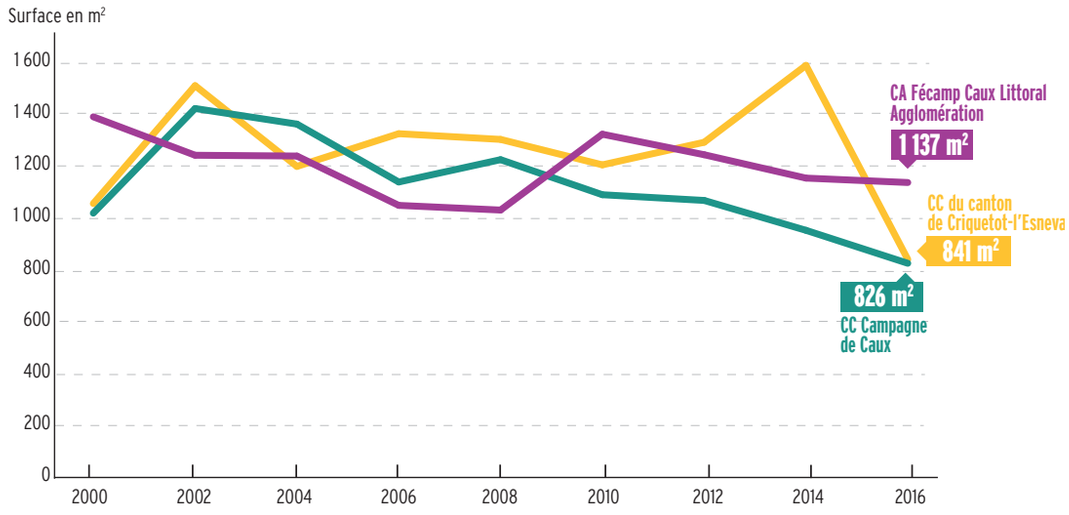
Source : Perval : Notaires de France - base de données Perval

Prix médian des terrains par EPCI dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises (en €)

	CA Fécamp Caux Littoral	CC Campagne de Caux	CC du canton de Criquetot-l'Esneval
2000	16 007	24 392	23 782
2002	19 437	25 154	32 166
2004	30 490	32 000	48 800
2006	41 500	57 440	75 000
2008	50 000	71 390	75 000
2010	50 000	63 000	72 000
2012	53 000	64 014	80 000
2014	60 000	70 000	94 500
2016	52 500	52 500	54 000

Source : Perval : Notaires de France - base de données Perval

Surface moyenne des terrains à bâtir dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises



Source : Perval : Notaires de France - base de données Perval

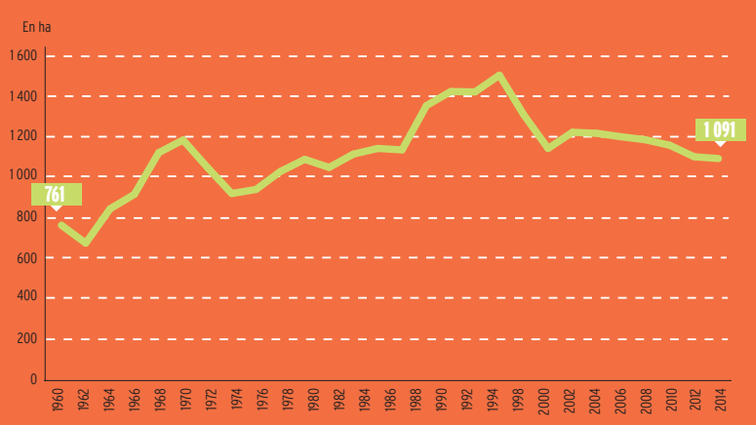
Parole d'acteur

« Le secteur des Hautes Falaises est demandé, en particulier autour de l'agglomération Fécampoise et sur les secteurs de Criquetot-L'Esneval et de Goderville. Face à une offre déficitaire sur le secteur Havrais, le territoire des Hautes Falaises reste attractif pour les ménages candidats à l'accession à la propriété. Les récentes commercialisations montrent les attentes des ménages. Autour de Criquetot-L'Esneval et de Goderville les parcelles commercialisées tournent autour de 500 à 600 m². On retrouve ce même chiffre à Fécamp. A l'extérieur, Saint-Léonard, la demande porte sur des terrains un peu grands (même différence au niveau des prix). Les parcelles se négocient autour de 70 000 à 80 000 € sur le secteur de Criquetot-L'Esneval, dans l'ouest Fécampois, les prix sont plus proches de 50 000 à 60 000 €. Sur le secteur, Saint-Martin-du-Bec et Turretot sont classées en B1 (permettant de bénéficier d'avantages fiscaux pour les investissements locatifs). Cela permet de proposer des projets mixtes en adossant à l'offre en accession à la propriété des logements locatifs privés.

Si le secteur dispose encore d'une offre foncière ce qui reste un atout, il convient de rester vigilant et de mesurer les délais et coûts inhérents à la sortie d'une opération d'aménagement (document d'urbanisme, prise en compte des risques et de leur levée, prévention archéologique) ».

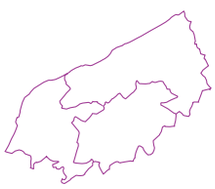
Joen Mimoun, ***société FEI***

Superficie moyenne des terrains utilisés pour des maisons



En 1960, les surfaces moyennes de terrain utilisées pour la construction de maison étaient de 761 m². À partir de la fin des années soixante-dix, cette moyenne augmente à environ 1 000 m². On constate une augmentation importante dans les années 90 avec une moyenne de 1 400 m² utilisé. Le pic est atteint en 1996 jusqu'à 1 500 m² utilisé. À partir des années 2000, les surfaces moyennes baissent légèrement et varient pour revenir à environ 1 100 m².

LA CONSOMMATION FONCIÈRE LIÉE AU LOGEMENT



783,8 ha
Consommation foncière totale dans le périmètre des Hautes Falaises **depuis 2000**

77 %
soit **611 ha** dédiés au **logement**

23 %
soit **172,8 ha** dédiés au **autres types d'aménagement**

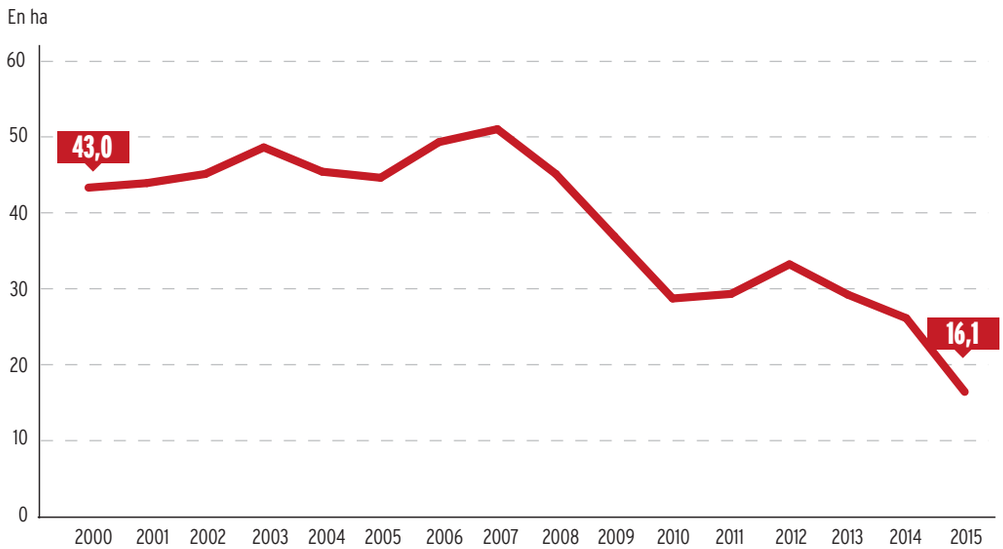
Les surfaces identifiées ne correspondent pas à la mesure de la consommation foncière, mais représentent l'ensemble des surfaces mobilisées y compris en renouvellement urbain.

Depuis 2000 (et jusqu'à fin 2015), l'extension du tissu bâti destinée au logement représente 77 % de l'extension totale du tissu bâti, soit la mobilisation de 611 ha. La consommation foncière liée au logement correspond à une extension du tissu bâti de 38 ha en moyenne par an. Sur l'ensemble du périmètre des Hautes Falaises la consommation foncière dédiée à des opérations de logements a presque été divisée par deux entre 2010 et 2015 passant de 28 ha à 16 ha. Hormis une remontée en 2012, on observe une baisse constante de la mobilisation foncière liée au logement qui peut notamment s'expliquer par une réduction des surfaces mobilisées pour la construction de logements individuels.

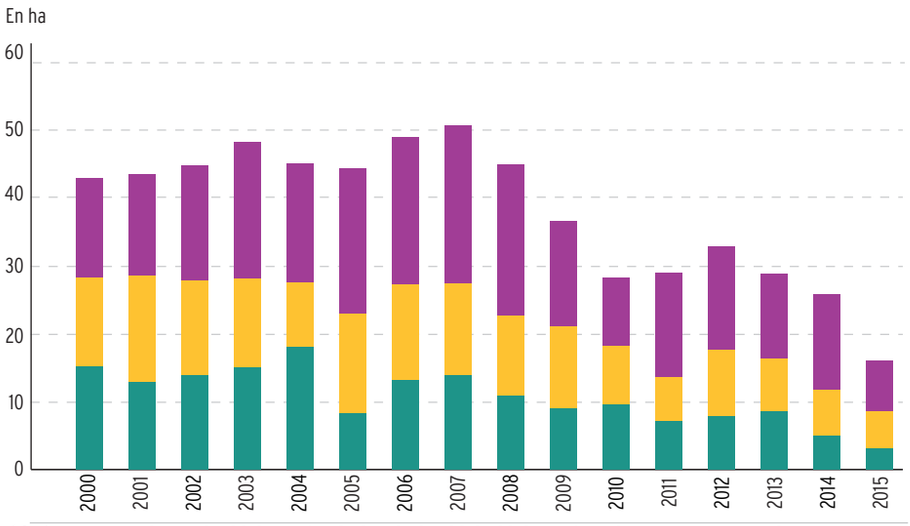
Sur les 611 ha mobilisés depuis 2000, 29 % ont été mobilisés dans la CC du canton de Criquetot-l'Esneval soit 176 ha, 28 % dans la CC Campagne de Caux soit 171 ha et 43 % ont été mobilisés dans la CA de Fécamp soit 263 ha.

Globalement, avec 611 ha depuis 2000, c'est la consommation foncière dédiée au logement individuel qui joue un rôle prépondérant dans l'extension du tissu bâti (97 % du foncier mobilisé) tous EPCI confondus, allant de plus de 173 ha pour la CC du canton de Criquetot-l'Esneval et la CC Campagne de Caux à 169 et 253 ha pour la CA Fécamp Caux Littoral. Le logement collectif représente 2 % de l'espace consommé dédié au logement depuis 2010 soit 13,6 ha au total. Compte tenu de la structure de l'habitat sur le périmètre des Hautes Falaises, c'est logiquement Fécamp et son EPCI qui concentrent la consommation foncière la plus importante, liée à des opérations de logements collectifs, avec 9,2 ha consommés depuis les années 2000.

Consommation foncière liée au logement dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises



Consommation foncière liée au logement dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises depuis 2000



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
CA Fécamp Caux Littoral Agglo	14,7	15,0	17,0	20,2	17,6	21,3	21,8	23,3	22,2	15,6	10,1	15,4	15,1	12,4	14,1	7,4
CC du canton de Criquetot-l'Esneval	13,0	15,6	13,9	13,1	9,4	14,8	14,1	13,5	11,9	12,0	8,7	6,5	9,9	7,9	6,8	5,5
CC Campagne de Caux	15,2	12,9	13,9	15,0	18,1	8,2	13,1	13,9	10,8	9,0	9,5	7,1	7,8	8,5	4,9	3,1

Consommation foncière liée au logement par EPCI et par type de logement en ha dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises depuis 2000

	Appartement	Logement mixte	Maison	TOTAL
CA Fécamp Caux Littoral	9,2	1,2	252,8	263,2
CC du canton de Criquetot l'Esneval	2,3	1,4	173,0	176,6
CC Campagne de Caux	2,2	-	169,0	171,2
Total en ha	**13,6**	**2,6**	**594,8**	**611,0**

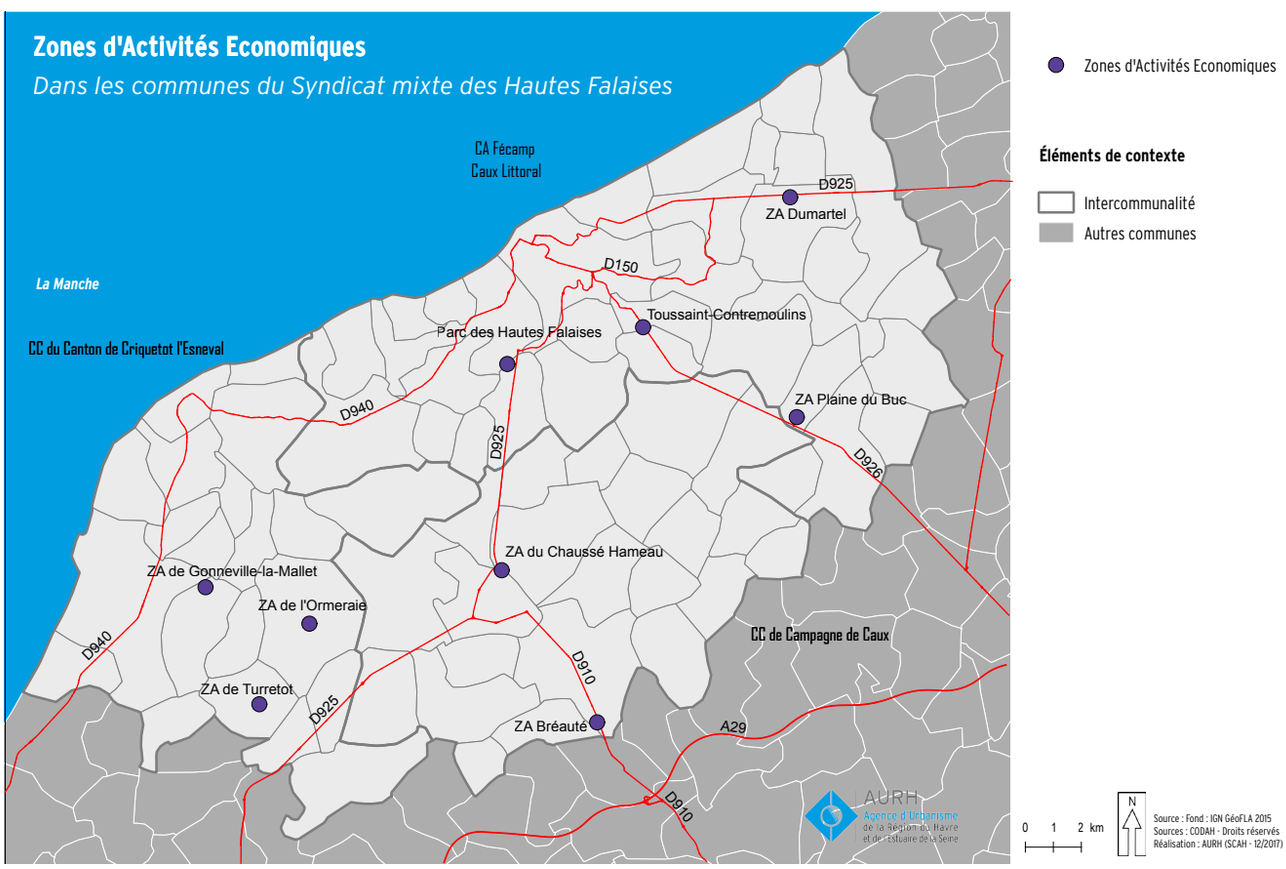
Source : Perval : Notaires de France - base de données Perval

LE FONCIER ÉCONOMIQUE

LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DU SYNDICAT MIXTE DES HAUTES FALAISES

Le Syndicat mixte des Hautes Falaises compte 9 zones d'activités dont :

- quatre dans la CA Fécamp Caux Littoral ;
- deux dans la CC Campagne de Caux ;
- trois dans la CC du canton de Criquetot-l'Esneval.



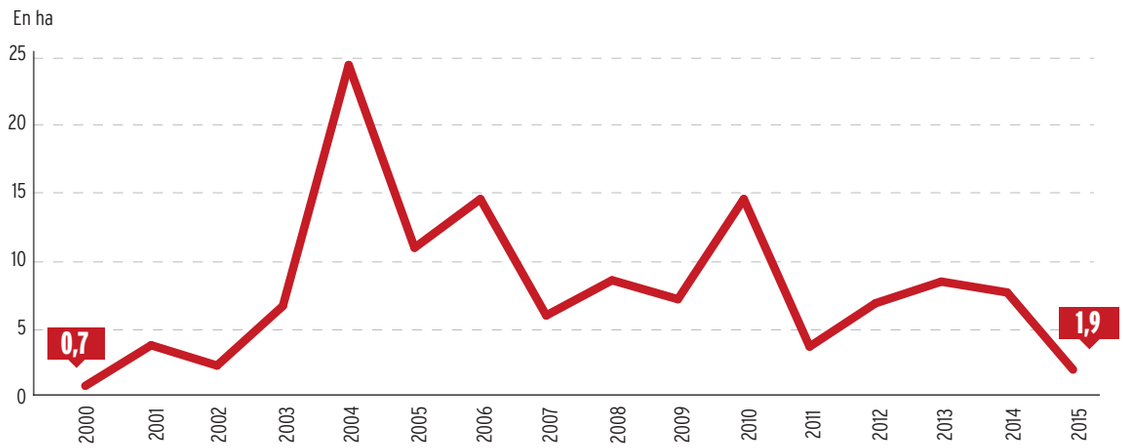
LA CONSOMMATION FONCIÈRE LIÉE À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

La consommation foncière dédiée à l'activité économique correspond à 127,3 ha depuis 2000 dont 48,5 ha pour la période 2000-2005, 54,2 ha pour la période 2006-2011 et 24,7 ha pour la période 2012-2015.

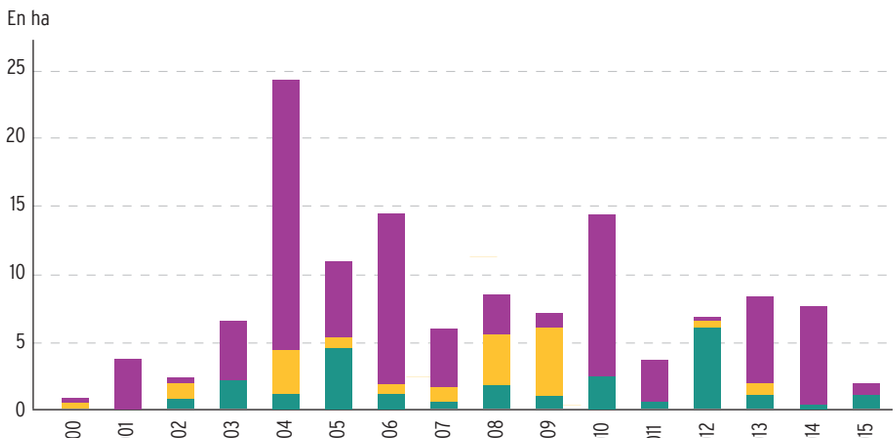
La consommation foncière liée aux activités économiques dépend notamment du développement économique du territoire et de la conjoncture. La consommation foncière est donc très fluctuante selon les années. On constate qu'en 2015 la consommation foncière dédiée aux activités économiques a atteint un seuil historiquement bas avec 1,9 ha consommés.

Sur le total de l'espace consommé depuis 2000, 67,4 % ont été consommés dans la CA Fécamp Caux Littoral, 23,9 % dans la CC Campagne de Caux, 17,6 % dans la CC du canton de Criquetot-l'Esneval.

Consommation foncière liée à l'activité économique dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises



Consommation foncière liée à l'activité économique dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
CA Fécamp Caux Littoral	0,4	3,7	0,4	4,4	20,1	5,6	12,7	4,3	3,0	1,1	12,0	3,1	0,3	6,4	7,3	0,9
CC du canton de Criquetot-l'Esneval	0,4	-	1,2	-	3,2	0,8	0,7	1,1	3,8	5,1	0,0	-	0,5	0,9	0,0	-
CC Campagne de Caux	-	-	0,7	2,1	1,1	4,5	1,1	0,5	1,7	0,9	2,4	0,5	6,0	1,0	0,3	1,0

LES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES EN ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Zones d'activités existantes ou en réalisation dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises

	Communauté de communes	Communes	Superficie existante	Superficie disponible	Extension prévue au SCoT
Parc des Hautes Falaises (2, 3 et 4)	Fécamp Caux Littoral	Saint-Léonard - Épreville	78	4,2	25
ZA du Chaussé Hameau (2)	Campagne de Caux	Bretteville-du-Grand-Caux	11	0,6	0
ZA de l'Ormerie (2)	CC du canton de Criquetot-l'Esneval	Criquetot-l'Esneval	5	4,5	0
Toussaint - Contremoulins (3)	Fécamp Caux Littoral	Contremoulins	5,5	0	8
Plaine du Buc (3)	Fécamp Caux Littoral	Toussaint - Thiertreville	8,65	0,8	5
ZA Bréauté (2)	Campagne de Caux	Bréauté	4	3	4
ZA Gonneville	CC du canton de Criquetot-l'Esneval	Gonneville-la-Mallet	2,86	2,41	0
ZA Turretot	CC du canton de Criquetot-l'Esneval	Turretot	0	0	3
ZA Dumartel (2)	Fécamp Caux Littoral	Angerville-la-Martel	0	2,2	0
TOTAL			**115,01**	**17,7**	**45**

Source : AURH

Parole d'acteur

La Zone d'activités des Hautes Falaises est une zone dynamique et attractive du fait notamment du prix de son foncier (18 €/m^2 en moyenne). Avec une offre immobilière classique et vieillissante, ce parc stratégique et « vitrine » aurait besoin de développer de nouvelles offres immobilières d'hébergement type tiers lieux. L'Hôtel d'entreprises a un fort taux d'occupation.

Avec une réserve foncière de 4,5 ha et une consommation de foncier de 1 ha/an en moyenne, cette zone sera bientôt saturée, malgré une étude en cours sur les friches privées du parc qui constitueraient environ 3,5 ha.

Afin de pouvoir continuer à accueillir de grandes unités de production, il manque des parcelles d'1 ha minimum. En parallèle, le développement de petites cellules de 150 à 300 m^2 permettra d'accueillir de nouvelles implantations et des activités naissantes (agroalimentaire,...).

Cette zone souffre également de sa desserte. La D925 Le Havre / Fécamp est souvent saturée aux heures de pointe. Le Parc n'est pas desservi par les Transports en commun depuis le centre-ville de Fécamp. La connexion à la fibre optique prévue en 2019 sera un vrai plus pour le développement de cette zone.

Pour poursuivre la dynamique actuelle, il faut envisager une extension ou une densification/requalification des friches de la zone. Cette offre doit être complétée par une réactivation des fonciers disponibles ou en friche dans le fond de vallée située en arrière des terrains portuaires.

Christelle Dambry, Chargée de mission Immobilier et Foncier - *Le Havre Développement*

LES FRICHES ET ESPACES SOUS-OCCUPÉS EN ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Les zones d'activités économiques du Syndicat mixte des Hautes Falaises comptent quelques anciens bâtiments industriels ou commerciaux en friches ou sous-occupés. Ces sites sont en majorité situés dans l'agglomération de Fécamp Caux Littoral.

- la friche de l'ancienne chocolaterie (site Rascoussier) sur la route de Valmont à Fécamp dispose de 2 500 m² non bâtis ;
- le site de l'Epinay à Fécamp sur lequel était implanté l'ancien hôtel d'entreprises de l'agglomération Fécamp Caux littoral dispose d'une parcelle de 30 000 m² dont 4 500 m² de bâtiment ;
- l'ancienne sucrerie de Colleville est utilisée comme espace de stockage et dispose actuellement de 800 m² bâtis très peu occupés ;
- au sein de l'espace Maupassant, opération mixte de 95 logements et de commerces créée en 2005, une friche commerciale ou à vocation de bureaux de 208 m² est disponible à la location.

Cette liste a été réalisée sur la base d'un recensement établi par l'AURH ainsi qu'à l'aide de la plateforme implanteo-lehavre.fr de Le Havre Développement.

Sucrerie de Colleville

Les sources de données mobilisées

- **INSEE Recensement principal**
  Le portrait de territoire (p5) présentant les données clés du territoire d'étude et les données clés sur l'habitat est élaboré à partir des données communales du recensement 2013 de l'INSEE. Ces données permettent de mettre en évidence des données de cadrage général sur les caractéristiques démographiques et de l'habitat dans le Syndicat mixte des Hautes Falaises.

- **Notaires de France – base de données PERVAL**
  Le chapitre relatif aux dynamiques du marché de l'ancien (p18), aux caractéristiques des acquéreurs de logements d'occasion (p21) et au marché des terrains à bâtir (p28), est réalisé sur la base des données PERVAL des notaires de France. Par convention, l'Etablissement Public Foncier de Normandie nous transmet ces données pour les années allant de 2000 à 2014. Pour compléter l'analyse, l'AURH a fait l'acquisition sur le périmètre d'étude des données 2016.

- **SITADEL**
  L'analyse de la construction neuve (p24) se base sur les fichiers Sit@del2. Cette base tire son information des formulaires de permis de construire. Les informations de nature statistique présentes dans le formulaire et nécessaires à l'élaboration des séries publiées sont transmises par les services instructeurs communaux ou intercommunaux aux services statistiques centraux et régionaux du Ministère de la transition écologique et solidaire. Exploités par l'AURH, cette base de données propose une lecture du volume de la construction neuve réalisée par commune et par intercommunalité du Syndicat mixte des Hautes Falaises.

- **La consommation foncière liée au logement et liée à l'activité**
  Les données relatives à la consommation foncière liée au logement (p30) et à l'activité économique (p35) sont établies à partir de la base de donnée Extension du Tissu Bâti. Cette base de données est construite par l'EPF Normandie, en partenariat avec la Région. Elle permet de suivre annuellement (depuis 1950 pour l'habitat et depuis 2000 pour l'activité économique) la consommation foncière à l'échelle de la parcelle. Elle est disponible en accès libre sur la plateforme GeoNormandie, l'AURH réalisant ensuite les traitements et analyses aux périmètres et échelles souhaités.

@aurh_officiel
@aurh_veille

Agence d'urbanisme de la région du Havre
et de l'Estuaire de la Seine

4 quai Guillaume Le Testu
76063 LE HAVRE cedex
www.aurh.fr / Tél. : 02 35 42 17 88 / Fax : 02 35 21 51 57

AURH (MM-MHC) - E1499 - Février 2018 - Conception : www.pixell.fr - Réalisation : AURH (CC) - Pictos p18/p22 From Noun Project - Photos de couverture : ©AURH