



AUCAME
Caen Normandie

Programme Local de l'Habitat

PLH
Caen la mer
2019-2024



1-Diagnostic

Adopté le 30 janvier 2020

Janvier 2020

Premier volet du Programme Local de l'Habitat de Caen la mer, le diagnostic répond aux dispositions de l'article R.302-1-1 du code de la construction et de l'habitation. C'est pourquoi, ce document comprend :

- une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports,
- une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat et foncières mises en œuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat,
- un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale.

Conformément à ces dispositions, ce document s'organise en sept parties. Les principaux constats exposés dans ce document ont été partagés et discutés avec l'ensemble des acteurs et des partenaires par le biais de rencontres, de réunions ou de séminaires (cf. préambule document d'orientation).

Il en ressort du diagnostic que la politique de relance de la construction portée par le précédent PLH (2010-2015), à 29 communes, a produit les effets souhaités sur le marché local de l'habitat : une diversification de l'offre en logements proposés aux habitants, une détente du marché avec des niveaux de prix en légère baisse et une légère croissance démographique,....

Malgré ces signes positifs, des évolutions fondamentales nécessitent d'adapter la politique de l'habitat de la Communauté urbaine. Le périmètre de Caen la mer s'est

élargi à 50 communes, le cadre réglementaire et législatif a évolué (loi Egalité Citoyenneté, loi ELAN,...) ainsi que certains dispositifs en matière de production de logements (dispositif PINEL, agréments de l'Etat pour financer le logement social) et de nouveaux enjeux, particulièrement environnementaux, sont apparus. Ces évolutions imposent aux élus de s'inscrire dans une approche de la politique de l'habitat plus globale et plus transversale.

De plus, le diagnostic de ce PLH, à 47 communes, démontre que des dysfonctionnements sont toujours à l'œuvre sur le territoire de Caen la mer :

- difficulté d'accéder à la propriété pour certains ménages,
- tensions encore marquées sur certaines parties du parc social,
- de nouveaux besoins à prendre en compte pour répondre aux besoins spécifiques (personnes âgées ou en situation d'handicap, jeunes, ménages en situation précaire, gens du voyage,...),
- déqualification d'une partie du parc ancien, notamment celui construit avant 1984.

Enfin, le PLH de Caen la mer doit évoluer pour répondre aux grandes orientations en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement ressortant du SCoT Caen-Métropole arrêté le 8 mars 2019.

PARTIE I : BILANS DES PRÉCÉDENTS PLH ET ÉVOLUTIONS À PRENDRE EN COMPTE..... P.7

I. Bilans et effets des deux PLH exécutoires de la Communauté urbaine.....	p.7
II. Un contexte territorial et législatif en pleine mutation qui nécessite de réinterroger la politique de l’habitat.....	p.15
III. Des évolutions fondamentales à l’œuvre qui nécessitent d’adapter la politique de l’habitat.....	p.20

PARTIE II : DES TENDANCES SOCIODÉMOGRAPHIQUES DIFFICILES À INFLÉCHIR MAIS DES SIGNES POSITIFS CES DERNIÈRES ANNÉES..... P.23

I. Une évolutions démographique faible depuis 2009 qui cache des disparités au sein du territoire.....	p.25
II. Des évolutions sociétales profondes qui engendrent de nouveaux besoins en logements.....	p.27
III. Des évolutions économiques positives mais un phénomène de périurbanisation toujours à l’œuvre.....	p.33
IV. Une concentration des activités, un habitat qui se disperse et l’automobile qui fait le lien.....	p.37

PARTIE III : LES GRANDES DYNAMIQUES À L’ŒUVRE EN MATIÈRE D’HABITAT..... P.45

I. Les grandes caractéristiques du parc de logements.....	p.47
II. Une diversification de logements en cours liée à la reprise de la construction neuve.....	p.51
III. Une légère détente des marchés locaux de l’habitat.....	p.57

PARTIE IV : UNE STRATÉGIE FONCIÈRE, SUPPORT À LA PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS..... P.67

I. Un développement de l’habitat mieux maîtrisé mais qui reste moteur de la consommation d’espace.....	p.69
II. Un potentiel de gisements fonciers au sein des tissus urbains existants.....	p.71
III. Un potentiel à mobiliser via une stratégie foncière comme politique d’anticipation.....	p.76

PARTIE V : DES DÉSÉQUILIBRES TOUJOURS À L'ŒUVRE À L'ÉCHELLE DE CAEN LA MER	P.79
I. Des ménages qui éprouvent des difficultés à accéder à la propriété.....	p.81
II. Des tensions encore marquées sur certains segments du parc social	p.84
III. Un parc privé existant construit avant 1984 qui présente certains signes de fragilité.....	p.89
PARTIE VI : LES PUBLICS SPÉCIFIQUES, DE NOUVEAUX BESOINS À PRENDRE EN CONSIDÉRATION.....	P.95
I. Les besoins spécifiques des personnes en déficit d'autonomie lié à l'âge et/ou au handicap.....	p.97
II. Les jeunes face au logement.....	p.107
III. Les personnes en situation de précarité.....	p.113
IV. L'habitat des gens du voyage, de l'accueil de passage à la sédentarisation.....	p.117
PARTIE VII : PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT RESSORTANT DES POLITIQUES PUBLIQUES.....	P.119
I. La prise en compte du SCoT Caen-Métropole.....	p.121
II. La prise en compte du PDU de l'agglomération caennaise.....	p.130
ANNEXE.....	P.131

PLH de Caen la mer à 29 communes

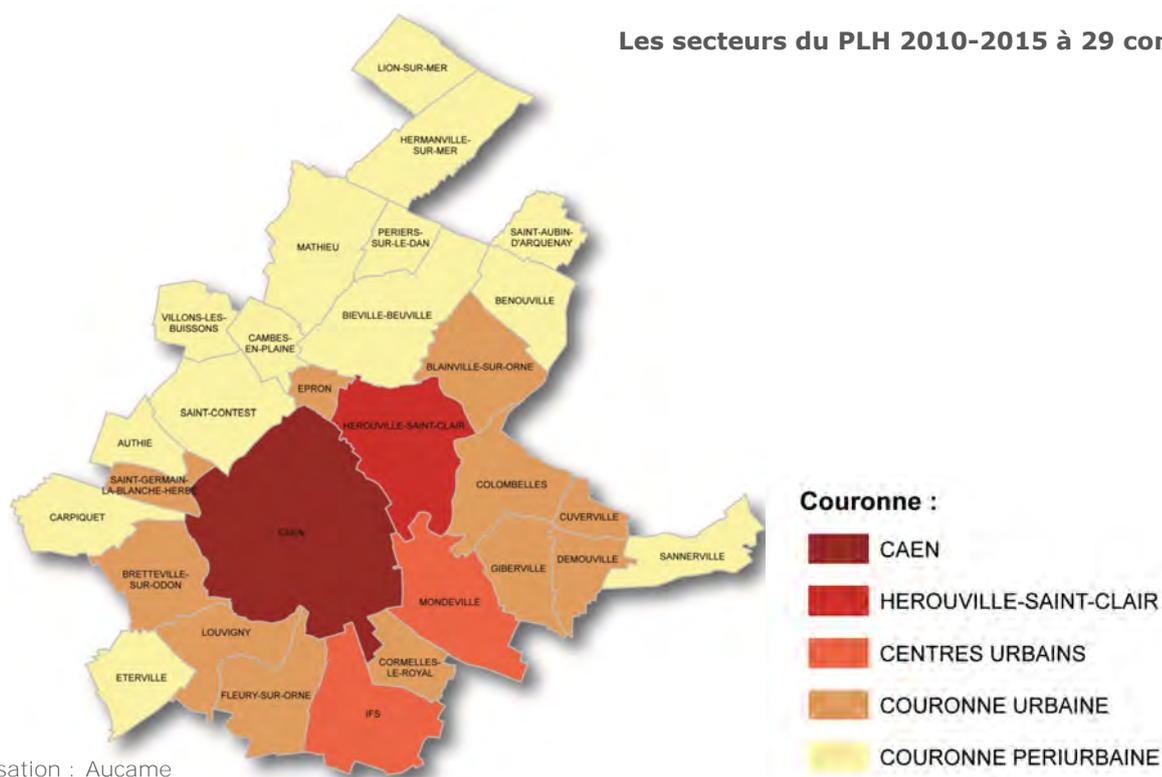
Adopté le 24 juin 2011, le troisième Programme Local de l'Habitat de Caen la mer couvre la période 2010-2015. Exécutoire jusqu'en août 2017, celui-ci a été prorogé de deux ans conformément aux dispositions de la loi ALUR. Ce PLH est partagé à l'échelle des 29 communes alors membres de la communauté d'agglomération. En 2010, une accentuation des dysfonctionnements en matière d'équilibre social de l'habitat sur Caen la mer avait été observée :

Une inflation généralisée des prix de l'immobilier générée, en partie, par un essoufflement de la construction neuve ;

- une stagnation démographique sur l'ensemble de l'agglomération caennaise et une perte d'habitants sur les centres urbains,
- une offre en logements peu diversifiée dont le développement s'est établi de façon quasi-exclusive sur le pavillonnaire au détriment du collectif, notamment social,
- des ménages, notamment les jeunes et les primo-accédants qui ont de plus en plus de difficultés à s'installer puis à poursuivre leur parcours résidentiel sur le territoire.

Face à ce constat, le PLH de Caen la mer 2010-2015 s'est inscrit autour de l'objectif majeur de préserver une taille démographique critique pour la Communauté d'Agglomération par la relance de la construction neuve. Avec cet objectif, il s'agissait de fluidifier les parcours résidentiels des habitants de Caen la mer, en proposant une offre de logements diversifiés et en stabilisant les prix sur le marché de la vente et de la location. En parallèle, Caen la mer réaffirmait son principe de solidarité, notamment à l'égard des populations les plus en difficulté.

Les secteurs du PLH 2010-2015 à 29 communes



I. Bilans et effets des deux PLH exécutoires de la Communauté urbaine de Caen la mer

La Communauté urbaine de Caen la mer compte deux PLH exécutoires sur son périmètre : le PLH de Caen la mer à 29 communes (3ème PLH sur ce territoire) et le PLH de l'ex communauté de communes des Rives de l'Odon (3 communes).

Conformément à l'article R302-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), ce nouveau PLH doit comprendre « une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire auquel s'appliquent ces programmes ». Il indique notamment les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en œuvre ainsi que le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement.

Les deux PLH en cours ont été prorogés jusqu'au 31 décembre 2018 et sont donc encore exécutoires sur les communes concernées. Cette partie se propose donc de faire un bilan d'étape de ces deux PLH.

Le troisième PLH de Caen la mer à 29 communes, une politique de l'habitat fondée sur la relance de la construction neuve

Des objectifs quantitatifs largement dépassés après huit ans de mise en œuvre

De façon globale, les objectifs quantitatifs du troisième PLH ont été largement dépassés. L'agglomération de Caen la mer a connu une forte production de logements ordinaires et spécifiques, avec des écarts à l'objectif largement positifs sur les huit années de mise en œuvre (+133 logements ordinaires et + 44

logements spécifiques en moyenne par an).

A la fin 2017, les objectifs en typologie sont atteints sur Caen la mer puisque 87 % de la production neuve est de forme intermédiaire et collective. Cette situation est le fait d'une forte proportion en logements collectifs qui compense les objectifs en logements intermédiaires non atteints. On observe notamment une forte production de logements collectifs sur les communes urbaines qui contribuent nettement à l'objectif communautaire.

La production en logements locatifs sociaux dépasse largement les ambitions affichées dans le PLH : en moyenne 628 logements locatifs sociaux ont été livrés par an, contre les 480 préconisés.

A contrario, l'objectif en accession sociale à la propriété reste toujours difficile à atteindre,

Bilan annuel

Tous les ans, la Communauté urbaine délibère sur l'état de réalisation des programmes de Caen la mer à 29 communes et de l'ex communauté de communes des Rives de l'Odon.

Des notes de suivi et d'actualisation, ainsi qu'un bilan à mi-parcours, ont été élaborés conjointement par la Direction Habitat de Caen la mer et l'agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole. Elles ont permis de dresser un bilan exhaustif des objectifs quantitatifs et qualitatifs et d'évaluer les effets de la politique sur les communes concernées au fil de l'eau.

malgré une dynamique partenariale positive sur ce segment de l'offre. Le retard accumulé depuis 2010 génère un faible taux de réalisation après huit ans de mise en œuvre. Ce retard semble difficile à combler et oblige Caen la mer à réinterroger cet objectif pour la prochaine programmation.

Une politique de relance de la production de logements qui produit les effets souhaités sur le marché local de l'habitat

L'insuffisance de la production neuve observée au début des années 2000 entraînait une augmentation importante des prix du logement sur tous les segments de l'offre et avait pour conséquence un départ des ménages vers les territoires périphériques. Depuis 2010, la dynamique de production de logements a eu les effets recherchés puisqu'il est observé une certaine baisse de la tension sur le marché local de l'habitat. Deux indicateurs confirment cette évolution : le taux de vacance et les niveaux de prix.

Le taux de vacance est passé de 4,6 % en 2009 à 6,4 % en 2014. Ce taux, jugé comme normal, permet une certaine fluidité sur le marché local de l'habitat. Cependant, il conviendra d'être vigilant quant à l'augmentation de la vacance sur certains secteurs de Caen la mer, et notamment les secteurs les plus urbains.

Hormis sur le marché de l'individuel où les prix sont plus fluctuants, il est observé une stabilité, voire une baisse des prix en location et en accession :

- sur le marché de la location, l'agglomération de Caen a connu la plus forte baisse par rapport à nos territoires de comparaison avec un loyer de 11,1 € du m² en 2017, contre 12,2 € du m² en 2010. Il conviendra de voir si la hausse observée en 2018 est structurelle (12 €/m²),
- sur le marché du collectif ancien, il est observé une forte baisse du prix au m² :

PLH de Caen la mer à 29 communes : entre objectifs et réalisation

	Bilan 2010-2017	Ecart à l'objectif
1 400 logements familiaux par an	1 533 logements par an	+ 133 logements par an
53 logements en structure spécifique par an	97 logements par an	+ 44 logements par an
84 % de logements de type intermédiaire et collectif	87 %	+ 3 points
480 logements locatifs sociaux (ordinaire et spécifique) par an	628 logements par an	+ 148 logements par an
Atteindre un taux de 26,2 % en logement locatif social à la fin 2015	27,7 %	+ 1,5 points
266 logements en accession sociale par an	88 logements/an	- 178 logements par an

Source : Note de suivi PLH 2017

1 857 €/m² en 2016, contre 2 044 € du m² en 2010. Aujourd’hui, le collectif ancien est le seul segment de parc qui permet de proposer des prix en adéquation avec la capacité d’acquisition des ménages,

- sur le marché du collectif neuf, la tendance est également à la baisse avec des prix passant de 3 350 €/m² en 2010 à 3 090 €/m² en 2016. Si pendant plusieurs années le territoire présentait des niveaux de prix très élevés par rapport aux grandes villes françaises, cette baisse la positionne au même niveau que la Communauté urbaine du Havre et à un niveau moins cher que l’agglomération de Rouen. Toutefois, les niveaux de prix restent toujours très élevés par rapport aux capacités d’acquisition des ménages de Caen la mer, et notamment sur les secteurs les plus urbains.

Une relance de la construction neuve qui permet à Caen la mer de renouer avec une légère croissance démographique

Sans atteindre l’objectif démographique fixé par le PLH (226 000 habitants à l’horizon 2016), la forte production de logements impulsée par le PLH a permis un retour de la croissance démographique à l’échelle de Caen la mer. Sur la période de mise en œuvre du PLH (2010-2015), Caen la mer (à 29 communes) a gagné 2 432 habitants, soit une augmentation de 0,2 % par an. Au 1er janvier 2015, l’agglomération caennaise dépasse le nombre d’habitants observé en 1999. Toutefois, il semble aujourd’hui difficile d’atteindre les 226 000 habitants au 1er janvier 2016, et ce malgré un nombre de logements livrés relativement important en 2014 et 2015.

Hormis la ville de Caen, tous les types d’espace connaissent une augmentation de leur population entre 2010 et 2015. Il est à noter une inversion de tendance sur la commune

Evolution de la population par secteurs du PLH

Type d’es-	1999	2008	2010	2015
Caen	114 007	109 900	108 954	106 260
Hérouville Saint-Clair	23 992	22 267	21 434	22 460
Centres urbains	19 635	20 750	20 478	21 281
Couronne urbaine	38 819	41 201	41 306	42 583
Couronne périurbaine	21 229	24 080	24 500	26 520
Caen la mer	217 682	218 198	216 672	219 104

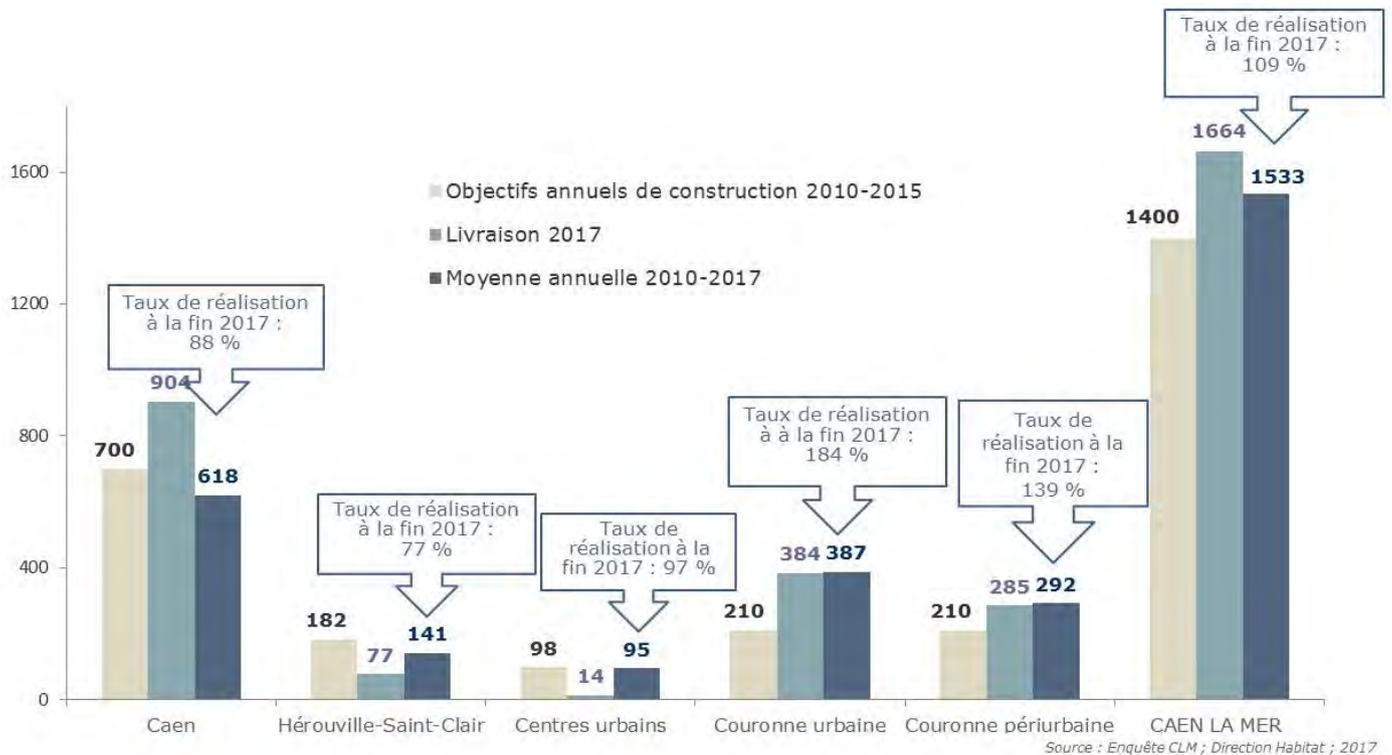
Source : Recensement population, INSEE

d’Hérouville Saint-Clair, qui pour la première fois depuis la mise en œuvre du PLH, connaît une augmentation de sa population, + 1 % par an entre 2010 et 2015.

Si Caen continue de perdre des habitants entre 2010 et 2015, la ville entre tout doucement dans une dynamique de stabilisation de sa population. Depuis 2013, elle perd de moins en moins d’habitants d’une année sur l’autre : moins 1 136 habitants entre 2012 et 2013, moins 691 entre 2013 et 2014 et moins 278 entre 2014 et 2015. Les efforts de la ville en matière de production de logements portent leurs fruits sur le long terme sachant que selon une estimation faite par l’Aucame, la ville compterait 108 900 habitants au 1er janvier 2017. Toutefois, les dynamiques structurelles à l’œuvre sur le territoire métropolitain, et notamment le départ des familles de Caen vers la périphérie, pèsent fortement sur le dynamisme démographique de la ville.

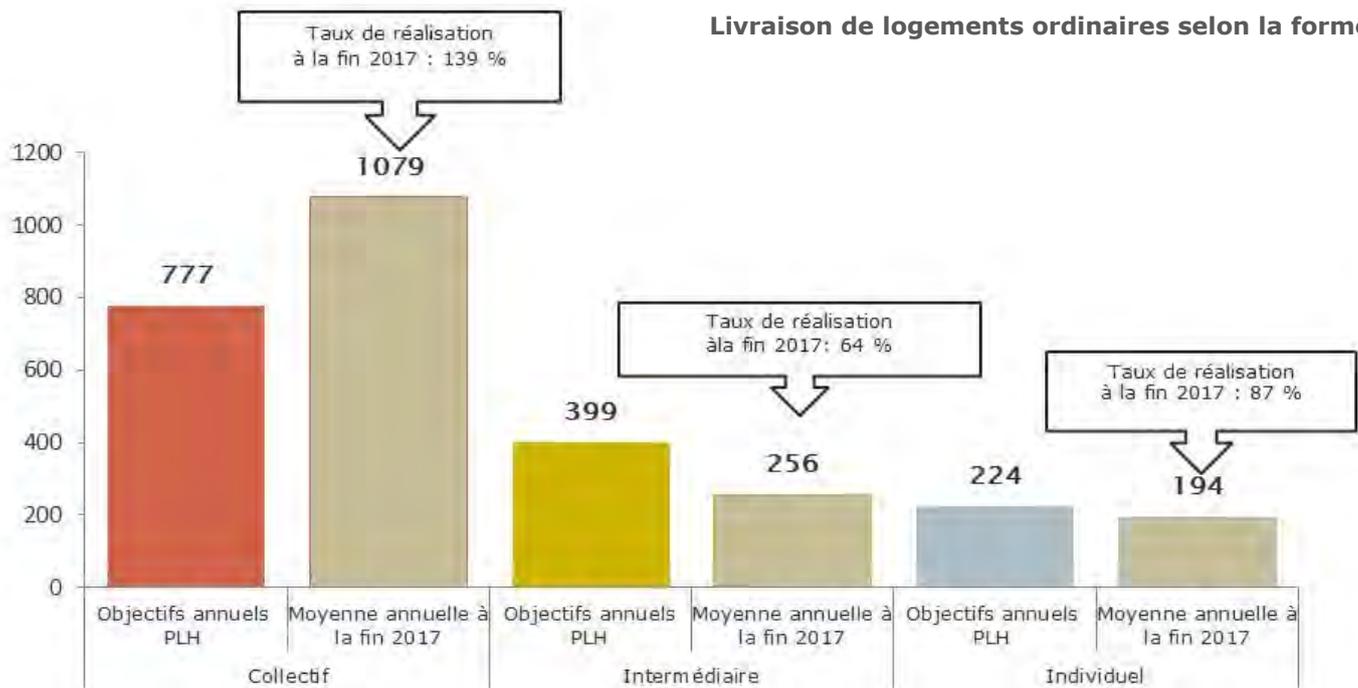
Ces tendances sont liées en grande partie à la bonne production de logements qui se traduit par une installation de nouveaux ménages. Même si le recentrage de la production neuve sur les communes les plus urbaines de

Réalisation des objectifs annuels de production de logements ordinaires à Caen la mer (29 communes) selon les secteurs PLH



Source : Note de suivi PLH 2017

Livraison de logements ordinaires selon la forme



Source : Note de suivi PLH 2017

l'agglomération, notamment sur la partie centrale de l'agglomération, est plus lent à mettre en œuvre, l'analyse des livraisons de logements ordinaires (hors structures spécifiques) montre que tous les types d'espace ont contribué à l'effort de production de logements.

Pendant la période de mise en œuvre du PLH, les communes des couronnes urbaines et périurbaines ont fortement contribué à un niveau de construction important, avec respectivement un taux de réalisation de 184 % et 139 %.

Sans atteindre leur objectif, les communes de Caen et d'Hérouville Saint-Clair ont doublé le nombre de logements produits par rapport au début des années 2000. De plus, elles disposent d'une situation particulière puisque de nombreux logements spécifiques (EHPAD, résidence sénior,...) ont été livrés entre 2010 et 2017, dont certains ne sont pas comptabilisés dans ce PLH (logements spécifiques privés).

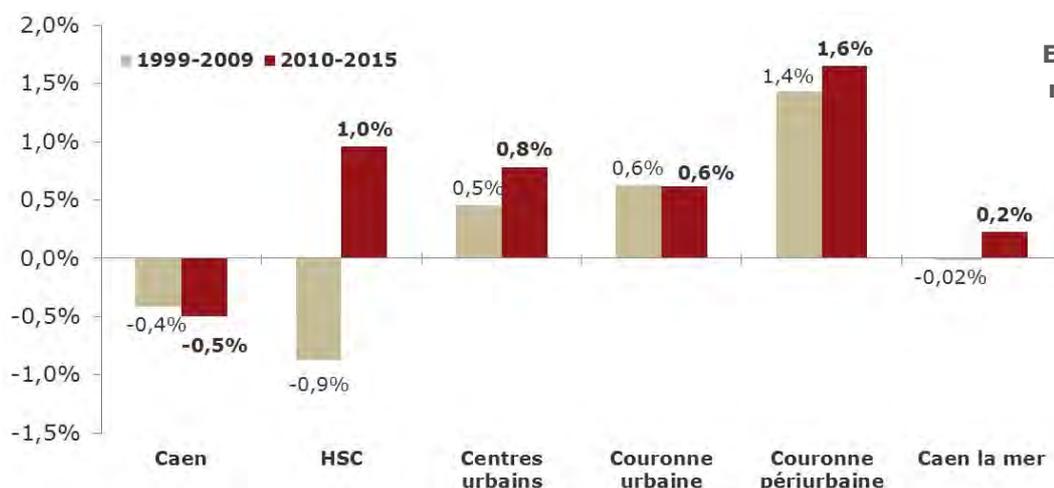
Ces derniers contribuent également à l'effort de production de logements de la ville centre. La relance de la construction semble amorcée à l'échelle de la ville de Caen, avec notamment 904 logements ordinaires livrés en 2017.

Une bonne dynamique de construction en accord avec la nécessité de limiter la consommation d'espace

A la fin 2017, les objectifs en termes de formes plus compactes sont largement dépassés au profit du logement collectif, Le logement intermédiaire affichant e un taux de réalisation de seulement 64 %, avec néanmoins une forte production observée dans les couronnes urbaine et périurbaine. L'objectif est quasiment atteint pour les logements individuels. Cette diversité en matière de forme permet de limiter la consommation d'espaces agricole et naturel.

Mais des dysfonctionnements toujours à l'œuvre à l'échelle de Caen la mer

Malgré les effets positifs observés depuis la mise en œuvre du précédent PLH, des dysfonctionnements sont toujours à l'œuvre sur le territoire de Caen la mer : déqualification d'une partie du parc ancien, des ménages qui éprouvent encore des difficultés à accéder à la propriété, des tensions encore marquées sur certaines parties du parc social. La prochaine programmation devra trouver un équilibre entre la nécessité de continuer à produire du logement neuf, pour détendre les prix du marché et poursuivre l'objectif de croissance démographique, tout en évitant une suroffre au risque de voir une concurrence s'opérer entre les logements neufs et les logements anciens.



Evolution comparée annuelle de la population par secteur PLH

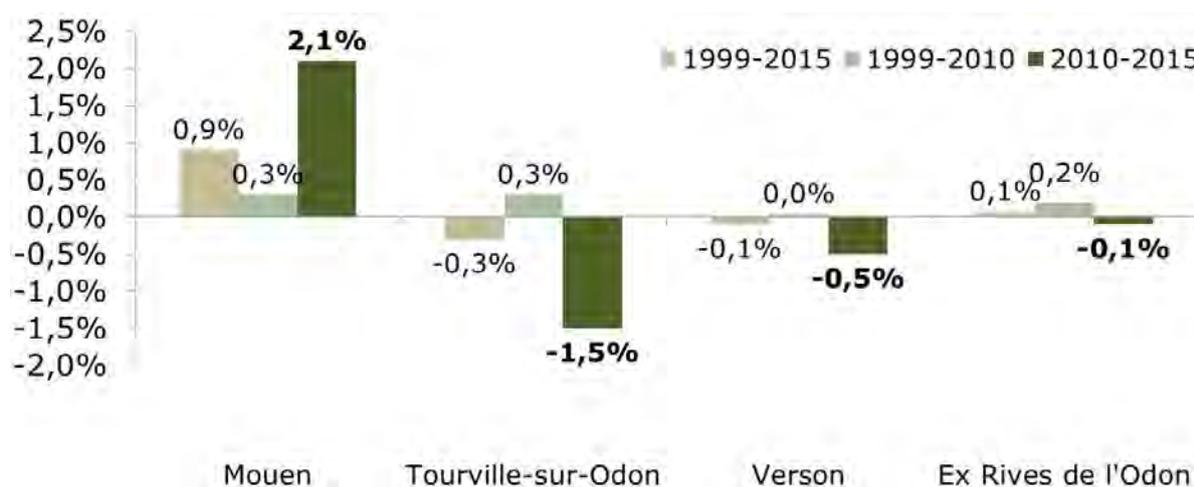
Source : Recensement population, INSEE

PLH des Rives de l'Odon : entre objectifs et réalisation

		Bilan 2010-2017	Ecart à l'objectif
64 logements par an		57 logements par an	- 7 logements par an
334 logements collectifs ou inter-médiaires sur six ans		518 logements	+ 184 logements
Logement locatif social	Mouen	3,4 %	- 4,6 points
	Tourville-sur-Odon	9,2 %	+2,2 points
	Verson	16 %	- 2 points

Source : Note de suivi PLH 2017

Taux de croissance annuel de la population



Source : Recensement population, INSEE

Le PLH de l'ex Rives de l'Odon, un bilan global qui s'améliore après huit ans de mise en œuvre

Une reprise de la construction neuve après huit ans de mise en œuvre

Après plusieurs années de bilan mitigé, le bilan global du PLH des Rives de l'Odon s'améliore au bout de huit ans de mise en œuvre. A la fin 2017, 453 logements ont été construits sur les trois communes, soit en moyenne 57 logements par an. Les objectifs fixés par le PLH (64 logements par an) ont nettement progressé ces trois dernières années, ce qui a permis d'atteindre un taux de réalisation de 89 %, soit en augmentation par rapport à 2016 (83 %). Sur les huit années de mise en œuvre, il est à noter une progression de la production de logements sur la dernière période.

Le PLH a inscrit la volonté de mieux répartir l'offre entre les communes. L'objectif de développer l'offre en logements à Mouen et Verson est atteint. Celui de renforcer l'offre sur Tourville-sur-Odon est en nette progression. A la fin 2017, Mouen affiche un taux de réalisation de 117 % (130 % fin 2016), Verson de 81 % (71 % fin 2016) et Tourville-sur-Odon un taux de 60 % (10 % fin 2016). La production est donc relativement fluctuante depuis la mise en œuvre du PLH.

Le dynamisme de construction qui commence à produire les effets attendus sur le territoire

Depuis deux ans, les notes de suivi du PLH faisaient apparaître une baisse de la population. Cette baisse s'est inversée en 2015 sous l'effet du dynamisme de la construction (+ 141 habitants par rapport à 2014). Les trois communes ont ainsi connu une croissance démographique entre 2014 et 2015.

Cette progression ne permet pas encore de revenir au niveau de population de 2010 pour

les communes de Tourville-sur-Odon et Verson. Positif entre 1999 et 2010, le taux de croissance annuel s'est inversé pour devenir légèrement négatif entre 2010 et 2015 (- 0,1 %), même si la tendance semble s'inverser entre 2014 et 2015 (+ 0,1 %). La commune de Mouen possède une dynamique différente. Elle enregistre une forte croissance démographique depuis 1999 (+ 50 habitants entre 1999 et 2010). Cette hausse s'est accentuée sur la dernière période, avec un taux de croissance annuel de 2,1 % entre 2010 et 2015. Tourville-sur-Odon a perdu 82 habitants entre 2010 et 2014, mais la reprise de la construction observée en 2017 ainsi que le regain d'habitants entre 2014 et 2015 (+ 6 habitants) devraient amorcer une période de croissance démographique ces prochaines années.

Des objectifs en matière de typologie largement atteints

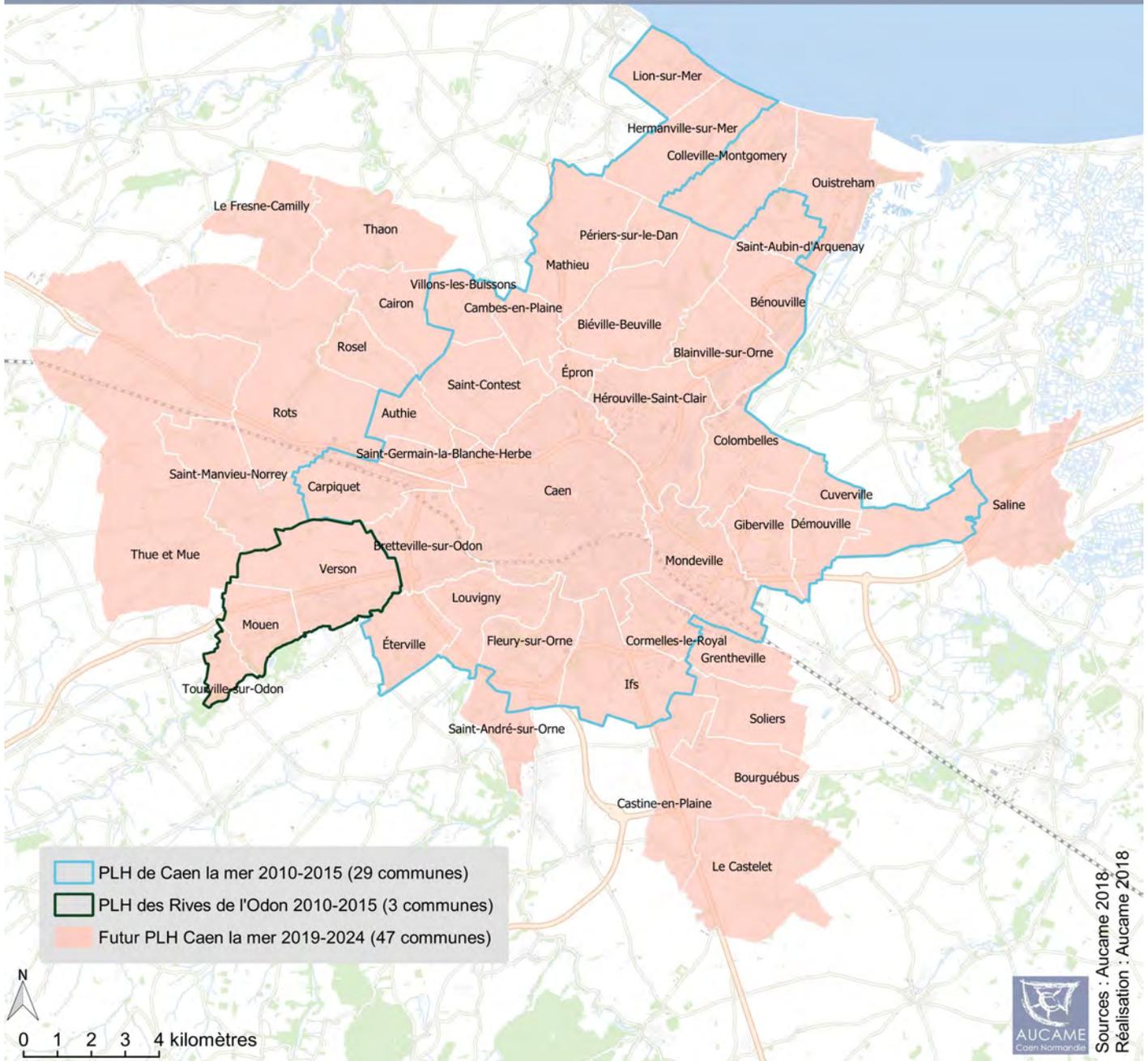
A la fin 2017, l'objectif de « promouvoir des formes urbaines plus compactes en favorisant les logements de type collectif et intermédiaire » est largement atteint (taux de réalisation de 155 %). En dépassant les objectifs initiaux, Verson et Mouen contribuent largement à cet objectif qui laisse supposer une limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Evolution de la population

	Nombre d'habitants			
	1999	2010	2014	2015
Mouen	1 292	1 342	1 413	1 489
Tourville/Odon	1 066	1 103	1 015	1 021
Verson	3 577	3 596	3 439	3 498
Ex Rives de l'Odon	5 935	6 041	5 867	6 008

Source : Recensement population, INSEE

Les périmètres des PLH de Caen la mer



II. Un contexte territorial et législatif en pleine mutation qui nécessite de réinterroger la politique de l'habitat

Depuis 2004, Caen la mer s'est engagée dans la mise en œuvre d'une politique de l'habitat via l'élaboration successive de trois Programmes Locaux de l'Habitat, dont le dernier couvre la période 2010-2015, prorogé jusqu'à fin 2018. Si ces derniers ont permis de faire émerger une véritable politique de logement communautaire, ce quatrième PLH s'inscrit dans un contexte territorial et législatif en pleine mutation qui nécessite de réinterroger la politique locale de l'habitat.

Un contexte territorial élargi

Deux vagues successives d'élargissement

Lors de l'élaboration du troisième PLH (2010-2015), la communauté d'agglomération de Caen la mer était structurée autour de 29 communes. Depuis 2013, elle a connu deux vagues d'élargissement de son périmètre :

- au 1^{er} janvier 2013, six nouvelles communes ont rejoint l'agglomération : Colleville-Montgomery, Ouistreham, Saint-André-sur-Orne et les trois communes de l'ex communauté de communes des Rives de l'Odon (Mouen, Tourville-sur-Odon et Verson),
- au 1^{er} janvier 2017, deux intercommunalités (Entre Thue et Mue et Plaine Sud de Caen) et la commune de Troarn ont rejoint les 35 communes historiques pour créer la Communauté urbaine de Caen la mer Normandie.

Au-delà de cet élargissement, certaines communes ont décidé de saisir l'opportunité offerte par la loi NoTRE pour créer des communes nouvelles. Au total, seize

communes ont fusionné pour créer trois cinq communes nouvelles : Castine-en-Plaine, Le Castelet et Rots, Thue et Mue et Saline.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le territoire de Caen la mer compte ainsi 47 communes, représentant 58 communes historiques.

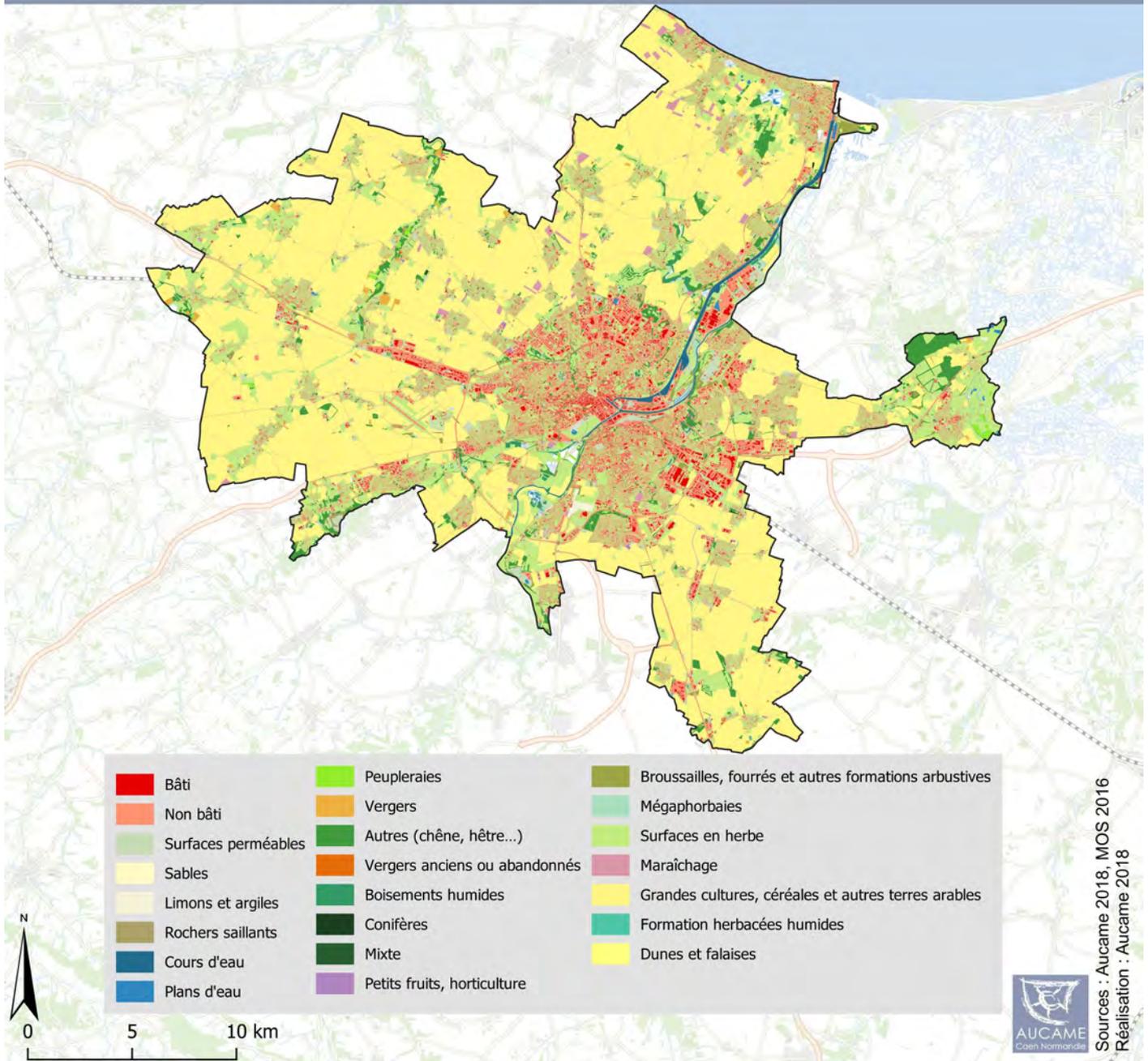
Communes nouvelles	Communes historiques
Castine-en-Plaine	Hubert-Folie
	Rocquancourt
	Tilly la Campagne
Le Castelet	Garcelles Secqueville
	Saint-Aignan de Cramenil
Rots	Lasson
	Rots
	Secqueville-en-Bessin
Thue et Mue	Bretteville-l'Orgueilleuse
	Brouay
	Cheux
	Le Mesnil-Patry
	Putot-en-Bessin
	Saint-Croix-Grande-Tonne
Saline	Sannerville
	Troarn

Mais des réflexions en matière de politique de l'habitat à des stades différents

Aujourd'hui, les communes de Caen la mer sont à des stades différents de réflexion en matière de politique de l'habitat :

- les 29 communes historiques de la communauté d'agglomération de Caen la mer et les trois communes de l'ex communauté de communes des Rives de l'Odon sont couverts par des Programmes Locaux de l'habitat (PLH). Ces deux PLH se

Caen la mer - Occupation du sol : couverture



Source : Mode d'Occupation des Sols (MOS)

Terre arable : se dit d'une terre qui peut être labourée et cultivée. Comprend les grandes cultures, les cultures maraichères, les prairies artificielles et les terrains en jachère.

déclinent sur la période 2010-2015 mais ont été prorogés de deux ans conformément aux dispositions de la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR,

- les communes de l'ex communauté de communes d'Entre Thue et Mue avaient engagé l'élaboration d'un PLH, démarche qui a permis de définir les grandes orientations en matière de logement,
- les autres communes n'avaient pas défini de politique locale de l'habitat. Soumises au SCoT Caen-Métropole, elles devaient, cependant, respecter des objectifs en matière de densité, de formes urbaines ou de production de logement locatif social.

Un territoire hétérogène qui reste structuré par son armature urbaine

Une zone urbaine intégrée dans un territoire très agricole

Dans la Communauté urbaine de Caen la mer, la part dédiée à l'activité agricole est de 22 198 hectares soit 61 % de la surface du territoire. Les espaces naturels au sens du Mode

d'Occupation du Sol (MOS), autrement dit « sans usages » sont relativement peu nombreux et ne représentent que 4 % de la surface du territoire. Malgré l'importance de l'urbanisation de l'agglomération caennaise, 65 % de la surface du territoire est dédiée à l'activité agricole (61 % d'activités agricoles) et naturelle (4 % sans usage). Le territoire présente donc une image périurbaine et rurale qui contribue à son attractivité (cadre de vie, paysage, agriculture).

Les secteurs urbanisés représentent néanmoins 30 % du territoire avec une place importante dédiée au logement, 4 910 hectares, dont 4 185 hectares à usage de logement individuel soit 11 % de la surface du territoire. Le logement individuel représente, après l'activité agricole, le deuxième poste d'usage du MOS en nombre d'hectares. Les infrastructures de déplacement représentent 9 % de la surface totale de la Communauté urbaine révélateur de l'importance de la périurbanisation mais également du rôle important de Caen et de son agglomération en termes de flux de déplacements et des besoins d'infrastructures qui en découlent.

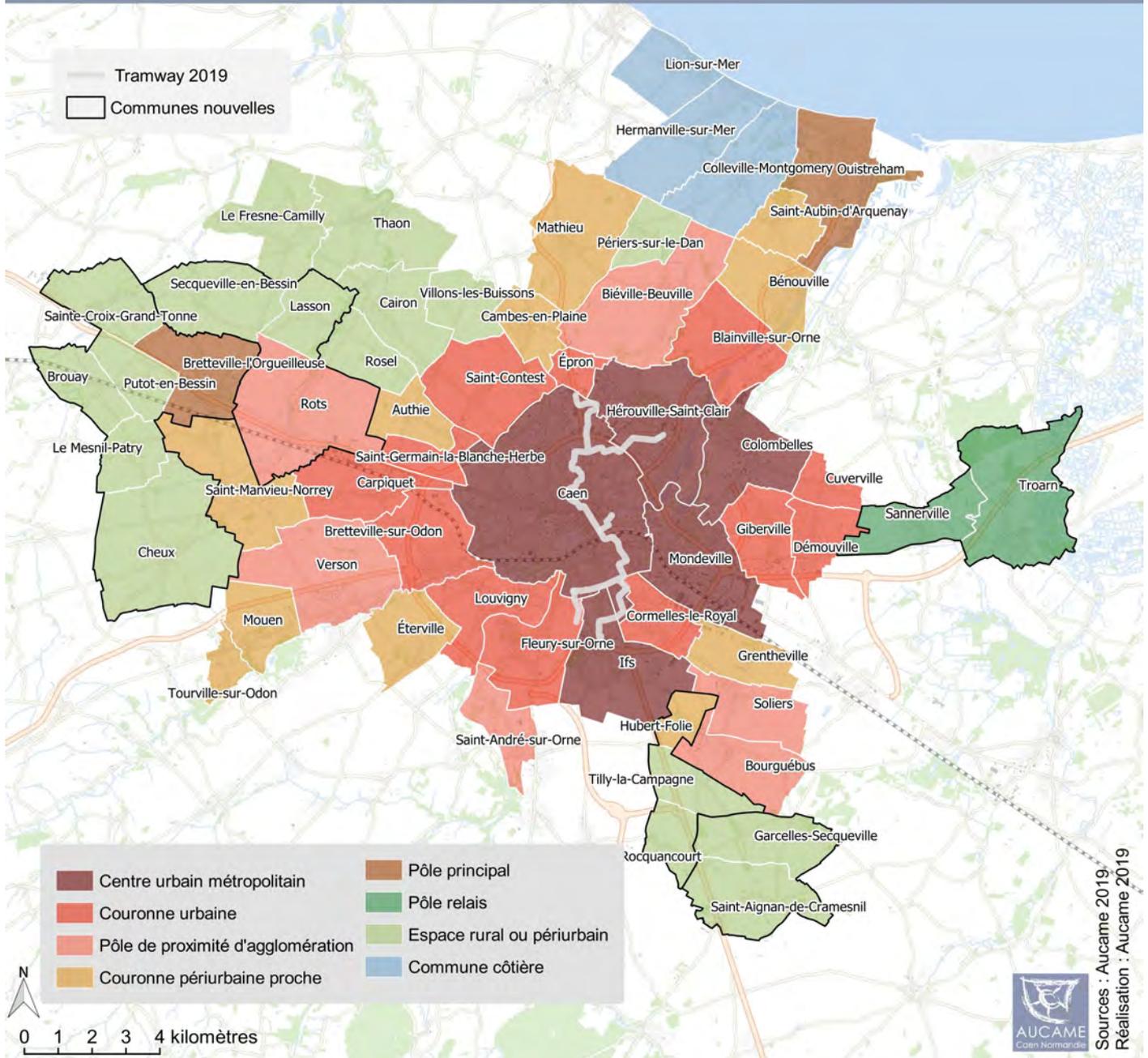
Usage du sol en 2016



Occupation du sol en 2016



Typologie des communes (avec les communes historiques)



Un territoire structuré par son armature urbaine

Aujourd'hui, la Communauté urbaine de Caen la mer est bien structurée par son armature urbaine : un centre urbain métropolitain, des communes urbaines et des territoires périurbains desquels émerge un maillage régulier de pôles bien équipés.

Le centre urbain métropolitain se structure autour de la ville de Caen qui concentre le plus de fonctions urbaines et des communes d'Hérouville Saint-Clair, de Mondeville, d'Ifs et de Colombelles. Ces cinq communes présentent un niveau de population et d'équipement tel qu'elles participent largement au rayonnement de l'agglomération caennaise. Elles présentent des caractéristiques très urbaines, avec notamment les taux de logements collectifs les plus forts de l'agglomération.

Autour du centre urbain émerge une première couronne de **communes urbaines**. Ces dernières localisées dans un rayon de 5 km ont connu un développement important dans les années 1980, ce qui s'est traduit par une augmentation de la population et logiquement des services et équipements associés. Ces **communes apparaissent aujourd'hui** globalement bien équipées.

Dans le territoire périurbain, se dégagent quelques communes relativement bien équipées et localisées à l'interface entre les espaces agricoles et la zone agglomérée (centre urbain et couronne urbaine). Constituées de bourgs anciens, ces communes de la **couronne périurbaine proche** ont connu une phase intense de périurbanisation (majoritairement pavillonnaire) au cours des vingt dernières années. Au sein de cet espace, et avec une étonnante régularité, se détache un ensemble de pôles **de proximité d'agglomération** : Biéville-Beuville, Rots, Soliers, Bourguébus, Verson et Saint-André-

sur-Orne, qui s'est fortement développé ces dernières années sous forme de lotissements pavillonnaires.

Dans **l'espace rural ou périurbain**, il est observé de nombreuses communes de moins de 2 000 habitants ayant un visage résidentiel. Au sein de cet espace, **les pôles principaux (Bretteville l'Orgueilleuse et Ouistreham)** sont constitués par des communes dont le poids de population, le niveau d'équipement et de service, les activités économiques et la facilité potentielle de liaison avec l'agglomération, en font des relais essentiels du développement dans les espaces périurbains et ruraux du PLH. Les deux **pôles relais** (Sannerville et Troarn) dont le niveau d'équipement et de service en font des animateurs du territoire essentiellement rural qui les environne jouent également un rôle économique structurant.

Caen la mer compte également trois **communes côtières** : Colleville-Montgomery, Hermanville-sur-Mer et Lion-sur-Mer. Elles ont un caractère résidentiel, cependant, la présence d'activités balnéaires leur permet de disposer d'équipements et commerces adaptés à leur fréquentation touristique.

III. Des évolutions fondamentales à l'œuvre qui nécessitent d'adapter la politique de l'habitat

Un cadre législatif et réglementaire en pleine mutation

Au-delà de la nécessité de s'adapter au nouveau périmètre de Caen la mer, ce PLH doit prendre en compte les nombreuses évolutions législatives et réglementaires de ces dernières années, et notamment :

- la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové de mars 2014 (ALUR) qui affirme le rôle des intercommunalités comme chef de file de la politique del'habitat. Elle renforce notamment son rôle dans le suivi et la gestion des attributions de logements sociaux, dans la lutte contre l'habitat indigne et dans le traitement des copropriétés,
- la loi LAMY de février 2014 redéfinit les quartiers prioritaires à partir d'un critère unique (la concentration urbaine de pauvreté), en instaurant un contrat urbain global à l'échelle intercommunale et en engageant une nouvelle étape de rénovation urbaine (NPNRU),
- la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017 qui intègre des nouvelles dispositions relatives au logement social et qui renforce le volet d'intervention foncière au sein des PLH, avec notamment la définition d'une stratégie foncière et la mise en place d'un observatoire foncier.

De plus, la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi Elan, de novembre 2018, vise trois grands objectifs :

- « construire plus, mieux et moins cher »

via notamment un choc de l'offre, une simplification des procédures d'urbanisme et une réforme du secteur HLM,

- répondre aux besoins de chacun et favoriser la mobilité dans le parc social comme dans le parc privé, pour favoriser la mixité sociale et améliorer les rapports locatifs,
- penser une politique du logement en lien avec une politique d'aménagement du territoire, dans les territoires ruraux, dans les métropoles, dans les villes moyennes ou encore dans les quartiers de la politique de la ville. Cela passe notamment par un grand projet de revitalisation des centres villes (opération Cœur de ville), par la massification de la rénovation énergétique des logements, par la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil et par l'amélioration de la gouvernance des copropriétés.

Une évolution de certains dispositifs en matière de production de logements

La programmation de ce prochain PLH devra prendre en compte des évolutions importantes de certains dispositifs de l'Etat en matière de production de logements.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la défiscalisation Pinel est limitée aux investissements réalisés sur les zones géographiques où la tension entre l'offre et la demande de logements est la plus forte, en l'espèce pour le territoire de Caen la mer, la zone B1. Les 37 communes de Caen la mer, localisées en zone B2 et C, n'auront donc plus accès à ce dispositif.

Ce recentrage ne sera pas sans conséquence sur les dynamiques de construction observées dans Caen la mer puisque depuis quelques années le marché de la construction est fortement porté par les investisseurs : en 2017, 72 % de la promotion immobilière

étaient destinés à des ventes à investisseurs. Ce dispositif constitue le principal moteur de la production de logements collectifs, notamment dans les communes périurbaines.

On assiste également à un recentrage vers les **zones les plus tendues du financement de l'Etat** en matière de logement locatif social. Cette **évolution de la politique de l'Etat rend plus difficile** la production de logements sociaux au sein des communes localisées en B2 et C.

Ces deux évolutions obligent la Communauté urbaine de Caen la mer à introduire une certaine souplesse dans la programmation de logements collectifs et sociaux et à proposer **des règles qui s'adaptent mieux au contexte communal**.

Les dynamiques sociodémographiques, économiques et urbaines sur le territoire de Caen la mer sont très fortement corrélées aux **problématiques d'habitat**.

Le territoire connaît une croissance démographique modérée, principalement portée par les **communes périurbaines de l'agglomération**. Cette dynamique s'explique notamment par les spécificités du système migratoire local : les **jeunes étudiants et actifs viennent s'installer à Caen** mais les familles partent de Caen et du **centre de l'agglomération pour aller en périphérie**.

Des évolutions démographiques lourdes, qui ne sont pas propres à Caen la mer, impactent aussi les besoins en logements : un **vieillissement de la population qui s'accélère et une diminution de la taille des ménages** qui se poursuit.

Ces grandes tendances démographiques se constatent sur l'ensemble du territoire, mais l'agglomération présente cependant des disparités géographiques, tant sur le plan démographique que sociologique. La prise en compte de **ces disparités, pour s'y adapter ou pour tenter de les atténuer**, peut aussi se traduire dans les **politiques d'habitat**.

La croissance de l'emploi connaît une reprise depuis 2016, pour revenir au niveau de l'année 2010. L'emploi reste très concentré sur les communes du centre urbain métropolitain ; les deux-tiers des emplois sont ainsi situés sur les seules communes de Caen, Hérouville-Saint-Clair et Mondeville.

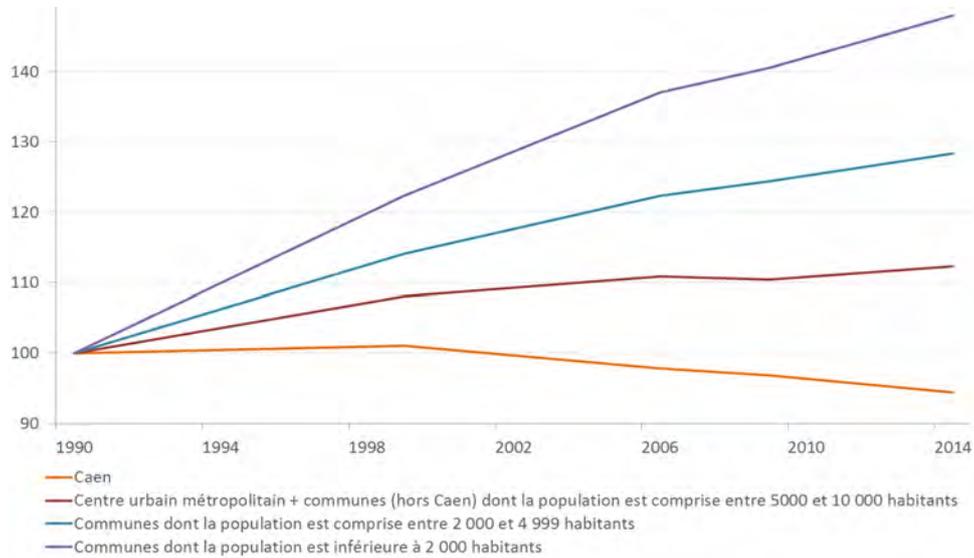
Cette concentration de l'emploi, mais aussi des grands équipements, alors que les actifs habitent de plus en plus en périphérie, génère une mobilité automobile très forte sur le territoire. Une offre alternative en transport collectif existe sur Caen la mer, mais elle trouve là aussi son meilleur niveau de performance pour les communes du centre de l'agglomération, autour des

lignes structurantes (tramways et lignes). Les déplacements en modes actifs, marche et vélo, apportent une réponse complémentaire, notamment sur des trajets de courtes distances en milieu urbain.

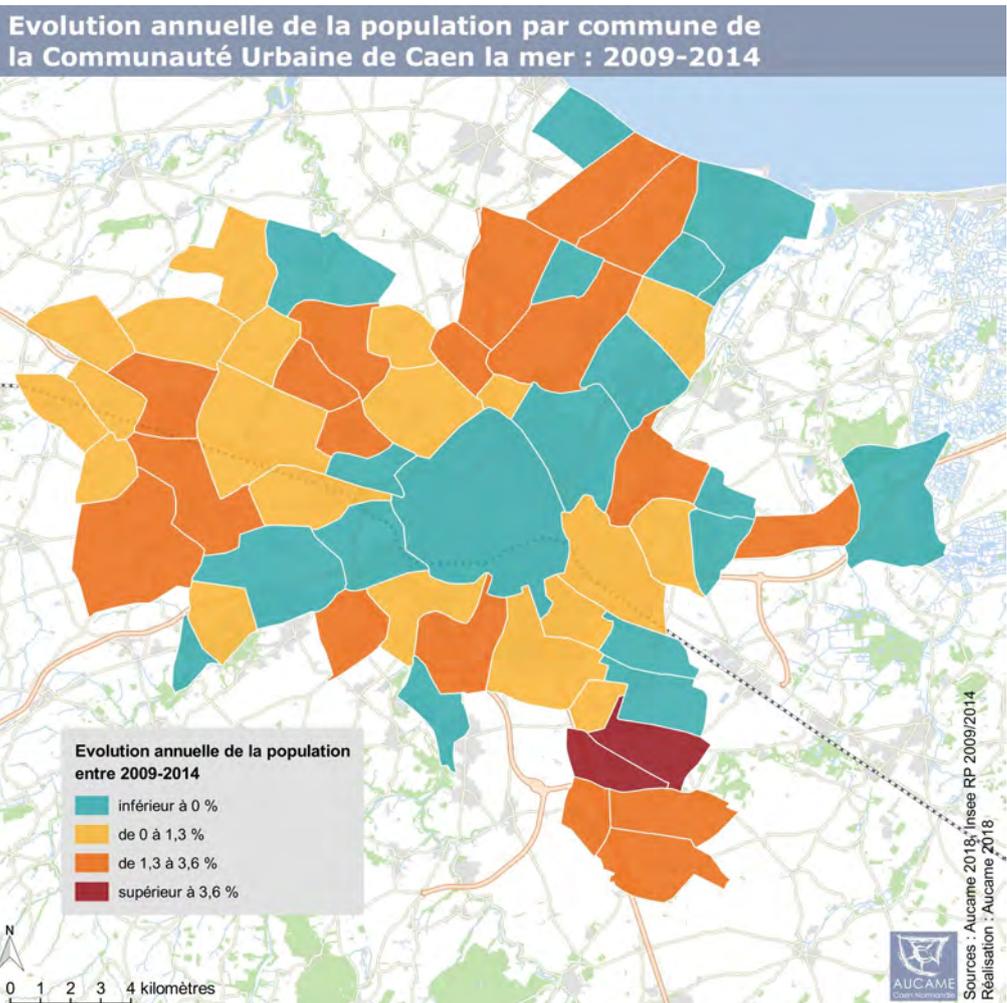
Les enjeux

- Maintenir une offre de logement à destination des familles dans les centres urbains
- Adapter l'offre de logement au vieillissement de la population
- Adapter le volume de création de logements pour compenser la diminution de la taille des ménages
- Atténuer les disparités socio-spatiales sur le territoire par une politique de logements accessibles et adaptés aux différents parcours résidentiels
- Favoriser la localisation d'une offre nouvelle de logement au plus proche des secteurs d'emplois et dans les secteurs desservis par une offre de transport public forte

Evolution des communes de Caen la mer selon leur taille entre 1990 et 2014 (base 100)



Source : Recensement de la population, INSEE

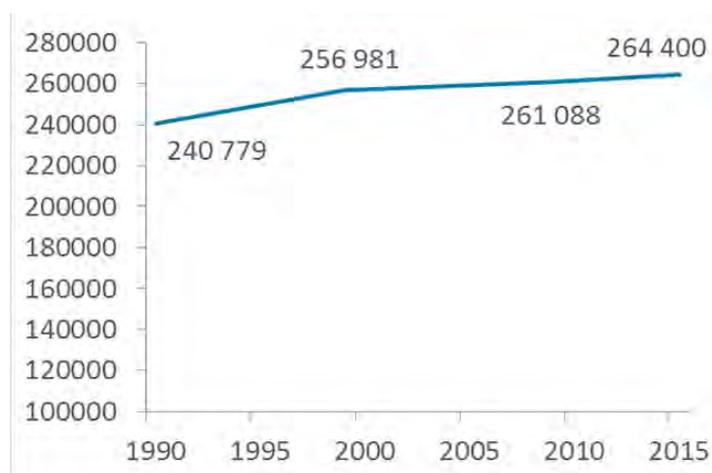


I. Une évolution démographique faible depuis 2009 qui cache des disparités au sein du territoire

Une croissance démographique légèrement positive...

A périmètre constant (47 communes), la Communauté urbaine a connu une croissance démographique importante dans les années 90 (+ 0,7 % par an entre 1990 et 1999). Cette hausse tend à se ralentir depuis 1999 pour atteindre un taux de croissance annuel de 0,1 % entre 2009 et 2014 (+ 1 413 habitants).

Evolution de la population de 1990 à 2015 à l'échelle de Caen la mer



Source : Recensement de la population, INSEE

Cette inversion de tendance est liée à un double phénomène. Depuis plusieurs années, le solde migratoire est négatif à l'échelle de Caen la mer, avec notamment le départ des familles vers les zones périphériques. Ce départ des familles, conjugué à un vieillissement de la population, a également pour conséquence une détérioration du solde naturel.

Aujourd'hui, la croissance démographique semble repartir à la hausse avec 264 400 habitants au 1er janvier 2015.

Des évolutions différenciées selon le type d'espace

La Communauté urbaine se structure autour de la ville de Caen qui compte près de 106 300 habitants en 2015, soit 40 % de la population du territoire. Le centre urbain métropolitain (hors Caen), composé des communes de Colombelles, Hérouville-Saint-Clair, Iffs et Mondeville, regroupe environ 50 250 habitants, soit 20 % de la population totale. Les 42 autres communes accueillent un peu moins de 108 000 habitants. Ces secteurs évoluent de façon différente. De façon générale, une hausse de la population s'observe dans les communes périphériques au détriment de la zone dense.

Les communes périurbaines et rurales ont globalement vu leur population croître mais à des rythmes différents. Les petites communes éloignées du centre urbain se démarquent par l'intensité de la croissance démographique, et notamment celles localisées au sud de la Communauté urbaine. Ces dernières bénéficient de soldes migratoire et naturel positifs.

Toutefois, la politique de relance de la construction impulsée par le SCoT Caen-Métropole et le précédent PLH a permis d'infléchir certaines tendances à l'œuvre sur le territoire depuis plusieurs décennies. Il est observé un retour de la croissance démographique au sein de nombreuses communes urbaines, et notamment celles localisées dans la deuxième couronne de Caen.

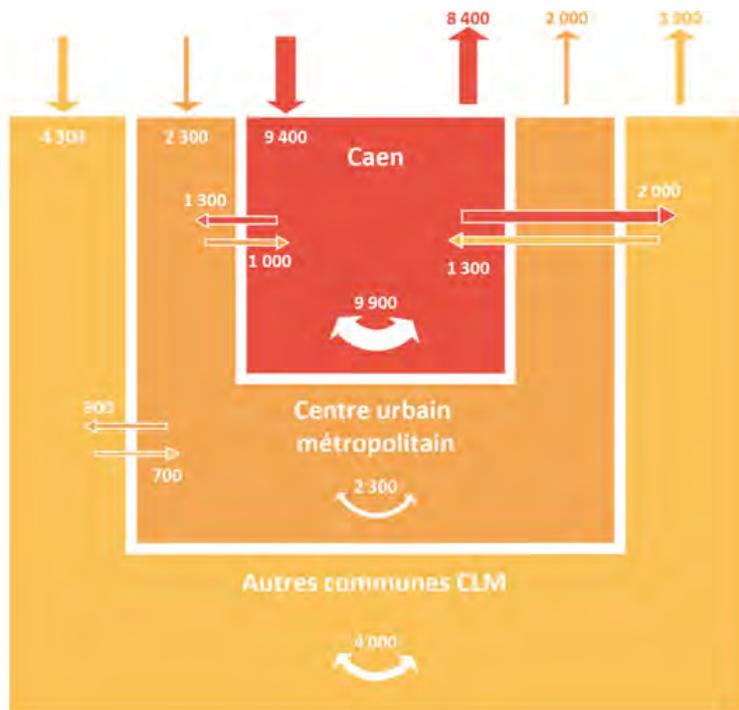
Le centre urbain métropolitain continue de perdre des habitants mais il est observé une inversion de tendance sur les cinq communes le composant. La ville d'Hérouville-Saint-Clair dont le nombre d'habitants diminuait à chaque période voit sa population stagner autour de 21 900 habitants entre 2009 et 2014. Avec 22 460 habitants au 1^{er} janvier 2015, elle connaît une augmentation de sa population,

Flux migratoires de Caen la mer par classe d'âge entre 2013 et 2014



Source : fichier détail migration résidentielle, INSEE

Schéma des principaux flux migratoire de Caen la mer entre 2013 et 2014



Source: Fichier détail, INSEE

(+ 1 % par an entre 2010 et 2015). Ils continuent de gagner des habitants entre 2009 et 2014 (+ 600 habitants). Colombelles et Monderville voient leur population augmenter entre 2009 et 2014 alors que le précédent PLH avait dénombré une perte d'habitants sur ces deux communes. Si la ville de Caen continue de perdre des habitants entre 2010 et 2015, elle entre doucement dans une dynamique de stabilisation de sa population. Depuis 2013, Caen perd de moins en moins d'habitants d'une année sur l'autre : moins 1 136 habitants entre 2012 et 2013, moins 691 entre 2013 et 2014 et moins 278 entre 2014 et 2015.

Des flux de population importants, avec Caen au cœur du système migratoire

L'attractivité modérée de Caen la mer ne doit pas masquer des flux de population importants. Entre 2013 et 2014, 14 300 personnes ont quitté le territoire, près de 16 000 s'y sont installées et 23 000 personnes ont changé de logement tout en restant dans le territoire communautaire. Deux grandes tendances sont observées :

- un bilan des flux de proximité (à l'intérieur du SCoT et de l'aire urbaine...) négatif dû principalement aux départs des familles dans le périurbain, parfois lointain,
- un bilan des flux positif dans les échanges régionaux. C'est surtout le cas avec les départements de l'Orne et de la Manche qui « fournissent » un volume important de jeunes bacheliers venant faire leurs études à Caen.

Caen se situe au cœur de ce système migratoire. Près de 60 % des personnes qui arrivent à Caen la mer s'installent dans la ville-centre, soit 9 300 personnes. Elle attire les nouveaux arrivants provenant de territoires lointains. Il s'agit principalement de jeunes actifs et plus

encore d'étudiants. A l'inverse de son attraction régionale, Caen est déficitaire pour les migrations proches, phénomène principalement dû aux familles qui acquièrent un logement dans le périurbain.

Les communes du centre urbain métropolitain (hors Caen) ont un profil migratoire intermédiaire. Elles connaissent d'importants départs de familles pour le périurbain, à l'image de Caen, mais de manière moins intense car, dans le même temps, ces communes attirent de jeunes couples et des familles. Les autres communes du centre urbain métropolitain attirent également des jeunes étudiants ou apprentis, mais dans une moindre mesure par rapport à Caen.

La périurbanisation se poursuit au départ de Caen mais également des autres communes du centre urbain métropolitain. Ce processus concerne des communes de plus en plus éloignées du centre urbain métropolitain et de ses emplois.

II. Des évolutions sociétales profondes qui engendrent de nouveaux besoins en logements

A l'image des dynamiques nationales, Caen la mer est marquée par des évolutions sociétales profondes : vieillissement de la population, augmentation des ménages seuls et des familles monoparentales, précarisation plus forte de certains habitants. Ces évolutions engendrent des besoins en logements spécifiques qui nécessitent d'orienter la production de logements au plus près des besoins des habitants.

Une population locale en mutation

Plusieurs dynamiques de recompositions socio-démographiques sont à l'œuvre à l'échelle de Caen la mer et les évolutions des modes de vie

observées en 2010 se confirment et se renforcent.

Depuis l'approbation du précédent PLH, le processus de vieillissement de la population s'est accéléré à l'échelle de Caen la mer. Seuls les plus de 55 ans ont connu une augmentation de leur population entre 2009 et 2014 (+ 7 800 personnes). L'indice de jeunesse a diminué, passant de 2,28 à 1,95. Ce vieillissement, à l'instar des évolutions nationales, s'explique en partie par les effets du baby-boom. L'érosion des naissances ne permet pas de compenser ce processus.

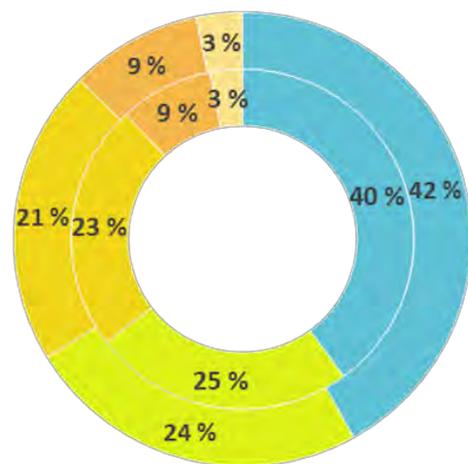
Cependant, la présence d'une offre de formation supérieure permet de conserver et d'attirer un volume important de jeunes adultes. Les 18-24 ans pèsent pour près de 15 % de l'ensemble de la population. Mais les effectifs de cette classe d'âge diminuent.

Il est également observé quelques recompositions dans la structure des ménages. Au 1^{er} janvier 2014, Caen la mer accueille 123 403 ménages (+ 4 300 par rapport à 2009).

Le nombre de ménages augmente bien plus vite que la population. Les familles avec enfants ont

diminué entre 2009 et 2014 (- 7 %), tandis que le nombre de personnes déclarant vivre seules a augmenté dans les mêmes proportions. Phénomène sociologique, le nombre de familles

Evolution de la structure de la population à Caen la mer entre 2009 et 2014

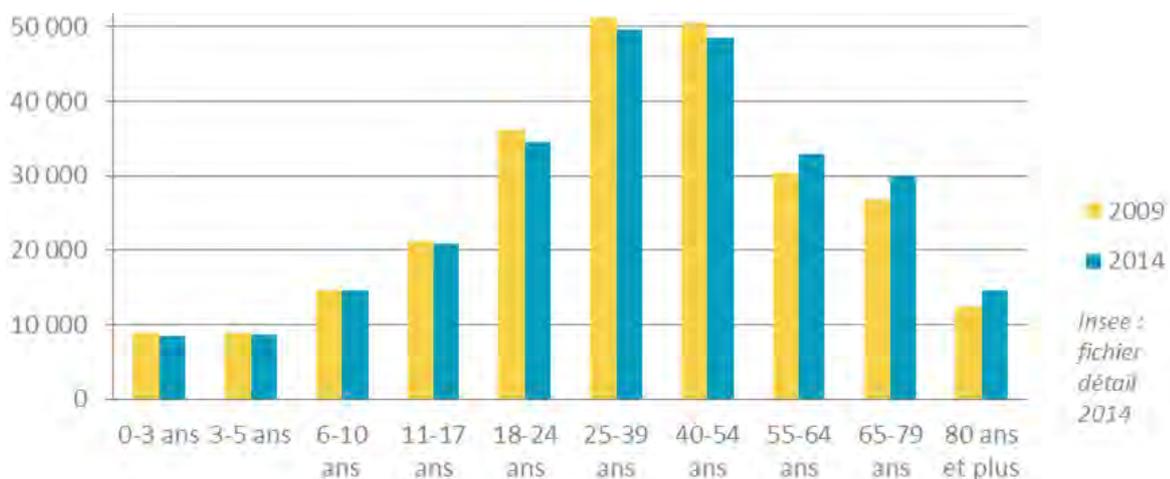


- Personnes vivant seules
- Couples avec enfant(s)
- Couples sans enfant
- Familles monoparentales
- Autre

Insee : RP 2009; 2014

monoparentales a fortement augmenté (+ 10 %), lié aux séparations et aux divorces plus nombreux.

Effectifs par classe d'âge entre 2009 et 2014



Insee :
fichier
détail
2014

Source : Fichier Détail 2014, INSEE

A l'image des dynamiques nationales, la taille des ménages n'a cessé de diminuer sous les effets du vieillissement de la population et de ces changements de modes de cohabitation.

Entre 2009 et 2014, la taille moyenne des ménages est passée de 2,12 à 2,05. Toutefois, des **disparités s'observent à l'échelle de Caen la mer**. La ville de Caen affiche une taille des ménages de 1,74 habitant en 2014 (1,78 en 2009), tandis que Garcelles-Secqueville dispose **d'un nombre de personnes par foyer qui se stabilise à 2,93** entre 2009 et 2014.

Ce phénomène de desserrement des ménages pèse fortement sur les besoins en logements de Caen la mer. Il convient de proposer suffisamment de logements pour répondre à la demande tout en orientant cette programmation vers des produits en adéquation avec les attentes et les besoins des habitants.

Des clivages sociologiques dans l'espace qui s'amplifient

Lors du précédent PLH (2010-2015), il était relevé des inégalités sociales et spatiales très marquées au sein de Caen la mer, générant une certaine forme de ségrégation sur le territoire **liée à l'âge, à la taille des ménages et au niveau de revenus. Ce constat est toujours d'actualité.**

Avec un revenu médian par unité de consommation de 21 257 €, **Caen la mer figure en bonne position** parmi les grandes aires urbaines du Grand Ouest. Si Caen la mer accueille les communes où les niveaux de revenus sont les plus élevés de Caen Métropole, de fortes disparités sociales et territoriales liées en grande partie à la périurbanisation tendent à spécialiser les espaces, au détriment de la mixité sociale.

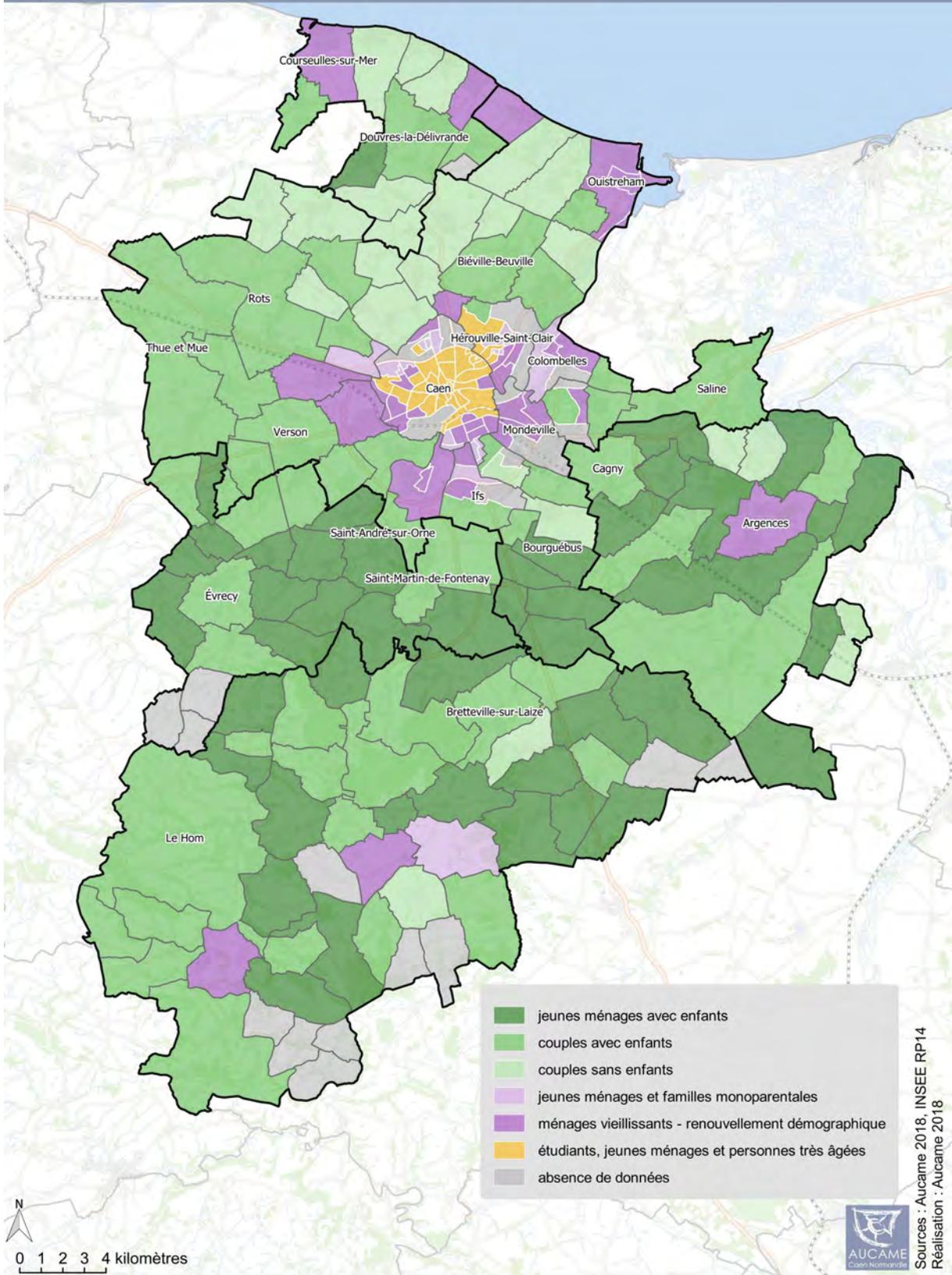
Ce constat fait écho à une étude publiée en **2015 par l'Aucame dans le cadre de l'observatoire des solidarités territoriales de Caen la mer**. En termes de cohésion sociale, les conclusions

de cette étude indiquent que Caen la mer fait partie des territoires où les inégalités de revenus entre habitants sont les plus fortes **comparativement à d'autres capitales régionales.**

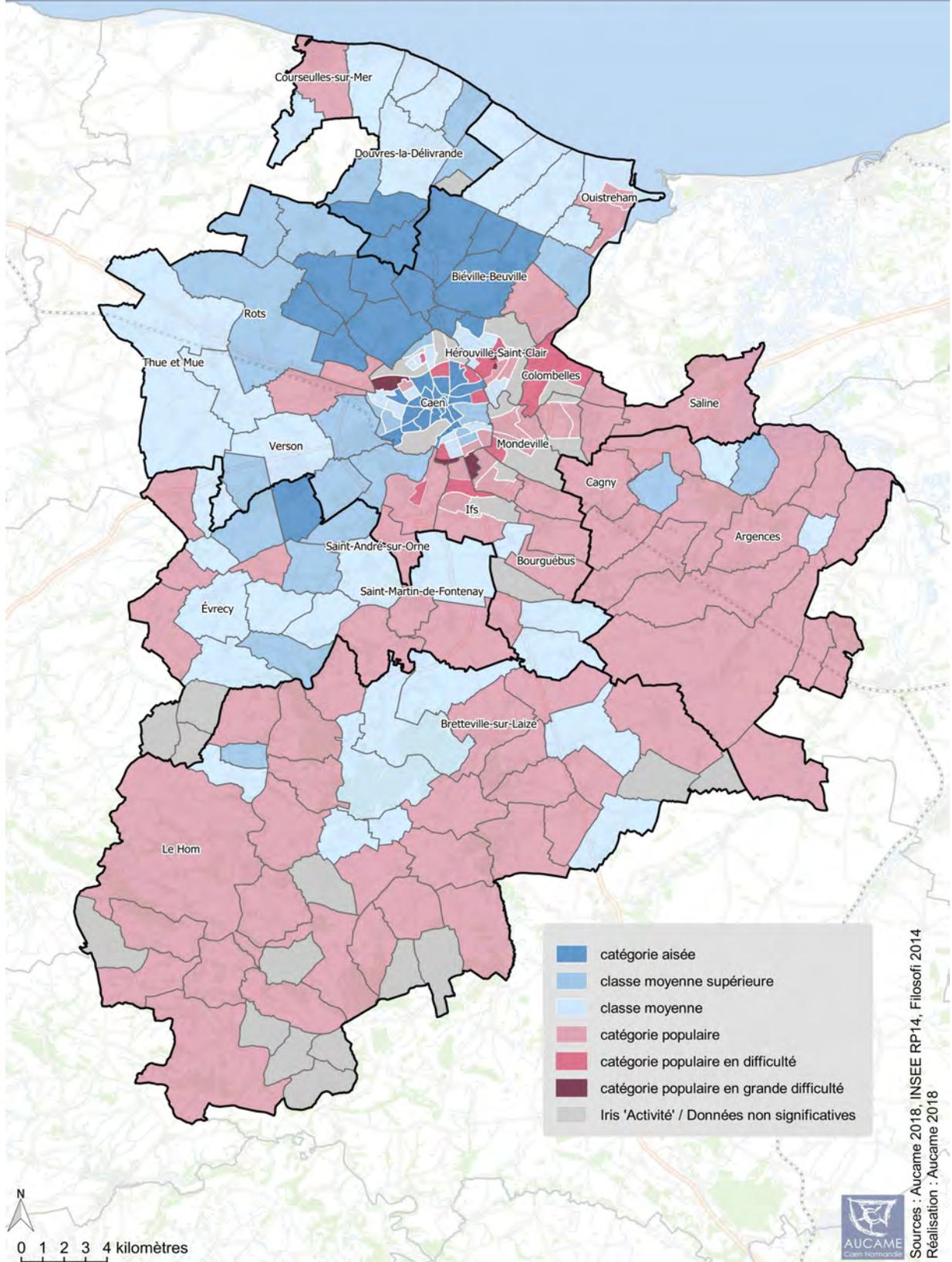
A l'échelle du territoire du SCoT Caen-Métropole, Caen la mer se caractérise par une hétérogénéité des compositions démographiques et une importante spécialisation sociale entre le nord-ouest et le sud-est du territoire. De manière synthétique, la zone urbaine accueille plus fortement des jeunes adultes en raison de la présence d'équipements de formation supérieure et la périphérie des familles avec enfant(s) en raison de l'offre en logements. Cependant, trois grands ensembles homogènes sont à distinguer :

- Caen, et dans une moindre mesure les autres communes du centre urbain métropolitain, où il existe une surreprésentation de personnes vivant seules et des 18-24 ans,
- les communes du nord et de l'ouest qui ont tendance à accueillir une population plus âgée et plus aisée. La proportion de cadres et de professions intermédiaires y est la plus élevée. On relève un taux de retraités plus fort que la moyenne communautaire. Les couples sans enfant sont surreprésentés traduisant l'ancienneté de la périurbanisation,
- les communes de l'est et du sud qui se distinguent par un profil de population plus jeune et plus modeste. La proportion d'ouvriers, et dans une moindre mesure d'employés, y est plus élevée. Les ménages avec enfants sont surreprésentés.

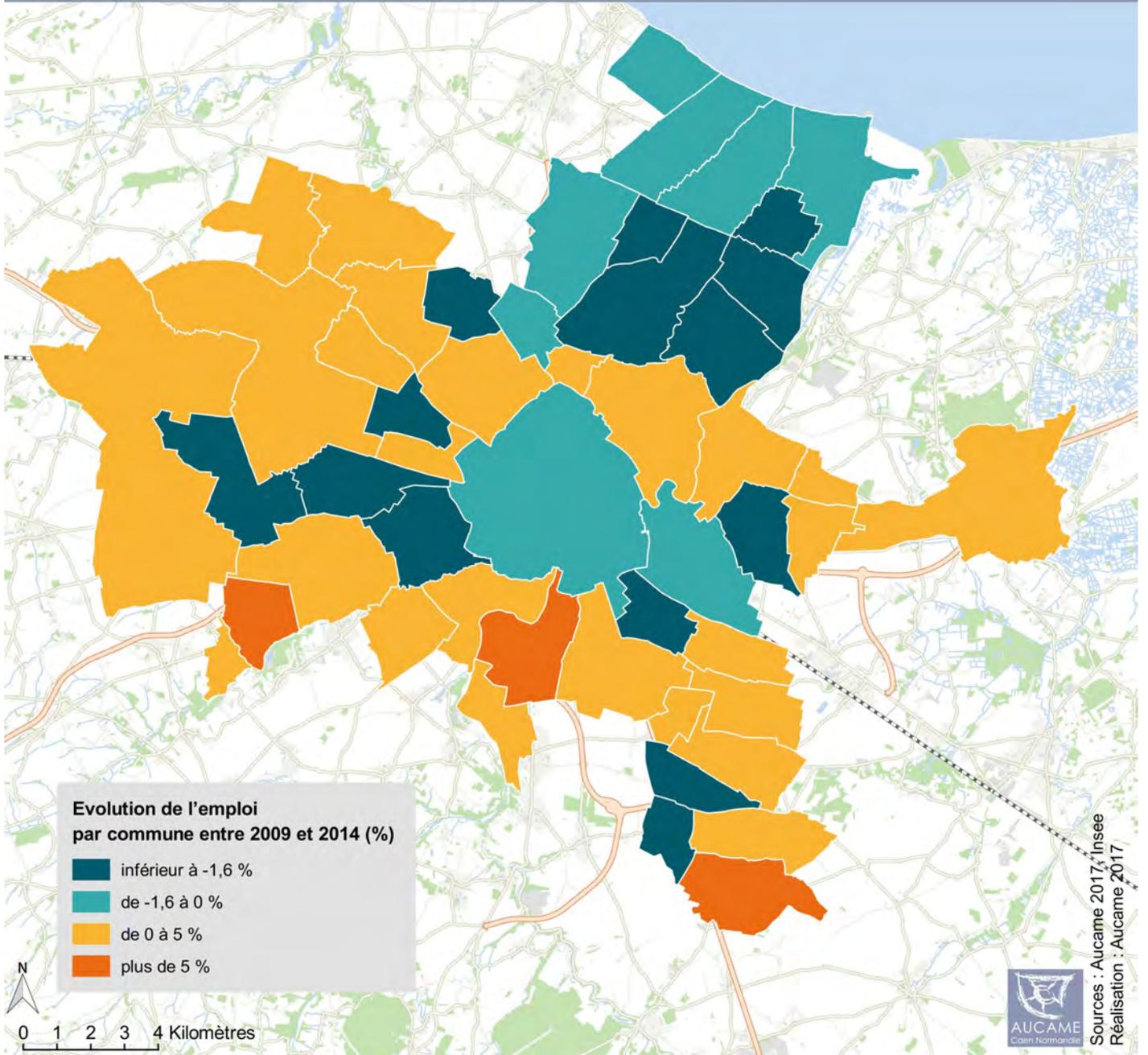
Typologie des ménages de Caen-Métropole



Typologie sociale de la population de Caen-Métropole



Evolution de l'emploi



III. Des évolutions économiques positives mais un phénomène de périurbanisation encore à l'œuvre

Des signes d'une reprise économique à l'échelle de Caen la mer

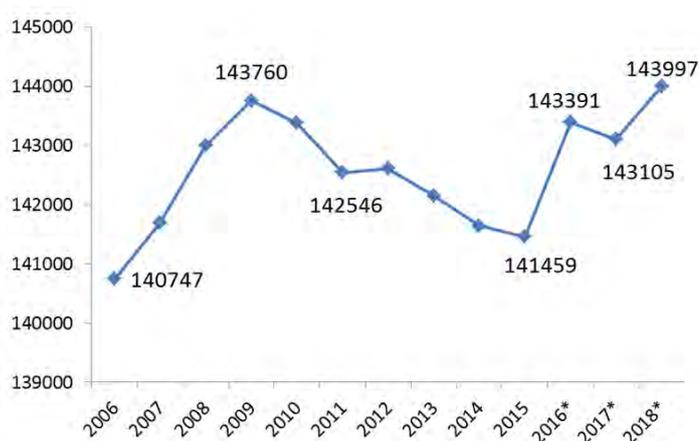
Après une longue période de stagnation de l'emploi, Caen la mer enregistre une augmentation du nombre d'emplois et compte 143 105 emplois (base de donnée Aucame) en 2017. Ce chiffre est donc en croissance par rapport à 2014 et correspond au chiffre de l'année 2010.

Entre 2009 et 2014, les communes, où la majorité des emplois est concentrée, ont perdu des emplois. Seules les communes périurbaines ont réussi à gagner quelques emplois avec la croissance de l'économie présentielle qui a moins subi la crise. Depuis 2014, le centre urbain mé-

tropolitain gagne à nouveau des emplois. Ce phénomène est lié à la reprise économique mais également à un retour des activités en milieu plus urbain.

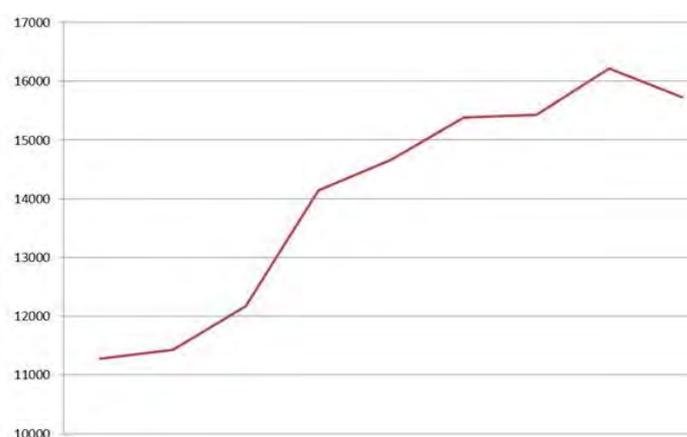
Autre signe de la reprise économique, le volume du nombre de demandeurs d'emploi en fin de mois (DEFM) de catégorie A* est en baisse pour la première fois depuis 2010. Au 1er trimestre 2018, on comptait 15 732 demandeurs d'emplois sur les 47 communes de la Communauté urbaine de Caen la mer, contre 16 214 en 2017 (Source : MEFAC/Pôle emploi/DIRECCTE). En 2016, le taux de chômage du bassin caennais s'élevait à 9,8 % (source : Pôle emploi) soit un taux proche de la moyenne nationale.

Evolution de l'emploi à Caen la mer entre 2006 et 2018



Sources: INSEE et *BD Aucame

Evolution à fin du 1^{er} trimestre (au 31 mars) de chaque année du nombre de Demandeurs d'emploi en fin du mois catégorie A



Source: Pôle Emploi/DIRECCTE

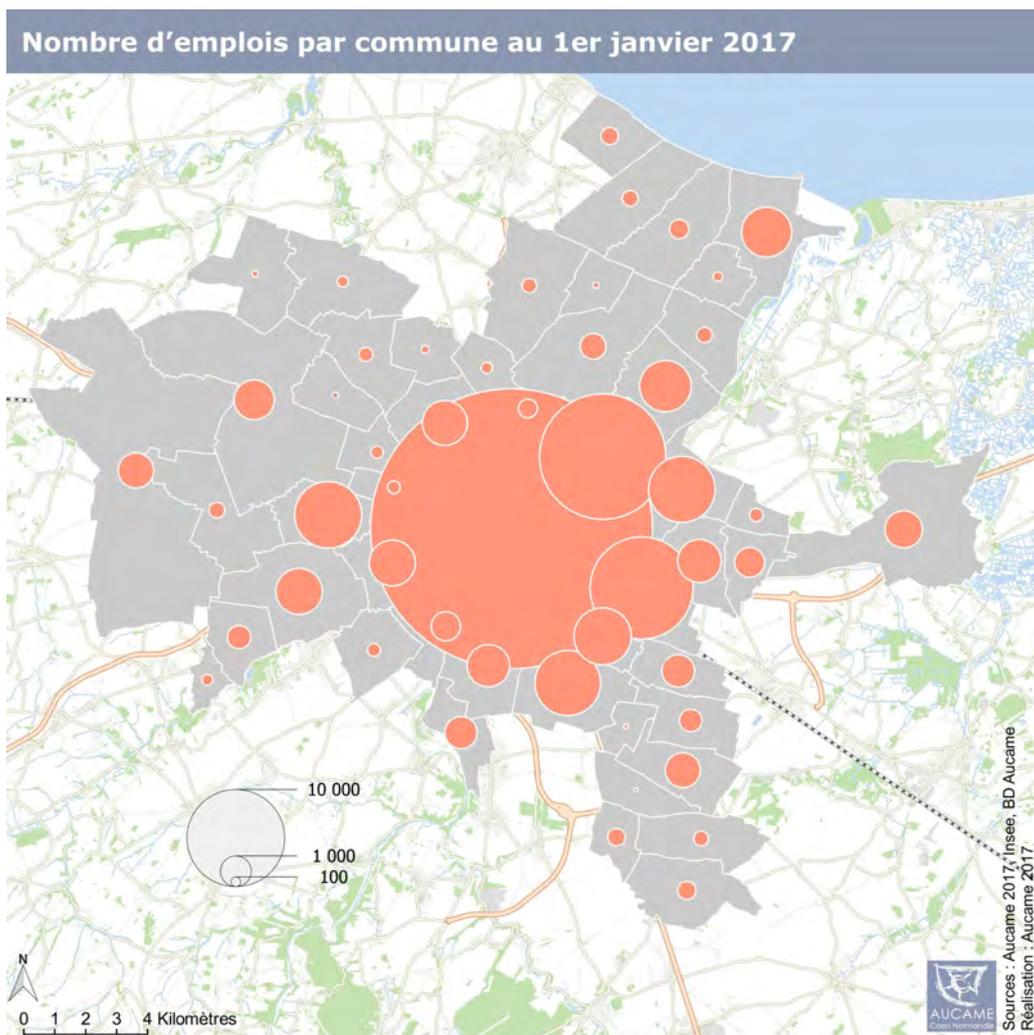
*Les DEFM de catégorie A représentent les personnes inscrites à Pôle emploi qui sont tenues de faire des actes positifs de recherche d'emploi et n'ayant pas travaillé dans le mois donné.

Un phénomène de métropolisation conjugué à un phénomène de périurbanisation qui éloigne les actifs de centre urbain

Le centre urbain métropolitain concentre la majorité des emplois du territoire et les grands établissements économiques. En effet, la carte ci-dessous met en exergue le poids dominant de Caen, principale ville du territoire, et de ses communes limitrophes à l'échelle de la Communauté urbaine. Les trois communes de Caen, Hérouville-Saint-Clair et Mondeville concentrent à elles seules plus des deux tiers de l'emploi salarié total.

Les grands établissements économiques sont ainsi situés à proximité du centre urbain. Alors que les établissements publics se trouvent majoritairement à Caen, les établissements privés les plus importants de la Communauté urbaine se situent également à Caen ou à proximité des **grands échangeurs qui desservent l'agglomération. On y distingue des typologies d'activités variées même si le poids de l'industrie, notamment automobile, reste marqué sur le territoire.**

L'intensité de l'emploi est concentrée sur quatre grands pôles économiques (le centre de Caen, le Plateau nord élargi à Saint-Contest et Hérouville-Saint-Clair, le sud, le sud-est de Caen et le

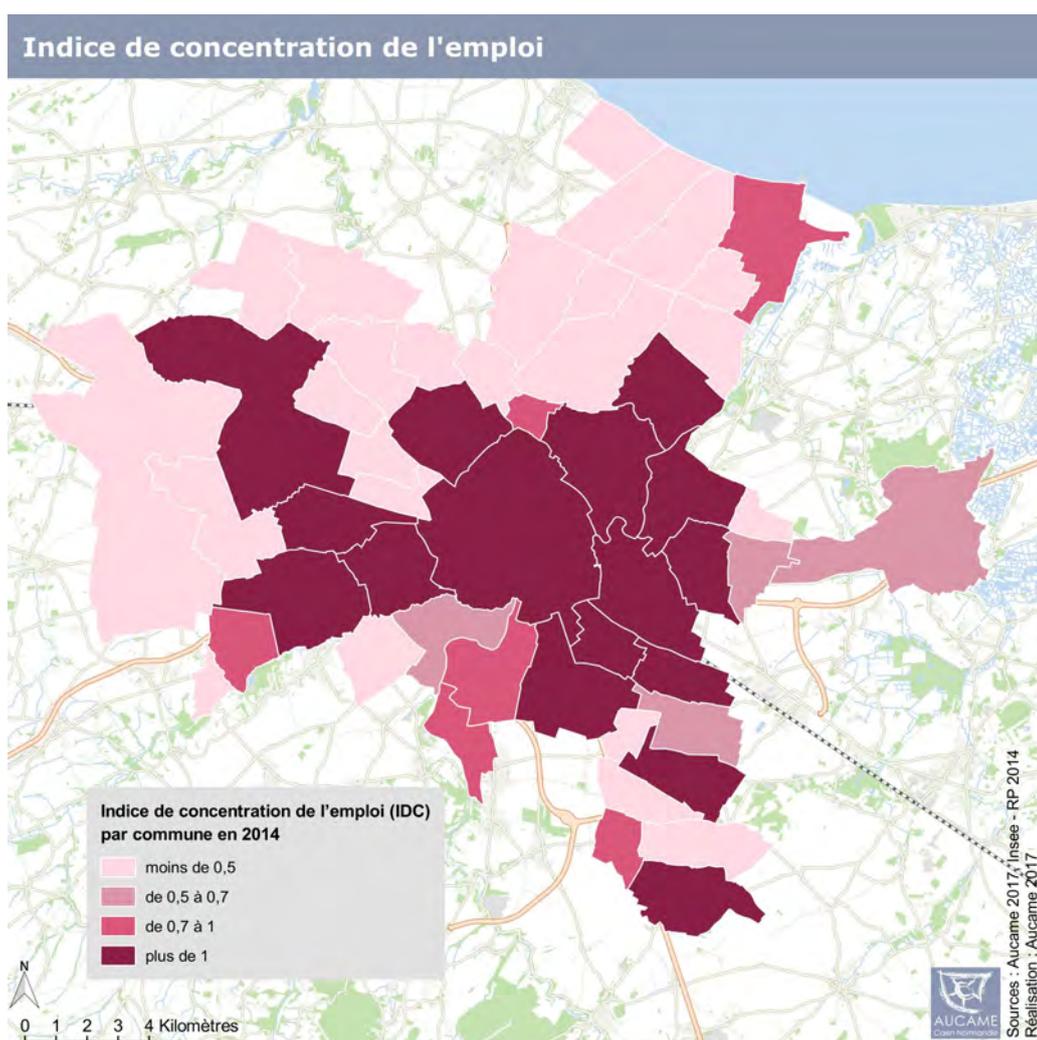


pôle de Carpiquet). Les établissements de plus de 200 salariés localisés sur Caen et sa première couronne.

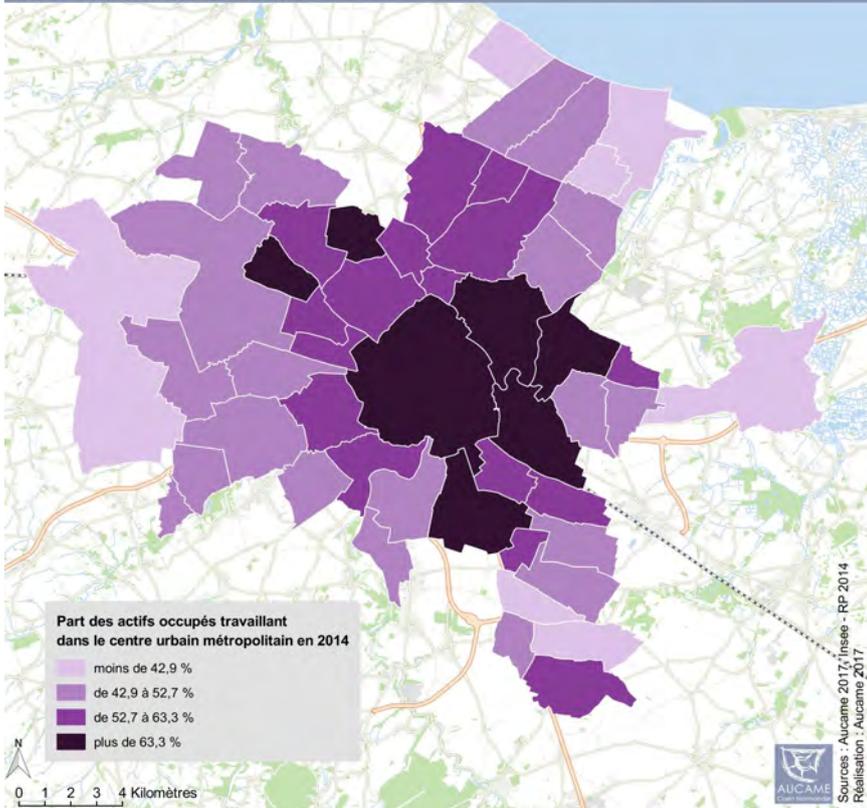
L'indice de concentration de l'emploi (IDC) qui mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents ayant un emploi confirme cette concentration de l'emploi dans le centre urbain métropolitain.

A l'échelle de Caen la mer, cet indice fait ressortir les communes en contact avec les quatre grands pôles d'emploi de la Communauté urbaine évoqués précédemment. Cet indice permet également de caractériser les territoires « périurbains », à vocation surtout résidentielle.

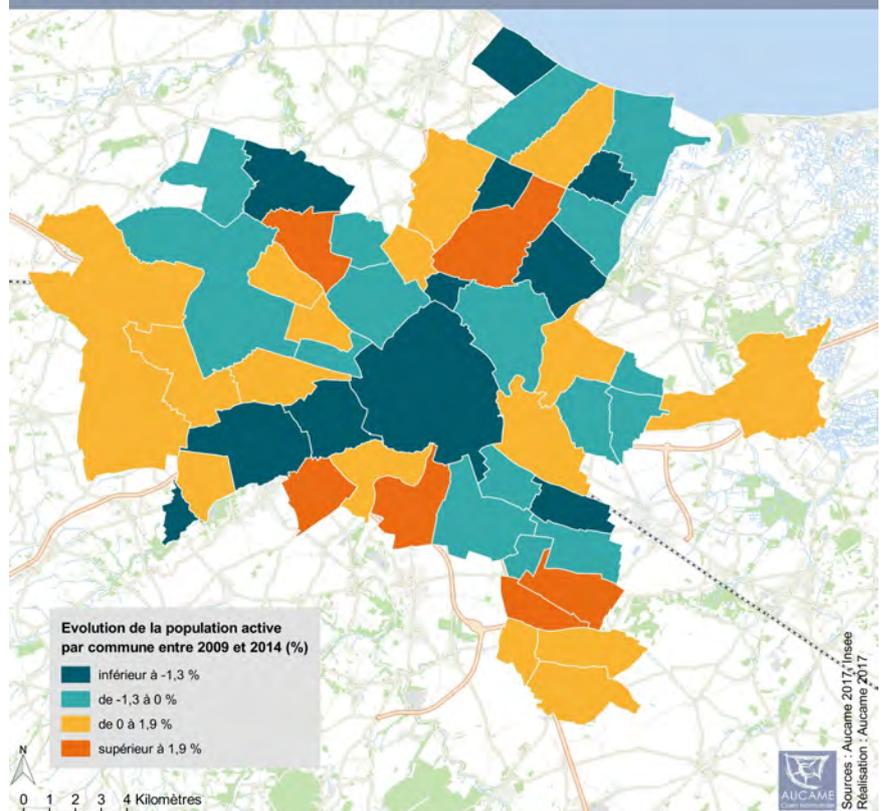
Cette concentration de l'emploi est conjuguée à un phénomène de périurbanisation encore à l'œuvre qui éloigne les actifs du centre urbain. Signe de cette périurbanisation, le nombre d'actifs présents sur les communes du centre urbain diminue. Les actifs habitent donc de plus en plus dans des communes résidentielles où la concentration d'emploi est faible.



Part des actifs occupés travaillant dans le centre urbain métropolitain en 2014



Evolution de la population active



Plus d'un actif sur deux (53,2 %) travaille dans une des communes du centre urbain métropolitain. L'attractivité de cet espace est donc très importante pour les résidents du bassin caennais.

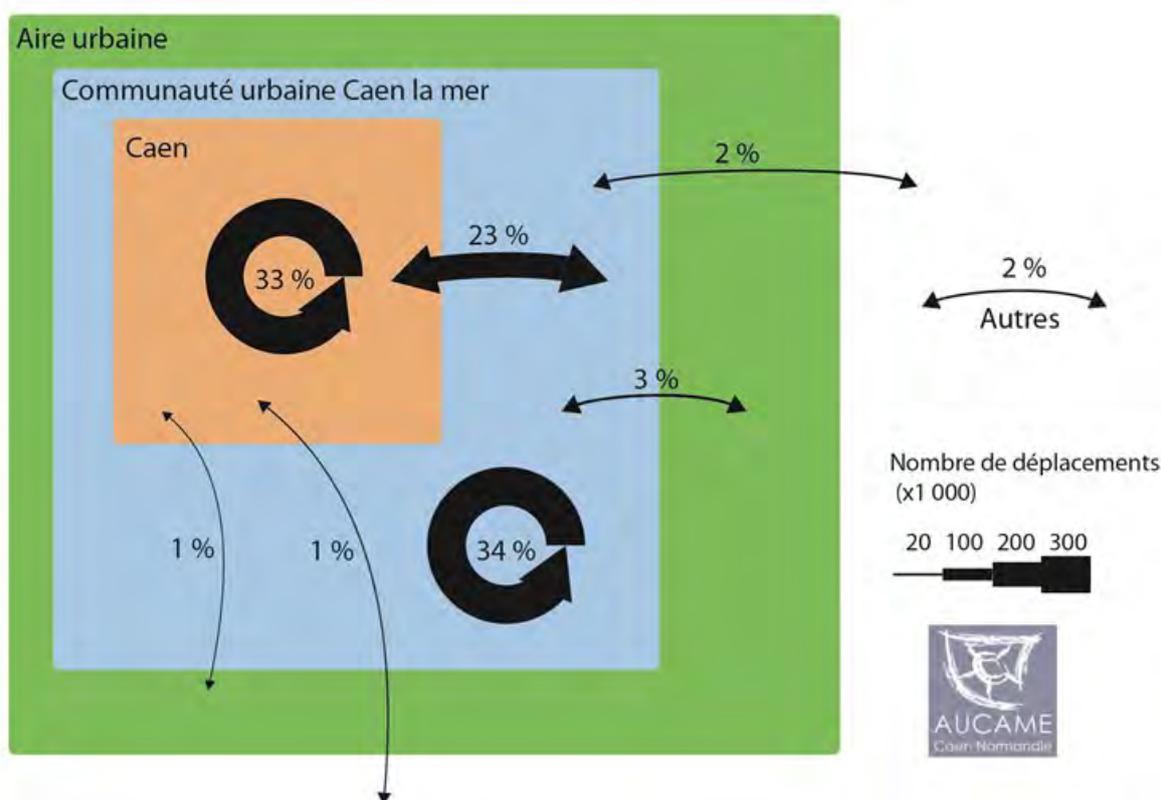
La population active tend donc à s'éloigner du centre urbain métropolitain et des principaux pôles qui concentrent la majorité des emplois. De plus, les activités économiques semblent se « recentrer » comme en atteste la carte de l'évolution du nombre d'emplois par commune entre 2014 et 2017. De nombreux enjeux, notamment liés à la mobilité domicile-travail, émergent donc de ce constat. En matière d'habitat, il semble nécessaire de proposer une offre de logements accessibles au plus grand nombre à proximité des zones d'emploi.

IV. Une concentration des activités, un habitat dispersé et l'automobile qui fait le lien

Caen la mer, un bassin de vie fortement polarisé par la ville de Caen

Le périmètre de la Communauté urbaine se rapproche aujourd'hui des contours de son bassin de vie primaire. En effet, 90 % des 915 000 déplacements effectués chaque jour par les habitants (de 11 ans et plus) de Caen la mer se font à l'intérieur de la Communauté urbaine. Seuls 10 % des ménages se déplacent en dehors de Caen la mer. La majorité d'entre eux ont pour destination une commune qui n'appartient pas à l'aire urbaine caennaise.

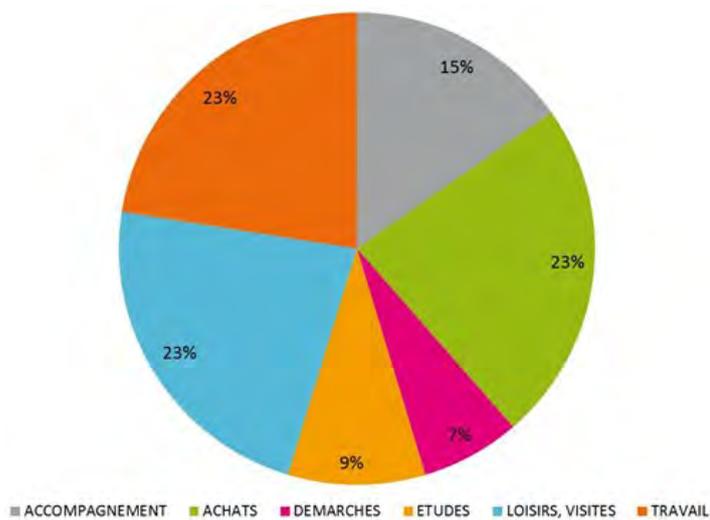
Flux de déplacements des habitants de Caen la mer



Source : EDGT Calvados 2011 (11 ans et +)

Les motifs (hors domicile) des déplacements internes des résidents de Caen la mer se répartissent de manière équilibrée entre travail, achat et loisirs. La part des motifs accompagnement et études n'est pas négligeable comparativement aux autres territoires de Caen-Métropole. Cette répartition témoigne ainsi de la capacité du territoire à faire vivre, travailler, étudier et consommer ses habitants et montre ainsi la logique de bassin de vie de Caen la mer.

Motifs des déplacements internes des habitants de Caen la mer



Source : EDGT Calvados 2011 (11 ans et +)

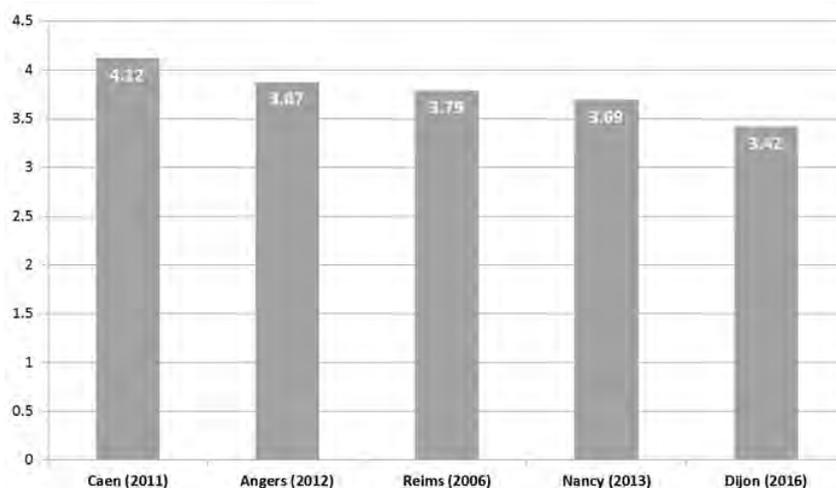
Néanmoins, bien qu'autonome dans son fonctionnement, la Communauté urbaine se trouve fortement polarisée par la ville de Caen. Plus de 60 % des déplacements internes à Caen la mer ont pour origine ou destination la ville centre, qui concentre les principaux lieux d'emploi et de vie de l'agglomération.

Une population relativement mobile, adepte de l'automobile...

Avec 4,12 déplacements par jour et par personne, la population de la Communauté urbaine apparaît comme mobile, comparativement aux autres EPCI de l'aire urbaine (4,04 déplacements par jour et par personne), et même vis-à-vis des agglomérations françaises de taille similaire.

Cette forte mobilité est permise par la voiture, notamment, qui est le premier mode de déplacement utilisé par les habitants de Caen la mer. Elle représente ainsi plus de 60 % des déplacements effectués. La marche est également un mode de déplacement plébiscité avec une part modale de 26 %.

Comparaison des taux de mobilité entre Caen la mer et des agglomérations de taille similaire



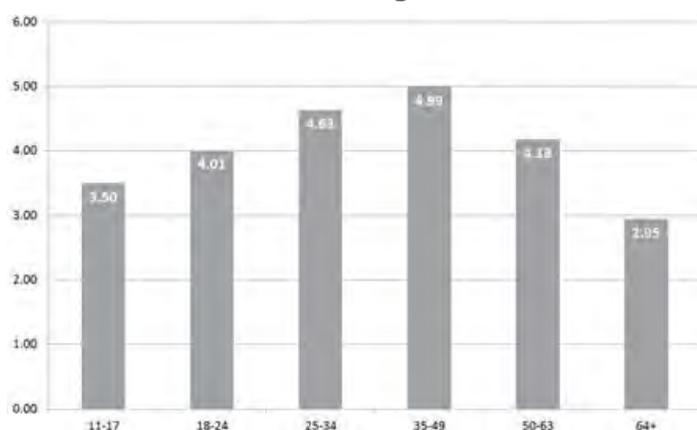
Source : Tableau des mobilités, Enquêtes de mobilité, CEREMA

...mais avec d'importantes disparités géographiques

Il est difficile d'analyser la mobilité des résidents à l'échelle de la Communauté urbaine. Les comportements de mobilité sont fortement corrélés aux critères sociodémographiques car, selon l'âge, l'occupation des personnes ou la structure des ménages, le besoin et la fréquence de déplacement peuvent fortement varier.

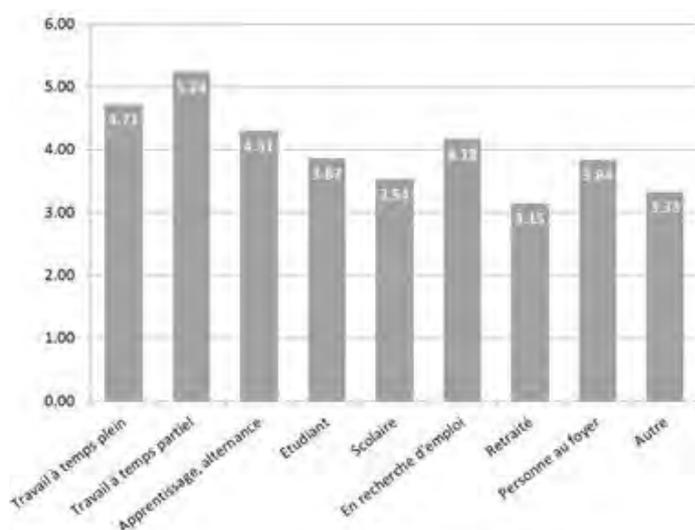
A titre d'exemple, la mobilité des jeunes augmente petit à petit et traduit à la fois une automatisation des moyens de déplacements et une entrée progressive dans la vie active. Les 25-50 ans ont généralement la mobilité quotidienne la plus importante, notamment pour les actifs, car se superposent bien souvent aux motifs personnels et de travail, les déplacements induits par l'accompagnement des enfants. A l'inverse, la mobilité des retraités diminue fortement du fait de la disparition des déplacements pour motif contraint (travail, accompagnement,...).

Taux de mobilité des habitants de Caen la mer selon l'âge



Source : EDGT Calvados 2011 (11 ans et +)

Taux de mobilité des habitants de Caen la mer selon l'occupation



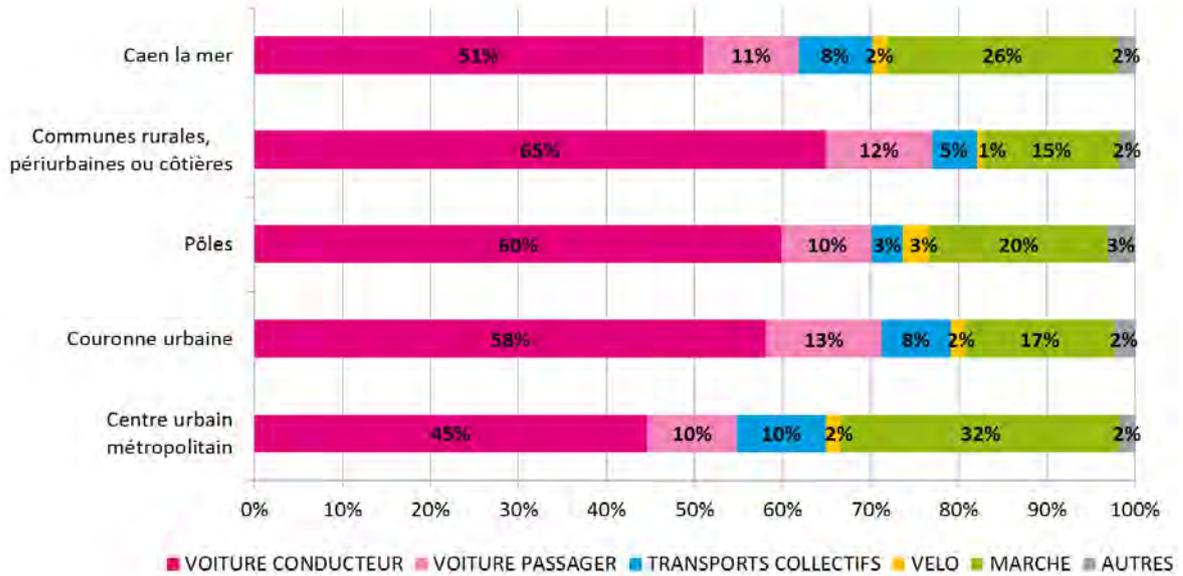
Source : EDGT Calvados 2011 (11 ans et +)

Le choix du mode répond également à certaines logiques. Il est notamment corrélé à la localisation des ménages, mais aussi à l'offre de transport à proximité et à la forme du tissu urbain.

Sur le centre urbain métropolitain, comprenant Caen et les communes importantes de l'agglomération, l'utilisation (part modale) de la voiture, bien que toujours majoritaire, est plus faible que sur les autres communes. A l'inverse, la marche est fortement utilisée par les résidents de ces communes. Cela s'explique notamment par la compacité du tissu urbain qui offre, dans un rayon très court, une densité importante de commerces, services, emplois, habitation. L'utilisation des transports collectifs est également non négligeable dans ces secteurs et fait écho à la présence d'une offre Twisto très performante dans le centre urbain.

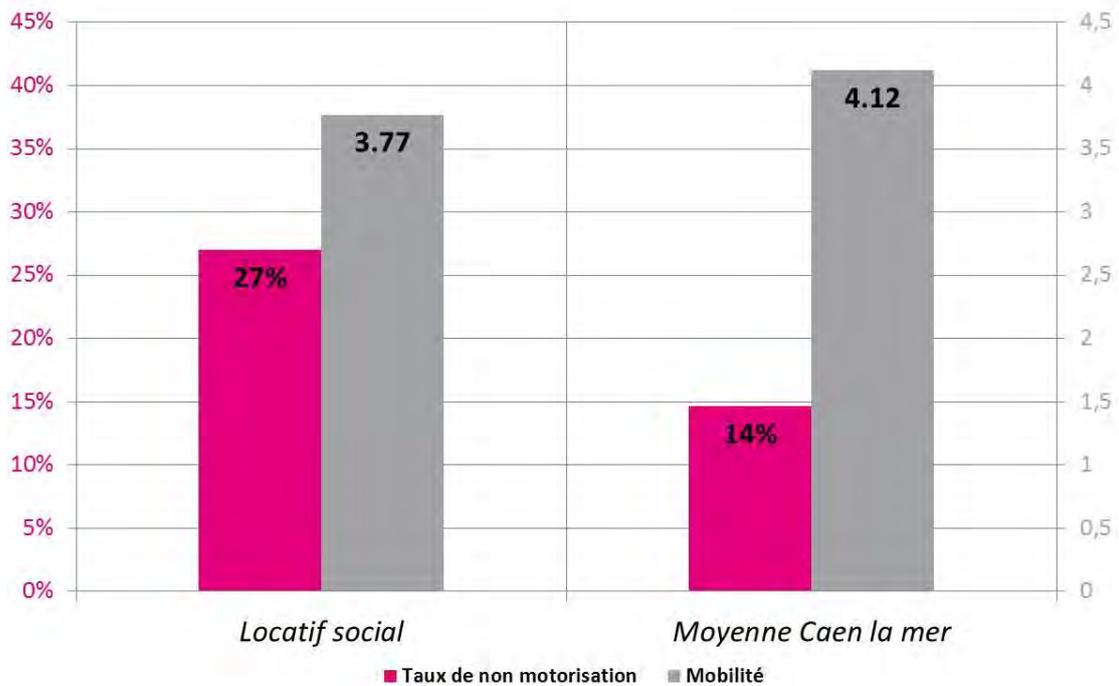
Les autres communes d'agglomération, à vocation plus résidentielle, sont moins denses et moins bien équipées que les communes du centre urbain métropolitain. Les distances de déplacements pour rejoindre les principales zones d'emploi et de chalandise de l'aggloméra-

Mode de déplacement des habitants de Caen la mer selon le secteur de résidence



Source : EDGT Calvados 2011 (11 ans et +)

Taux de motorisation et de mobilité des ménages selon le statut d'occupation du logement



Source: EDGT Calvados 2011, INSEE RP 2014

tion sont donc plus importantes et se traduisent par un recours plus important à la voiture (71 %). **Néanmoins, ces communes sont plutôt bien desservies par le réseau de transports collectifs urbains, expliquant de fait une utilisation non négligeable de ce mode de développement.**

A l'inverse, les habitants des communes périurbaines ou rurales utilisent en très grande majorité la voiture pour effectuer leurs déplacements quotidiens avec une part modale de 77 %. Le diagnostic démographique a mis en évidence la surreprésentation des ménages de type famille avec enfants dans ces communes, ménages qui sont parmi les plus mobiles, et qui, du fait de **l'absence d'offre alternative de transport concurrentielle**, se déplacent en voiture.

Il est possible de distinguer dans ces communes rurales et périurbaines, des pôles, mieux équipés que les autres. Les commerces, équipements et services présents génèrent une vraie vie locale et des déplacements de proximité qui se traduisent par une part de la marche un peu plus importante que dans les autres communes rurales ou périurbaines.

La voiture, un moyen de déplacement qui coûte cher !

Le taux d'équipement automobile des ménages est logiquement croissant à mesure que l'on s'éloigne de la ville centre. La multi motorisation devient même la norme pour les ménages les plus éloignés, contrairement à ce qui est observé en centre-ville.

Mais la voiture a un coût, auquel tous les ménages ne peuvent subvenir. Le taux de motorisation des ménages est ainsi conditionné par les **revenus disponibles. Cette corrélation s'observe notamment avec le statut d'occupation des logements.** Les personnes locataires, et a fortiori en locatif social, ont des taux de motorisation bien plus faibles que celles propriétaires de leurs logements. Leur mobilité est également moindre (3,77 contre 4,04 déplacements par

jour et par personne pour Caen la mer).

Le réseau de transports collectifs joue alors un rôle social très important et offre bien souvent une solution de mobilité à ces ménages peu motorisés. Il apparaît donc indispensable de **lier les problématiques d'habitat et de mobilité** et ainsi de lier la construction de logements sociaux à la qualité de la desserte en transports collectifs.

Une offre de transport complète et de bonne qualité

La Communauté urbaine de Caen la mer se caractérise par la **présence d'infrastructures et services de mobilité** permettant de se déplacer avec **l'ensemble des modes de déplacement existants** : voiture, vélo, bus, train, marche, bateau, etc.

Capitale régionale, à l'interface de plusieurs axes de communication européens, la métropole caennaise est traversée par des infrastructures majeures et de qualité qui dépassent largement le cadre de la Communauté urbaine.

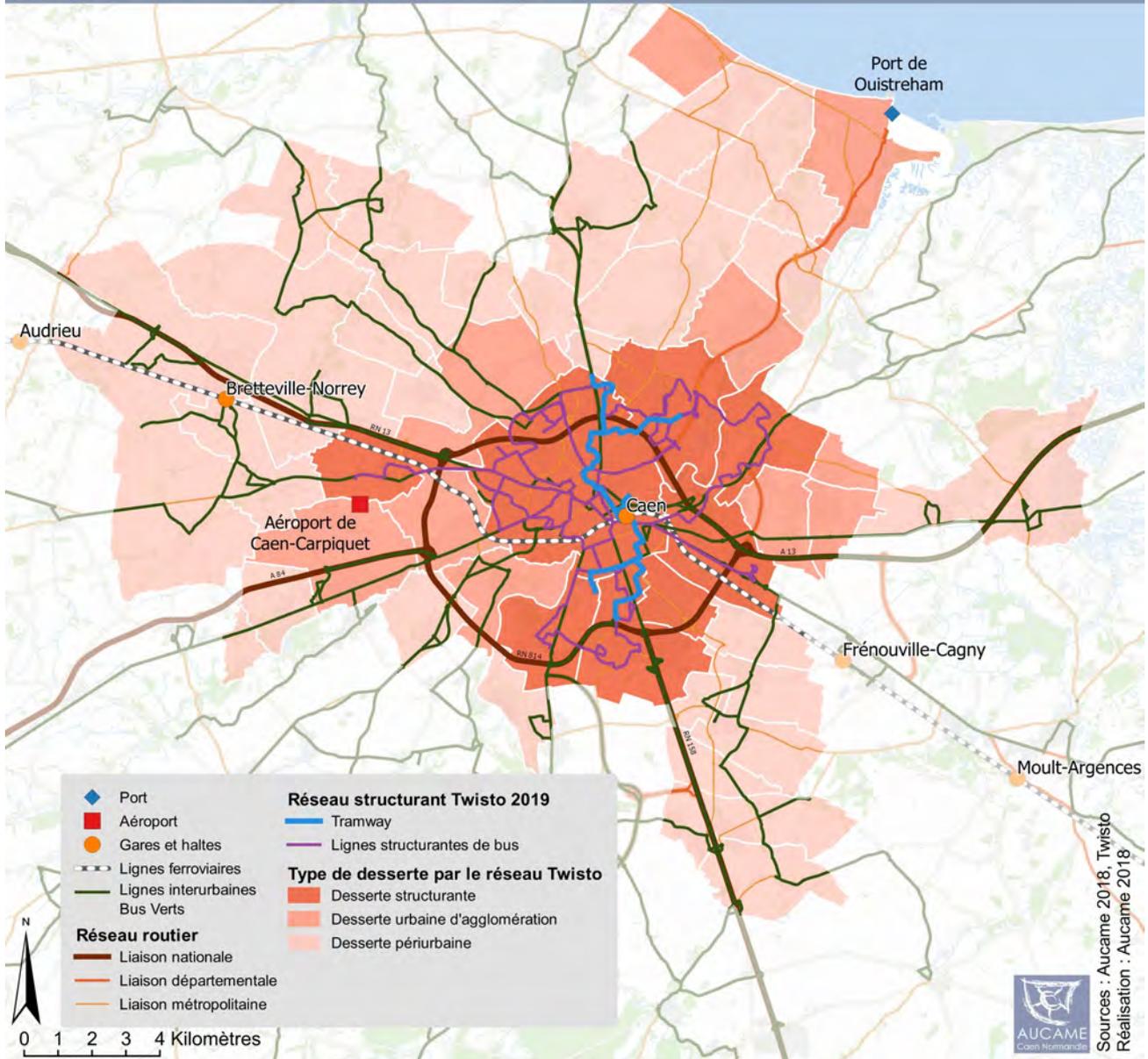
Un réseau routier dense et performant

Le réseau routier est un élément essentiel du système de mobilité de la Communauté urbaine. Fortement hiérarchisé, il se compose principalement de grandes radiales, nationales ou départementales, qui desservent l'ensemble du territoire et se connectent sur le périphérique de Caen.

Ce périphérique, situé en première couronne **d'agglomération, cumule du trafic aussi bien local que de transit** et voit circuler 84 000 véhicules par jour en moyenne sur le viaduc de Calix, ce qui en fait une infrastructure particulièrement sollicitée.

La densité d'infrastructures routières, qui plus est de bonne qualité, permet d'accéder rapidement au centre de l'agglomération en tout point du territoire. Ainsi, toutes les communes se si-

Offre de transport sur Caen la mer



tuent à moins de 20 min du centre-ville de Caen, principal lieu économique et culturel de l'agglomération.

Cette performance du réseau routier permet d'expliquer en partie l'usage élevé de la voiture par les habitants de la Communauté urbaine dans leurs déplacements quotidiens. Néanmoins, cette forte utilisation du réseau routier entraîne des situations de perturbation du trafic, ponctuelles mais aujourd'hui chroniques, mettant en lumière les « effets pervers » de la périurbanisation du territoire et d'un système de déplacement « tout voiture ».

Un réseau de transports collectifs d'agglomération hiérarchisé et performant

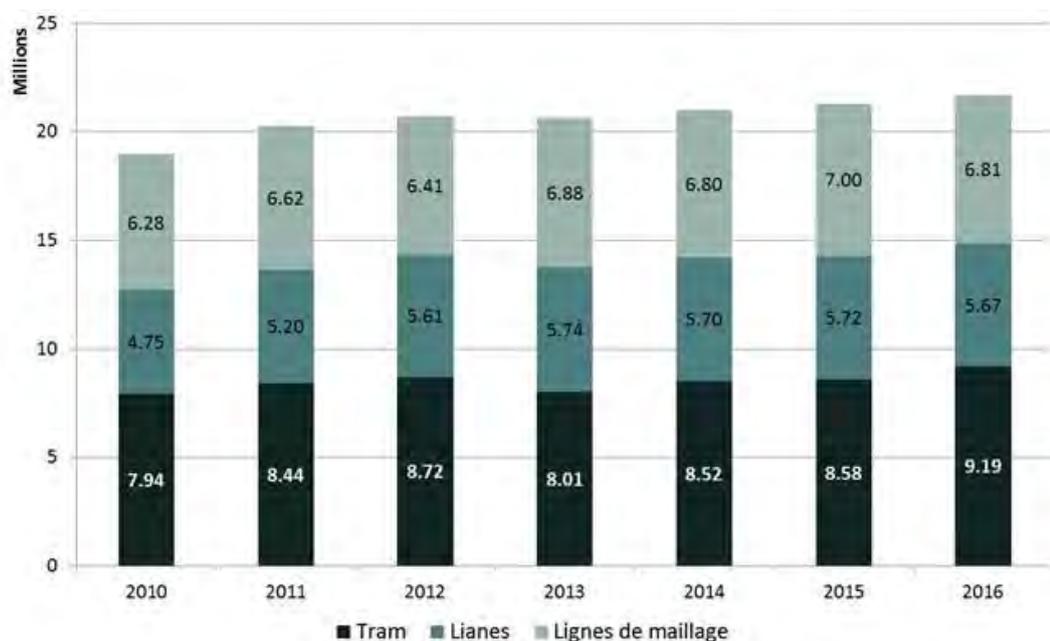
Le réseau de transports collectifs de la Communauté urbaine est en pleine évolution. Les élus de Caen la mer ont acté en 2014 le remplacement de l'ancien TVR (Transport sur Voie Réservée) par un vrai tramway sur fer, plus capacitaire mais surtout plus fiable. Ce projet s'ac-

compagne d'une réorganisation du réseau de transports collectifs, visant à mieux mailler le territoire en lignes fortes et renforcer la desserte des pôles de l'agglomération.

Ce réseau hiérarchisé comptera en 2019 trois lignes de tramway et cinq lignes fortes de bus dont une ligne circulaire. Ces lignes composent le réseau structurant de Twisto qui dessert le centre urbain métropolitain, cœur économique de l'agglomération, et quelques communes importantes d'agglomération.

A ce réseau structurant se greffe un maillage dense de lignes de bus qui desservent l'ensemble du territoire. Il est possible de distinguer les lignes régulières « classiques » qui complètent le maillage du tissu urbain de l'agglomération et desservent les pôles de Ouistreham et Verson, des lignes à plus faibles fréquences ou à la demande, qui offrent une solution de transport pour l'ensemble des communes périurbaines et rurales. Le réseau Twisto offre donc une très bonne couverture géogra-

Nombre de validations (en millions) sur le réseau Twisto par type de lignes



Source : Rapports d'activités Kéolis Caen

phique du territoire, même si l'offre de service n'est évidemment pas la même.

Le réseau de transports collectifs urbains est relativement plébiscité ces dernières années. La fréquentation n'a cessé de progresser depuis 2010 pour atteindre les 21,7 millions de validations sur le réseau Twisto en 2016. Cette bonne dynamique est la traduction des efforts de fiabilisation du TVR ces dernières années, ce dernier comptant pour plus de 40 % de la fréquentation annuelle du réseau.

Sur le territoire de l'agglomération se juxtaposent deux autres réseaux de transports collectifs, de compétence régionale :

- les Bus Verts. Ce réseau maille finement le département et participe aussi à la desserte de l'agglomération, notamment l'ensemble du secteur de l'ancienne Communauté de communes « Entre Thue et Mue »,
- le réseau TER. Outre la gare de Caen, la Communauté urbaine compte une halte ferroviaire à Bretteville/Norey, dont la fréquentation est grandissante, et qui permet de rejoindre le centre de Caen en 8 minutes via la ligne Cherbourg-Lisieux ou Coutances-Saint-Lô-Caen.

Le PDU de 2013 prévoit le principe d'extension du réseau de transports en site propre, notamment dans une logique est/ouest, et le renfort de l'urbanisation dans ces corridors pour permettre la réalisation de ces extensions. Il invite ainsi le PLH à « s'inscrire résolument dans la logique d'axes de transports collectifs » afin d'amplifier la convergence entre politiques d'aménagement et de mobilité. Cela s'illustre notamment avec le nouveau tramway de 2019, qui desservira les nouveaux quartiers de la Pointe Presqu'île à Caen et des Hauts de l'Orne à Fleury-sur-Orne.

Un centre urbain métropolitain plutôt bien maillé par des aménagements favorables en modes actifs

Les modes actifs prennent de plus en plus d'importance dans la mobilité quotidienne des résidents de Caen la mer. Ces modes sont l'apanage des déplacements courts, permis par des tissus urbains denses et fonctionnellement mixtes. C'est pourquoi Caen la mer et ses communes cherchent à renforcer la compacité et la mixité de leurs tissus urbains pour faire naître la ville des courtes distances à travers l'élaboration des SCoT, PDU, PLU, et donc du PLH, et ainsi favoriser l'usage des modes actifs.

La mise en œuvre de ce développement urbain est accompagnée par la réalisation d'aménagements dédiés ou favorisant le partage de l'espace public avec les modes actifs. En 2014, on recensait environ 600 km d'aménagements cyclables ou partagés sur l'ancien périmètre de l'agglomération de Caen la mer. Une grande partie de ces aménagements se concentre sur la partie dense de l'agglomération, Caen et les communes importantes. Quelques grands itinéraires permettent également de faire la liaison entre Caen et les communes périphériques (voies vertes de l'Orne et du canal, voies vertes de Plaine Sud, piste cyclable de la route départementale RD7).

Outre les aménagements, la Communauté urbaine a également mis en place de nombreuses actions et services en faveur du vélo ces dernières années afin d'encourager sa pratique : mise en place d'une maison du vélo en 2013 avec atelier d'auto-réparation, nouveau système de vélos en libre-service (Vélolib) et parcs de stationnement vélo sécurisés en 2018, etc.

Au même titre que les transports collectifs, la prise en compte des modes actifs apparaît aujourd'hui donc comme indispensable dans la définition des politiques d'habitat et d'aménagement.

Depuis quarante ans, et concernant l'habitat, des fortes dynamiques sont toujours à l'œuvre sur le territoire de la Communauté urbaine.

D'une part, Caen la mer connaît une croissance régulière de son parc de logements dans un contexte de quasi-stagnation de la population. Ce phénomène, qui s'observe dans d'autres territoires, est la conséquence du desserrement des ménages, qui se traduit par une diminution constante du nombre moyen d'habitants par résidence principale. Celui-ci conduit à la nécessité de produire du logement ne serait-ce que pour maintenir la population de Caen la mer.

D'autre part, l'analyse du parc de logements et de son occupation laisse apparaître différentes facettes de Caen la mer. De façon synthétique, le centre urbain (Caen et sa couronne) se caractérise par la présence plus marquée de locataires logeant dans des appartements relativement anciens tandis que les espaces périurbains accueillent majoritairement des propriétaires occupants de grands pavillons plutôt récents.

Cependant, le précédent PLH a permis de relancer de façon durable la construction neuve à l'échelle de Caen la mer, et notamment dans le secteur le plus urbain et la couronne de la Communauté urbaine. Cette relance s'est accompagnée par une diversification de l'offre proposée sur le territoire, avec une forte proportion de logements collectifs et de logements locatifs sociaux livrés ces dernières années.

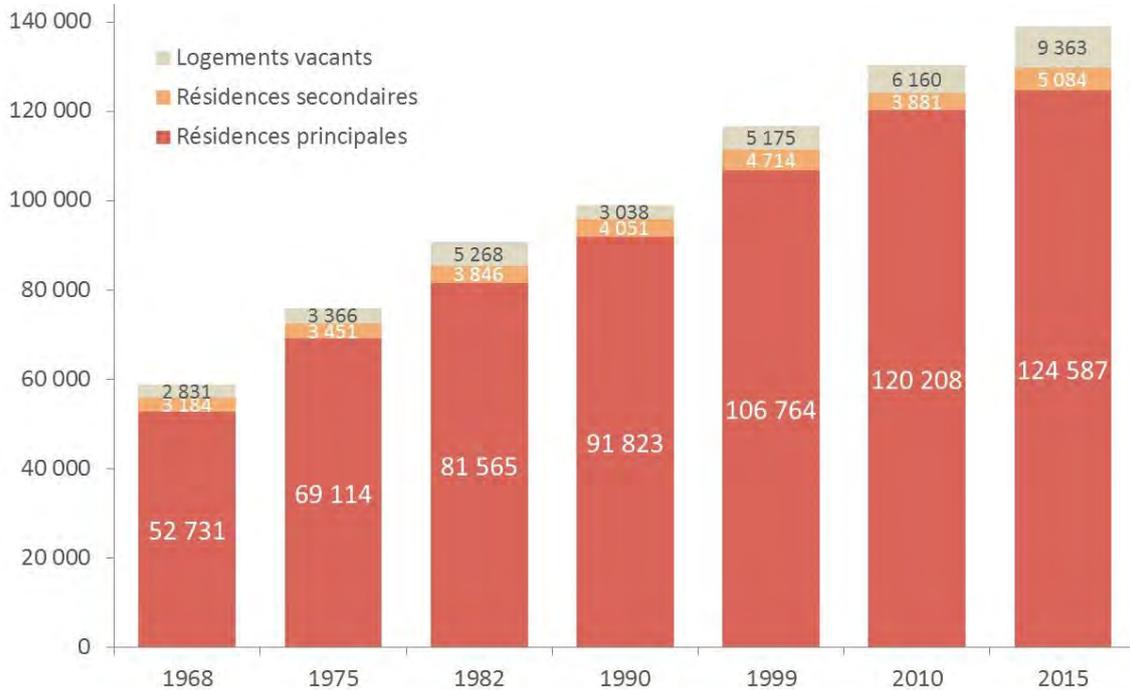
Cette relance de la construction et ce changement dans la manière de produire du logement a produit l'effet recherché : une légère détente des marchés locaux de l'habitat. Le taux de vacance, principal indicateur de tension, est passé à un niveau de forte pression en 2009 (4,6 %) à un niveau jugé comme normal en 2014 (6,4 %). Les niveaux de prix, globalement à la baisse, laissent également présager une certaine détente sur les différents marchés locaux

(en accession dans le neuf et l'ancien ou en location). Il convient, cependant, d'être attentif aux effets de fortes productions de logements sur certains segments de parc moins attractifs qui présentent des difficultés (cf. Partie « les déséquilibres toujours à l'œuvre à l'échelle de Caen la mer »).

Les enjeux

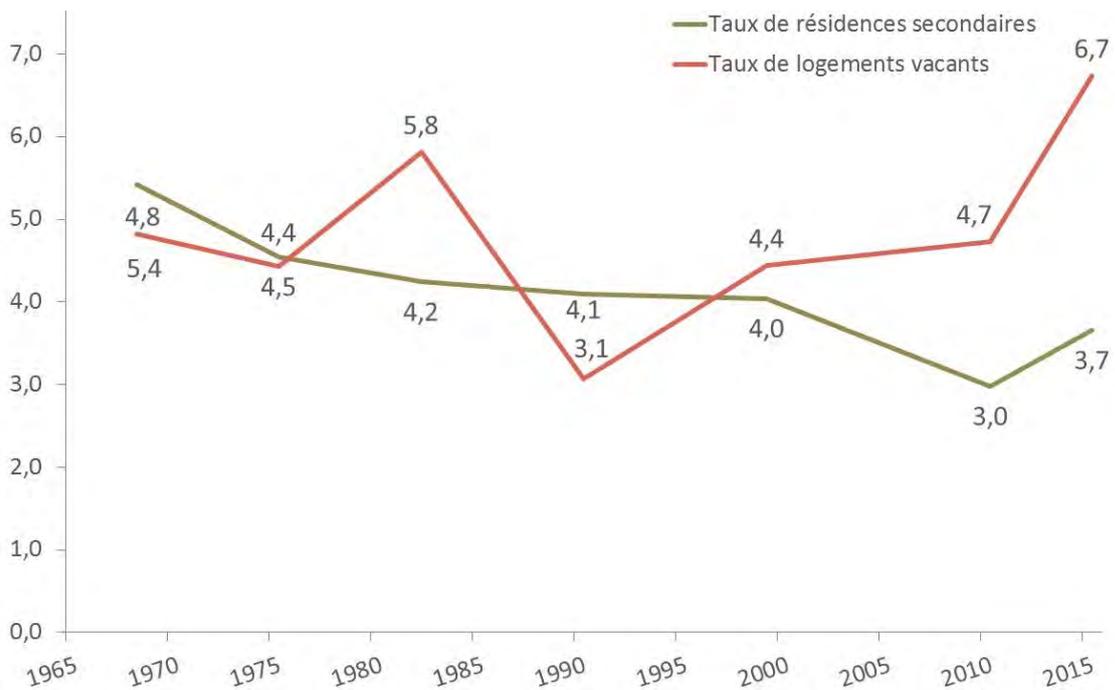
- Produire suffisamment de logements pour maintenir la population actuelle et répondre aux ambitions démographiques de la Communauté urbaine
- Poursuivre les efforts engagés en matière de dynamique de construction neuve, notamment dans les secteurs urbains
- Diversifier l'offre de logements proposés aux habitants de Caen la mer pour mieux répondre à l'ensemble des besoins d'habiter
- Être attentif aux effets de la politique de l'habitat sur les différents marchés locaux de l'habitat.

Evolution du parc de logements entre 1968 et 2015



Source : Recensement de la population, INSEE

Evolution des résidences secondaires et du logement vacant entre 1968 et 2015



Source : Recensement de la population, INSEE

I. Les grandes caractéristiques du parc de logements

Une croissance rapide et régulière du parc de logements

Le parc de logements de Caen la mer compte un peu plus de 139 000 logements en 2015. Ce parc a connu une croissance régulière et rapide depuis 1968 puisqu'il a été multiplié par 2,4, soit un gain net de plus de 80 000 logements en près de 50 ans.

Cette croissance régulière du parc s'inscrit pourtant dans un contexte de diminution constante de la croissance démographique du territoire. En effet, le taux moyen de croissance annuel de la population a été divisé par trois entre la période 1990-1999 (+ 0,7 %) et 2009-2015 (+ 0,25 %).

Alors que la croissance de la population est proche de la stagnation, la dynamique d'augmentation du parc de logements perdure à un rythme soutenu. La croissance du parc de logements n'est donc pas alimentée par l'augmentation du nombre d'habitants, mais bien par la diminution presque linéaire du nombre moyen de personnes par logement.

Structurellement, ce parc est constitué à 90 % de résidences principales, soit 124 587 logements en 2015. Les résidences secondaires représentent un peu moins de 4 % du parc. Ces résidences se localisent quasi exclusivement sur le littoral, dans les communes de Lion-sur-mer, Hermanville-sur-Mer et Ouistreham, où elles représentent entre 30 et 40 % de l'ensemble du parc communal.

La part des résidences secondaires diminue continuellement depuis les années 1970 passant de 5,4 % en 1968 à 3,7 % en 2014, même si leur nombre a légèrement augmenté sur cette période. Certains propriétaires de ces résidences, aujourd'hui à la retraite, viennent s'ins-

taller de façon définitive dans ces communes.

A l'inverse, la part de logements vacants augmente constamment, passant de 3,1 % en 1990, taux faible indiquant une certaine tension sur le marché, à 6,7 % en 2014, taux jugé normal pour permet une certaine fluidité sur le marché.

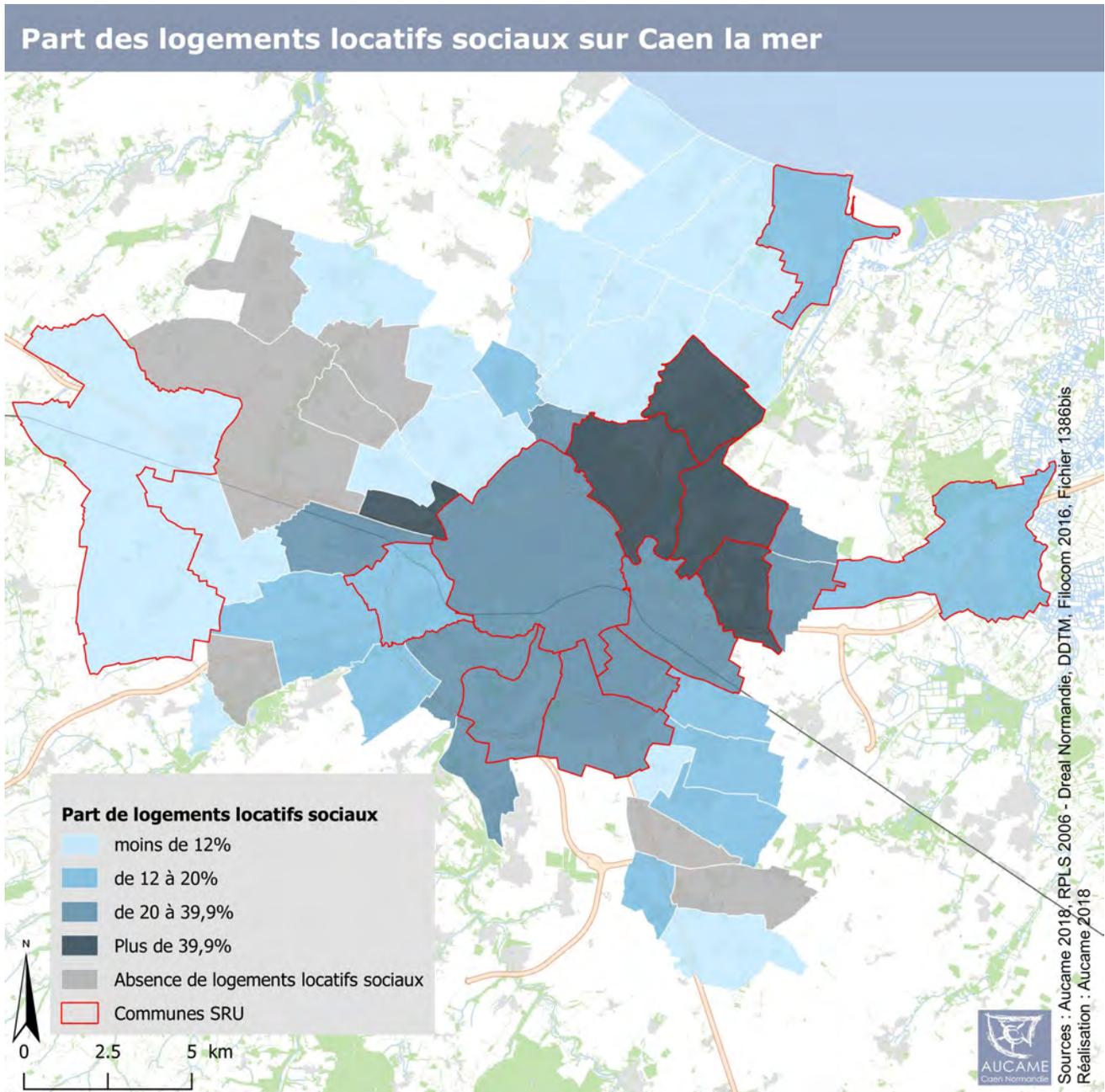
Cependant, entre 2010 et 2015, la hausse du taux de logements vacants a été plus intense que la tendance des périodes précédentes, ce qui pose certaines interrogations en termes d'attractivité d'une partie du parc existant. Il est observé notamment un taux de vacance de 9,1 % dans la ville de Caen en 2015.

Des structures de parc encore très marquées selon le type d'espace : des locataires de logements collectifs dans le centre urbain et des propriétaires de maisons dans les espaces périurbains

Globalement, la répartition entre logements collectifs et logements individuels est plutôt équilibrée, représentant respectivement près de 44 % et 54 % du parc de logements. L'organisation du territoire, avec un centre urbain et un vaste ensemble de communes périurbaines impose une répartition collectif / individuel géographiquement différenciée sur le territoire.

Logiquement, le parc est majoritairement collectif dans les communes les plus urbaines telles que Caen et Hérouville-Saint-Clair (plus de 75 % du parc) et reste massivement individuel dans les communes périurbaines et rurales.

Il existe une très forte corrélation entre le type de logement et le statut d'occupation : les maisons sont plutôt occupées par leurs propriétaires et les appartements plutôt occupés par des locataires. La part de locataires est majoritaire dans les communes les plus urbaines de Caen la mer, mais également à Ouistreham. La



NB : La carte ci-dessus présente les chiffres de 2016 issus du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS). Il est à noter que 20 logements locatifs sociaux ont été livrés dans la commune de Mouen, portant sa part de LLS à 3,3 %.

part des propriétaires est supérieure à 50 % dans le reste du territoire et dépasse les 75 % dans les petites communes périurbaines.

Cette uniformité des logements sur certains secteurs ne facilite pas les parcours résidentiels **et ne répond pas à l'ensemble des besoins.**

Un parc social qui reste fortement concentré sur les centres urbains

Caen la mer compte plus de 31 000 logements sociaux ordinaires (hors logements foyers et résidences sociales) soit 25,2 % des résidences principales au 1er janvier 2016. Si le logement **locatif social s'est développé de façon équilibré à l'échelle de Caen la mer pendant la période 2010-2017, il reste fortement concentré sur les cinq communes du centre urbain métropolitain (77 %) et notamment sur les communes situées à l'est de Caen.**

Quatre communes contiguës présentent un taux supérieur à 40 % : Blainville-sur-Orne, Colombelles, Giberville et Hérouville-Saint-Clair. **C'est également le cas de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe, à l'ouest de Caen.**

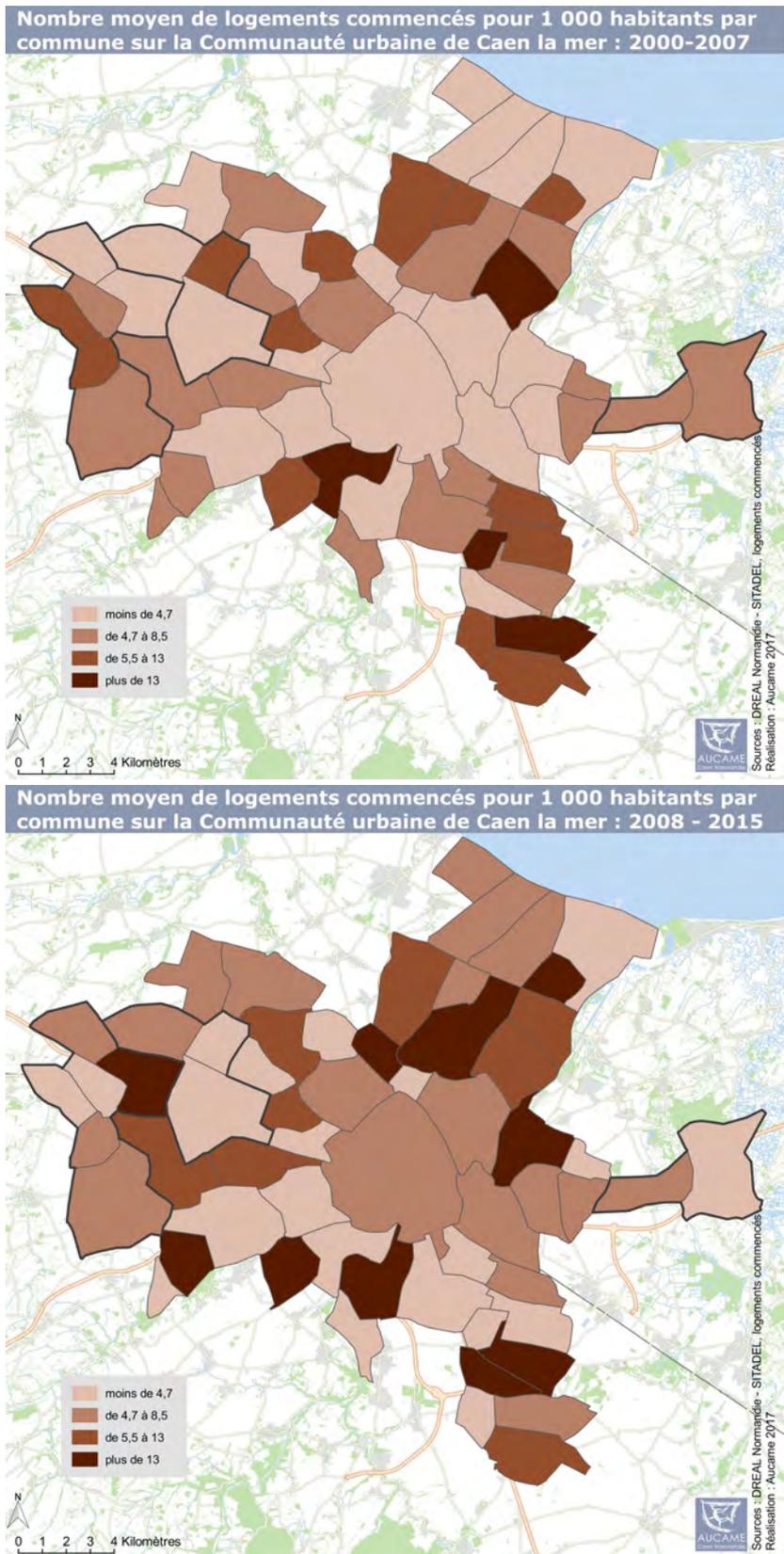
A l'échelle de Caen la mer, le taux de logement social au titre de la loi SRU est de 29 % au 1^{er} janvier 2017. Cette loi impose aux communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une intercommunalité de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer de 20 % de logements sociaux (article 55 de la loi SRU). Pour ce décompte, sont pris en compte les logements sociaux ordinaires, les logements privés conventionnés et les logements-foyers.

A Caen la mer, treize communes sont soumises à cette obligation :

- neuf communes répondent à cette obligation **règlementaire puisqu'elles ont un taux supérieur à 20 %,**

- les deux communes, Thue et Mue et Saline, qui ont dépassé le seuil de 3 500 habitants au moment du passage en commune nouvelle, **n'atteignent pas ce seuil. Une dérogation d'application de la loi SRU leur a été autorisée pour les années 2018 et 2019,**
- les deux communes de Bretteville-sur-Odon et de Ouistreham Riva-Bella sont déficitaires par rapport aux obligations de la loi SRU. Elles seront donc soumises à des obligations triennales de rattrapage en matière de logements sociaux (calculées de telle sorte que **l'objectif légal puisse être atteint en 2025).**

La commune de Verson est passée au dessous du seuil de 3 500 habitants. Cependant, le nombre de logements programmé dans les prochaine année amènera la commune à dépasser ce seuil. Elle devra donc respecter le taux de 20 %.



Le taux de construction pour 1 000 habitants correspond au nombre de logements commencés rapporté au nombre d'habitants du secteur étudié.

II. Une diversification de logements en cours liée à la reprise de la construction neuve

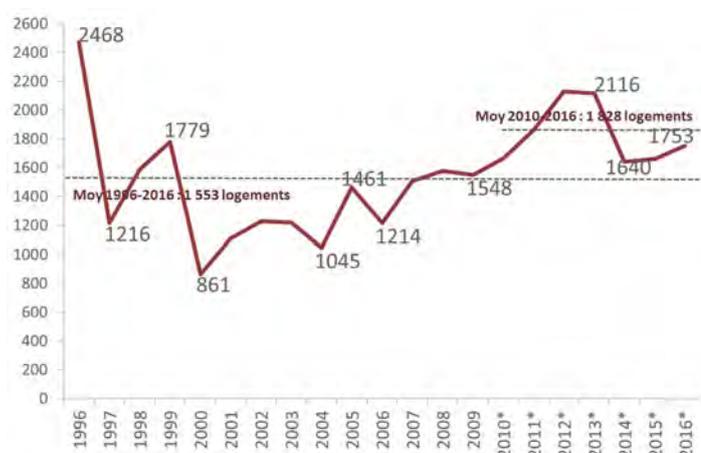
Une relance de la construction neuve à l'échelle de Caen la mer

Une construction neuve importante, notamment dans les communes de la deuxième couronne de Caen

A partir du milieu des années 90, on assistait à un essoufflement de la construction à l'échelle de Caen la mer, notamment dans les secteurs les plus urbains de l'agglomération. Cette rareté de l'offre a eu pour conséquence une inflation des prix de l'immobilier : la demande était plus importante que l'offre.

Depuis 2010, date à laquelle le PLH et le SCoT ont été élaborés, on assiste à une reprise de la construction neuve sur l'agglomération caennaise. En effet, le rythme de construction moyen annuel a fortement augmenté entre les deux périodes de référence : 1 276 logements sur la période 2000-2009 contre 1 828 logements sur la période 2010-2016.

Nombre de logements livrés ou prévus à l'échelle des 50 communes



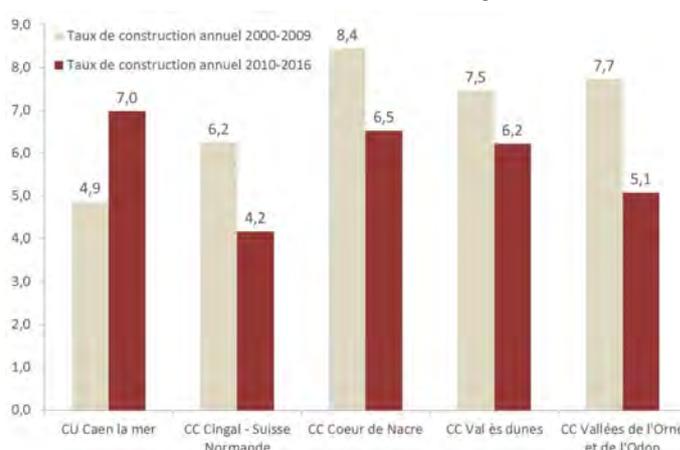
Source : SITADEL, DREAL Normandie et *base de livraison de logements sur 29 communes, Direction Habitat Caen la mer

Sous l'impulsion de la fin du dispositif PINEL, la production de logements a été très importante en 2017, avec 2 248 logements livrés sur les 47 communes.

Depuis 2010, il est également observé un recentrage de la construction neuve vers l'agglomération caennaise. Plus de 79 % de la construction de Caen-Métropole s'est faite dans la Communauté urbaine. Sans atteindre le niveau observé entre 1990 et 1999 (84 %), cette part a fortement augmenté par rapport à la période précédente (65 %).

Alors que dans les années 2000, les intercommunalités périurbaines (hors Caen la mer) avaient connu un fort regain d'activité, le phénomène s'est inversé depuis 2010 : les secteurs périurbains voient le nombre de constructions diminuer au profit de la Communauté urbaine.

Taux de construction annuel par intercommunalité du SCoT Caen-Métropole

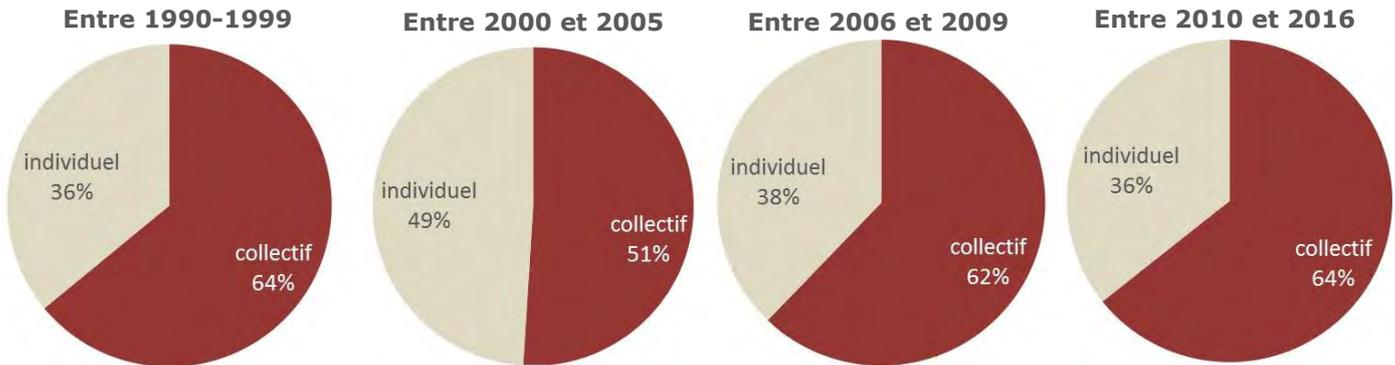


Source : SITADEL, DREAL Normandie

Hormis les communes de la couronne urbaine, tous les types d'espace du PLH ont connu une accélération de leur rythme de construction entre les deux périodes de référence.

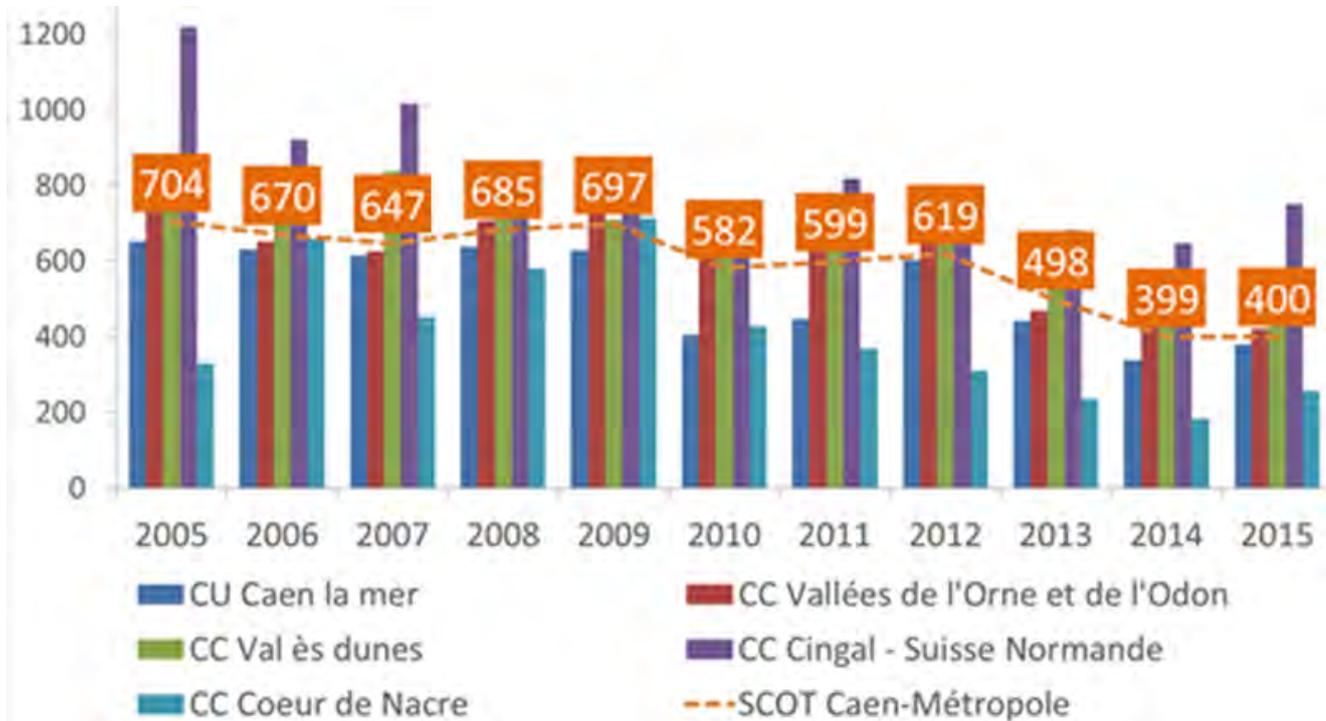
Cette reprise s'observe notamment dans le centre urbain métropolitain, et plus particulièrement pour les villes de Caen et de Mondeville

Type de logements commencés



Source : SITADEL, DREAL Normandie

Evolution de la surface médiane des terrains de maisons individuelles

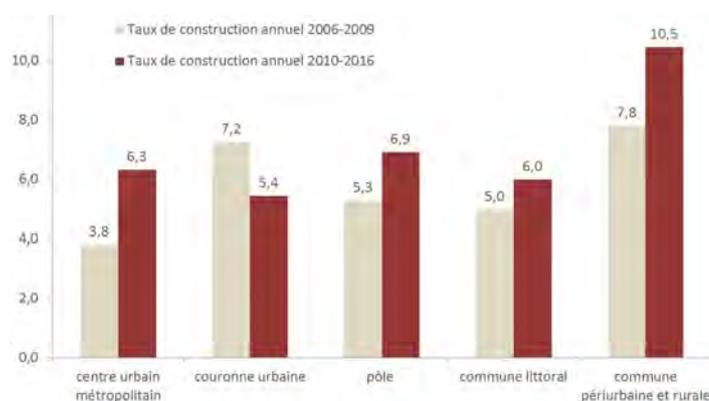


Source: CCF, EPFN – Région Normandie

qui ont multiplié par deux leur taux de construction annuel entre les deux périodes.

Cependant, malgré cette reprise de la construction dans le centre urbain métropolitain, cette évolution est surtout le fait d'une production importante de logements dans les communes périurbaines de la deuxième couronne de Caen.

Comparatif du taux de construction annuel par type d'espace



Source : SITADEL, DREAL Normandie

Un changement dans la manière de produire du logement

Bien que le poids de l'habitat collectif ait toujours été dominant dans la production neuve à l'échelle de Caen la mer, le début des années 2000 a été marqué par une forte construction de logements individuels. A cette période, le territoire s'est fortement développé sous l'impulsion de lotissements pavillonnaires, dont la standardisation des formes urbaines n'est pas sans conséquence sur la banalisation des paysages.

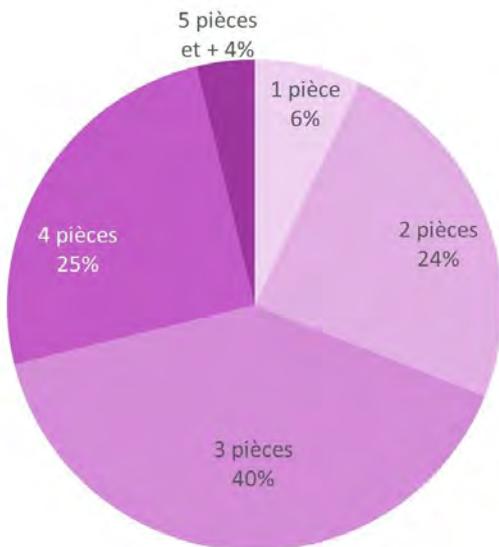
Depuis 2006, il est observé un changement dans la manière de produire du logement. Le poids du collectif redevient nettement supérieur à celui de l'individuel. La période de mise en œuvre du précédent PLH (2010-2015) marque une accélération de cette tendance puisque

64 % des logements commencés sont des appartements, niveau observé entre 1990 et 1999.

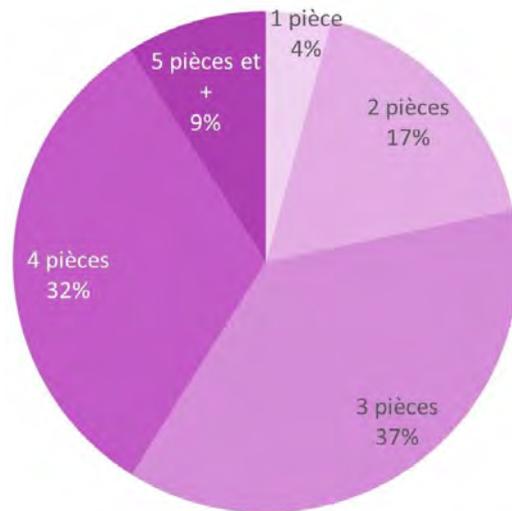
Ce phénomène s'explique par la reprise de la construction neuve dans l'agglomération caennaise, et plus particulièrement dans les centres urbains et par une diversification du type de logements produits dans les communes de la deuxième couronne de Caen. Le bilan du PLH de Caen la mer met par ailleurs en avant l'essor de la production de logements intermédiaires dans ces secteurs.

Cette modification dans la manière de produire du logement se constate également au regard de la taille médiane des terrains de maisons individuelles. A l'échelle de Caen la mer, cette surface est passée de 650 m² en 2005 à moins de 400 m² en 2015. Ce constat de diminution de la surface médiane des terrains de maisons individuelles est visible sur l'ensemble des EPCI limitrophes de Caen la mer.

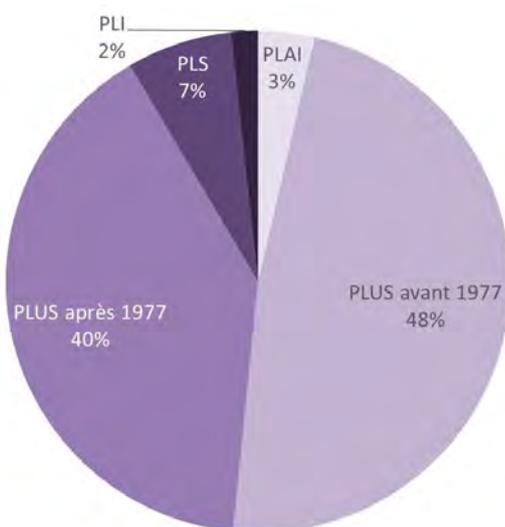
Répartition des logements locatifs sociaux selon leur taille au 1^{er} janvier 2017



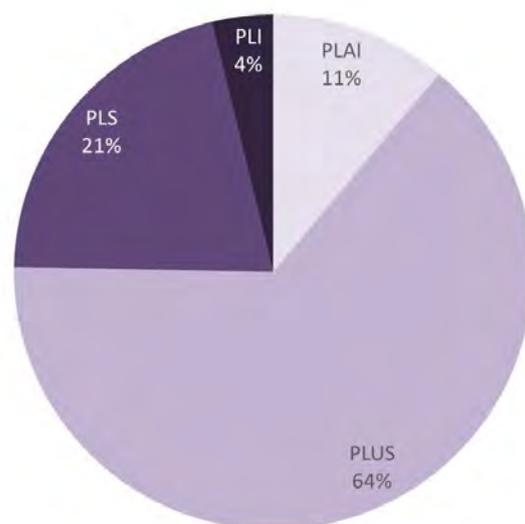
Répartition des logements locatifs sociaux mis en service depuis 2010 selon leur taille



Répartition des logements sociaux selon leur type de financement au 1^{er} janvier 2017



Répartition des logements sociaux mis en service depuis 2010 selon leur type de financement



Source : RPLS – DREAL Normandie

Un parc social qui augmente et qui tend à se diversifier

Une forte production de logements locatifs sociaux

Lors de l'élaboration du PLH de Caen la mer en 2009, une baisse du taux de logement locatif social était observée, ce qui induisait des blocages dans le parcours résidentiels des ménages. Ainsi, le marché de l'offre en logement social était à l'époque considéré comme très tendu en raison de l'insuffisance de l'offre et des hausses de prix dans le marché privé.

Le PLH à 29 communes a permis de relancer la construction de logements sociaux sur le territoire avec une production annuelle moyenne entre 2010 et 2016 de 650 logements, alors que l'objectif fixé était de 480. 1 267 logements supplémentaires ont été ainsi livrés.

Un parc social qui se diversifie en matière de typologie et de financement

Cette augmentation en nombre s'est accompagnée par une volonté de diversifier les logements proposés aux habitants de Caen la mer. Ainsi, depuis la mise en œuvre du PLH, le parc social sur Caen la mer tend à se diversifier en matière de typologie et de financement.

Si le parc social reste majoritairement collectif (76 %) et composé de logements de taille intermédiaire (69 % de 3 et 4 pièces), les logements mis en service depuis 2010 sont majoritairement des T2 et T3 (64 %). Sur la même pé-

riode, les grands logements ne représentent que 30 % des logements mis en service alors qu'ils représentent 41 % du parc total.

Toutefois, les petits logements (T1 et T2) restent concentrés à 83 % dans le centre urbain métropolitain, dont 54 % à Caen.

En matière de financement, le parc est composé à près de 90 % de logements sociaux de type PLUS (Prêt Locatif à Usage Social). Les financements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) représentent une faible part du parc (3 %) et se concentrent sur le centre urbain métropolitain (60 %).

Néanmoins, 29 % des logements ont des niveaux de loyers identiques au barème du PLAI sur le territoire (4,92 €/m² de surface habitable) permettant ainsi de loger les personnes aux revenus très modestes.

Depuis 2010, le parc tend à se diversifier avec une augmentation des logements de type PLAI qui représentent 11 % des logements mis en service, les PLUS ne représentaient que seulement 64 % des logements mis en service. Entre 2016 et 2017, le nombre de PLAI a augmenté de 23 %, les PLUS de 1 % et les PLS de 38 %.

Les quatre grandes catégories de financement du logement locatif social

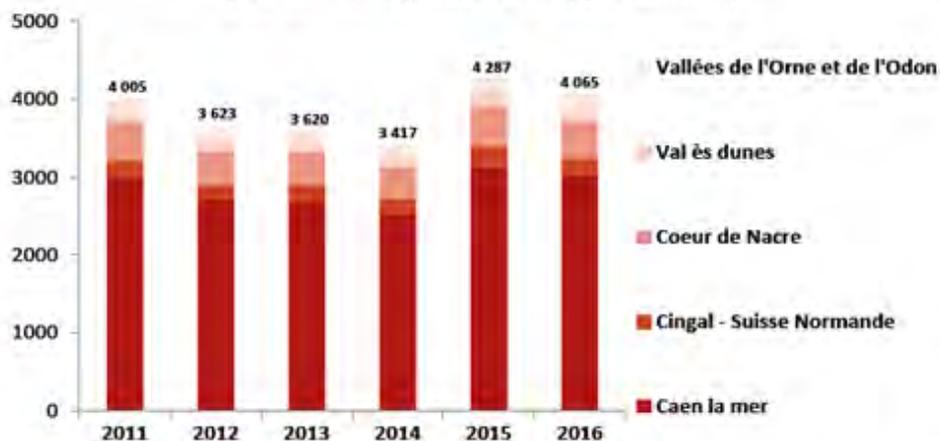


Réalisation : AUCAME



Les maisons et appartements vendus entre 2011 et 2016

Évolution du nombre de logements anciens vendus par territoire (maisons et appartements)



Nombre total de mutations sur Caen-Métropole :

Évolution 2015-2016 : - 5,2 %

Évolution 2011-2016 : + 1,5 %



Volume financier total sur Caen-Métropole :

Évolution 2015-2016 : - 0,7 %

Évolution 2011-2016 : + 0,5 %

III. Une légère détente des marchés locaux de l'habitat

Un indicateur important : l'évolution de la vacance

Comme cela a été évoqué précédemment, la vacance a fortement augmenté entre 2009 et 2014, passant de 4,6 % à 6,4 % (tous parcs confondus, privé et social). Caen la mer est passée d'une situation de forte tension sur le marché de l'habitat, avec une demande plus forte que l'offre, à une situation jugée comme normale en 2014.

En effet, il faut avoir à l'esprit que la vacance est nécessaire au bon fonctionnement des marchés locaux et qu'il est nécessaire d'avoir un stock de logements vides pour répondre à la demande en logements. C'est pourquoi, on considère que le taux de vacance optimum se situe autour de 6 à 7 %. Le choc de la construction neuve a donc permis de détendre le marché immobilier caennais.

Plusieurs signes laissent présager l'installation d'une vacance structurelle qui peut être la traduction d'une inadaptation entre l'offre en logements et la demande de la population. Dans un contexte de forte concurrence, une partie du parc existant de certains quartiers semble connaître un processus de déqualification.

Evolution du taux de vacance



Source: INSEE

Un marché de l'immobilier ancien qui connaît des changements importants

Une reprise de volume de vente en 2015 et 2016

Le nombre de logements (maisons et appartements) ayant fait l'objet d'une mutation sur le territoire de Caen la mer atteint des niveaux record en 2015 et 2016 avec près de 3 000 ventes (contre environ 2 500 en 2014). Le nombre de mutations en 2015 est le plus élevé depuis 2006.

Le maintien des taux d'emprunts à des niveaux très bas explique en grande partie cette activité soutenue, de même que la baisse des prix ainsi qu'un effet de rattrapage après trois années (2012 à 2014) durant lesquelles le volume de transaction a été le plus bas depuis 2006.

Ce marché est principalement porté par les maisons individuelles qui représentaient seulement 48,5 % des transactions en 2006 contre 55,2 % en 2016.

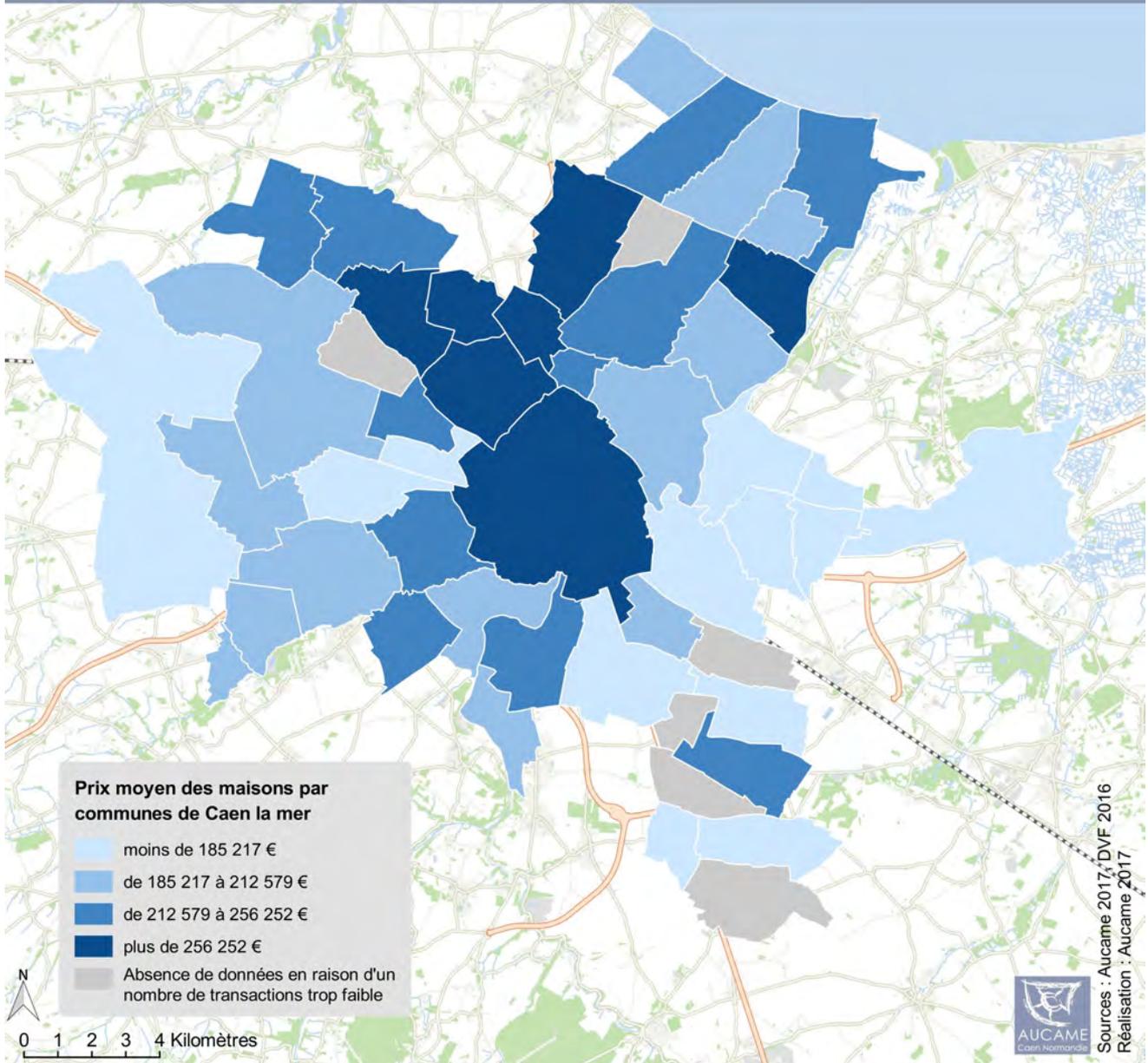
Caen la mer concentre 74 % des transactions du territoire de Caen-Métropole en 2016. Ce taux est sensiblement le même depuis 2006. Cette activité concerne aussi bien les maisons, 76 % des transactions que les appartements avec 73 % des transactions.

La part relativement importante de transactions de logements collectifs sur Caen la mer est à mettre en relation avec la répartition géographique de ce parc que l'on retrouve en majorité sur les communes urbaines ou littorales de Caen la mer.

Une stagnation des prix des maisons anciennes depuis 2011 mais une fluctuation observée en 2016

Après une hausse significative en 2010 et 2011 à l'échelle de Caen la mer, les prix des transactions sont entrés dans une période de stagnation, autour de 218 000 €. L'année 2016

Prix moyen des maisons en 2016



montre un effet de fluctuation immobilière avec un prix moyen semblable à celui de 2011. Entre 2015 et 2016, le prix moyen des maisons anciennes a ainsi augmenté de 5,5 % pour atteindre 223 281 €.

A l'échelle de Caen-Métropole, les tendances observées sont les mêmes. En 2015, le prix moyen d'une maison atteint 195 203 € soit un prix semblable à celui de 2009, période de crise immobilière. L'année 2016 est marquée par une hausse du prix moyen (206 318 €, soit + 5,8 %).

Le territoire de Caen Métropole est cependant très hétérogène en termes de prix moyen des maisons. En effet, on observe un net clivage entre le nord et le sud du territoire. La Communauté urbaine Caen la mer et la Communauté de communes Cœur de Nacre présentant les prix moyens les plus élevés en lien avec l'at-

tractivité de l'agglomération caennaise et la proximité du littoral.

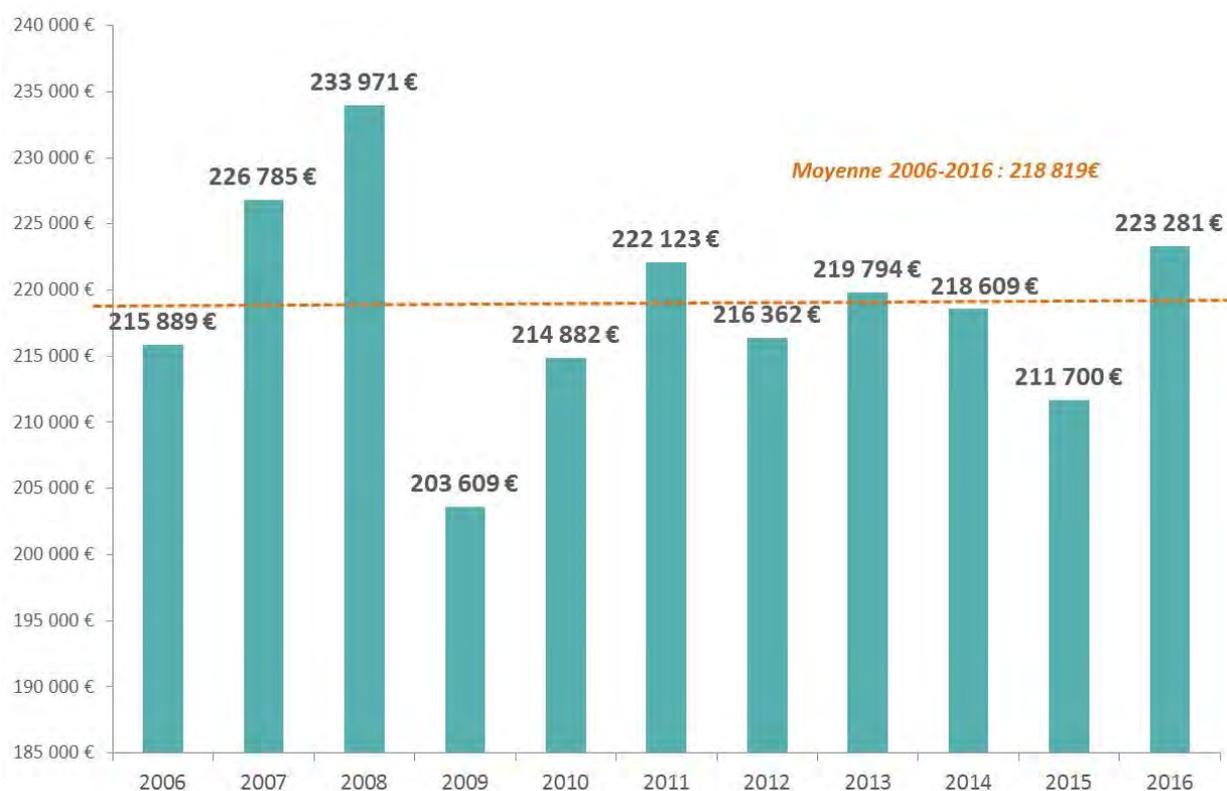
Ainsi, le prix moyen d'une maison atteint en 2016, 223 281 € sur Caen la mer contre 123 691 € sur le territoire de la Communauté de communes Cingal-Suisse Normande.

Le prix des maisons est d'autant moins élevé que l'on s'éloigne du centre urbain. Cependant, la tension immobilière est plus visible sur les communes entre Caen et la mer où les prix moyens peuvent dépasser les 250 000 €.

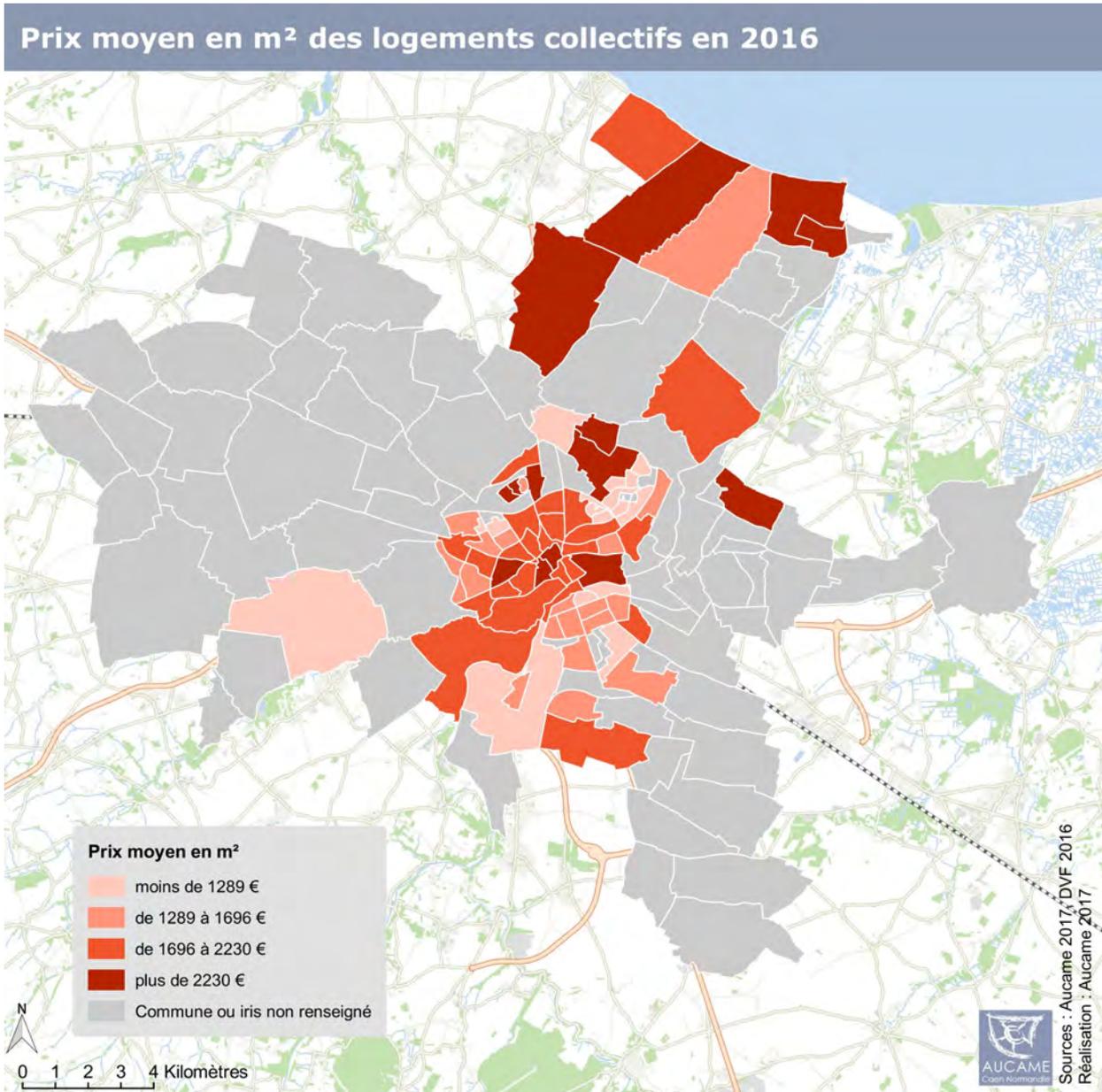
Des prix de l'immobilier à la baisse depuis 2013 dans le collectif ancien

Depuis 2013, il est observé une nette baisse des prix des transactions d'appartement ancien. Entre 2013 et 2016, le prix moyen est en moyenne de 1 881 €/m², contre 2 043 €/m² entre 2006 et 2012. La relance de la construc-

Evolution des prix moyens des maisons à Caen la mer entre 2006 et 2016



Source : DVF - DGFIP



tion neuve inscrite dans la précédente programmation a donc eu les effets souhaités. Ainsi, le collectif ancien est le seul segment de parc qui permet de proposer des prix en adéquation **avec la capacité d'acquisition des ménages**. Cependant, il semblerait que ce parc souffre de cette concurrence et présente des signes de déqualification.

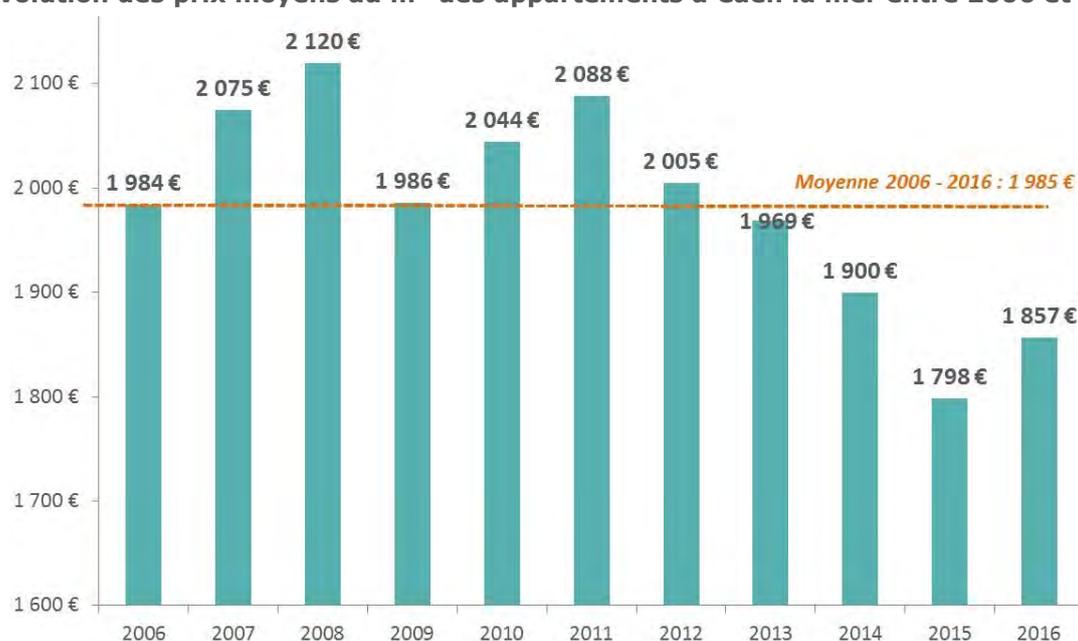
Toutefois, l'année 2016 montre un effet de reprise sur le marché avec un prix moyen qui atteint **1 857 €/m²**. Entre 2015 et 2016, le prix moyen des appartements anciens a ainsi augmenté de 3,3 %. Ce prix reste néanmoins en dessous des prix observés depuis 2006 et nettement en dessous des prix du collectif neuf.

Ce niveau de prix est cependant très hétérogène si on analyse à l'échelle de l'IRIS. En effet, cette analyse fine montre des disparités notamment entre les quartiers de la ville de Caen. Le Port, le Château et la Préfecture présentent les niveaux de prix les plus élevés semblables à ceux du quartier de Lebissey à Hérouville-Saint-Clair (supérieur à 2 400 €/m²). Sur le littoral ou

à proximité, les communes de Hermanville-sur-Mer, Ouistreham et Mathieu présentent des **niveaux de prix autour également de 2 400 €/m²**, voire plus.

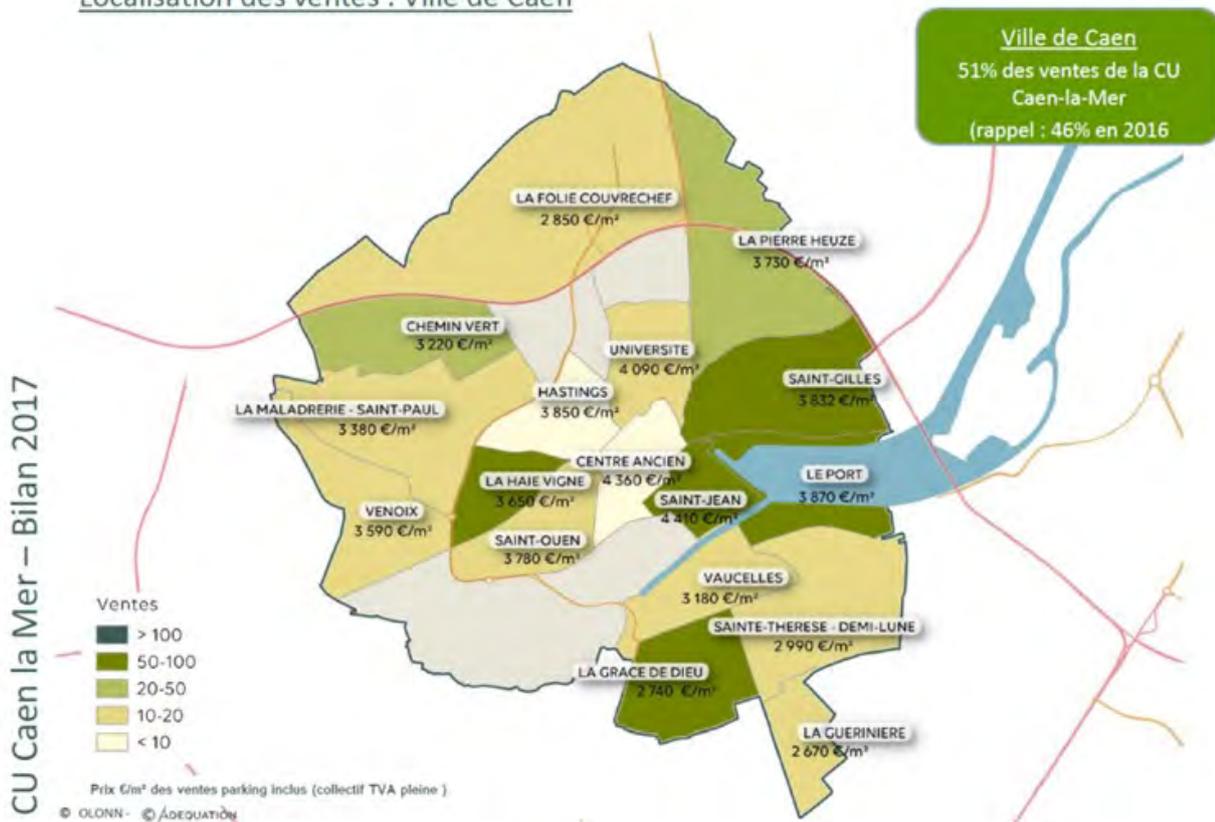
Selon la note de conjoncture des notaires, le prix des appartements anciens a baissé sur la ville de Caen atteignant **1 840 €/m² en 2017**, ce qui classe la ville parmi les moins chères du panel de comparaison. Les autres villes du Grand Ouest, Rennes et Nantes, présentent des prix au m² beaucoup plus élevés. Ce constat était inversé lors du diagnostic du précédent PLH en 2009, puisque Caen apparaissait alors comme la ville ayant le niveau de prix le plus élevé du marché immobilier du Grand Ouest avec **2 270 €/m²**. **La forte croissance du marché de l'immobilier neuf** tend à faire diminuer le prix du collectif ancien, en ajoutant à cela une baisse des prix liée également à une augmentation du nombre de biens mis en **vente**. **Cet écart de prix entre le neuf et l'ancien s'intensifie depuis 2014**, cette tension entre les segments de marchés est à surveiller afin de ne pas tendre vers une déqualification du marché collectif ancien.

Evolution des prix moyens au m² des appartements à Caen la mer entre 2006 et 2016



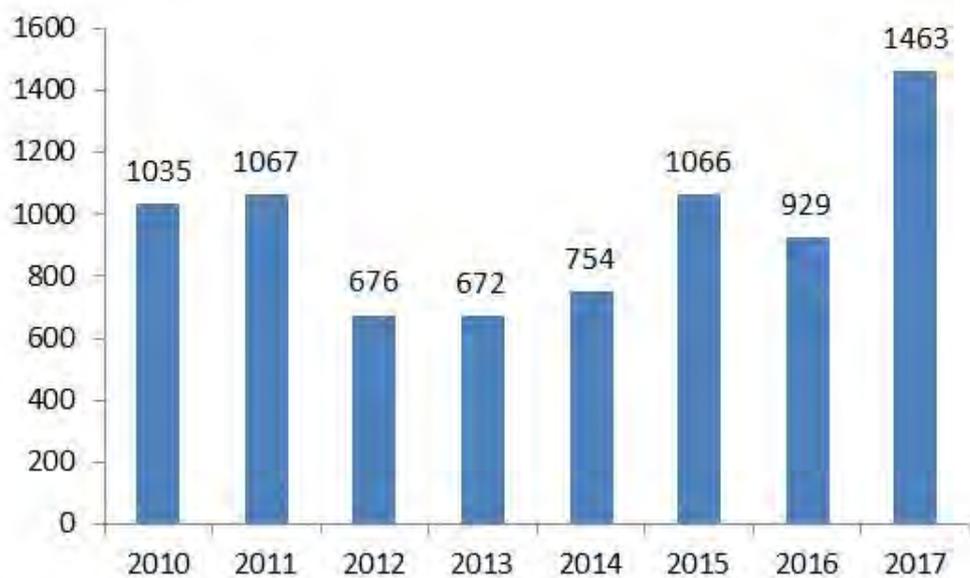
Source : DVF- DGFIP

Localisation des ventes : Ville de Caen



CU Caen la Mer – Bilan 2017

Evolution des volumes de mises en vente (collectif et individuel groupé)



Source : OLONN

Un marché de l'immobilier neuf dynamique

Une reprise du marché de l'immobilier neuf en termes de volume de ventes

L'analyse du marché de la promotion immobilière montre une forte dynamique sur la Communauté urbaine. L'année 2017 constitue la deuxième année consécutive pour laquelle les ventes dépassent les 1 000 unités sur le territoire (1 070 ventes).

C'est la première année depuis la création de l'observatoire des logements neufs de Normandie (OLONN) où le territoire dépasse Rouen en termes de volume de vente.

La hausse des ventes est notamment visible sur la ville de Caen avec une augmentation de 16 % entre 2016 et 2017 des ventes, contre un repli de 7 % des ventes sur la périphérie. Ce dynamisme est à relier avec le classement en zonage B1, dit tendu, de quatorze communes de Caen la mer depuis 2014.

Ainsi, depuis trois ans, la part des ventes à investisseurs au sein de la promotion immobilière a fortement augmenté, 74 % des ventes étaient à destination d'investisseurs en 2017 (contre 59 % en 2014).

Les mises en vente ont également fortement augmenté, avec 1 463 logements en 2017, soit une augmentation de 57 % par rapport à 2016.

Mais des niveaux de prix qui restent très élevés

Après quatre années de légère baisse, les prix médian et moyen ont nettement augmenté entre 2016 et 2017. Le prix moyen est passé de 3 142 €/m² en 2016 à 3 355 €/m² en 2017. Sur la commune de Caen, un logement collectif neuf, parking inclus, atteint ainsi 3 618 €/m² en prix moyen. La périphérie offre des prix dans le collectif neuf légèrement moins élevés avec un prix moyen qui atteint 2 979 €/m².

Cependant les prix demeurent très hétérogènes d'un territoire à l'autre mais également d'un quartier de Caen à l'autre comme le montre les cartographies ci-contre. Sur Caen, des programmes neufs ont été vendus 2 670 €/m² sur le quartier de la Guérinière contre 4 410 €/m² sur le quartier Saint-Jean.

Le marché des terrains à bâtir

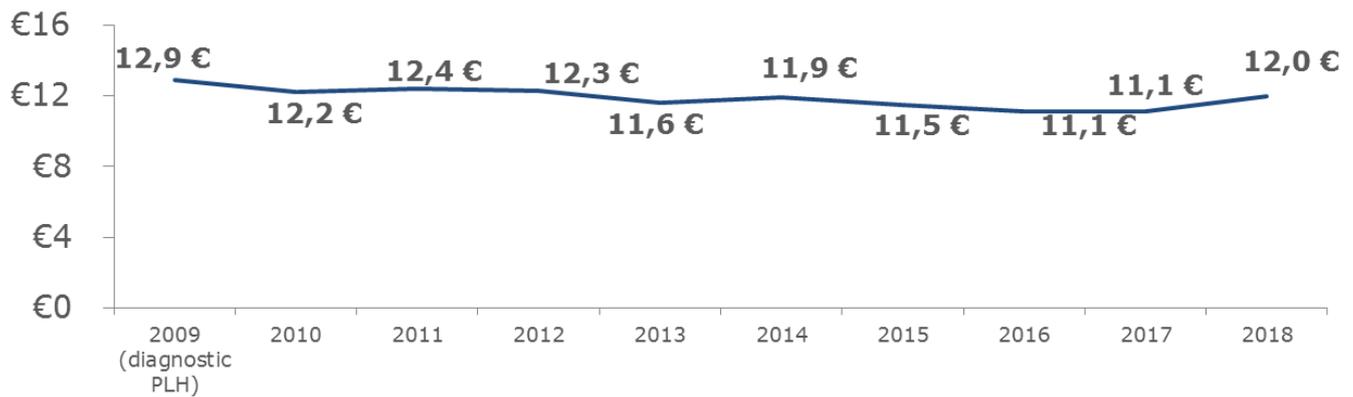
Dans l'individuel aménagé, il est observé une stagnation des prix entre 2016 et 2017 sauf sur le littoral et les pôles où le prix moyen est passé de 157 €/m² à 172 €/m². Le territoire présente des niveaux de prix relativement élevés. L'évolution des surfaces moyennes montre l'effet des politiques publiques en termes de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels. En effet, on observe une baisse constante de la surface moyenne des terrains qui passe en dessous de 500 m² sur Caen la mer en 2017.

Prix et surface de ventes en 2017 à Caen-Métropole

Secteur du SCoT	Surface moyenne	Prix moyen
Périurbain et rural	610 m ² (594 en 2016)	123 €/m ²
Littoral et pôles	473 m ² (445 en 2016)	172 €/m ²
Centre Métropolitain	436 m ² (492 en 2016)	173 €/m ²

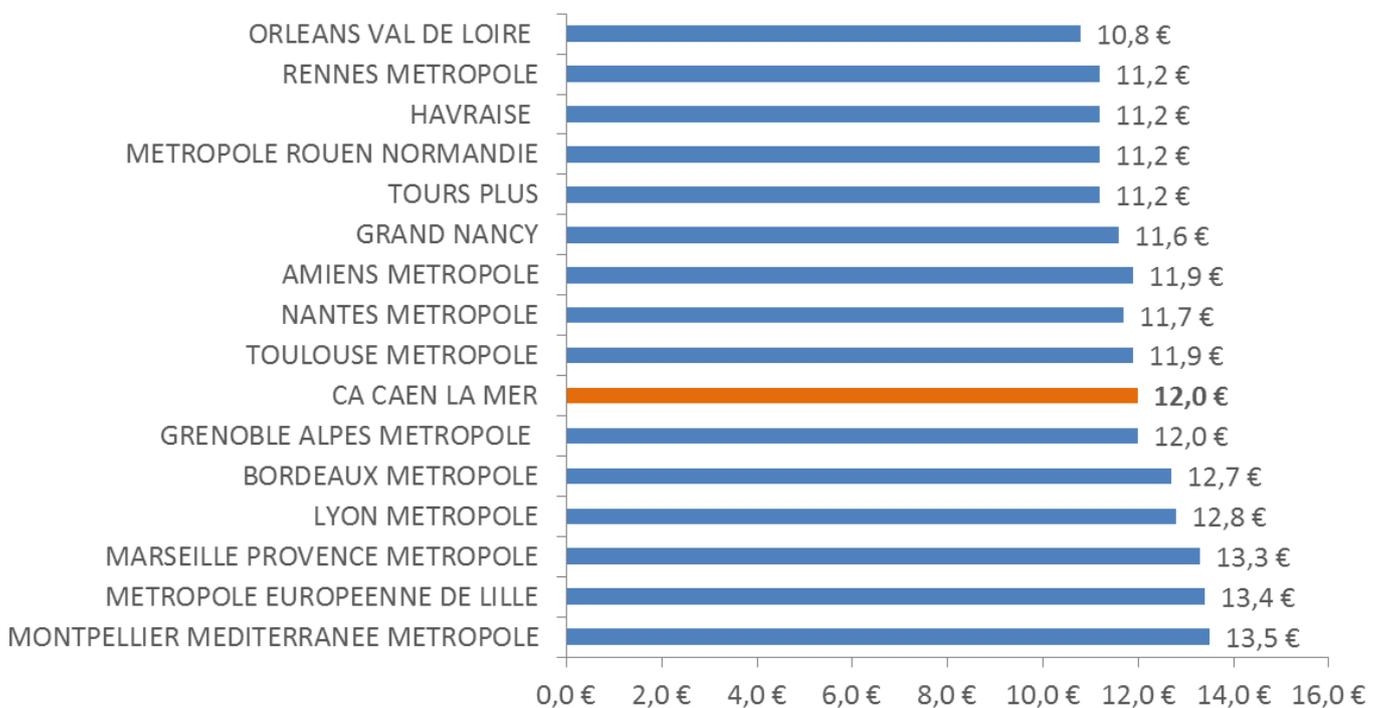
Source : OLONN

Evolution du loyer moyen à la location depuis 2009 à Caen la mer



Source : CLAMEUR

Comparatif des loyer en €/m² en 2018

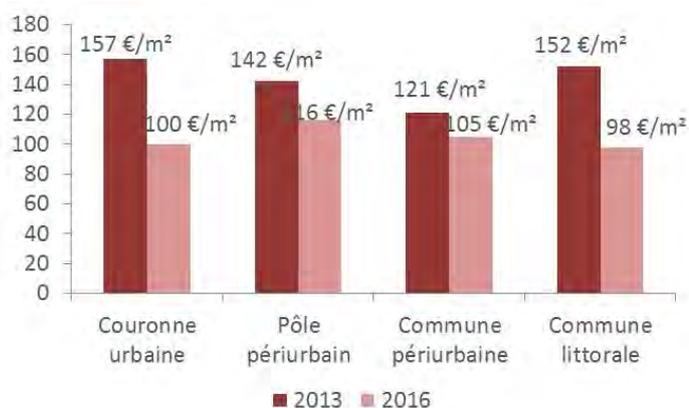


Source : Note de conjoncture des notaires de France ; 2018 échelle : ancienne communauté d'agglomération à 35 communes

Dans le diffus, la base de données EPTB (enquête sur le prix des terrains à bâtir fournie par la DREAL Normandie) permet de disposer de certaines données complémentaires puisqu'elle recense uniquement le prix des terrains à bâtir de maisons individuelles (et hors permis groupé).

Via cette base de données, on observe une baisse du prix des terrains à bâtir sur Caen la mer entre 2013 et 2016. Pour information, les volumes de transactions sont faibles sur les espaces des communes littorales et communes urbaines compte tenu des caractéristiques de ce segment de marché. La baisse de la surface moyenne des terrains s'observe également dans le diffus, avec une surface qui est passée de 750 m² en 2014 à 600 m² en 2016.

Evolution des prix des terrains à bâtir de maisons individuelles



Source : EPTB – DREAL Normandie

Le marché de la location : une stagnation des prix depuis 2014

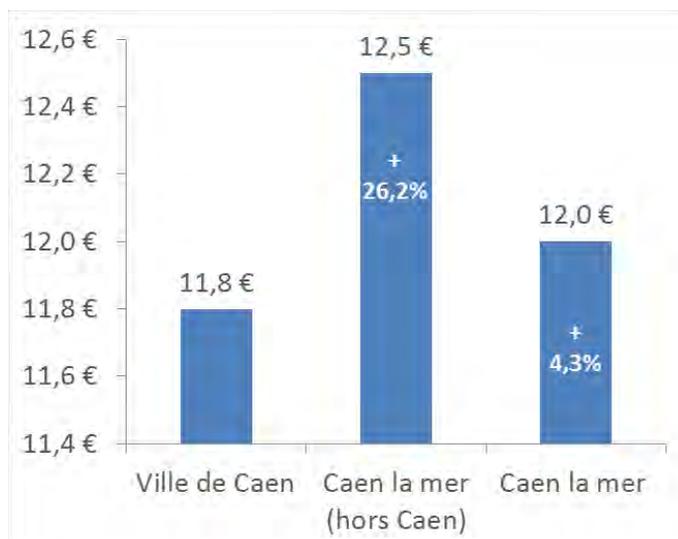
Le marché de la location semble se détendre depuis quelques années à Caen la mer. Depuis 2013, le loyer moyen au m² est en baisse sur le territoire et est passé au-dessous de la barre des 12 €/m². La forte production de logements impulsée par le PLH contribue certainement à ce phénomène.

Toutefois, il est observé une hausse sur les données transmises en février 2018 (12 €). Caen la mer a connu la plus forte progression du panel de comparaison entre 2017 et 2018 (+ 4,3 %). Il conviendra de suivre ce niveau de prix du marché locatif privé pour éviter de retrouver une situation de tension sur ce segment.

CLAMEUR étudie les prix des loyers issus du périmètre de la communauté d'agglomération à 35 communes. Ces chiffres nous permettent de disposer d'éléments de comparaison sur les EPCI de plus de 10 000 habitants et de suivre les grandes évolutions sur le prix moyen à la location.

L'ensemble des espaces de Caen la mer a connu une hausse entre 2017 et 2018 et notamment le secteur de Caen la mer hors Caen. L'absence des éléments plus précis sur ces niveaux de prix (taille des logements, année de construction, localisation...), ne nous permet pas d'avoir une analyse précise et détaillée de ces évolutions.

Loyer moyen du marché de location comparé en 2018 et évolution 2017-2018 (en €/m²)



Source : CLAMEUR

Depuis quelques années, la consommation d'espace est en nette baisse. La consommation moyenne annuelle, toute vocation confondue (habitat, économie, infrastructures, équipement,...), est ainsi estimée à 86 hectares par an durant la période mise en œuvre du PLH (2010-2015), contre 111 hectares par an entre 2005 et 2010. Dans un contexte de forte production de logements neufs, La consommation d'espace, liée au logement, s'est stabilisée autour de 51 hectares par an.

Les politiques publiques mises en place depuis 2010 (SCoT Caen-Métropole et PLH de Caen la mer) ont permis un changement dans la manière de produire du logement. Dans l'agglomération, une part significative de la construction s'est faite sous forme collective ou intermédiaire et, lorsque l'habitat est de forme individuel, il s'est fait généralement sur des terrains de plus petite taille.

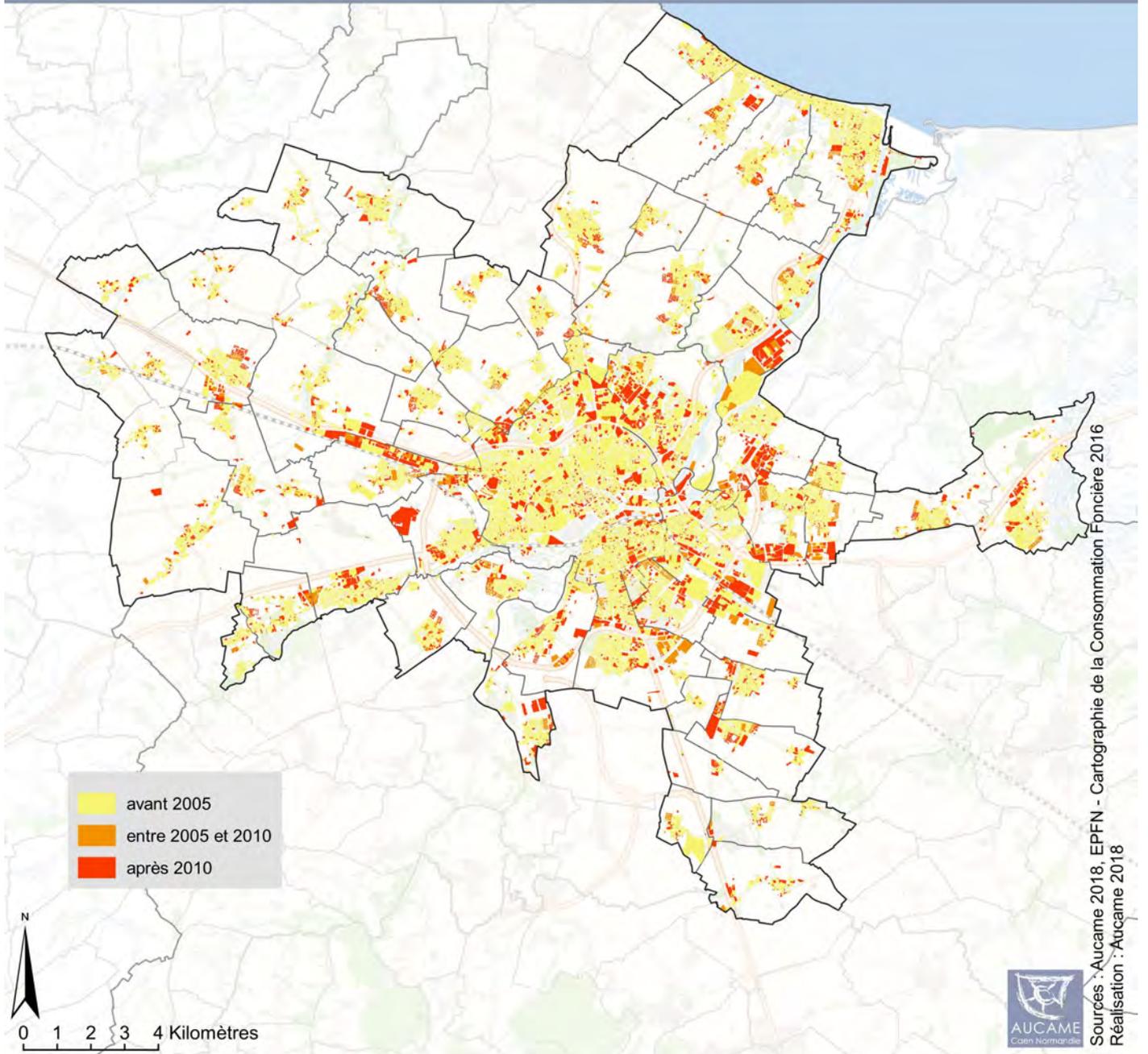
Toutefois, l'analyse des postes de consommation d'espace, sur les dix dernières années, montre que le développement de l'habitat représente toujours la principale source de cette consommation. Entre 2005 et 2015, le développement de l'habitat représente ainsi 54 % des terrains urbanisés. Cette part atteint 71 % en 2015 (contre seulement 16 % pour l'économie).

Au sein des communes de Caen la mer, les gisements fonciers au sein du tissu urbain existant sont nombreux. La mobilisation de ce potentiel de gisements fonciers permettrait d'atteindre l'objectif fixé par Caen la mer de produire 55 % de logements dans les tissus urbains existants. Toutefois, et même si une part importante de la construction s'est déjà faite dans les secteurs déjà urbanisés, il semble nécessaire d'engager une véritable stratégie foncière à l'échelle de Caen la mer puisque ces terrains sont plus difficiles à mobiliser que ceux en extension urbaine.

Les enjeux

- Poursuivre la limitation de la consommation de terres agricoles et naturelles
- Favoriser des formes urbaines innovantes conciliants densité et aspiration des ménages
- Mettre en place une stratégie foncière pour faciliter la production de logements dans les tissus urbains existants

Extension du tissu bâti sur Caen la mer



I. Un développement de l'habitat mieux maîtrisé mais qui reste moteur de la consommation d'espace

Un développement des espaces urbanisés en baisse et en majorité en continuité du tissu urbain existant

Depuis 2012, à l'échelle de la Communauté urbaine, la consommation d'espace est en nette baisse. Entre 2005 et 2015, la moyenne annuelle de consommation d'espace était de 97 hectares toute vocation confondue (habitat, économie, infrastructures, équipement,...) pour atteindre 86 hectares entre 2010 et 2015, période de mise en œuvre du PLH actuel.

L'année 2012 a été fortement consommatrice d'espace en lien avec une forte dynamique de construction. Depuis 2013, le nombre d'hectares consommés par an est en dessous de 80 pour atteindre 75 hectares en 2015.

Les politiques publiques mises en place, notamment par le biais du PLH et du SCoT de Caen Métropole, porteurs d'objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels, ont donc eu un impact au vu de cette baisse significative.

En dehors des emprises économiques importantes à l'échelle de la Communauté urbaine Caen la mer, l'extension des espaces urbanisés se fait majoritairement en continuité du tissu urbain existant sur la période 2005-2015 à l'image de la cartographie ci-contre mettant en avant l'extension de l'urbanisme.

Le développement de l'habitat, moteur de la consommation d'espace

La consommation d'espace, liée au logement, s'est stabilisée autour 51 hectares par an sur la période de mise en œuvre du PLH (2010-2015). Entre 2005 et 2015, 3 % de la superficie du territoire ont été consommées pour produire du logement, soit 1 072 hectares.

La consommation d'espace à Caen la mer entre 2005 et 2015



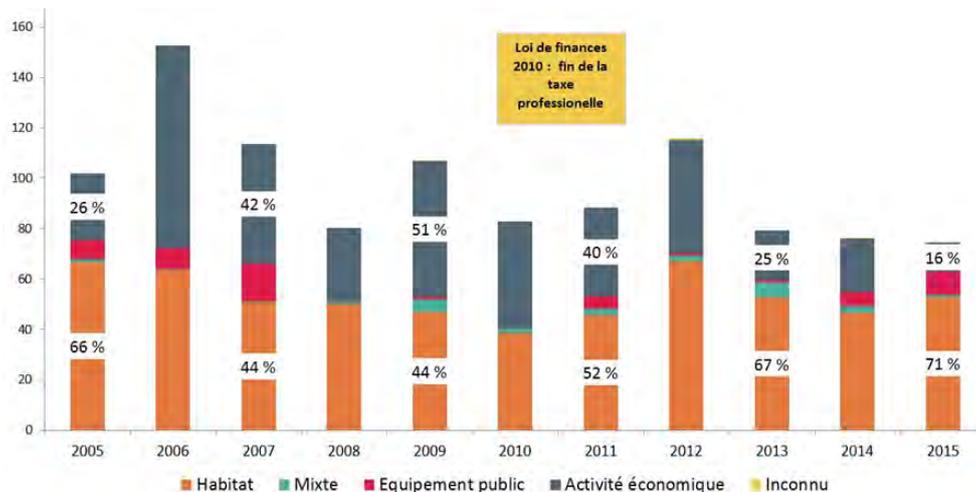
Source : CCF- EPFN, Région Normandie

Evolution de la consommation d'espace liée à l'habitat entre 2005 et 2015



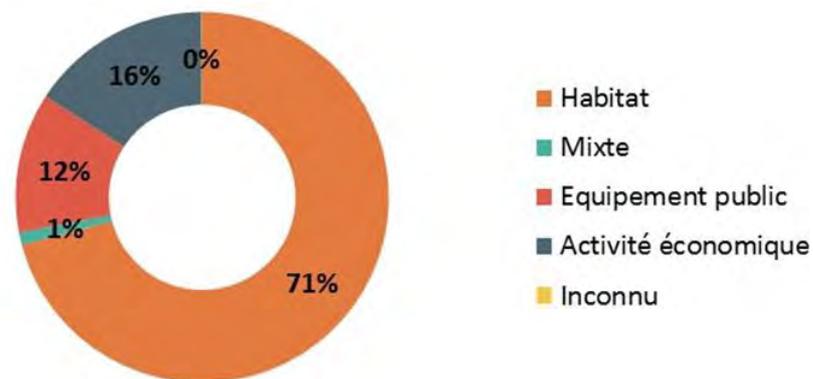
Source : CCF- EPFN, Région Normandie

Vocation de la consommation d'espace en 2015 à Caen la mer



Source : CCF- EPFN, Région Normandie

Vocation de la consommation d'espace entre 2005 et 2015 à Caen la mer



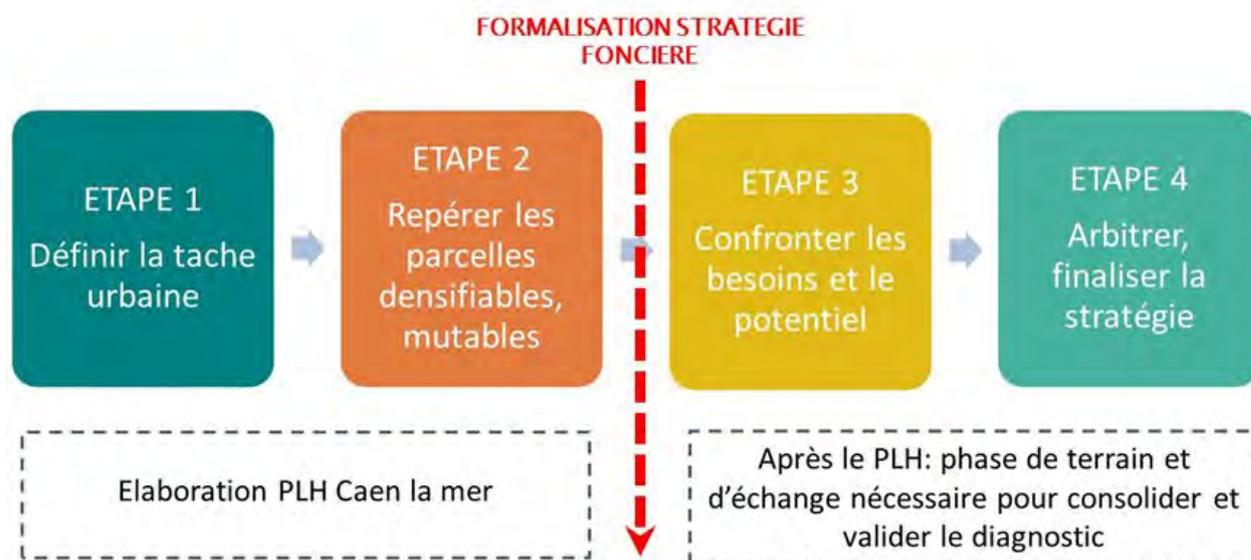
Source : CCF- EPFN, Région Normandie

L'analyse des postes de consommation d'espace, sur les dix dernières années, montre que le développement de l'habitat représente le moteur principal de la consommation d'espace dans Caen la mer. Sur la période considérée, le développement de l'habitat représente ainsi 54 % des terrains urbanisés (contre 38 % pour l'activité économique). Cette part atteint 71 % en 2015 (contre seulement 16 % pour l'économie). La fin de la taxe professionnelle semble être l'une des causes de ce changement de vocation dans la consommation d'espace. En effet, en 2010, l'activité économique représentait encore 50 % de la consommation d'espace.

En dix ans, 84 % de la consommation d'espace à vocation d'habitat sont liés au développement des maisons individuelles, soit 487 hectares, contre 71 hectares pour les logements collectifs. Toutefois, l'augmentation de la construction de nouveaux logements ces dernières années ne s'est pas traduite par une augmentation de la consommation d'espace en raison des changements dans la manière de produire du logement : plus dense et plus compacte (cf. partie « les grandes dynamiques à l'œuvre en matière d'habitat »).

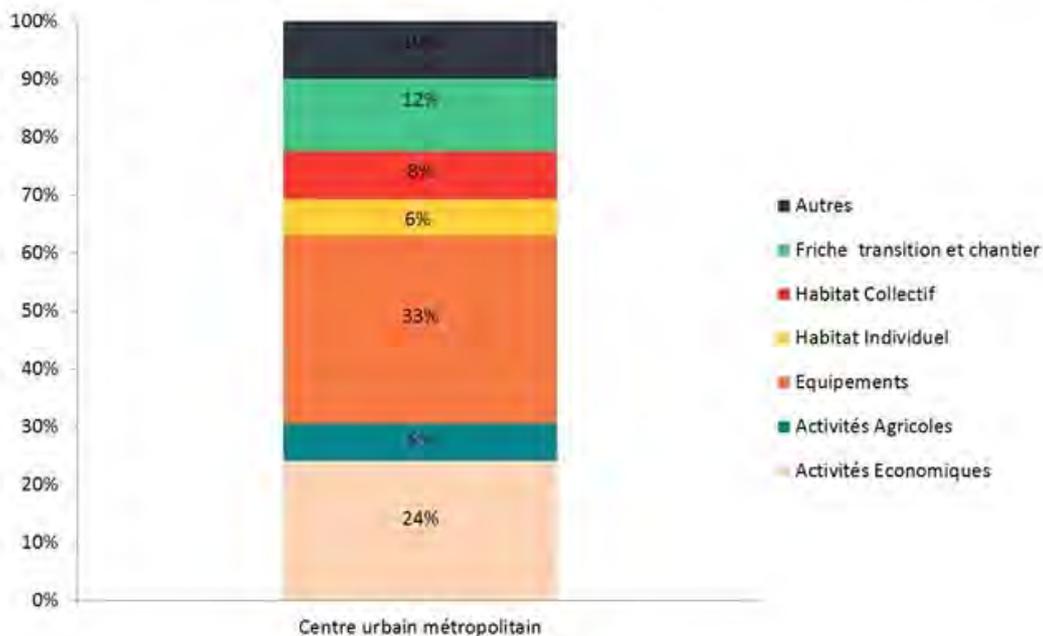
II. Un potentiel de gisements fonciers au sein des tissus urbains existants

La modération de l'utilisation des ressources foncières, agricoles et naturelles, est une préoccupation largement partagée. La mobilisation des gisements fonciers situés au sein du tissu urbain représente un enjeu en matière d'aménagement de la ville durable, enjeu mis en avant par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ou plus récemment la loi Egalité et Citoyenneté. L'ensemble des documents de planification ou de programmation doit donc intégrer cette notion de maîtrise foncière. Le renforcement du volet foncier des différents documents (SCoT, PLH, PLU) est l'occasion de se donner les moyens d'une véritable stratégie de développement, d'anticiper les opportunités et d'être prêt à agir le moment venu.



	Gisements fonciers en hectares	En pourcentage
Centre urbain métropolitain	1 821	43 %
Couronne urbaine	841	20 %
Pôle de proximité d'agglom., principal et relais	627	15 %
Commune littorale	100	2 %
Couronne périurbaine et espace rural ou périurbain	874	20 %
Total Caen la mer	4 263	100 %

Usage des gisements fonciers recensés au sein du centre urbain métropolitain



Les gisements fonciers à l'échelle de Caen la mer

Méthode de recensement des gisements fonciers

Conformément à l'article R.302-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, un recensement des terrains bâtis ou non, susceptibles, au vu de leur disponibilité et utilisation potentielles, d'accueillir des logements, a été réalisé en 2018.

La démarche proposée dans le cadre de ce PLH a pour but de recenser à l'intérieur du tissu urbain existant les gisements fonciers via un traitement du Système d'Information Géographique (SIG). Le potentiel que cette méthode permet de dégager ne constitue qu'une étape. Il doit faire l'objet de discussions entre les élus et les principaux acteurs concernés par la question foncière avant d'être utilisé en tant que tel dans la stratégie foncière du territoire ou les documents de planification.

Ce recensement peut être assimilé à une méthode par application de filtres successifs. A partir d'un périmètre initial définissant la tache urbaine, il s'agit d'identifier le potentiel foncier et ensuite d'y associer des indicateurs permettant de mesurer le coefficient d'aménagement (contraintes environnementales et de recyclage foncier) et le potentiel de mutabilité (propriété). Il permet également de savoir sur quel type d'usage initial se situe ce foncier via le Mode d'Occupation des Sols (MOS). On peut alors distinguer les gisements fonciers à usage d'habitat, d'économie, d'équipements etc.

Ainsi, du recensement foncier total, on peut aboutir au recensement des gisements en dehors de toute activité économique ou en dehors de toutes contraintes environnementales ou de recyclage foncier. Ce recensement permet également de mettre en avant les gisements fonciers sous propriété publique ou privée.

Point méthodologique

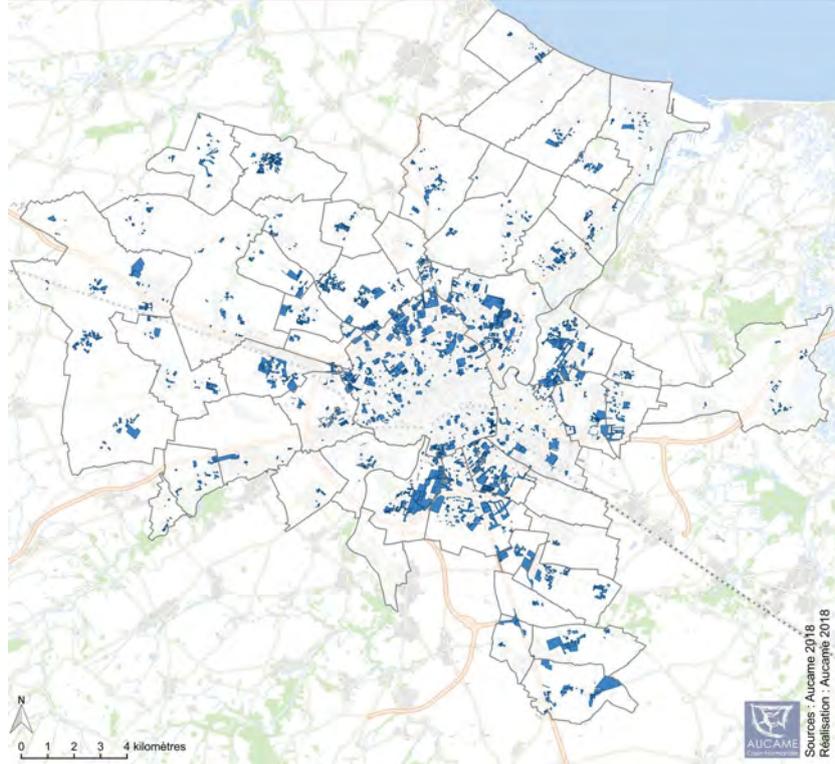
Les cartes et tableaux de cette partie émanent d'une base de recensement des gisements fonciers réalisée par l'AUCAME en 2018.

Les résultats de ce recensement n'ont pas vocation à être considérés comme le résultat final d'une stratégie foncière. Ce diagnostic n'a pas vocation à rester figé. Il donne une photographie à un instant T des capacités/potentialités du territoire, il se doit d'être évolutif : des fonciers non identifiés peuvent devenir des opportunités et inversement.

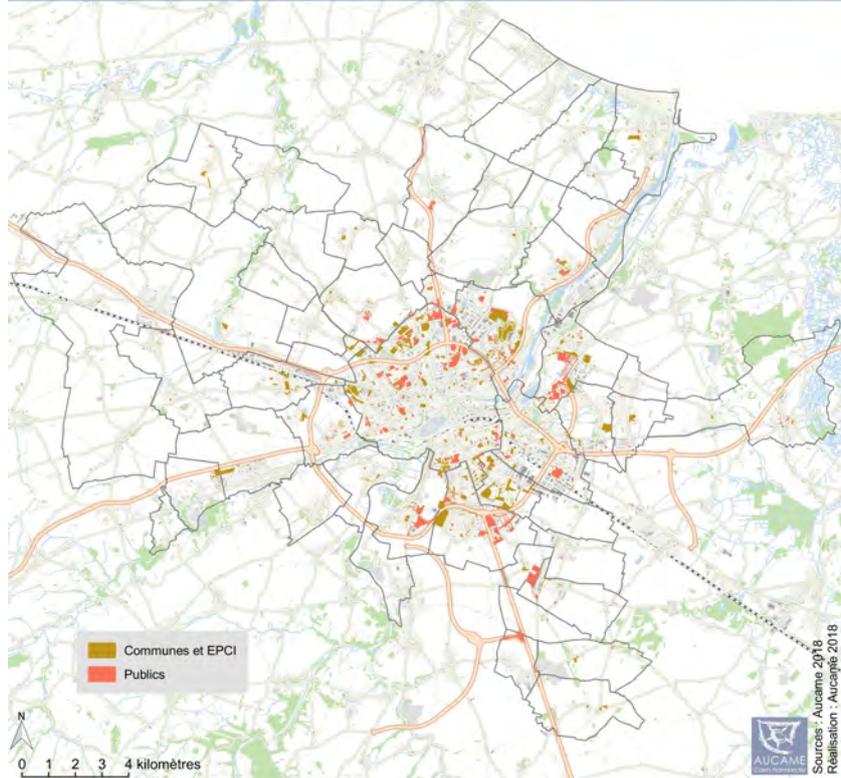
Des gisements fonciers concentrés en zone dense et dans des tissus urbains accueillant des équipements ou des activités économiques

La méthode de repérage des gisements fonciers au sein de la tache urbaine, avant leur qualification, aboutit à l'identification de 9 132 polygones soit environ 4 300 hectares de foncier mobilisable. La zone dense de Caen la mer (centre urbain métropolitain et couronne urbaine) concentre 63 % des gisements fonciers identifiés soit 2 661 hectares. Les cinq communes qui composent le centre urbain métropolitain, Caen, Hérouville-Saint-Clair, Mondeville, Colombelles et Iffs, représentent à elles seules 43 % des gisements fonciers dont 37 % pour la ville de Caen et 23 % pour Mondeville.

Les gisements fonciers sans contraintes environnementales ou de recyclage foncier



Recensement des gisements fonciers publics, communes et EPCI



Les gisements fonciers favorables à l'accueil de logements

Un potentiel foncier en cohérence avec les besoins

Le repérage des gisements fonciers a été réalisé initialement dans le cadre du PLH de Caen la mer, pour répondre aux besoins de production de logements en tissu urbain existant sur le territoire. Dans le cadre de cette étude, les gisements fonciers recensés au sein des espaces d'activité économique sont peu propices à l'accueil d'habitat, les activités économiques étant majoritairement peu compatibles avec la proximité de logements. Néanmoins, les poches de foncier recensées dans ce cadre sont conservées via l'outil SIG pour abonder les réflexions stratégiques de la collectivité en termes de développement économique ou consolider ce diagnostic foncier en affinant les espaces d'activité économique compatibles avec l'accueil de logements.

Environ 3 470 hectares de gisements fonciers ont été repérés en dehors de l'activité économique sur Caen la mer dont 881 hectares au sein de zones d'habitat, qu'il soit individuel ou collectif. Au sein des zones d'habitat individuel, 711 hectares ont été identifiés dont 247, soit 35 %, au sein des communes périurbaines ou rurales. Les gisements fonciers présents au sein d'espaces d'habitat collectif représentent 170 hectares dont 90 % sur le centre urbain métropolitain. Le potentiel foncier est donc suffisant pour répondre aux besoins en logements du territoire et à l'objectif de production de 55 % de logements dans les tissus urbains existants.

La prise en compte du critère de propriété pour apprécier la mutabilité du foncier

La qualification de la propriété des gisements fonciers est un critère important afin de mesurer le potentiel de mutabilité des gisements fonciers. Un foncier appartenant à un propriétaire

public (Etat, EPCI, commune, département...) sera mobilisable à plus court terme qu'une unité foncière détenue par un propriétaire privé. La mobilisation d'un foncier privé nécessitera en effet des outils plus complexes et à plus long terme, notamment en cas de désaccord du propriétaire pour céder son bien (préemption, expropriation...).

L'analyse de la propriété des gisements fonciers montre que 41 % de ceux-ci, soit 1 429 hectares sont détenus par un propriétaire public.

L'analyse de la dureté foncière comme critère d'identification de sites mobilisables

La cartographie ci-contre montre les gisements fonciers sur lesquels la dureté foncière est faible, autrement dit qu'aucune contrainte environnementale ou de recyclage foncier n'est présente. L'accueil de logements est plus facile sur ces espaces. Sur les 3 470 hectares identifiés, 1 899 soit 55 % présentent une dureté foncière faible et 957 hectares, une dureté foncière forte. Ces derniers présentent donc un intérêt faible à être aménagés car contenant de lourdes contraintes environnementales ou de recyclage foncier (zone inondable, présence de cavité, périmètre de captage d'eau immédiat et rapproché, Trame Verte et Bleue...).

III. Un potentiel à mobiliser via une stratégie foncière comme politique d'anticipation

Le potentiel foncier et l'action foncière : support à la production de nouveaux logements à prix abordable

Sans revenir sur les éléments de diagnostic évoqués précédemment, on observe un changement dans la manière de produire du logement via notamment une moindre consommation d'espace, la promotion de formes urbaines plus denses et l'intensification de la construction en tissu urbain existant. D'un autre côté, les prix de l'immobilier restent en inadéquation avec les revenus des ménages. Le recentrage du dispositif PINEL risque d'impacter les coûts du foncier. Le territoire doit donc anticiper ces effets par la mise en place de leviers d'intervention sur le foncier.

Les étapes de la définition d'une stratégie foncière



Réalisation : Aucame

L'enjeu de ce PLH est de produire des logements à prix maîtrisés, de prioriser le développement dans les tissus urbains existants afin d'optimiser les équipements, services, transports en commun et de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.

Une stratégie foncière à prioriser

Pour se doter d'une vision de long terme et maîtriser le prix du foncier dans la durée, les collectivités doivent mettre en place une politique d'anticipation, par le biais notamment d'une stratégie foncière.

Cette stratégie permet de fixer un cap à suivre et apporte une réelle aide à la décision lorsque la question d'une éventuelle acquisition se pose.

Au-delà de l'acquisition foncière, elle doit surtout permettre, avec l'ensemble des acteurs agissant sur les marchés fonciers et immobiliers, d'assurer la disponibilité dans le temps et la localisation voulue de l'offre foncière, à un coût compatible avec l'équilibre des opérations/projets. Elle constitue donc un atout-maître pour envisager le développement d'un territoire.

Le recensement des gisements fonciers réalisé par l'AUCAME constitue en cela un premier niveau de connaissance de façon à amorcer une stratégie foncière.

Cette méthodologie n'a pas vocation à répondre immédiatement à toutes les attentes qui s'expriment en termes de connaissance foncière mais elle peut les anticiper. Il s'agit d'une méthodologie complexe qu'il convient d'affiner au fil du temps.

La localisation et la quantification des gisements fonciers ouvrent la possibilité du suivi de ces gisements. Ce travail permettra de sensibiliser les élus sur cette thématique et de les accompagner dans la mise en œuvre progressive d'interventions ciblées.

L'anticipation constitue une condition essentielle pour la réussite d'une stratégie foncière.

Il incombera désormais à Caen la mer de définir les secteurs stratégiques de développement pour l'habitat. Cette identification permettra de prioriser l'intervention de la collectivité et d'utiliser les outils les mieux adaptés.

Les outils au service de la stratégie foncière

EXEMPLES

Outils de maîtrise de l'aménagement

Règlement et OAP des documents d'urbanisme, emplacement réservé, servitudes de mixité sociale...

Outils de protection ou de réflexion

Sursis à statuer, zones agricoles protégées...

Outils financier

Taxe d'habitation sur les logements vacants, versement sous-densité...

Outils de maîtrise du foncier

Droit de Préemption urbaine, Zone d'Aménagement Différée, Déclaration d'utilité Publique...

Outils et moyens d'accompagnement

Contractualisation EPFN - Région Normandie, Bail Réel Solidaire, ...

Réalisation : Aucame

Partie V : Des déséquilibres toujours à l'œuvre à l'échelle de Caen la mer

La mise en œuvre du précédent PLH a permis de corriger certains dysfonctionnements sur le territoire. Cependant, la relance de l'offre n'est aujourd'hui plus suffisante pour répondre à l'ensemble des besoins d'habiter des ménages et certains déséquilibres sont toujours à l'œuvre à l'échelle de Caen la mer.

Malgré une baisse des prix des transactions immobilières, l'accès à la propriété reste réservé aux ménages les plus aisés du territoire. Ce phénomène s'observe plus particulièrement dans les zones les plus urbaines, où les prix du logement neuf restent très élevés. Le parcours résidentiel est plus difficile pour les classes modeste et moyenne qui se trouvent dans l'obligation d'acheter un bien plus éloigné des centres urbains. Ce phénomène a pour conséquence un départ des ménages, notamment des familles, vers les secteurs périphériques et des déplacements domicile-travail plus nombreux et plus longs.

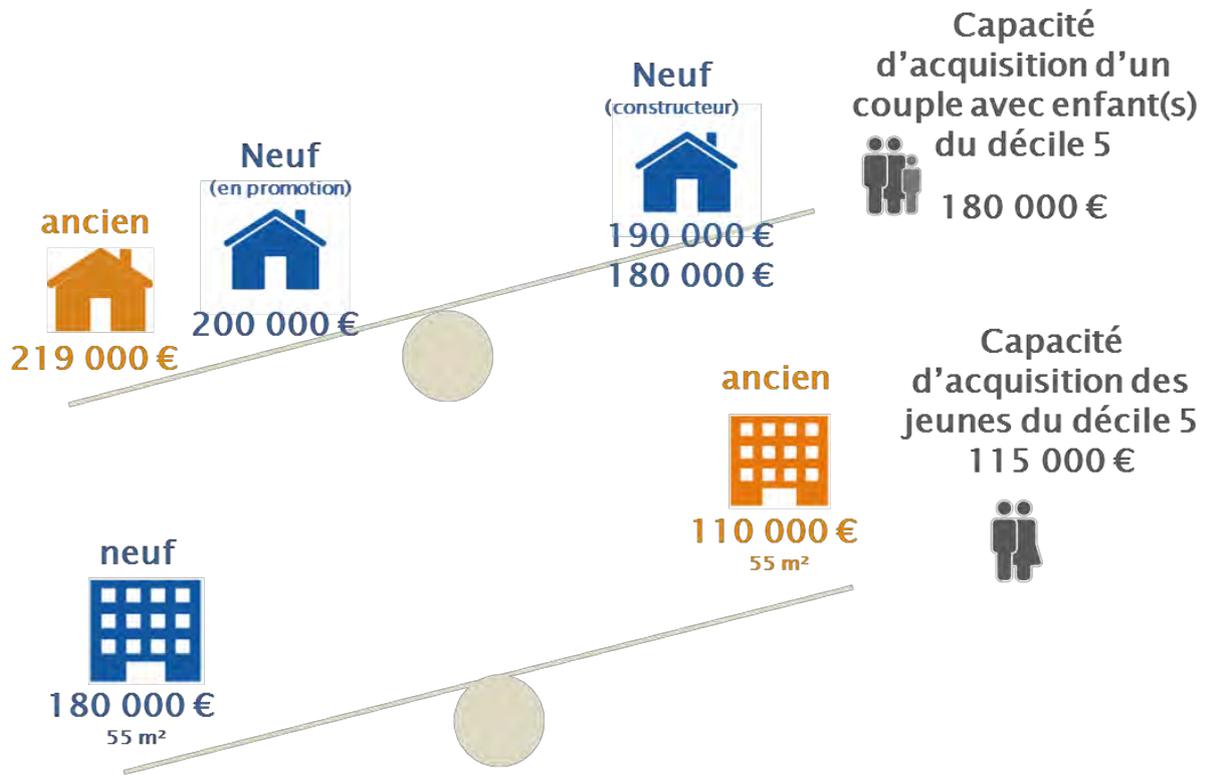
Aujourd'hui, seul le collectif ancien peut proposer des prix en adéquation avec le revenu des ménages. Ce parc, généralement localisé dans les centres urbains, souffre d'un manque d'attractivité : absence d'espaces extérieurs, isolation phonique de mauvaise qualité, lourdes charges pour se chauffer, travaux importants de remise aux normes. En concurrence directe avec une offre nouvelle, certains logements, particulièrement ceux construits avant 1984, montrent des signes de fragilité : durée de relocation de plus en plus longue, forte baisse des prix de vente, **turn-over important**,...

Avec la forte production de logements locatifs sociaux de ces dernières années, ce segment de l'offre s'est étoffé et diversifié à l'échelle de Caen la mer. Cependant, la politique de l'habitat doit répondre à certains dysfonctionnements encore observés à l'échelle de Caen la mer : forte tension sur les petits logements à prix abordable et besoin de rénovation énergé-

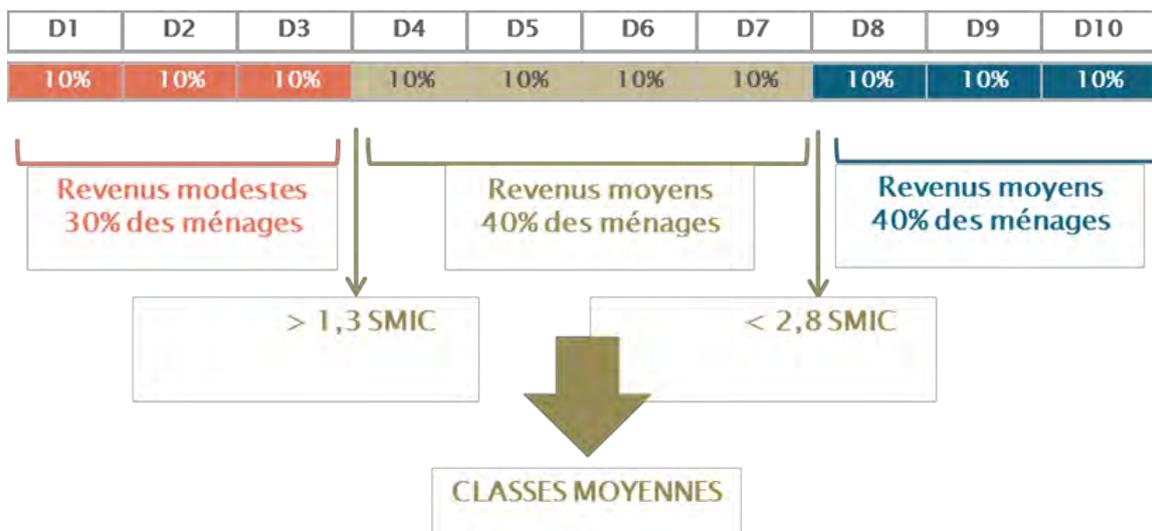
tique du parc de logements, renforcement de la moindre attractivité des quartiers denses d'habitat social et particulièrement les QPV (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville). Dans un contexte de réforme du logement social et de recentrage des financements vers les secteurs les plus tendus, Caen la mer doit adapter sa politique en matière de production de logement locatif social.

Les enjeux

- Maintenir les ménages, notamment les familles, dans le territoire de Caen la mer
- Proposer une offre en logements plus accessibles financièrement, notamment pour les ménages issus de la classe modeste et moyenne
- Favoriser la rénovation du parc ancien afin de diminuer les coûts énergétiques pour les ménages les plus modestes
- Eviter un « décrochage » ou la création d'un parc de relégation dans un contexte de développement important de l'offre nouvelle
- Veiller au développement d'un parc locatif social à destination des ménages les plus modestes et qui réponde aux besoins de petits logements à prix abordables
- Adapter les règles de construction de logements locatifs sociaux aux zonages de l'Etat en matière de financement



Sources : Filosofi 2015 et Crédit Agricole au 12/11/2018 – hypothèse retenue : emprunt sur 22 ans, avec un taux d'intérêt à 2,95 % avec assurance, taux d'effort à 30 % sans apport



Réalisation : Aucame

I. Des ménages qui éprouvent des difficultés à accéder à la propriété

Des niveaux de prix qui restent en décalage avec le revenu des ménages

Avec un revenu médian par unité de consommation de 21 257 €, le territoire de Caen la mer connaît un niveau de revenu relativement élevé par rapport aux grandes aires urbaines du Grand Ouest. Si Caen la mer accueille les communes où les niveaux de revenus sont les plus élevés de Caen Métropole, de fortes disparités sociales et territoriales tendent à spécialiser les espaces avec de fortes disparités de revenu d'une commune à l'autre. Néanmoins, et malgré une relative baisse ces dernières années, les prix de l'immobilier restent toujours en inadéquation avec la capacité d'acquisition de certains ménages.

Pour mieux appréhender ce phénomène, une simulation a été faite à l'échelle de Caen la mer pour apprécier la capacité d'acquisition médiane d'une maison pour un couple avec enfant(s) et d'un appartement pour un jeune couple sans enfant, dans le neuf et dans l'ancien. De cette simulation, il ressort que le parc individuel ancien n'est pas accessible à de nombreuses familles avec enfant(s). Ce parc individuel ancien est d'ailleurs à un niveau de prix plus élevé que le neuf car il se situe principalement au sein des centres urbains ou en cœur de bourg. Seul l'individuel neuf constructeur reste accessible aux couples avec enfant(s), ce qui favorise l'étalement urbain puisque ce type de logement est en grande majorité offert sur les espaces périurbains ou ruraux.

Le logement collectif neuf est à un niveau de prix trop élevé pour permettre une acquisition des ménages, en particulier pour les couples sans enfant et seul le parc collectif ancien af-

DEFINITION

Unité de consommation : système de pondération, appliqué par l'INSEE, 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). Aussi, pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Déciles de revenu fiscal par ménage : système de distribution des revenus par tranche de 10 % des ménages. Le premier décile (D1) du revenu fiscal par ménage est tel que 10 % des ménages déclarent un revenu inférieur à cette valeur et 90 % des ménages présentent un revenu supérieur. Le dernier décile (D9) du revenu fiscal par ménage est tel que 90 % des ménages déclarent un revenu inférieur à cette valeur et 10 % des ménages présentent un revenu supérieur.

fiche des niveaux de prix en adéquation avec les revenus de ces ménages. Ce constat montre l'importance d'agir :

- sur l'attractivité de ce parc ancien, qui montre des signes de fragilisation, afin d'attirer les ménages qui peuvent acquérir un logement dans le collectif ancien, généralement localisé dans les centres urbains,
- sur les prix de sortie des logements neufs afin de faire baisser les niveaux de loyers et attirer des familles, avec notamment des enfant(s).

Un marché de l'acquisition inaccessible pour les familles modestes et difficilement envisageable pour la majorité des familles de la classe moyenne

L'analyse par décile de revenus, qui décrit la distribution des ménages par tranche de 10 %, met en évidence la capacité d'acquisition des ménages selon les classes de revenus. Elle permet de cibler les ménages qui éprouvent des difficultés à accéder à la propriété.

Avec une capacité d'acquisition maximum inférieure à 100 000 €, la classe modeste (D1 et D2) ne peut pas accéder à la propriété à Caen la mer. A partir du décile 3, seuls les marchés du collectif ancien et de l'individuel neuf leur offre la possibilité d'accéder à un bien mais sur des petites surfaces.

Pour les classes moyennes (D4 à D7), la capacité d'acquisition se situe entre 128 000 € et 232 000 €. Seul le marché du collectif ancien offre la possibilité à l'ensemble de la classe moyenne de s'offrir un logement. Toutefois, dans cette tranche de revenus, s'il est relativement aisé de s'offrir un logement de type 2 ou 3, l'accès à un logement familial (de type 4 ou 5) est réservé aux classes moyennes supérieures (D6 et D7).

Pour les classes aisées (D8 et D9) qui disposent d'une capacité empruntable supérieure à 232 000 €, il n'y a aucun problème d'accession sur l'ensemble des segments de l'offre.

Capacité d'emprunt d'un ménage avec un enfant (hypothèse retenue : emprunt sur 22 ans, avec un taux d'intérêt à 2,95 % avec assurance, taux d'effort à 30 % sans apport)

	Décile de revenus	Capacité empruntable (sans apport)	Marché de l'ancien		Marché du neuf	
						
			(48 000 €/ pièce)	(2 000 €/ m ²)	(3 300 €/ m ²)	(40 000 €/ pièce)
REVENUS MODESTES (30 % de la pop.)	D1 : < 997 €	55 560 €	Inabordable	28 m ²	17 m ²	Inabordable
	D2 : 1 745 €	98 200 €	Inabordable	49 m ²	30 m ²	Inabordable
	D3 : 2 275 €	127 700 €	Inabordable	64 m ²	39 m ²	3 pièces
REVENUS MOYENS (40 % de la pop.)	D4 : 2 740 €	155 500 €	3 pièces	78 m ²	47 m ²	3 pièces
	D5 : médiane à 3 151 €	180 000 €	3 pièces	90 m ²	54 m ²	4 pièces
	D6 : 3 575 €	203 800 €	4 pièces	102 m ²	62 m ²	5 pièces
	D7 : 4 068 €	232 250 €	4 pièces	116 m ²	70 m ²	5 pièces
AISÉS (20 % de la pop.)	D8 : 4 766 €	275 450 €	5 pièces	136 m ²	83 m ²	6 pièces
	D9 : 6 060 €	347 300 €	7 pièces	174 m ²	105 m ²	8 pièces

T3
T4
T5

Sources : Filosofi 2015 et Crédit Agricole au 12/11/2018

Une conséquence : un départ des ménages vers les secteurs périphériques ou des ménages contraints de se loger dans un logement qui ne correspond pas à leurs besoins

Avec des niveaux de prix élevés, le marché de l'immobilier est donc réservé aux ménages les plus aisés de Caen la mer. Le parcours résidentiel est plus difficile pour les classes modeste et moyenne qui se trouvent dans l'obligation de faire des arbitrages pour accéder à la propriété dans Caen la mer : acheter un bien plus petit qui ne correspond pas forcément à leur besoin ou acheter un bien plus loin des centres urbains. Si le collectif ancien propose des prix en adéquation avec le revenu des ménages, les coûts induits, notamment ceux liés au chauffage, et le montant des travaux nécessaires pour remettre en état le logement peuvent entraîner de fortes dépenses supplémentaires.

Cette sélection par les prix entraîne une exclusion de certains ménages, notamment les jeunes en primo-accession. Ces derniers sont bien souvent dans l'obligation de quitter le territoire de Caen la mer pour s'installer en périphérie éloignée. Pourtant, cet éloignement a des conséquences importantes en matière de périurbanisation, de déplacements et de dynamisme démographique des centres urbains.

FiLoSoFi (Fichier Localisé Social et Fiscal) – INSEE

Depuis 2012, l'INSEE publie annuellement des données sur les revenus disponibles des ménages. Ces données sont issues de la Direction Générale des Finances Publique (déclarations de revenus, taxes d'habitation, entre autres) et sont rapprochées de celles des gestionnaires de prestations sociales. La base permet d'observer les revenus déclarés et les revenus disponibles mais aussi d'analyser la pauvreté, la distribution des revenus au sein d'une population, structure des revenus, etc.

Cette base remplace les dispositifs Revenus Fiscaux Localisés (RFL) et Revenus Disponibles Localisés (RDL). Les simulations présentées dans ce document se basent sur ces données qui donnent les niveaux de revenus selon la composition familiale et le nombre de personnes par ménage.

	Revenu	Capacité acquisition	Choix possibles à Caen la mer
 <p>Jeune couple (sans enfant) Primo-accédant, 10 % d'apport</p>	Classe moy. Inf (D5)	120 000 €	 T2 périphérie  T2 Caen
 <p>Jeune ménage (1 enfant) Primo-accédant, 10 % d'apport</p>	Classe moy. Inf (D4)	170 000 €	 T3 périphérie  T4 Caen
	Classe moy. (D5)	195 000 €	 T3 périphérie  T5 Caen  Maison dans le périurbain

Pour continuer à loger sans difficulté les classes modeste et moyenne et les maintenir sur place il est opportun d'envisager de soutenir sur le territoire de Caen la mer le développement d'une offre en logements dit « abordables » et d'engager une rénovation du parc collectif ancien.

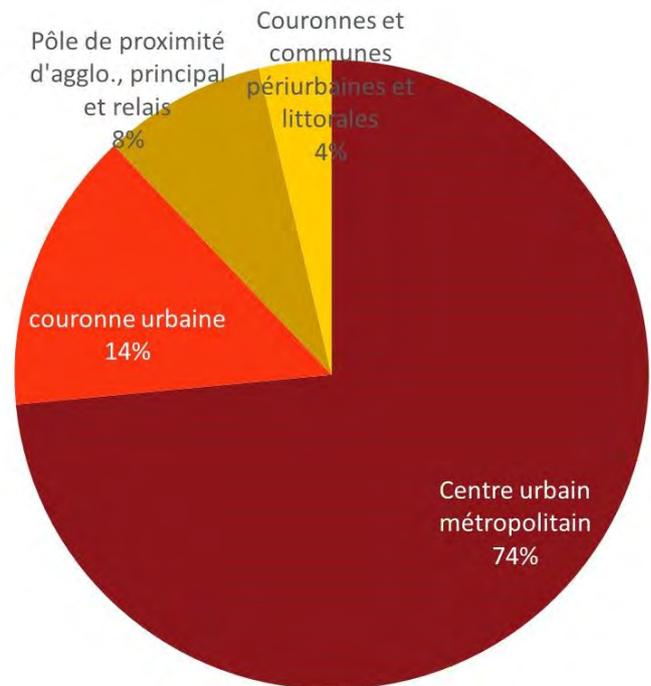
II. Des tensions encore marquées sur certains segments du parc social

Une demande en logement social qui s'exprime en cohérence avec la localisation du parc

Si le parc social loge 25 % des ménages de Caen la mer, en 2017, 53 % des ménages sont éligibles au parc social. Cette proportion est très variable en fonction de la localisation ou de l'âge de la personne de référence. 68 % des ménages de Colombelles sont ainsi éligibles au parc social contre 54 % à Caen ou 24 % à Mathieu. 92% des ménages de moins de 25 ans sont éligibles contre 45 % chez les plus de 60 ans.

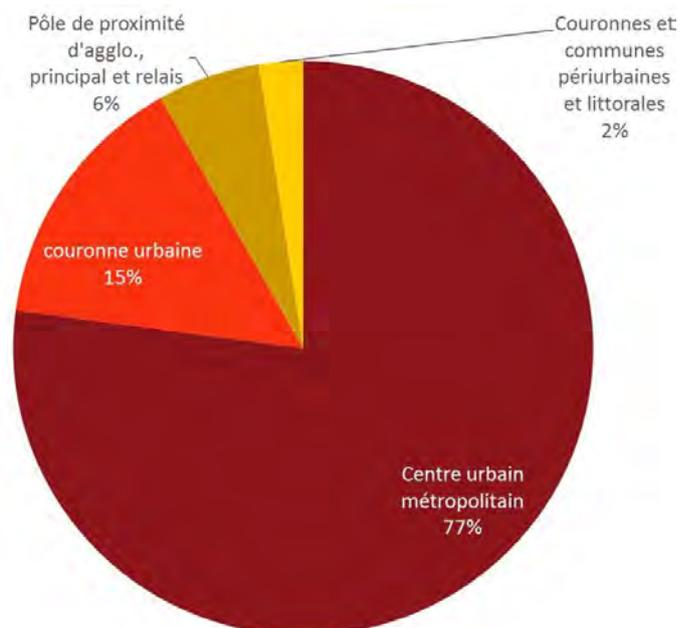
En 2016, 13 888 demandes ont été exprimées à Caen la mer (dont 8 226 demandes hors mutation). 77 % des demandes de premier choix sont exprimées au sein du centre urbain métropolitain. Les demandes sont donc cohérentes avec la localisation du parc social existant. Seulement 3 897 logements ont été attribués sur Caen la mer, soit seulement 28 % des demandes (équivalent à un taux de rotation du parc de 12 %).

Localisation des demandes en 1^{er} choix



Source : Fichier partagé de la demande - Afidem Normandie

Localisation du parc social existant



Source : RPLS - DREAL Normandie

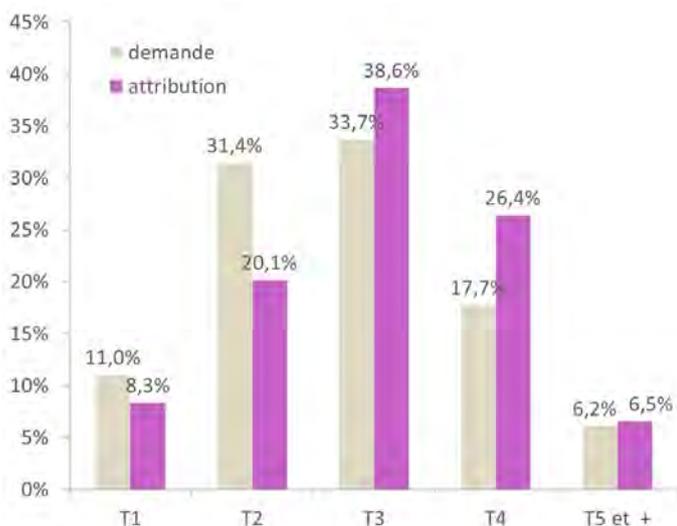
La demande exprimée s'oriente en majorité vers des logements de taille intermédiaire. Néanmoins, une pression plus forte sur les petits logements est observée, notamment sur les 2 pièces. En 2016, 31 % des demandeurs souhaitent un T2 alors qu'ils ne représentent que 20 % des attributions. Le délai d'attribution pour un ménage qui souhaite un T2 est également beaucoup plus long, avec en moyenne 21 mois, contre 14 pour un T1.

Délai d'attribution selon la taille en mois en 2016

	T1	T2	T3	T4	T5+	Total
Toutes attributions	5	16	14	13	17	13
Hors mutation	14	21	18	16	21	18

Source : AFIDEM Normandie

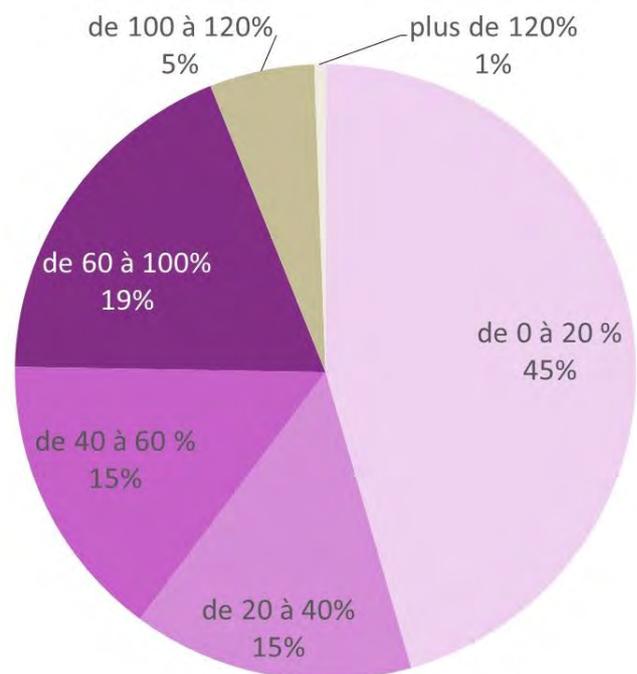
Comparaison des demandes et des attributions des logements sociaux selon leur taille



Source : RPLS - DREAL Normandie

Au-delà de la tension observée sur les petits logements, un besoin de logements à prix abordable se fait ressentir sur le territoire. En effet, **75 % des demandeurs sont éligibles à un logement de type PLAI** (plafond de ressources inférieur à 60 %) pour environ 68 % des attributions. La part des demandeurs ayant des revenus très faibles est également très importante puisque 60 % des demandeurs ont un revenu compris entre 0 et 40 % des plafonds HLM. Ces proportions sont encore plus élevées pour les ménages qui souhaitent un T1 et un T5 (86 %).

Part des ménages demandeurs selon les plafonds de revenu HLM



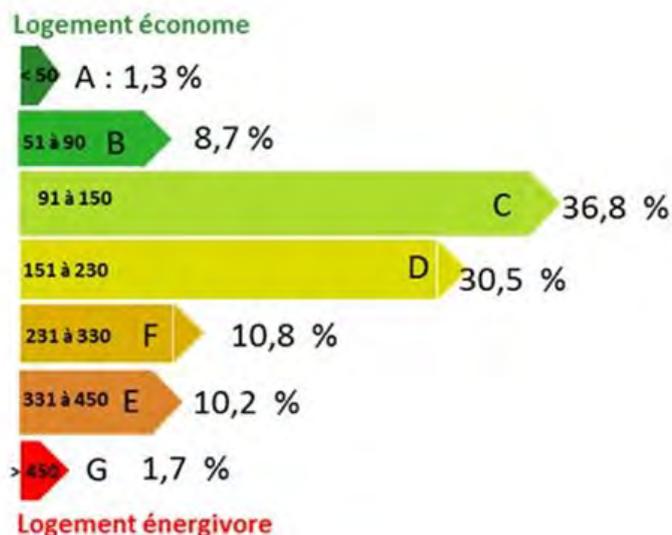
Source : AFIDEM Normandie

En considération de la demande qui s'exprime en matière de taille de logements et le niveau de revenus des demandeurs, il apparaît que les besoins les plus importants concernent les petits logements de type PLAI.

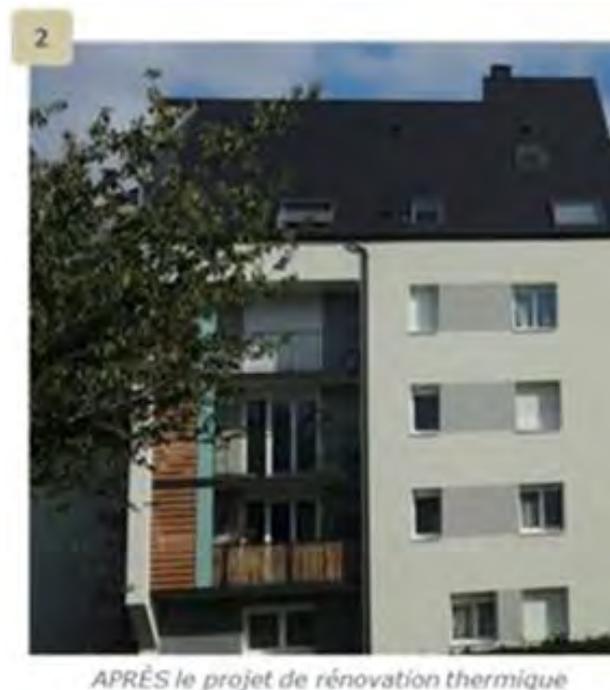
Des besoins de rénovation du parc social

A Caen la mer, seulement 50 % des logements locatifs sociaux sont de classe A, B ou C. Une étude conduite par l'UHSN (Union pour l'Habitat Social de Normandie) a recensé 4 535 logements à rénover dans le cadre du programme FEDER de 2014 à 2020, soit 16 % du parc du territoire. Le coût moyen de travaux est de 26 750 €/ logement, dont 20 250 € en travaux énergétiques. Les besoins en rénovation énergétique du parc social sont donc encore importants.

Répartition des logements sociaux selon leur étiquette DPE

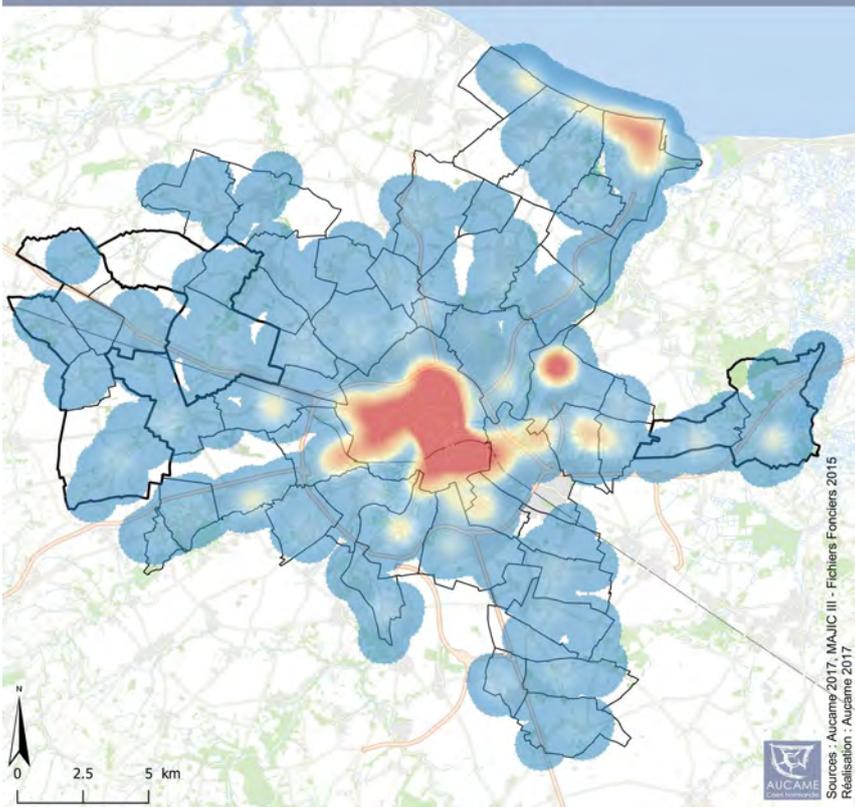


Source : RPLS – DREAL Normandie

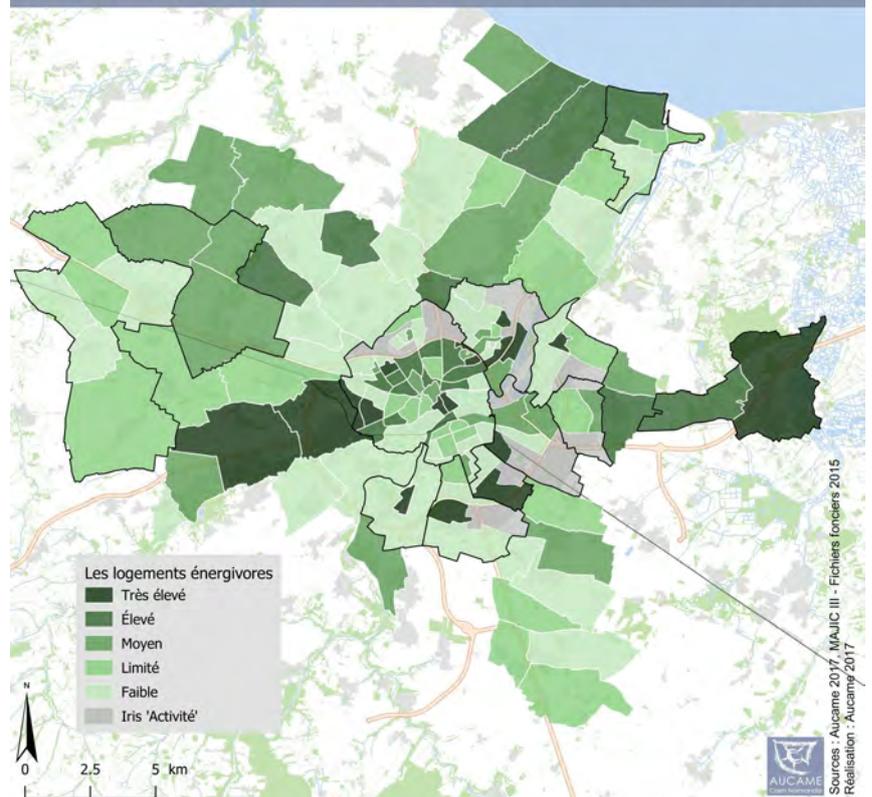


Source : Aucame

Logements privés construits entre 1948 et 1964



Les logements potentiellement énergivores liés à ses caractéristiques



III. Un parc privé existant construit avant 1984 qui présente certains signes de fragilité

Les logements construits avant 1984, un parc considéré comme énergivore

En France, le secteur du logement est un des plus gros consommateurs d'énergie : il représente, en 2014, 30 % des consommations énergétiques françaises. Le parc existant, notamment celui construit avant les premières réglementations thermiques de 1974, constitue le principal gisement de réduction des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre. Sur cette période, les bâtiments bâtis après-guerre sont réputés moins performants que ceux construits avant 1945 en raison de l'utilisation massive de matériaux peu efficaces au plan thermique (béton).

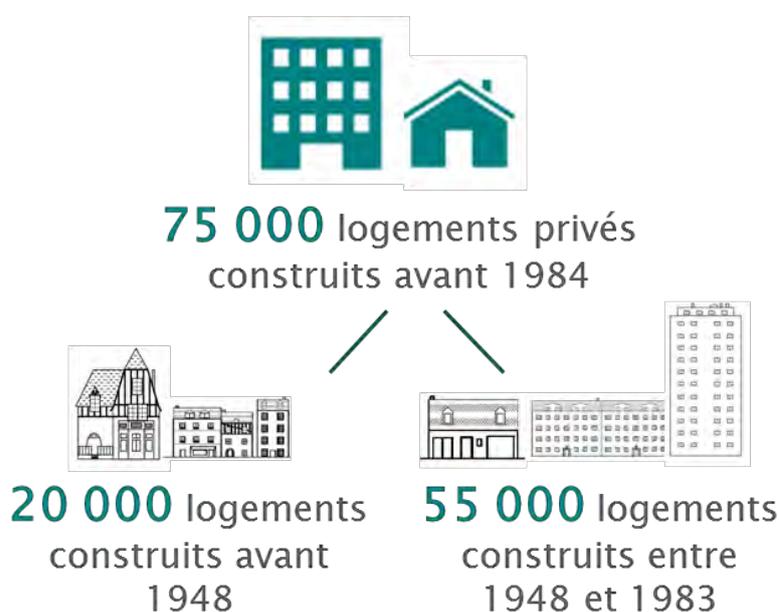
A l'échelle de Caen la mer, 55 % des logements ont été construits avant 1984, dont une grande partie entre 1948 et 1983 (40 % des logements). Ces derniers recouvrent plusieurs réali-

tés : les logements dits de la reconstruction qui se localisent à Caen et dans certains bourgs ruraux, les logements dits des « grands ensembles » bâtis dans les années 50-70, les logements balnéaires de type collectif de la Côte de Nacre et les logements pavillonnaires issus de la première vague de périurbanisation.

Au vu des volumes de logements concernés, leur rénovation énergétique, qui désigne l'ensemble des travaux visant à diminuer la consommation énergétique des bâtiments, constitue un enjeu fort pour Caen la mer.

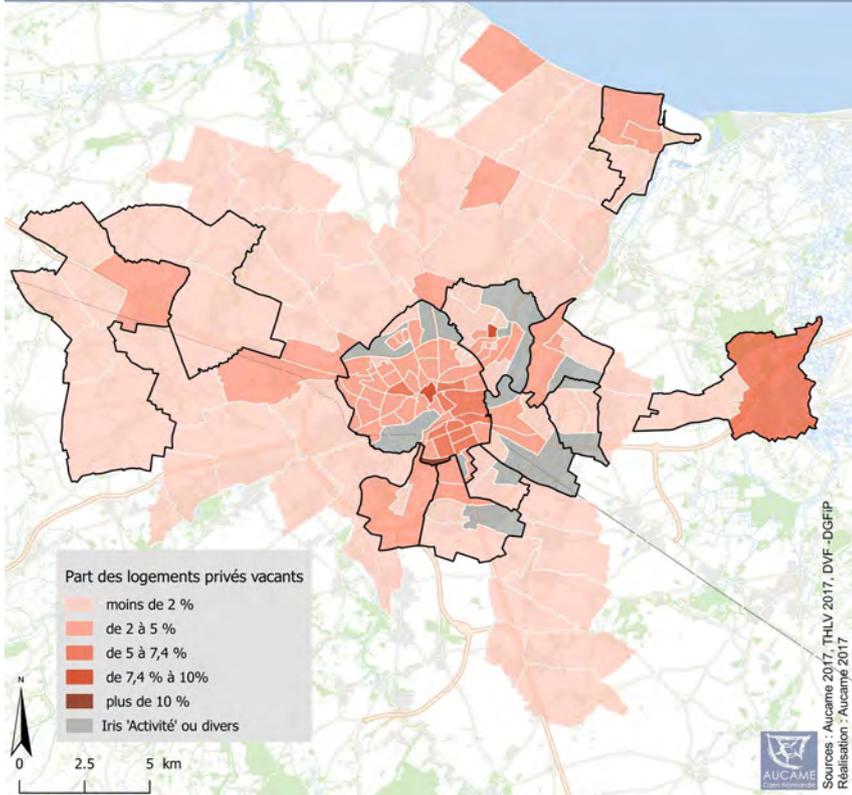
Le cumul de trois facteurs de risques (date de construction, type de logement et taille de logement) permet d'approcher la localisation du parc potentiellement énergivore à l'échelle de Caen la mer. Si la majorité des quartiers sont concernés par ce phénomène, certains secteurs présentent des risques plus élevés. C'est notamment le cas des villes du centre urbain métropolitain, de quelques communes urbaines (Cormelles le Royal, Fleury-sur-Orne et Bretteville-sur-Odon) et de certains pôles du territoire (Troarn, Verson et Ouistreham).

Répartition des logements privés construits avant 1984

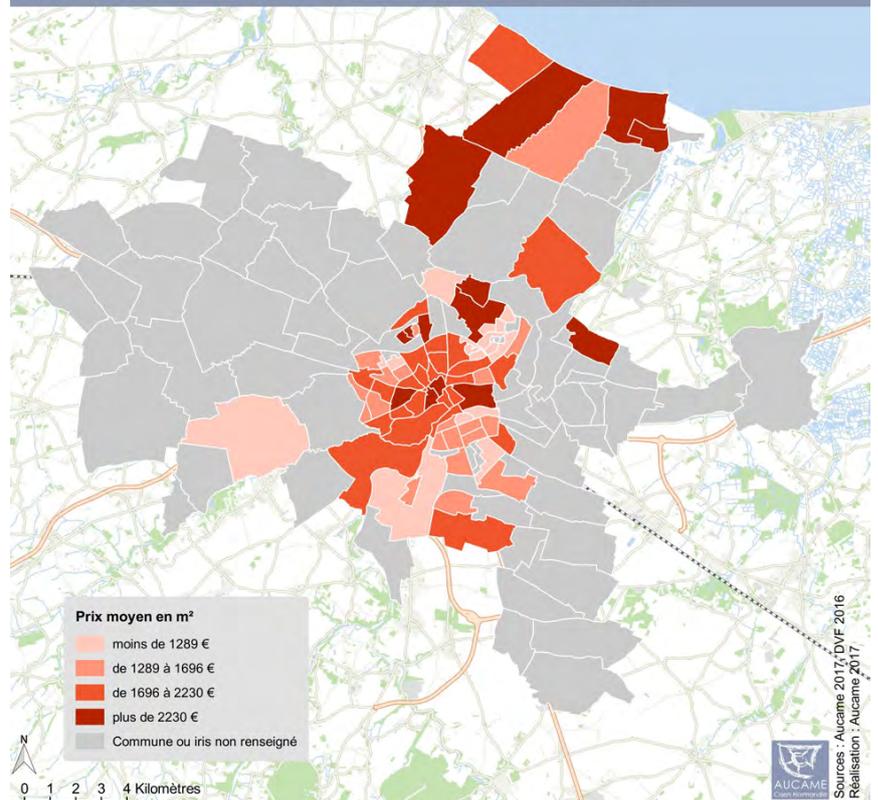


Source : Fichiers Fonciers 2015—DGFIP

Part des logements privés vacants depuis plus de 2 ans (personne physique)



Prix moyen en m² des logements collectifs en 2016



Un parc collectif plus fortement touché par un processus de déqualification

Constitutif des centres villes, le logement collectif des années 50-70 est indispensable au fonctionnement du marché local de l'habitat. Il permet de proposer aux habitants de Caen la mer, à des prix abordables, des logements à proximité des commerces, des services et des transports en commun. Aujourd'hui, une partie de ce parc présente des signes de fragilité, ce qui peut avoir des conséquences directes sur l'attractivité des centres urbains.

Une vacance plus installée dans le collectif construit avant 1984 localisé dans les centres urbains

L'analyse de la vacance à l'échelle de Caen la mer est complexe. En effet, en fonction de la source de données (INSEE, TH, Fichiers Fonciers), les chiffres sont différents. Si le taux de vacance de 6,7 % à l'échelle de Caen la mer est jugé comme normal, il semblerait que le parc existant construit avant 1984, notamment les logements collectifs, soit plus fortement touché.

Selon les Fichiers Fonciers, 8 % du parc privé construit avant 1984 est vacant, contre 7 %

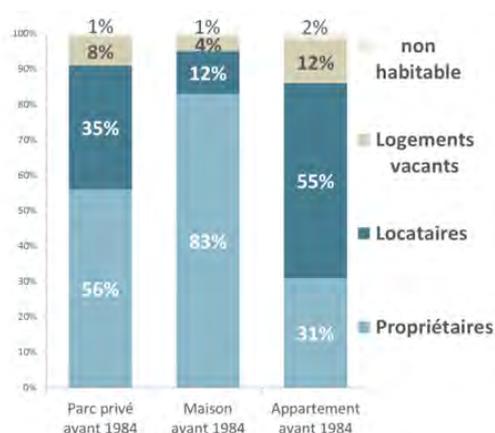
pour l'ensemble du parc privé. En ce qui concerne les logements collectifs construits avant 1984, ce taux monte à 12 %, contre seulement 4 % pour le parc individuel.

A l'échelle des quartiers, la vacance dite « structurelle » (plus de 2 ans) concerne principalement des quartiers d'habitat collectif ou mixte des villes de Caen, d'Hérouville-Saint-Clair, Mondeville ou Ouistreham. Cette vacance pose la question de l'attractivité de ce parc vis-à-vis de la demande et des besoins des habitants.

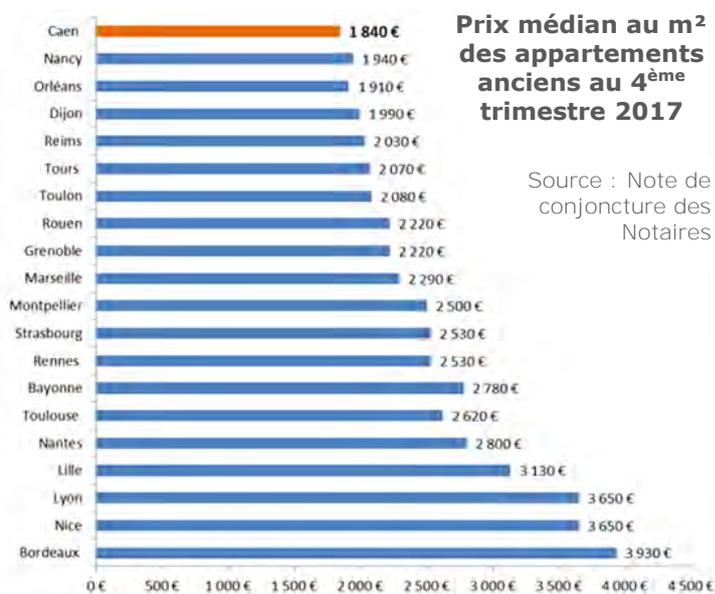
Une forte baisse des prix sur le marché des appartements anciens

Depuis 2013, la ville de Caen connaît une baisse des prix sur le marché des transactions d'appartements anciens. Le prix moyen au m² est passé de 2 120 €/m² en 2008 à 1 840 €/m² en 2017, soit une baisse de 13 %. Si la dynamique de construction neuve observée depuis 2010 a permis de stopper la hausse des prix sur ce segment du parc, la concurrence accrue avec les nouveaux programmes semble avoir des effets négatifs pour une partie du parc. En effet, Caen est devenue la ville la moins chère parmi un panel de grandes villes françaises.

Type d'occupation des logements privés construits avant 1984



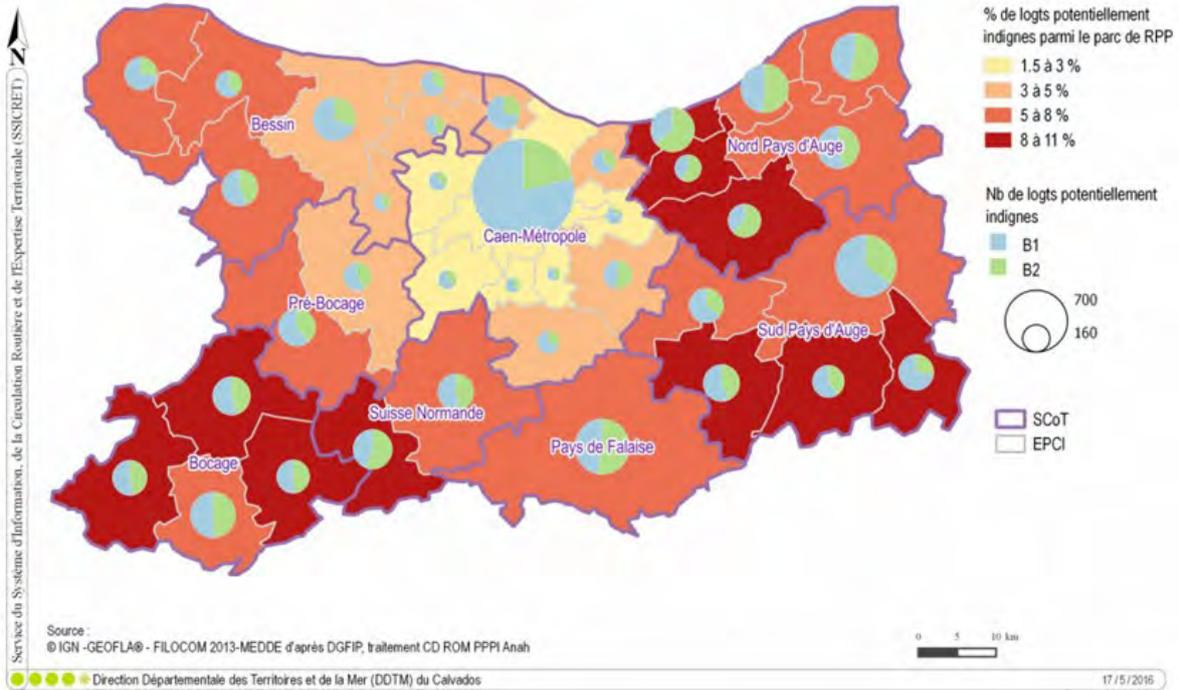
Source : Fichiers Fonciers 2015 - DGFIP



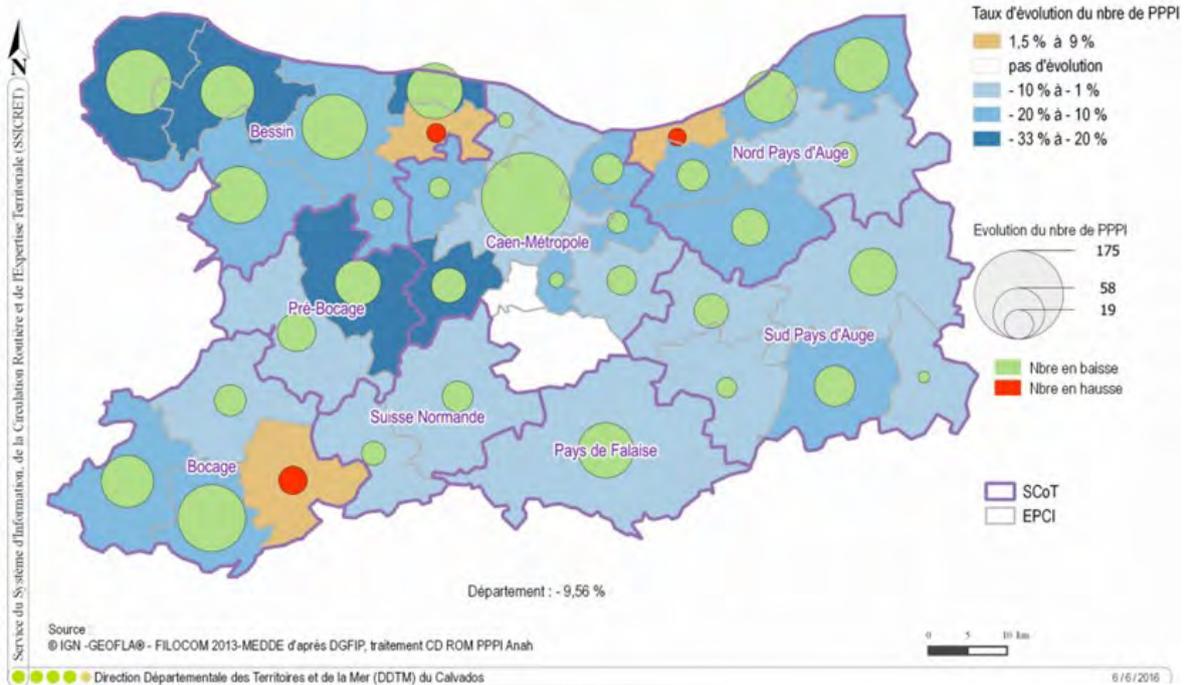
Source : Note de conjoncture des Notaires



Le PPPI dans le Calvados Volume et proportion par EPCI



Le PPPI dans le Calvados Evolution du nombre de PPPI entre 2009 et 2013



Source : DDTM du Calvados

L'habitat potentiellement indigne concentré à l'est de l'agglomération

Les informations concernant l'habitat indigne sont issues de la base de données du Parc Privé Potentiellement Indigne de 2013 transmise par les services de l'Etat. La méthode de constitution de ces données est basée sur l'exploitation du fichier FILOCOM pour le Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Énergie MEDDE. Les chiffres et les cartes présentés ci-contre sont issus d'un dossier thématique «Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) en 2013 dans le Calvados » publié en mai 2016 par la DDTM du Calvados et de l'étude d'amélioration du parc privé réalisée par les bureaux d'études Citémétrie et Energie Demain, pour le compte de Caen la mer.

Le PPPI sur l'ensemble du Calvados est de 12 574 logements en 2013, soit 5 % de l'ensemble des résidences principales privées. La population vivant dans un logement potentiellement indigne représente 24 957 personnes, soit 4,5 % de l'ensemble de la population des résidences principales privées.

La Communauté urbaine Caen la mer semble en proportion moins concernée par ce phénomène que le reste du département. La présence d'un parc relativement récent a pour conséquence une faible part de logements potentiellement indignes (taux compris de 3 %). Toutefois, en 2015, on dénombre plus de 2 400 PPPI à l'échelle de la Communauté urbaine ce qui correspond à 4 100 personnes vivant dans ce parc.

Cependant, ce parc est plus présent sur les communes de Caen la mer localisées à l'est du territoire et dans les communes littorales. En proportion, seules deux communes ont plus de 5 % de PPPI : Mondeville et Ouistreham. En va-

leur absolue, le parc potentiellement indigne est supérieur à 50 unités dans 8 communes de Caen la mer :

- entre 50 et 100 unités à Colombelles, Fleury-sur-Orne, Giberville, Ifs et Lion-sur-mer,
- entre 100 et 1 000 unités à Mondeville et Ouistreham,
- plus de 1 000 unités à Caen.

Entre 2009 et 2013, le département du Calvados compte une baisse de 9,56 % de logements potentiellement indignes. A l'échelle de Caen la mer, cette baisse est également observée.

Définition des logements indignes

Sont retenus comme logements potentiellement indignes, les logements des catégories cadastrales 7 et 8 occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM et les logements dans la catégorie 6 occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 30 % des plafonds HLM.

Les catégories cadastrales permettent de classer les logements en fonction de leur état. Les logements sont répartis en huit catégories, des plus luxueux (catégorie 1) à ceux présentant les plus forts signes d'indignité (catégorie 8)

La diversification des besoins des publics spécifiques, que ce soient les publics défavorisés ou les publics aux besoins spécifiques, nécessite des réponses adaptées. Le vieillissement de la population et la précarisation de certains ménages, notamment les jeunes, nécessitent une **offre d'habitat adaptée et dédiée à ces publics divers**, qui reste insuffisante à ce jour.

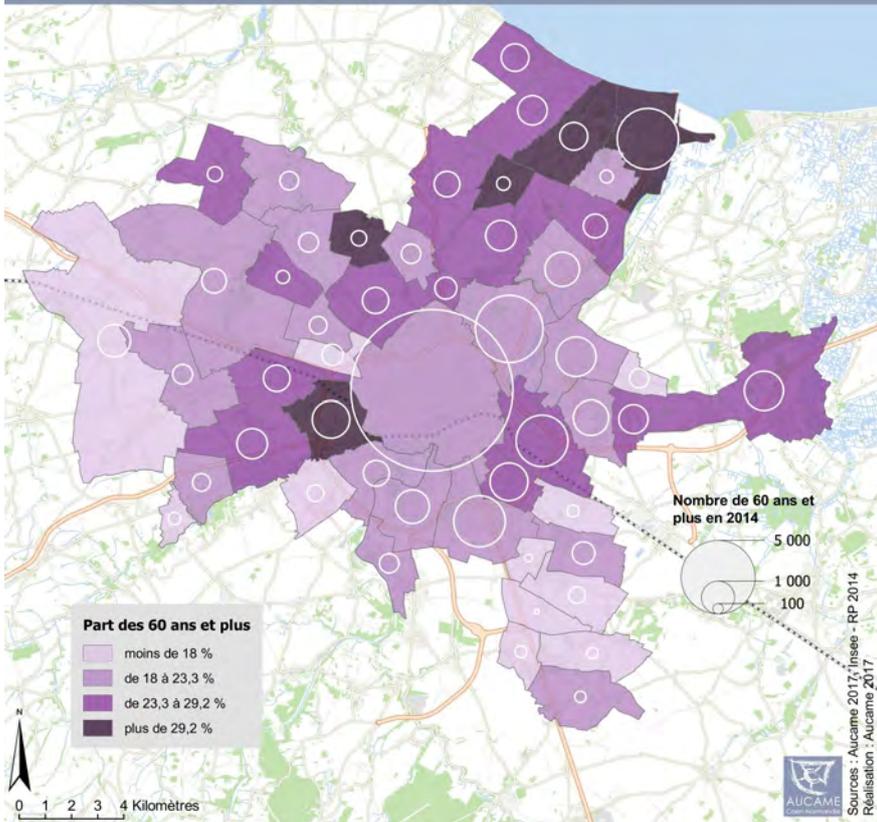
Le manque de connaissance des situations de **logement ou d'hébergement de certains publics**, notamment les étudiants et les personnes en situation de handicap, rend difficile la définition **d'une politique appropriée à leur besoin**. C'est pourquoi, il semble nécessaire de développer, en amont, un partenariat étroit avec les acteurs **qui œuvrent auprès de ces populations**.

La prise en considération des problématiques spécifiques de ces populations, dans le cadre de ce PLH, se fera en conformité avec le plan **départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) du Calvados 2017-2022, le Plan Régional Santé (PRS) 2018-2022 de l'Agence Régionale de Santé (ARS)**, le schéma départemental de **l'autonomie (SDA) du Calvados 2018-2023 et le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) du Calvados 2018- 2023**. Pour exemple, ce dernier schéma impose des obligations nouvelles à satisfaire en **matière d'accueil des gens du voyage à l'échelle de Caen la mer**.

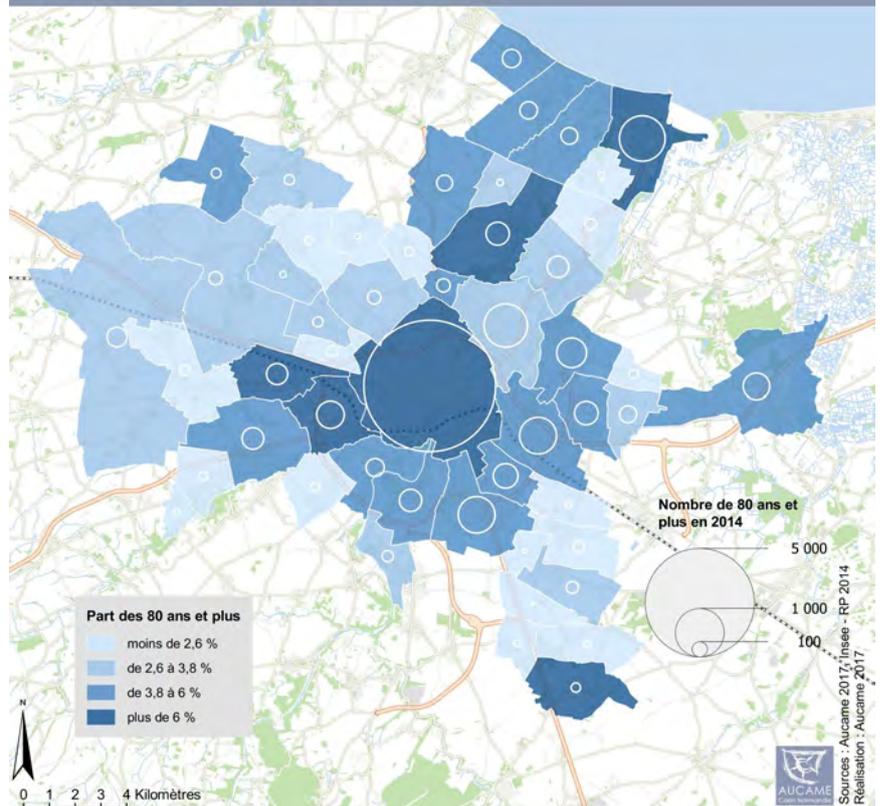
Les enjeux

- Maintenir à domicile des personnes âgées et en situation de handicap, à travers notamment **une politique d'adaptation du parc privé et public** à leurs besoins
- Développer un habitat inclusif, offre de **transition entre le domicile et l'établissement spécialisé**, pour répondre aux besoins des personnes à chaque étape de leur vie
- Développer une offre de petits logement et hébergement à prix abordable en adéquation avec les revenus des ménages, notamment des jeunes en situation de précarité, des ménages défavorisés et des seniors ou personnes en situation de handicap à faible niveau de ressources
- Mettre en conformité réglementaire le territoire en matière d'accueil des gens du voyage

Les séniors de plus de 60 ans en 2014



Les séniors de plus de 80 ans en 2014



I. Les besoins spécifiques des personnes en déficit d'autonomie lié à l'âge et/ou au handicap

Un processus important de vieillissement

Comme cela a été évoqué dans la partie démographique de ce diagnostic, un processus important de vieillissement est observé sur le territoire. Chaque tranche d'âge qui compose la population dite « seniors » augmente sur le territoire de Caen la mer.

Néanmoins, il existe des disparités au sein des communes. De manière générale, en nombre, les seniors de plus de 60 ans se retrouvent majoritairement dans le centre urbain (Caen et les communes proches) ou sur les communes littorales. Cette répartition se confirme avec l'âge. Plus l'âge des seniors avance, plus ils se concentrent à proximité des pôles de services.

A noter, la part importante de seniors de plus de 80 ans sur certaines communes telles que Biéville-Beuville et Saint-Aignan-de-Cramesnil due à la présence d'établissements spécialisés (EHPAD). La part des seniors les plus dépendants (+ 80 ans) a fortement augmenté entre 1999 et 2014 passant de 2,6 % à 5,5 % par rapport à la population totale, soit un gain de 7 850 âgées de plus de 80 ans sur le territoire.

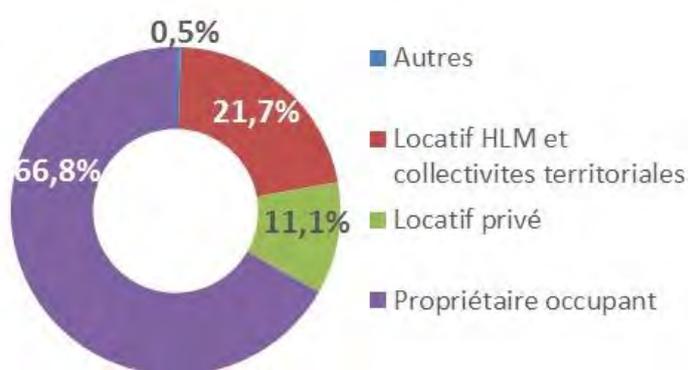
Les conditions de logement des seniors sur la Communauté urbaine de Caen la mer

Une majorité de propriétaires...

67 % des ménages de plus de 60 ans sont propriétaires de leur logement. La ville de Caen, compte tenu de la nature de son parc de logements constitué majoritairement d'appartements et concentrant la majorité du parc social,

concentre plus de locataires de plus de 60 ans que le reste du territoire. Ainsi, à Caen, 56 % des ménages seulement sont propriétaires contre 43 % de locataires, ce dernier taux étant de 33 % sur le territoire de la Communauté urbaine.

Statut d'occupation des ménages seniors de plus de 60 ans à Caen la mer

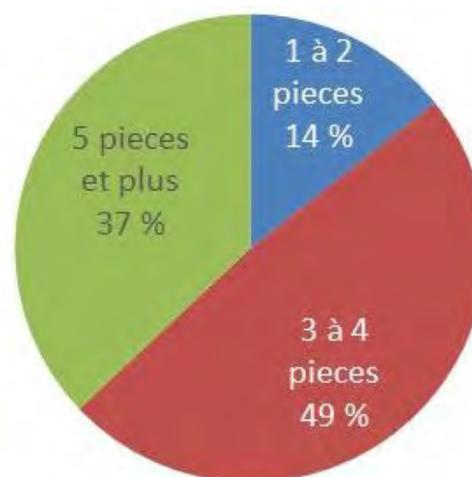


Source : Filocom 2015

... de grands logements ...

A l'échelle de Caen la mer, 60 % des seniors occupent une maison contre 40 % un appartement. 77 % des seniors de 60-74 ans vivent dans un logement de plus de trois pièces.

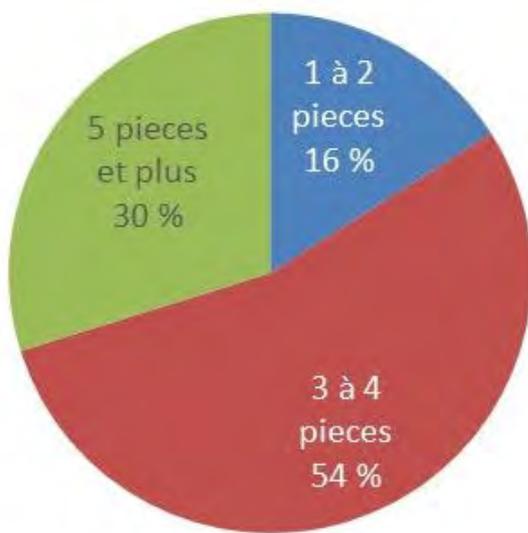
Taille des logements des ménages de 60 à 74 ans



Source : Filocom 2015

Ce taux atteint 84 % pour les 74 ans et plus dont 30 % dans un logement de cinq pièces et plus. La taille importante des logements est souvent une contrainte pour les personnes âgées en termes d'entretien, de charges financières, d'adaptation...

Taille des logements des ménages de plus de 75 ans



Source : Filocom 2015

Parallèlement, en avançant en âge les personnes vivent souvent seules. A Caen la Mer, 52 % des ménages de plus de 65 ans sont composés d'une seule personne. Pour la population de plus de 80 ans, cette proportion est de 65 %. Cet isolement accroît les besoins d'aides dans la vie quotidienne et de proximité des pôles de services.

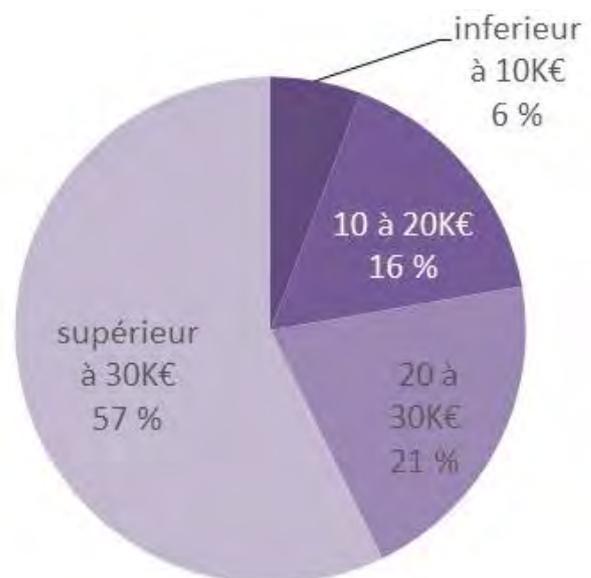
... peu mobiles ...

Les seniors sont en majorité attachés à leur logement. L'analyse de l'ancienneté des ménages de plus de 60 ans dans leur logement met en avant une faible mobilité avec 64 % des ménages qui occupent leur logement depuis plus de 10 ans (83 % depuis plus de 4 ans).

... ayant des revenus hétérogènes ...

A Caen la mer, 6 % des ménages de 60/74 ans perçoivent un revenu inférieur à 10 000 €/an et 57 % un revenu supérieur à 30 000 €/an. Les villes de Caen et Hérouville-Saint-Clair sont les territoires où le taux de ménages les plus modestes est le plus important avec respectivement 9 et 8 % des ménages qui perçoivent moins de 10 000 €/an. Les personnes âgées ont tendance à être proportionnellement plus pauvres à Caen que dans le reste des territoires normands. 10 % des 60/74 ans sont sous le seuil de pauvreté en 2014 sur la ville de Caen (6,9 % dans le Calvados, 7,4 % dans la Manche, 8,3 % dans l'Orne et 7,7 % en Normandie).

Niveau de revenus des ménages de 60 à 74 ans



Source : Filocom 2015

Des évolutions de mode de vie qui engendrent de nouveaux besoins pour les personnes âgées

Un besoin de nouveaux types de logement plus inclusifs pour répondre au souhait de vieillir chez soi

Les seniors augmentent en nombre mais ne constituent pas une catégorie homogène. Leurs **besoins d'habitat le reflètent et requièrent une plus grande diversité de solutions** que par le passé, permettant notamment de sortir de la dualité domicile / établissement. Les comportements impactés par l'âge, le niveau de dépendance et les revenus conduisent à une diversité de situations qu'il faut prendre en considération. Ainsi, il est nécessaire de réfléchir à de **nouveaux types d'habitat plus inclusifs, proposant une offre de logement alternative à l'institutionnalisation** tout en répondant au manque d'autonomie de la personne. Ce constat va dans le sens des documents cadres départementaux et régionaux tels que le Schéma Départemental de l'autonomie (SDA) du Calvados ou le Plan Régional de Santé (PRS), tous les deux récemment approuvés. En effet, ces deux documents mettent en avant la nécessité de diversifier et **adapter l'offre d'hébergement des populations vieillissantes** afin de faciliter le parcours des personnes, de contribuer à renforcer l'inclusion et le maintien en lieu de vie ordinaire ou encore de conforter le bien vivre à domicile.

Au regard des besoins actuels et surtout à venir, **le développement d'une offre de logements adaptés** permettant aux personnes âgées de vivre de la façon la plus autonome possible, **qu'elles soient propriétaires ou locataires, s'impose déjà** comme un enjeu majeur. Cela implique l'adaptation du parc existant, public et privé (accessibilité, douche,...). Même s'il apparaît aujourd'hui difficile de quantifier le parc de logements privés adaptés au vieillissement sur le territoire, il semble insuffisant au regard des

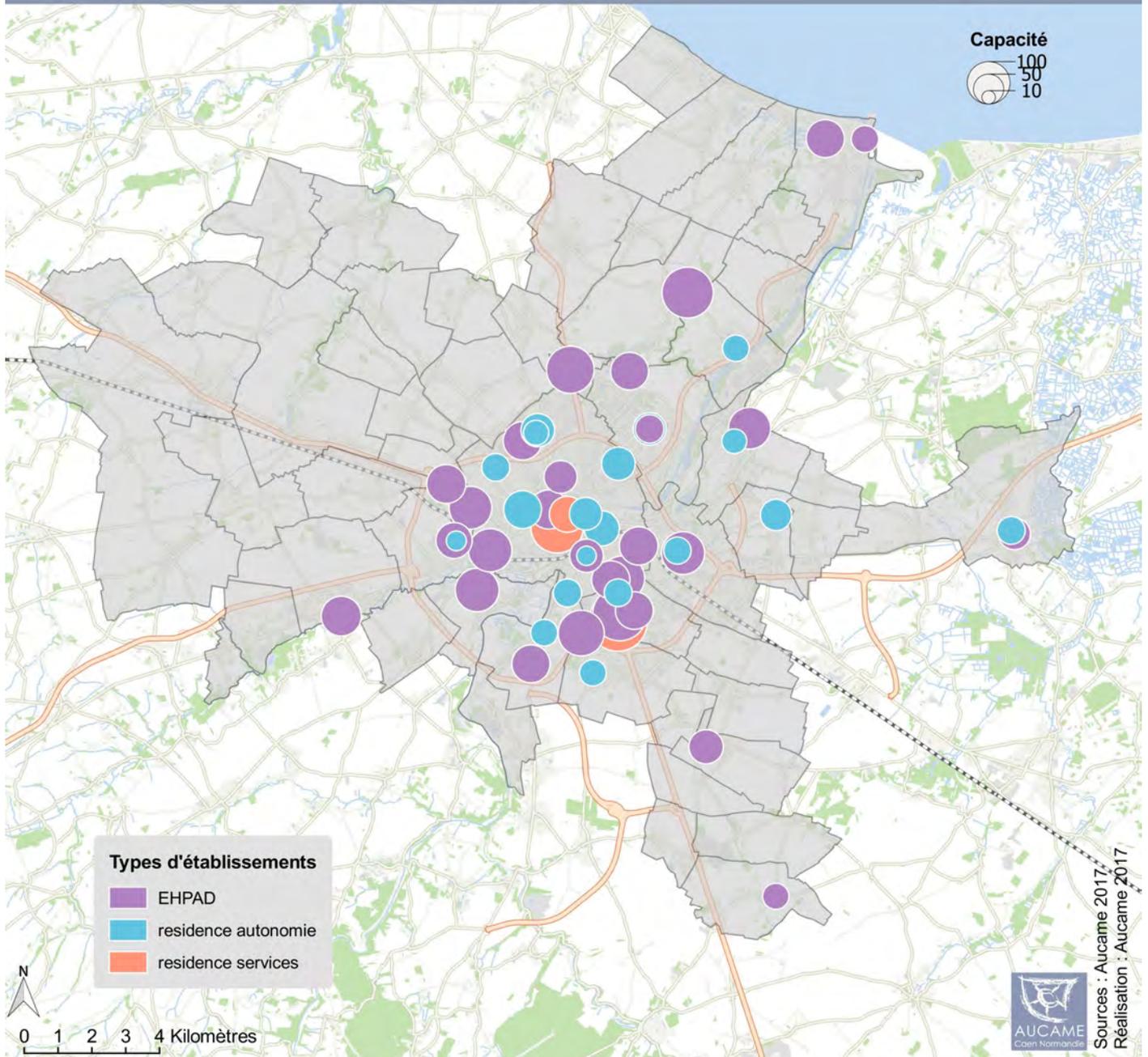
besoins qui se profilent et de la part importante de seniors propriétaires. Ainsi, sur le territoire de Caen la mer entre 2012 et 2016, 224 dossiers autonomie ont été accordés par l'ANAH dont 31 % sur la ville de Caen. En 2016, sur 48 dossiers, 16 concernent des bénéficiaires de l'Allocation Perte d'Autonomie (APA) soit 33 % des dossiers. Le nombre de GIR6 bénéficiaires de dossiers autonomie a doublé entre 2013 et 2016 (source : dispositif ECLAT).

Quelques définitions

Les données issues du dispositif ECLAT « Engagement Commun pour le Logement et l'Autonomie sur le territoire » émanent de la convention signée entre la Communauté urbaine, la CARSAT, SOLIHA, l'UHSN et le Conseil départemental du Calvados, définissant le territoire de Caen la mer, au même titre que deux autres territoires en France, comme **expérimental pour la mise en œuvre d'actions en application de la loi ASV (Accompagnement de la Société au Vieillessement)**. Ces chiffres sont **issus d'un diagnostic partagé des besoins des personnes âgées en matière d'habitat et de maintien à domicile**.

La dépendance lourde correspond au GIR 1 et GIR 2 (personnes confinées au lit ou en fauteuil et ayant perdu leur autonomie mentale). Les GIR 5 et 6 correspondent à des personnes autonomes pour les activités de la vie quotidienne ou nécessitant une aide ponctuelle (ménage, préparation des repas).

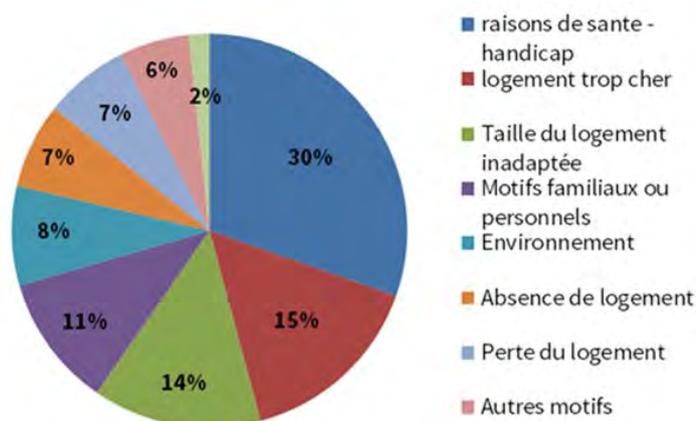
L'offre en structures dédiées aux séniors



Une mobilité au sein du parc social à favoriser

En 2016, 1 263 personnes de plus de 65 ans ou plus ont fait une demande d'un logement social dans l'agglomération caennaise. Cette demande est essentiellement orientée vers des logements de type T2 (47 %) et T3 (41 %). Seulement 17 % des demandes de séniors de plus de 65 ans ou plus ont été satisfaites en 2016, soit 219 logements. Il est à noter qu'au sein de ces attributions seulement 15 % des demandes de logements T2 ont été satisfaites, soit 90 logements attribués contre 594 demandes.

Motifs de la demande des logements HLM par les personnes de 65 ans et +



Source : Dispositif ECLAT (CLM, Carsat et Soliha) - AFIDEM Normandie

Confrontés au vieillissement de leurs locataires, les organismes HLM doivent développer des stratégies pour accompagner cette évolution. Selon les résultats du dispositif ECLAT, le parc social occupé par des personnes âgées de plus de 60 ans est composé à 43 % de T3 et 24 % de T4 tandis que les logements sont occupés à 55 % par des personnes seules et 28 % des couples. L'AFIDEM Normandie estime ainsi que 56 % des logements sont sous-occupés (59 % pour la ville de Caen). Le parc social est caractérisé également par une faible rotation estimée

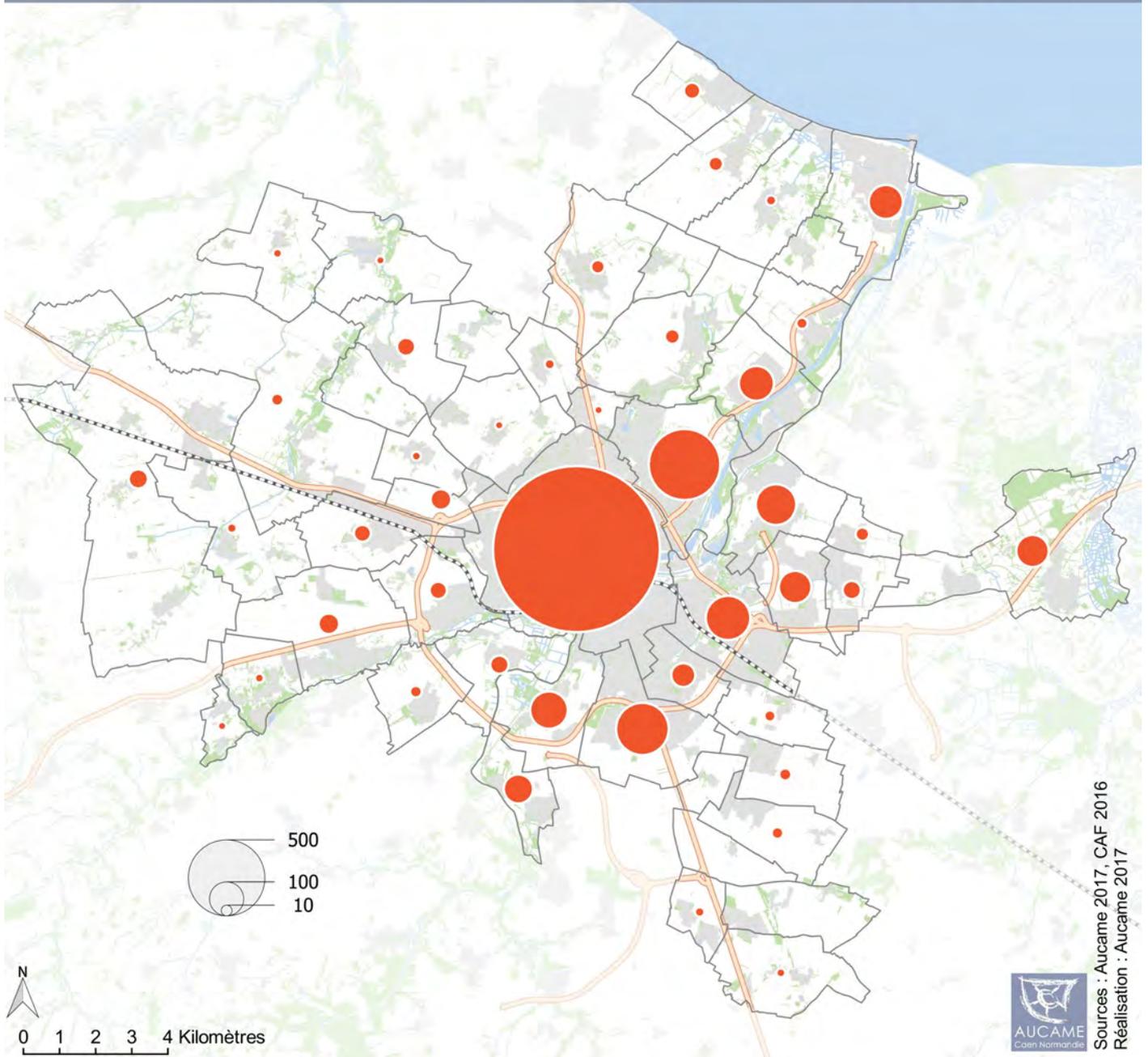
à 2,5 % pour les personnes de plus de 65 ans (contre 11 % pour toutes les classes d'âge confondues), toujours selon l'étude ECLAT.

Un enjeu de création de places abordables en structures spécialisées pour répondre à la perte d'autonomie

En termes de structures collectives à destination des personnes âgées, le territoire est doté :

- d'établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ou maisons de retraite (structures médicalisées qui accueillent des personnes âgées moyennement ou peu dépendantes) : la Communauté urbaine bénéficie de la présence de 28 EHPAD pour une capacité de 2 418 lits. Deux structures ont été récemment livrées sur la ville de Caen qui comprendront chacune une centaine de chambres. Certains de ces établissements sont habilités à l'aide sociale, d'autres pas du tout ou partiellement,
- de résidences autonomie (structures collectives avec services, dédiées aux personnes âgées autonomes) : elles permettent aux personnes de conserver un mode de vie proche de ce qu'elles connaissent à domicile tout en bénéficiant d'un logement adapté, de prestations facultatives (ménage, blanchisserie, service de restauration...) et d'une présence qui sécurise. On dénombre 19 résidences autonomie sur le territoire de Caen la mer pour une capacité de 883 lits,
- de résidences services (structures privées proposant à la vente ou à la location des logements à des personnes peu ou pas dépendantes) : elles permettent à leurs résidents de conserver une certaine indépendance tout en disposant de services collectifs (facultatifs ou obligatoires) payants et variables d'un établissement à l'autre : restaurant, services ménagers, animations.

Nombre d'allocataires de l'allocation adulte handicapé (AAH)



Ces résidences se sont multipliées sur le territoire ces dernières années ; trois sont recensées actuellement sur la commune de Caen pouvant accueillir 410 personnes et une est en projet sur Hérouville-Saint-Clair.

Le territoire de Caen la mer est désormais bien couvert en termes de structures collectives **d'hébergement pour personnes âgées**. Le manque résiduel se fait sentir sur le segment de **l'offre en structure collective à un niveau de prix abordable**. En effet, globalement les structures sont coûteuses (résidences services, EHPAD...) et donc peu accessibles à un grand nombre de personnes aux revenus « intermédiaires » au-dessus des plafonds de **l'aide sociale, d'autant plus que le niveau de revenus des seniors est très hétérogène sur le territoire**.

Les personnes en situation de handicap

Il n'existe pas de source statistique permettant de connaître de manière précise la population handicapée, en raison notamment des problèmes de définition inhérents à la notion de handicap. Une approche quantitative partielle est permise grâce aux données de la CAF du Calvados et de la MDPH du Calvados.

Environ 18 000 personnes en situation de handicap sont recensées par la MDPH sur Caen la mer en 2016, dont 8 437 sur la ville centre de Caen. Les besoins des personnes en situation **de handicap concernent d'une part l'accès au logement et d'autre part l'adaptation du logement**. Ces besoins sont bien entendu divers et gradués en fonction du niveau et de la nature du handicap.

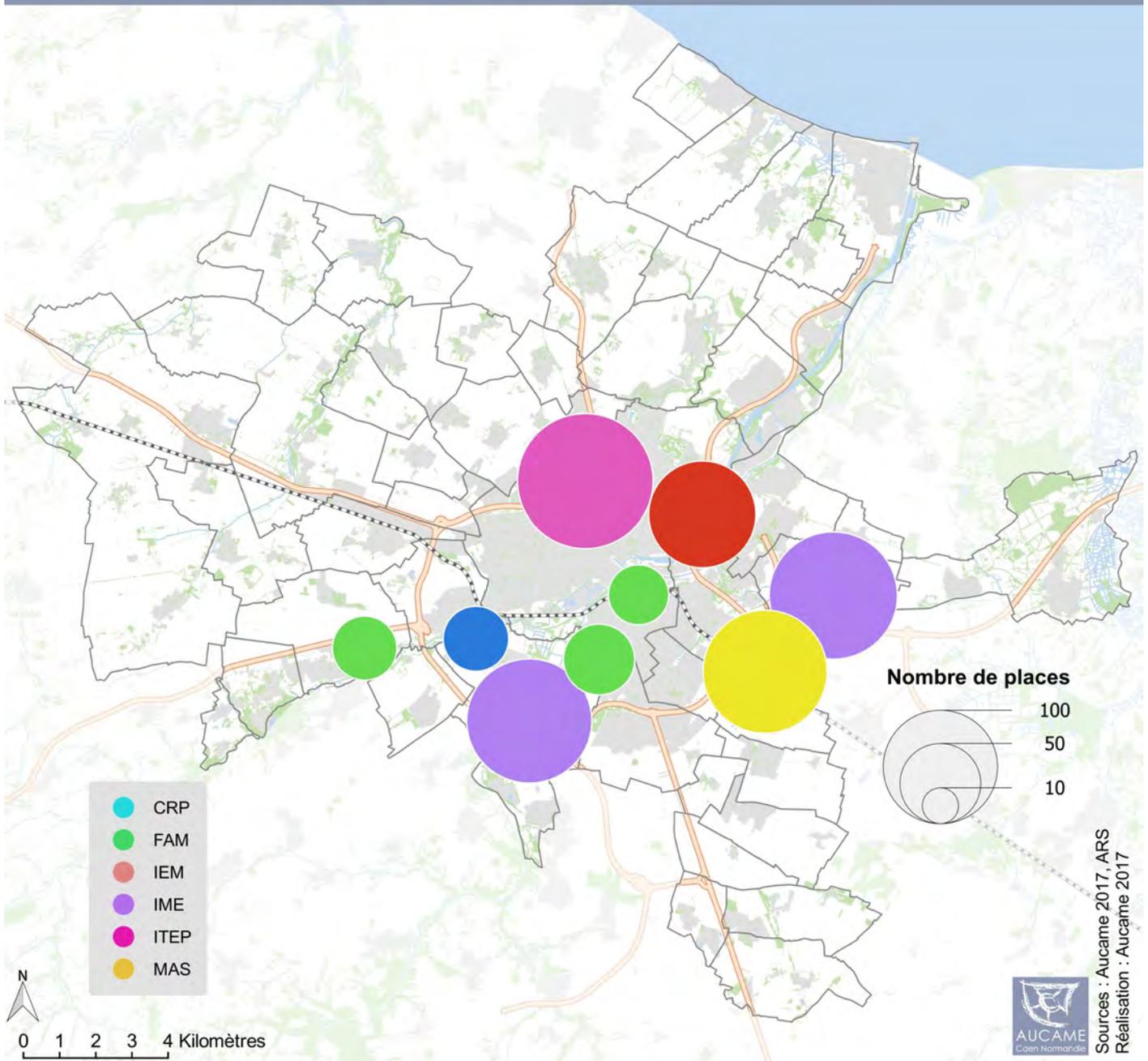
Environ **4 500 personnes perçoivent l'AAH** au sein de la Communauté urbaine, soit 1,7 % de la population de Caen la mer, et 47 % des bénéficiaires du département du Calvados (9 467). **Les bénéficiaires de l'AAH ne représentent donc que 25 % des personnes en situation**

de handicap du territoire et il s'agit principalement de personnes isolées (75 %) au sens de la CAF – c'est-à-dire sans conjoint ni enfant à charge - ce qui ne signifie pas forcément vivant seul. Les allocataires de l'AAH se situent principalement sur la ville de Caen : 2 376 bénéficiaires soit 53 %.

Les données CAF

Les éléments de connaissance présentés proviennent de **l'exploitation des données de la CAF du Calvados portant sur les bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH)**, c'est-à-dire « les personnes dont le taux d'incapacité, qui correspond à l'évaluation du handicap, est supérieur à 80 % ou entre 50 et 79 % et connaissent une restriction substantielle et durable **d'accès à l'emploi, reconnue par la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH)** ». Ces éléments nous permettent de connaître partiellement la population en situation de handicap sur Caen la mer. Les données de la MDPH nous permettent également de quantifier le nombre de personnes handicapées sur le territoire. En revanche, aucune **donnée n'est disponible permettant de qualifier les besoins et les attentes en termes de logement de la population en situation de handicap**.

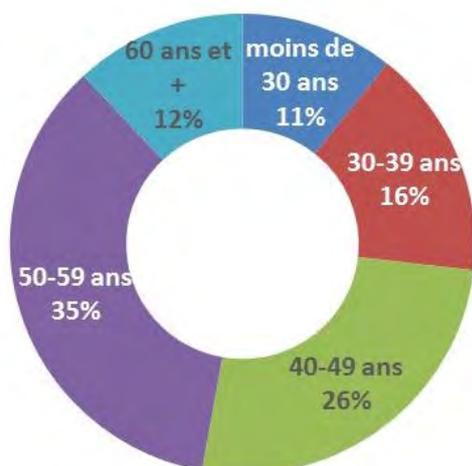
Hébergement pour personnes handicapées



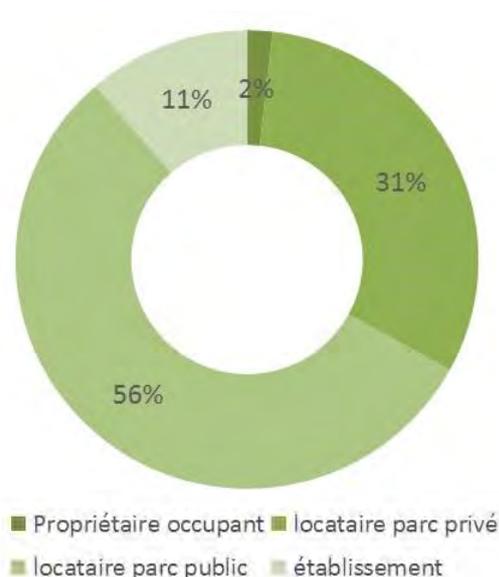
Source : CAF du Calvados

Toutes les catégories d'âge sont représentées, avec cependant une majorité de personnes âgées entre 40 et 59 ans. Néanmoins, la Communauté urbaine de Caen la mer concentre 65 % des bénéficiaires de l'A.A.H de moins de 30 ans du Calvados. 61 % des personnes bénéficiant de l'AAH sont dans un logement autonome, majoritairement locatif, avec une prédominance dans le parc locatif social (57 %). 12 % des allocataires de l'AAH résident au sein d'un établissement spécialisé.

Âge des bénéficiaires de l'AAH à l'échelle de Caen la mer au 31 décembre 2015



Statut d'occupation des bénéficiaires de l'AAH à l'échelle de Caen la mer au 31 décembre 2015



Des besoins importants d'adaptation de l'offre en logements aux personnes en situation de handicap

La question du vieillissement des personnes en situation de handicap doit être prise en compte dans la politique de l'habitat du territoire au même titre que celles des séniors. Les personnes sortant d'établissements spécialisés type ESAT (Etablissement et service d'aide par le travail) avec un hébergement associé, ne souhaitent pas lorsqu'ils arrivent à l'âge de la retraite intégrer une structure spécialisée de type EHPAD, leur autonomie leur permettant de bénéficier d'un logement autonome pour une grande partie d'entre eux. En ce sens, il convient de diversifier l'offre d'hébergement et de favoriser le développement de forme d'habitat inclusif.

Le regroupement de personnes en situation de handicap au sein d'un même immeuble d'habitation ou d'un même étage, afin d'éviter l'isolement tout en préservant une mixité avec des personnes valides, est une réflexion à mener. Ainsi les personnes se sentent moins seules et, en cas de besoin d'un accompagnement social, il est plus facile d'organiser ce parcours de soins ou d'accompagnement de manière régulière.

Des projets de ce type ont déjà été réalisés sur le territoire communautaire par des bailleurs sociaux : les résidences Aquarelle (bénéficiant d'un accompagnement du SAMSAH, Service d'Accompagnement Médico-Social pour Adultes Handicapés) et A Noste dans le quartier de Beaulieu à Caen par Caen la mer habitat, la résidence du Relai de Poste à Iffs par Les Foyers Normands (plusieurs logements gérés par l'Association des Amis de Jean Bosco regroupés au sein d'un même immeuble de logements familiaux).

Au regard du nombre de places peu important en structures d'hébergement spécialisé (725 sur

Caen la mer, source MDPH), l'accueil des adultes handicapés au sein de ces structures semble insuffisant. Il existe également des besoins de structures pour jeunes adultes handicapés qui souhaitent loger à proximité des ESAT ou des logements pour les familles qui désirent être hébergés à proximité des établissements accueillant leurs enfants en situation de handicap.

Il est également nécessaire de mieux connaître les besoins et les attentes des ménages, notamment ceux ayant des enfants en situation de handicap ou des personnes en souffrance psychique dont le nombre augmente.

Résidence La Luce à la Grâce de Dieu (Caen)



Source : Aucame

Habitat adapté pour personnes en situation de handicap

Le Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM) « Teranga » de Verson.

Inauguré en septembre 2016, le FAM, porté par l'association Autisme Basse-Normandie permet d'accueillir des adultes autistes au sein d'une structure d'accueil médicalisée spécialisée. Il accueille des personnes handicapées physiques, mentales, psychiques ou atteintes de handicaps associés dont la dépendance totale ou partielle les rend inaptes à toute activité professionnelle ou rend nécessaire l'assistance d'une tierce personne ainsi qu'une surveillance médicale et des soins constants.

Résidence La Luce à la Grâce de Dieu

En novembre 2017, la résidence La Luce (Lieu unique de cohabitation et d'entraide) a été inaugurée. Elle a la particularité d'être réservée aux personnes handicapées psychiques. Sa vocation est de créer un lien de socialisation entre les résidents par la mise à disposition d'espaces de vie communs. Sur 30 logements, 20 sont attribués à des personnes en situation de handicap psychique suffisamment « stabilisées pour pouvoir vivre en logement autonome mais dont la fragilité rend nécessaire une présence qui apporte une certaine sécurité et convivialité ». La résidence fait preuve de mixité puisque les dix autres logements sont occupés par des personnes souffrant de handicaps physiques lourds.

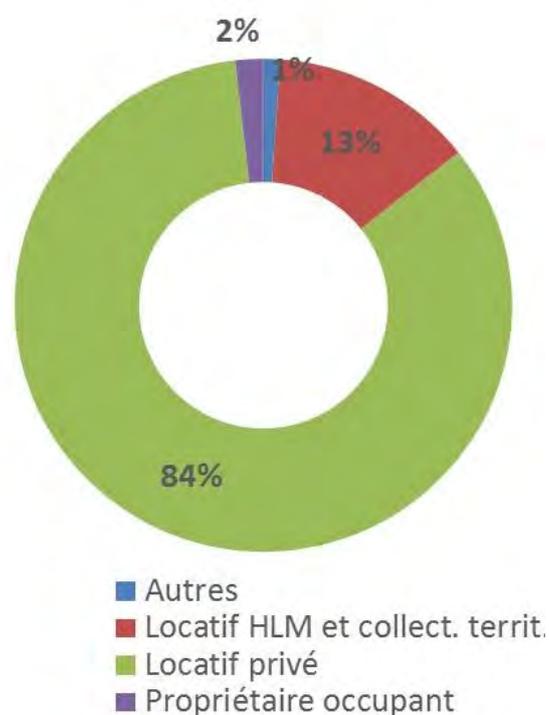
II. Les jeunes face au logement

Une précarisation des jeunes face au logement

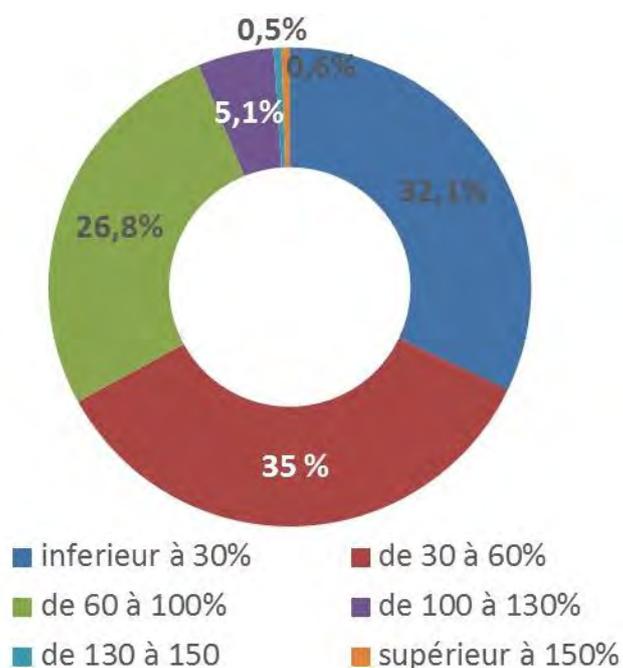
84 % des jeunes de moins de 25 ans sur Caen la mer occupent un logement du parc privé. **Seulement 13 % d'entre eux occupent un logement HLM** alors que 94 % pourraient y prétendre. En 2016, 2 801 demandes de logement social ont été réalisées sur Caen la mer par des jeunes de moins de 25 ans. 63 % de ces demandes concernent un logement type T1 ou T2. Sur les 564 demandes de T1, seules 236 ont eu une réponse favorable, soit 42 %. Ce taux baisse à 11 % pour les T2. En effet, **seulement 126 T2 ont été attribué en 2016 à des personnes de moins de 25 ans** pour 1 114 demandes. **La tranche d'âge des 25-29 ans rencontre aussi des difficultés dans l'attribution de logement social** puisque, sur les 964 demandes de T2, seules 127 ont été attribuées, soit 13 % des demandes. Ce taux descend à 7 % pour les T1. On observe là une forte demande de petits logements sociaux de la part des jeunes du territoire qui n'est pas satisfaite.

Le logement constitue la première étape vers l'autonomie, rendue plus difficile lorsqu'on est seul à assumer les charges d'un logement. La précarité de l'emploi et la solvabilité parfois insuffisante malgré les dispositifs d'aide au logement ou encore l'absence de garant sont les principales difficultés que rencontrent les jeunes pour accéder à un logement. Le bilan partagé par les différents acteurs du logement des jeunes permet de mettre en avant une précarité grandissante caractérisée par l'absence d'emplois stables ou de revenus réguliers. Le rapport d'activités 2016 du Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) indique que la part des salariés (au sein des jeunes reçus dans cette structure) est de 25 % contre 29 % en 2008, cette part tend à se stabiliser néan-

Statut d'occupation des moins de 25 ans



Plafond HLM moins de 25 ans



Source : Filocom 2015

moins. Parallèlement, 72 % des jeunes suivis par le Service d'Aide aux Jeunes en Difficulté (SAJD) sont sans ressources.

Selon le CLLAJ de l'agglomération caennaise, la situation des jeunes face au logement se précarise : 30 % des personnes sont en cohabitation parentale (36 % en 2015) et 29 % des jeunes sont hébergés chez des tiers (21 % en 2015). Or, cette solution de dépannage ne dure pas souvent longtemps.

Le logement des jeunes en situation précaire, un accompagnement nécessaire

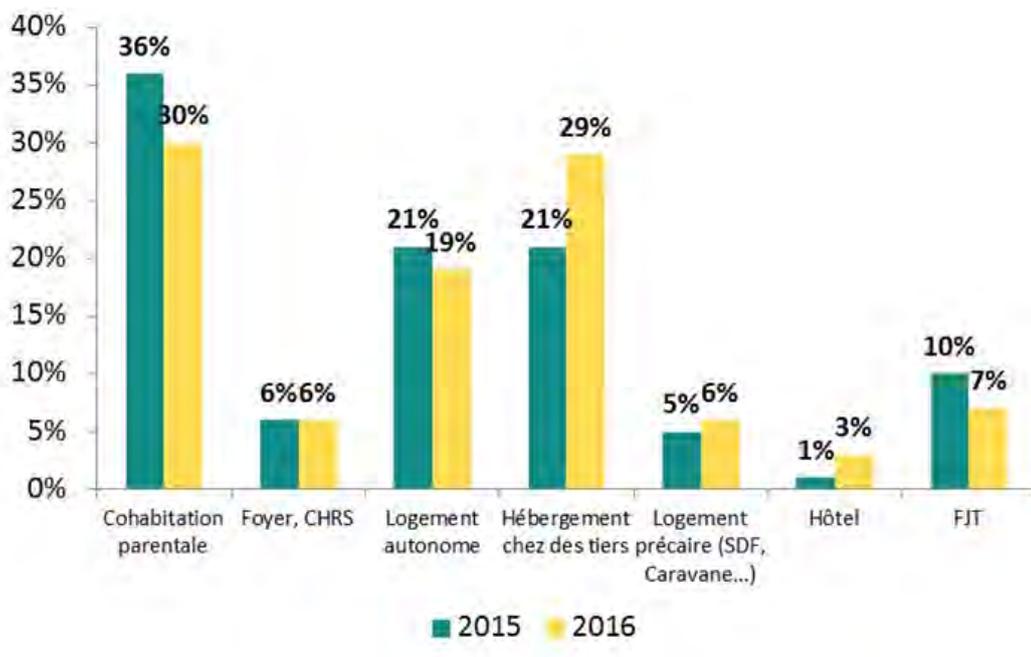
Un accès au logement difficile

Les jeunes, tout comme l'ensemble des populations en situation de précarité, se heurtent à la méfiance des bailleurs du parc privé et public dont les exigences en termes de garantie sont de plus en plus contraignantes. Cette situation bloque ou retarde souvent l'accès des jeunes au

logement autonome. Face à cela, le développement du dispositif de sous-location (jeune : sous-locataire ; structures associatives : locataires) permet de rassurer les propriétaires inquiets quant aux risques locatifs (dégradations, impayés de loyers...). De plus, la mise en place de ce dispositif s'appuie sur un A.S.L.L. (Accompagnement Social Lié au Logement) qui permet d'assurer un suivi social pendant la période de sous-location. Cet accompagnement basé sur un partenariat d'acteurs complémentaires contribue fortement aux mécanismes de sécurisation en faveur de l'accès au logement locatif autonome.

Toutefois, la sous-location a ses limites quant à la pérennité du système : l'association agréée supporte seule le poids de la sécurité des loyers. Aussi, la sous-location doit être temporaire et doit aboutir à la mise en place de baux glissants. Si la situation du jeune est stabilisée (emploi, ressources...), ce dernier devient locataire en titre de son logement. Toutefois, les acteurs locaux nous ont fait part de leur difficul-

La situation des jeunes face au logement



Source : Rapport d'activité du CLLAJ, 2016

té dans le cadre de cette sous-location, de proposer des logements sociaux compte tenu de **l'insuffisante disponibilité des petits logements (nombre insuffisant couplé à une rotation faible), à laquelle s'ajoute le niveau des loyers** qui deviennent trop importants dans le centre urbain métropolitain notamment. Ils se tournent davantage vers le parc privé pour pouvoir capter des logements répondant aux capacités des jeunes.

La Garantie des Risques Locatifs (GRL), dispositif de cautionnement de l'Etat pour les locataires en situation précaire, s'est arrêtée à la fin de l'année 2015. Pour prendre la suite, un nouveau dispositif financé par Action Logement a vu le jour début 2016 : le dispositif VISALE. Selon le CLLAJ, La disparition de la Garantie Risques Locatifs et la mise en place de VISALE (VISA pour le Logement et pour l'Emploi) ont rendu difficile la captation de nouveaux logements en 2016 au sein de la bourse aux logements du CLLAJ, le temps pour les propriétaires de prendre connaissance de ce nouveau produit.

Des points de blocage demeurent dans les parcours de l'hébergement au logement

Caen la mer dispose de différentes structures collectives sur son territoire répondant aux différents besoins des jeunes : **hébergement d'urgence, maison relais, résidence accueil, résidence sociale, structure de stabilisation ou d'insertion ou encore les logements conventionnés ALT (Allocation Logement Temporaire)**. Les **acteurs du logement des jeunes n'ont pas mentionné de besoins spécifiques en termes de structures collectives.**

Néanmoins, l'offre d'hébergement spécifique pour les jeunes en situation de stage, d'alternance ou de début d'activité via les Foyers de Jeunes Travailleurs semble confrontée à une saturation. Six FJT sont présents sur Caen la

mer, pour un total de 565 places qui se concentrent sur les centres urbains de Caen et Hérouville-Saint-Clair ; un FJT est localisé sur la commune de Lion-sur-Mer.

Les acteurs mettent en avant un manque de places au sein des FJT avec des temps de séjour moyen qui s'allongent, ce qui freine la fluidité du parcours résidentiel des jeunes. L'insuffisance de petits logements à bas prix dans le parc privé ou public, est la raison principale de ce blocage des parcours.

VISALE (VISA pour le Logement et pour l'Emploi)

VISALE est un dispositif de sécurisation locative à destination des salariés précaires et des jeunes de moins de 30 ans. Action Logement se porte garant auprès des jeunes de **moins de 30 ans (à l'exception des étudiants non boursiers rattachés au foyer fiscal de leurs parents)** et des salariés de plus de 30 ans qui vont ou viennent de commencer leur contrat de travail et qui ont besoin de trouver un logement dans le parc privé. VISALE est une caution accordée par Action Logement au locataire pour prendre en charge le paiement du loyer et des charges locatives de sa résidence principale, dans le parc privé, en cas de défaillance. Le bailleur louant son logement à un locataire certifié VISALE est garanti gratuitement sur les éventuels impayés locatifs (loyers et charges inscrites au bail) qui pourraient intervenir. Ce dispositif ne s'applique qu'aux contrats de bail du parc privé signés à partir du 1er février 2016.

Le logement étudiant : une demande qui se diversifie nécessitant la mise en œuvre d'une observation

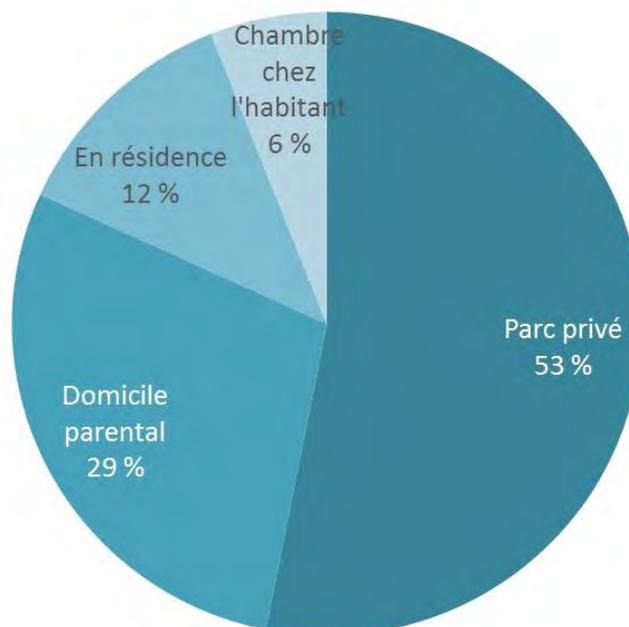
Les conditions de logement des étudiants mal connues à l'échelle de Caen la mer

L'effectif étudiant sur l'académie atteint 41 500 étudiants dont 34 000 dans l'agglomération caennaise pour la rentrée 2016-2017 (source académie de Caen, étude FPI - Altéo Conseil). Ces chiffres prennent en compte les établissements pour études supérieures et pas uniquement les étudiants de l'Université de Caen. Néanmoins, les éléments de connaissance sur la thématique du logement étudiant proviennent quasi exclusivement du CROUS et ne couvrent pas la totalité de la population étudiante.

Une étude réalisée par Altéo Conseil pour le compte de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) a été réalisée en 2017 auprès de 400 étudiants caennais. Cette étude met en avant le type de logement des étudiants. Ainsi, 53 % des étudiants occupent un logement du parc privé. L'offre locative privée représente une large part du logement des étudiants. La colocation est un mode d'habiter qui se développe auprès de la population étudiante puisqu'elle permet de partager les frais et d'avoir une vie en communauté. Il serait intéressant de suivre ces évolutions sociétales car les étudiants se retrouvent en concurrence directe avec les familles désirant se loger au sein de grands logements en centre urbain. Selon l'étude d'Altéo Conseil, 30 % des étudiants vivent en colocation.

A l'échelle de Caen la mer, aucune donnée n'est disponible afin de mesurer et de qualifier cette offre de logements. Le territoire n'est pas couvert par un Observatoire Local des Loyers (OLL) et ne dispose pas d'ADIL (Association Départementale pour l'Information sur le Logement).

Type de logement occupé par les étudiants



Source : Altéo Conseil, 2017

Un développement des résidences de services privées sur le territoire

Le CROUS de Caen offre 4 500 logements concentrés sur les centres urbains de Caen et de Hérouville-Saint-Clair. Ces logements font l'objet depuis plusieurs années d'un vaste programme de réhabilitation visant à les mettre en conformité et à répondre aux demandes des étudiants (plus de confort, accès aux différents réseaux internet...). Selon la direction du CROUS de Caen, le taux d'occupation maximum du parc se maintient jusqu'en mars et décroît de plus en plus à partir de cette période du fait de la multiplication des stages. Il s'agit d'une véritable problématique qui bouleverse le modèle économique de l'Université. Cette problématique est similaire au sein des résidences de services privées. Le CROUS développe des partenariats et activités nouvelles afin d'optimiser au maximum l'occupation de son parc. Il propose ainsi des logements durant cette période

aux stagiaires, saisonniers (convention avec l'Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie, UMIH ou l'Agence nationale pour la formation professionnelle des adultes, l'AFPA) mais également lors de colloques ou événements (jeux équestres mondiaux, 70^{ème} anniversaire du Débarquement...).

Une nouvelle offre de logements en résidences privées s'est développée sur le territoire de Caen la mer, à proximité des campus universitaires. Actuellement, sept résidences de services privées sont recensées sur le territoire communautaire pour environ 1 050 logements. L'apparition de ces résidences pose de véritables questions sur la tension du parc de logements étudiants et le devenir de ces nouvelles constructions. Depuis plusieurs années, le marché du logement des étudiants sur Caen est analysé comme relativement fluide. Néanmoins, le développement de cette nouvelle offre de logements, même si elle semble être un produit

attractif pour les investisseurs, répond à un certain modèle économique de rentabilité. Il semble opportun de penser que si certains investisseurs et gestionnaires sont venus s'installer à Caen et continuent actuellement leur développement, ils le font en réponse à une certaine demande qui laisse supposer une légère tension du marché.

Néanmoins, ces résidences ne sont pas une offre accessible aux étudiants les plus modestes, le prix de location étant d'environ 26 €/m² pour un studio contre en moyenne 17 €/m² en résidence universitaire. L'absence de données sur les niveaux de loyer selon la taille des logements dans le parc privé du territoire ne nous permet pas de comparer les différents types de logements (résidence, appartement loué, chambre chez l'habitant...). La construction de résidences services étudiantes privées est basée sur des possibilités de défiscalisation pour les particuliers permises par la loi

COMMUNE	ADRESSE	NOM	LOGEMENTS
Caen	49 avenue de la côte de Nacre	résidence Kley	288
Caen	22 rue du petit clos Saint-Marc	résidence les doges sphinx résidences	120
Caen	10 rue du professeur Joseph Rousset	résidence Stanford Nemea	150
Caen	22-24 rue du clos beaumoisi	résidence les estudines	150
Caen	26-28 rue du clos beaumoisi	résidences clos beaumoisi Nemea	150
Hérouville Saint Clair	9 avenue de Tsukuba	résidence top campus	118
Epron	13 rue de la Grâce de Dieu	résidences les germes de blé sphinx résidences	73
Total			1 049

Source : Aucame

Censi-Bouvard. Au terme de 9 ans de dispositif, libre à l'investisseur de mettre la chambre à disposition de ses enfants devenus étudiants, de revendre le bien, d'accueillir un autre public ou de reconduire le dispositif. Une réflexion prospective doit donc être menée dès aujourd'hui en imaginant l'avenir de ces résidences à l'issue des 9 ans : quid de la gestion lors d'éventuelles reventes à des particuliers ? Quelle mixité lorsque les propriétaires ne seront plus dans l'obligation de louer à des étudiants ?

Un besoin de connaissance avéré

Le logement est un enjeu pour répondre à l'accueil des étudiants qui sont de plus en plus nombreux. Après la cohabitation au domicile des parents, les différents segments du logement des étudiants sont très diversifiés entre les résidences dédiées sociales ou privées et le parc locatif diffus qui héberge une large part des étudiants. Le logement étudiant est une préoccupation des collectivités puisqu'il est devenu un des critères importants de choix d'établissement pour les étudiants.

La réalisation de résidences services en défiscalisation s'est diffusée à un rythme soutenu ces dernières années à l'échelle nationale. L'enjeu du dialogue et des stratégies concertées entre les acteurs locaux, s'avère de plus en plus crucial, mais se heurte à un déficit de connaissance partagée sur l'offre et la demande de logement en lien avec l'offre de formation et les services aux étudiants. Cette absence de connaissance partagée et de données homogènes est visible sur le territoire de Caen la mer car il s'agit bien uniquement de données universitaires alors qu'une partie des étudiants présents sur le territoire de Caen la mer ne dépend pas de l'Université (formation professionnelle ou spécifique, formation privée...).

L'échange entre les différents acteurs œuvrant pour la population étudiante aussi bien dans la

formation, le logement, les déplacements, les revenus (...), devrait permettre d'avoir une vision commune des besoins et une stratégie partagée. Le suivi de quelques indicateurs simples permettrait de connaître l'offre et la demande sur le territoire, le stock et le flux de logements étudiants dédiés ou non, de programmer les constructions et réhabilitations, et de mieux informer les étudiants de la palette d'offres existantes sur le territoire.

Les résidences services étudiantes privées

Ces résidences offrent des logements de type studio, T1 ou T2 comprenant cuisine, salle de bain et de nombreux services au sein de la résidence (laverie, salle de gym, salle commune, prêt de matériel, service ménage, petit déjeuner...) ainsi qu'un service d'accueil 24H/24h et un accès sécurisé par digicode et interphone. Ces résidences situées à proximité des différents campus universitaires proposent des studios, T1 bis, T2 et T3 pour des tarifs compris entre 400 et 930 euros.

III. Les personnes en situation de précarité

L'hébergement, un offre qui s'est étoffée ces dernières années

A l'échelle de Caen la mer, il existe un panel de structures d'accueil pour les personnes en situation de précarité :

- les structures d'hébergement et de réinsertion sociale destinées aux personnes (isolées ou en famille) connaissant de graves difficultés d'ordre économique et social offrent un hébergement ainsi qu'un projet de prise en charge socio-éducatif individualisé et global (logement, travail, formation, santé...). La durée de séjour est déterminée (6 mois) et renouvelable. L'objectif est d'aider les personnes à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale (logement, emploi...). A l'échelle de Caen la mer, il existe trois structures de ce type proposant 125 places. Elles sont toutes localisées à Caen,
- les structures d'hébergement d'urgence destinées à apporter des solutions immédiates et de courtes durées à des demandes urgentes en offrant des prestations de première nécessité (abri de nuit, couvert, hygiène...) à des personnes sans-abri ou brutalement confrontées à une absence de logement. A l'échelle de Caen la mer, il existe neuf structures d'hébergement d'urgence proposant 424 places. Elles sont toutes localisées dans la ville de Caen. Les structures de stabilisation qui accueillent un public très désocialisé, à la rue depuis plusieurs années et en rupture avec les structures classiques. Il propose un accompagnement social qui doit permettre aux personnes éloignées de l'insertion, de se stabiliser et de favoriser leur orientation ulté-

rieure vers des structures adaptées à leur situation. La durée de séjour n'est pas limitée dans le temps, ce qui doit permettre de faire émerger un projet en direction des dispositifs de droit commun même s'il n'aboutit pas à une autonomie complète. Le village de la Cotonnière géré par Adoma et localisé à Caen permet de proposer 28 places,

- les résidences sociales destinées à des personnes qui, en raison de leurs faibles ressources, rencontrent des difficultés pour accéder à un logement indépendant mais qui n'ont pas pour autant besoin d'un accompagnement très important. Quatre résidences sociales existent à Caen avec une capacité totale de 155 hébergements temporaires,

Le Cap Horn à Caen



Source : ville de Caen

- **les maisons relais destinées à l'accueil des personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme, sans relever toutefois de structures d'insertion de type Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS).** Trois maisons relais existent à Caen la mer, dont une localisée à Colombelles, avec une capacité d'accueil de 80 places,
- les logements conventionnés ALT (Aide au Logement Temporaire) et/ou AML (Aide à la **Médiation Locative**) destinées à l'accueil, à titre temporaire, des personnes défavorisées sans logement et qui ne peuvent pas être hébergées en CHRS.

Depuis 2013, l'offre en structures d'accueil pour les personnes en situation de précarité a fortement augmenté. Deux maisons relais ont créé à Caen et à Colombelles proposant 35 places, trois résidences sociales ont été ouvertes à Caen et à Colombelles avec 84 places supplémentaires, un village mobile a ouvert à Caen pour 47 logements et 108 logements d'urgence temporaire a été livrés à Caen.

L'ensemble de ces structures est détaillé en annexe de ce document.

[Le PDALHPD 2017-2022, un document de référence](#)

Un cadre de référence pour la définition des actions

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a instauré la réalisation d'un document unique le PDALHPD fusion du PDALPD (document traitant de la question du logement) et du PDAHI (document traitant de la question de l'hébergement). Le PDALHPD du Calvados, conjointement réalisé par le Conseil départemental du Calvados et la

Préfecture, a pour objectif de faciliter les parcours, de l'hébergement au logement, en coordonnant, décloisonnant et ce de manière transversale les politiques publiques pour prendre en compte l'ensemble des publics en situation de difficulté, de sans-abrisme ou mal-logement, quels que soient les dispositifs de financement. **Pour ce faire, il s'appuie sur les dispositifs CODESI (Commission d'Examen des Situations) et DALO (Droit Au Logement Opposable) pour repérer et aider à l'accès au logement des ménages en situation précaire.**

Le PLH entend prendre en compte les éléments du PDALHPD du Calvados couvrant la période 2017-2020. Ce dernier a mis en avant dans son diagnostic les éléments suivants :

- une inadéquation générale entre les ressources des ménages et les niveaux de loyers des segments du parc de logements de Caen la mer, y compris dans le parc social,
- un taux de tension sur les petits logements T1 et T2,
- **une capacité d'accueil faible en hébergement dans le Calvados avec 1,57 place pour 1 000 adultes de 20 à 59 ans contre une moyenne nationale de 1,70 place.** Or, parmi les personnes aptes au logement autonome, beaucoup sont des personnes seules ayant besoin d'accéder à des petits logements. Les tensions existantes sur ces derniers renforcent donc l'engorgement des hébergements, notamment à Caen et Lisieux,
- des hébergements de plus en plus contraints au vu de l'afflux des demandeurs d'asile et des personnes déboutées en attente de solutions stables qui augmente. Par manque de place, ces personnes sont souvent orientées à l'hôtel, situation peu satisfaisante du point de vue de l'accompa-

gnement et de l'insertion. Entre 2009 et 2015, le nombre de nuitées (hôtels et meublés) s'est accru de 140 %. En août 2016, le nombre moyen de nuitées est de 828.

Suite à ce diagnostic, trois axes essentiels ont été mis en avant pour ce PDALHPD : adapter l'hébergement et le logement aux besoins des ménages, adapter les modalités d'accompagnement aux besoins et mieux orienter les ménages.

Des besoins identifiés à l'échelle de Caen la mer par le PDALHPD

A l'échelle de Caen la mer, le PDALHPD a fait le constat d'une augmentation de l'activité de la CODESI dans l'arrondissement de Caen (+ 25 % entre 2012 et 2016, passant de 539 dossiers à 673 et des situations de mal logement exprimé (DALO) avec un nombre de relogements en augmentation entre 2010 et 2016, bien que le volume reste limité.

Le relogement par commune des ménages reconnus prioritaires et urgents DALO à l'échelle de Caen la mer

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total	
Blainville sur Orne					3		1	4	1,88 %
Bourguébus						1		1	0,47 %
Bretteville sur Odon							1	1	0,48 %
Caen	12	11	9	17	31	22	19	121	56,81 %
Colombelles	1		2	3	3	1	4	14	6,57 %
Cormelles le Royal			1			2	1	4	1,88 %
Démouville				1	1	1		3	1,41 %
Fleury sur Orne		2	1				3	6	2,82 %
Giberville						2	1	3	1,43 %
Hermanville sur mer				1				1	0,48 %
Hérouville Saint Clair	5	3	2	4	3	3	4	24	11,27 %
Iffs	4		1	1	2		1	9	4,23 %
Louvigny							1	1	0,48 %
Mondeville	1				4	3	2	10	4,69 %
Ouistreham	1	1	1			1		4	1,43 %
Saint Contest					1			1	0,48 %
Saint-Germain la Blanche Herbe			2		1			3	1,43 %
Troarn	1							1	0,48 %
Verson					1		1	2	0,48 %
TOTAL	25	17	19	27	50	36	39	213	100 %
Calvados	31	23	30	40	60	50	56	290	

Source : PDALHPD

Entre 2010 et 2016, Caen la mer comptabilise **73 % des relogements DALO du département**, en progression de 56 % sur cette même période. La commune de Caen concentre à elle seule plus de 50 % des relogements.

Enfin, concernant les ménages accueillis en **structure d'hébergement ou en logement de transition** suite à une décision favorable DAHO (Droit A l'Hébergement Opposable), le territoire de l'intercommunalité comptabilise **73 % des entrées effectuées** sur le département pour la période 2014-2016.

Sur la base de ce diagnostic, le document souligne **trois enjeux prégnants à l'échelle de Caen la mer** : un besoin en petits logements à bas coût, un accompagnement social adapté aux problématiques des publics spécifiques et la **nécessité d'augmenter la capacité d'accueil** en logements adaptés.

L'Allocation Logement Temporaire (ALT)

est destinée aux associations qui logent, pour des durées de séjour limitées, des personnes défavorisées, aux ressources très faibles, voire **nulles. C'est donc un vecteur intéressant d'aide à l'accès au logement** des personnes en difficulté sociale. En effet, les bailleurs sont sensibles au fait que les personnes passent par ce dispositif transitoire qui leur permet de se réhabituer à vivre de façon autonome dans un logement. Le caractère **presque systématique de l'accompagnement social, financé avec l'aide du F.S.L (Fonds de Solidarité du Logement)** va dans ce sens.

IV. L'habitat des gens du voyage, de l'accueil de passage à la sédentarisation

Conformément au code général des collectivités territoriales, les communautés urbaines exercent de plein droit les compétences en matière de « aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs ». Cette compétence, devenue obligatoire depuis le 1er janvier 2017, était déjà assurée par Caen la mer. Le Programme Local de l'Habitat doit prendre en compte les besoins et les priorités d'actions affichés dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. Ce schéma co-signé par l'Etat et le Conseil départemental du Calvados et publié le 8 juin 2011 est entré en procédure de révision le 14 mars 2016 et approuvé le 26 avril 2018.

Des efforts continus de Caen la mer en matière d'accompagnement des gens du voyage

Il est important de noter les efforts continus de Caen la mer en matière d'accompagnement des gens du voyage. Pour rappel, elle a mis en place :

- huit aires permanentes d'accueil gérées dont les dernières ont été ouvertes en 2009, 2011 et 2018 (Cormelles-le-Royal, Bretteville-sur-Odon/Carpiquet et Fleury-sur-Orne/Ifs),
- trois terrains de grand passage dont un ouvert en 2012 de 4 ha à Hérouville,
- le relogement des familles sédentaires de l'aire d'accueil située boulevard Poincaré à Caen dans 14 logements locatifs sociaux adaptés fin 2013, en collaboration avec Caen la mer Habitat, propriétaire-gestionnaire de ces logements.

- l'informatisation de la gestion des aires en 2011.

La nouvelle aire d'accueil des gens du voyage de Fleury-sur-Orne/Ifs



Source : Caen la mer

Des nouveaux besoins issus des obligations du SDAGV 2018-2024

Il existe encore des besoins pour les gens du voyage qui ont été mis en avant par le diagnostic du SDAGV ainsi que le porter à connaissance de l'Etat. Ces deux documents mettent en avant des priorités et des actions qu'il faudra prendre en compte dans le futur PLH 2019-2024.

Des obligations issues du SDAGV

A l'échelle de Caen la mer, les obligations inscrites dans le schéma sont les suivantes :

- la création d'une aire de grand passage à Ouistreham ou à proximité sur 2 hectares,
- la création de deux aires mixtes, destinées à accueillir les voyageurs hippomobiles sur les communes nouvelles de Thue et Mue et Saline. Il s'agit de créer des terrains de 1 hectare avec, d'une part, une surface en herbe (2/3) et d'autre part, une partie stabilisée pour le stationnement des caravanes/roulottes (1/3). Pour ces aires, les

obligations sont comptabilisées en hectares, car les places ne sont pas délimitées.

Le diagnostic du SDAGV a également mis en avant un déficit de terrains optionnels, soit en complément des aires de grand passage pendant la période d'été, soit pour traiter des problématiques spécifiques (ex : hospitalisation au CHU de Caen). Il conviendra d'étudier la faisabilité de ces préconisations sur la durée de mise en œuvre du schéma.

Une préconisation du SDAGV à approfondir : la sédentarisation des gens du voyage

Une sédentarisation croissante des gens du voyage est observée sur le territoire de Caen la mer avec les nombreux stationnements non autorisés mais aussi sur les aires d'accueil permanentes, phénomène en partie subi du fait de la paupérisation des ménages. Ainsi, selon la Direction Habitat de Caen la mer, fin 2016, 34 des 81 emplacements des différentes aires permanentes sont occupés par des sédentaires. Deux aires seraient même sédentarisées à quasi 100 %, l'aire de Mondeville, route de Rouen, ainsi que celle de Cormelles-le-Royal.

Un besoin d'ancrage territorial de plus en plus marqué est observé de la part des gens du voyage. Face à cette situation, il convient de rechercher des solutions d'habitat pérennes et adaptées, en concertation avec les familles. En effet, l'habitat adapté des gens du voyage ne correspond pas à une forme d'habitat unique mais au contraire à des formes diversifiées, allant de terrains familiaux sans habitat en dur, à l'habitat individuel plus traditionnel, en passant par des formules mixtes : bâti en dur servant d'espace commun, caravane, et surface en herbe pour les chevaux par exemple.

Ainsi le SDAGV préconise sur le territoire de Caen la mer la mise en place d'une Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) sédentarisation en vue de définir les besoins en matière

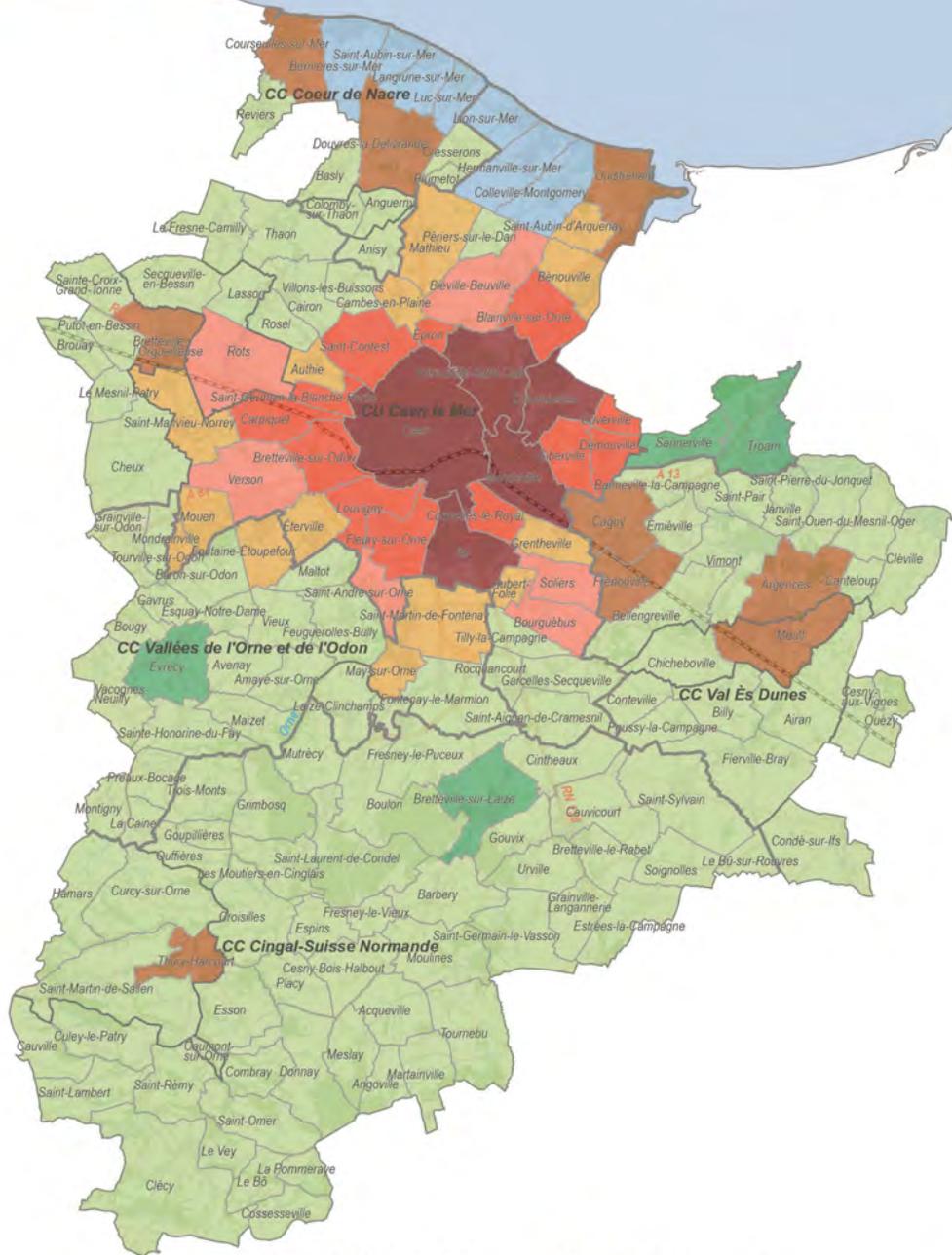
de terrains familiaux locatifs. Cette MOUS vise à identifier les familles sédentaires qui stationnent sur les aires permanentes mais également celles qui stationnent sans autorisation sur le territoire. L'étendue de la MOUS peut donc s'avérer très importante quantitativement et dans la durée. Pour rappel, près d'une centaine de caravanes gravitent autour de Caen, sur des stationnements non autorisés et 40 % des occupants des aires permanentes sont sédentaires. Cet ancrage territorial de certaines familles nécessite le développement de plusieurs offres d'habitat telles que la réalisation de terrains familiaux locatifs publics. En effet, certaines familles peuvent exprimer le souhait de disposer d'un terrain équipé qui leur serait propre et qu'elles pourraient occuper moyennant le paiement d'une redevance. L'habitat locatif, réalisé en partenariat avec Caen la mer habitat boulevard Poincaré à Caen (cf. photos ci-contre : opération les Alizés) répond également à certains modes de vie des gens du voyage qui souhaitent associer à un habitat en caravane une construction de type locatif social en dur comprenant une pièce de vie, une cuisine et des sanitaires. La réalisation de ce type de terrain nécessite une étape préalable d'identification précise des besoins (capacité, localisation) que la MOUS sédentarisation peut mener.

Outre les évolutions de territoires et la prise en compte d'un cadre réglementaire en mutation, l'élaboration du nouveau PLH de Caen la mer permet d'harmoniser la politique de l'habitat sur la Communauté urbaine avec les autres documents de portée supra-communale.

En effet, conformément aux dispositions de l'article L.122-1-15 du code de l'urbanisme, « les programmes locaux de l'habitat [...] sont compatibles avec le document d'orientations et d'objectifs du schéma de cohérence territorial ». De plus, selon l'article R.302-1-1 du code de la construction et de l'habitat, le diagnostic d'un programme local de l'habitat comprend « un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale [...] ».

Le territoire de la Communauté urbaine Caen la mer est entièrement couvert par le SCoT Caen-Métropole et le PDU de Caen la mer.

Typologie des communes (avec les communes historiques)



- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|----------------------------|
|  | Centre urbain métropolitain |  | Pôle principal |
|  | Couronne urbaine |  | Pôle relais |
|  | Pôle de proximité d'agglomération |  | Espace rural ou périurbain |
|  | Couronne périurbaine proche |  | Commune côtière |



Sources : Aucame 2018
 Réalisation : Aucame 2018

I. La prise en compte du SCoT Caen-Métropole

Un PLH élaboré concomitamment à la révision du SCoT Caen-Métropole

Comme pour l'élaboration du PLH 2010-2015, l'élaboration de ce nouveau PLH intervient concomitamment à la révision du SCoT Caen-Métropole. Aussi, par souci de cohérence, ce nouveau PLH s'appuie sur les principes en cours de définition du futur SCoT Caen-Métropole. De nombreux échanges entre les services de Caen-Métropole et ceux de Caen la mer, ainsi que la participation de l'Agence d'Urbanisme de Caen Normandie Métropole à l'élaboration de ces deux documents permettent d'assurer la compatibilité future entre ces deux documents.

Le PADD du SCoT : une politique de logement cohérente avec les ambitions du SCoT

Le PADD du SCoT Caen-Métropole s'inscrit dans la poursuite du projet de développement équilibré et durable porté par le précédent SCoT approuvé en 2011.

Le projet d'aménagement et de développement durable du nouveau SCoT en cours de révision s'appuie sur trois grandes idées fortes :

- Développer les potentialités
- Préserver le bien commun
- Aménager le cadre de vie

Dans ce dernier item, il est réaffirmé l'ambition de produire une offre de logements suffisante et de qualité, permettant notamment à tous les actifs travaillant sur le territoire d'y résider. Pour cela, Caen-Métropole se fixe un objectif de construire de 52 000 logements d'ici 2040, compte tenu de l'ambition de création d'emplois et des évolutions sociologiques connues. Cette

offre neuve doit être diversifiée pour répondre aux différents besoins de logement, et contribuer à créer des espaces socialement et fonctionnellement mixtes.

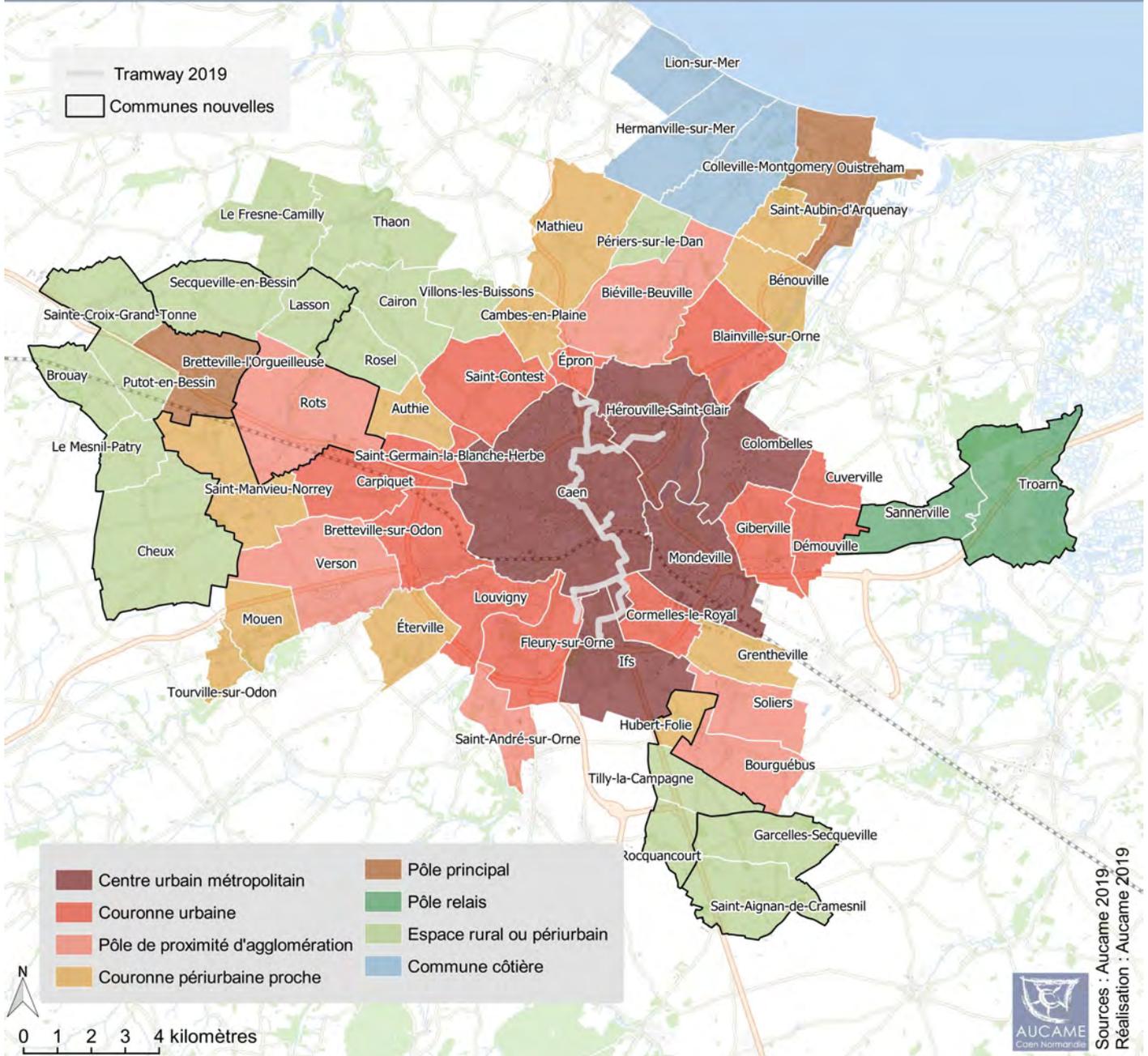
Autre axe fort de cette ambition, celui de la **réhabilitation et de la rénovation**, afin d'engager dans la durée une politique volontariste de réhabilitation et de rénovation, notamment thermique du parc ancien, et de poursuivre la rénovation urbaine des quartiers prioritaires.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs

Le DOO traduit les orientations d'aménagement et les choix et principes présentés dans le PADD, dont il décline et précise les objectifs. Il contient à ce titre, sous forme d'objectifs, les dispositions destinées à favoriser la mise en œuvre des orientations du SCoT dans les documents d'urbanisme et présente également des dispositions relatives aux opérations d'une certaine ampleur. Une partie de ces dispositions consiste en des recommandations, qui permettent de mieux traduire l'esprit du projet et d'orienter l'action publique et privée pour sa mise en œuvre, sans pour autant revêtir un caractère opposable. Le DOO est organisé de la manière suivante :

- Organisation du territoire et grands équilibres spatiaux
- Les conditions d'un développement équilibré et maîtrisé des fonctions urbaines
- L'organisation et la gestion des flux
- Les principes d'un aménagement durable pour produire un cadre de vie qualitatif et sain
- Les grands projets d'équipements et de services
- Les espaces et sites à protéger

Typologie des communes (avec les communes historiques)



- La prévention et la gestion des risques naturels et technologiques et des nuisances

La politique de l’habitat est plus particulièrement développée au chapitre 2 « les conditions d’un développement maîtrisé et équilibré des fonctions urbaines », dans lequel le projet de DOO précise les principes de localisation de l’habitat, de réhabilitation du parc de logements et d’équilibre social.

Pour sa mise en œuvre, le DOO s’appuie sur une typologie des communes présentée dès le premier chapitre de l’organisation du territoire, et renvoie à l’échelle de l’intercommunalité les objectifs chiffrés et leur application. Le présent PLH doit donc être compatible avec cette typologie communale et les objectifs quantitatifs donnés pour la Communauté urbaine Caen la mer.

Le PLH de Caen la mer adopte lui aussi le principe d’une armature urbaine. Afin de simplifier l’application des deux documents, le PLH reprend l’armature urbaine du SCoT, sans apporter de modification.

Poursuivre l’effort de réduction de la consommation d’espace agricole et naturel

Le SCoT Caen-Métropole place la réduction de la consommation d’espaces agricoles et naturels au premier rang de ses objectifs. Cela se traduit, à l’échelle de Caen-Métropole, par un ob-

jectif de consommation annuel passant de 150 hectares par an à 110 hectares par an à l’horizon 2040.

Pour Caen la mer, cela se traduit par une enveloppe moyenne annuelle de 45 hectares pour le développement à vocation d’habitat, à répartir de manière cohérente en fonction du type d’espace tout en gardant à l’esprit le principe de polarisation recherché par le SCoT et les autres dispositions présentes dans le DOO.

Le DOO recommande aussi, pour atteindre ces objectifs, de mettre en œuvre une stratégie foncière volontariste et les outils de veille et de suivi nécessaires à son application.

Le PLH, dans sa première orientation, fixe ainsi une enveloppe foncière maximale à vocation d’habitat de 45 hectares par an. En s’appuyant sur la polarisation du territoire et en fixant des objectifs ambitieux de densité pour les projets en extension, il contribue aussi à favoriser la construction, notamment en renouvellement urbain dans les communes du centre urbain métropolitain. Le PLH présente aussi des actions de stratégie foncière (fiche action 1.3 de l’orientation 1 et de veille foncière), répondant en cela aux recommandations du SCoT.

Enveloppe foncière annuelle moyenne par EPCI			
Territoire	Habitat	Economie (hors carrière)	Equipements et Infrastructures
CU Caen la mer	45 ha	24 ha	10 ha
CdC Cingal-Suisse Normandie	7 ha	1,5 ha	
CdC Cœur de Nacre	6,7 ha	1,5 ha	
CdC Vallées de l’Orne et de l’Odon	5,9 ha	1,5 ha	
CdC Val ès dunes	5,5 ha	1,5 ha	

Source : SCoT Caen-Métropole

Assurer une production de logements sobres en énergie et renforçant la polarisation

Le SCoT Caen-Métropole envisage la construction de 52 000 logements pour les 20 prochaines années soit 2 600 logements en moyenne par an. Trois grands principes guident la localisation de l'habitat :

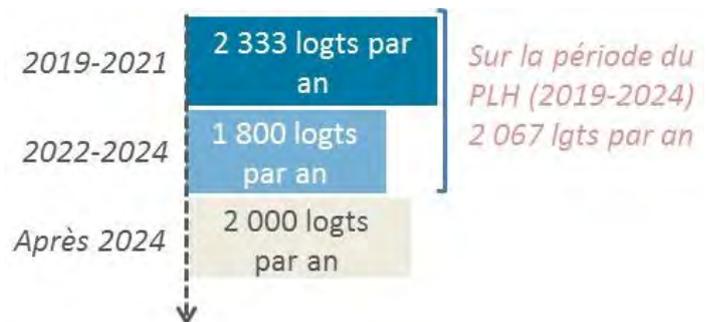
- conforter le poids de la Communauté urbaine Caen la mer pour respecter les principes de polarisation (40 000 logements à produire, soit 75 % de la production neuve),
- rechercher la polarisation au sein de chaque EPCI,
- privilégier une logique de réutilisation du foncier urbain.

Pour mieux prendre en compte la réalité des projets en cours tout en cherchant à faire « atterrir » la production de logements autour de 2 000 logements par an, le SCoT prévoit quatre périodes de production. Sur la période du PLH (2019-2024), la Communauté urbaine peut produire 14 000 logements, soit 2 333 logements par an.

La première orientation du PLH « Inscrire ce PLH dans une démarche prospective en matière de production de logements » et les fiches actions qui en découlent s'inscrivent entièrement dans la mise en œuvre des objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements du SCoT.

Le document d'orientation du PLH présente les objectifs de construction neuve sur le territoire de la Communauté urbaine Caen la mer. A l'échelle de ces 6 ans, le PLH inscrit la production de 12 400 logements, objectif en cohérence avec les ambitieux démographiques du territoire (cf. document d'orientation).

Les périodes de programmation du PLH



Les rythmes de constructions neuves par intercommunalité

EPCI	Logements à construire en 20 ans	Rythme annuel moyen sur 20 ans	2020-2025	2026-2031	2032-2037	2038-2039
CU Caen la mer	40 000	2 000	14 000	12 000	10 500	3 500
CdC Cingal Suisse-Normande	3 025	151	1 059	908	794	265
CdC Cœur de Nacre	3 571	179	1 250	1 071	937	312
CdC Val ès dunes	2 807	140	982	842	737	246
CdC Vallées de l'Orne et de L'Odon	2 597	130	909	779	682	227
Total	52 000	2 600	18 200	15 600	13 650	4 550

Source : SCoT Caen-Métropole

Toutefois, ce PLH reprend à son compte les principes de périodes de production. C'est pourquoi, ce PLH se découpe en deux grandes période triennale.

Afin de prendre en compte les coups partis des communes, la première période triennale du PLH se cale sur les objectifs du SCoT avec 2 333 logements à produire par an entre 2019 et 2021.

Toutefois, les élus ont souhaité être plus ambitieux que le SCoT avec un objectif moins ambitieux dès la deuxième période triennale du PLH, avec en moyenne 1 800 logements à produire par an.

A long terme, le PLH reprend ainsi à son compte l'objectif de construction de 2 000 logements par an en moyenne à partir de 2025, en prévoyant les moyens pour y parvenir progressivement.

A l'échelle de la Communauté urbaine, les principes de répartition par type d'espace sont les suivants :

Type d'espace	Logements prévus à horizon 20 ans	Rythme annuel moyen
Centre urbain métropolitain et couronne urbaine	28 400	1 420
Pôles	6 800	340
Couronne périurbaine proche, communes côtières et esp. rural ou périurbain	4 800	240
Ensemble	40 000	2 000

Source : SCoT Caen-Métropole

Répartition de la construction neuve inscrit dans le PLH de Caen la mer (2019-2024)

	Rythme annuel moyen	Part
Zone dense (centre urbain métropolitain et couronne urbaine)	1 460	72 %
Pôles (proximité d'agglomération, principal et relais)	328	16 %
Couronne et communes périurbaines,	240	12 %

La première orientation du PLH « Incrire ce PLH dans une démarche prospective en matière de production de logements » et les fiches actions qui en découlent s'inscrivent entièrement dans la mise en œuvre des objectifs de répartition de production de logements du SCoT. Les objectifs de production de logements inscrits dans le cahier de programmation respectent les principes de répartition par type d'espace indiqué par le DOO du SCoT. Dans un souci de recentrage de la construction dans les espaces urbains, il est demandé un effort un peu plus important pour la zone dense.

Afin de limiter la consommation foncière, au moins 55 % de la production neuve de logements devra se faire en tissu urbain existant.

Cet objectif de limitation de la consommation foncière est repris dans le document d'orientations et dans le programme d'actions (fiche action 1.1) du PLH. De plus, Caen la mer par la mise en place d'une étude de stratégie foncière, d'un accompagnement technique des communes et par

Source : Caen la mer

la mobilisation du fond de minoration foncière de l'EPFN pour les projets dans les espaces déjà urbanisés, se donne les moyens de privilégier la production de logements dans les tissus urbains existants.

Le travail de recensement des projets de logements, réalisé par Caen la mer en septembre et octobre 2017, montre que 57 % des logements projetés par les communes à l'horizon 2024 sont déjà localisés en zone urbaine dans les documents d'urbanisme.

Etat d'avancement, à titre indicatif, des projets recensés auprès des communes

	Part des logements recensés		Part des logements en cours, engagés ou phase projet
	En zone U	En zone 1AU	
Caen la mer	57 %	33 %	83 %

Les opérations en extension urbaine pour accueillir de l'habitat devront se faire en cohérence et en continuité avec le tissu urbain déjà constitué. Pour les grands projets en extension urbaine (portant sur un terrain de plus de 5 000 m²), le document d'urbanisme devra appliquer les densités suivantes :

Type d'espace	Densité nette moyenne logements / ha en extension pour toute opération de plus de 5 000 m ² du SCoT Caen-Métropole
Centre urbain métropolitain	50
Couronne urbaine	35
Pôle de proximité d'agglomération	30
Pôle principal	25
Pôle relais	20
Couronne périurbaine proche	20
Commune côtière	20
Commune rurale ou périurbaine	15

Densité inscrite dans le PLH de Caen la mer

Densité nette résidentielle minimale moyenne pour toute opération en extension urbaine et en tissu urbain existant (> à 5 000 m²)

Centre urbain métropolitain	52 logements à l'hectare
Couronne urbaine	35 logements à l'hectare
Pôle de proximité d'agglomération	30 logements à l'hectare
Pôle principal	30 logements à l'hectare
Pôle relais	30 logements à l'hectare
Couronne périurbaine proche	20 logements à l'hectare
Commune côtière	20 logements à l'hectare
Espace rural ou périurbain	15 logements à l'hectare
CAEN LA MER	30 logements à l'hectare

Ces objectifs de limitation de la consommation foncière sont repris dans le document d'orientations et dans le programme d'actions (fiche action 1.1). Comme le montre le tableau ci-dessous, les densités nettes moyennes pour les opérations en extension et en tissu urbain existant sont égales ou supérieures à celles préconisées par le SCoT.

Enfin, le DOO recommande l'élaboration d'un projet de territoire à l'échelle intercommunale afin de répartir la production de logements, d'appliquer les principes de bioclimatisme à tous les nouveaux projets d'aménagement et d'inciter les aménageurs et constructeurs à expérimenter la mise en place, dans les opérations d'aménagement, de Zones de Performance Renforcée.

Ces dispositions sont reprises dans le programme d'actions (fiche action 1.4- Promouvoir des formes d'habitat durables et attractives) qui vise à promouvoir de nouvelles formes architecturales et urbaines innovantes et incite les aménageurs et les constructeurs à appliquer des principes de performances énergétiques dans les nouveaux projets. Caen la mer se propose d'accompagner cette démarche par la mise en place d'une convention avec les acteurs du logement, de mettre en place, avec la Direction du Développement Durable, un programme d'animation/sensibilisation à ces thématiques à l'attention des élus et des acteurs.

Engager dans la durée une politique volontariste de réhabilitation et de rénovation, notamment thermique, du parc ancien

Le SCoT exprime la volonté d'accroître les politiques publiques en faveur de la réhabilitation du parc existant (public et privé). C'est pourquoi, les collectivités sont incitées et encouragées à mettre en place, dans la durée, les dis-

positifs nécessaires pour maintenir à niveau ce parc. Ces politiques viseront à améliorer la performance énergétique des logements, adapter le parc aux évolutions démographiques et des modes de vie, et à terme, réduire la vacance dans les parcs anciens.

Ces politiques seront prioritairement centrées sur les logements énergivores, ceux présentant un fort risque de déqualification et ceux localisés dans les centres urbains ou centres bourgs. **Les parcs suivants doivent donc faire l'objet d'une vigilance particulière** : les logements d'avant-guerre, le parc de la reconstruction, les copropriétés et les pavillons des années 1960-1970.

Le DOO inscrit la nécessité pour les collectivités d'analyser le parc de logements antérieur à 1984, et si le besoin est avéré, de fixer des objectifs et définir les modalités d'interventions adaptées.

Le DOO émet aussi plusieurs recommandations concernant les politiques de réhabilitation et rénovation :

- Encourager la réalisation de procédures de réhabilitation sur l'ensemble des bâtiments anciens (notamment ceux construits avant 1984) avec l'objectif de respect des performances énergétiques élevées. Les périmètres de ces procédures traiteront de la thématique de précarité énergétique.
- Poursuivre et développer des politiques favorisant la requalification des quartiers relevant de la compétence « politique de la ville » de la Communauté urbaine Caen la mer.
- Favoriser les travaux qui permettent une diminution significative de la consommation d'énergie.
- Favoriser la substitution d'énergies renouvelables ou de récupération aux énergies

fossiles dans les dispositifs de production de chauffage collectif (bois-énergie, récupération de chaleur, géothermie) lors du renouvellement des chaudières.

- Proposer des guichets uniques pour renseigner les propriétaires et instaurer des aides à la réhabilitation du parc existant.
- Promouvoir l'adaptation des logements existants aux personnes en situation de handicap, au vieillissement de la population et plus généralement aux personnes en perte d'autonomie et de mobilité.
- Faire émerger une filière professionnelle locale de réhabilitation et d'adaptation des logements.

La seconde orientation du PLH « veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs existants », présente les enjeux de la rénovation du parc de logement. Les trois axes, que sont l'amplification de la rénovation énergétique du parc de logements, avec un objectif de 3 000 logements à rénover sur les 6 ans de mise en œuvre, la mise en place d'un guichet unique à destination des ménages, une enveloppe financière pour aider les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation et l'accompagnement des bailleurs sociaux dans leur politique de réhabilitation et d'accessibilité, répondent tout à fait aux objectifs du SCoT.

Le diagnostic du PLH a analysé de façon précise le parc construit avant 1984. A l'échelle de Caen la mer, ce parc présente des signes de fragilité, notamment sur un plan énergétique. Les logements collectifs semblent plus fortement touchés par un processus de déqualification : une vacance plus forte, des prix de transaction en forte baisse et un turn-over important. Caen la mer a donc lancé une étude pré-

opérationnelle. Sur la base des conclusions de cette étude, Caen la mer définira les dispositifs opérationnels, les modalités et les moyens mis en œuvre pour structurer une politique communautaire d'amélioration du parc privé présentant des difficultés. Sont ciblés notamment le parc de la reconstruction, les copropriétés des années 50-80 localisées dans les centres urbains, les logements présentant des signes d'insalubrité et les pavillons des années 50-80, particulièrement présents dans les communes périurbaines. Des enveloppes financières seront réservées pour la mise en place de dispositifs opérationnels.

Favoriser une offre de logements diversifiée pour une meilleure cohésion sociale

Le SCoT promeut la diversité de l'offre de logements, tant en gamme qu'en type d'habitat, afin de pouvoir répondre à l'ensemble des « besoins d'habiter » qui varient tout au long de la vie en fonction de l'âge, de la composition familiale et des revenus des habitants...

Les principes suivants sont ainsi retenus pour la localisation du logement locatif social/aidé :

- identifier la localisation préférentielle de l'offre nouvelle de logement locatif social/aidé en tenant compte des politiques de l'Etat,
- adapter l'offre en logement locatif social/aidé à la demande, notamment en termes de niveau de loyer et de typologie,
- favoriser l'implantation de logements locatifs sociaux/aidés au sein des pôles, à proximité des services et équipement et de la desserte en transports en commun.

Outre la production de logements locatifs, le SCoT entend promouvoir une offre de logements à prix maîtrisés en faveur des ménages aux revenus modestes et intermédiaires, no-

tamment des familles et particulièrement dans les zones tendues bénéficiant d'une desserte en transports en commun et d'un bon niveau d'équipements et de services.

Le DOO pose des objectifs différenciés selon le type d'espace. La Communauté urbaine Caen la mer est concernée par l'ensemble des objectifs :

- Concernant le centre-urbain métropolitain et la couronne urbaine « prévoir que la part de logement locatif social ne devra pas être inférieure à 25 %, sans augmenter le taux de logements locatifs sociaux dans les communes où il est supérieur à 40 %.
- le PLH doit exposer la manière dont il entend adapter l'offre en logement locatif social/aidé à la demande, notamment en termes de niveau de loyer et de typologie,
- exposer les dispositions prises pour permettre la production de logements à prix maîtrisé et veiller au respect des obligations découlant du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Le DOO recommande enfin de mobiliser l'ensemble des outils du code de l'urbanisme permettant la mise en œuvre des objectifs de production de logements locatifs aidés et de logements à prix maîtrisé, de prévoir les capacités suffisantes pour répondre aux besoins en hébergement des jeunes travailleurs et saisonniers, et enfin, de prévoir les capacités suffisantes en équipements spécialisés pour répondre aux besoins des personnes âgées ou handicapées, à proximité des centralités urbaines.

La troisième orientation du PLH « proposer des logements adaptés aux besoins des habitants en organisant la mixité et les parcours résidentiels » et les fiches actions qui en découlent répondent aux objectifs du SCoT sur ce sujet.

Le PLH propose notamment une typologie des communes pour orienter la production de logement locatif social, permettant de tenir compte des principes exposés dans le SCoT et de la réalité des financements de l'Etat en faveur du logement social. Le cap fixé par le PLH est ainsi le même que celui du SCoT : produire 500 logements locatifs sociaux par an à horizon 2024 pour maintenir le taux de 25 % à l'échelle de la communauté urbaine, avec des objectifs différenciés par type d'espace. Le centre urbain métropolitain et la couronne urbaine ont les objectifs les plus ambitieux permettant de maintenir ce taux de 25 % à l'échelle de ces espaces. Des objectifs moins ambitieux ont été assignés aux communes en B2 et celles fortement pourvus en logement social.

En outre, le PLH prévoit de promouvoir la construction de logements à prix abordable, pour répondre en partie aux besoins des ménages à revenus modestes, souhaitant accéder à la propriété en restant dans l'agglomération. C'est pourquoi, le cap fixé par le PLH est de produire 300 logements en accession abordable (sociale et maîtrisée) à l'horizon 2024. L'objectif affiché est ainsi de favoriser l'accueil et le maintien des familles sur le territoire de la Communauté urbaine.

Enfin, le troisième axe de cette orientation vise à apporter des réponses aux besoins des publics spécifiques. Le PLH prévoit notamment de prendre en compte les principales actions des plans et schémas s'appliquant sur le territoire (plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, schéma départemental d'accueil des gens du voyage, schéma départemental de l'autonomie et plan régional de santé...).

II. La prise en compte du PDU de l'agglomération caennaise

Le Plan de déplacement urbain de l'agglomération caennaise a été approuvé le 19 novembre 2013, sur le territoire de Caen la mer, alors à 29 communes. Il affiche une volonté forte de report modal, de la voiture vers l'ensemble des modes alternatifs, (transports collectifs, vélo, marche) ainsi qu'un usage optimisé de l'automobile.

Ce projet ambitieux se décline selon 6 axes :

- un développement urbain orienté vers une mobilité plus éco-responsable,
- un système de transport collectif performant et intermodal,
- le stationnement, levier d'une politique de transport cohérente,
- un usage intelligent de la voiture,
- une voirie pour tous,
- le vélo, un mode de déplacement à part entière.

Le PLH n'implique pas juridiquement de rapport de compatibilité avec le PDU. Cependant, la volonté des élus de la Communauté urbaine a été de construire le PLH en cohérence avec l'ensemble des politiques publiques de Caen la mer. Le choix de la polarisation, les principes d'accessibilité en transport collectifs et de localisation en cœur de bourg du logement locatif social, l'augmentation de la densité dans les projets en extension et la priorité donnée au renouvellement en tissu urbain existant contribuent de fait à renforcer l'usage potentiel des transports collectifs là où ils existent déjà, et à favoriser une ville des courtes distances, propice à la pratique de la marche et du vélo.

Annexe : recensement des structures collectives

	Type établissement	Gestionnaire	Commune	Capacité d'accueil
HEBERGEMENT PERSONNES AGEES (hébergement permanent et temporaire pour les EHPAD)	EHPAD Les Pervenches	Hom'age	BIEVILLE BEUVILLE	129
	Residence autonomie La Roseraie	Mutualité française	BLAINVILLE/ORNE	39
	EHPAD Emeraude	Hom'age	BOURGUEBUS	55
	EHPAD Soleil	Les Séréniales	BRETTEVILLE/ODON	72
	Résidence autonomie Do- maine de l'Arguilly	Les Séréniales	BRETTEVILLE/ODON	22
	EHPAD Mathilde de Nor- mandie	CCAS Caen	CAEN	110
	EHPAD La Demi-Lune	Les Matines	CAEN	82
	EHPAD Jean-Ferdinand de St Jean	EHPAD JF de St Jean	CAEN	60
	EHPAD Henry Dunant	Croix-Rouge	CAEN	80
	EHPAD Ma maison	Petites sœurs des pauvres	CAEN	62
	EHPAD Saint-Benoît	Asso. des résidences st Benoît	CAEN	104
	EHPAD La Charité	CHU Caen	CAEN	160
	EHPAD Beaulieu	Orpéa	CAEN	104
	EHPAD Les Rives Saint- Nicolas	Orpéa	CAEN	83
	EHPAD La Palmeraie	Les Matines	CAEN	82
	Résidence autonomie Les Rives de l'orne	Mutualité française	CAEN	67
	Résidence autonomie Ma maison	Petites Sœurs des Pauvres	CAEN	21
	Résidence autonomie de la Grâce de Dieu	CCAS Caen	CAEN	44
	Résidence autonomie De la Folie-Couvrechef	CCAS Caen	CAEN	62
	Résidence autonomie de la Guérinière	CCAS Caen	CAEN	43
	Résidence autonomie du Chemin vert	CCAS Caen	CAEN	43
	Résidence autonomie de la Pierre Heuzé	CCAS Caen	CAEN	62
	Résidence autonomie de la Haie Vigné	CCAS Caen	CAEN	78
	Résidence autonomie des Acadiens	CCAS Caen	CAEN	35
	Résidence autonomie Victor Priout	CCAS Caen	CAEN	58
	Résidence services Les Hes- pérides		CAEN	70
	Résidence services Les Es- sentielles		CAEN	150
	Résidence services La Gi- randière		CAEN	190
	EHPAD Medicis	Domus Vi	CARPIQUET	84

	Type établissement	Gestionnaire	Commune	Capacité d'accueil
HEBERGEMENT PER-SONNES AGEES (hébergement permanent et temporaire pour les EHPAD)	EHPAD Belle Colombe	Mutualité française	COLOMBELLES	82
	Residence autonomie Jean Goueslard	CCAS Colombelles	COLOMBELLES	34
	EHPAD Madeleine Lamy	Fondation la Miséricorde	CORMELLES LE ROYAL	79
	EHPAD L'Orée du golf	Mutualité française	EPRON	112
	EHPAD Le Florilège	SAS Le Florilège	FLEURY/ORNE	80
	Residence autonomie Les Pensées	Mutualité française	FLEURY/ORNE	40
	Residence autonomie Guy Travert	CCAS Giberville	GIBERVILLE	53
	EHPAD Asialys	Mutuelle MBV	HEROUVILLE ST CLAIR	79
	EHPAD du Val	CCAS Herouville	HEROUVILLE ST CLAIR	61
	Residence autonomie du val	CCAS Herouville	HEROUVILLE ST CLAIR	59
	EHPAD Le Jardin d'Elsa	Mutualité française	IFS	104
	Residence autonomie Jean Jaurès	CCAS d'Ifs	IFS	39
	EHPAD La Maison du Cou-drier	ADEF résidences	LOUVIGNY	100
	EHPAD La Source	Mutualité française	MONDEVILLE	102
	Residence autonomie Clair Soleil	CCAS Mondeville	MONDEVILLE	41
	EHPAD Rivabel'âge	Ass. ARDAPA	OUISTREHAM	84
	EHPAD Thalatta	Korian	OUISTREHAM	41
	EHPAD Le Belvédère	JETAGENA (SARL)	SAINT AIGNAN DE CRAMESNIL	38
	EHPAD Résidence du Parc	Hom'age	THAON	40
	EHPAD St Vincent de Paul		TROARN/SALINE	56
Residence autonomie	CCAS Troarn	TROARN	43	
EHPAD Sainte Marie	Fondation de la Miséri-corde	VERSON	80	
HEBERGEMENT PERSONNES HANDICAPEES	SAJH L'Archipel	APAEI	BLAINVILLE SUR ORNE	19
	Foyer éclaté	APAEI	BLAINVILLE SUR ORNE	12
	Foyer mère	APAEI	BLAINVILLE SUR ORNE	20
	MAS IKIGAI	APAEI	BRETTEVILLE L'OR-GUEILLEUSE (THUE ET MUE)	39 places au total : internat : 27 places Hébergement temporaire : 3 places Accueil de jour : 12 places

	Type etablissement	Gestionnaire	Commune	Capacité d'accueil
HEBERGEMENT PERSONNES HANDICAPEES	SESAL	Fondation JAMET	BRETTEVILLE S/ ODON	90 places au total : Internat : 20 places semi-internat : 70 places
	FAM Leone Richet	Association les Foyers de Cluny	CAEN	28 places au total : sur le site principal de CAEN : 17 places Internat : 4 places accueil de jour : 13 places <i>(sur le site secondaire à Bellengreville : 11 places d'internat)</i>
	ITEP Camille Blaisot	ACSEA	CAEN	117 places au total : internat : 35 places situées à Caen/Cormelles le Royal et 5 places à Lisieux semi-internat : 77 places
	Hébergement thérapeutique Maison des	copilotage EPSM/ ACSEA/AAJB	CAIRON	Internat : 10 places
	Résidence La Luce	Mutualité Française	CAEN	20
	ITEP Vallée de l'Odon	AAJB	Caen/Ifs	Internat : 16 places à Caen et 8 places à IFS
	FOA Odette Rabo	Fondation de la Miséricorde	CAEN	22
	FOA La Tourneresse	APAEI	CAIRON	34
	ITEP Champ Goubert	ACSEA	Colombelles/Blainville sur Orne/Fleury sur Orne/ Bessin	Internat : 22 places Blainville/Fleury/Bessin Semi-internat : 32 places Colombelles/Bessin
	IMPRO/ITEP Demouville	ACSEA	DEMOUVILLE	126 places au total : <u>IME</u> : internat : 38 places semi-internat : 50 places <u>ITEP</u> : Internat : 17 places semi-internat : 21
	IME André Bodereau	Ligue de l'Enseignement	FLEURY S/ORNE	120 places au total : Internat de semaine : 26 places internat de nuit éclaté : 12 places Semi-internat : 82

	Type etablissement	Gestionnaire	Commune	Capacité d'accueil
HEBERGEMENT PERSONNES HANDICAPEES	FAM Foyer Soleil	APF	FLEURY S/ORNE	39 places au total : internat : 38 places Hébergement temporaire : 1 place
	IEM François Xavier Falala	APF	HEROUILLE ST CLAIR	88 places au total : Internat : 30 places semi-internat : 58 places
	FOA/FH/Foyer éclaté OXYGENE	Mutualité Française	IFS	67
	MAS Louise de Guitaut	AAJB	LOUVIGNY	33 places au total : Internat : 30 places Accueil de jour : 3
	CRP L'ADAPT	Association LADAPT	MONDEVILLE	90 places au total : internat : 40 places semi-internat : 50
	Centre de préorientation	Association LADAPT	MONDEVILLE	20 places au total : internat : 13 places semi-internat : 7 places
	UEROS	Association LADAPT	MONDEVILLE	15 places sur le site principal de Mondeville : internat : 10 places semi-internat : 5 places
	Le Val des Moulins	Association le Clos Saint Joseph	SAINT ANDRE SUR ORNE	35
	Foyer mère et foyer éclaté les Peupliers	APAEI	SAINT ANDRE SUR ORNE	44
	FOA	APAEI	TROARN	32
FAM TERANGA	Mutualité Française	VERSON	32 places au total : Internat : 28 places Externat : 4 places	
FJT	FJT Notre Dame	Association Notre	CAEN	71
	L'OASIS	Association l'Oasis	CAEN	118
	FJT Robert REME	ACAHJ	CAEN	130
	FJT Sanson	Association du père Sanson	CAEN	92
	FJT Horizons Habitat	Association A.H.A.J.T.	HEROUILLE ST CLAIR	150
	La résidence Blagny	Association du père Sanson	LION SUR MER	14
RESIDENCES ETUDIANTES PRIVEES	Residence Kley		CAEN	288
	Residence les doges sphinx residences		CAEN	120
	Residence Stanford		CAEN	150

	Type établissement	Gestionnaire	Commune	Capacité d'accueil
RESIDENCES ETUDIANTES PRIVEES	Residence Les Estudines		CAEN	150
	Résidences Clos Beau-mois Nemea		CAEN	150
	Residences Les Germes de blé sphinx		EPRON	73
	Residence Top Campus		HEROUVILLE ST CLAIR	118
RESIDENCES ET LOGEMENTS DU CROUS	Cité universitaire	CROUS	CAEN	2255
	Residence universitaire	CROUS	CAEN	921
	Residence universitaire	CROUS	HEROUVILLE ST CLAIR	1007
	Logement famille	CROUS	HEROUVILLE ST CLAIR	13
RESIDENCES ETUDIANTES BAILLEURS SOCIAUX	Residence Thot	PARTELIOS	CAEN	52
	Euro Residence	LA CAENNAISE	CAEN	89
	PARTELIOS	PARTELIOS	EPRON	188
	Residence Barycentre	PARTELIOS	IFS	123
STRUCTURES HEBERGEMENT D'URGENCE	HUAS	Collin/Laborie	CAEN	500
	Foyer d'hébergement « 3A »	Association des Amis de Jean Bosco (AAJB)	CAEN	54 places
	CHRS urgence	Association des Amis de Jean Bosco	CAEN	13 places
	Le Cap Horn	ACSEA	CAEN	60 places
	La Charité	Association Calvado-sienne pour la Sauvegarde de l'Enfant à l'Adulte (ACSEA)	CAEN	64 places
	Village de la Coton-	Association Adoma	CAEN	25 places
	Village Mobile	Association 2choseslune	CAEN	116 places
	La Source	Association Itinéraires	CAEN	34 places dont 4 places dans le cadre du proto-
	Hébergement d'Urgence des Droits Com-	AAJB - 115	CAEN	20 places
	Lits Haltes Soins Santé (LHSS)	Association Revivre	CAEN	9 places
	Lits d'accueil médicalisés (LAM)	Association Revivre	CAEN	15 places ouvertes aux 3 départements 14, 50
	Le Tremplin	Association Revivre	CAEN	30 places dont une place consacrée aux auteurs de violence
STRUCTURES DE STABILISA-	Village de la Cotonnière	Association Adoma	CAEN	28

	Type etablissement	Gestionnaire	Commune	Capacité d'accueil
STRUCTURES D'INSERTION	CHRS le fil d'Ariane	AAJB	Caen-Hérouville- Gavrus	78
	CHRS Janine Van Daele	Association Itinéraires	CAEN	64 places dont 2 places dédiées aux victimes de la Traite des Etres Hu-
	CHRS Revivre	Association Revivre	CAEN	42 places en logements individuels type studio,
	Appartements de Coordination Thérapeutique (ACT)	Croix-Rouge française	CAEN	24 places
MAISONS RE-LAIS	Marc Gignoux	Association Habitat et Humanisme	CAEN	22 places pour 21 T1 dont 4 pour personnes à
	Résidence Plateau	Association Revivre	COLOMBELLES	40
	Pension de Famille	Association Adoma	CAEN	25
RESIDENCES SOCIALES	Guy Catteau	Association Revivre	CAEN	39
	Robillard	Association Adoma	CAEN	80
	Les Noés	Association Adoma	CAEN	20
	Armor	Association Adoma	CAEN	16
CONVENTION-NEMENT ALT et/ou IML	AISCAL	AISCAL	CAEN LA MER	200
	AIS SOLIHA	SOLIHA	CAEN LA MER	90
	Habitat et Humanisme	Association Habitat et Humanisme	CAEN LA MER	68
	Service de Suivi Exté-	Association Revivre	CAEN	27
	Service Alt	Association des Amis de Jean Bosco	Louvigny, Hérouville, Caen , Verson, Fleury sur Orne	13 logements
	Service Logement AAJB	Association des Amis de Jean Bosco	CAEN	32
	Service SéSAME	AAJB	CAEN	32
	Service Logement CCAS CAEN	Ville de Caen	CAEN	40
	CLLAJ	CLLAJ	CAEN LA MER	130 logements (du T1 au T4). 55 % du parc est composé de T1 et

EHPAD	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
FAM	Foyer d'accueil médicalisé
MAS	Maison d'accueil spécialisé
IME	Institut médico éducatif
ITEP	Institut thérapeutique éducatif et pédagogique
IMPRO	Institut médico professionnel
CRP	Centre de rééducation professionnelle
FH	Foyer d'hébergement
IEM	Institut d'éducation motrice
FOA	Foyer occupationnel pour adultes
FJT	Foyer de jeunes travailleurs
CHRS	Centre d'hébergement et de réadaptation sociale
CLLAJ	Comité local pour le logement autonome des jeunes
AISCAL	Association immobilière sociale du Calvados
AIS	Association immobilière sociale
APF	Association des paralysés de France
ACSEA	Association calvadosienne pour la sauvegarde de l'enfance et de l'adolescence
APAEI	Association de parents et amis de personnes handicapées mentales
SAJH	Service d'accueil de jour et d'hébergement
SESAL	Service d'éducation spécialisé éducation et langage

Réalisation :
CU Caen la mer & Aucame

Mise en page :
Aucame



Caen la mer
NORMANDIE
COMMUNAUTÉ URBAINE



AUCAME
Casiy Mirmande