



# BILAN PLH 2020

## CE QU'IL FAUT RETENIR : UNE DEUXIÈME ANNÉE MARQUÉE PAR LA PANDÉMIE AVEC UN BILAN QUANTITATIF NUANCÉ... ET QUELQUES INQUIÉTUDES POUR L'AVENIR

L'année 2020 a été particulière puisque marquée par la pandémie ainsi que les élections municipales et la fin du dispositif Pinel dans les communes en B2. Pour autant, en matière de production de logements, de ventes dans le neuf comme dans l'ancien, les résultats sont relativement positifs au vu du contexte.

Entre les confinements et les élections, la production est en deçà des objectifs du PLH mais en se maintenant au-dessus des 2 000 logements par an. Si les livraisons sont restées stables dans le centre urbain, elles ont baissé dans la couronne urbaine, les pôles principaux et les communes côtières.

Malgré ces tendances, quelques facteurs inquiètent les professionnels sur leur capacité à maintenir une offre en adéquation avec la demande de logements, sociaux notamment.

La rénovation du parc de logements a été relativement empêchée par la crise sanitaire. Cependant,

plusieurs signaux positifs laissent entrevoir une montée en puissance de la rénovation. Ainsi, plus de 770 logements ont été rénovés ou sont dans un parcours de rénovation.

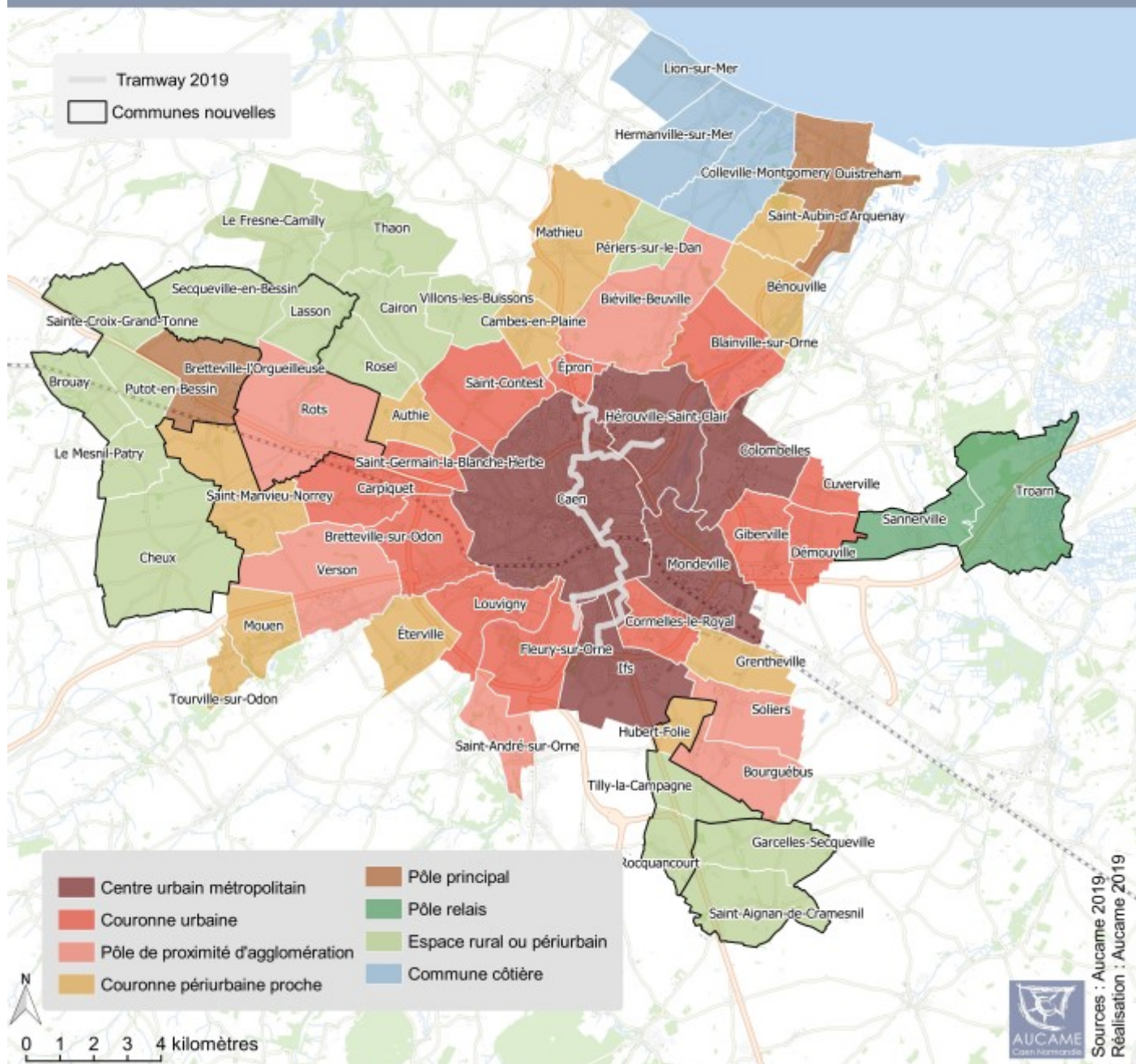
La production de logements locatifs sociaux se poursuit, même si cette année particulière est marquée par la non atteinte, limitée, de quelques objectifs comme le niveau de production ou la part des logements à faibles loyers.

Les ventes dans le neuf, sans atteindre les niveaux de 2019, restent importantes. Les niveaux de prix restent soutenus et cette tendance devrait continuer face à la difficulté de maintenir les volumes de production.

Dans l'ancien, les prix continuent de monter, plus ou moins fortement selon le type de bien. Les changements de mode d'habiter d'avant mais surtout d'après Covid marquent ce marché.

	Bilan 2020	Ecart à l'objectif
2 333 logements/an entre 2019-2021	2 024 logements	- 309 logements
2 067 logements/an entre 2019-2024		- 43 logements
72 % des logements construits en zone dense (centre urbain et couronne urbaine)	75 %	+ 3 points
55 % des logements construits en tissu urbain existant ou en renouvellement	75 %	+ 20 points
50 % des logements en extension localisés dans la zone dense	38 %	- 12 points
Maintenir un taux de 25 % de locatif social à la fin 2024	26 %	+ 1 point
Rénover 500 logements privés/an	Au moins 161 logements	- 339 logements
Réhabiliter 300 LLS / an	0 logement	- 300 logements
Produire 500 LLS / an	486 logements	- 14 logements
A moins 30 % de PLAI	24 %	- 6 points
Produire 300 logements abordables/an	Au moins 76 logements	- 224 logements

## Typologie des communes (avec les communes historiques)

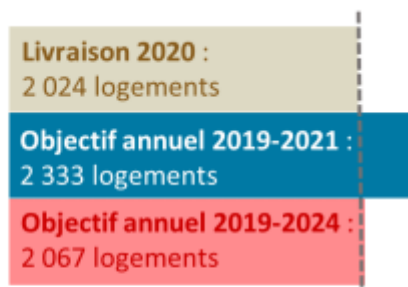


## 1. Livraison de logements : malgré un contexte peu favorable, des volumes importants qui respectent les objectifs

En 2020, **2 024 logements ont été livrés à Caen la mer**, soit une petite centaine de moins qu'en 2019, dont 1 866 ordinaires et 158 en structures collectives. Ce niveau de livraison est **en accord avec les deux objectifs annuels** : ne pas dépasser 2 333 logements entre 2019 et 2021 et 2 067 logements entre 2019 et 2024. Malgré le contexte pandémique, il semblerait que la production de logements ait pu se rattraper après le premier confinement.

Comme l'année dernière, un point positif peut être relevé : la **répartition par type d'espace est en accord avec les objectifs**. En effet, les trois quarts des logements ont été livrés dans la zone dense de Caen la mer. Cependant, cette année encore, la construction est inférieure aux objectifs dans les pôles.

Livraison de logements neufs à Caen la mer :  
entre objectif et réalisation

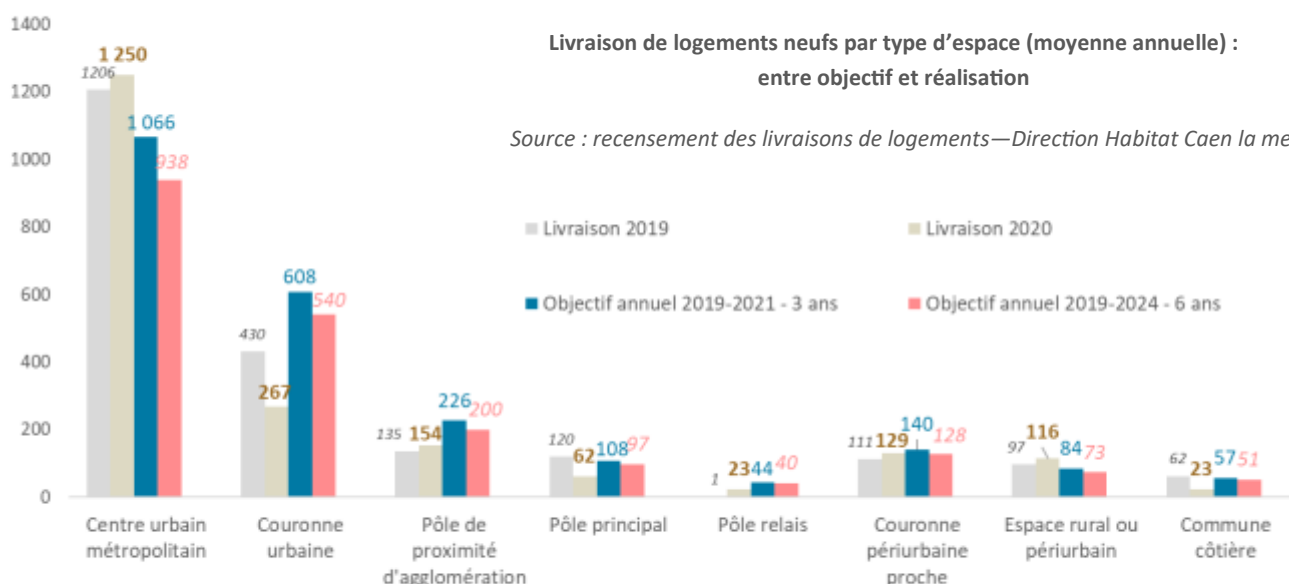


	Objectif PLH 2019-2024	Bilan 2020
<b>Zone dense</b> (centre urbain métropolitain et couronne urbaine)	72 %	75 %
<b>Pôles</b> (proximité d'agglomération, principal et relais) <b>du PLH</b>	16 %	12 %
<b>Couronne et communes périurbaines, rurales et côtières</b>	12 %	13 %

Source : recensement des livraisons de logements—Direction Habitat Caen la mer

Cette année particulière est marquée par le **respect des objectifs par la plupart des types d'espaces**, avec parfois des productions nettement inférieures. C'est le cas des communes de la couronne urbaine qui ont presque construit moitié moins que l'objectif à long terme. Toutefois, le **centre urbain métropolitain a dépassé largement ces deux objectifs à court et moyen terme** de même que les communes rurales ou périurbaines.

Il est très difficile de prévoir les dynamiques à l'œuvre pour l'année 2021. **Les professionnels du secteur expliquent que la demande se maintient à un niveau haut, mais que la production est freinée par plusieurs facteurs** : rareté du foncier, hausse du prix des matériaux, délais des artisans, etc. Les mises en vente diminuent. Ainsi, au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, 166 mises en vente ont été enregistrées (collectifs + intermédiaires) contre 43 au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 (Source : OLONN).



Source : recensement des livraisons de logements—Direction Habitat Caen la mer

## 2. Consommation d'espace : des objectifs de limitation de la consommation d'espace difficiles à mesurer mais des indicateurs qui laissent présager une diminution de cette consommation

Rappel **des 4 règles** en faveur de la limitation de la consommation d'espaces naturel, agricole ou forestier

- Une enveloppe foncière maximale à vocation d'habitat de 45 ha par an
- Des densités différenciées par type d'espace
- Au moins 55 % des logements se localiseront dans les tissus urbains existants ou en renouvellement
- Au moins 50 % des logements construits en extension urbaine devront être localisés dans la zone dense (centre urbain métropolitain et couronne urbaine).

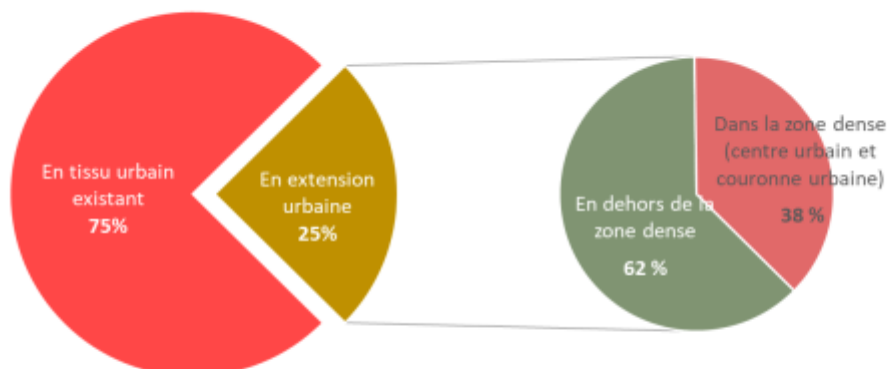
		Densité nette résidentielle minimale moyenne opération sup. à 5 000 m <sup>2</sup> (en extension urbaine et en tissu urbain existant)
Zone dense	Centre urbain métró	52 logements à l'hectare
	Couronne urbaine	35 logements à l'hectare
Pôle	Pôle de proximité d'aggló.	30 logements à l'hectare
	Pôle principal	30 logements à l'hectare
	Pôle relais	30 logements à l'hectare
Couronne et communes péri., rurales et côtières	Couronne péri. 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

Au moment de la rédaction du bilan 2020, comme pour celui de 2019, **aucun outil fiable ne permet de mesurer les règles en matière d'enveloppe foncière et de densité**. Au niveau national, régional et local, **des travaux de définition et de mesures sont en cours**. L'Aucame qui participe activement à ces débats devrait pourvoir, lors du **bilan à mi-parcours (courant 2022)**, mesurer la consommation de cette enveloppe. En matière de densité, les **Directions Habitat et Urbanisme de Caen la mer veillent à la prise en compte des densités préconisées par le PLH à l'occasion des révisions ou des modifications des documents d'urbanisme mais aussi dans les opérations en cours**.

Toutefois, grâce au recensement des livraisons de logements effectué par Caen la mer, il est possible de mesurer les deux autres règles en matière de consommation d'espace. Avec plus **des trois quart des logements neufs localisés dans le tissu urbain existant**, Caen la mer a largement **dépassé l'objectif des 55 % lors de sa deuxième année de mise en œuvre, à l'instar de la première année**.

En 2020, moins de 25 % des logements ont été construits en extension urbaine, soit un peu plus de 500. Sur ce bilan positif, **il convient de rester vigilant sur la localisation des logements en extension puisque seulement 38 % sont localisés dans la zone dense** (centre urbain métropolitain et couronne urbaine), contre les 50 % préconisés, en lien avec la moindre production dans la couronne urbaine.

Répartition des logements livrés en 2020 en tissu urbain existant et extension urbaine



Source : recensement des livraisons de logements—Direction Habitat Caen la mer

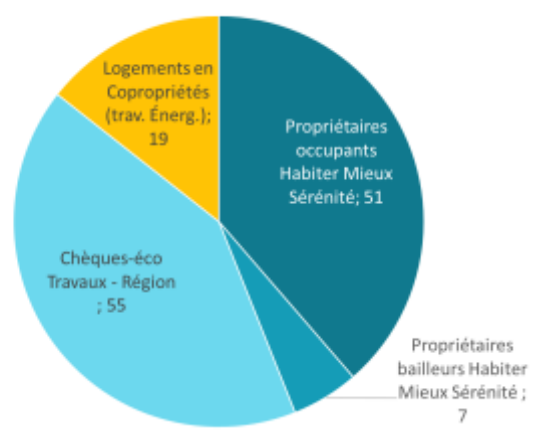
### 3. Rénovation du parc : une dynamique de rénovation bien enclenchée mais perturbée par le contexte pandémique

L'année 2020 est marquée par le **lancement du Programme d'Intérêt Général (PIG) pour l'amélioration de l'habitat**. Lancé en fin d'année, il n'a eu qu'un faible impact en 2020. Pour autant, 773 logements (dont 98 en copropriétés) ont fait l'objet d'une démarche auprès de prestataires et d'acteurs de la rénovation à Caen la mer.

**L'objectif de 500 logements rénovés n'est pas atteint** cette année en raison du Covid puisque seulement 161 logements répondent aux objectifs de rénovation du PLH, dont 132 pour un volet énergétique (aides accordées ou travaux votés). En cause, le contexte pandémique qui a, entre autres, empêché le vote des travaux pour les copropriétés qui ne sont pas dans le POPAC. Pour celles qui sont dans ce dispositif, les travaux ont pu être votés permettant un bilan plus positif en raison de la clôture des aides de la Région en 2020.

**Ce bilan négatif ne doit pas masquer des perspectives encourageantes pour 2021** : les AG de copropriétés ont pu reprendre, le PIG pleinement opérationnel est sollicité, etc. Enfin, et ce n'est pas spécifique à Caen la mer, les confinements, une prise de conscience « écologique » et la communication sur Ma Prime Renov' sont à l'origine de demandes toujours plus nombreuses de rénovation.

Répartition des 132 logements ayant fait l'objet d'un accompagnement de rénovation énergétique



Source : Caen la mer

#### Le PIG (Programme d'Intérêt Général)

de Caen la mer - 2020-2025 :

**Objectifs : améliorer la performance thermique de plus de 1 400 logements** mais aussi l'adaptation à la perte d'autonomie

**Les partenaires financiers** : l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat, la Région Normandie, Action Logement et Procvivis

—> **Propose des conseils gratuits et des aides financières** pour les propriétaires occupants et bailleurs, ainsi que les copropriétés

Bilan de la rénovation du parc existant—Source : Caen la mer

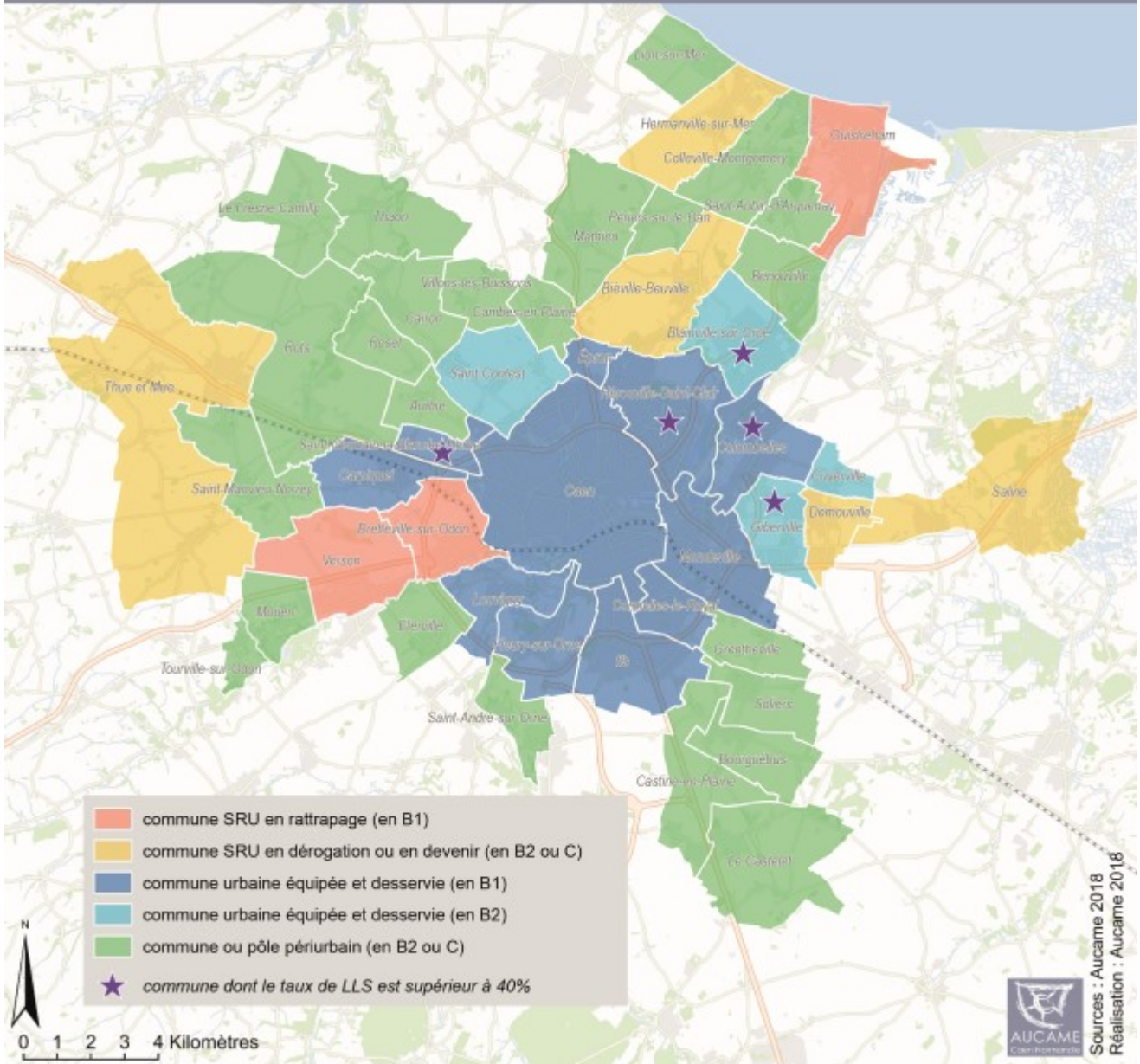
**Signal également positif, le nombre d'audit, première étape d'une rénovation performante, est en hausse, puisque 131 ont été réalisés (contre 93 en 2019)**. De plus, 400 logements ont bénéficié d'une aide pour la rénovation énergétique *via* Ma Prime Renov', aide de l'État qui rencontre un fort succès. Enfin, 79 logements ont été aidés financièrement pour des travaux dans les parties communes des copropriétés.

En ce qui concerne le parc social, aucune demande d'aide n'a été faite par les bailleurs (nouveau règlement + pandémie).

Parc privé	Logements répondant aux objectifs PLH	logts privés rénovés avec un gain énergétique	113	132	773
		Logements en copro. POPAC	19		
		Travaux d'adaptation perte autonomie maison	29		
	Autres logements	Audit	131		
Ma Prime Rénov'		402			
Autres logements en copro sans travaux énergétique		79			
Parc social					0

**En termes de financement, Caen la mer a subventionné pour environ 30 000 € la rénovation de 18 logements privés** dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux » en cours et du PIG.

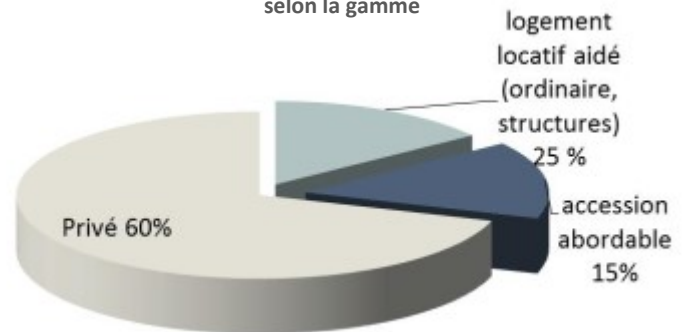
# Principes de localisation du logement locatif social



## Rappel des 4 règles en faveur de la diversification de l'offre en logements

- **Maintenir 25 % de logement locatif social** à l'échelle de Caen la mer
- **Produire 25 % de logement locatif aidé**, soit environ 500 logements dont au moins 400 logements locatifs sociaux ordinaires
- **Au moins 30 % de logements de type PLAI**
- **Produire 15 % d'accession abordable**, soit environ 300 logements par an

## Objectif de production de logements dans la construction neuve selon la gamme



## Rappel de niveau de prix de référence pour l'accession maîtrisée en 2020 dans le cadre du PLH (prix PSLA—TTC)

B1	3 128 €/m <sup>2</sup>
B2	2 730 €/m <sup>2</sup>
C	2 388 €/m <sup>2</sup>

## 4. Logement social et accession abordable : une production en deçà de certains objectifs probablement liée à un contexte pandémique

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, Caen la mer compte **26 % de logement locatif social**, pourcentage supérieur aux **25 % préconisés**. Ce taux est stable depuis plusieurs années.

En 2020, **486 logements locatifs sociaux ont été livrés**, soit 24 % des livraisons. Même si les objectifs sont atteints, il est observé une baisse d'environ 100 logements par rapport à 2019. Cette tendance s'explique par l'arrêt de la production pendant le 1<sup>er</sup> confinement.

**Avec 25 % de logements de type PLAI produits, l'objectif d'en livrer au moins 30 % n'est pas atteint.** De plus, **seulement 38 % de logements de petites tailles (T1, T2) ont été produits** contre 55 % en 2019. C'est pourtant un des enjeux forts de ce PLH. Si la faible production peut être imputée en partie au Covid, l'orientation en termes de financement ou de taille ne trouve probablement pas sa source dans la pandémie. Il est donc nécessaire de rester vigilant face à ces enjeux, d'autant plus que la pandémie a fragilisé un nombre important de ménages.

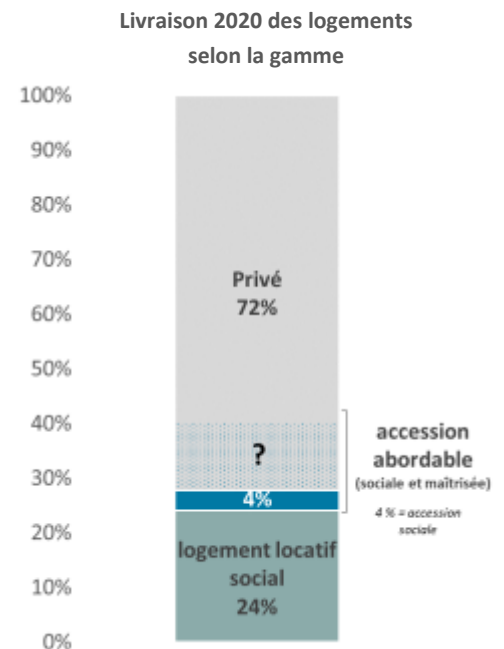
Les bailleurs expriment des **inquiétudes face à une demande qui demeure constante**, alors même que le taux de rotation tend à diminuer, en lien avec des situations de fragilités sociales, et que la production de logement a diminué (cf. synthèse page 1).

Enfin, il est difficile de mesurer le nombre de logements abordables livrés. Seule l'accession sociale peut être comptabilisée, contrairement à l'accession maîtrisée. Toutefois, il est nécessaire de veiller à ce qu'une partie des prix des logements en couronne demeure abordables dans un contexte d'augmentation des prix dans ces secteurs.

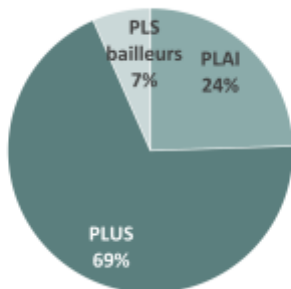
	RPLS 2020
Nombre de LLS (Source : RPLS)	33 553
Taux de LLS dans les RP	26 %

\*RPLS : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

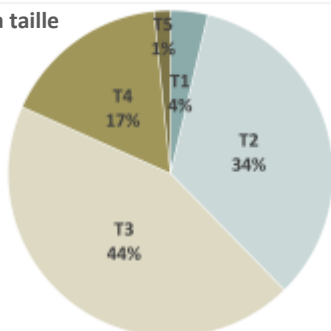
\*RP : Recensement de la population—Insee



Répartition des LLS livrés en 2020 selon le type de financement



Répartition des LLS livrés en 2020 selon la taille



	Privé	Logement locatif social	Accession abordable
<b>Commune SRU en rattrapage (B1)</b>	52	35	1
<b>Commune SRU dérogation ou anticipation (B2 ou C)</b>	111	28	10
<b>Commune équipée et desservie B1</b>	Taux de LLS inf. à 40 %	886	409
	Taux de LLS sup. à 40 %	76	0
<b>Commune urbaine équipée et desservie en B2</b>	4	0	0
<b>Commune ou pôle périurbain (en B2 ou C)</b>	333	14	1
<b>CAEN LA MER</b>	<b>1 462</b>	<b>486</b>	<b>76*</b>

Source : recensement des livraisons de logements—Direction Habitat Caen la mer

Source : Insee

Code INSEE	Nom de la commune	Population municipale		Taille des ménages	
		2018	2013	2018	2013
14030	Authie	1 607	1 533	2,53	2,80
14060	Bénouville	2 046	2 099	2,30	2,49
14068	Biéville-Beuville	3 476	2 747	2,38	2,48
14076	Blainville-sur-Orne	5 942	5 578	2,20	2,38
14092	Bourguébus	2 081	1 690	2,85	2,98
14098	Thue et Mue	6 139	5 328	2,60	2,67
14101	Bretteville-sur-Odon	3 919	3 894	2,14	2,19
14118	Caen	105 512	107 229	1,70	1,75
14123	Cairon	2 007	1 830	2,65	2,80
14125	Cambes-en-Plaine	1 738	1 467	2,40	2,66
14137	Carpiquet	2 747	2 391	2,28	2,44
14166	Colleville-Montgomery	2 496	2 320	2,32	2,43
14167	Colombelles	6 941	5 973	2,19	2,38
14181	Cormelles-le-Royal	4 959	4 807	2,35	2,38
14215	Cuverville	2 227	2 034	2,64	2,84
14221	Démouville	3 169	3 281	2,30	2,53
14242	Épron	1 633	1 600	2,01	2,22
14254	Éterville	1 615	1 570	2,56	2,70
14271	Fleury-sur-Orne	4 954	4 422	2,12	2,18
14288	Le Fresne-Camilly	927	784	2,63	2,68
14301	Giberville	4 951	4 990	2,34	2,45
14319	Grentheville	955	872	2,70	2,81
14325	Hermanville-sur-Mer	3 105	2 861	2,31	2,41
14327	Hérouville-Saint-Clair	22 638	21 393	1,98	2,01
14341	Ifs	11 567	11 500	2,26	2,39
14365	Lion-sur-Mer	2 498	2 494	2,10	2,28
14383	Louvigny	2 712	2 766	2,32	2,42
14407	Mathieu	2 255	2 031	2,43	2,52
14437	Mondeville	9 893	9 636	2,00	2,07
14454	Mouen	1 613	1 354	2,47	2,62
14488	Ouistreham	9 250	9 329	1,88	2,01
14495	Périers-sur-le-Dan	531	493	2,43	2,39
14538	Castine-en-Plaine	1 601	1 315	2,73	2,70
14542	Rosel	538	577	2,36	2,52
14543	Rots	2 462	2 387	2,53	2,59
14554	Le Castelet	1 576	1 333	2,81	2,85
14556	Saint-André-sur-Orne	1 824	1 807	2,59	2,61
14558	Saint-Aubin-d'Arquenay	1 068	781	2,60	2,68
14566	Saint-Contest	2 515	2 471	2,55	2,59
14587	Saint-Germain-la-Blanche-Herbe	2 302	2 401	2,35	2,42
14610	Saint-Manvieu-Norrey	1 916	1 843	2,55	2,81
14675	Soliers	2 049	2 164	2,64	2,81
14685	Thaon	1 640	1 435	2,54	2,64
14707	Tourville-sur-Odon	1 082	1 027	2,79	2,80
14712	Saline	5 393	5 437	2,40	2,44
14738	Verson	3 649	3 496	2,34	2,43
14758	Villons-les-Buissons	752	715	2,58	2,66
<b>CAEN LA MER</b>		<b>268 470</b>	<b>261 485</b>	<b>2</b>	<b>2,06</b>



## 1. Démographie : une reprise de la croissance de la population qui se confirme, avec un centre urbain métropolitain qui enregistre une dynamique de stabilisation de sa population

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, Caen la mer **comptabilise 268 470 habitants**. La **reprise** observée lors de l'élaboration du PLH se confirme. Sur le long terme (1999-2018), Caen la mer affiche un taux de croissance annuel positif, de + 0,24 % par an. **Cette dynamique s'accroît puisqu'entre 2013 et 2018, ce taux de croissance est de 0,53 %**, contre 0,13 % entre 1999 et 2013.

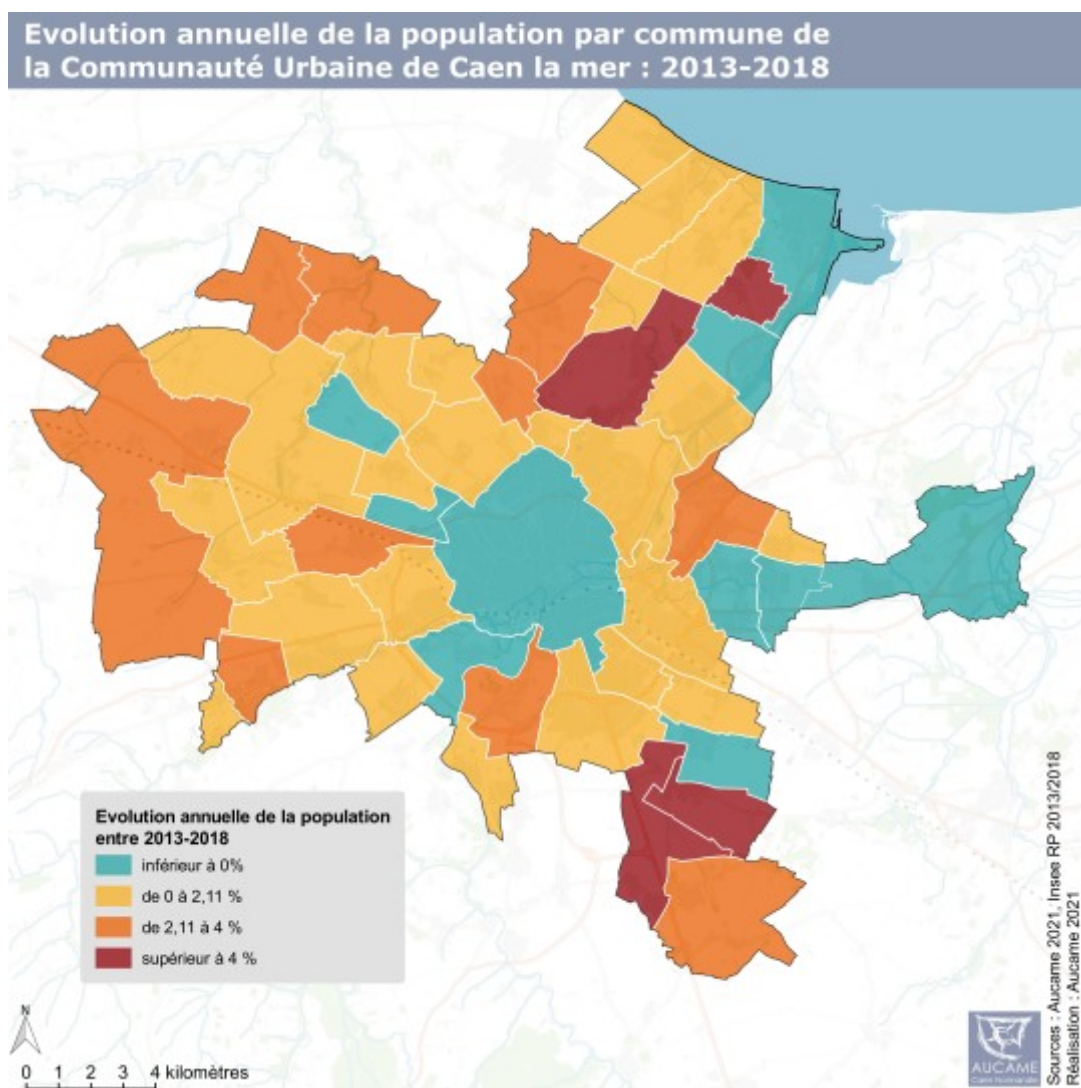
Evolution de la population et de la taille des ménages à l'échelle de Caen la mer

Source : RP 2018—INSEE

	1999	2013	2018
Population	256 981	261 485	268 470
Taille des ménages	2,32	2,06	2

Toutefois, les chiffres les plus récents sont antérieurs à la 1<sup>ère</sup> année de mise en œuvre de ce PLH, les tendances observées sont donc en partie dues à l'effort de construction impulsé par le précédent PLH. Point de vigilance : le vieillissement de la population est à l'origine d'une taille moyenne des ménages qui ne cesse de diminuer.

**Le nombre d'habitants dans le centre urbain métropolitain stagne**, sous l'effet d'une baisse de la population à Caen, contrebalancée par une augmentation dans les autres communes, notamment à Colombelles et à Hérouville-Saint-Clair. Toutefois, il semblerait que la baisse de la population de Caen ralentisse (1999-2013 : - 2,4 % ; 2013-2018 : - 1,6 %). Néanmoins, **cette année encore les hausses de population les plus importantes restent observées dans les communes périurbaines et rurales**, notamment celles situées à la frange ouest et sud du territoire de Caen la mer. Les chiffres du recensement sont trop datés pour que puisse être observés les effets des dernières productions de logements dans le centre urbain.

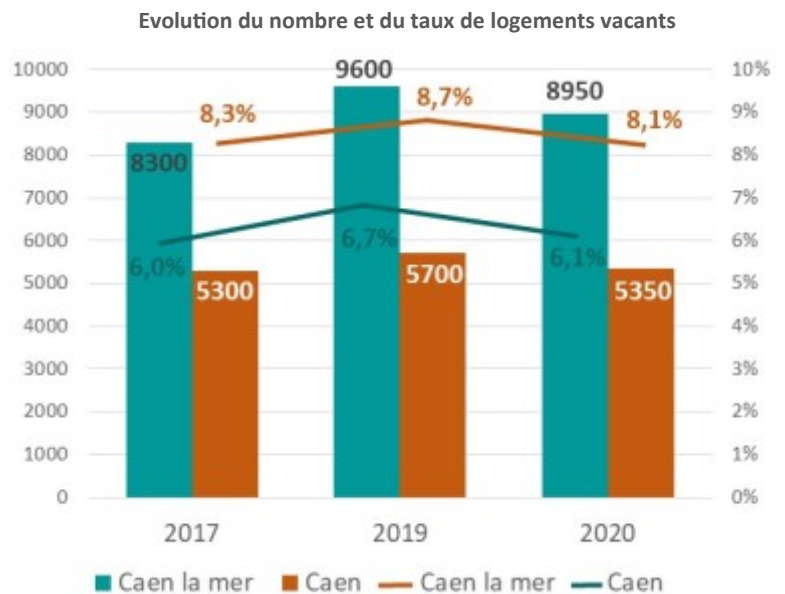


## 2. Marché de l'ancien : une vacance en légère baisse à l'échelle de Caen la mer et de Caen ...

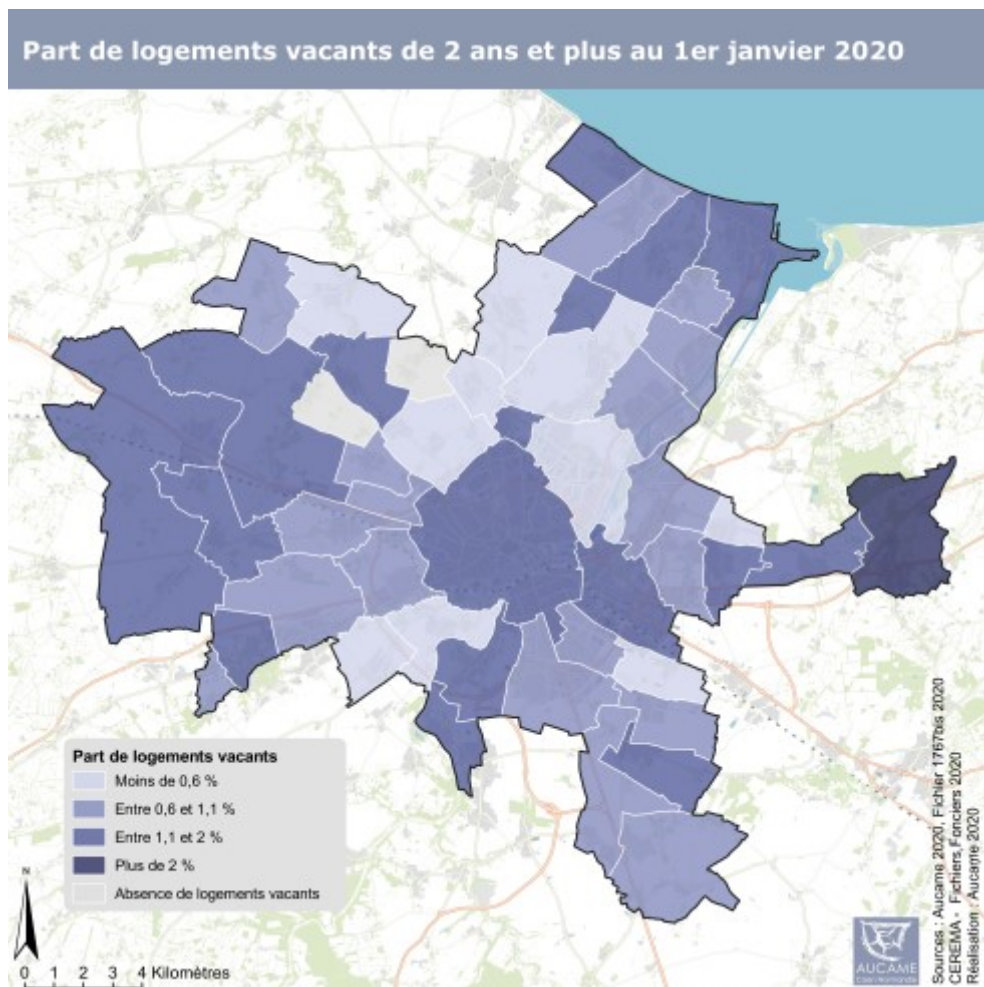
Lors de l'élaboration du PLH, des signes de fragilité avaient été observés sur une partie du parc de logements existants : augmentation de la vacance, baisse des prix et turn-over. Pour requalifier ce parc de logements, le PLH a fixé une orientation forte et des objectifs qui en découlent : mettre en place une dynamique de rénovation et contenir la construction de nouveaux logements.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, le **taux de vacance à Caen la mer est de 6,1 %**, vacance jugée normale pour permettre la rotation dans les logements, ce qui correspond à environ 8 950 logements vacants. La vacance structurelle (2 ans et plus) reste à un niveau très faible à l'échelle de Caen la mer : 1,3 %, contre 2,5 % à l'échelle nationale. Il est observé une légère baisse du nombre et du taux de logements vacants par rapport à 2019.

Toutefois, le taux de vacance reste supérieur à 7 % pour les communes de Caen (8,1 %), Fleury-sur-Orne (7,2 %) et Troarn (7,4 %). La vacance structurelle est supérieur à 2 % pour Troarn (3,8 %) tandis qu'elle est égale à 1,8 % pour Fleury-sur-Orne et 1,5 % pour Caen.



Sources : Fichier 1767Bis Com et Fichiers Fonciers—DGFiP



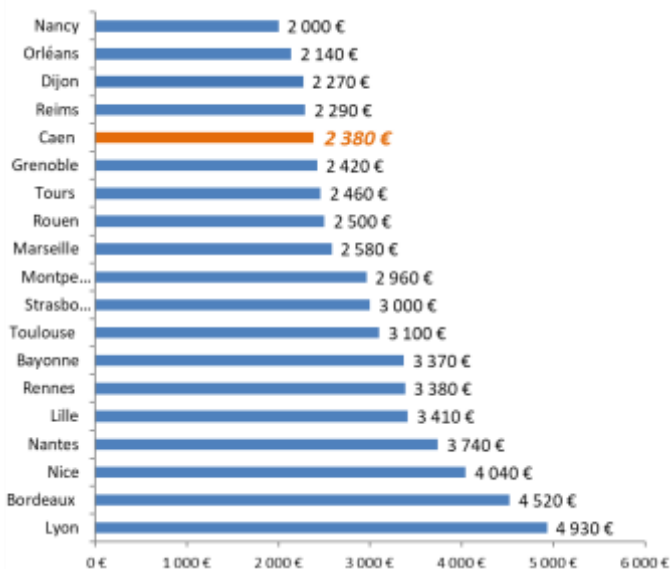
### 3 ... mais des prix de logements anciens toujours à la hausse et des loyers relativement élevés

Jusqu'en 2017, les prix des appartements anciens ont régulièrement baissé pour la ville de Caen, passant de 2 181 € / m<sup>2</sup> en 2010 à 1 840 € / m<sup>2</sup> en 2017. Depuis, **ils n'ont cessé d'augmenter pour atteindre 2 380 € / m<sup>2</sup>, prix jamais atteint à Caen depuis 2010.** Entre les 4<sup>èmes</sup> trimestres de 2019 et de 2020, le prix au m<sup>2</sup> a connu une hausse de plus de 10 %, augmentation parmi les plus importantes du panel de comparaison. Toutefois, **il faut noter que les appartements anciens restent toujours moins chers que ceux d'une grande majorité des villes de ce panel.**

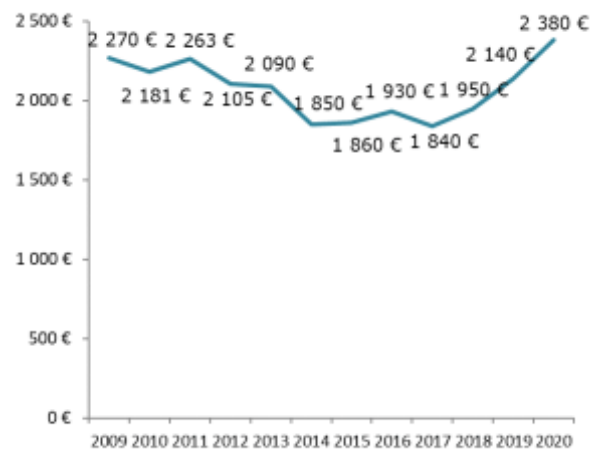
**L'année 2020 est très particulière puisque marquée par la pandémie.** La dynamique haussière des prix à Caen s'observe pour de nombreuses villes du panel. Plusieurs explications sont données : effet de rattrapage suite à l'impossibilité de faire des transactions durant le 1<sup>er</sup> confinement, appétit pour la pierre comme valeur refuge avec un niveau d'épargne élevé, taux d'intérêt qui demeurent historiquement bas... Toutefois, il est impossible actuellement de dire si cette hausse va se poursuivre et à quel rythme. Les faibles prix relativement à d'autres grandes villes peuvent être attirants pour des ménages extérieurs, mais parallèlement ils peuvent être trop hauts pour des ménages de la Communauté urbaine.

Les données du marché de la location ne peuvent pas être mises à jour par rapport au bilan 2019 car le site CLAMEUR les fournissant n'a pas été actualisé.

Prix médian au m<sup>2</sup> des appartements anciens au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 à Caen

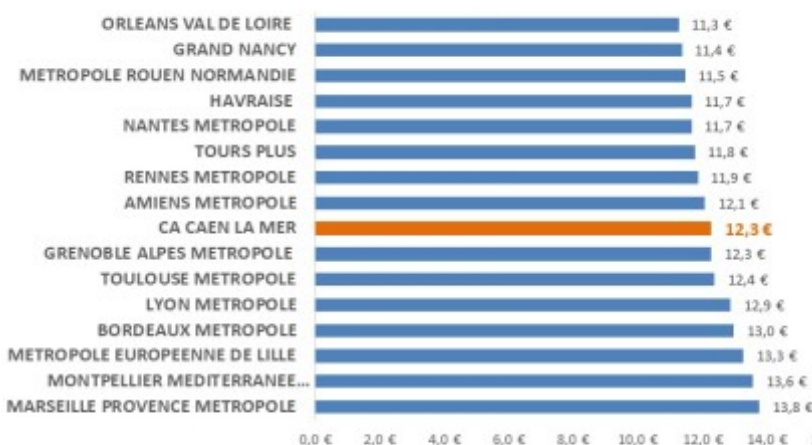


Evolution des prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens à Caen depuis 2009



Source : Note de conjoncture immobilière - n°47 Avril 2021 - n°51 - Juillet 2020 - Notaires de France

Prix moyen de la location en 2019 (€/m<sup>2</sup>) à Caen la mer

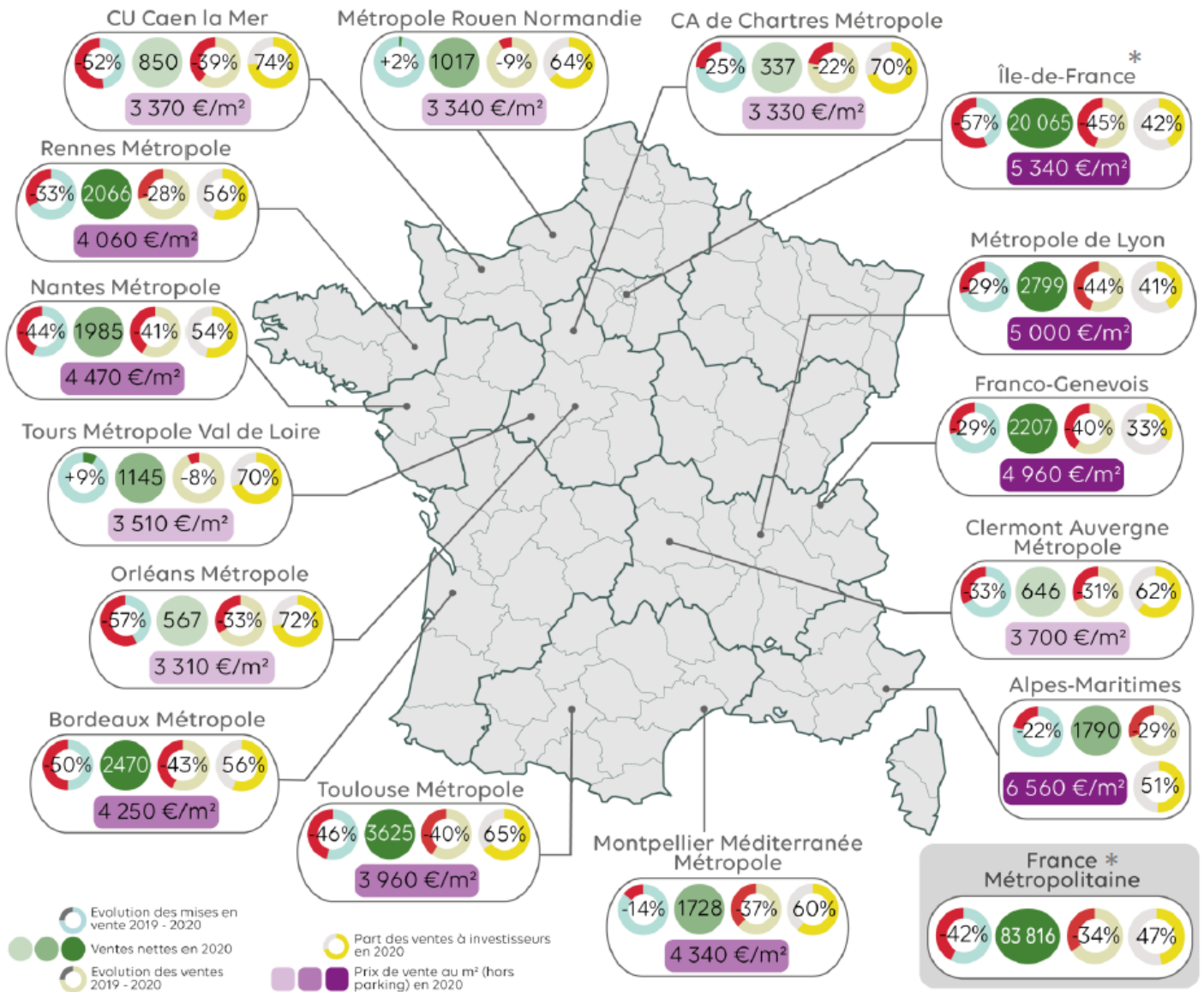


Evolution des loyers



Source : Clameur

## Bilan de la promotion immobilière en 2020



Source : Observatoire du logement en neuf en Normandie OLNON

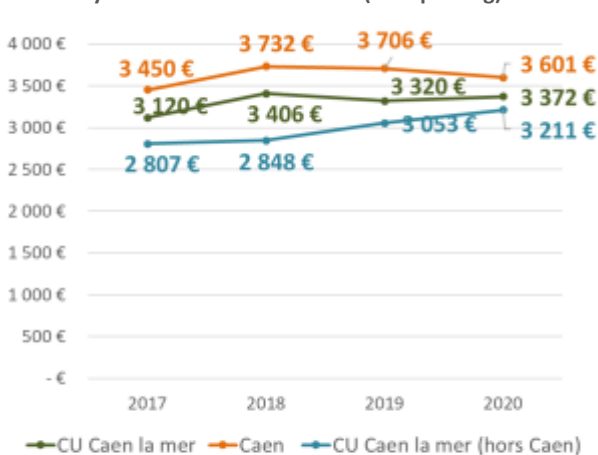
#### 4. Marché du collectif neuf : une reprise du marché post 1<sup>er</sup> confinement mais des inquiétudes sur le volume d'offre disponible pour 2021

L'année 2020 est marquée par une baisse significative des ventes dans le neuf, baisse d'autant plus marquante que l'année 2019 a été « exceptionnelle ». Les raisons de cette évolution sont évidemment en lien avec le contexte pandémique mais aussi avec la fin du dispositif Pinel dans les communes B2. Cette baisse est moins marquée qu'attendue à la sortie du 1<sup>er</sup> confinement grâce à un fort rattrapage dans les derniers trimestres de 2020.

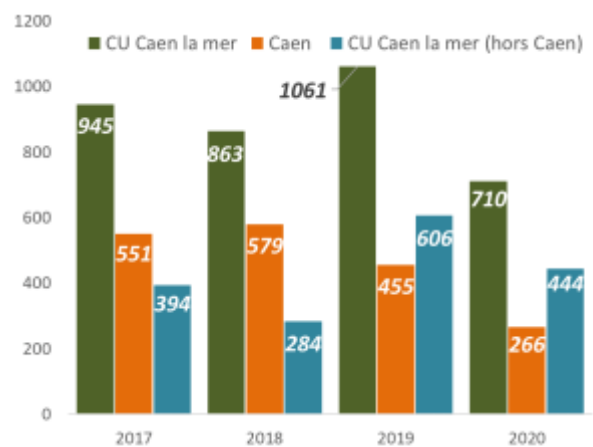
Ainsi, Caen la mer enregistre 710 ventes, dont un peu plus de 60 % hors Caen. Pour la deuxième année consécutive, les ventes sont donc plus nombreuses hors Caen. De plus, la baisse du nombre de vente entre 2019 et 2020 a été plus importante pour Caen (- 42 %) que pour le reste du territoire (- 27 %).

Le rapprochement des prix au m<sup>2</sup> de Caen et des autres communes se poursuit toujours sous l'effet d'un fléchissement des prix caennais et une augmentation des prix pour les autres communes de la Communauté urbaine.

Prix moyen au m<sup>2</sup> du collectif libre (hors parking) dans le neuf



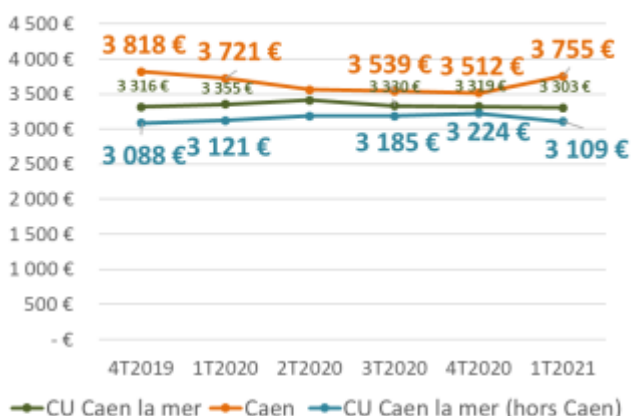
Evolution du volume des ventes dans le neuf



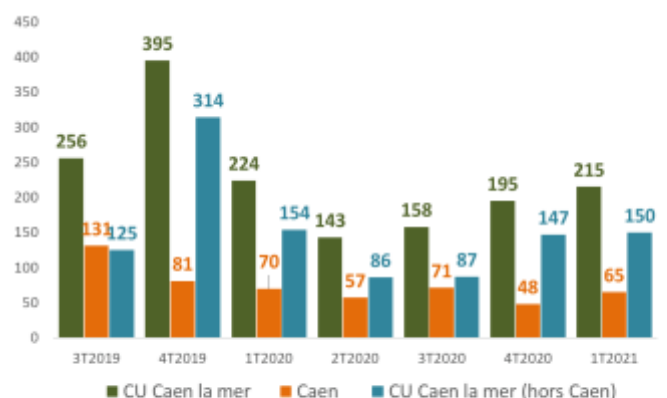
La reprise des ventes depuis l'automne (215 ventes au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 contre 224 au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 avant le Covid) masque une situation inquiétante pour le début de l'année 2021. En effet, les mises en vente et encore plus l'offre disponible, ont fortement décliné, faisant craindre pour le secteur une pénurie et une hausse des prix. Les moindres disponibilités foncières mais aussi des matériaux de chantier, en seraient les principales raisons. Dans le même temps, la demande reste importante.

Enfin, Caen la mer reste très attractive pour les investisseurs, puisque plus de 70 % des ventes les concernent. Cette forte proportion est constante pour le territoire et demeure exceptionnelle comparativement aux autres grandes villes.

Prix moyen au m<sup>2</sup> du collectif libre (hors parking) dans le neuf par trimestre



Evolution du volume des ventes dans le neuf par trimestre



Source : OLONN (Observatoire du logement neuf en Normandie) - Adéquation

## ANNEXE

### Recensement des livraisons de logements à l'échelle des 58

#### COMMUNES de Caen la mer

Afin de suivre l'évolution des livraisons de logements annuelles à l'échelle des communes de Caen la mer, voici ci-dessous, un tableau récapitulatif et évolutif pour chaque commune année par année sur les 6 ans de mise en œuvre du PLH de Caen la mer. La base recense les logements ordinaires, les logements sociaux ainsi que les logements en structure collective.

Armature urbaine	communes	Obj/an	Livraisons 2019	Livraisons 2020
<b>Centre urbain métropolitain</b>	Caen		988	1 047
	Hérouville-Saint-Clair		0	43
	Colombelles		27	64
	Ifs		41	54
	Mondeville		150	42
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>938</b>	<b>1 206</b>	<b>1 250</b>
<b>Couronne urbaine</b>	Blainville-sur-Orne		0	10
	Bretteville-sur-Odon		59	29
	Carpiquet		127	10
	Cormelles-le-Royal		111	107
	Cuverville		9	0
	Démouville		0	1
	Épron		43	58
	Fleury-sur-Orne		48	10
	Giberville		0	38
	Louvigny		0	0
	Saint-Contest		4	4
	Saint-Germain-la-Blanche-Herbe		29	0
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>540</b>	<b>430</b>	<b>267</b>
	<b>Pôles de Proximité d'agglomération</b>	Biéville-Beuville		29
Bourguébus			34	22
Rots			0	4
Saint-André-sur-Orne			1	2
Soliers			41	37
Verson			30	25
<b>SOUS TOTAL</b>		<b>200</b>	<b>135</b>	<b>154</b>
<b>Pôles principaux</b>	Bretteville l'Orgueilleuse		0	35
	Ouistreham		120	27
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>97</b>	<b>120</b>	<b>62</b>
<b>Pôle relais</b>	Sannerville		0	23
	Troarn		1	0
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>1</b>	<b>23</b>

Armature urbaine	Communes	Obj/an	Livraisons 2019	Livraisons 2020
Couronne périurbaine proche	Authie		0	16
	Bénouville		0	1
	Cambes-en-Plaine		10	55
	Éterville		2	1
	Hubert-Folie		0	4
	Grentheville		11	0
	Mathieu		2	18
	Mouen		5	18
	Saint-Aubin-d'Arquenay		21	7
	Saint-Manvieu-Norrey		58	7
	Tourville-sur-Odon		2	2
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>128</b>	<b>111</b>	<b>129</b>
Espace rural ou périurbain	Brouay		0	1
	Cairon		5	15
	Cheux		7	4
	Garcelles-Secqueville		31	0
	Lasson		3	0
	Le Fresne-Camilly		0	1
	Le Mesnil Patry		4	4
	Périers-sur-le-Dan		0	4
	Putot en Bessin		0	4
	Rocquancourt		0	0
	Rosel		1	32
	Saint-Aignan-de-Cramesnil		7	9
	Ste Croix Grand Tonne		0	0
	Secqueville-en-Bessin		1	5
	Thaon		33	32
	Tilly-la-Campagne		0	0
Villons-les-Buissons		5	5	
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>73</b>	<b>97</b>	<b>116</b>	
Commune côtière	Colleville-Montgomery		0	1
	Hermanville-sur-Mer		34	20
	Lion-sur-Mer		28	2
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>62</b>	<b>23</b>
<b>TOTAL Caen la mer</b>		<b>2 067</b>	<b>2 162</b>	<b>2 024</b>

### Nombre et taux en LLS au 01/01/2020 dans les communes soumises à la loi SRU

Nom communes	Nombre de LLS (inventaire issu de la DDTM du calvados)	Nombre de résidences princi- pales au 01/01/2020 <i>(source : 1386 bis TH, nb locaux art 55 loi SRU)</i>	Taux de LLS selon la loi SRU
Blainville sur Orne	1 247	2 711	<b>46.0%</b>
Bretteville-sur-Odon	363	1 842	<b>19.7%</b>
Caen	16 704	57 290	<b>29.2%</b>
Colombelles	1 762	3 025	<b>58.2%</b>
Cormelles-le-Royal	506	2 017	<b>25.1%</b>
Fleury-sur-Orne	790	2 293	<b>34.5%</b>
Giberville	831	2 075	<b>40.0%</b>
Hérouville-Saint-Clair	6 385	10 332	<b>61.8%</b>
Ifs	1 691	4 754	<b>35.6%</b>
Mondeville	1 723	4 834	<b>35.6%</b>
Ouistreham	870	5 001	<b>17.4%</b>
Thue et Mue	185	2 380	<b>7.8%</b>
Troarn	261	1 423	<b>18.3%</b>
Verson	308	1 530	<b>20.1%</b>

Sources : DDTM du Calvados ; 2020, TH, RPLS, DREAL Normandie



Évolution du taux en logements locatifs  
sociaux tel que défini dans le PLH de Caen  
la mer (hors structures d'hébergement)

RPLS  
2020

Nombre de LLS  
(hors structures collectives)

33 553

Taux de LLS dans les RP

**26 %**

Nombre et taux en LLS au 31/12/2020  
dans les communes non soumises à la loi SRU

Source : RPLS ,au 31/12/2020, DREAL Basse-Normandie ; 2020

Nom communes	Nombre de LLS (source : RPLS 2020 au 01/12/2019)	Nombre de résidences principales au 01/01/2020 (source : 1386 bis TH, nb locaux art 55 loi SRU)	Taux de LLS 2019	Taux de LLS 2020
Authie	53	672	<b>8.4 %</b>	<b>7,9%</b>
Bénouville	72	856	<b>8,30%</b>	<b>8,4%</b>
Biéville- Beuville	188	1441	<b>13,70%</b>	<b>13,0%</b>
Bourguébus	110	824	<b>15,60%</b>	<b>13,3%</b>
Cairon	12	767	1,60%	<b>1,6%</b>
Cambes en Plaine	120	719	<b>16,80%</b>	<b>16,7%</b>
Carpiquet	481	1356	<b>31,70%</b>	<b>35,5%</b>
Colleville- Montgomery	133	1108	12,70%	<b>12,0%</b>
Cuverville	225	860	<b>26,20%</b>	<b>26,2%</b>
Démouville	312	1348	23%	<b>23,1%</b>
Épron	218	815	<b>28%</b>	<b>26,7%</b>
Éterville	108	649	<b>17%</b>	<b>16,6%</b>
Le Fresne- Camilly	0	360	0%	<b>0,0%</b>
Grentheville	55	359	15,40%	<b>15,3%</b>
Hermanville sur Mer	112	1418	<b>8,30%</b>	<b>7,9%</b>
Lion sur Mer	121	1279	<b>8,80%</b>	<b>9,5%</b>
Louvigny	262	1124	<b>23,10%</b>	<b>23,3%</b>
Mathieu	53	954	<b>5,90%</b>	<b>5,6%</b>
Mouen	20	669	3%	<b>3,0%</b>
Périers sur-le- -Dan	9	235	<b>3,90%</b>	<b>3,8%</b>
Castine-en- Plaine	45	602	6,90%	<b>7,5%</b>
Rosel	0	236	0%	<b>0,0%</b>
Rots	0	1000	0%	<b>0,0%</b>
Le Castelet	9	577	1,70%	<b>1,6%</b>
Saint-André- sur-Orne	184	700	26,30%	<b>26,3%</b>
Saint-Aubin- d'Arquenay	34	434	<b>6,40%</b>	<b>7,8%</b>
Saint-Contest	126	970	<b>12,90%</b>	<b>13,0%</b>
Saint- Germain-la- Blanche-	492	1009	<b>47,50%</b>	<b>48,8%</b>
Saint-Manvey -Norey	23	777	5,20%	<b>3,0%</b>
Sannerville	101	757	13,38%	<b>13,3%</b>
Soliers	164	789	19,40%	<b>20,8%</b>
Thaon	8	694	1,30%	<b>1,2%</b>
Tourville-sur- Odon	34	407	8,60%	<b>8,4%</b>
Villons les Buissons	3	314	1%	<b>1,0%</b>

**Réalisation :**  
CU Caen la mer & Aucame

**Mise en page :**  
Aucame

