



AUCAME
Caen Normandie

Programme Local de l'Habitat

PLH
Caen la mer
2019-2024



Bilan à mi-parcours
2019-2021

2022

INTRODUCTION

Régi par le Code de la construction et de l'habitation (CCH), le Programme local de l'habitat (PLH) de Caen la mer constitue le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il est le document essentiel de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle du territoire intercommunal.

La Communauté urbaine Caen la mer a **adopté son quatrième PLH le 30 janvier 2020** après trois années de travaux et de processus de validation administrative. Ce PLH est la première programmation partagée entre les 48 communes, les précédents étant à l'échelle des anciens périmètres administratifs.

À travers ce PLH, les élus de Caen la mer ont souhaité affirmer le rôle de la politique du logement pour renouer avec une croissance démographique, afin de conforter le rôle métropolitain de Caen la mer et fidéliser les ménages sur le territoire.

Toutefois, dans le contexte législatif, social et budgétaire en pleine mutation, les élus ont souhaité une approche plus globale de la politique de l'habitat. Ainsi, cette dernière **s'est attachée à proposer une production de logement ambitieuse tout en cherchant à la faire de manière équilibrée et responsable dans le territoire.** La politique communautaire de l'habitat vise donc à :

- **éviter une suroffre** au risque de voir une concurrence s'opérer entre les logements neufs et les logements anciens,
- **minimiser l'impact environnemental** du logement, en réduisant la consommation d'espaces agricoles liée à son développement et en améliorant l'efficacité énergétique des logements,
- **respecter ou rétablir les grands équilibres** spatiaux et sociaux du territoire,
- **produire des logements qui répondent aux aspirations, aux besoins et aux capacités** financières des habitants.

Pour mettre en œuvre la politique de l'habitat, le PLH se décline selon quatre grandes orientations :

- **Orientation 1** : inscrire le PLH dans une démarche prospective en matière de production de logements.
- **Orientation 2** : veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs existants.
- **Orientation 3** : proposer des logements adaptés aux besoins des habitants en organisant la mixité et les parcours résidentiels.
- **Orientation 4** : renforcer les dispositifs de gouvernance et les outils de mise en œuvre.

Ces orientations sont déclinées en dix-neuf fiches actions, permettant leur mise en œuvre opérationnelle (calendrier, porteur de l'action, partenaire, budget, ...).

Conformément aux dispositions du code, « l'établissement public de coopération intercommunale doit élaborer une évaluation à mi-parcours de son PLH ». Couvrant la période 2019-2024, ce dernier doit dresser un bilan des actions engagées dans le programme sur les trois premières années de mise en œuvre : 2019, 2020, 2021.

Le présent document constitue donc l'évaluation à mi-parcours du PLH de Caen la mer et s'articule autour de trois grandes parties :

- **Bilan des objectifs chiffrés inscrits dans le PLH** : il s'agit de mesurer le degré d'atteinte des objectifs chiffrés inscrits dans le document d'orientations et le programme d'actions.
- **Etat d'avancement des actions thématiques engagées depuis 2019** : il s'agit de décrire les principales actions inscrites dans le PLH. Ce chapitre, rédigé par Caen la mer, se structure autour de deux parties : une première qui fait l'état d'avancement des actions et propose un zoom sur les principales avancées du PLH et une deuxième qui fait un bilan synthétique des autres actions.
- **Les effets du PLH à mi-parcours au regard des grandes dynamiques du territoire** : les dynamiques de population, le logement locatif social, les marchés de l'immobilier.

Ce document a été mené conjointement par la Direction Habitat de Caen la mer, qui a réalisé le bilan des actions thématiques et l'Agence d'urbanisme de Caen-Normandie Métropole (AUCAME), qui a structuré l'analyse des objectifs chiffrés et les effets du PLH dans le territoire. Ce bilan vient compléter les deux notes de suivi et d'actualisation du PLH des années 2019 et 2020.

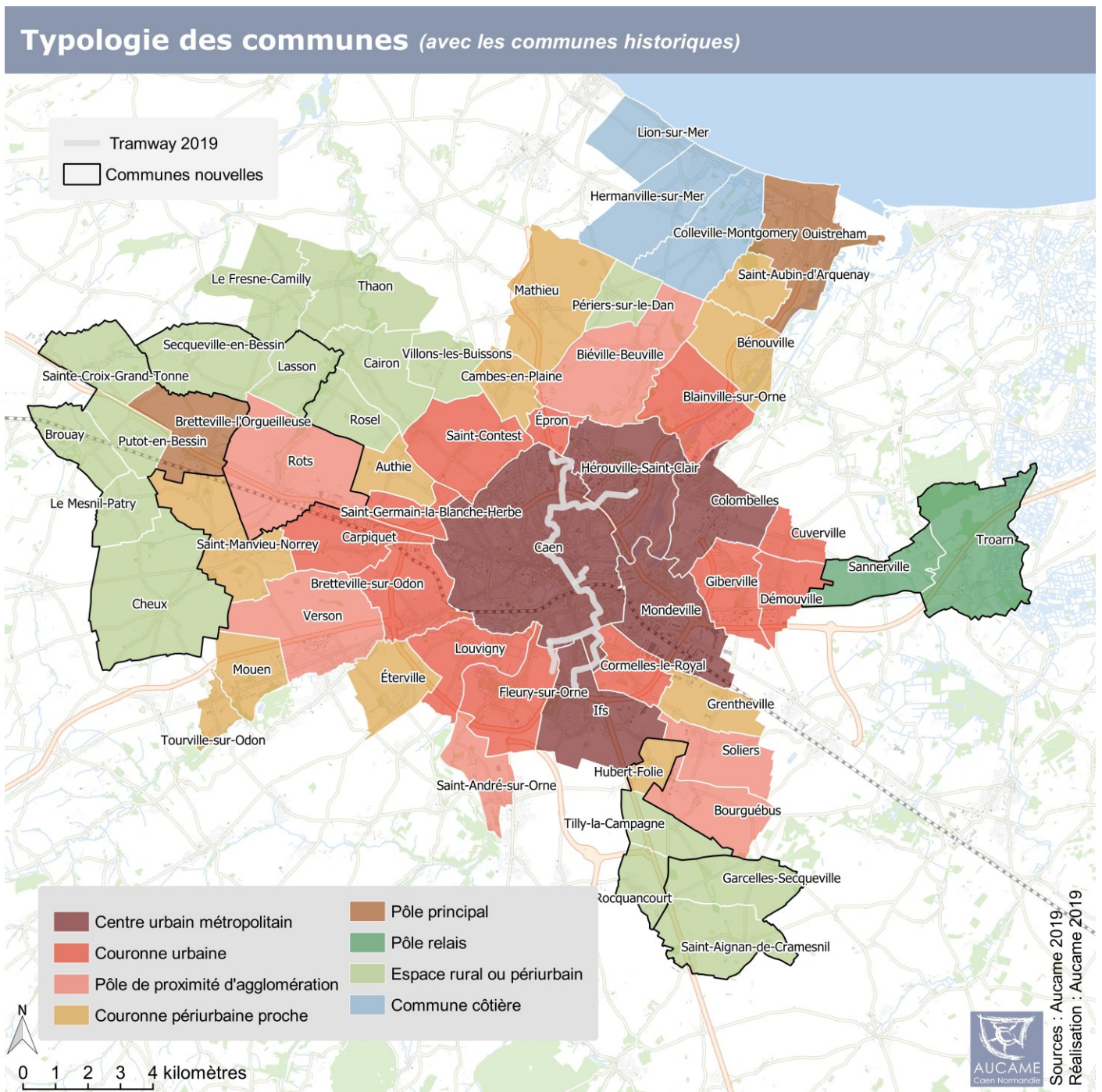
Ce bilan se fait dans un contexte particulier. Dès l'adoption de ce PLH, la crise sanitaire liée à la COVID et les mesures de confinements mises en place pour y répondre ont eu des effets importants, notamment sur le territoire.

En effet, le marché immobilier s'est fortement emballé à Caen la mer avec une augmentation rapide et généralisée des prix en acquisition et en location. Certains ménages ont connu ou connaissent des difficultés financières et la mise en œuvre de certaines actions du PLH a pu être décalée dans le temps.

Aujourd'hui, les événements mondiaux récents ont également des répercussions, parfois incertaines sur leurs ampleurs : inflation, pénurie de matériaux, crise énergétique, remontée des taux d'intérêt, taux d'usure, ...

CHAPITRE I :

BILAN DES OBJECTIFS CHIFFRES 2019-2021



Synthèse des objectifs chiffrés pour la période 2019-2021

	Bilan 2019-2021	Écart à l'objectif période 2019-2021
2 333 logements/an entre 2019-2021 7 000 pour 2019-2021	6 887 logements	- 113 logements
2 067 logements/an entre 2019-2024 soit 12 400 logements		
72 % des logements construits en zone dense (<i>centre urbain et couronne urbaine</i>)	77 %	+ 5 points
55 % des logements construits en tissu urbain existant ou en renouvellement	73 %	+ 18 points
50 % des logements en extension localisés dans la zone dense	32 %	- 18 points
Maintenir un taux de 25 % de locatif social à la fin 2024	26 %	+ 1 point
Rénover 500 logements privés/an	373 logements rénovés et aidés par CLM ¹	- 127 logements
	1 034 logements ²	<i>Pas d'objectif inscrit dans le PLH</i>
Réhabiliter 300 LLS / an 900 pour 2019-2021 aidés par CLM	587 logements aidés par CLM	- 313 logements
Produire 500 LLS / an 1 500 pour 2019-2021	1 685 logements	+ 185 logements
A moins 30 % de PLAI	33 %	+ 3 points
Produire 300 logements abordables/an	Au moins 375 logements ³	Non significatif

¹ La mise en place des outils pour accompagner la rénovation du parc, fin 2020 et début 2021, a été impactée par la crise sanitaire et a ralenti les travaux.

² Concerne les logements ayant bénéficié des aides Anah sans rénovation globale (par poste de travaux) et les logements en copropriété, travaux sur les parties communes sans travaux énergétiques.

³ Ce chiffre prend en compte que les logements aidés par Caen la mer, soit l'accession sociale telle que définie dans le PLH. L'accession maîtrisée n'est pas comptabilisée.

Synthèse des objectifs chiffrés pour l'année 2021

	Bilan 2021	Écart à l'objectif
2 333 logements/an entre 2019-2021	2 701 logements	+ 368 logements
2 067 logements/an entre 2019-2024		
72 % des logements construits en zone dense (centre urbain et couronne urbaine)	81 %	+ 9 points
55 % des logements construits en tissu urbain existant ou en renouvellement	67 %	+ 12 points
50 % des logements en extension localisés dans la zone dense	24 %	- 26 points
Maintenir un taux de 25 % de locatif social à la fin 2024	26 %	+ 1 point
Rénover 500 logements privés/an	357 logements rénovés et aidés par CLM ¹	- 143 logements
	2 280 logements ²	<i>Pas d'objectif inscrit dans le PLH</i>
Réhabiliter 300 LLS / an aidés par CLM	185 logements	- 115 logements
Produire 500 LLS / an	620 logements	+ 120 logements
A moins 30 % de PLAI	30 %	=
Produire 300 logements abordables/an	Au moins 197 logements ³	Non significatif

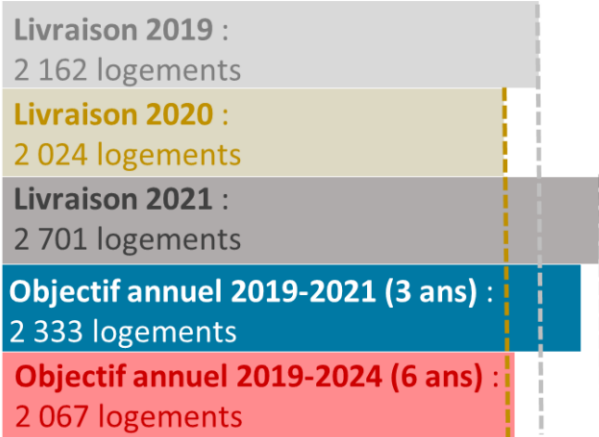
¹ La mise en place des outils pour accompagner la rénovation du parc a été impactée par la crise sanitaire et ralenti les travaux.

² Concerne les logements ayant bénéficié des aides Anah sans rénovation globale (par poste de travaux) et les logements en copropriété, travaux sur les parties communes sans travaux énergétiques.

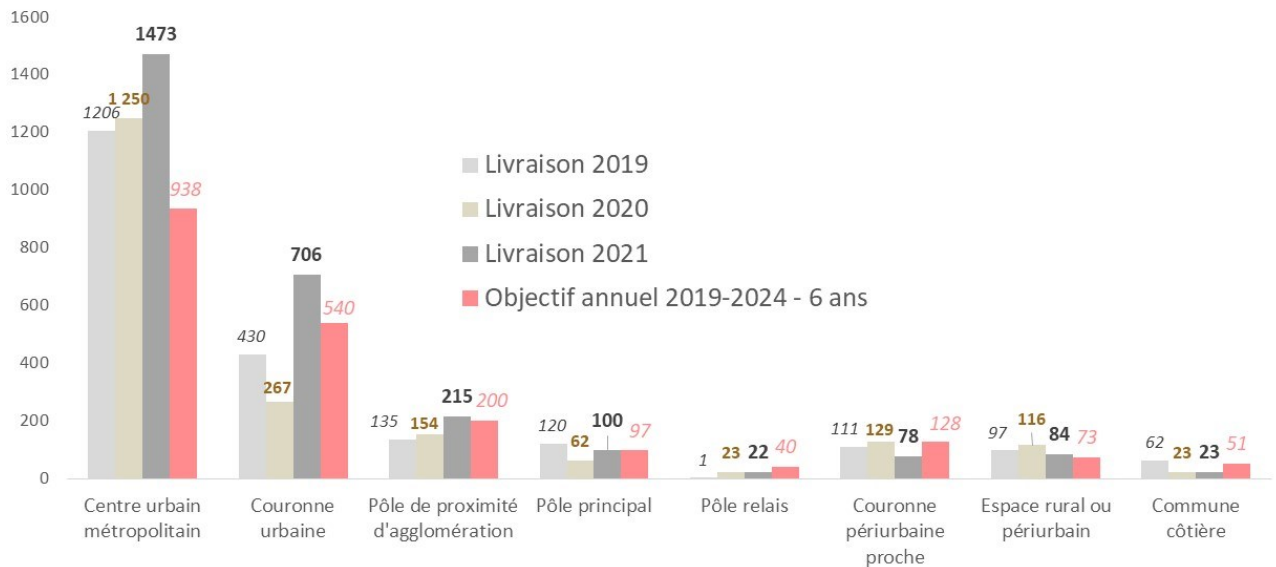
³ Ce chiffre prend en compte que les logements aidés par Caen la mer, soit l'accession sociale telle que définie dans le PLH. L'accession maîtrisée n'est pas comptabilisée.

**Livraison de logements neufs à
Caen la mer en 2021 :
entre objectifs et réalisations**

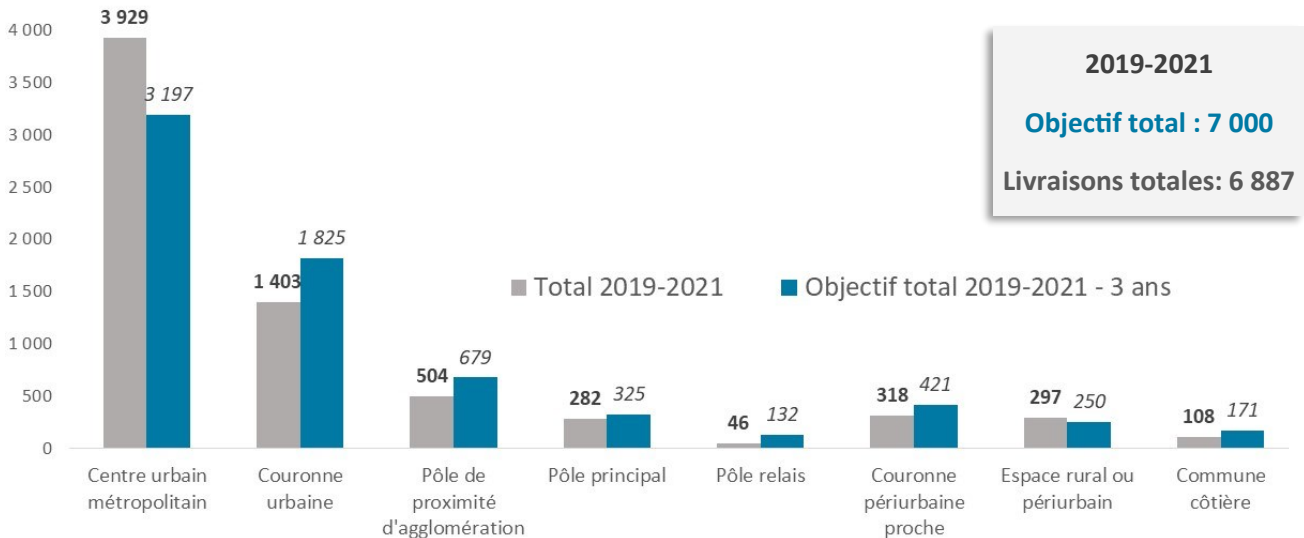
	Objectif PLH 2019-2024	Bilan 2021	Bilan 2019- 2021
Zone dense (centre urbain métropolitain et couronne urbaine)	72 %	81 %	77 %
Pôles (proximité d'ag- glomération, principal et relais) du PLH	16 %	12 %	12 %
Couronne et com- munes périurbaines, rurales et côtières	12 %	7 %	11 %



Livraison de logements neufs par type d'espace par année et objectifs par année



Livraison totale (2019-2021) par type d'espace et objectif de livraison totale



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

Les chiffres des livraisons de logements 2019-2021

Des livraisons de logements 2019-2021 en accord avec les objectifs...

En 2021, **2 701 logements** ont été livrés, portant le total de livraisons sur la 1^{ère} période du PLH à 6 887 logements livrés. L'année 2021 dépasse donc les objectifs à court et long termes, mais **sur les trois années, l'objectif de livraisons de 7 000 logements est atteint sans être dépassé**. En effet, les livraisons 2019 mais surtout 2020, impactées par la crise sanitaire, ont été inférieures à l'objectif de court terme.

Ces trois années de mise en œuvre du PLH ont donc été marquées par des volumes importants de livraisons, dont une grande partie avait été programmée avant l'approbation du PLH. Ainsi, de grandes opérations, sous formes de ZAC notamment, sortent de terres : les Hauts de l'Orne à Fleury-sur-Orne, Terres d'avenir à Blainville-sur-Orne, CAP 360 sur la Presqu'île de Caen ou encore les Jardins Don Bosco à Caen...

Entre 2019 et 2021, 516 logements en structures collectives ont été créés à Caen. L'année 2021 est marquée par la création :

- d'un hébergement d'urgence, 2 Choses Lune, village mobile de 19 PLAi à Caen ;
- d'un EHPAD Jean Ferdinand de Saint-Jean à Caen qui propose 94 places, dont 60 en remplacement de l'EHPAD rue Malfilâtre.

... Des livraisons par type d'espace pas toujours en adéquation avec les objectifs, mais plutôt vertueuses

Depuis l'approbation du PLH, **plus des trois quarts des logements ont été livrés dans la zone dense (centre urbain métropolitain et couronne urbaine)**. Les livraisons dans le centre urbain métropolitain sont bien supérieures aux objectifs depuis le début de ce PLH.

En 2021, les livraisons dans la couronne urbaine ont dépassé les objectifs, après deux années de non atteinte. Toutefois, les communes de couronne urbaine respectent l'enveloppe permise sur les trois premières années.

Les livraisons plus faibles cette année dans les communes périurbaines et rurales limitent le dépassement de l'objectif. En effet, les livraisons en 2019 et 2020 dans les communes périurbaines et rurales étaient supérieures aux objectifs.

Pour les autres espaces, **les livraisons sont systématiquement en deçà des objectifs de la première période**.

L'objectif de décélération de la production des trois prochaines années pourrait être difficile à tenir dans un contexte de regain d'attractivité

La deuxième période du PLH prévoit une diminution des volumes de livraison, avec un objectif de production de 5 400 logements sur 2022-2024.

Il est évidemment complexe de définir d'ores et déjà les livraisons des trois prochaines années. Le contexte global (inflation, augmentation forte des cours des matériaux, foncier complexe à mobiliser...), ainsi que les évolutions législatives (quelles politiques du logement ? Quels dispositifs fiscaux ?) sont des éléments non maîtrisés et changeants dans le temps.

Plusieurs éléments locaux font envisager un dépassement des objectifs de livraison de la deuxième période. En effet, il semblerait que Caen la mer **regagne une relative attractivité**. De plus, un **certain nombre d'opérations sont déjà lancées ou en passe de l'être**. Par exemple, fin 2022, environ 2 600 logements sont en cours de réalisation. Ainsi, en ajoutant les logements lancés en 2023 et 2024, la décélération de la livraison de logements attendue dans le PLH pourrait ne pas avoir lieu.

Note méthodologique :

Le suivi des logements livrés fait l'objet, depuis 2011, d'un recensement annuel réalisé par la Direction Habitat auprès des 29 communes d'alors. Ce recensement a été élargi aux 48 communes.

La finalité est, d'une part, de recenser les logements livrés sur la période et, d'autre part, de veiller à la contribution des différentes communes à l'atteinte des objectifs.

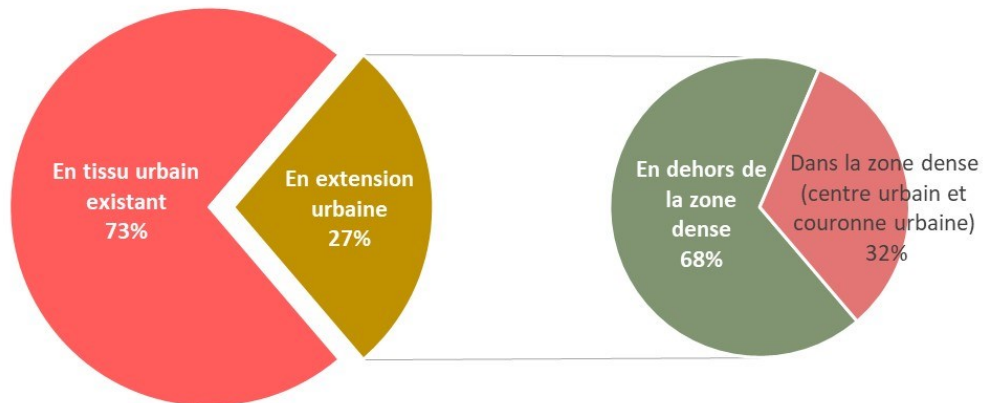
Une application informatique a été développée par la DSI (Direction des Systèmes d'Information) en 2011 pour faciliter le suivi des livraisons de logements. Elle permet, entre autres, de disposer d'une base d'informations importante sur la gamme et la typologie des logements livrés et en projet sur l'ensemble des communes de Caen la mer.

Rappel des 5 règles en faveur de la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

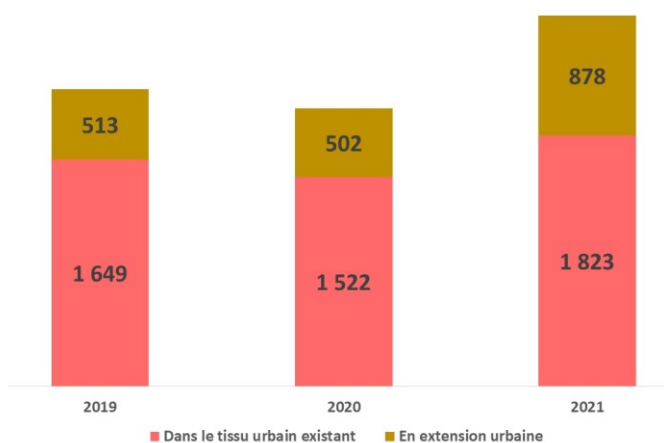
- Une enveloppe foncière maximale à vocation d'habitat de 45 ha par an
- Des densités différenciées par type d'espace
- Au moins 55 % des logements se localiseront dans les tissus urbains existants ou en renouvellement
- Au moins 50 % des logements construits en extension urbaine devront être localisés dans la zone dense (centre urbain métropolitain et couronne urbaine)
- 72 % des logements construits en zone dense (centre urbain et couronne urbaine)

		Densité nette résidentielle minimale moyenne opération sup. à 5 000 m ² (en extension urbaine et en tissu urbain existant)
Zone dense	Centre urbain métro	52 logements à l'hectare
	Couronne urbaine	35 logements à l'hectare
Pôle	Pôle de proximité d'aggl.	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

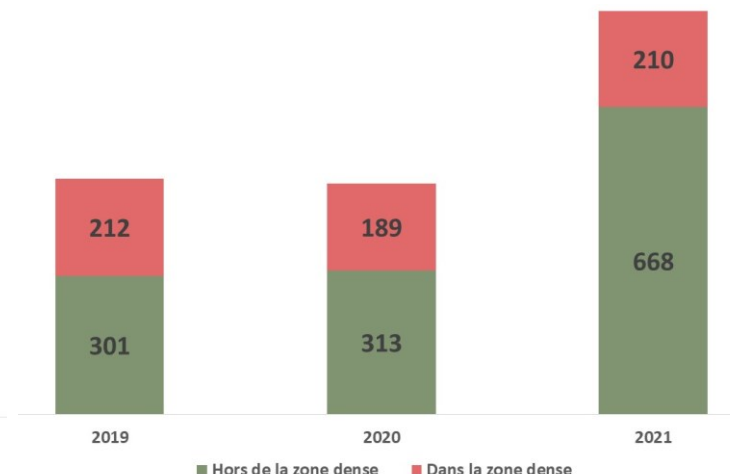
Répartition des logements livrés 2019-2021 en tissu urbain existant et extension urbaine



Répartition des logements livrés : en tissu urbain existant / en extension



Logements livrés en extension : dans et hors de la zone dense



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

Les chiffres du logement et de la consommation d'espace

Des livraisons de logements qui se font prioritairement dans les tissus urbains existants, dépassant fortement l'objectif...

Au moment de la rédaction de ce bilan à mi-parcours, 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.

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.

Le recensement des livraisons de logements réalisé par la Direction Habitat permet d'analyser la localisation de ces nouveaux logements. **La règle du PLH impose qu'au moins 55 % des logements soient localisés dans le tissu urbain existant** (en opposition à des opérations jugées en extension). Cet objectif est largement atteint chaque année avec, sur les trois ans, **plus de 70 % des logements livrés situés dans le tissu urbain**.

... Mais des logements en extension livrés principalement hors de la zone dense

Toutefois, **le PLH impose un taux minimal de 50 % de livraisons en extension dans la zone dense** (centre urbain métropolitain et couronne urbaine), **taux jamais atteint durant les trois premières années de ce PLH**. Ainsi, les logements livrés en 2019-2021 en extension se situent à près de 70 % dans des communes hors de la zone dense. La production de logements en extension semble être plus l'apanage des communes moins

urbaines, tandis que les communes denses et urbaines semblent avoir plus de facilité à livrer des logements en renouvellement urbain ou dans les dents creuses/friches.

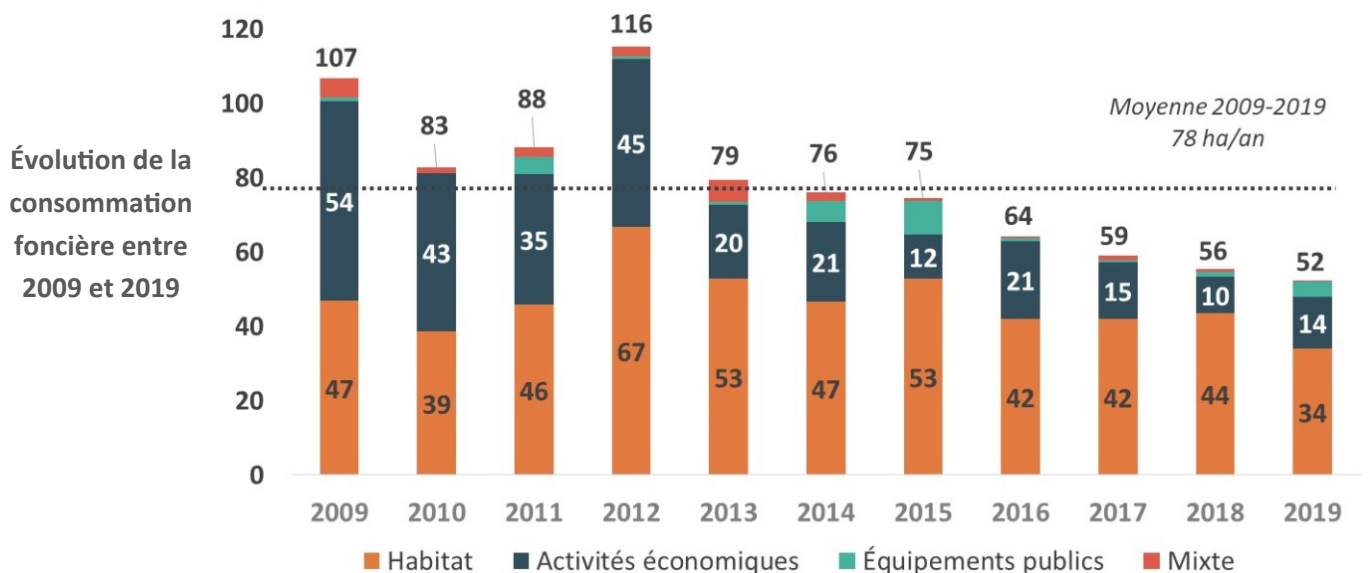
Une consommation d'espace récente impossible à mesurer

Localement, le choix a été fait d'utiliser l'outil développé par l'EPFN et la Région Normandie, « Cartographie de la consommation foncière » (CCF), pour mesurer la consommation d'espace (dans le cadre du SCoT Caen Métropole, de l'élaboration du PLUi-HM, du suivi du PLH...). **La source principale de l'outil étant les fichiers fonciers, l'année en cours ou l'année d'avant rédaction du bilan du PLH n'est pas disponible**. De plus, le choix a été fait de ne pas utiliser l'année 2020, jugée trop particulière.

Il est toutefois possible d'afficher que, depuis dix ans, la consommation foncière tend à diminuer à Caen la mer, sous l'effet notamment de l'application du SCoT et du PLH.

L'habitat reste le principal consommateur de foncier localement. Toutefois, la taille médiane des terrains d'habitation diminue aussi régulièrement.

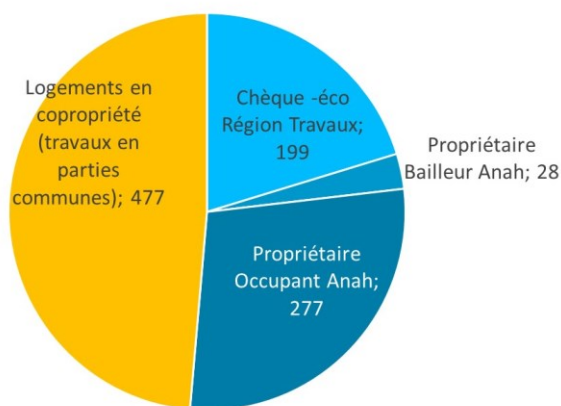
La reprise économique, couplée à un fort dynamisme de la production de logements amènent, cependant des questions. Il est possible qu'une certaine reprise de la consommation foncière soit observée dans les années à venir. Celle-ci devrait être plus « efficace » dans la mesure où les densités des nouvelles opérations sont importantes.



Source : CCF—EPFN / Région Traitements Aucame

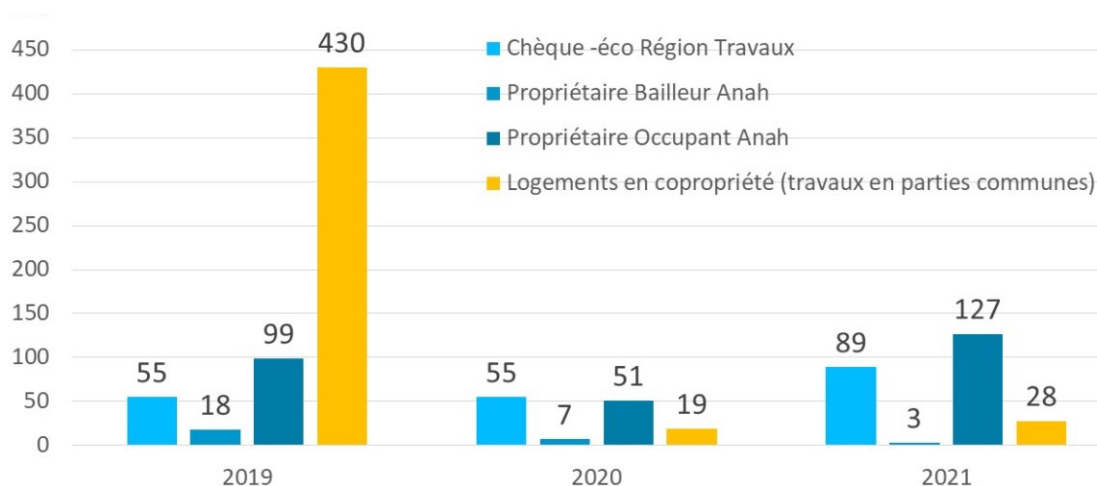
				2019	2020	2021	2019 - 2021	
Parc privé	Logements répondant aux objectifs du PLH	Logements rénovés et aidé par CLM	Logements privés rénovés avec un gain énergétique	172	113	219	504	
			Logements en copropriété, travaux parties communes (POPAC + aide expérimentale)	430	19	28	477	
			Travaux d'adaptation perte autonomie	0	29	110	139	
	Accompagnements en cours	Audit énergétique Région	93	131	110	334		
		Logements en copropriété (PIG et SARE)	0	582 (5 co-pro)	1 417 (22 co-pros)	1 999		
	Autres logements rénovés			Aides Anah sans rénovation globale (par poste de travaux)	284	402	2 211	2 897
Logements en copropriété, travaux parties communes sans travaux énergétiques				57	79	69	205	
Parc social (logements subventionnés par CLM)				402	0	185	587	

Répartition des 981 logements privés accompagnés et aidés pour un projet de rénovation énergétique entre 2019 et 2021



2019-2021
Objectif total : 1 500
Rénovés et répondant aux obj. PLH
1 120
Engagés dans un parcours de rénovation
6 555
Dont ceux répondant aux obj. PLH
3 453

Répartition des logements privés accompagnés et aidés pour un projet de rénovation énergétique entre 2019 et 2021



Source : Direction Habitat Caen la mer

La rénovation des parcs existants

Une dynamique de rénovation du parc privé perturbée par le contexte sanitaire

L'objectif de rénover 500 logements privés par an n'est pas atteint à mi-parcours puisqu'en moyenne 373 logements ont fait l'objet d'une rénovation au sens du PLH entre 2019 et 2021. Ce retard s'explique par deux phénomènes :

- La première année a été consacrée à la mise en place des outils d'aides à la rénovation (PIG et guichet unique). Les bons résultats obtenus ont été portés par la rénovation de logements en copropriété dans le cadre du POPAC de Caen ;
- La deuxième année a été impactée par la crise sanitaire, malgré le lancement du PIG fin 2020. Les différentes périodes de confinement ont ralenti le montage de dossiers d'aides à la rénovation, la réalisation des travaux ou encore l'accompagnement de projets de travaux dans les copropriétés.

La troisième année de mise en œuvre est marquée par le début du PIG en octobre 2020 et du SARE en janvier 2021. Ainsi, le nombre de logements rénovés avec un gain énergétique (aides accordées ou travaux votés) a augmenté. En 2021, 247 logements sont accompagnés et aidés pour des travaux de rénovation énergétique, contre 132 en 2020. De plus, 110 logements sont adaptés à la perte d'autonomie en 2021.

De nombreux logements engagés dans un parcours de rénovation

Au-delà des 1 120 logements ayant bénéficié d'une subvention dans le cadre d'un dispositif du PLH, ce sont 2 333 logements qui sont concernés par un projet de rénovation énergétique et bénéficient d'un accompagnement en cours dans le cadre du PIG ou du SARE à la fin 2021. En parallèle, près de 3 100 logements ont réalisé des travaux en bénéficiant des aides de l'Anah (Habiter Mieux Agilité et Ma Prime

Rénov') sans effectuer de rénovation globale ou des aides de la Région Normandie pour des travaux en copropriétés.

Un parc social bien engagé dans la rénovation

En ce qui concerne le parc social, 7 opérations (587 logements) ont fait l'objet d'une demande d'aides par les bailleurs sociaux entre 2019 et 2021 auprès de Caen la mer. Aucune demande n'a été faite en 2020. En moyenne, 195 dossiers ont été accompagnés par an, contre les 300 préconisés. C'est la résultante de la définition du nouveau règlement et du contexte pandémique qui ont impacté les deux dernières années de mise en œuvre du PLH. Cependant, cela n'empêche pas les bailleurs sociaux de réaliser des travaux sans aide de Caen la mer.

En effet, dans le cadre de leur plan de travaux, ils ont réalisé de lourds travaux de rénovation de leur parc de logements sur le plan énergétique. En 2019, 52 % des logements sociaux proposent une étiquette énergétique de A à C, contre seulement 47 % en 2017. Ces rénovations ont porté sur des gains énergétiques importants puisqu'aujourd'hui 13 % du parc proposent une étiquette A et B, contre 10 % en 2019.

Des travaux nécessaires à court terme pour répondre aux exigences de la loi

Depuis l'approbation du PLH, l'adoption de la loi Climat et Résilience en 2021 fait de l'éradication des passoires énergétiques un enjeu majeur. Ainsi, les logements classés E, F et G seront progressivement interdits à la location. Cette interdiction aura sûrement des conséquences sur le volume de biens qui à termes seront dans l'obligation de réaliser des travaux.

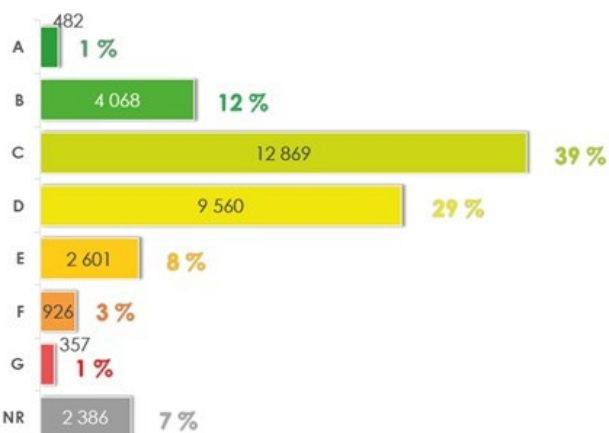
De plus, le Schéma Directeur de l'Energie (SDE) de Caen la mer et le PCAET de Caen-Métropole ont inscrit des objectifs de rénovation du parc existant qui seront inscrits dans le futur PLUi-HM.

Répartition des logements locatifs sociaux selon leur DPE en 2019

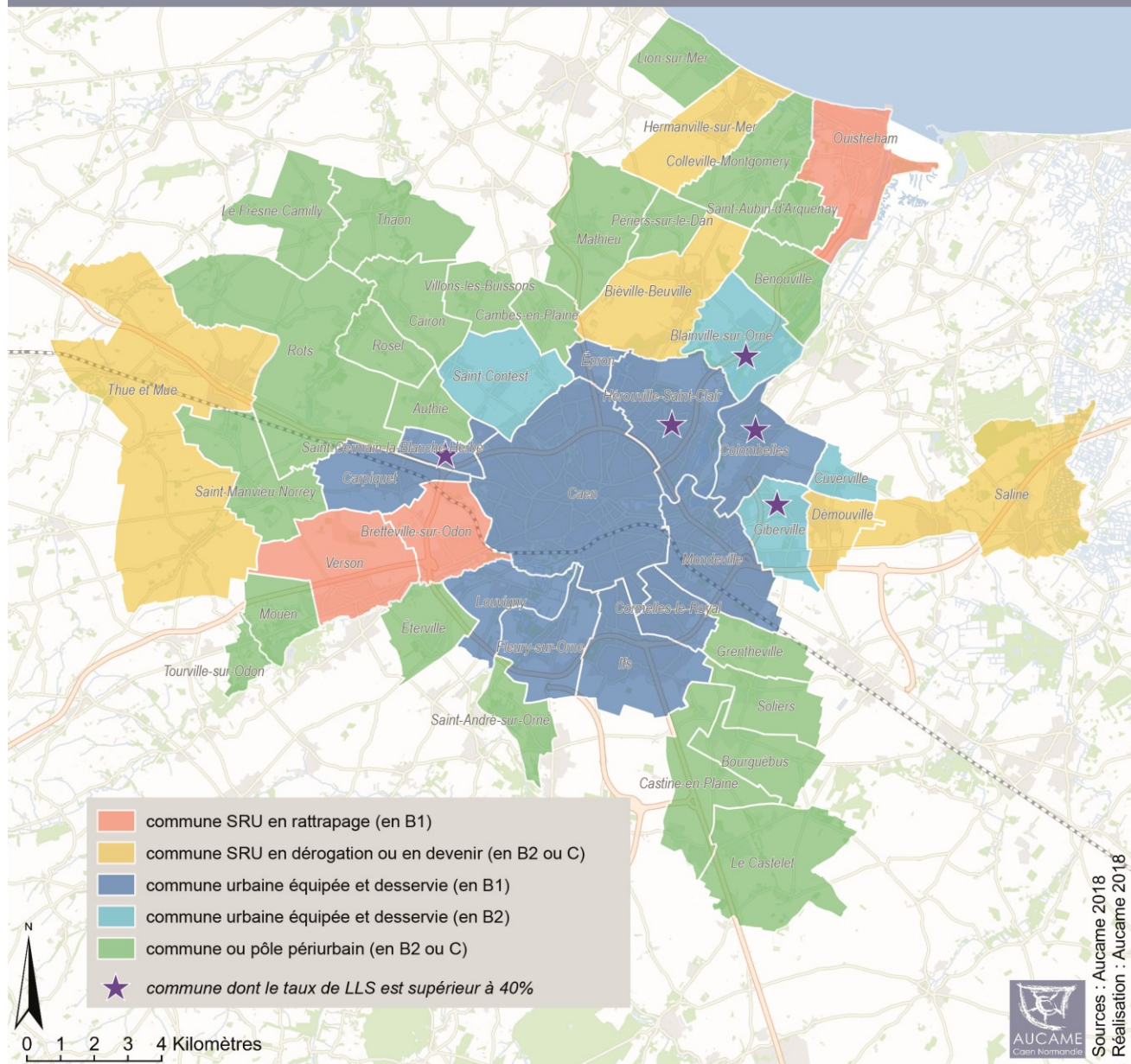
Note méthodologique

En 2021, seulement 70 % des logements sociaux de Caen la mer ont été renseignés dans la base RPLS liée à la réforme de DPE. C'est pourquoi, cette partie se base sur l'année 2019 où plus de 90 % des logements sociaux de Caen la mer ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE).

Source : RPLS – DREAL Normandie



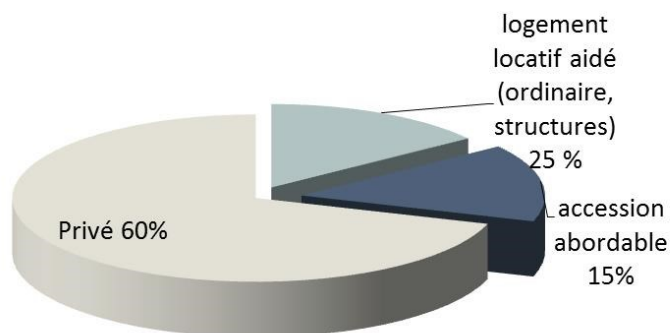
Principes de localisation du logement locatif social



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 2021 dans le cadre du PLH (prix PSLA—TTC)

B1	3 141 €/m ²
B2	2 741 €/m ²
C	2 397 €/m ²

La production du logement social et du logement abordable

Des objectifs de livraisons de logements sociaux atteints pour la première période

Les trois premières années de mise en œuvre du PLH sont marquées par l'atteinte de l'objectif de livraisons de logements locatifs sociaux (LLS), à savoir 500 logements par an, soit 1 500 sur la période.

En effet, sur les trois ans, 1 685 LLS ont été livrés, soit une moyenne 562 logements par an. L'année 2020 est marquée par un manque de moins de 15 LLS par rapport à l'objectif annuel. L'année 2021 permet de rattraper ce retard, avec 620 logements sociaux livrés, soit 23 % de l'ensemble des logements livrés.

Les communes soumises à la loi SRU

A Caen la mer, 14 communes de plus de 3 500 habitants sont soumises à l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logement locatif social du parc de résidences principales. Les communes déficitaires au sens de la loi SRU sont :

- Bretteville-sur-Odon, avec un taux de 20 % atteint en 2021 ;
- Ouistreham qui a un taux de 17,4 % en 2021 ;
- Verson qui affiche un taux de 19,6 % en 2021 (20 % en 2020).

Il est à noter que Troarn est passée sous le seuil des 3 500 habitants en 2018 et que Thue et Mue bénéficie d'une exemption accordée par l'Etat pour la période 2020-2022.

Un taux de 25 % de logement locatif social maintenu à l'échelle de Caen la mer

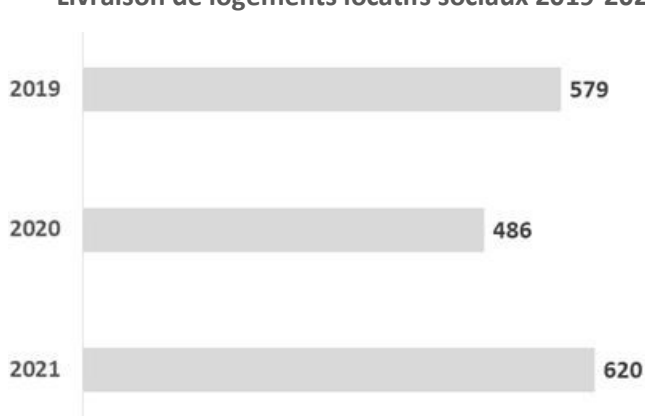
Ce bon niveau de livraison permet à Caen la mer d'atteindre l'objectif de maintenir à minima 25 % de logement locatif social sur l'ensemble des résidences principales. Au 31 décembre 2021, Caen la mer compte 34 553 logements locatifs sociaux, soit 26 % des résidences principales.

Livraison de logements par type d'espace en 2021

			Privé	Logement locatif social	Accession abordable
Bretteville-sur-Odon			226	120	7
Ouistreham			67	0	14
Verson			4	0	0
Commune SRU en rattrapage (B1)			226	120	7
Commune SRU dérogation ou anticipation (B2 ou C)			67	0	14
Commune équipée et desservie B1	Taux de LLS inf. à 40 %		1 145	442	55
	Taux de LLS sup. à 40 %		150	39	72
Commune urbaine équipée et desservie en B2			87	19	39
Commune ou pôle périurbain (en B2 ou C)			209	0	10
CAEN LA MER			1 884	620	197

* Chiffre recensement des livraisons de logements Direction Habitat

Livraison de logements locatifs sociaux 2019-2021



RPLS 2021	
Nombre de LLS (Source : RPLS)	34 553
Taux de LLS dans les RP	26 %

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

Livrer au moins 30 % de PLAI : un objectif atteint sur la première période

Sur l'ensemble de la période 2019-2021, un peu plus de 550 PLAI ont été livrés, soit 33 % de l'ensemble des logements locatifs sociaux. Ainsi, l'objectif est atteint, malgré des livraisons en 2020 inférieures à l'objectif. Cette atteinte de l'objectif peut être rassurante dans un contexte de probable précarisation d'une partie des ménages.

Des livraisons assez diversifiées en taille

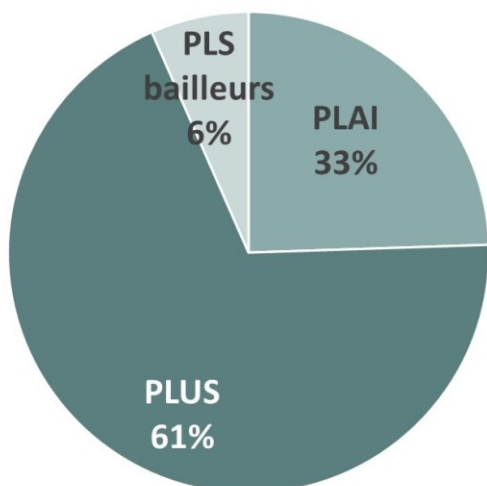
Sur les trois ans de mise en œuvre du PLH, les livraisons de LLS ont été assez diversifiées en taille puisque 50 % des LLS livrés sont des T3 ou plus et un peu moins de 50 % des T2 ou T1. Toutefois, les attributions de T1 ou T2 sont inférieures aux demandes, signe d'une tension marquée sur le logement de petite typologie (tension plus faible pour les grands logements).

Une livraison de logements en accession abordable insuffisante au regard des objectifs et du contexte

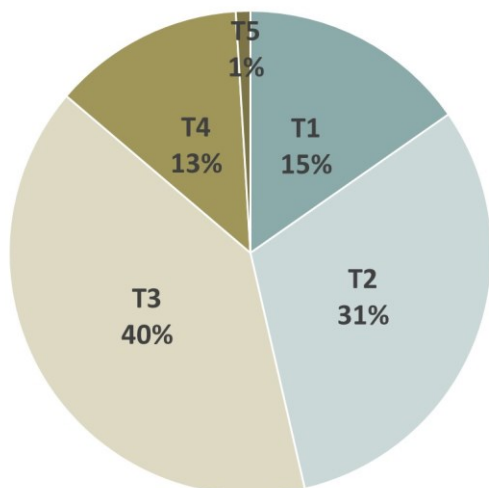
Le PLH fixe un objectif de livraison d'au moins 300 logements par an en accession abordable. Il est complexe de mesurer l'atteinte de cet objectif sur cette première période de mise en œuvre.

Seuls les logements ayant bénéficié d'une aide de Caen la mer (sous les prix et les revenus PSLA) peuvent être recensés. Ainsi, avec 375 logements aidés par Caen la mer dans le cadre de l'accession abordable ont été livrés sur la période 2019-2021.

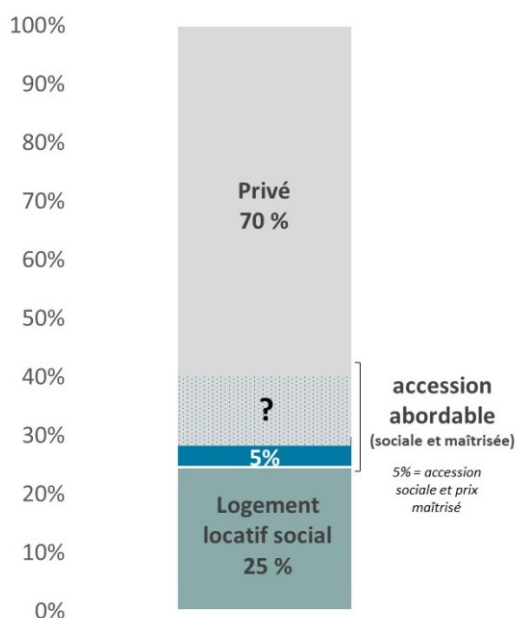
Répartition des LLS livrés selon le type de financement—2019-2021



Répartition des LLS livrés selon la taille — 2019-2021



Livraison 2019-2021 des logements selon la gamme



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

ZOOM SUR LA MISE EN ŒUVRE DE CERTAINES ACTIONS DU PLH

Le PLH de Caen la mer se structure autour de quatre grandes orientations qui se déclinent en 19 actions. Ces dernières sont elles-mêmes déclinées en 57 sous-actions.

La première période de mise en œuvre du PLH a permis de lancer de nombreuses études et projets inscrits dans ce PLH. C'est pourquoi, ce bilan propose un zoom sur les projets et les actions marquantes de cette période. Au final, dix-sept zooms sont proposés dans cette partie rédigée par la Direction Habitat de Caen la mer.

Un bilan des autres sous-actions est proposé dans les annexes de ce documents.



ORIENTATION 1 : Synthèse de mise en œuvre

L'orientation n° 1 se structure autour de **quatre actions**, déclinées en **treize sous-actions**. De façon générale, le bilan de cette orientation est positif :

- Les deux premières actions sont mises en œuvre ;
- La mise en œuvre de la troisième action a été légèrement décalée dans le temps à cause de la crise sanitaire de 2020. L'étude de stratégie foncière est en cours. La mise en œuvre des sous-actions dépend de la finalisation de cette étude.
- La dernière action propose un bilan positif. La construction d'un référentiel des densités et des formes est un travail inscrit dans le programme de travail partenarial de l'Aucame et sera réalisée en 2023.

Cette première période de mise en œuvre du PLH a été marquée par le lancement de trois projets à l'échelle de Caen la mer : le PLUi-HM, la stratégie foncière et la livraison des premiers logements dans la Presqu'île de Caen. Ces trois sous-actions font l'objet d'un zoom.

	Action en cours et/ou réalisée
	Action engagée
	Action non réalisée
	Action inscrite pour la 2 ^{ème} période de mise en œuvre du PLH

Actions	Sous-actions		Commentaire
1.1. Encadrer la production de logements en cohérence avec les objectifs fixés sur le long terme	1.1.1. Prendre en compte les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme des communes		Bonne dynamique de mise en conformité des PLU
	1.1.2. Veiller à la prise en compte des objectifs dans le futur PLUi		PLUi-HM en cours d'élaboration
	1.1.3. Suivre et évaluer les grandes opérations d'ensemble		Suivi des ZAC communautaires conduites par Caen la mer mais pas sur les autres projets
1.2. Privilégier la production de logements dans les tissus urbains existants	1.2.1. Privilégier dans les documents d'urbanisme la production de logements dans le tissu urbain existant		Majorité des logements produits dans les tissus urbains existants (73 % en 2019-2021)
	1.2.2. Accompagner les communes pour faciliter la production de logements au sein des tissus urbains existants		Accompagnement au quotidien des communes par les services de Caen la mer
1.3. Définir une stratégie foncière	1.3.1. Définir les secteurs fonciers stratégiques pour l'habitat		Etude de stratégie foncière en cours
	<i>1.3.2. Actualiser, le cas échéant, le Programme d'Action Foncière de la Communauté urbaine</i>		<i>Action inscrite en 2022, suite à la définition de la stratégie foncière</i>
	1.3.3. Accompagner les communes dans l'identification des outils fonciers mobilisables		Action non réalisée mais en attente de la définition de la stratégie foncière
	<i>1.3.4. Développer un outil de veille foncière transversal</i>		<i>Action inscrite en 2022, suite à la définition de la stratégie foncière.</i>
1.4. Promouvoir des formes d'habitat durables et attractives	1.4.1. Appliquer les règles de densité en extension urbaine et en tissu urbain existant		Mise en compatibilité des PLU bien avancée
	1.4.2. Construire un référentiel des densités et des formes urbaines		Réalisation d'un atlas des formes urbaines par l'AUCAME en 2020 et 2021 qui sera la base du référentiel des densités
	1.4.3. Aider les communes à définir des formes urbaines adaptées à leurs projets		Réalisation de feuilles de route communales (formes urbaines non précisées)
	1.4.4. Promouvoir des formes architecturales et urbaines innovantes et inciter à l'application des principes de performance énergétique		Action menée dans le cadre de l'opération sur la Presqu'île de Caen, quartier du Nouveau Bassin et réalisation d'un guide du Développement Durable piloté par la Direction de la transition écologique et énergétique

ZOOM 1/ 1.1.2. Veiller à la prise en compte des objectifs du PLH dans le futur PLUi-HM

Le PLUi-HM prescrit dès 2019

Le futur PLUi-HM a été prescrit par délibération du 23 mai 2019, en parallèle de la finalisation du PLH 2019-2024. Ainsi, les objectifs que devra poursuivre le PLUi-HM s'inscrivent pleinement dans les orientations que le PLH en cours a définies. Ils seront précisés tout au long de la procédure qui devrait s'achever en 2026, en fonction de l'évolution des besoins en logements, des contraintes réglementaires et du parti d'aménagement retenu. Il est à noter également que le choix a été fait d'élaborer un PLUi valant PLH (et valant également PDM en matière de mobilités), afin de mieux articuler politiques de l'habitat et d'urbanisme, ce que traduit pleinement l'orientation 1.1.2 du PLH en cours. C'est pourquoi, cette délibération de 2019 stipule que :

- La planification dans le temps des projets d'habitat des communes (en termes de livraison) a dû d'ores et déjà être adaptée dans les PLU communaux, afin de respecter les objectifs du SCoT arrêté ;
- L'exercice de la nouvelle compétence de Caen la mer en matière de PLU a utilement permis que les travaux d'élaboration de ce PLH soient conduits en complète articulation avec les élus et les services compétents dans le domaine.
- C'est pourquoi, conformément aux dispositions de la loi ALUR pour renforcer l'articulation et la cohérence des politiques de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, la Communauté urbaine Caen la mer a choisi d'élaborer un PLUi intégrateur, valant PLH et PDM (PLUi-HM).

2021 : lancement des travaux du diagnostic et recrutement du groupement de bureaux d'études

Les travaux du PLUi –HM ont débuté en 2021, suite à la crise sanitaire, par le diagnostic territorial mené par l'Agence d'urbanisme (AUCAME). Les éléments d'étude en matière d'habitat sont disponibles sur le site internet du PLUi-HM : Les diagnostics territoriaux - PLUi-HM Caen la mer (www.pluihm-caenlamer.fr).

L'Aucame sera également en charge du Programme d'orientations et d'actions (POA) Habitat, qui viendra se substituer au PLH.

Depuis fin 2021, un groupement de bureaux d'études a été recruté pour accompagner Caen la mer dans la production de l'ensemble des pièces du PLUi-HM (PADD, Orientations d'aménagement et de programmation, Règlements) et dans la conduite de la procédure.

PERSPECTIVES 2022

Pilotés par Espace Ville (mandataire), les travaux se poursuivent en 2022 par la participation à des ateliers de concertation avec les élus et les partenaires extérieurs de Caen la mer sur la politique habitat.

En 2022, plusieurs actions de concertation à destination du grand public ont aussi été menées, des ateliers avec les acteurs et partenaires de l'habitat sur différentes thématiques, ainsi que le démarrage des travaux sur le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable), qui comportera des orientations en matière d'habitat.

Le reste du calendrier sera le suivant :

- Débat sur les orientations du PADD : mi-2023
- Elaboration du POA Habitat avec l'Aucame : fin 2023-2025
- Elaboration des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement avec le groupement d'études : fin 2023-2025
- Arrêt du PLUi-HM (avant les élections municipales de 2026) : mi 2025
- Phase de consultation des personnes publiques associées et d'enquête publique : 2026
- Adoption finale du PLUi-HM : fin 2026

ZOOM 2/ 1.3.1. Définir les secteurs fonciers stratégiques pour l'habitat

Lancement d'une étude de stratégie foncière

Caen la mer, l'EPFN et la Région Normandie ont décidé de lancer en 2021 une étude de stratégie foncière dans le territoire de la Communauté urbaine.

Cette étude doit mettre en évidence les capacités foncières du territoire en mesure de faire face aux principaux enjeux et doit proposer des actions opérationnelles sur les secteurs stratégiques qu'elle aura identifiés. Dans une logique de sobriété foncière, l'étude porte sur les capacités fon-

cières mobilisables à l'intérieur de la tâche urbaine, mais un volet spécifique est prévu pour analyser et hiérarchiser les besoins en foncier à vocation économique en extension urbaine.

Une première période de mise en œuvre marquée par des travaux préparatoires à cette étude

Pour alimenter cette étude, **Caen la mer, l'EPFN et la Région Normandie ont confié à l'Aucame l'élaboration d'une note d'enjeux** présentant les problématiques foncières dans le territoire, la multiplicité des usages du foncier à prévoir, les grands secteurs à enjeux et le cadre réglementaire de la réduction de la consommation d'espace qui s'applique à Caen la mer (évolution législative, SRADDET, SCoT, PLH...). Cette note a été remise au maître d'ouvrage de l'étude en mai 2021.

En parallèle, **l'Aucame a réalisé un travail d'identification des gisements fonciers théoriques dans le territoire de la Communauté urbaine**, par traitement SIG et photo-interprétation. Ce travail sert de point de départ, à affiner par le bureau d'études, pour la constitution d'un référentiel foncier. Ce travail d'identification a été présenté au maître d'ouvrage de l'études en novembre 2021 et transmis au bureau d'études en janvier 2022.

PERSPECTIVES 2022

Un groupement de bureaux d'études a été retenu fin 2021, pour un lancement de l'étude en janvier 2022. Le groupement d'études, sous égide d'Avant Projet (mandataire, spécialiste en analyse et stratégie foncière) comprend aussi Kadata (exploitation SIG et application collaborative), Codra (analyses urbaines/réglementaires), Métropolis (Analyses économiques/ZAE), Lichen (Analyses environnementales), Mensia (organisation et stratégie foncière). La démarche proposée se décline en **quatre phases** :

- **Un état des lieux ;**
- **Une qualification du potentiel foncier**, conduisant à la réalisation d'un référentiel foncier ;
- **Une priorisation des interventions**, par la confrontation entre potentiel foncier et besoins ;
- **La définition d'une stratégie**, de fiches projets sur les sites retenus et d'outils de mise en œuvre et de suivi.

Une réunion technique de lancement de la démarche d'étude a eu lieu en janvier 2022. Les premiers CO-TECH et COPIL se sont tenus en mai et en juin 2022. Les seconds COTECH et COPIL se sont tenus en novembre et en décembre 2022.

ZOOM 3/ 1.4.4. Promouvoir des formes architecturales et urbaines et inciter à l'application des principes de performance énergétique

Pour illustrer cette action, **un travail a été mené par la direction de l'Urbanisme sur le quartier du Nouveau Bassin, situé sur la Presqu'île de Caen, qui est un projet novateur, porteur de nombreuses ambitions constructives et écologiques.**

Pour atteindre ce niveau d'exigence, en amont du lancement de la commercialisation, **les principes programmatiques, architecturaux, urbains et environnementaux qui s'appliqueront aux opérations immobilières ont été définis avec les promoteurs immobiliers et bailleurs sociaux lors de cinq ateliers thématiques programmés au printemps 2021.**

Ces ateliers ont permis d'évoquer les différents sujets propres à l'opération, ceci afin d'établir entre les acteurs publics et privés une culture commune nécessaire pour mener à bien ce projet d'envergure et atteindre ainsi des objectifs hautement qualitatifs tant en termes de densité, de matériaux, de formes urbaines, de performance énergétique, d'habitabilité, de confort d'été, etc.

Ce travail de concertation donne lieu à **la production d'un livre blanc qui synthétise l'ensemble des débats et leurs conclusions partagées à l'issue des ateliers.** Il servira de référentiel pour les futures séances de travail, en recensant de manière objective l'ensemble des points sur lesquels une attention devra être portée lors de l'élaboration des opérations.

Un autre exemple est celui du guide de l'aménagement durable, conçu par Caen la mer et la Ville de Caen. Il s'inscrit dans la volonté d'informer ses communes membres des possibles aménagements permettant de tendre vers la transition écologique du territoire. Le document comprend les principaux objectifs nationaux et locaux sur les thématiques liées à l'aménagement (habitat, énergie, mobilité...) et permet de définir les priorités pour de futurs porteurs de projets (privé ou public) ainsi que les indicateurs à valoriser. Le guide est également illustré d'exemples concrets et opérationnels mis en place sur le territoire.

Afin de répondre à ces questions, ce document se structure en six axes. Il s'agit des mobilités, de l'habitat, des consommations, des énergies renouvelables, des milieux et ressources ainsi que de la cohésion sociale et des solidarités.

Ce document, piloté par la Direction Transition Ecologique et Energétique, a été mis à la disposition des maires fin 2022.

ORIENTATION 2 : Synthèse de mise en œuvre

L'orientation n° 2 se structure autour de **quatre actions**, déclinées en **dix sous-actions**. De façon générale, le bilan de cette orientation est positif :

- Les deux premières actions sont mises en œuvre ;
- Suite à l'étude pré-opérationnelle à la politique d'amélioration des logements privés (2018-2019), l'intervention sur les copropriétés a été inscrite dans le PIG en cours. Toutefois, aucun secteur d'intervention spécifique n'a été déterminé, les élus ayant fait le choix d'intervenir sur l'ensemble du territoire.
- La dernière action propose un bilan difficile à mesurer. En effet, la crise sanitaire et la définition d'un nouveau règlement d'aide ont limité l'octroi des aides de Caen la mer. Mais les bailleurs sociaux engagent également des travaux de rénovation sans solliciter le soutien financier de Caen la mer.

Cette première période de mise en œuvre du PLH a été marquée par le lancement ou la finalisation de trois projets : la création d'un guichet unique de la rénovation, la mise en place d'un PIG multithématique et du SARE et la finalisation du POPAC à Caen. Ces trois sous-actions font l'objet d'un zoom.

	Action en cours et/ou réalisée
	Action engagée
	Action non réalisée
	Action inscrite pour la 2 ^{ème} période de mise en œuvre du PLH

Actions	Sous-actions		Commentaire
2.1. Accompagner les habitants dans leur démarche de rénovation, notamment énergétique	2.1.1. Créer une plateforme de la rénovation de l'habitat privé		Création du guichet unique de la rénovation
	2.1.2. Accompagner les travaux de rénovation à l'échelle de la Communauté urbaine		Mise en place d'aides financières pour accompagner les ménages dans le cadre du PIG et du SARE
2.2. Mettre en œuvre les actions communautaires d'amélioration du parc privé sur les thématiques prioritaires	2.2.1. Définir les dispositifs d'intervention opérationnelle sur les secteurs à enjeux		Réalisation d'une étude pré-opérationnelle à la politique d'amélioration des logements privés
	2.2.2. Animer les dispositifs d'intervention opérationnelle		Mise en place d'un PIG multithématique et du SARE
	2.2.3. Finaliser le programme Habiter Mieux à Caen		Dispositif finalisé en décembre 2019
	2.2.4. Lutter contre l'habitat indigne		Axe intégré dans le PIG
2.3. Prévenir les dégradations des copropriétés privées des années 1950-1980	2.3.1. Promouvoir auprès des communes les expériences innovantes d'accompagnement de copropriétés		Action mise en œuvre via les actions de communication de la Maison de l'Habitat. Les objectifs de copropriétés à accompagner sont déjà atteints.
	2.3.2. Définir les secteurs d'intervention opérationnelle sur les secteurs à enjeux		<i>L'accompagnement des copropriétés inscrit dans le cadre de l'expérimentation dans le PIG et le SARE mais</i>
	2.3.3. Poursuivre l'action menée par Caen la mer sur le quartier Saint-Jean de Caen		Dispositif (POPAC) finalisé en 2020
2.4. Poursuivre la réhabilitation du parc social	2.4.1. Réhabiliter environ 1 800 logements locatifs sociaux		Sept opérations subventionnées entre 2019 et 2021 (587 LLS)

ZOOM 4/ 2.1.1. Créer une plate-forme de la rénovation de l'habitat privé

Le PLH 2019-2024 prévoit la mise en place d'une plate-forme de la rénovation des logements dénommée désormais « guichet unique de la rénovation », portée par la Maison de l'Habitat (MH).

Le guichet unique de la rénovation, nouveau service aux habitants, lancé dans un contexte de crise sanitaire

A destination des habitants de Caen la mer, il est **décliné en deux programmes opérationnels : le PIG** (Programme d'intérêt général de 2020 à 2025) avec l'Anah et **le SARE** (Service d'accompagnement à la rénovation énergétique de 2021 à 2023) avec la Région.

La Maison de l'Habitat, service de Caen la mer et centre de ressources pour les usagers, élus et professionnels du territoire sur toutes les questions liées au logement, **est devenue la porte d'entrée principale pour toutes les sollicitations liées à la rénovation des logements**. Le parcours de l'utilisateur est ainsi simplifié. Outre une première information générale, le **guichet unique a pour vocation d'inscrire le ménage dans un parcours de rénovation adapté et lisible, en l'orientant vers le bon interlocuteur** : vers l'opérateur du PIG (pour les ménages sous plafonds de ressources Anah) ou vers l'opérateur du SARE. Les conseillers partenaires accompagnent alors les particuliers depuis la définition des travaux jusqu'à la réalisation des travaux.

Au sein de la Maison de l'Habitat, les agents d'accueil ont été formés plus amplement aux sujets liés à la rénovation et un conseiller/animateur technique a rejoint l'équipe en 2021.

Après un léger retard dû à la crise sanitaire au printemps 2020, la **signature de la convention du PIG avec l'Anah en octobre 2020** marque le lancement des premières aides à la rénovation. Au 1^{er} janvier 2021, le guichet unique de la rénovation à destination des ménages et déclinant le programme SARE a

été ouvert, complétant ainsi le service pour les autres ménages.

Une très forte augmentation (+ 415 %) des sollicitations sur les sujets liés à la rénovation est constatée à la Maison de l'Habitat (passage de environ 405 contacts en 2019 et 2020 à près de 2 100 en 2021).

Des actions de sensibilisation, d'information, d'animation pour dynamiser la rénovation et augmenter la portée du dispositif

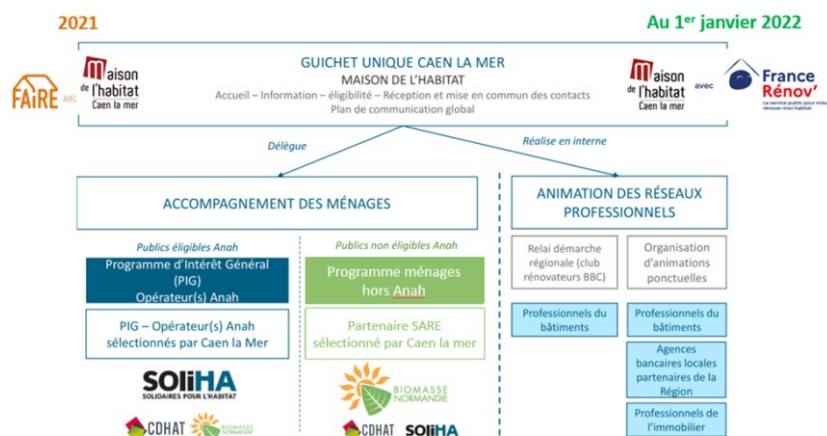
L'équipe de la Maison de l'Habitat réalise les actions de communication à destination du grand public (permanences, balades thermographiques, visites de chantiers, semaine de la rénovation, réunions publiques, marchés communaux ,...) **et des professionnels présents sur les secteurs du bâtiment ou de l'immobilier** (réunions de présentation des aides, formations, petits déjeuners chez des fournisseurs de matériaux, ...). Les années 2020 et 2021 ont été marquées par les restrictions liées à la pandémie et l'ensemble des actions ont été contraintes par ces mesures.

Par ailleurs, la Maison de l'Habitat s'attache à mobiliser les communes qui constituent un relais privilégié pour le guichet unique et ses déclinaisons opérationnelles : relais du plan de communication, contribution au repérage, accompagnement des propriétaires dans la prise de contact avec la Maison de l'Habitat (ou les opérateurs).

PERPECTIVES 2022

Au 1^{er} janvier 2022, les « Espaces Conseil FAIRE » deviennent des « Espaces Conseil France Rénov' », une nouvelle marque du service public pour des missions qui se poursuivent auprès des particuliers, professionnels et des communes.

Les actions de sensibilisation, d'animation et de communication seront renforcées pour asseoir l'ensemble des mesures et actions mises en place depuis 2020. **Deux événements majeurs ont été réalisés : la semaine de la rénovation en novembre et une journée dédiée aux bailleurs en décembre 2022.**



ZOOM 5/ 2.2.2. Animer les dispositifs d'intervention opérationnelle

Suite à l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2019 et compte tenu de la diversité des enjeux à traiter à l'échelle de l'ensemble du territoire communautaire, **deux dispositifs opérationnels ont été mis en place** :

- **Un Programme d'intérêt général (PIG)** multithématique de cinq ans (2020–2025) pour accompagner les ménages modestes et très modestes (plafonds de ressources Anah), les propriétaires bailleurs et les syndicats de copropriétaires (copropriétés fragiles).
- **Le Service d'accompagnement à la rénovation énergétique (SARE)** accompagne les autres ménages et les copropriétés non éligibles aux aides du PIG.

Le PIG de Caen la mer

Les modalités du suivi-animation du PIG, les objectifs chiffrés de logements aidés, les modalités de financement sont fixés dans une convention signée en octobre 2020 avec l'Anah, la Région Normandie, Procvivis, Action Logement et Caen la mer. Le marché pour le suivi-animation a été confié à un groupement d'opérateurs Anah (Soliha, CDHAT, Biomasse Normandie) **pour un montant de 1,2 millions d'euros**.

Les champs d'interventions du PIG sont :

- **L'amélioration énergétique des logements et la lutte contre la précarité énergétique** des ménages ;
- **L'adaptation à l'autonomie des logements** pour assurer le maintien à domicile des personnes âgées, en situation de handicap ou/et à mobilité réduite ;
- **La réhabilitation de copropriétés énergivores et fragiles**, éligibles aux aides de l'Anah ;
- **La lutte contre l'habitat indigne et dégradé** ;
- **La production de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé**, en participant à l'amélioration du parc locatif privé et à la lutte contre la vacance des logements.

Dans ce cadre, le règlement des aides aux travaux de Caen la mer a été approuvé au début de l'année 2020. **Deux communes volontaires ont mis en place des aides complémentaires aux subventions de Caen la mer : Caen et Ouistreham.**

Après un an et deux mois de mise en place de ce dispositif, **le premier bilan du PIG en décembre**

2021 est très positif. Il présente une **forte dynamique à la fois sur les premiers contacts et l'accompagnement des ménages.** Avant la fin de l'année 2021, le nombre de projets aidés de propriétaires occupants sur les thématiques de la rénovation énergétique et l'adaptation des logements ont atteint les objectifs annuels de la convention. Ils ont donc été augmentés afin que les ménages concernés puissent être accompagnés dans leurs projets et bénéficier d'aides financières en 2021 et 2022.

En 2020 et 2021, 247 projets représentant plus de 4 millions d'euros de travaux ont été accompagnés et aidés dans le cadre du PIG. Caen la mer a réservé près de 287 500 € de subventions pour aider ces rénovations de logements.

Par ailleurs, les différents dispositifs d'accompagnements des copropriétés à Caen et le territoire communautaire depuis plusieurs années ont porté leurs fruits. **Dès les premiers mois du PIG, le nombre de copropriétés fragiles à accompagner est atteint et les sollicitations de syndic perdurent.** Dans le cadre du PIG, l'accompagnement des copropriétés fragiles est plus poussé avec un regard préalable sur le fonctionnement et la gestion, afin de résoudre des dysfonctionnements potentiels et éviter de mener les copropriétaires vers un vote d'un projet de travaux qui ne pourrait pas se réaliser. Les premières années d'accompagnement de copropriétés fragiles devraient aboutir avec le dépôt de deux dossiers de demandes de subventions en 2022.

Suite aux avenants à la convention **en 2021, les objectifs globaux du PIG sont de 1 645 logements à rénover en 5 ans** et répartis ainsi :

- 1 080 logements occupés par leurs propriétaires ;
- 65 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 500 logements situés dans des copropriétés fragiles.

Le SARE

Le lancement du volet opérationnel d'accompagnement des ménages « hors Anah » a été décalé, en raison du temps de mise en œuvre du SARE à l'échelle nationale. Dans l'attente et afin de ne pas créer de ruptures, les prestations d'accompagnement réalisées par Biomasse Normandie ont été prolongées.

Le SARE a pour objectif d'impulser une nouvelle dynamique territoriale de la rénovation énergétique. Il doit mobiliser les collectivités territoriales

et les réseaux professionnels, en s'appuyant sur le réseau « FAIRE » existant. Le programme SARE permet d'accompagner plus efficacement les ménages vers la rénovation énergétique, par un parcours d'information et d'accompagnement.

Caen la mer s'est engagée comme structure de mise en œuvre locale du SARE dès 2021 et pour une durée de trois ans. Dans les faits, la Maison de l'Habitat est devenue Espace conseil FAIRE du territoire communautaire. L'accompagnement des ménages est assuré par des conseillers partenaires. Une convention de partenariat d'un montant de 600 000 € a été signée avec Biomasse Normandie. Elle détaille les modalités de mise en œuvre des actions et des financements.

Au cours de la première année du déploiement du SARE, dans un contexte d'une importante communication nationale et de changements des réglementations des aides financières nationales, il a été constaté une **très forte sollicitation et une surcharge des conseillers sur toutes les thématiques** (maisons individuelles et copropriétés). En 2022, les modifications nationales du SARE devront se décliner dans des avenants aux conventions avec la Région et Biomasse Normandie.

Caen la mer a accordé 9 500 € de subventions pour sept projets de rénovation de forte performance énergétique (BBC rénovation dont certains avec des matériaux biosourcés).

L'ORT

En 2020, une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a été signée **sur la ville de Caen** sur les thématiques habitat, commerce et espaces publics qui a notamment **permis d'activer le dispositif d'investissement Denormandie à Caen** afin de **lutter contre la vacance et favoriser la réhabilitation du parc existant**.

Un avenant à l'ORT a permis d'intégrer les villes lauréates de « Petites villes de demain » en 2021 : Thue et Mue et Ouistreham .

PERSPECTIVES 2022

Le contexte des politiques de l'habitat et ses changements fréquents de réglementation ainsi que les difficultés des entreprises à honorer les demandes des particuliers **entraînent des complications pour les ménages modestes pour passer le cap vers un projet de travaux.**

Les fortes demandes constatées en 2021 se poursuivent en 2022 sur les deux programmes. Caen la mer

a adapté certains objectifs en conséquence et plus particulièrement sur le PIG. Toutefois, **en raisons des fortes demandes sur certaines thématiques** (adaptation des logements, rénovation énergétique et copropriétés) **un recalibrage général des objectifs à la hausse sur l'ensemble des programmes opérationnels sera nécessaire, après 2022.**

ZOOM 6/ 2.3.3. Poursuivre l'action menée par Caen la mer sur le quartier Saint-Jean à Caen

La finalisation du dispositif POPAC à Caen

L'année 2020 est marquée par la fin du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) du quartier Saint-Jean animé pendant quatre ans par Soliha et Biomasse Normandie.

Ce dispositif incitatif est à la fois un outil de connaissance, un programme de prévention et un levier opérationnel. Il proposait une ingénierie gratuite aux copropriétés pour établir un bilan technique, de gestion et juridique, pour ensuite engager les démarches pour remédier aux difficultés identifiées. Un accompagnement spécifique a également été proposé pour rénover les cœurs d'îlots (cours communes en indivision).

Les actions de sensibilisation, d'information et de formation des acteurs de la copropriété, particulièrement des copropriétaires, ont mobilisé un grand nombre de participants (parfois des habitants hors quartier Saint-Jean). Les formes et thématiques ont été diversifiées afin de toucher le plus grand nombre : balade urbaine et patrimoniale, balade thermographique, ateliers avec retours d'expériences (sujets abordés : gestion, fonctionnement, technique, ...), visioconférence pendant la période de confinement, visites de chaufferie, ...

Le POPAC en quelques chiffres

- **Près de 85 copropriétés ou mono-propriétés ont bénéficié d'études ou audits**, soit environ **1 300 logements** et neuf projets de rénovation des cœurs d'îlots ;
- **L'appel à projets lancé par la Région en faveur de l'attractivité des centres-villes de la Reconstruction**, dont la ville de Caen est lauréate, a permis de financer **23 projets** (dossiers déposés entre 2018 et 2021) : 46 copropriétés ou mono-propriétés et trois cours communes pour un montant total de travaux de près de 2 596 000 € TTC. L'intégralité de l'enveloppe de 1,2 million d'euros d'aides réservée pour le quartier Saint-Jean a été consommée ;
- **Un budget de 390 000 € en dépenses et 233 000 € en recettes.**

Les apports méthodologiques du POPAC

Au-delà des financements et de l'accompagnement apportés le dispositif, le POPAC a permis de démontrer :

- **Importance de la présence d'un tiers de confiance** dans l'accompagnement des projets en copropriété ou lorsque les propriétaires sont nombreux ;
- Une réponse à la nécessité **d'un travail collaboratif avec les professionnels de l'immobilier et plus particulièrement les syndicats**. Préfiguration d'une méthodologie de travail avec ces acteurs dans le cadre des futurs dispositifs opérationnels sur les copropriétés ;
- Une réponse aux **besoins en information, sensibilisation et formation des copropriétaires** sur tous les sujets liés à la copropriété et pas uniquement sur les projets de travaux (fonctionnement, gestion, juridique, ...) ;
- **Une meilleure connaissance des copropriétés de ce secteur ;**
- Une réponse à la **très forte complexité des projets de rénovation** des cours communes en indivision.

ORIENTATION 3 : Synthèse de mise en œuvre

L'orientation n° 3 se structure autour de **sept actions**, déclinées en **vingt et une sous-actions**. De façon générale, cette orientation regroupe un grand nombre d'actions. Un grand nombre est déjà bien engagé, même si certaines seront lancées dans la deuxième période de mise en œuvre du PLH. Les objectifs quantitatifs sont plutôt bien réalisés.

La mise en œuvre des outils au service du projet sont en cours. Toutefois, l'impact de la crise sanitaire sur les deux premières années de mise en œuvre du PLH ont pu ralentir certains projets.

Cette première période a été marquée par le lancement ou la finalisation de trois projets : l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), le montage de l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS), la poursuite et la mise en place d'outils pour accompagner les ménages dans l'accès au logement (jeunes, personnes âgées, ménages modestes ou encore gens du voyage). Sept zooms sont proposés dans cette partie.

	Action en cours et/ou réalisée
	Action engagée
	Action non réalisée
	Action inscrite pour la 2 ^{ème} période de mise en œuvre du PLH

Actions	Sous-actions		Commentaire
3.1. Produire du logement locatif aidé en fonction de la capacité d'accueil des communes	3.1.1. Se donner les moyens d'atteindre les objectifs en matière de logement locatif social		Maintien du taux de logement social à l'échelle de Caen la mer
	3.1.2. Faciliter la production de logement locatif social, notamment dans les tissus urbains existants		Mise en œuvre suite à la définition de la stratégie foncière
	3.1.3. Mobiliser le parc existant pour développer l'offre locative aidée		Accompagnement financier des associations
3.2. Renforcer la production de logements abordables, en accession sociale à la propriété et en accession à prix maîtrisé	3.2.1. Produire une offre de logements en accession à prix abordable		Objectif difficilement mesurable mais partiellement atteint
	3.2.2. Poursuivre et renforcer le partenariat avec les opérateurs publics et privés		Partenariat avec les acteurs mais non formalisé dans le cadre d'une convention
	3.2.3. Expérimenter des dispositifs innovants permettant de maîtriser les prix de vente des logements		Création d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) finalisée en 2022

Actions	Sous-actions		Commentaire
3.3. Décliner la politique d'attribution en matière de logements sociaux dans la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)	3.3.1. Elaborer et signer la Convention intercommunale d'attribution (CIA)		Elaboration de la CIA en 2021 et 2022— Signature en 2023
	3.3.2. Mettre en place et animer la commission partenariale d'examen des situations, multithématique		Définition et composition de la Commission de Coordination Intercommunale en 2022
	3.3.3. Animer les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)		Réunion Conférence intercommunale du logement (CIL) en 2022
3.4. Poursuivre le développement d'une offre de logements et d'hébergement adaptée et diversifiée envers les plus défavorisés	3.4.1. Développer une offre locative très sociale à destination des ménages défavorisés		Objectif intégré dans le règlement des aides auprès de bailleurs sociaux
	3.4.2. Mobilier les outils permettant de sécuriser la relation bailleur-locataire et renforcer le travail d'accompagnement des ménages fragiles		Soutien financier de Caen la mer à deux agences immobilières à vocation sociale (AIVS AISCAL, AIS Soliha) et à l'ACSEA (pour la gestion du Cap Horn)
3.5. Adapter le parc existant au vieillissement et au handicap et faire évoluer l'offre nouvelle en conséquence	3.5.1. Favoriser l'adaptation des logements existants dans le parc privé et public		Bonus de subvention pour le parc social, lancement du PIG, guichet unique et création du Silver appart
	3.5.2. Développer une offre nouvelle de logement social adapté aux personnes âgées et/ou en situation de handicap		Abondement des aides pour des projets d'habitat inclusif
	3.5.3. Développer un dispositif adapté de rapprochement de l'offre et de la demande de logement social adapté des personnes âgées et/ou en situation de handicap		Action non réalisée
	3.5.4. Participer à l'identification des besoins des personnes en situation de handicap		Action non réalisée
3.6. Adapter l'offre en logements aux besoins des jeunes et des étudiants	3.6.1. Favoriser l'accès au logement des jeunes et étudiants		Subvention de Caen la mer pour la production de petits logements sociaux /très sociaux et soutien à l'ACAHJ pour l'activité du CLLAJ
	3.6.2. Evaluer les capacités d'accueil des structures à destination des jeunes et des étudiants, notamment en FJT		Deux études menées sur le logement des jeunes (ACAHJ-CLLAJ et URAHJ)
	3.6.3. Disposer d'une meilleure connaissance du public étudiant		Pas encore réalisé, une étude prévue dans le cadre du programme de travail de l'AUCAME en 2023
3.7. Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des Gens du voyage	3.7.1. Construire les terrains d'accueil prévus au schéma départemental		Etude de faisabilité et/ou préalable en cours pour deux projets
	3.7.2. Réhabiliter l'aire permanente d'accueil de Ouistreham		Projet abandonné
	3.7.3. Identifier les besoins liés à la sédentarisation des gens du voyage		Lancement de la MOUS en 2022

ZOOM 7/ 3.1.3. Mobiliser le parc existant pour développer l'offre locative aidée

L'offre locative aidée, au sein du parc privé existant, se développe notamment via les bailleurs sociaux et les associations agréées « maîtrise d'ouvrage sociale ». Il s'agit de logements acquis en diffus, dans le parc privé, et agréés logement locatif social. Ces logements présentent l'intérêt de favoriser la mixité sociale dans des quartiers ou immeubles où ils sont habituellement peu présents. **En 2019, 2020 et 2021, 35 logements ont ainsi été agréés dans les communes du centre urbain et de la couronne urbaine** (Caen, Fleury-sur-Orne, Mondeville, Iffs et Cormelles-le-Royal).

Pour faciliter l'équilibre de ces opérations qui nécessitent l'acquisition de logements en diffus dans le parc privé, **le règlement des aides a été modifié en septembre 2021 pour subventionner davantage ces opérations compte tenu de l'augmentation des prix des logements privés**. Parallèlement, **un abondement de la subvention est prévu en cas de logement vacant depuis plus de 2 ans** afin d'encourager la remise sur le marché des logements vacants.

Les associations et les agences immobilières à vocation sociale (AIS SOLIHA, AIVS AISCAL, ACAHJ-CLLAJ) développent également leur parc de logements gérés et loués dans le cadre de l'intermédiation locative. Une partie de ces logements fait l'objet d'un conventionnement et se situe donc au niveau des loyers HLM. Ces associations bénéficient **d'un soutien financier de Caen la mer**.

Cette offre se développe également dans le cadre des logements conventionnés Anah (avec ou sans travaux) **via le PIG** mis en place à Caen la mer mais de façon marginale probablement du fait du faible niveau des loyers encadrés au regard des prix du marché.

PERSPECTIVES 2022

Une démarche de sensibilisation et de communication auprès des propriétaires bailleurs du parc privé est entamée afin de les informer sur les solutions de mise en location de leurs logements avec l'angle « Louer serein et solidaire ».

ZOOM 8/ 3.2.3. Expérimenter des dispositifs innovants pour maîtriser les prix de vente des logements

Le projet de création d'un OFS a été lancé fin 2019 avec l'appui d'un bureau d'études pour accompagner Caen la mer sur l'opportunité et la faisabilité d'un tel outil et dans l'affirmative, pour la constitution du dossier d'agrément.

En janvier 2020, le Conseil communautaire a validé le principe de création d'un OFS. La mission s'est poursuivie en 2020 et 2021 sur le montage juridique de l'OFS Caen la mer et son modèle économique. L'objectif de **créer un OFS en partenariat avec les acteurs locaux de l'habitat** a conduit à envisager un **GIP comme structure porteuse de l'OFS**. Les membres fondateurs de ce GIP sont la Communauté urbaine **Caen la mer**, la **SEM Normandie Aménagement**, la **SPLA Caen Presqu'île**, l'**UHSN**, la **FPI Normandie** et l'**EPF de Normandie**.

Le Bail Réel Solidaire est une nouvelle forme d'accès sociale à propriété qui consiste en la dissociation entre la pleine propriété du bâti détenu par un ménage et la location du foncier sur lequel repose le bâti, détenu par l'OFS. Les logements sont destinés à des ménages sous plafond de ressources à un prix inférieur au marché.

Ce dispositif permet d'éviter la spéculation foncière et immobilière et garantit la pérennité d'un parc de logements à prix abordable.

PERSPECTIVES 2022

En 2022, les délibérations des instances de Caen la mer et des cinq autres membres fondateurs ont acté la création de la structure, leur participation, le projet de convention constitutive du GIP et le dossier d'agrément.

L'OFS Caen la mer a été agréé par le Préfet de Région en novembre 2022. La première Assemblée générale et le Conseil d'administration d'installation se sont tenus le 13 décembre 2022. L'OFS Caen la mer va démarrer son activité en janvier 2023.

L'OFS a pour objectif de produire 70 logements par an à Caen, dans les communes de la première couronne en B1 et à Ouistreham.

ZOOM 9/ 3.3.1. Elaborer et signer la CIA

Les années 2021 et 2022 ont été marquées par les travaux d'élaboration de la Convention intercommunale d'attribution (CIA) en déclinaison des orientations stratégiques définies dans le document cadre adopté en Conseil communautaire de novembre 2018. A noter que la loi 3DS a repoussé à décembre 2023 la date limite d'adoption des CIA.

En 2021 et 2022, quinze temps de travail techniques et politiques se sont tenus sur l'élaboration de la CIA, particulièrement sur la territorialisation de l'objectif d'attribution à des ménages du 1^{er} quartile hors QPV par commune et bailleur social.

Les différents groupes de travail restreints (AFIDEM, UHSN, Etat et Caen la mer), comités techniques (notamment des réunions spécifiques avec les bailleurs sociaux) et réunions avec les élus (groupe de travail élus et conférence des maires) ont permis d'arriver à un équilibre entre les objectifs règlementaires et un consensus politique sur la déclinaison des objectifs d'attribution territorialisés des logements aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV, les attributions des logements aux ménages prioritaires et des logements aux ménages de 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile en QPV.

Concernant l'objectif 1^{er} quartile hors QPV, Caen la mer et ses partenaires se fixent pour **objectif d'atteindre 25 % d'attributions hors QPV pour des demandeurs dont les ressources sont les plus faibles** (1^{er} quartile des demandeurs) ou des personnes relogées dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine.

La Communauté urbaine Caen la mer, conformément aux objectifs de la loi et dans un objectif de meilleur équilibre de peuplement du parc social, **propose de territorialiser cet objectif en adaptant les contributions de chaque commune à l'accueil des ménages du premier quartile hors QPV** selon le principe décrit dans le tableau ci-dessous.

PERSPECTIVES 2022

L'année 2022 est marquée par la phase de validation et d'adoption de la CIA : avis du comité responsable du PDLHPD et de la Conférence intercommunale du logement en juin 2022 puis adoption du projet de CIA au Bureau communautaire de Caen la mer en septembre 2022 et au sein des conseils municipaux. La signature de la CIA est prévue en début d'année 2023.

Type de commune	Contribution à l'accueil des ménages du 1 ^{er} quartile hors QPV
Communes avec un QPV	20 %
Commune avec un taux de logement social = ou > à 40 %	25 %
Autres communes de Caen la mer	30 %

ZOOM 10/ 3.4.2. Mobiliser les outils pour sécuriser la relation bailleur-locataire et renforcer le travail d'accompagnement des ménages fragiles

Caen la mer apporte son soutien financier à deux agences immobilières à vocation sociale : l'AIVS AISCAL et l' AIS Soliha. Ces dernières gèrent, à la fin 2021, respectivement 225 logements et 111 logements à l'échelle de Caen la mer dans le cadre de l'intermédiation locative. Elles ont pour objet de favoriser l'insertion par le logement des personnes et familles défavorisées. En 2021, Caen la mer a versé 20 000 € à AISCAL et 4 000 € à AIS Soliha.

Caen la mer apporte également un soutien financier à l'ACSEA pour la gestion du centre d'hébergement d'urgence Cap Horn qui dispose de 60 places. Avec un taux d'hébergement de 96 % en 2021, ce sont 492 personnes qui ont été hébergées en 2021 dont 80 % d'hommes et 20 % de femmes.

PERSPECTIVES 2022

Plusieurs démarches d'information et de sensibilisation portées par la Maison de l'Habitat, en partenariat avec les associations et partenaires, auprès des propriétaires bailleurs seront développées pour les informer sur les dispositifs de sécurisation afin de les inciter à louer leur logement de façon solidaire à des publics plus précaires : rubrique sur le site internet « Mettre son logement en location », plaquette d'information « Louer serein et solidaire », journée d'information à destination des propriétaires bailleurs pour présenter ces dispositifs de sécurisation.

ZOOM 11/ 3.5.1. Favoriser l'adaptation des logements existants dans le parc privé et public

Plusieurs actions favorisent l'adaptation des logements au vieillissement et handicap :

- **Le règlement des aides financières à la réhabilitation du parc social** prévoit un bonus de subvention lorsque l'opération prévoit des travaux d'accessibilité au bâtiment pour les personnes à mobilité réduite. Deux opérations (185 logements) ont bénéficié de cet abondement complémentaire.
- **Le lancement du PIG** en octobre 2020 comprend un volet adaptation des logements au vieillissement et au handicap avec l'accompa-

gnement des occupants dans leurs projets. La dynamique est telle que les objectifs de la convention avec l'Anah ont été augmentés dans le cadre de deux avenants. En 2020 et 2021, 114 logements ont été adaptés sur un peu plus d'un an d'animation de ce dispositif.

- **Le règlement des aides à la rénovation du parc privé** prévoit des aides notamment pour les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements au vieillissement et handicap.

Le Silver Appart

En 2021, **Caen la mer Habitat**, bailleur social du territoire, s'est inscrit dans une démarche de services spécifiques aux séniors pour favoriser le maintien et le confort à domicile en créant le « Silver Appart ». Les différents partenaires associés à ce projet sont le Département du Calvados avec le CLIC Caen couronne, le CCAS de Caen, Soliha et la Communauté urbaine Caen la mer. Il s'agit d'un appartement témoin situé dans un immeuble de Caen la mer Habitat, aménagé et équipé pour montrer aux séniors comment faciliter leur vie quotidienne à leur domicile et gagner en confort, en sécurité et en autonomie. Il s'agit de solutions techniques simples, d'équipements peu coûteux, de trucs et astuces qui répondent à leurs besoins sans aller dans un processus de travaux.

PERSPECTIVES 2022

Lancement du PIG du Conseil départemental du Calvados avec un volet adaptation au vieillissement et handicap qui abondera les aides à la rénovation du parc privé de Caen la mer .

Signature d'une convention de partenariat dans laquelle Caen la mer, à travers sa Direction Habitat, s'est associée au projet du Silver Appart et s'est engagé à promouvoir ce dispositif. A cet effet, elle informe au quotidien les usagers de la Maison de l'Habitat, ses partenaires et l'ensemble des communes de Caen la mer. Elle a ainsi organisé deux visites à destination des particuliers dans le cadre de la semaine de la rénovation en novembre 2022.

ZOOM 12/ 3.6.2. Évaluer la capacité d'accueil des structures à destination des jeunes et des étudiants notamment en FJT

Deux études ont été menées en 2021 et 2022 sur le logement des jeunes :

- **Une étude sur le logement des jeunes à Caen la mer** menée par l'ACAHJ CLLAJ ;
- **Une étude sur le logement des jeunes en Normandie** (diagnostic régional : données de cadrage, état des lieux de l'offre, évaluation des besoins, axes et scénario de développement) menée par l'URAHJ.

Dans un contexte d'augmentation des loyers, de pénurie de logements notamment de petite typologie et de précarité des jeunes et malgré un territoire de Caen la mer qui comptabilise 580 logements en FJT, ces deux études ont mis en évidence un besoin encore important de logement pour les jeunes actifs dans le territoire de Caen la mer. L'offre de logement doit également s'adapter aux nouveaux usages, besoins et temporalités des jeunes.

PERSPECTIVES 2022

Un projet d'extension d'un FJT est en cours d'étude avec notamment une offre plus diversifiée géographiquement et en termes de produit.

La réalisation de programmes de logements sociaux pour les jeunes de moins de 30 ans (art 109 loi Elan).

ZOOM 13/ 3.7.1. Construire les terrains d'accueil prévus au schéma départemental

Deux projets ont été inscrits dans le schéma et sont en cours :

- **Aire de grand passage Ouistreham** : un premier emplacement identifié en 2020 a été abandonné pour des raisons à la fois techniques et environnementales. Un deuxième emplacement est identifié en 2021 et nécessite des études préalables (loi sur l'eau, DUP et modification PLU...) et l'acquisition foncière auprès des propriétaires.
- **Aire mixte Thue et Mue** : le terrain identifié a d'ores et déjà fait l'objet de négociation en

vue de son acquisition par Caen la mer. La modification du zonage du PLU a été réalisée. L'étude de faisabilité lancée en 2021 a mis en évidence des difficultés et contraintes réglementaires qui complexifient et retardent considérablement le projet et qu'il convient de lever : une partie du foncier est occupé sans droit ni titre, des études règlementaires sont nécessaires : étude zone humide, périmètre ICPE (installation classée pour la protection environnement) qu'il convient de réduire en vue de la vente, étude de pollution du sol, à compléter par une étude pour assurer la compatibilité du sol avec l'installation d'habitat mobile, proximité de deux bâtiments à proximité impliquant une étude de bruit (classés ICPE avec distance de recul non respectée) et la nécessité d'extraire une bande de foncier...

- **L'Aire mixte Saline** a été abandonnée du fait de la scission de la commune nouvelle et a été retirée du Schéma départemental.

PERSPECTIVES 2022

La recherche de terrains optionnels n'a pas abouti d'où le réaménagement du terrain de petit passage entre le canal (travaux en 2022). La livraison est prévue au printemps 2023.

L'étude de faisabilité est en cours pour la création de l'aire mixte Thue et Mue. L'acquisition du foncier devrait intervenir début 2023.

Des études préalables seront lancées pour le terrain de grand passage de Ouistreham fin 2022.

Lors de la révision du schéma en 2021, des nouvelles obligations ont été fixées par l'Etat et le Département avec la création d'un terrain locatif familial à Blainville-sur-Orne (ou habitat adapté) et la recherche d'un foncier.

Il conviendra également d'identifier un foncier pour reconstituer le terrain de petit passage supprimé sur la presqu'île de l'Orne.

ORIENTATION 4 : Synthèse de mise en œuvre

L'orientation n° 4 se structure autour de **quatre actions**, déclinées en **treize sous-actions**. De façon générale, le bilan de cette orientation est positif :

- La première action est en cours de mise en œuvre. La création d'un observatoire foncier et l'observation du parc social sont en cours de structuration.
- Les actions 2 et 3 ont été mises en œuvre ;
- Le bilan de la dernière action est plus nuancé. Des fiches communes ont été réalisées, dès le début de la mise en œuvre du PLH. Ces fiches synthétisent les règles qui s'appliquent à la commune et donnent les principaux chiffres de la commune. Les contraintes liées à la crise sanitaire n'ont pas permis la mise en place de conventionnement avec les bailleurs sociaux et les opérateurs privés.

Cette première période de mise en œuvre du PLH a été marquée par une étude sur la vacance, la pérennisation du partenariat avec les acteurs du PLH, le renforcement des moyens dédiés au PLH et l'élaboration de feuille de route avec les communes. Ces quatre sous-actions font l'objet d'un zoom.

	Action en cours et/ou réalisée
	Action engagée
	Action non réalisée
	Action inscrite pour la 2 ^{ème} période de mise en œuvre du PLH

Actions	Sous-actions		Commentaire
4.1. Poursuivre les dispositifs d'évaluation de la politique de l'habitat et élargir les champs d'observation pour mieux appréhender l'ensemble des marchés	4.1.1. Poursuivre le dispositif partenarial d'évaluation		Réalisation de bilan annuel et présentation en conférence des maires et des acteurs du PLH
	4.1.2. Faire évoluer l'outil de suivi de livraisons de logements		Suivi élargi à toutes les communes mais pas d'évolution de l'outil
	4.1.3. Créer un observatoire foncier pour affiner la connaissance du marché local et réajuster éventuellement certains objectifs		Structuration d'un observatoire foncier en cours
	4.1.4. Etudier la faisabilité de la mise en place d'un observatoire des loyers		Réunion avec les partenaires en 2019—pas de volonté de structurer un observatoire
	4.1.5. Observer le parc social et son occupation		Géolocalisation de RPLS par l'Aucame et signature de la convention du GIP SNE
4.2. Analyser l'impact de la production de logements sur les différents marchés et segments de l'offre	4.2.1. Détecter les problèmes de déqualification du parc existant		Etude de l'Aucame sur la vacance en 2020 affinée par Caen la mer, mise en place du permis de louer et actions d'information auprès des propriétaires en 2022
	4.2.2. Mesurer l'impact du Pinel et sa réforme sur les communes de Caen la mer		Étude réalisée par l'Aucame à la fin 2019
4.3. Renforcer les outils de gouvernance du PLH	4.3.1. Conforter le suivi politique du PLH		Mise en place de réunions de concertation avec les élus par armature urbaine
	4.3.2. Renforcer la coordination entre les différentes Directions de Caen la mer		Coordination des Directions Habitat, Urbanisme et Foncier (PLH, PLUI-HM et étude foncière)
	4.3.3. Pérenniser le partenariat actif avec les acteurs impliqués dans la mise en œuvre		Réalisation de deux conférences des acteurs du PLH (2019 et 2021)
	4.3.4. Renforcer les moyens dédiés à la mise en œuvre du PLH		Création en 2021 d'un poste de conseiller-animateur pour la rénovation des logements
4.4. Renforcer le partenariat pour décliner les objectifs du PLH	4.4.1. Elaborer une feuille de route avec les communes		Réalisation de fiches synthétiques à la commune (règles du PLH et principales données)
	4.4.2. Conventionner avec les bailleurs sociaux et les opérateurs privés		Action non réalisée

ZOOM 14/ 4.2.1. Détecter les problématiques de déqualification du parc existant

L'étude sur la vacance des logements menée par l'Aucame en 2020 et 2021 a permis d'affiner les chiffres sur la vacance et d'identifier les secteurs concernés mais aussi les principales causes. Cette analyse a mis en évidence une vacance jugée normale à Caen la mer (autour de 6,7 % en 2019, même si certains secteurs sont plus impactés (8,7 % dans la ville de Caen). La vacance structurelle c'est-à-dire de deux ans et plus, est faible (1,5 % à Caen la mer et 1,8 % à Caen). Cette vacance est localisée sur quelques quartiers anciens sur Caen. Pour autant, il est nécessaire de suivre cet indicateur de vacance.

Il est à noter la mise en place, à titre expérimental, du permis de louer et diviser sur quelques secteurs de Hérouville-Saint-Clair dès juin 2021 afin de lutter contre l'habitat dégradé.

De plus, une étude sur l'impact de la crise sanitaire sur le marché immobilier et les nouveaux arrivants a été réalisée par l'Aucame en 2021.

PERSPECTIVES 2022

En 2022, l'étude sur la vacance est poursuivie avec le travail d'un stagiaire en Master 2 et le soutien du dispositif Zéro Logement Vacant notamment pour qualifier plus finement la vacance (questionnaire adressé à l'ensemble des propriétaires de logements vacants de plus de deux ans) et informer les propriétaires sur les dispositifs incitatifs de remise de leur logement sur le marché.

Une plaquette d'information « Vous êtes propriétaire, votre logement est vacant et vous avez besoin de conseils » a été adressée aux propriétaires de logements à l'automne 2022 et une journée d'information et de conseil sur les dispositifs de sécurisation, de rénovation et de défiscalisation a été organisée en décembre 2022.

Parallèlement sur quelques secteurs, la ville de Mondeville a mis en place le permis de louer et diviser en 2022 et la ville de Caen, le permis de louer en octobre 2022.

ZOOM 15/ 4.3.3. Pérenniser le partenariat actif avec les acteurs impliqués dans la mise en œuvre du PLH

La conférence des acteurs du PLH s'est tenue en 2019 et 2021 mais n'a pas pu être organisée fin 2020 pour cause de confinement.

Les années 2020, 2021 et 2022 ont été marquées par de nombreux travaux avec les bailleurs sociaux, l'UHSN, l'Afidem, Action Logement et les élus sur la politique de peuplement (15 temps de travail techniques et politiques). Cette concertation aboutira à la finalisation de la Convention intercommunale d'Attribution fin 2022.

Parallèlement, dans le cadre de l'élaboration du projet de territoire de Caen la mer, les acteurs locaux de l'habitat ont été associés dans le cadre de deux séminaires de concertation en 2021 sur les orientations et pour la définition du plan d'actions du projet de territoire afin de contribuer aux thématiques sur l'aménagement durable, l'habitat, les parcours résidentiels et la mixité sociale, les équilibres démographiques... Le PLH étant une déclinaison opérationnelle du projet de territoire.

PERSPECTIVES 2022

La conférence intercommunale du logement s'est tenue en juin 2022.

Les travaux d'élaboration du PLUI-HM ont été l'occasion de rencontrer les acteurs de l'habitat sur la phase d'état des lieux notamment dans le cadre de cinq ateliers thématiques du volet habitat en juin et juillet 2022.

ZOOM 16/ 4.3.4. Renforcer les moyens dédiés à la mise en œuvre du PLH

Un poste de conseiller-animateur pour la rénovation des logements privés a été créé en février 2021 dans le cadre de la mise en œuvre de la politique de rénovation du parc privé et de l'ouverture du guichet unique de la rénovation à la Maison de l'Habitat.

PERSPECTIVES 2022

L'équipe du service Planification Urbaine de la Direction de l'urbanisme a été renforcée en 2022 pour la maintenance des PLU, dont un chargé de mission fléché sur le volet habitat.

De plus, un poste a été créé en septembre 2022 pour renforcer la Direction Habitat. Ce poste se découpe en deux missions :

- mi-temps directeur OFS mis à disposition du GIP,
- mi-temps chargé de mission prospective foncière et logement abordable.

ZOOM 17/ 4.4.1 Elaborer une feuille de route avec les communes

Les feuilles de route du PLH précisent, pour chaque commune, la synthèse des règles du PLH qui s'appliquent dans son territoire. Co-élaborée par la Direction de l'habitat et la Direction de l'Urbanisme, ces feuilles de route sont destinées à fournir aux communes un document synthétique pour la prise en compte du PLH dans leur PLU et leur politique locale du logement.

Elles ont été complétées par une fiche de synthèse sur les données de population et de logement (parc privé, parc social et marché de l'immobilier) réalisée par l'Aucame.

Ces feuilles de route ont été présentées et remises aux élus en novembre 2020.

PERSPECTIVES 2022

L'élaboration du PLUI-HM intégrera le PLH et garantira une parfaite cohérence entre les orientations politiques en matière d'habitat et leur traduction dans le PLUI-HM.

LES EFFETS DU PLH AU REGARD DES DYNAMIQUES DU TERRITOIRE

Synthèse des effets du PLH

La mise en œuvre des trois premières années du PLH s'inscrit dans un contexte particulier de crises, notamment sanitaire. Ce PLH, couvrant la période 2019-2024, a été adopté par les élus fin janvier 2020, soit quelques semaines avant la mise en place du premier confinement pour faire face à la pandémie.

Cette crise, suivie d'un contexte international instable, rend l'analyse des effets du PLH au regard des dynamiques du territoire de Caen la mer difficile à mener. Toutefois, cette partie, rédigée par l'AUCAME, essaie de comprendre les effets de ce PLH.

Ces différentes crises ont renforcé et/ou accentué les dynamiques à l'œuvre depuis quelques années :

- **Des marchés immobiliers** (en acquisition et en location) **qui se tendent** avec une augmentation rapide et généralisée des prix ;
- **Un accès au prêt immobilier de plus en plus complexe**, avec des taux d'intérêt qui augmentent et des taux d'usure qui bloquent certaines situations ;
- **Des coûts de production du logement** de plus en plus onéreux (matériaux, énergie, ...) ;
- **Des situations sociales complexes** avec des ménages qui se trouvent exclus du marché de l'habitat ;
- **Des besoins en logements sociaux** de plus en plus forts au vu de la précarisation des ménages.

Au-delà de ces effets, **la crise sanitaire a pu ralentir la mise en place de certaines actions**, qui se sont concrétisées à la fin de cette première période de mise en œuvre, et dont les effets seront visibles dans les années à venir.

Enfin, **l'accélération des politiques nationales pour lutter et s'adapter au changement climatique** n'est pas non plus sans conséquence sur les équilibres des marchés locaux, notamment :

- **La réduction importante de la consommation d'espace imposée puis l'application du Zéro Artificialisation Nette** dans les années à venir qui invitent à mieux regarder les tissus urbains existants ;

- **L'interdiction de louer les passoires énergétiques** à court terme qui oblige à une accélération de la rénovation globale de ces logements.

Néanmoins, **ce contexte tendu et évolutif** ne remet pas en cause la politique mise en place par Caen la mer en 2019 et, au contraire, **démontre l'importance des actions inscrites à l'horizon 2024 pour le territoire.**

La mise en place d'un Organisme de foncier solidaire (OFS), la montée en puissance du guichet unique de la rénovation, les objectifs de réduction de la consommation d'espace, la définition d'une stratégie foncière, la mobilisation du foncier en tissu urbain existant, la mise en place d'une politique d'attribution des logements sociaux ainsi que les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont autant d'actions qui répondent aux enjeux d'aujourd'hui et de demain.

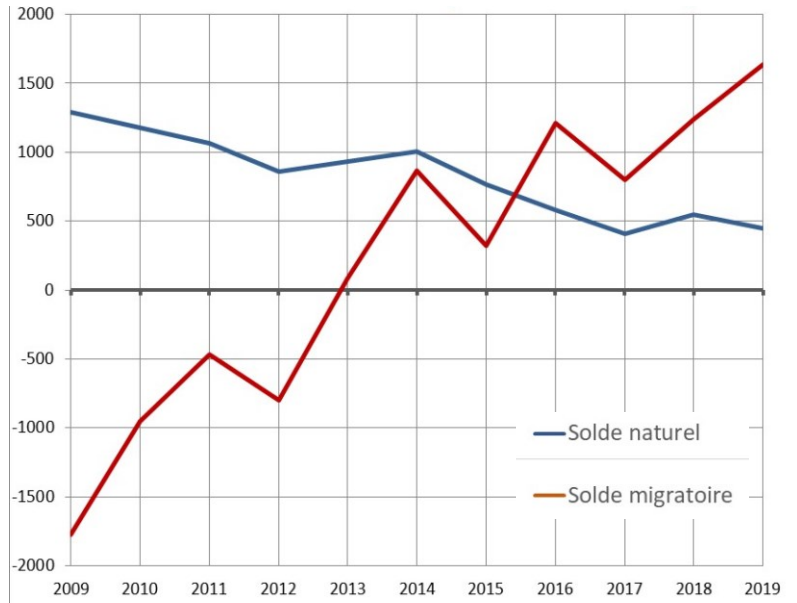
Les PLH successifs ont, malgré tout, eu des effets bénéfiques à l'échelle de Caen la mer :

- **Une attractivité retrouvée**, liée à une dynamique de production de logements à l'échelle de Caen la mer, un dynamisme en termes d'emplois, un cadre de vie agréable et une offre de services et d'équipements du quotidien ;
- **Un recentrage de la production** de logements dans les espaces les plus urbains ;
- **Une transition dans la manière de faire du logement**, dans les tissus urbains déjà existants et sur de plus petites parcelles ;
- **Une production de logements sociaux en lien avec les besoins** des ménages ;
- **La mise en place d'une politique en faveur de la rénovation des parcs existants ;**
- **Un partenariat actif et un dialogue permanent entre les différents acteurs** qui font le logement à l'échelle du territoire.

De plus, ce PLH s'inscrit dans les travaux du futur PLU-IHM de Caen la mer en cours d'élaboration. La prochaine programmation sera intégrée à ce document. Elle devra prendre en compte et s'adapter à toutes les transitions à l'œuvre (démographiques, économiques, environnementales et sociétales).

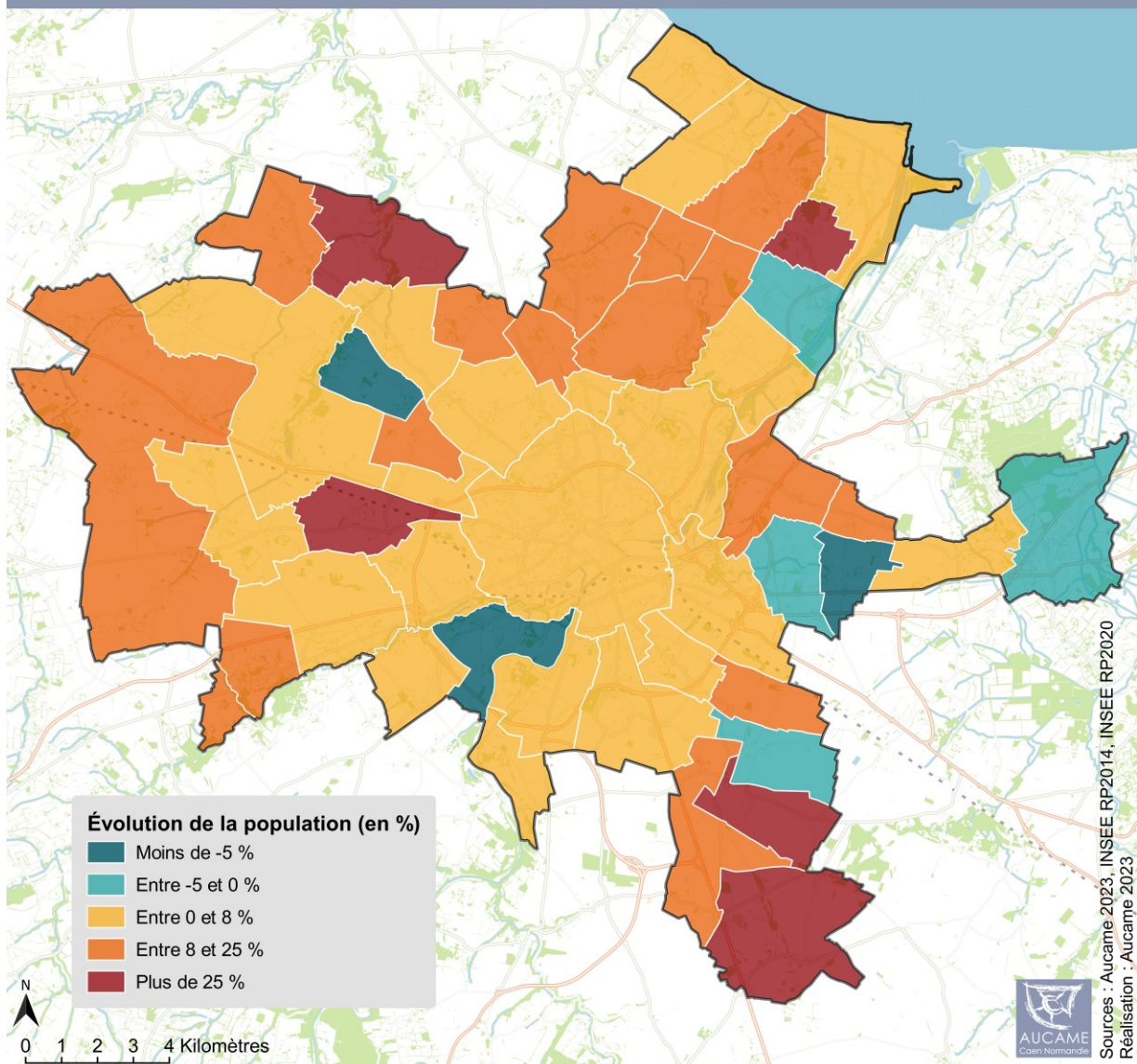
Évolution du solde naturel et du solde migratoire à l'échelle de Caen la mer

	Population	Taille des ménages
1975	216 842	3
1982	227 044	2,69
1990	240 779	2,54
1999	256 981	2,32
2008	261 869	2,13
2014	262 501	2,06
2019	270 255	2
2020	272 343	/



Source : RP 2019—INSEE

Caen la mer - Évolution de la population entre 2014 et 2020



Sources : Aucame 2023, INSEE RP2014, INSEE RP2020
Réalisation : Aucame 2023



1. Démographie : une reprise de la croissance de la population qui se confirme, liée à une attractivité retrouvée

Une reprise de la croissance démographique liée à une offre nouvelle de logements

Au 1^{er} janvier 2020, Caen la mer compte plus de 272 000 habitants. Après un coup d'arrêt en 2007-2008, la population a très légèrement fléchi, puis est repartie à la hausse depuis 2013.

Le rythme est aujourd'hui assez soutenu, avec un **taux de croissance annuel de + 0,62 % entre 2014 et 2020**, bien supérieur à l'objectif affiché dans le PLH de + 0,36 % par an à l'horizon 2026. Si le territoire continue d'enregistrer un taux de croissance identique entre 2020 et 2021, **l'objectif de 275 000 habitants à l'horizon 2026 serait déjà atteint à mi-parcours du PLH.**

Une attractivité retrouvée

Ce dynamisme est fortement lié au solde migratoire qui est en progression régulière, avec quelques à-coups conjoncturels. Négatif du fait de la périurbanisation, il est redevenu positif depuis 2013. Les arrivées excèdent désormais les départs de population, **une amélioration qui révèle un regain d'attractivité de Caen la mer et explique la reprise démographique observée ces dernières années.** Ce rebond est lié aux programmes de constructions neuves mais aussi à tous les atouts que propose la Communauté urbaine (cadre de vie, aménités urbaines, services, commerces, équipements, ...). A contrario, le solde naturel diminue d'année en année du fait de la baisse de la natalité (- 15 % en 10 ans) et la hausse parallèle de la mortalité (+ 20 %). **L'écart entre les naissances et les décès s'est réduit de 2/3 entre 2009 et 2019**, signe du vieillissement de la population. Cette évolution est à l'origine de la baisse continue de la taille des ménages qui est aujourd'hui de 2 personnes par ménage (contre 2,06 en 2013).

Une croissance plus forte dans les secteurs périurbains mais une reprise dans le centre urbain

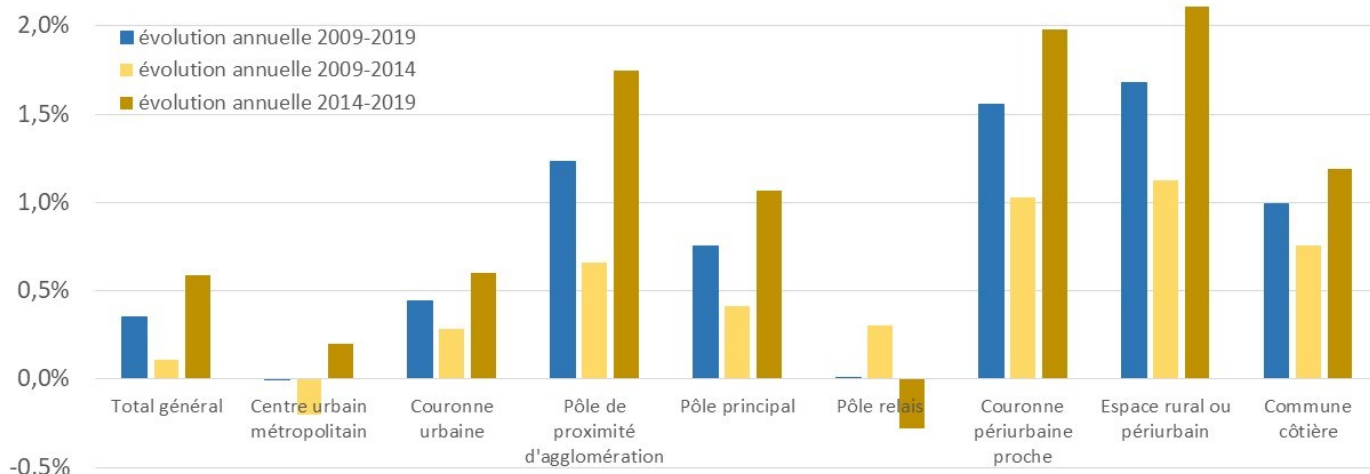
La répartition par type d'espaces s'est faite sur les communes historiques. Au moment de l'écriture de ce document, les chiffres des communes historiques ne sont pas disponibles. C'est pourquoi, le chapitre suivant reprend les chiffres au 1^{er} janvier 2019, et non 2020.

La croissance démographique reste fortement portée par les communes périurbaines. Entre 2014 et 2019, l'espace rural ou périurbain est celui qui a connu le plus fort taux de croissance annuel de population (+ 2,1 % par an), suivi de la couronne périurbaine proche (+ 2 % par an).

Cependant, **il est observé une augmentation de la population dans les secteurs les plus urbains**, notamment dans le centre urbain métropolitain. Si ce dernier est le seul secteur qui enregistrait une croissance négative entre 2009 et 2014 (- 0,2 % par an), il gagne à nouveau des habitants depuis 2014 (+ 0,2 % par an).

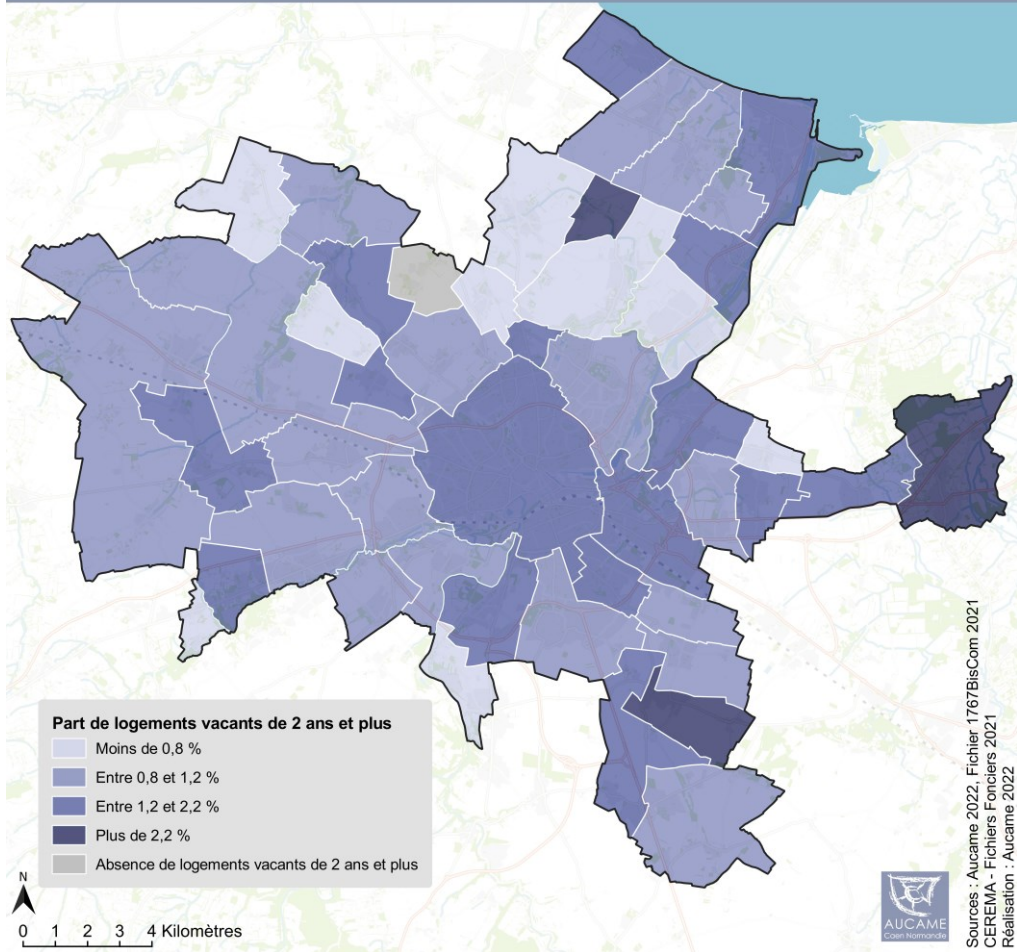
Les pôles attirent également de nouveaux habitants. Le taux de croissance moyen est de 1,7 % dans les pôles de proximité et de 1,1 % dans les pôles principaux. **Seul le pôle relais de Troarn-Sannerville voit sa population diminuer.** Cette situation est la conséquence d'une **production de logements fortement contrainte par les problèmes de capacités de la station d'épuration** du secteur.

Évolution de la population par type d'espace

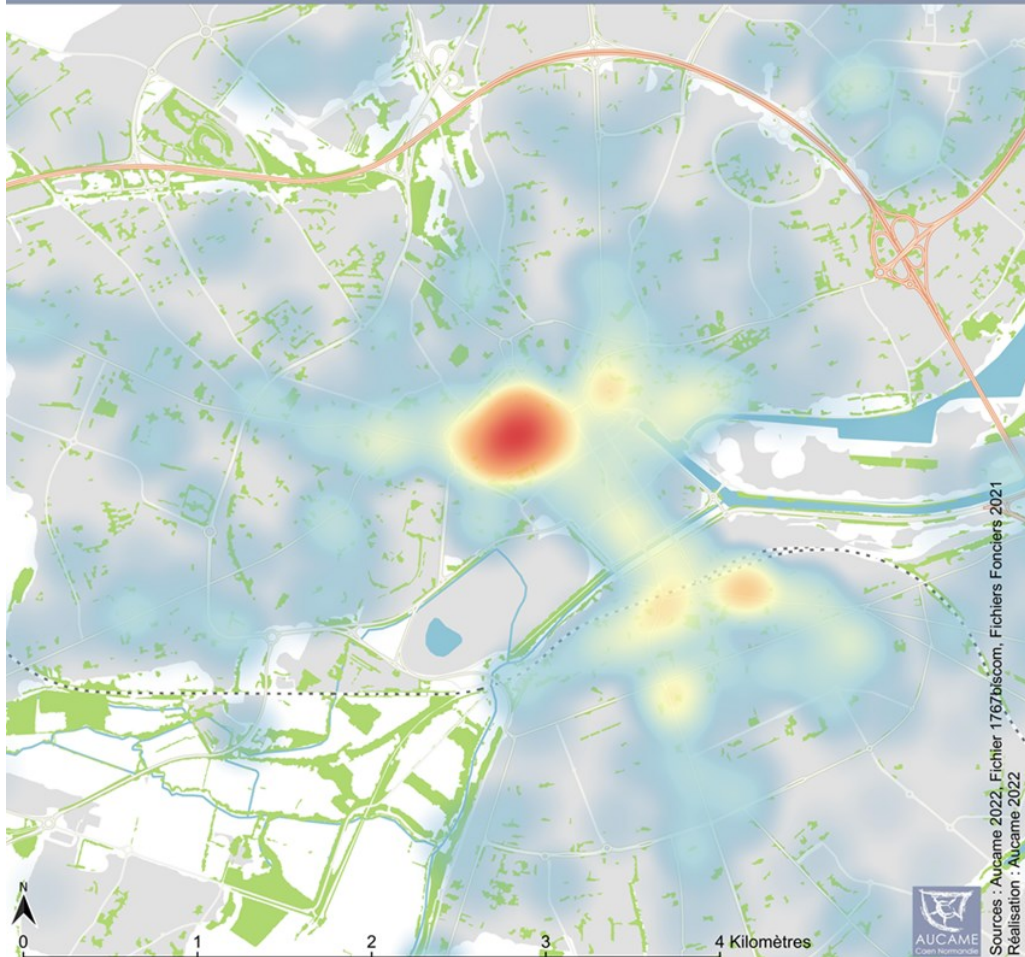


Source : RP 2019—INSEE

Part de logements vacants de 2 ans et plus au 1er janvier 2021



Concentration du nombre de logements vacants depuis 2 ans et plus en 2021



2. Le parc ancien : une baisse récente observée de la vacance et une attractivité retrouvée suite à la crise sanitaire de la Covid-19

Une vacance qui reste à un niveau normal malgré une hausse ces dernières années

A l'image de nombreuses agglomérations françaises, la Communauté urbaine Caen la mer n'échappe pas à une certaine augmentation de la vacance, malgré une réelle attractivité qui se traduit par une reprise de l'accroissement de la population, un marché immobilier dynamique et une forte présence d'investisseurs.

Au 1^{er} janvier 2021, le taux de vacance serait inférieur à 6 %, soit à un niveau normal pour permettre une certaine fluidité sur le marché. La vacance structurelle, de longue durée (plus de deux ans) demeure à un niveau relativement faible de 1,3 %, contre 2,2 % au niveau national.

Une vacance en recul entre 2019 et 2021 liée à la tension sur le marché immobilier suite à la crise sanitaire

Suite à la crise sanitaire qui a eu pour effet de créer une certaine tension sur le marché de l'habitat, **la vacance a diminué de 14 % à l'échelle de Caen la mer** entre 2019 et 2021, de 8,5 % pour la vacance structurelle.

Lors d'entretiens réalisés à l'automne 2020, les professionnels de l'immobilier ont relayé le fait que tous les biens présents sur le marché ont trouvé preneur suite au premier confinement.

Évolution de la vacance entre 2019 et 2021

	Vacance conjoncturelle	Vacance structurelle
Caen la mer	- 14 % - 1 020 logements	- 8,5 % - 200 logements
Caen	- 11 % - 500 logements	- 5 % - 60 logements

Sources: 1767Bis Com 2022 DGFIP -Fichiers Fonciers

Conjoncturelle : moins de 2 ans

Structurelle : 2 ans et plus

Une vacance qui touche plus fortement le collectif et les secteurs les plus centraux du territoire

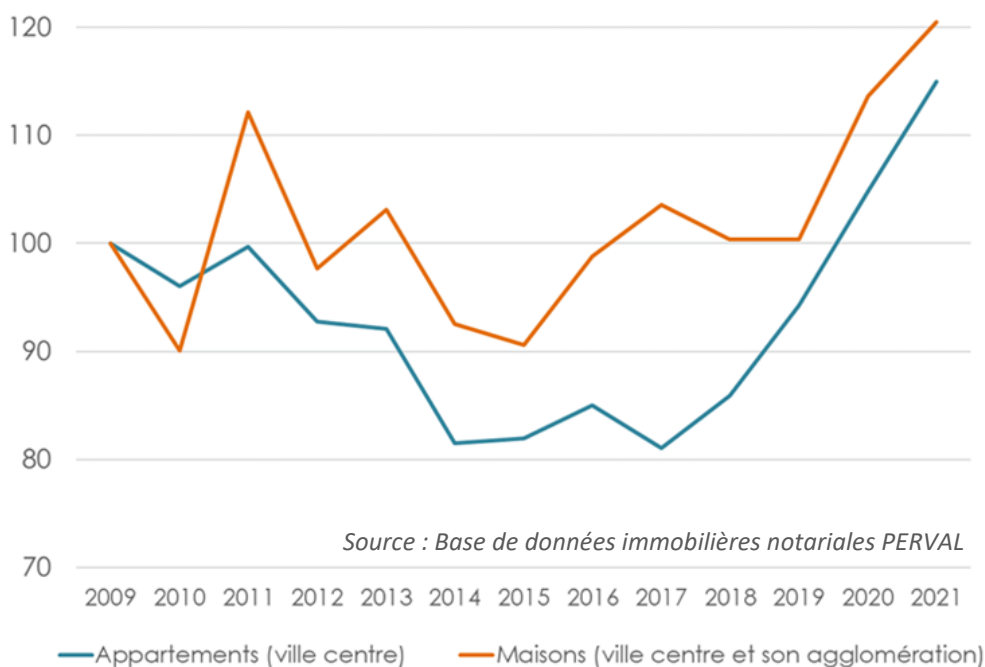
Le suivi de la vacance opéré dans le cadre du PLH permet de mieux cerner les logements et les secteurs plus fortement impactés. Il s'avère sans surprise que **la vacance concerne plus fortement les logements anciens collectifs de petite taille localisés dans des copropriétés.**

Toutefois, ce suivi a révélé **un phénomène plus étonnant : une forte concentration de ces logements dans les secteurs les plus centraux de la ville de Caen** où les prix de l'immobilier sont parmi les plus élevés, preuve pourtant de l'attractivité de ces quartiers. Ces secteurs, qu'ils soient situés dans **l'hypercentre et ses rues piétonnes animées ou des axes d'entrée de ville**, ont comme point commun d'être les lieux les plus fréquentés de l'agglomération.

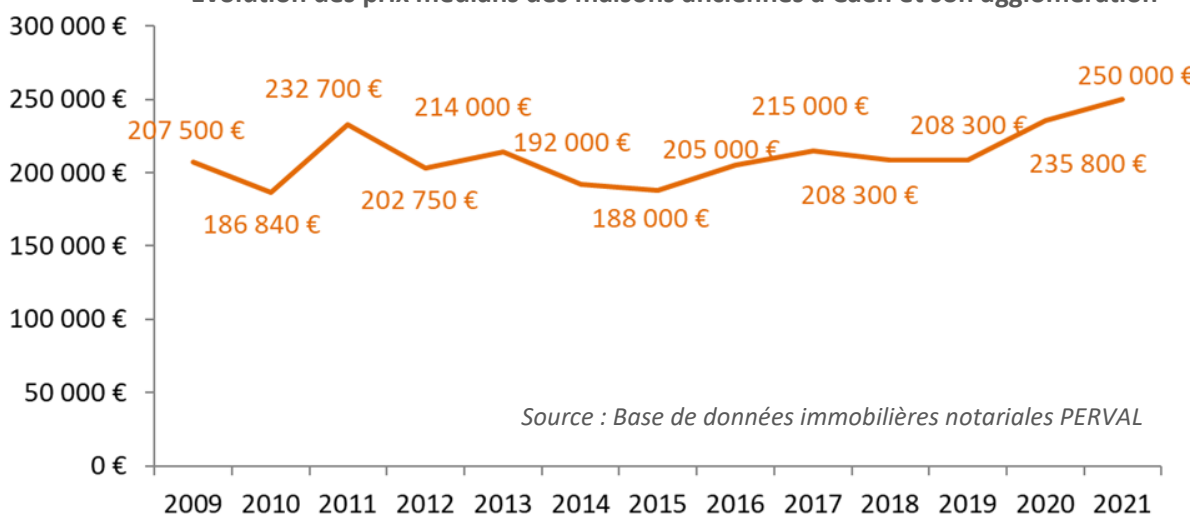
Alors que ces espaces sont considérés comme prioritaires pour la reconquête urbaine, **ils cumulent des « handicaps » qui peuvent à terme poser problème dans le mode d'habiter contemporain** : défauts liés aux caractéristiques des logements (logements anciens de petite taille, parties communes à rénover, accessibilité compliquée, valeur immobilière élevée, manque d'extérieur, ...) auxquels s'ajoutent des handicaps liés à leur localisation (quartier animé et bruyant, manque de stationnement, accessibilité complexe du logement, ...).

L'étude réalisée par Caen la mer a également permis de démontrer que les logements sortaient de la vacance généralement au bout de quatre ou cinq ans.

Évolution des prix médians du parc ancien en base 100

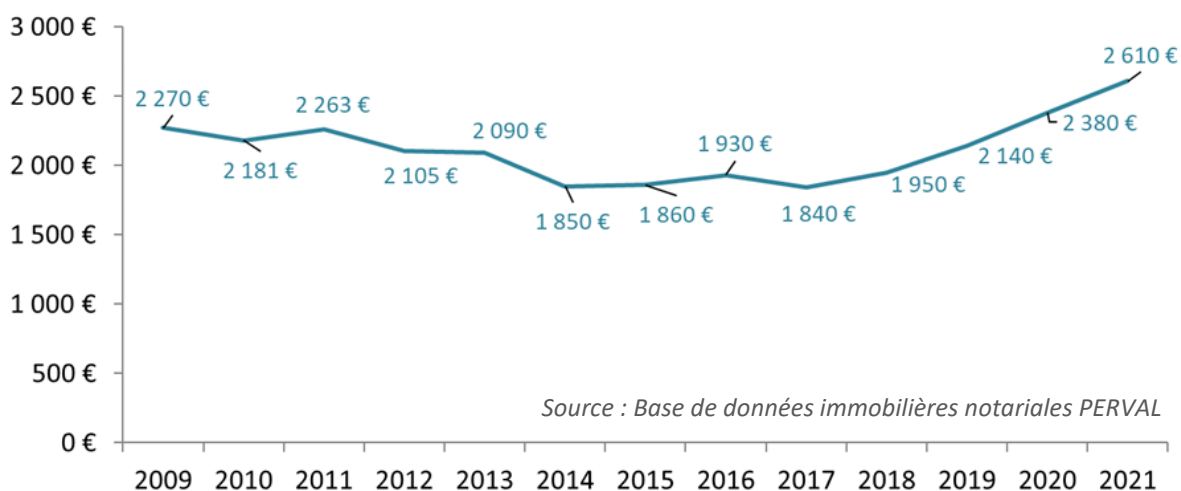


Évolution des prix médians des maisons anciennes à Caen et son agglomération



2009-2021
+ 20 %

Évolution des prix médians des appartements anciens à Caen



2009-2021
+ 16 %

Un marché de l'ancien très dynamique avec une hausse généralisée des prix

De façon générale, les prix sur le marché de l'ancien sont très fluctuants. Après une période de baisse suite à la crise financière de 2008, le marché est reparti à la hausse. Cette dernière s'est faite dès 2015 pour les maisons anciennes et en 2017 pour les appartements. Suite à la crise sanitaire, le dynamisme du marché et la situation de pénurie de l'offre observée dès la fin 2021 ont eu pour conséquence d'accélérer ce processus. **Aujourd'hui, Caen la mer connaît une augmentation rapide et généralisée des prix de l'immobilier.**

Les constats faits lors du PLH précédent d'une légère détente du marché et de la déqualification du collectif ancien ne semblent plus d'actualité.

Entre 2009 et 2021, le prix des maisons a augmenté de 20 % à l'échelle du territoire, soit une hausse annuelle de 1,5 %, mais cette hausse est particulièrement marquée ces deux dernières années. Si l'on compare les prix avant la crise et les prix pratiqués depuis la fin du premier confinement, il est constaté une augmentation de 7 % à l'échelle de Caen la mer, contre 5,5 % pour le Calvados. Aujourd'hui, il faut compter 250 000 euros pour acquérir une maison à Caen et son agglomération, contre 208 000 euros avant la pandémie.

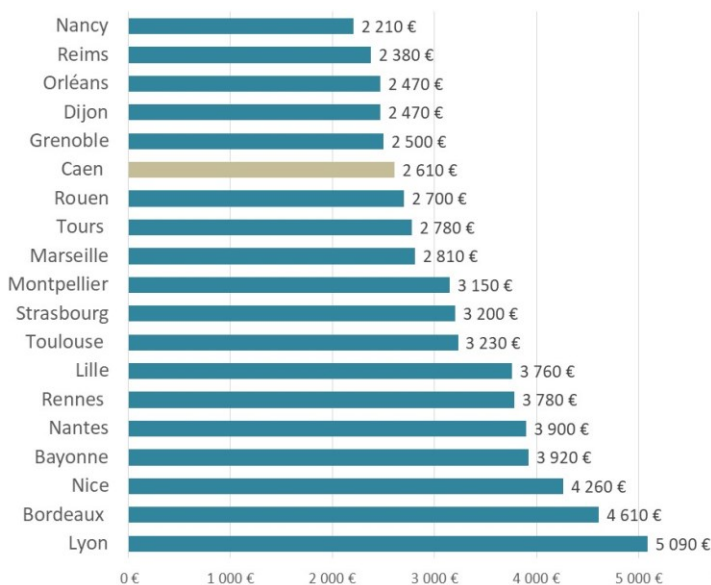
Entre 2009 et 2021, le prix médian des appartements a augmenté de 16 %, soit une hausse annuelle de 1,3 %. Après des années continues de baisse, le marché est reparti à la hausse depuis 2017 et s'est emballé suite au début de la crise sanitaire. Entre 2019 et 2020, le prix médian au m² est passé de 2 100 euros à 2 300 euros, soit une hausse de 9 %. A Caen, le prix médian au m² d'un appartement est de 2 600 euros, contre 1 840 euros en 2017.

Depuis l'été 2022, les professionnels constatent une stagnation des prix de vente. Malgré une pénurie de l'offre, les acheteurs commencent à considérer les prix trop élevés, préférant reporter leur achat. Toutefois, ils ont des difficultés à estimer l'évolution des prix ne sachant pas l'évolution des taux d'intérêt dans les mois à venir. Sans retrouver les niveaux d'avant pandémie, il est possible que les prix connaissent une baisse.

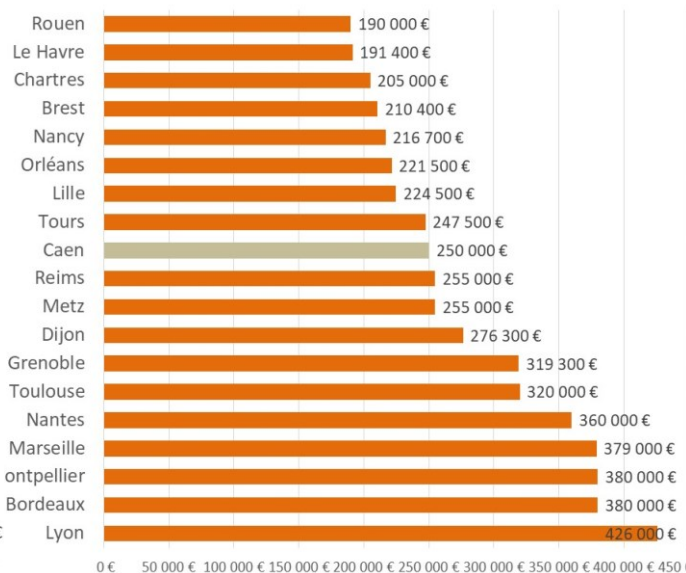
Malgré ces fortes hausses, Caen la mer est un territoire où les prix de l'immobilier restent encore parmi les moins élevés au regard du panel de comparaison.

Lors des ateliers effectués entre mai et juillet 2022, les partenaires ont régulièrement mis en avant des prix de marché encore « accessibles » par rapport à ceux observés dans les grandes métropoles françaises.

Comparaison des prix médians des appartements en 2021

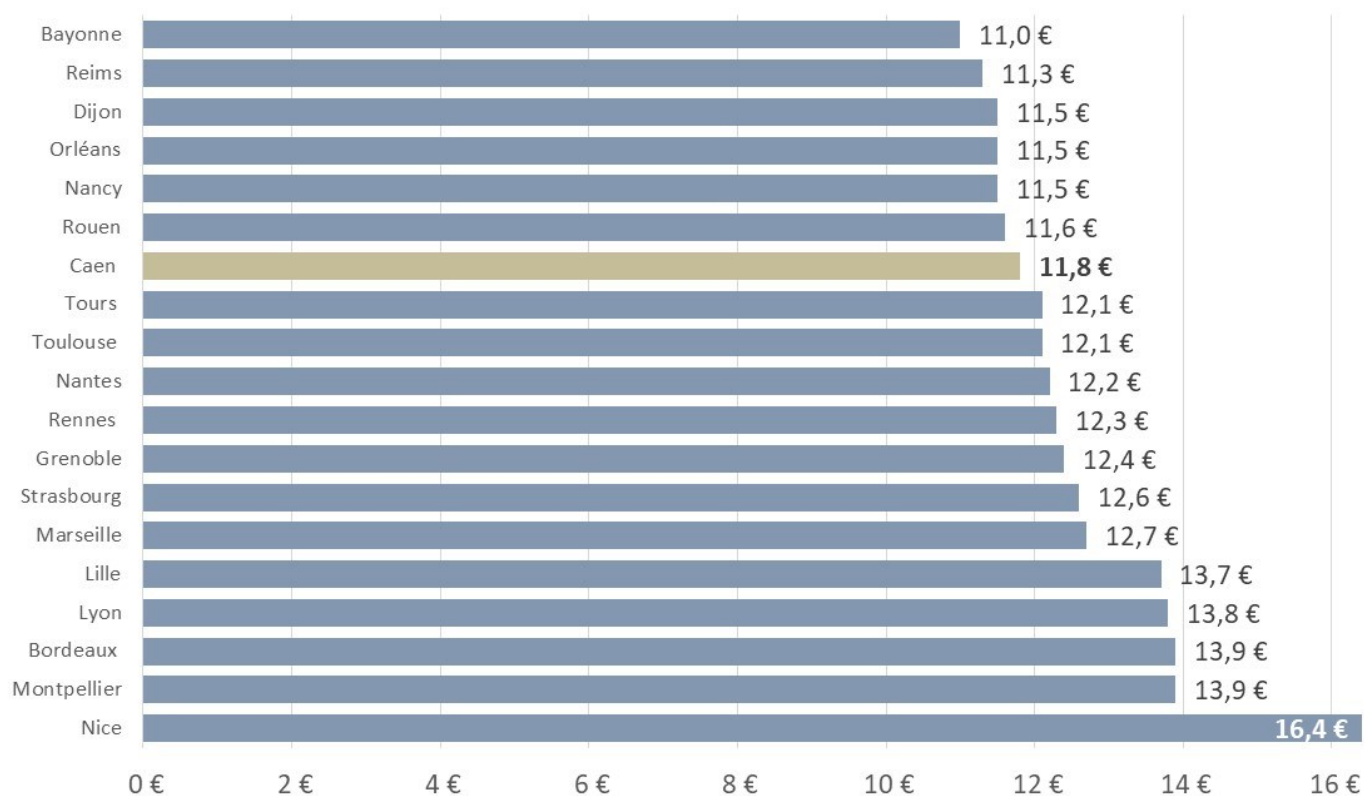


Comparaison des prix médians des maisons en 2021

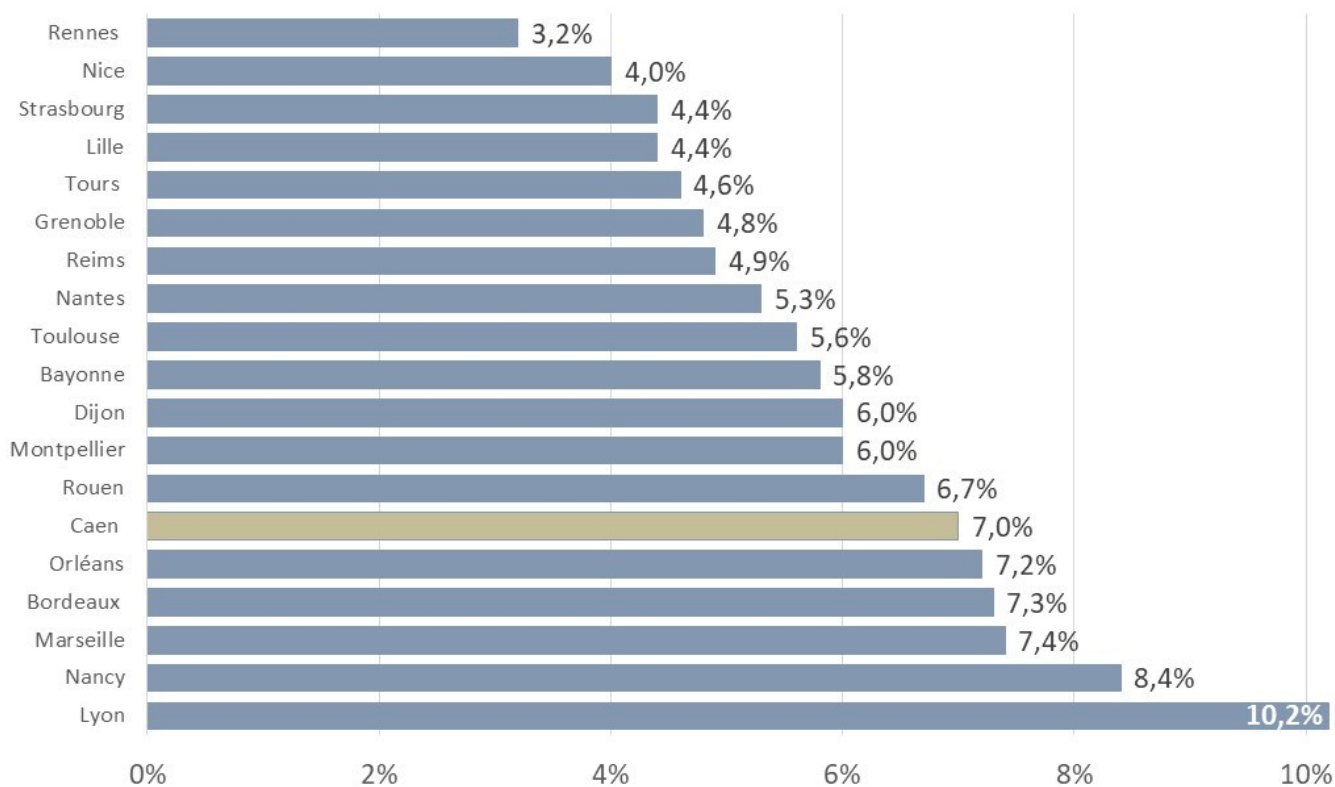


Source : Base de données immobilières notariales PERVAL

Comparaison des prix au m² à la location au 2^{ème} trimestre 2022



Évolution en cinq ans des prix au m² à la location 2018-2022



Source : Baromètre mensuel de l'immobilier—Clameur—Octobre 2022—FNAIM

Des loyers encore abordables par rapport aux autres communes françaises mais en forte augmentation depuis cinq ans

Caen la mer ne dispose pas d'observatoire des loyers, ce qui rend difficile le suivi des prix de location. Les données issues de Clameur permettaient de connaître les évolutions locales mais elles ne sont plus publiques depuis 2019. Toutefois, **grâce à la FNAIM, certains éléments de prix issus de Clameur sont encore accessibles.**

Au deuxième trimestre 2022, Caen **affiche des loyers à hauteur de 11,8 €/m²**. Ce niveau de loyer reste **relativement abordable** par rapport à un panel de comparaison. En effet, les métropoles françaises affichent des niveaux de prix supérieurs à 12 €/m². Ces derniers peuvent même atteindre 13,9 €/m² à Bordeaux et Montpellier, 13,8 €/m² à Lyon et 13,7 €/m² à Lille.

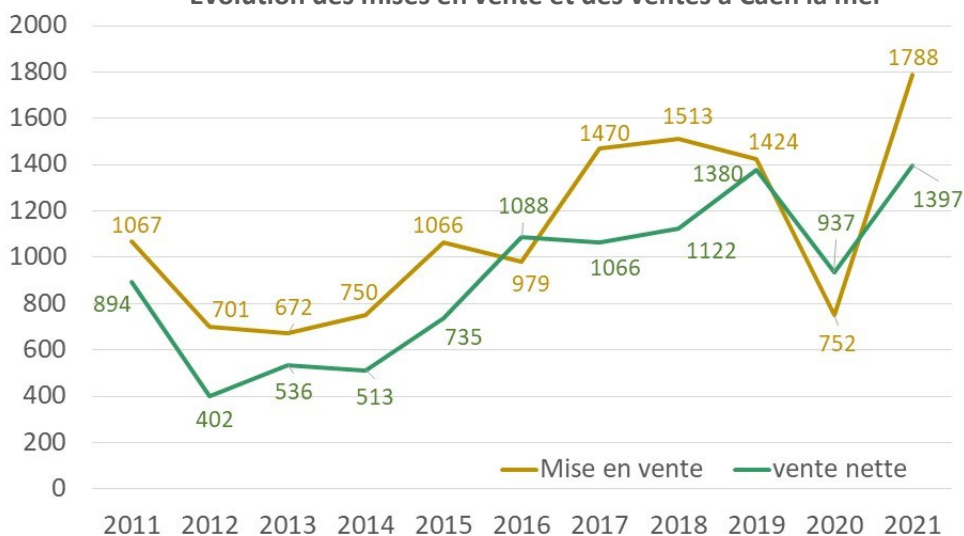
Lors des ateliers PLUi-HM, **les partenaires ont relevé cette relative accessibilité** en termes de prix des logements locatifs à Caen par rapport aux autres villes étudiantes de l'Ouest.

Cependant, la ville de **Caen subit de forte augmentation du prix de la location**. En effet, les loyers ont enregistré une hausse de 7 % en cinq ans, ce qui la classe parmi les communes les plus touchées par ce phénomène. Aujourd'hui, il faut compter près de 600 euros pour la location d'un 50 m².

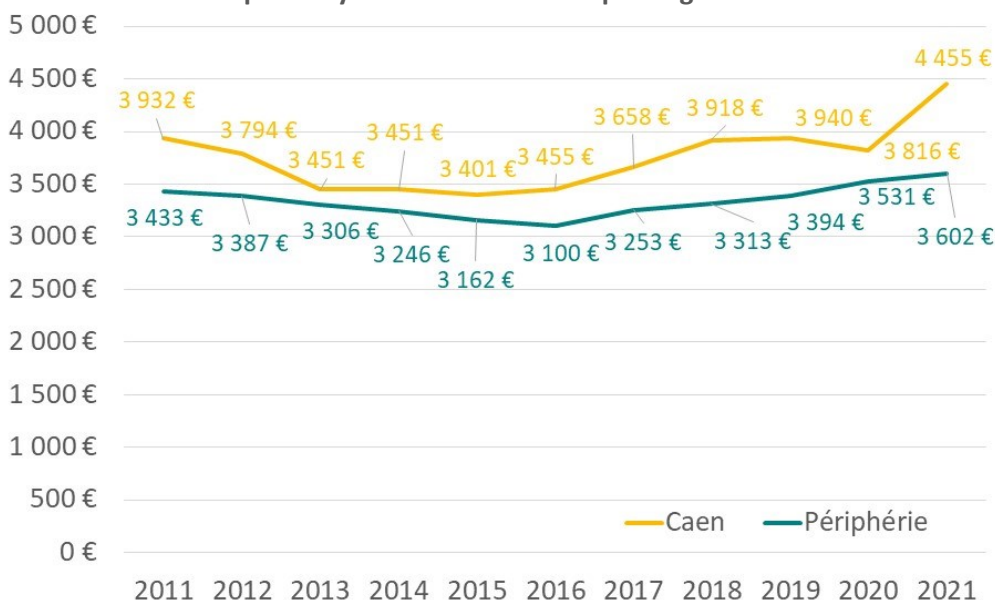
Note méthodologique :

Les données de loyers portent uniquement sur les appartements. Il s'agit des données de loyers de baux signés sur les 4 derniers trimestres. Les données trimestrielles de loyers ont généralement 3 mois de retard, c'est-à-dire que les données présentées ici sont celles de cet été.

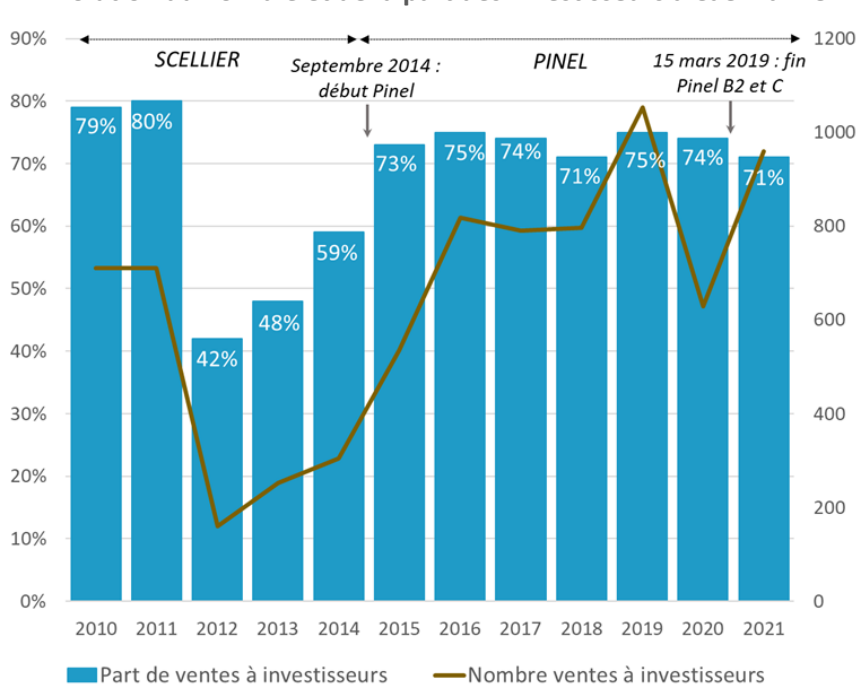
Évolution des mises en vente et des ventes à Caen la mer



Évolution des prix moyens du collectif libre parking inclus à Caen la mer



Évolution du nombre et de la part des investisseurs à Caen la mer



Source : Observatoire OLONN—Adéquation

3. Le marché du neuf : un marché de la promotion dynamique porté par les investisseurs et un marché des terrains à l'épreuve des objectifs ZAN

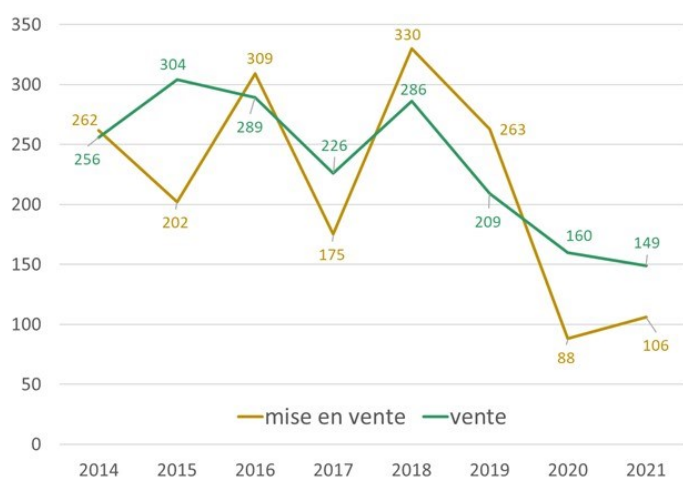
Un marché de la promotion très dynamique depuis 2013 porté par des ventes à investisseurs

L'analyse du marché de la promotion immobilière montre **une forte dynamique à l'échelle de la Communauté urbaine**.

Depuis 2013, les mises en vente (+ 166 %) et les ventes (+ 160 %) ont augmenté, liées au début du Pinel. En 2020, le marché de la promotion enregistre un léger repli lié à une année particulière. Au plan national, l'année 2020 est marquée par trois événements ayant ralenti l'activité : la mise en place des mesures de confinement, la fin du dispositif Pinel pour les communes en B2 et C ainsi que la tenue retardée des élections municipales. **Au plan local, le fort recul en pourcentage des mises en vente et des ventes s'explique par une année 2019 très dynamique. Toutefois, le marché a vite redémarré en 2021, année de tous les records, avec près de 1 800 mises en vente et 1 400 ventes.**

Le dispositif Pinel a relancé la construction à l'échelle de Caen la mer, avec trois-quarts des logements qui ont été vendus à des investisseurs entre 2015 et 2021. Cette part est parmi la plus élevée par rapport aux autres marchés observés, légèrement au-dessous de Tours Métropole et de Clermont Auvergne Métropole. Toutefois, suite à la fin du Pinel dans les communes B2 et C, la vente à investisseurs affiche un plus fort recul (- 40 %) que les ventes à occupants (- 6 %) entre les premiers semestres 2019 et 2020. Dès la fin du 1^{er} confinement, les promoteurs observent un retour plus rapide des propriétaires occupants, phénomène qui se confirme en 2021. Entre les premiers semestres 2019 et 2021, la vente à occupants augmente de 34 % tandis que celle à investisseurs baisse de 9 %.

Evolution des mises en vente et ventes de terrains à bâtir



Après quatre années de baisse entre 2012 et 2016, **les prix ont nettement augmenté**. Ceux de Caen restent élevés mais continuent à se stabiliser, hormis en 2021 où une forte hausse est observée. Cette dernière s'explique par la localisation des opérations vendues sur la Presqu'île (le prix à Caen allant d'une fourchette entre 3 000 à 6 000 €/m² en fonction du quartier).

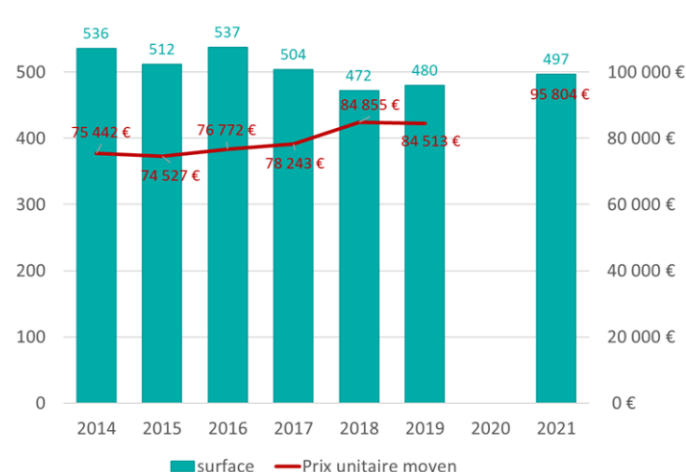
Les prix dans les autres communes progressent rapidement depuis 2016 : plus de 17 % dans la périphérie, passant ainsi de 3 100 € au m² en 2016 à 3 602 € en 2021. L'écart de prix entre Caen et les autres communes ne cesse de se réduire. Avec un écart de 285 € en 2020, il est le plus faible observé depuis 2011. La hausse des prix s'explique par le développement d'une offre en collectif dans ce secteur qui est, au mètre carré, plus onéreuse qu'en individuel.

Un marché de l'individuel aménagé impacté par une offre commerciale très faible

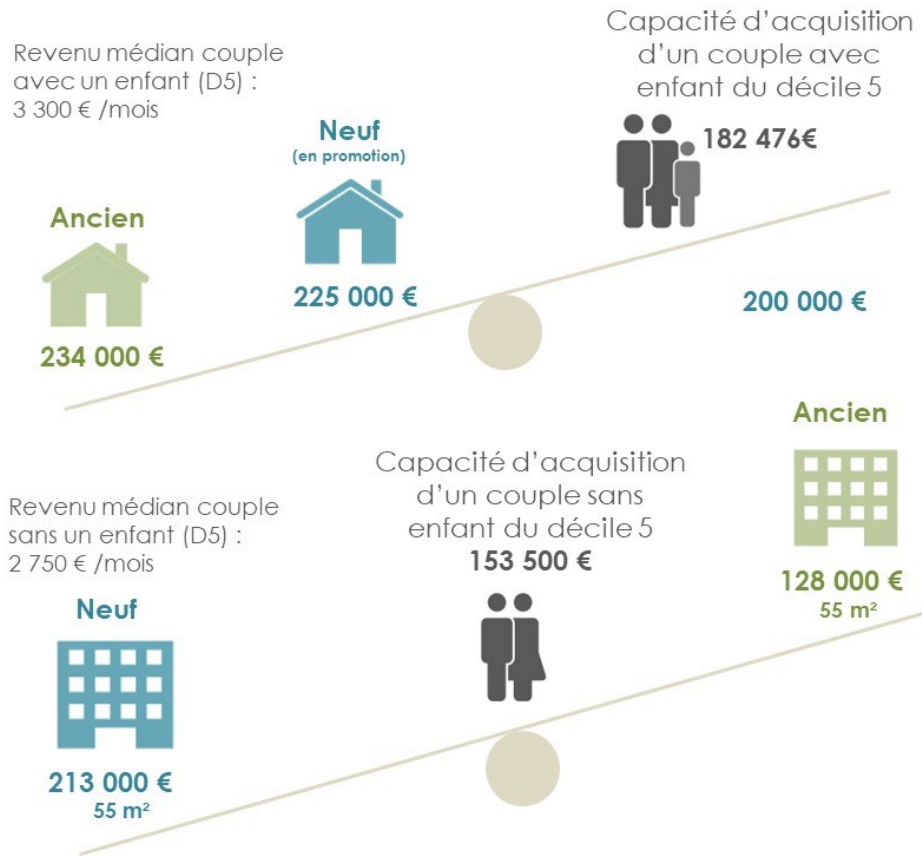
Depuis 2014, **les mises en vente de terrains aménagés ont connu une baisse de 60 %** pour atteindre un volume de 106 en 2021. Cette faible offre entraîne une diminution importante des ventes de - 42 %. En 2021, l'offre commerciale est donc de seulement 43 terrains, soit une baisse de 63 % par rapport à 2020.

Après des années de stagnation, les prix de l'individuel aménagé ont fortement augmenté en 2021. **Caen la mer affiche les prix les plus élevés du Calvados** malgré des surfaces faibles. Le prix unitaire moyen est de 95 804 €, contre 65 135 € pour le reste de Caen-Métropole. **Dans un contexte de rareté foncière imposée par le ZAN dans les années à venir, ces niveaux de prix devraient continuer à progresser.** A cela s'ajoute une hausse importante des coûts de la construction liée aux crises sanitaire, économique et énergétique.

Evolution des prix et des surfaces de l'individuel



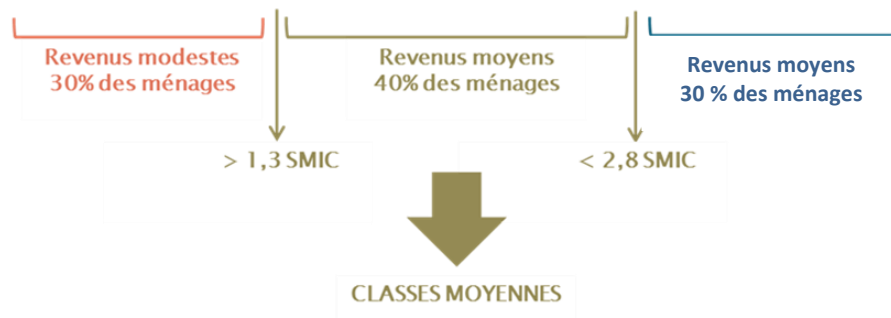
**Simulation de la capacité d'acquisition des ménages de Caen la mer en septembre 2022
(taux intérêt de 1,95 % et sans apport)**



Sources : Base de données immobilières notariales PERVAL - OLONN

**Simulation de la capacité d'acquisition des ménages de Caen la mer en septembre 2022
(taux intérêt de 1,95 % et sans apport)**

D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9	D10
10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%



	Décile de revenus	Marché de l'ancien		Marché du neuf	
		Capacité empruntable (sans apport)	(50 000 €/pièce) (2 640 €/m ²)	Capacité empruntable (sans apport)	(3 602 €/m ²) (45 000 €/pièce)
T4 T5 REVENUS MOYENS (40% de la pop.)	D4 : 2 821 €	159 768€	3 pièces / 60 m ²	168 632€	47 m ² / 3 pièces
	D5 : médiane à 3 295 €	182 476€	3 pièces / 70 m ²	195 227€	54 m ² / 4 pièces
	D6 : 3 702 €	208 115€	4 pièces / 79 m ²	219 622€	61 m ² / 4 pièces
	D7 : 4 212 €	237 123€	4 pièces / 90 m ²	250 216€	70 m ² / 5 pièces

Sources : Filosofi 2019 et Crédit Agricole

4. Une augmentation rapide et généralisée des prix qui exclut de plus en plus de ménages du marché immobilier caennais

Des niveaux de prix en inadéquation avec le revenu des ménages

Le décalage entre le revenu des ménages et le niveau des prix de l'immobilier mis en avant lors de l'élaboration du PLH actuel **est toujours d'actualité** et semble **même s'accroître** sous l'effet des crises sanitaire, économique et énergétique. La forte augmentation des prix observée ces derniers mois rend encore plus difficile l'accès à la propriété dans le territoire caennais.

A l'échelle de Caen la mer, le revenu médian par unité de consommation a augmenté moins rapidement que les niveaux des prix. Un ménage de Caen la mer dispose en moyenne d'un revenu de 21 770 €, soit 1 814 € par mois. Si le niveau de vie est relativement élevé à Caen la mer par rapport aux grandes aires urbaines du Grand Ouest, son augmentation de 3,6 % ne permet pas de compenser la hausse des prix du marché ces derniers mois (+ 6 % pour une maison ancienne, + 8 % pour un appartement ancien).

Pour mieux appréhender ce phénomène, une simulation a été faite sur la capacité d'acquisition d'un couple avec enfant et d'un jeune couple sans enfant appartenant au décile 5, qui correspond au niveau de vie médian des ménages de Caen la mer. Comme dans le PLH actuel, il en ressort **que seul le collectif ancien reste accessible aux ménages de la classe moyenne**. Ce type de logement ne correspond pas aux aspirations des familles qui continuent à partir dans le périurbain plus lointain pour acquérir un logement familial.

Un contexte inflationniste qui exclut encore plus la classe moyenne du marché de l'acquisition (neuf et ancien)

Le contexte actuel de forte inflation joue sur le niveau des taux d'intérêt. Depuis quelques mois, les banques centrales, en réponse à l'inflation, orchestrent l'augmentation des taux d'intérêt. Dans ce contexte inflationniste et avec les niveaux de prix de l'immobilier élevés, **les capacités d'acquisition des ménages sont de plus en plus restreintes**.

L'analyse par décile des revenus, qui décrit la distribution des ménages par tranche de 10 %, effectué lors du PLH actuel, a été mis à jour avec l'évolution des taux d'intérêt et les prix de l'immobilier. Malgré la hausse des prix de l'immobilier, **les taux d'intérêt historiquement bas observés depuis 2018 permettent encore de solvabiliser une partie des ménages de Caen la mer**.

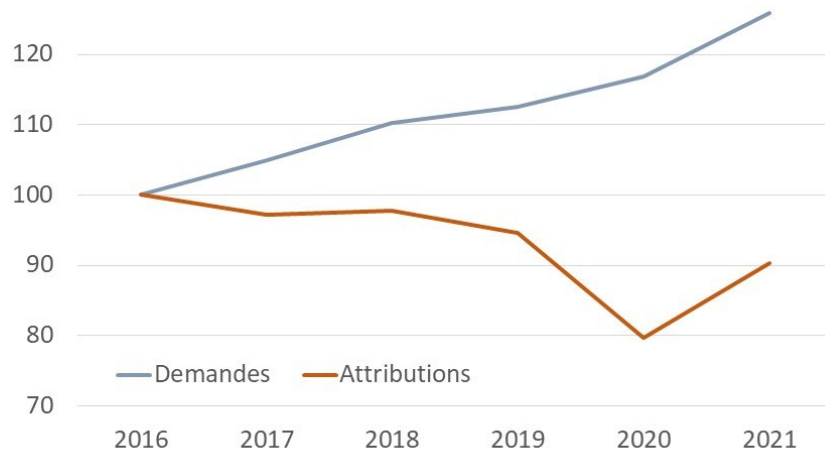
Les familles appartenant à la classe moyenne (décile 4 à décile 7) ont des capacités d'acquisition plus élevées qu'en 2018. Aujourd'hui, si cette classe moyenne peut encore acquérir un logement familial (3 chambres), elle est contrainte de choisir des logements plus éloignés de la ville centre et/ou des logements plus petits liés à la hausse des prix de l'immobilier.

La hausse des taux d'intérêt, déjà observée depuis quelques mois, va certainement rendre cette acquisition de plus en plus difficile. Des effets sont déjà perceptibles :

- **Pour les ménages du début de la classe moyenne (D4) qui sont aujourd'hui totalement exclus du marché** de l'acquisition à Caen la mer alors qu'en 2018, le collectif ancien leur était encore accessible ;
- Pour l'ensemble des ménages de la classe moyenne qui, malgré des niveaux de revenus suffisants, **se trouvent exclus du marché par le biais du taux d'usage**.

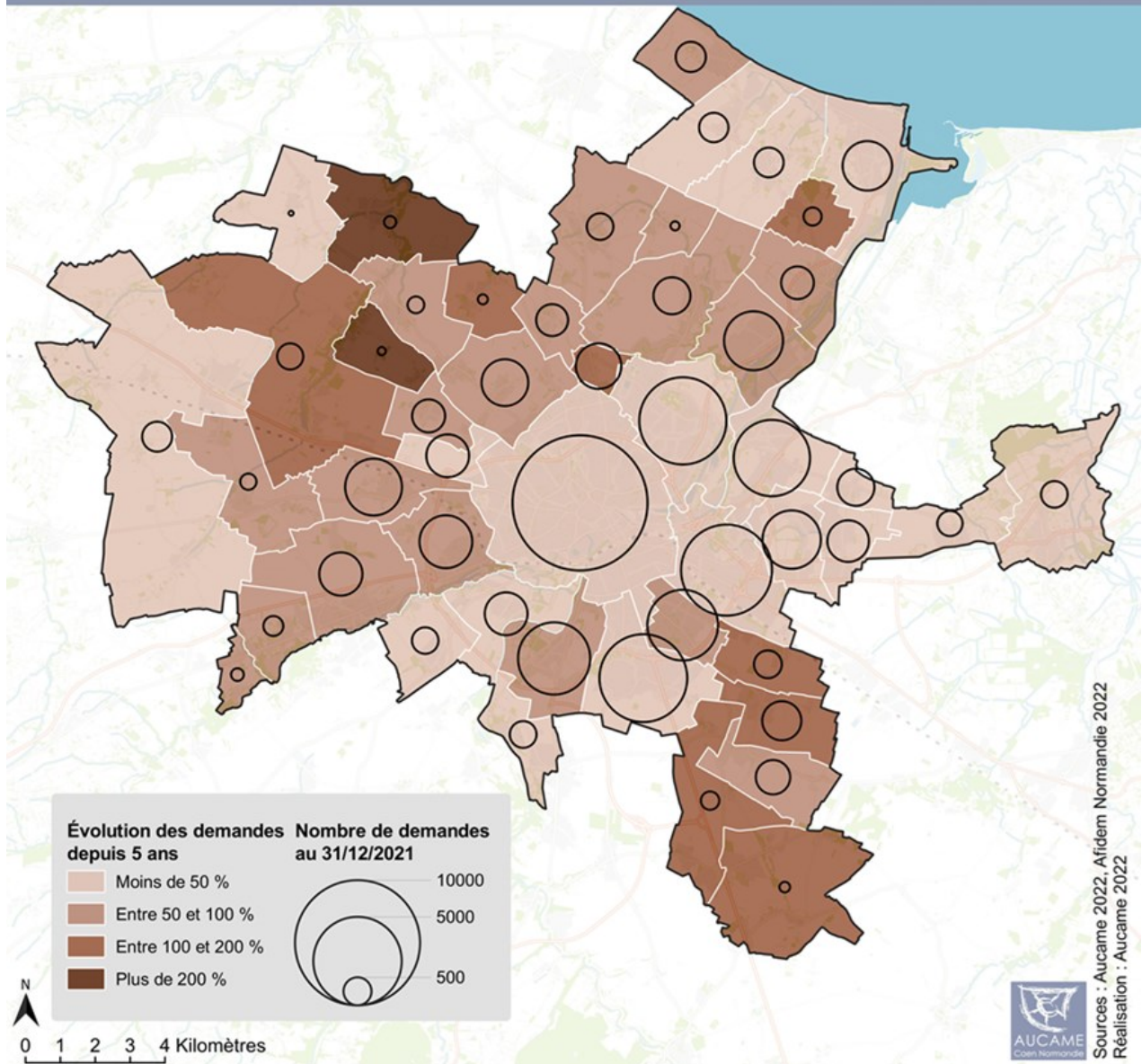
Evolution de la demande et des attributions en base 100

	Demandes totales	Attributions totales
2016	13 888	3 693
2017	14 568	3 590
2018	15 319	3 609
2019	15 626	3 492
2020	16 234	2 943
2021	17 480	3 337



Source : Afidem Normandie

Évolution de la demande en logement social à Caen la mer entre 2016 et 2021



5. Malgré une forte progression et diversification du logement social, des besoins toujours plus importants

Une production de logements en cohérence avec les besoins

Lors des ateliers réalisés dans le cadre des travaux du PLUI-HM avec les partenaires de l'habitat, il a été collectivement admis que **la production de logement social est faite en cohérence avec les besoins des ménages de Caen la mer. Les objectifs quantitatifs et les règles de diversification inscrits semblent en adéquation avec les besoins.**

... mais une progression constante de la demande en logement social corrélée à une baisse des attributions ...

Depuis 2016, il est observé **une augmentation constante de la demande en logement social** (5 % par an). La crise sanitaire et les problèmes économiques qui en découlent ont dû avoir un effet non négligeable sur les besoins en logement locatif social.

La demande exprimée reste en cohérence avec la localisation du parc existant. Une grande majorité de demande se fait là où il y a des concentrations de logement social : au moins un choix à Caen ou dans une des quatre autres communes du centre urbain métropolitain (Hérouville-Saint-Clair, Colombelles, Mondeville et Ifs). Deux autres communes, Cormelles-le-Royal et Fleury-sur-orne, qui disposent d'un parc en logement social conséquent enregistrent plus de 3 000 demandes.

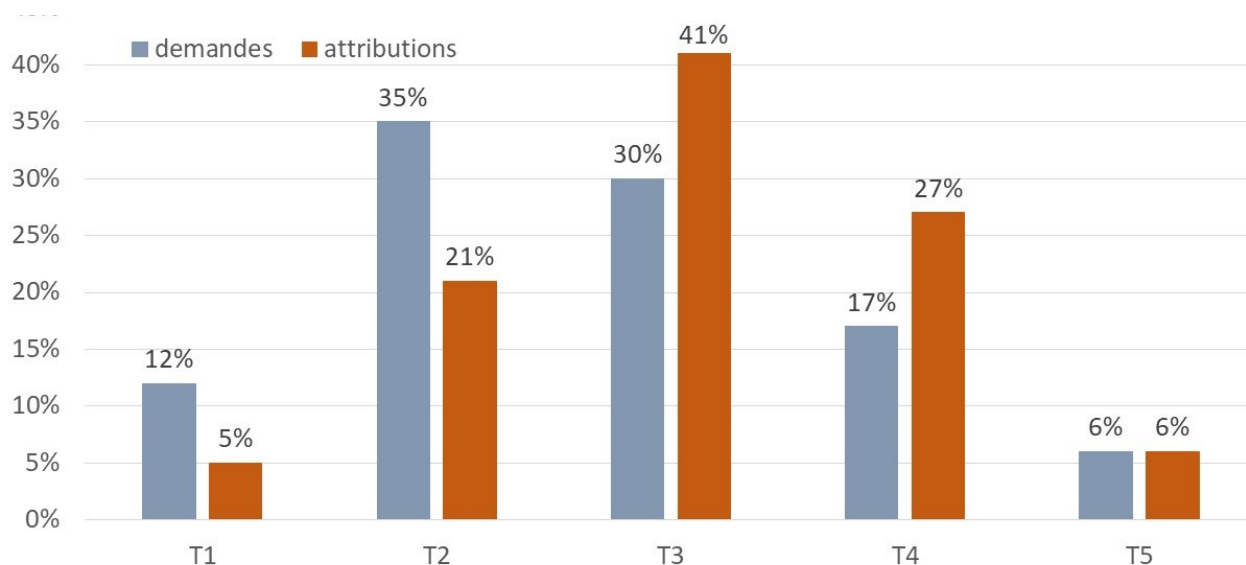
... et des tensions amplifiées par les crises

Tandis que la demande progresse, les attributions en logement social ont tendance à diminuer ces dernières années. Entre 2016 et 2021, il est enregistré une baisse de 2 % par an des attributions à l'échelle de Caen la mer pour atteindre 3 337 attributions en 2021. Les mois impactés par la COVID n'ont fait que renforcer ce phénomène. La diminution observée en 2020 et 2021 n'est pas complètement compensée en 2022. Aujourd'hui, les attributions ne permettent pas de répondre à toutes les demandes.

Selon le décret 2022-547 du 13 avril 2022, Caen la mer affiche un taux moyen de tension de 3,313 sur la même période 2017, 2018 et 2019. Ce rapport entre les demandes de logements sociaux et le nombre d'emménagements annuels, hors mutation, reste inférieur à 4, niveau à partir duquel une collectivité est jugée comme tendue. Un nouveau décret sortira en 2023 avec la moyenne cumulée de 2020, 2021, 2022.

Malgré une forte production de logement social et une diversification du parc, la précarisation d'une partie de la population et l'évolution des prix sur les marchés de l'acquisition et de la location entraînent des besoins encore plus forts sur le parc social. **Le délai d'attente moyen reste relativement long puisqu'il faut compter en moyenne 22 mois pour accéder à un logement social à Caen la mer, 26 mois pour un logement individuel et 21 mois pour un logement collectif.**

Comparaison des demandes et des attributions de logements sociaux selon leur taille en 2021



Source : Afidem Normandie



5. Les effets du PLH dans le territoire : paroles d'acteurs

Une série d'ateliers réalisée dans le cadre des travaux du diagnostic du PLUi-HM en 2022

Afin de compléter les travaux de diagnostic du PLUi-HM, les Directions Habitat et Urbanisme de Caen la mer, en collaboration avec l'AUCAME, ont organisé une série de cinq ateliers portant sur le volet H du futur document. Ces cinq ateliers se sont tenus en juin et juillet 2022 et ont porté sur les thématiques suivantes :

- **Le logement social et les publics fragiles ;**
- **Le logement abordable et l'accès sociale ;**
- **Les jeunes actifs et les étudiants ;**
- **Le parc privé ;**
- **Le vieillissement et les besoins en logement.**

Ces ateliers qui ont réuni les partenaires et acteurs locaux de l'habitat ont permis de bien comprendre les atouts et les faiblesses du territoire sur la thématique du jour. Ils se sont déroulés en plusieurs temps : présentation de la démarche PLUi-HM, synthèse du diagnostic, premiers constats sur la thématique du jour et ateliers en groupe.

Chaque groupe a travaillé sur les atouts, les faiblesses et les enjeux de la thématique. A l'issue de ce travail collaboratif, le groupe devait faire émerger trois atouts, trois faiblesses, trois enjeux.

Une commission Habitat exceptionnelle s'est réunie en septembre 2022. Elle a porté exclusivement sur le volet habitat du futur PLUi-HM. Une synthèse des travaux du PLUi-HM a été présentée et il a été demandé aux élus de réagir sur les enjeux qui avaient émergé lors des ateliers avec les partenaires.

Les communs de ces ateliers : atouts, faiblesses et enjeux du territoire en matière d'habitat

Ces ateliers et la commission ont été l'occasion de mieux comprendre les effets du PLH en cours et d'avoir le retour des partenaires sur son application au quotidien. Au fil des discussions, des communs à l'ensemble des ateliers ont émergé.

Les atouts communs aux cinq ateliers

- **L'attractivité retrouvée de Caen la mer liée aux multiples atouts** : un territoire à taille humaine avec un cadre de vie agréable (littoral, climat), un territoire de proximité, structuré autour de pôles du

quotidien (présence d'équipements et de services de qualité) ;

- **Une volonté partagée de travailler ensemble**, un partenariat dynamique entre tous les acteurs locaux de l'habitat : mise en place d'outils efficaces et partagés, des besoins des habitants bien appréhendés, une production de logements en adéquation avec ces besoins et une volonté politique avec la mise en place d'aides et de services publics efficaces ;
- **Une diversité de l'offre en logements à Caen la mer** : un panel de logements proposé aux habitants, notamment dans le parc existant, des prix encore abordables par rapport à d'autres grandes villes et une volonté commune de renforcer cette diversité avec le développement d'une offre nouvelle adaptée.

Les faiblesses communes aux cinq ateliers

- **Une augmentation généralisée du prix du logement** : du coût de production (coût du foncier, coût des matériaux), du coût d'achat (prix, loyer et taux d'intérêt en hausse) et du coût de la rénovation (manque de main d'œuvre, coût des matériaux), parallèlement à une dégradation de la situation des ménages et des changements de logement qui coûtent cher (primo-accédants, personnes âgées) ;
- **Des déséquilibres toujours à l'œuvre** : inadéquation entre les prix du logement et les revenus des ménages dont la situation économique se dégrade et des besoins qui ne trouvent pas de solutions : déficit de petits logements, de logement individuel, d'accès à un extérieur (balcon, jardin) ;
- **Des outils de communication pas toujours adaptés et un besoin d'accompagnement des structures locales.**

Les enjeux communs aux cinq ateliers

- **L'innovation pour inventer le logement de demain** : en forme, en durabilité et en type, pour élargir l'offre en logement ;
- **Le changement climatique qui nécessite de construire et de réhabiliter de manière locale, durable et frugale ;**
- **Le maintien d'un équilibre social** : acceptation des mutations du parc dans un contexte du ZAN, renforcement d'une offre de logement à un coût abordable dans un contexte d'augmentation des prix et une nécessaire mixité sociale et géographique.

ANNEXES :

1- BILAN DES ACTIONS

2- BILAN FINANCIER

3- RECENSEMENT DES LIVRAISONS DE LOGEMENTS DE 48 COMMUNES

4- CHIFFRES DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL PAR COMMUNE

5- CHIFFRES DE POPULATION PAR COMMUNE

ANNEXE 1 : Bilan des actions

Afin d'avoir une vision d'ensemble de la mise en œuvre du PLH, ce document intègre un bilan des actions de Caen la mer. Cette partie, rédigée par la Direction Habitat de Caen la mer, se focalise sur les actions qui n'ont pas fait l'objet d'un zoom dans le chapitre II. De manière générale, la plupart des actions inscrites dans le PLH ont été engagées. Certaines ont pu être retardées par la crise sanitaire.

Orientation 1 : Inscrire ce PLH dans une démarche prospective en matière de production de logements

1.1. Encadrer la production de logements en cohérence avec les objectifs fixés sur le long terme

1.1.1. Prendre en compte les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH dans les documents d'urbanisme

NB : il y a 55 PLU en vigueur à Caen la mer, pour 48 communes, puisque certains PLU des communes sont encore à l'échelle des communes déléguées.

Il existe une importante dynamique d'évolution des PLU (par révisions générales ou modifications) depuis l'arrêt du PLH en 2019. Sur les près de 50 procédures menées par le service Planification Urbaine de Caen la mer durant cette période (sur 40 communes différentes), 28 communes ont vu leur PLU mis en compatibilité avec le PLH (soit 60 %).

Ainsi, à fin 2021, 19 PLU étaient compatibles avec le PLH 2019-2024 en vigueur. A fin 2022, 27 PLU le seront, soit près de 50 % des 55 PLU de la Communauté urbaine mis en compatibilité avec le PLH.

Ainsi, dès qu'il était possible d'intégrer une mise en compatibilité du PLU avec le PLH, cela a été ajouté aux objets des procédures d'évolution menées. Cela a été fait dès la mi-2019, lors de l'arrêt du PLH et avant même son entrée en vigueur, de manière à anticiper la traduction de ses principales orientations dans les PLU.

1.1.2. Veiller à la prise en compte des objectifs dans le futur PLUi

Cette action fait l'objet d'un zoom dans le chapitre II de ce document.

1.1.3. Suivre et évaluer les grandes opérations d'ensemble

En 2004, Caen la mer a décidé de mettre en œuvre de vastes opérations d'habitat à l'échelle de l'intercommunalité pour répondre aux besoins de logements croissants sur son territoire. Pour cela, trois zones d'aménagement concerté (ZAC) et une opération de renouvellement urbain ont été créées et conduites sur la Communauté depuis 2008. Il s'agit des ZAC Jaurès à Colombelles, des Hauts de l'Orne à Fleury-sur-Orne, la Maslière à Bretteville-sur-Odon et de l'opération de renouvellement urbain d'Ifs.

Au total, ce sont près de 3 400 logements qui sont programmés. Les trois ZAC ont été confiées en concession à Normandie Aménagement qui viabilise et commercialise des terrains à bâtir depuis 2010 mettant en œuvre, en étroite et permanente collaboration avec la collectivité concédante Caen la mer, la programmation définie en début d'opérations et ajustée en cours d'opération le cas échéant.

A ce jour, en 2022, ce sont déjà près de 1 285 logements qui ont été livrés sur les 4 ZAC communautaires.

La participation financière programmée de la collectivité à la réalisation de ces opérations s'élève à près de 9 940 000 €.

	Année de concession d'aménagement	Nombre de logts programmés	Programmation totale revue 2022	Nombre de logements livrés à mi-2022
JAURES	2004-2026	800	1 100	636
HAUTS DE L'ORNE	2011-2033	1 800	1 800	338
MASLIERE	2010/2024	260	303	223
PRU IFS	2004-2026	180	225	88
TOTAL		3 040	3 428	1 285

Source : Caen la mer

1.2. Privilégier la production de logements dans les tissus urbains existants

1.2.1. Privilégier dans les documents d'urbanisme la production de logements dans le tissu urbain existant

L'analyse des zones ouvertes à l'urbanisation dans les PLU (zones 1AU et 2AU) permet de mesurer la priorité donnée dans les documents d'urbanisme à la production de logements en tissu urbain existant.

Sur les 27 PLU mis en compatibilité avec le PLH 2109-2024, 17 l'ont été par une procédure qui impacte les surfaces des zones constructibles en extension urbaine.

Sur ces 17 procédures, on peut estimer que 11 ont abouti à une réduction des zones d'extension urbaine, toutes vocations confondues (habitat, économie, équipements). En moyenne, cette réduction est de 18 hectares. Cet indicateur montre donc que les documents de planification, tels que le SCoT et le PLH, mais également le cadre réglementaire national depuis 2014 (lois ALUR, Notre, Climat et Résilience, ...), ont permis de réduire les surfaces d'extension urbaine. Comme on sait par ailleurs que les zones d'extension sont destinées à environ 60 % à de l'habitat, on peut en conclure que les zones ouvertes à l'urbanisation dans les PLU à vocation d'habitat ont tendance à diminuer.

Cette dynamique n'est donc pas imputable aux seuls effets du PLH, mais ses orientations ont renforcé cette prise de conscience, notamment lors des révisions générales de PLU (encadrement du nombre de logements neufs, instauration de règles de densité, etc.).

1.2.2. Accompagner les communes pour faciliter la production de logements au sein des tissus urbains

Cette action vise à développer l'accompagnement des communes, par les services de Caen la mer, pour prioriser la production de logements dans les tissus urbains existants.

Cela s'est d'abord traduit, comme on l'a vu, par la prise en compte des objectifs du PLH dans les PLU (action 1.1.1.).

Cela passe aussi, de manière plus opérationnelle, par les conseils que peut apporter au quotidien le service Planification Urbaine (en charge de la maintenance des PLU), sur la définition d'orientations d'aménagement dans les PLU ou la préparation de projets opérationnels en tissu existant en lien avec les compétences de Caen la mer. Environ 40 interventions ont donc été effectuées sur ce thème par le service Planification urbaine depuis 2019, pour 34 communes différentes.

Ainsi, plus de 70 % des communes historiques de Caen la mer ont bénéficié d'un accompagnement de ce type, participant à la prise en compte des objectifs de production de logements en tissu existant du PLH.

1.3. Définir une stratégie foncière

1.3.1. Définir des secteurs stratégiques pour l'habitat

Cette action fait l'objet d'un zoom dans le chapitre II de ce document.

1.3.2. Actualiser, le cas échéant, le programme d'action foncière de Caen la mer

Le PAF a été actualisé en décembre 2021. Il intègre notamment les opérations d'habitat déclarées d'intérêt communautaire et possiblement celle en zone mixte habitat économie.

Dans l'actuel PAF, figure deux ZAC d'habitat communautaire en cours (ZAC des haut de l'Orne et la Maslière), une ZAC d'habitat communale (Epron), la zone de renouvellement urbain à Ifs et quelques zones mixtes.

1.3.3. Accompagner les communes dans l'identification des outils fonciers mobilisables

Cette action n'a pas été encore réalisée puisqu'il convient d'attendre les conclusions de la stratégie foncière en cours.

Il conviendra ensuite de développer l'appui technique aux communes pour favoriser la production de logements au sein des secteurs stratégiques identifiés et présentant une certaine dureté ou difficulté à mobiliser.

1.3.4. Développer un outil de veille transversale

Le droit de préemption urbain a été instauré dans les zones urbaines et à urbaniser.

A ce jour, Caen la mer est titulaire du droit de préemption urbain sur toutes les communes et a rédélibéré sur 25 communes entre 2019 et 2021 pour apporter une sécurité juridique au DPU. En 2022, cinq nouvelles communes ont fait l'objet d'une délibération.

Les DIA sont reçues en mairie et uniquement transmises à Caen la mer quand elles concernent un projet spécifique qui nécessite une intervention.

Le développement d'un outil SIG par Caen la mer, pour croiser les DIA et les secteurs stratégiques, implique l'intégration de l'ensemble des DIA ce qui, à ce jour, n'est pas réalisé.

1.4. Promouvoir des formes d'habitat durables et attractives

1.4.1. Appliquer les règles de densité en extension urbaine et en tissu urbain existant

Les règles de densité définies dans le PLH par secteur de l'armature urbaine, pour les opérations de plus de 5 000 m² en extension urbaine ou en tissu urbain existant, sont bien respectées :

- soit lors de l'intégration des règles au PLU à l'occasion d'une modification,
- soit dans le cadre des échanges entre les opérateurs de logements et la commune.

1.4.2. Construire un référentiel des densités et des formes urbaines

Dans le cadre des travaux du PLUI-HM, l'AUCAME a réalisé, en 2020 et 2021, un atlas des formes urbaines de Caen la mer. Ce nouvel outil de lecture et de compréhension du territoire propose une approche plus qualitative des paysages urbaines, en prenant en compte le type de bâti, l'architecture, les espaces publics et les fonctions urbaines. Cet atlas propose une lecture des formes urbaines en 23 postes regroupés en 8 catégories. Ce travail fin servira de base pour constituer, en 2023, un référentiel des densités à Caen la mer.

1.4.3. Aider les communes à définir les règles de formes urbaines adaptées à leur projet

La définition des formes urbaines doit se faire dans le respect des règles de densité définies dans l'action 1.4.1. Les feuilles de routes communales (co-élaborées par les Directions Habitat et Urbanisme, voir action 4.4.1) synthétisent les règles du PLH qui s'appliquent.

Au quotidien, les communes sont accompagnées par les services de Caen la mer pour les aider à définir leurs projets et appliquer les règles en matière de formes urbaines (cf. action 1.2.2).

1.4.4. Promouvoir des formes architecturales et urbaines innovantes et inciter à l'application des principes de performance énergétique

Cette action fait l'objet d'un zoom dans le chapitre II de ce document.

ORIENTATION 2 : Veiller à l'attractivité et la qualité des parcs existants

2.1. Accompagner les habitants de Caen la mer dans leur démarche de rénovation, et notamment énergétique

2.1.1. Créer une plateforme de la rénovation de l'habitat privé

Cette action fait l'objet d'un zoom dans le chapitre II de ce document.

2.1.2. Accompagner les travaux de rénovation à l'échelle de la Communauté urbaine

Les montants et critères d'attribution des aides financières ont été précisés dans deux règlements spécifiques selon les dispositifs :

- Pour le PIG (sous plafonds de ressources Anah) : le règlement de Caen la mer se base sur la réglementation générale de l'Anah ;
- Pour le SARE (autres ménages) : les aides communautaires se basent sur la réglementation des aides de la Région Normandie IDEE Action (maisons individuelles et copropriétés).

En raison du décalage de mise en œuvre de ces deux programmes, les approbations des règlements se sont faits selon une temporalité différente (janvier 2020 pour les aides du PIG et janvier 2021 pour les autres aides). Suite aux modifications des règlements des aides de l'Anah et de la Région, les deux règlements ont déjà évolué à plusieurs reprises.

Après plus d'un an de mise en œuvre, près de 297 000 € d'aides financières ont été engagées pour la réhabilitation de 212 logements dans le cadre du PIG et du SARE. Dans le cadre d'un recalibrage des objectifs des deux dispositifs, il est envisagé, en 2023, de procéder à des modifications des aides de Caen la mer sur certaines thématiques.

2.2. Mettre en œuvre les actions communautaires d'amélioration du parc privé sur les thématiques prioritaires

2.2.1. Définir les dispositifs d'intervention opérationnelle sur les secteurs à enjeu

L'étude pré-opérationnelle (2018-2019) à la politique d'amélioration du parc de logements privés, réalisée par un bureau d'études, a permis de définir les dispositifs opérationnels à mettre en œuvre sur le territoire communautaire d'un PIG et des objectifs qualitatifs et quantitatifs, moyens humains et financiers adaptés. Elle a aussi confirmé l'intention de mettre en œuvre

une plateforme de la rénovation dite « guichet unique de la rénovation ».

2.2.2. Animer les dispositifs d'intervention opérationnelle

Cette action fait l'objet d'un zoom dans le chapitre II de ce document.

2.2.3. Finaliser le programme Habiter Mieux à Caen

Le protocole territorial d'aide à la rénovation thermique des logements privés, dit "Protocole Habiter Mieux" lancé en juillet 2018 entre l'Anah, la Communauté urbaine Caen la mer et la ville de Caen a pris fin en décembre 2019. Les objectifs de ce dispositif étaient d'accompagner les ménages les plus modestes situés sur la ville de Caen dans la réalisation de travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration d'au moins 25 % de la performance énergétique du logement.

Bilan :

- 140 ménages ont été conseillés et accompagnés : atteinte des objectifs de repérage et d'information à 175 % ;
- 50 projets de travaux aidés (logements individuels ou travaux en parties communes de copropriétés) : atteinte des objectifs à 100 % ;
- 25 000€ d'aides attribuées pour un montant de travaux de 1 458 839 € TTC.

2.2.4. Lutter contre l'habitat indigne

Au-delà des premières informations transmises par la Maison de l'Habitat et dans certains cas de signalements aux services concernés, l'intervention opérationnelle de lutte contre l'habitat indigne se fait dans le cadre du PIG.

2.3 Prévenir la dégradation des copropriétés privées des années 1950-1980

2.3.1. Promouvoir auprès des communes les expériences innovantes d'accompagnement des copropriétés

Une information générale est transmise aux communes par les actions de communication réalisées par la Maison de l'Habitat et les opérateurs animant les dispositifs opérationnels. Peu d'actions ciblées sur les copropriétés ont été développées en raison de l'atteinte des objectifs d'accompagnement des copropriétés dans le cadre du PIG et du SARE.

2.3.2. Définir les dispositifs d'intervention opérationnelle sur les secteurs à enjeux

En 2019, la Communauté urbaine a mis en place une aide expérimentale aux travaux de rénovation énergétique des copropriétés en complément de l'aide de la Région Normandie qui accompagne les projets de travaux de rénovation performante avec notamment l'atteinte du niveau BBC rénovation. L'accompagnement des copropriétaires se fait par Biomasse Normandie et des abondements complémentaires (aides collective ou individuelle) peuvent se faire selon les règlements en vigueur.

Un unique projet a bénéficié de cette aide avec l'attribution d'une aide de 15 000 € au syndicat des copropriétaires. Avec un gain en consommation d'énergie primaire de 62 %, la copropriété Hastings-Dunois située à Caen est ainsi la première copropriété rénovée au niveau BBC accompagnée par Caen la mer.

Par contre, aucun secteur à enjeux n'a été défini pour prioriser la rénovation de logements, les élus ayant souhaité développer cette politique sur l'ensemble du territoire.

2.3.3. Suivre l'action menée par Caen la mer sur le quartier Saint-Jean de Caen

Cette action fait l'objet d'un zoom dans le chapitre II de ce document.

2.4. Poursuivre la réhabilitation du parc social

2.4.1 Réhabiliter environ 1 800 logements locatifs sociaux

Caen la mer a mis en place en janvier 2020 un dispositif d'aide aux bailleurs sociaux pour favoriser la réhabilitation du parc locatif social sur le plan énergétique mais aussi pour favoriser l'adaptation du parc au vieillissement et au handicap. Les opérations sont subventionnées dès lors qu'elles permettent un gain de 2 étiquettes énergétique et bénéficient d'un bonus de subvention si des travaux d'accessibilité au bâtiment sont prévus.

Sept dossiers ont été déposés et ont fait l'objet d'une subvention. Ces opérations représentent 587 logements à Caen, Hérouville-Saint-Clair et Colombelles et ont bénéficié de près de 730 000 € de subvention.

ORIENTATION 3 : Proposer des logements adaptés aux habitants en organisant la mixité et les parcours résidentiels

3.1. Produire du logement locatif aidé en fonction de la capacité d'accueil des communes

3.1.1. Se donner les moyens d'atteindre les objectifs en matière de logement locatif social

Concernant les communes déficitaires au sens de la loi SRU, des efforts ont été menés par les communes de Verson, Bretteville-sur-Odon et Ouistreham. En 2021, les communes de Verson et Bretteville-sur-Odon atteignent respectivement 19,6 % (20 % en 2020) et 20,4 %. A noter que ce taux peut fluctuer + ou - 20% en fonction des livraisons de logements constatées chaque année. La commune de Ouistreham se situe à 17,4 % en 2021 mais des projets de logements sociaux notamment PLAI vont permettre de tendre vers les 20 %.

D'une façon générale, le taux de logements sociaux est maintenu sur le territoire de Caen la mer et l'objectif de 25 % est dépassé (26 % en 2021).

Perspective : une ou deux nouvelles communes soumises à SRU : Biéville-Beuville et possiblement Thue et Mue. Pour cette dernière, une exemption sera sollicitée.

Malgré les efforts de production en offre sociale sur Caen la mer, la progression de la demande de logement social se confirme à mi-parcours du PLH. En effet, cette dernière progresse de 12 % entre 2019 et 2021. Parallèlement, le nombre d'attributions au sein du parc social de Caen la mer diminue, passant ainsi de 3 492 en 2019 à 3 337 en 2021. La crise sanitaire liée à la Covid-19 a impacté les entrées dans le parc social en 2020. Il est à noter, 65 % des entrants en moyenne sont des ménages qui ne vivaient pas dans le parc social présent sur Caen la mer.

Plus de demandes d'un côté, moins d'attributions de l'autre. En résulte une progression de la tension locative (nombre de demandes en 1er choix en cours et hors mutation par logement social attribué hors mutation) entre 2019 et 2021. En 2021, pour un logement social qui se libère sur Caen la mer, près de quatre demandes sont enregistrées.

3.1.2. Faciliter la production de logement locatif social notamment dans les tissus urbains existants

Le PLH fixe des objectifs de production du logement social sur les communes de Caen la mer en tenant compte du zonage de la commune (B1, B2 et C), de l'obligation de la commune à répondre à la loi SRU (obligation de disposer de 20 % de logement social) et du taux de logement social déjà présent sur la commune.

En 2021, 60 % des logements locatifs sociaux livrés sont localisés dans le tissu urbain existant.

3.1.3. Mobiliser le parc existant pour développer l'offre locative aidée

Cette action fait l'objet d'un zoom dans le chapitre II de ce document.

3.2. Renforcer la production de logements abordables, en accession sociale à la propriété et en accession à prix maîtrisé

3.2.1. Produire une offre de logement en accession abordable

A Caen la mer, l'accession abordable prend deux formes : d'une part, l'accession sociale à la propriété, dans le cadre de conventions signées avec les bailleurs sociaux et promoteurs, d'autre part, l'accession maîtrisée.

L'accession sociale bénéficie d'une aide de Caen la mer et peut être mesurée. Cependant les objectifs sont loin d'être atteints, notamment du fait de la crise sanitaire qui a ralenti la production de logements, engendré une

Une progression de la demande locative sociale	2019	2020	2021
Nombre de demandes en cours totales	15626	16234	17480
<i>dont nombre de demandes 1er choix (hors mutations)</i>	<i>8051</i>	<i>8368</i>	<i>9097</i>
Nombre d'attributions totales	3492	2945	3337
<i>dont nombre d'attributions (hors mutations)</i>	<i>2247</i>	<i>1906</i>	<i>2168</i>
Ratio demandes 1er choix (hors mutation) / attributions (hors mutations)	3,6	4,4	4,2
% attributions 1er quartile hors QPV	16%	19%	15%
% attributions 2,3,4 quartiles en QPV	71%	68%	74%

Source : Afidem Normandie

tension sur les marchés immobiliers et une augmentation des prix. Parallèlement, les promoteurs ne peuvent plus proposer de PSLA avec la garantie de relogement d'un bailleur social. En 2019-2021, 316 ménages ont bénéficié d'une subvention de Caen la mer dans le cadre de l'accession sociale à la propriété.

L'accession à coût maîtrisé est particulièrement difficile à mettre en œuvre et à suivre car ces logements ne font l'objet d'aucune aide permettant à la fois d'encourager et de suivre leur production.

3.2.2. Poursuivre et renforcer le partenariat avec les opérateurs publics et privés

Le partenariat avec les acteurs de l'habitat a toujours été important et salué par l'ensemble des partenaires. Néanmoins, ce partenariat n'a pas été formalisé dans le cadre des conventions cadres prévues avec les bailleurs et promoteurs.

Les périodes de confinement ont perturbé la mise en œuvre de cette action. Pour autant, on peut noter le travail mené avec les promoteurs pour l'élaboration du livre blanc de la ZAC du Nouveau Bassin (cf. action 1.4.4).

3.2.3. Expérimenter des dispositifs innovants permettant de maîtriser les prix de vente des logements

Cette action fait l'objet d'un zoom dans le chapitre II de ce document.

3.3. Décliner la politique d'attribution en matière de logements sociaux dans la Convention intercommunale d'attribution (CIA)

3.3.1. Elaborer et signer la CIA

Cette action fait l'objet d'un zoom dans le chapitre II de ce document.

3.3.2. Mettre en place et animer la commission multithématique

La commission partenariale multithématique, rebaptisée « Commission de coordination intercommunale » (CCI), ne s'est pas réunie à mi-parcours du PLH.

En revanche, sa composition et son rôle ont été précisés en 2021. Elle fera office de COPIL de la politique d'attribution en général : évaluation et suivi des objectifs quantitatifs d'attribution, suivi de la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social, suivi de l'occupation du parc social, suivi de la mise en œuvre de la gestion en flux, ... Le cas échéant, elle pourra avoir pour rôle l'étude de situations particulières de demandeurs (situations bloquées, ...).

PERSPECTIVES 2022

En 2022, elle s'est réunie pour valider les travaux de mise en œuvre de la CIA en vue d'une adoption en CIL en 2022.

3.3.3. Animer les travaux de la CIL

La CIL n'a pas été organisée en 2019, pour cause de fin de processus de validation du PLH et de la perspective des élections municipales, ni en 2020 et 2021 pour cause de COVID et périodes de confinement.

Les travaux d'élaboration de la CIA en première période du PLH permettent de faire aboutir cette action en 2022.

PERSPECTIVES 2022

Une CIL a été organisée en juin 2022.

3.4. Poursuivre le développement d'une offre de logements et d'hébergement adaptée et diversifiée envers les plus défavorisés

3.4.1. Développer une offre locative très sociale à destination des ménages

Le règlement des aides à la construction de logements sociaux impose 30 % de PLAI dont la moitié en T1 et T2 afin de développer l'offre de petits logements très sociaux pour les publics les plus en difficultés. Seuls les PLAI sont subventionnés par Caen la mer.

Parallèlement, pour développer cette offre de logements très sociaux diffus, Caen la mer subventionne davantage les logements en acquisition-amélioration via le règlement des aides.

3.4.2. Mobiliser les outils permettant de sécuriser la relation bailleur-locataire et renforcer le travail d'accompagnement des ménages fragiles

Cette action fait l'objet d'un zoom dans le chapitre II de ce document.

3.5. Adapter le parc au vieillissement et au handicap et faire évoluer l'offre nouvelle en conséquence

3.5.1. Favoriser l'adaptation des logements existants dans le parc privé

Cette action fait l'objet d'un zoom dans le chapitre II de ce document.

3.5.2. Développer une offre nouvelle de logement social adaptée aux personnes âgées et/ou en situation de handicap

Dans le cadre des aides à la construction de LLS, un abondement est prévu pour les projets d'habitat inclu-

sif mais seulement deux opérations ont été subventionnées dans ce cadre. Un abondement existe également pour les Logements locatifs sociaux PLAI de petite typologie afin de répondre notamment aux besoins de ce public.

Le règlement des aides à la rénovation du parc de LLS comprend une aide complémentaire pour les travaux d'accessibilité du bâtiment. Les deux projets subventionnés comprenaient des travaux d'accessibilité.

Dans le cadre du dispositif ECLAT, Soliha a mené en 2018 une enquête de besoins auprès des seniors de la Communauté urbaine sur le thème de l'habitat. Les premiers résultats montrent que 48 % des seniors demandent une aide extérieure quotidienne notamment pour l'entretien du logement ou les déplacements. 20 % de ces seniors envisagent même à court ou long terme de changer de logement pour se rapprocher de leur famille, intégrer une résidence ou une structure médicalisée ou encore intégrer un logement plus accessible. En ce qui concerne les aides à l'amélioration de l'habitat, 79 % des personnes enquêtées disent méconnaître les aides et près de 40 % seraient intéressées pour une information. Cette étude a permis d'alimenter la réflexion sur le sujet.

3.5.3. Développer un dispositif adapté de rapprochement de l'offre et de la demande en logement social des personnes en situation de handicap

Cette action n'a pas été mise en œuvre.

3.5.4. Participer à l'identification des besoins des personnes en situation de handicap

Cette action n'a pas été mise en œuvre.

3.6. Adapter l'offre en logements aux besoins des jeunes et étudiants

3.6.1. Favoriser l'accès au logement des jeunes et étudiants

Le développement de l'offre de logements très sociaux de petite typologie via le règlement des aides de Caen la mer vise à répondre aux besoins notamment des jeunes. Pour favoriser cette production, Caen la mer apporte un bonus de subvention pour les petits logements très sociaux.

Caen la mer subventionne l'ACAHJ pour son activité de CLLAJ, afin de soutenir les actions d'Accueil information et d'orientation auprès des jeunes (521 jeunes accueillis) et la gestion d'un parc de 147 logements à destination des jeunes qui sont accompagnés dans leur parcours d'autonomie. Il s'agit de logements du parc privé mais aussi du parc social permettant ainsi des baux glissant lorsque le jeune est suffisamment autonome. En 2021, une subvention à hauteur de 77 000 € a été versée à l'ACAHJ pour assurer cette mission.

PERSPECTIVES 2022

La réalisation de programme de logements sociaux pour les jeunes de moins de 30 ans (art. 109 loi Elan) pourrait également apporter une réponse dans le cadre d'opérations réalisées par les bailleurs sociaux.

3.6.2. Evaluer les capacités d'accueil des structures à destination des jeunes et étudiants, notamment en FJT

Cette action fait l'objet d'un zoom dans le chapitre II de ce document.

3.6.3. Disposer d'une meilleure connaissance du public étudiant

Outre les études sur le logement des jeunes menées par l'ACAHJ-CLLAJ et l'URAHJ, une étude est inscrite dans le programme de travail partenarial de l'Aucame. Cette étude sera menée au printemps 2023.

3.7. Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

3.7.1. Construire les terrains d'accueil prévus au schéma départemental

Cette action fait l'objet d'un zoom dans le chapitre II de ce document.

3.7.2. Réhabiliter l'aire permanente de Ouistreham

Ce projet a été abandonné compte tenu de la localisation du terrain entre le canal et l'Orne et les prescriptions du PPRM (Plan de Prévention des Risques Multiples) en cours de révision. Ce dernier devra en effet prendre en compte les nouvelles données du GIEC et le cumul de phénomènes naturels tels qu'inondation, grande marée, submersion...

Dès lors, il conviendra de relocaliser cette aire permanente sur un autre site sur la commune de Ouistreham.

3.7.3. Identifier les besoins liés à la sédentarisation

Le démarrage de la Maitrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) en octobre 2022 permettra d'établir un diagnostic de la sédentarisation des gens du voyage à la fois sur les aires permanentes et en stationnement non autorisé afin d'envisager les solutions en termes d'habitat adapté et terrain locatif familial à créer.

ORIENTATION 4 : Renforcer les dispositifs de gouvernance et les outils de mise en œuvre du PLH

4.1. Poursuivre les dispositifs d'évaluation de la politique de l'habitat et élargir les champs d'observation pour mieux appréhender l'ensemble des marchés

4.1.1. Poursuivre le dispositif partenarial d'évaluation

Tous les ans, Caen la mer, en partenariat avec l'AUCAME, réalise une évaluation du PLH qui comprend la note sur le bilan annuel de réalisation des objectifs quantitatifs et sur les effets du PLH au regard des dynamiques du territoire.

Chaque année, le Bureau communautaire délibère sur ce bilan annuel.

4.1.2. Faire évoluer l'outil de suivi des livraisons de logements

Cette action n'a pas été réalisée. Cependant, quelques ajustements mineurs de l'outil de suivi a été fait avec notamment l'intégration de toutes les communes de Caen la mer.

4.1.3 Créer un observatoire foncier pour affiner la connaissance du marché local et réajuster éventuellement certains objectifs

Les données sur la consommation foncière, sur la base des travaux d'observation réalisés par l'Aucame et de la base de livraison de logements de Caen la mer, sont intégrées dans chaque bilan annuel.

PERSPECTIVES 2022

En 2022, l'AUCAME a créé un observatoire foncier, avec les différents partenaires locaux travaillant sur la thématique. Celui-ci ne répond pas strictement aux attendus d'un observatoire habitat et foncier tel que décrit dans le décret du 12 octobre 2022. Les analyses portant sur Caen la mer devront être affinées et travaillées en lien avec la stratégie foncière (notamment sur les gisements fonciers).

4.1.4 Etudier la faisabilité de la mise en place d'un observatoire des loyers

Une réunion avec l'ensemble des partenaires susceptibles de travailler et alimenter ce type d'observatoire a été organisée en 2019 mais sans aboutir à sa faisabilité.

4.1.5 Observer le parc social et son occupation

Une cartographie du parc social et de ses caractéristiques a été réalisée par l'AUCAME (SIG). Cette cartographie localise au bâtiment le parc social via la base de données RPLS.

En 2020, la signature de la convention avec le GIP SNE et l'UHSN permettent l'accès à l'outil des données "Occupation du parc social". Ces dernières sont tous les deux ans transmises à l'AUCAME afin d'alimenter l'observatoire de l'habitat et des solidarités territoriales.

4.2 Analyser l'impact de la production de logements sur les différents marchés et segments de l'offre

4.2.1. Détecter les problèmes de déqualification du parc existant

Cette action fait l'objet d'un zoom dans le chapitre II de ce document.

4.2.2. Mesurer l'impact du Pinel et de sa réforme sur les communes

En décembre 2019, l'Aucame a réalisé une étude sur la fin du dispositif Pinel dans les zones B2 et C. Cette étude s'est faite sur la base des données transmises par l'observatoire Olonn.

4.3. Renforcer les outils de gouvernance du PLH

4.3.1. Conforter le suivi politique du PLH

De nombreuses réunions ont été faites en 2019 avec les élus, notamment en groupe de travail d'élus et en conférence des maires, instance de pilotage du PLH, afin de finaliser le cahier de programmation des logements du PLH 2019-2024.

Dès novembre 2020, des réunions de concertation entre élus d'un même secteur de l'armature urbaine ont été mises en place pour suivre les réalisations des logements au regard de la programmation et rééquilibrer, au besoin, la planification de la production au sein du secteur.

Plus généralement, les sujets habitat font l'objet de nombreux échanges avec les élus lors de réunions thématiques habitat, conférences des maires, commissions habitat, Bureaux communautaires...

A titre d'exemples, on comptabilise 8 conférences des maires avec un sujet habitat en 2020-2021 et 16 réunions avec les élus de Caen la mer concernant la politique de peuplement du parc social (Convention intercommunale d'attribution, cotation de la demande de logement social, gestion en flux des logements réservés).

4.3.2. Renforcer la coordination entre les différentes Directions de Caen la mer

Beaucoup de synergie et transversalités existent entre les Directions Habitat, Urbanisme et Foncier notamment dans le cadre de la mise en œuvre du PLH mais aussi des travaux d'élaboration du futur PLUI-HM et de l'étude de stratégie foncière.

En matière de coordination entre les Directions de Caen la mer intervenant sur la mise en œuvre du PLH, on peut citer les actions suivantes mises en place depuis son approbation :

- Production de logements neufs par secteurs ;
- Co-production des feuilles de route du PLH par les deux directions durant l'été 2020, destinées à fournir aux communes un document synthétique pour la prise en compte du PLH dans leur PLU ou politique locale du logement ;
- Travail en transversalité pour l'élaboration du futur PLUI-HLM, pilotée par le service Planification Urbaine : la Direction Habitat participe aux instances générales du PLUI (COSTRAT, COPIL), a un rôle d'animation sur les travaux relatifs POA Habitat (Programme d'orientations et d'actions), en étroite relation avec la Direction Urbanisme. A ce titre, elle anime les ateliers et commissions dédiés au volet Habitat du PLUI-HM.

4.3.3. Pérenniser le partenariat actif avec les acteurs impliqués dans la mise en œuvre du PLH

Cette action fait l'objet d'un zoom dans le chapitre II de ce document.

4.3.4. Renforcer les moyens dédiés à la mise en œuvre du PLH

Cette action fait l'objet d'un zoom dans le chapitre II de ce document.

4.4. Contractualiser pour décliner les objectifs du PLH

4.4.1. Elaborer une feuille de route avec les communes

Cette action fait l'objet d'un zoom dans le chapitre II de ce document.

4.4.2 Conventionner avec les bailleurs sociaux et les opérateurs privés

Cette action n'a pas été réalisée. En effet, la mise en œuvre du PLH, adopté en janvier 2020, a été considérablement perturbée et ralentie avec la Covid et les périodes de confinement qui se sont succédées en 2020 et 2021. La Direction Habitat a priorisé les actions plus opérationnelles pour atteindre les objectifs fixés.

ANNEXE 2 : Bilan financier de mise en œuvre du PLH 2019-2021

		Dépenses investissement		
Orientations	Actions	année 1 - 2019	année 2 - 2020	année 3 - 2021
Orientation 1 Inscrire le PLH dans une démarche prospective en matière de production de logements	1.1. Encadrer la production de logements en cohérence avec les objectifs fixés sur le long terme			
	1.2. Privilégier la production de logements dans les tissus urbains existants			
	1.3. Définir une stratégie foncière			
	1.4. Promouvoir des formes d'habitat durables et attractives			
Orientation 2 Veiller à l'attractivité et la qualité des parcs existants	2.1. Accompagner les habitants de Caen la mer dans leur démarche de rénovation, et notamment énergétique		9 080 €	287 987 €
	2.2. Mettre en œuvre les actions communautaires d'amélioration du parc privé sur les thématiques prioritaires	20 000 €		
	2.3. Prévenir la dégradation des copropriétés privées des années 1950-1980	0 €	15 000 €	
	2.4. Poursuivre la réhabilitation du parc social	400 000 €		329 802 €
Orientation 3 Proposer des solutions de logements adaptées aux besoins spécifiques de certains habitants en organisant la mixité et les parcours résidentiels	3.1. Produire du logement locatif aidé en fonction de la capacité d'accueil des communes			
	3.2. Renforcer la production de logements abordables, en accession sociale à la propriété et en accession à prix maîtrisé	422 000 €	537 000 €	500 000 €
	3.3. Décliner la politique d'attribution en matière de logements sociaux dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)			
	3.4. Poursuivre le développement d'une offre de logements et d'hébergement adaptée et diversifiée envers les plus défavorisés	1 162 000 €	735 000 €	512 000 €
	3.5. Adapter le parc existant au vieillissement et au handicap et faire évoluer l'offre nouvelle en conséquence			
	3.6. Adapter l'offre en logements aux besoins des jeunes et étudiants			
	3.7. Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage	51 993 €	48 788 €	319 298 €
Orientation 4 : Poursuivre les dispositifs de gouvernance et renforcer les outils de mise en œuvre du PLH	4.1. Poursuivre les dispositifs d'évaluation de la politique de l'habitat et élargir les champs d'observation pour mieux appréhender l'ensemble des marchés			
	4.2. Analyser l'impact de la production de logements sur les différents marchés et segments de l'offre			
	4.3. Renforcer les outils de gouvernance du PLH			
	4.4. Contractualiser pour décliner les objectifs du PLH			
Sous-total des actions		2 055 993 €	1 344 868 €	1 949 087 €
Fonctionnement de la Direction Habitat, Maison de l'Habitat, service gens du voyage				
TOTAL		2 055 993 €	1 344 868 €	1 949 087 €

DEPENSES						RECETTES	
Total dépenses investissement sur 3 ans	Dépenses fonctionnement			Total dépenses fonctionnement sur 3 ans	Total dépenses investissement et fonctionnement sur 3 ans	Total recettes investissement sur 3 ans	Total recettes fonctionnement sur 3 ans
	année 1 - 2019	année 2 - 2020	année 3 - 2021				
1 061 869 €	14 530 €		127 350 €	526 524 €	1 588 393 €		232 353 €
	74 659 €	108 900 €	14 278 €				
4 288 079 €	22 950 €	1 080 €	39 670 €	968 700 €	5 256 779 €	87 000 €	27 935 €
	223 000 €	223 000 €	224 000 €				
	77 000 €	77 000 €	81 000 €				
5 349 948 €	412 139 €	409 980 €	673 105 €	1 495 224 €	6 845 172 €	87 000 €	260 288 €
	1 383 097 €	1 122 228 €	1 245 769 €	3 751 094 €	3 751 094 €		1 499 245 €
5 349 948 €	1 795 236 €	1 532 208 €	1 918 874 €	5 246 318 €	10 596 266 €	87 000 €	1 759 533 €

ANNEXE 3 : 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 2019 -2021	Livraisons 2019	Livraisons 2020	Livraisons 2021	Livraisons 2019-2021	Ecart à l'obj 2019-2021
Centre urbain métropolitain	Caen		988	1 047	1 028	3 063	
	Hérouville-Saint-Clair		0	43	0	43	
	Colombelles		27	64	206	297	
	Iffs		41	54	42	137	
	Mondeville		150	42	197	389	
	SOUS TOTAL	3 197	1 206	1 250	1 473	3 929	+ 732
Couronne urbaine	Blainville-sur-Orne		0	10	85	95	
	Bretteville-sur-Odon		59	29	131	219	
	Carpiquet		127	10	83	220	
	Cormelles-le-Royal		111	107	114	332	
	Cuverville		9	0	19	28	
	Démouville		0	1	0	1	
	Épron		43	58	63	164	
	Fleury-sur-Orne		48	10	115	173	
	Giberville		0	38	40	78	
	Louvigny		0	0	0	0	
	Saint-Contest		4	4	1	9	
	Saint-Germain-la-Blanche-Herbe		29	0	55	84	
	SOUS TOTAL	1 825	430	267	706	1 403	- 422
Pôles de Proximité d'agglomération	Biéville-Beuville		29	64	32	125	
	Bourguébus		34	22	37	93	
	Rots		0	4	1	5	
	Saint-André-sur-Orne		1	2	2	5	
	Soliers		41	37	20	98	
	Verson		30	25	123	178	
SOUS TOTAL	679	135	154	215	504	- 175	
Pôles principaux	Bretteville l'Orgueilleuse		0	35	1	36	
	Ouistreham		120	27	99	246	
	SOUS TOTAL	325	120	62	100	282	- 43
Pôle relais	Sannerville		0	23	5	28	
	Troarn		1	0	17	18	
	SOUS TOTAL	132	1	23	22	46	- 86

Armature urbaine	Communes	Obj 2019 -2021	Livraisons 2019	Livraisons 2020	Livraisons 2021	Livraisons 2019-2021	Ecart à l'obj.2019- 2021
Couronne périurbaine proche	Authie		0	16	7	23	
	Bénouville		0	1	5	6	
	Cambes-en-Plaine		10	55	22	87	
	Éterville		2	1	0	3	
	Hubert-Folie		0	4	0	4	
	Gretheville		11	0	23	34	
	Mathieu		2	18	4	24	
	Mouen		5	18	3	26	
	Saint-Aubin-d'Arquenay		21	7	11	39	
	Saint-Manvieu-Norrey		58	7	1	66	
	Tourville-sur-Odon		2	2	2	6	
	SOUS TOTAL		421	111	129	78	318
Espace rural ou périurbain	Brouay		0	1	1	2	
	Cairon		5	15	11	31	
	Cheux		7	4	0	11	
	Garcelles-Secqueville		31	0	4	35	
	Lasson		3	0	0	3	
	Le Fresne-Camilly		0	1	0	1	
	Le Mesnil Patry		4	4	1	9	
	Périers-sur-le-Dan		0	4	2	6	
	Putot en Bessin		0	4	2	6	
	Rocquancourt		0	0	24	24	
	Rosel		1	32	9	42	
	Saint-Aignan-de-Cramesnil		7	9	10	26	
	Ste Croix Grand Tonne		0	0	0	0	
	Secqueville-en-Bessin		1	5	9	15	
	Thaon		33	32	10	75	
	Tilly-la-Campagne		0	0	0	0	
Villons-les-Buissons		5	5	1	11		
SOUS TOTAL		250	97	116	84	297	+ 47
Commune côtière	Colleville-Montgomery		0	1	7	8	
	Hermanville-sur-Mer		34	20	13	67	
	Lion-sur-Mer		28	2	3	33	
	SOUS TOTAL		171	62	23	23	108
TOTAL Caen la mer		7 000	2 162	2 024	2 701	6 887	- 113

ANNEXE 4 : Chiffres du logement locatif social

Nombre et taux en LLS au 01/01/2021 dans les communes soumises à la loi SRU

Nom communes	Nombre de LLS (inventaire issu de la DDTM du calvados)	Nombre de résidences principales au 01/01/2020 (source : 1386 bis TH, nb locaux art 55 loi SRU)	Taux de LLS selon la loi SRU
Biéville-Beuville	196	1 531	12,8 %
Blainville sur Orne	1 247	2 734	45,6 %
Bretteville-sur-Odon	393	1 923	20,4 %
Caen	17 425	57 893	30,1 %
Colombelles	1 774	3 027	58,6 %
Cormelles-le-Royal	486	2 149	22,6 %
Fleury-sur-Orne	788	2 339	33,7 %
Giberville	831	2 066	40,2 %
Hérouville-Saint-Clair	6 386	10 237	62,4 %
Iffs	1 751	4 896	35,8 %
Mondeville	1 726	4 813	35,9 %
Ouistreham	870	5 010	17,4 %
Thue et Mue	223	2 471	9,0 %
Verson	318	1 623	19,6 %

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
2021

Nombre et taux en LLS au 31/12/2021

dans les communes non soumises à la loi SRU

Source : RPLS, au 31/12/2021, DREAL Basse-Normandie, 2021

Nombre de LLS (hors structures collectives)	34 553
Taux de LLS dans les RP	26 %

Nom communes	Nombre de LLS (source : RPLS 2021 au 31/12/2021)	Nombre de résidences principales au 01/01/2021 (source : 1386 bis TH, nb locaux art 55 loi SRU)	Taux de LLS 2019	Taux de LLS 2020	Taux de LLS 2021
Authie	53	687	8,4 %	7,9 %	7,7 %
Bénouville	70	872	8,3 %	8,4 %	8,0 %
Bourguébus	109	844	15,6 %	13,3 %	12,9 %
Cairon	12	775	1,6 %	1,6 %	1,5 %
Cambes en Plaine	120	784	16,8 %	16,7 %	15,3 %
Carpiquet	481	1 361	31,7 %	35,5 %	35,3 %
Colleville-Montgomery	133	1 120	12,7 %	12,0 %	11,9 %
Cuverville	225	863	26,2 %	26,2 %	26,1 %
Démouville	312	1 344	23,0 %	23,1 %	23,2 %
Épron	218	895	28,0 %	26,7 %	24,4 %
Éterville	97	663	17,0 %	16,6 %	14,6 %
Le Fresne-Camilly	0	358	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gretheville	55	382	15,4 %	15,3 %	14,4 %
Hermanville-sur-Mer	112	1 452	8,3 %	7,9 %	7,7 %
Lion sur Mer	121	1 299	8,8 %	9,5 %	9,3 %
Louvigny	260	1 114	23,1 %	23,3 %	23,3 %
Mathieu	67	975	5,9 %	5,6 %	6,9 %
Mouen	20	701	3,0 %	3,0 %	2,9 %
Périers-sur-le-Dan	9	236	3,9 %	3,8 %	3,8 %
Castine-en-Plaine	45	609	6,9 %	7,5 %	7,4 %
Rosel	0	245	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Rots	0	1 020	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Le Castelet	8	614	1,7 %	1,6 %	1,3 %
Saint-André-sur-Orne	184	685	26,3 %	26,3 %	26,9 %
Saint-Aubin-d'Arquenay	34	450	6,4 %	7,8 %	7,6 %
Saint-Contest	126	973	12,9 %	13,0 %	12,9 %
Saint-Germain-la-Blanche- Herbe	492	1 042	47,5 %	48,8 %	47,2 %
Saint-Manvieu-Norrey	23	817	5,2 %	3,0 %	2,8 %
Sannerville	99	770	13,4 %	13,3 %	12,9 %
Soliers	164	845	19,4 %	20,8 %	19,4 %
Thaon	8	701	1,3 %	1,2 %	1,1 %
Tourville-sur-Odon	34	419	8,6 %	8,4 %	8,1 %
Troarn	213	1 413	-	15 %	15 %
Villons les Buissons	3	316	1,0 %	1,0 %	0,9 %

Code INSEE	Nom de la commune	Population municipale			Taille des ménages	
		2020	2019	2014	2019	2014
14 030	Authie	1 666	1 696	1 529	2,53	2,79
14 060	Bénouville	2 039	2 042	2 099	2,31	2,48
14 068	Biéville-Beuville	3 646	3 561	2 945	2,38	2,47
14 076	Blainville-sur-Orne	5 761	5 855	5 514	2,16	2,36
14 092	Bourguébus	2 304	2 186	1 771	2,83	2,89
14 098	Thue et Mue	6 150	6 120	5 449	2,59	2,66
14 101	Bretteville-sur-Odon	4 069	4 005	3 889	2,14	2,19
14 118	Caen	107 250	106 230	106 538	1,70	1,74
14 123	Cairon	2 029	2 021	1 901	2,63	2,78
14 125	Cambes-en-Plaine	1 717	1 753	1 517	2,40	2,68
14 137	Carpiquet	3 137	2 886	2 395	2,29	2,43
14 166	Colleville-Montgomery	2 546	2 555	2 347	2,32	2,44
14 167	Colombelles	7 029	6 976	6 258	2,19	2,26
14 181	Cormelles-le-Royal	5 093	4 957	4 797	2,34	2,38
14 215	Cuverville	2 284	2 259	2 027	2,61	2,85
14 221	Démouville	3 063	3 117	3 245	2,26	2,51
14 242	Épron	1 655	1 623	1 616	1,98	2,22
14 254	Éterville	1 644	1 653	1 552	2,53	2,71
14 271	Fleury-sur-Orne	4 981	4 938	4 660	2,10	2,15
14 288	Le Fresne-Camilly	949	933	828	2,65	2,70
14 301	Giberville	4 881	4 916	5 034	2,31	2,43
14 319	Grentheville	964	973	861	2,64	2,77
14 325	Hermanville-sur-Mer	3 144	3 110	2 973	2,28	2,38
14 327	Hérouville-Saint-Clair	22 150	22 555	21 878	1,97	2,01
14 341	Iffs	11 902	11 696	11 525	2,24	2,36
14 365	Lion-sur-Mer	2 499	2 536	2 421	2,10	2,27
14 383	Louvigny	2 666	2 683	2 814	2,31	2,42
14 407	Mathieu	2 318	2 286	2 106	2,44	2,52
14 437	Mondeville	10 054	9 973	9 678	2,00	2,07
14 454	Mouen	1 683	1 626	1 413	2,46	2,52
14 488	Ouistreham	9 438	9 344	9 253	1,87	2,01
14 495	Périers-sur-le-Dan	566	548	485	2,43	2,33
14 538	Castine-en-Plaine	1 699	1 650	1 362	2,73	2,70
14 542	Rosel	536	535	580	2,35	2,51
14 543	Rots	2 474	2 448	2 397	2,53	2,55
14 554	Le Castelet	1 716	1 659	1 362	2,83	2,86
14 556	Saint-André-sur-Orne	1 814	1 822	1 793	2,56	2,64
14 558	Saint-Aubin-d'Arquenay	1 122	1 093	775	2,59	2,67
14 566	Saint-Contest	2 515	2 525	2 476	2,56	2,57
14 587	Saint-Germain-la-Blanche-Herbe	2 405	2 298	2 367	2,35	2,43
14 610	Saint-Manvieu-Norrey	2 016	1 955	1 875	2,54	2,63
14 666	Sannerville	1 892	1 906	1 827	2,42	2,43
14 675	Soliers	2 079	2 036	2 151	2,62	2,69
14 685	Thaon	1 795	1 726	1 431	2,53	2,62
14 707	Tourville-sur-Odon	1 115	1 118	1 015	2,74	2,80
14 712	Troarn	3 435	3 459	3 614	2,35	2,40
14 738	Verson	3 657	3 636	3 439	2,30	2,40
14 758	Villons-les-Buissons	796	777	719	2,55	2,59
CAEN LA MER		272 343	270 255	262 501	2	2,06

