

**ASSISES DE L'HABITAT**  
**17 octobre 2007**

**ATELIER 1 : QUELS LOGEMENTS POUR DEMAIN ?**

Le territoire de Caen la mer n'échappe pas aux tendances sociétales, démographiques et à la prise de conscience environnementale que l'on perçoit à l'échelle nationale. Ces évolutions engendrent des besoins spécifiques et une nouvelle demande en matière de logements.

En effet, de multiples problématiques sont à prendre en considération dans la conception et la réalisation de nos formes d'habitat futures :

- **Les aspirations des ménages** : le souhait des ménages orienté vers l'habitat individuel isolé mais plutôt en ville ou en périphérie de la ville où se concentrent les équipements et les services collectifs ;
- La **modification des structures démographiques** (allongement de la durée de vie) et **sociétales** (augmentation du nombre de familles monoparentales et recomposées) qui engendrent d'importants besoins quantitatifs et qualitatifs en logements dans les prochaines années ; Ces tendances suscitent ainsi des logements adaptés (mobilité réduite) et adaptables (réversibilité de l'usage et de l'équipement des pièces...) ;
- Les **modifications du rapport au travail** avec une précarisation accentuée de l'emploi notamment pour les jeunes et une mobilité accentuée de certaines catégories d'actifs (cadres, chercheurs...) qui génèrent un besoin en logements temporaires (résidences sociales, Foyers de Jeunes Travailleurs...)
- **L'évolution des pratiques familiales** avec un usage de plus en plus partagé de l'informatique qui nécessitent des espaces dédiés et accessibles ;
- La **prise en compte des contraintes environnementales et énergétiques** dans la conception des opérations d'habitat : économie d'énergie, énergies renouvelables, récupération d'eau de pluie...

**Quelles sont les formes d'habitat de demain qui seront à même de répondre à ces nouveaux besoins spécifiques et à la demande de nos concitoyens ? Tel est l'enjeu auquel cet atelier devra tenter d'apporter des réponses concrètes.**



## ASSISES DE L'HABITAT 17 octobre 2007

### **ATELIER 2 : COMMENT ARTICULER BESOINS FONCIERS ET MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT?**

Au plan démographique, la période actuelle se caractérise par une stagnation du nombre d'habitants de Caen la mer. En raison d'une insuffisance de la production de logements neufs sur le territoire, la population pourrait commencer à diminuer dans les années à venir.

En effet, les évolutions sociétales (vieillesse de la population, allongement de la durée des études, modification des structures familiales) convergent pour produire un besoin accru de logements. Ce phénomène, que traduit la diminution constante du nombre moyen de personnes par résidence principale, implique que pour répondre aux besoins d'habitat d'un même nombre d'habitants, il faut de plus en plus de logements.

De plus, cette relative pénurie de logements entraîne une augmentation des prix qui perturbe les parcours résidentiels locaux, pénalise les jeunes actifs qui souhaitent décohabiter et peut, à terme, constituer un handicap dans l'attractivité économique du territoire, notamment en n'offrant pas l'habitat urbain auquel aspirent les jeunes cadres et chercheurs.

C'est pourquoi il est nécessaire de déterminer les moyens de relancer durablement la production de logements neufs. Parmi ces moyens trois paraissent essentiels :

- **Mobiliser des terrains à bâtir grâce à une politique foncière** qui met en œuvre tous les instruments disponibles.
- Traduire les objectifs quantitatifs et qualitatifs de construction dans les **Plans Locaux d'Urbanisme** à l'échelle de chacune des communes de la Communauté.
- Poursuivre la mise en œuvre d'**opérations d'aménagements d'initiative publique** d'une certaine ampleur.

Toutefois, la réalisation de ces moyens suppose la mise en œuvre où le développement d'actions communautaires, notamment en ce qui concerne l'appui aux communes.

**Comment mobiliser du foncier et avec quels outils ? Comment aider les communes lors de l'élaboration des P.L.U. à mieux prendre en compte les objectifs du P.L.H. ? Comment la Communauté d'agglomération peut-elle aider au montage des projets communaux ? Tels sont les enjeux auxquels cet atelier devra tenter d'apporter des réponses concrètes.**

**ASSISES DE L'HABITAT**  
**17 octobre 2007**

**ATELIER 3 : QUELLE INSERTION DE L'HABITAT DANS**  
**L'AGGLOMERATION, LE QUARTIER ?**

Lorsqu'on les interroge sur leurs souhaits en matière de localisation de leur habitat, nos concitoyens répondent par un paradoxe. Ils déclarent en effet vouloir vivre dans un cadre campagnard ... dès lors que celui-ci offre les services et commodités de la ville : équipements, commerces, emplois et accessibilité.

Pourtant, pour des raisons économiques (optimisation des réseaux et équipements, meilleure valorisation du foncier ...), environnementales (limitation du nombre et de la longueur des déplacements automobiles, moindre consommation d'espaces naturels ...) et sociales (moindre dépendance à l'automobile, réseaux de sociabilité et d'entraide plus dense...), la production d'un bâti plus compact et plus dense est plus efficace et rentable pour la collectivité.

De plus, dans un souci de meilleure organisation de la vie collective et dans le respect de l'environnement, la loi nous oblige désormais, dans les dispositions relatives à la planification urbaine et à l'habitat, à favoriser tant la mixité sociale et générationnelle que la mixité des fonctions urbaines au sein d'un même espace.

Comment dès lors concilier aspirations des habitants à un logement vaste, sans vis-à-vis, dans un cadre verdoyant mais à proximité des services, et exigences de l'intérêt général et du développement durable, et ce, de l'échelle du quartier à celle de l'agglomération ? La réponse, on le pressent, n'est ni simple, ni univoque. Pourtant, trois pistes de réflexions paraissent devoir être explorées :

- **La question de la densité**, car si nos concitoyens ne s'opposent pas à la densité urbaine en tant que tel, ils en rejettent certains aspects : la hauteur, un caractère trop minéral, un environnement trop bruyant notamment. De nouvelles formes urbaines répondant à ces exigences existent et paraissent devoir être analysées.
- **La polarisation de l'urbanisation**, qui permet d'organiser l'urbanisation autour de pôles équipés pour les besoins quotidiens et correctement reliés aux centres urbains par les transports collectifs.
- **L'accessibilité**, notamment par les transports publics, dont l'importance dans la forme du développement urbain est souvent sous-estimée alors qu'elle en constitue un des ressorts majeurs. Dans ce contexte, l'implantation des services et équipements et l'organisation de leur desserte paraissent constituer un levier d'action important.

**Quelle localisation pour l'habitat avec quels équipements, quels services, quelle accessibilité ? Quelles nouvelles formes pour nos villes, nos bourgs ? Comment y insérer de nouvelles unités urbaines ?**  
**Voici les questions autour desquelles cet atelier devra réfléchir et tenter d'apporter des réponses pragmatiques, sous forme notamment de propositions d'actions.**