



AUCAME
Caen Normandie

OBSERVATOIRE

HABITAT

Septembre 2020

Les migrations résidentielles à Hérouville Saint-Clair

Septembre 2020

| | |
|--|-----------|
| INTRODUCTION | 3 |
| SOURCES ET MÉTHODOLOGIE | 6 |
| Une source de données originale : Fidéli | 6 |
| Fidéli, un fichier qui permet des analyses nouvelles dans l'étude des migrations résidentielles | 6 |
| Précautions d'usages : différences avec les chiffres du recensement et sous-estimation des « jeunes » | 7 |
| NOUVEAUX MÉNAGES, MÉNAGES SORTANTS, QUI SONT-ILS ? | 8 |
| Entrants, sortants : des migrations de proximité | 8 |
| Les nouveaux arrivants : des étudiants et des jeunes actifs | 10 |
| Un effet du PRU ? une diversification des profils par l'arrivée de jeunes primo-accédants | 11 |
| Les familles monoparentales : | |
| plus d'arrivées que de départs, en lien avec le parc de logements de la commune | 12 |
| Hérouville Saint-Clair perd des familles et des couples avec enfant(s) : l'enjeu du logement | 12 |
| QUARTIER PAR QUARTIER, TRAITS COMMUNS ET PARTICULARITÉS | 15 |
| Les quartiers centraux sont les plus attractifs | 16 |
| Des spécificités dans les profils des ménages mobiles selon les quartiers | 18 |
| Les quartiers centraux attirent majoritairement des jeunes actifs et étudiants | 19 |
| Le quartier du Bois - Val ouest, un quartier au recrutement spécifique | 20 |
| Montmorency et Lebissey, des quartiers résidentiels qui attirent relativement plus de couples avec et sans enfant | 21 |
| ANNEXES | 22 |



Après plus de dix ans de métamorphoses de la ville grâce au PRU, Hérouville Saint-Clair renoue avec la croissance démographique. Celle-ci est en partie due à l'arrivée de nouveaux habitants.

Afin de saisir les processus démographiques en cours, la Ville a choisi de travailler avec l'Insee Normandie et l'Aucame. La présente note vise à répondre à ces questions :

Qui sont les ménages s'installant dans la commune ? Où s'installent-ils ? Quel est le profil de ceux qui partent ? Quelles sont les raisons de leur départ ? Quels sont les échanges migratoires entre les territoires voisins ?

Ainsi, l'étude permet de dresser trois grands profils de nouveaux arrivants :

- *Les « étudiants » : Hérouville Saint-Clair, si elle n'est pas une ville étudiante à l'image de Caen, voit s'installer une population jeune venue faire ses études à Caen et résider à Hérouville Saint-Clair. Ces jeunes n'habitent pas pleinement la commune dans la mesure où une grande partie de leurs activités se situe à Caen. Toutefois, ces jeunes participent pour partie au marché local de l'habitat de la commune, et une partie d'entre eux y consomme. Un des enjeux pour Hérouville Saint-Clair serait peut-être de réussir à capter ces personnes une fois leurs études terminées.*
- *Les primo-accédants et les autres jeunes actifs s'installent sur la commune : un effet PRU est à relever. Hérouville Saint-Clair a partiellement changé d'image et est devenue attractive, grâce son parc de logements neufs, pour des jeunes qui souhaitent acquérir et / ou investir dans un bien immobilier ou « juste » louer dans le neuf. Ils profitent de la localisation d'Hérouville Saint-Clair et de ses nombreuses aménités. Pour partie, ils n'auraient pas choisi d'habiter la commune il y a quelques années. Ces ménages semblent se concentrer dans le centre-ville d'Hérouville Saint-Clair, dans les programmes neufs. L'effet PRU semble être limité géographiquement. Il serait utile d'apprécier la part de primo-accédants dans le parc de copropriétés des années 1970-1980.*

- *Les « précaires » : de par son parc de logements privés globalement moins cher que celui de Caen ou de par son parc social important, Hérouville Saint-Clair attire des populations précaires et modestes ; notamment des familles monoparentales. La commune peut servir de sas / tremplin. Il est possible qu'une partie de ces populations soit captive d'un parc quasi social de fait, celui des copropriétés en voie de fragilité. Une autre partie de populations « précaires » quitte Hérouville Saint-Clair lorsque le ménage « se recompose » et/ou quand leur situation s'est améliorée.*



Cette étude a été permise par une collaboration avec l'Insee Normandie, qui a notamment fourni une partie des données nécessaires à sa réalisation.

Hérouville Saint-Clair en chiffres



Nombre d'habitants : **23 214** *Insee 2020*

Nombre de ménages : **10 905**



Médiane du revenu disponible
par unité de consommation : **17 460 €**

Caen la mer : 21 220 €

Taux de pauvreté : **23 %**

Caen la mer : 13 %

Part de la population résidant dans un QPV : **40 %**



Part de la population diplômée
de l'enseignement supérieur : **28 %**

Caen la mer : 33 %



Part des locataires : **69 %**
dont **41 %** dans le parc social

Caen la mer : 53 % et 23 %



Part des appartements
dans l'ensemble du parc : **79 %**

Caen la mer : 45 %

Sources :
Insee - RP 2017 et Filosofi 2017

L'étude s'appuie sur deux sources de données. La première est le recensement produit par l'Insee, millésime 2016. Cette source sert surtout à produire des éléments de cadrage. La deuxième, au cœur de l'étude, est le fichier Fidéli. Les données de ce fichier ont été obtenues dans le cadre d'un partenariat entre la Ville d'Hérouville Saint-Clair, l'Insee Normandie et l'Aucame¹. Les données ont été prétraitées par l'Insee Normandie, afin de respecter les critères de diffusion de la source et de secret fiscal, et transmises à l'Aucame pour l'analyse.

Parallèlement à cette étude, l'Insee Normandie, dans le cadre de ce partenariat, publie une analyse des migrations résidentielles à l'échelle de la Communauté urbaine Caen la mer.

Elle est disponible sur le site de l'Insee : www.insee.fr/

UNE SOURCE DE DONNÉES ORIGINALE : FIDÉLI

Les Fichiers Démographiques sur les Logements et les Individus (Fidéli) sont un regroupement de données administratives et fiscales. La base est produite par l'Insee depuis quelques années. Sa création est liée au développement de sources de données issues de fichiers administratifs². Elle a été développée afin de compléter les outils statistiques pour les études sociodémographiques.

¹ Ce partenariat a donné lieu à un conventionnement tripartite.

² L'Insee a aussi développé ces fichiers dans le cadre des préconisations et normes du Code des bonnes pratiques de la statistique européenne.

Fidéli regroupe :

- « des données d'origine fiscale : fichier de la taxe d'habitation, fichier des propriétés bâties, fichiers d'imposition des personnes et fichier des déclarations de revenus. (...),
- des données complémentaires contextuelles visant à enrichir les informations fiscales avec des variables permettant de mieux décrire les adresses auxquelles les personnes habitent : les coordonnées, appartenance à un IRIS ou à un quartier de la ville, (...).
- des informations sur les grandes masses de revenus déclarés, ainsi que sur les montants de prestations sociales reçues par les ménages ; (...) »

Source : www.insee.fr/fr/metadonnees/source/serie/s1019

FIDÉLI, UN FICHER QUI PERMET DES ANALYSES NOUVELLES DANS L'ÉTUDE DES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES

Le partenariat avec l'Insee et la Ville d'Hérouville Saint-Clair permet une analyse innovante des mobilités résidentielles. En effet, Fidéli permet de retracer la situation des ménages avant et après migration, permettant une analyse plus précise et plus complète qu'avec les données du recensement. L'appréhension des parcours résidentiels est de fait améliorée. De plus, ce fichier permet de faire des analyses à l'échelle infra-communale, niveau très pertinent dans le cadre d'une étude communale.

Les données de cette étude sont issues du millésime 2016. Le champ étudié est donc les ménages fiscaux ayant déménagé au cours de l'année 2015, soit pour quitter Hérouville Saint-Clair (les sortants), soit pour s'y installer (les arrivants). Les ménages déjà hérouvillais et ayant déménagé au sein du même quartier dans Hérouville Saint-Clair ne sont pas analysés dans cette publication.

PRÉCAUTIONS D'USAGES : DIFFÉRENCES AVEC LES CHIFFRES DU RECENSEMENT ET SOUS- ESTIMATION DES « JEUNES »

Les données du recensement et les données obtenues avec Fidéli ne peuvent pas être comparées. Leur source est différente, le recensement pour la première, les données fiscales et administratives pour l'autre, et produit potentiellement des résultats divergents. En accord avec les principes de l'Insee, les volumes exprimés dans cette étude sont issus du recensement. Les profils de population présentés sont issus de Fidéli.

En outre, l'origine fiscale de Fidéli, issue principalement de la taxe d'habitation et de l'impôt sur le revenu, entraîne une sous-estimation du nombre de jeunes. En effet, chaque personne majeure est en principe imposée personnellement.

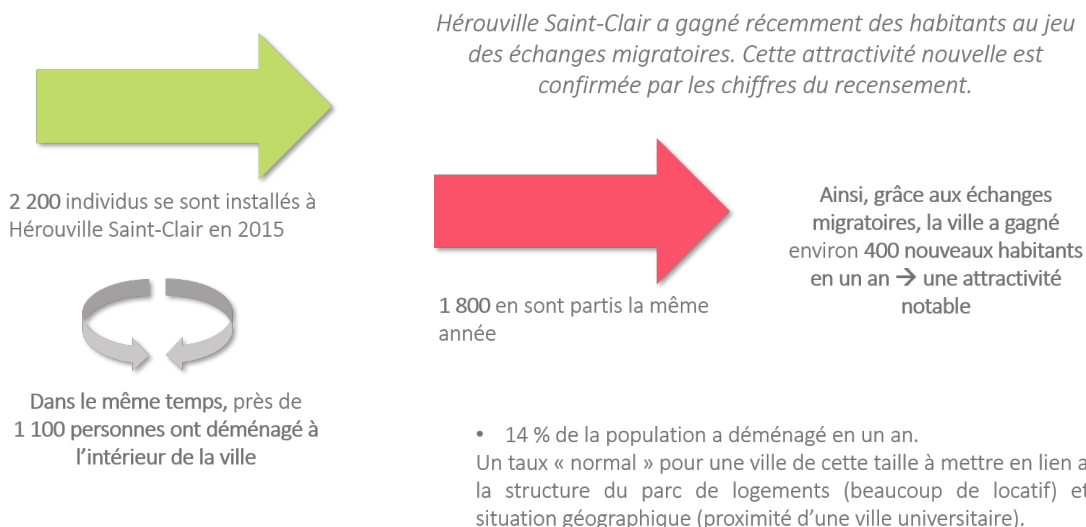
Toutefois, les parents ont la possibilité de rattacher à leur foyer fiscal le jeune jusqu'à ses 21 ans ou 25 ans s'il poursuit des études. Les « jeunes » sont donc mal appréhendés fiscalement. De fait, ils sont sous-estimés dans les analyses issues du fichier Fidéli, car beaucoup sont comptabilisés dans le domicile de leurs parents. Pour combler cette lacune, les effectifs exprimés proviendront du recensement, plus fiable pour cette catégorie d'âge.

Deux agents immobiliers travaillant sur Hérouville Saint-Clair ont été interrogés pour confronter les résultats statistiques au ressenti de terrain. Leurs paroles apparaissent dans la note, appuyant et éclairant les analyses de l'étude, sous cette forme :

*« Parole
d'agent immobilier. »*



Nouveaux ménages, ménages sortants, qui sont-ils ?



Source : INSEE – RP 2016

ENTRANTS, SORTANTS : DES MIGRATIONS DE PROXIMITÉ

L'origine et la destination des ménages mobiles donnent des indices sur les profils des ménages entrants ou sortants, ainsi que les liens qui les relient à la commune d'arrivée comme de départ. Par exemple, on peut estimer qu'un ménage quittant Hérouville Saint-Clair pour une commune proche conserve des liens avec Hérouville Saint-Clair, que ce soit pour le travail, la scolarité des enfants ou encore les loisirs. À l'inverse, les migrations lointaines, au-delà du département, sont considérées comme une « perte nette » pour le territoire. L'analyse permet aussi d'éclairer les échanges entre les territoires, de voir les « gagnants », les « perdants », ceux qui ont des liens forts avec Hérouville Saint-Clair ou non.

La ville d'Hérouville Saint-Clair a un système migratoire fonctionnant plutôt localement. Autrement dit, les ménages viennent ou s'installent dans des communes géographiquement proches.

Les nouveaux ménages viennent majoritairement du Calvados³

L'aire d'attraction d'Hérouville Saint-Clair est plutôt régionale puisque 8 nouveaux ménages sur 10 viennent de Normandie. A l'intérieur de la région, le Calvados est prépondérant : 70 % des ménages en proviennent. En outre, la commune gagne des habitants par ses échanges avec le Calvados et le reste de la Normandie. Cette attractivité régionale est en grande partie liée à l'arrivée d'étudiants et de jeunes actifs, l'agglomération caennaise concentrant activités et enseignement supérieur.

NB : Hérouville Saint-Clair a probablement une attraction régionale (autre qu'avec le Calvados) plus marquée. Les jeunes venant des départements voisins, notamment la Manche et l'Orne, sont sous-estimés avec la source de données

³ C'est-à-dire tous les ménages qui ne résidaient pas à Hérouville Saint-Clair et qui s'y sont installés en 2015.

utilisée. En effet, l'analyse développée plus loin montre qu'un nombre important de ces jeunes s'installent à Hérouville Saint-Clair.

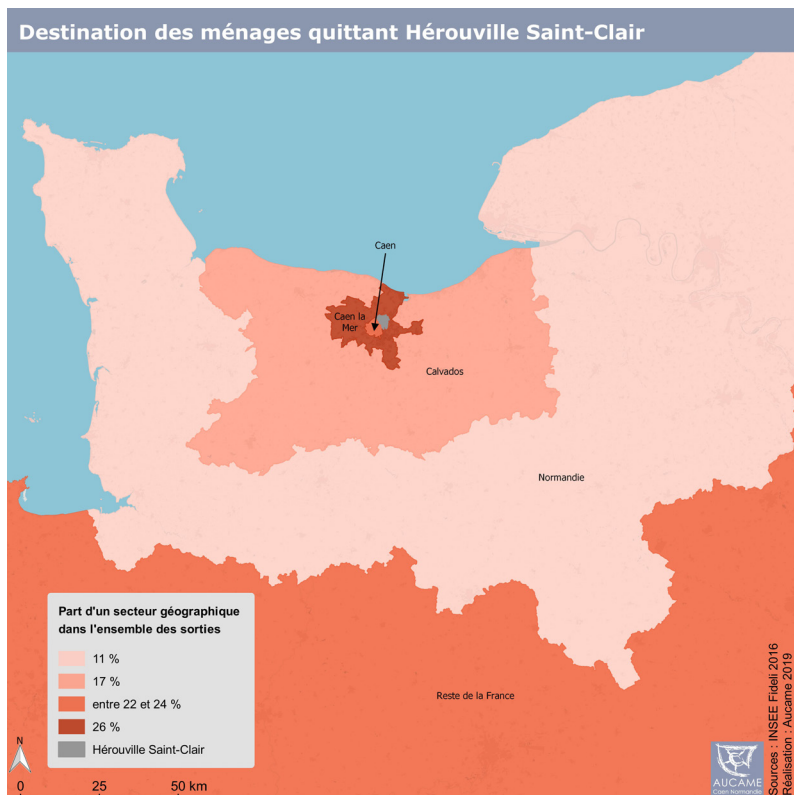
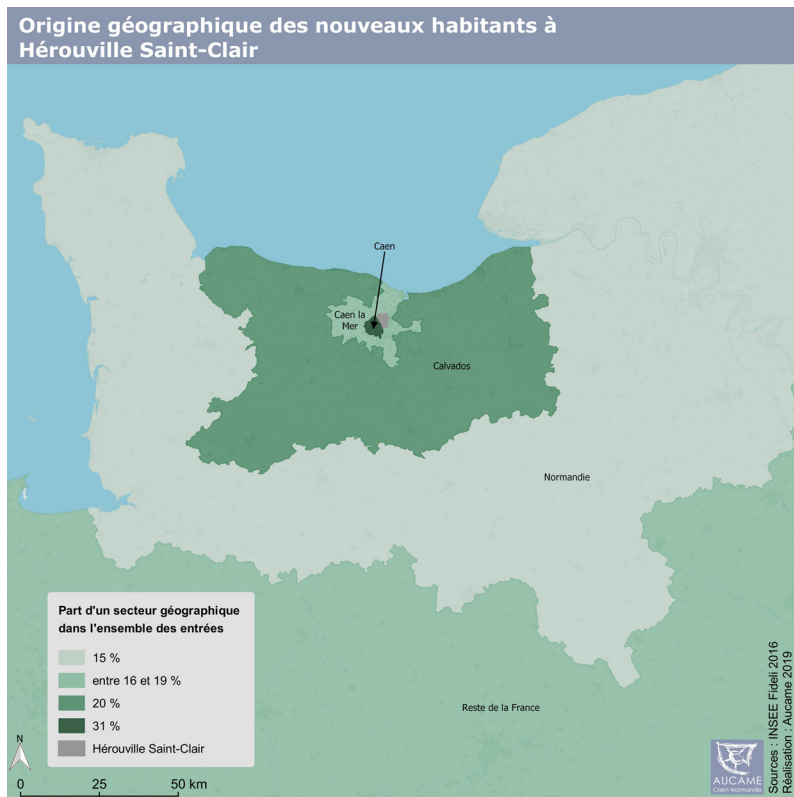
À l'intérieur du département, Caen la mer est prépondérante :

Près d'un nouveau ménage sur deux vient de Caen la mer, surtout de Caen. La ville centre est à l'origine de 30 % des arrivées. De plus, le bilan des échanges entre Hérouville Saint-Clair et Caen est à la faveur de la première. La proximité géographique des deux communes, reliées par les transports en commun (dont le tramway), des prix immobiliers globalement moins élevés à Hérouville Saint-Clair, sont des facteurs d'attractivité pour des (ex-)Caennais. Les communes du nord de Caen la mer et les communes urbaines de l'est sont celles d'où proviennent le plus de nouveaux arrivants de la Communauté urbaine, hors Caen. La proximité géographique des nouveaux habitants est donc importante. Hors de la Normandie, les régions de l'Ouest et l'Île-de-France sont des sources importantes de nouveaux ménages pour Hérouville Saint-Clair.

Les ménages sortants s'installent plus à Caen la mer qu'à Caen

Les destinations des ménages sortants sont similaires à celles des entrants. Lorsque les ménages quittent Hérouville Saint-Clair, les trois quarts restent en Normandie.

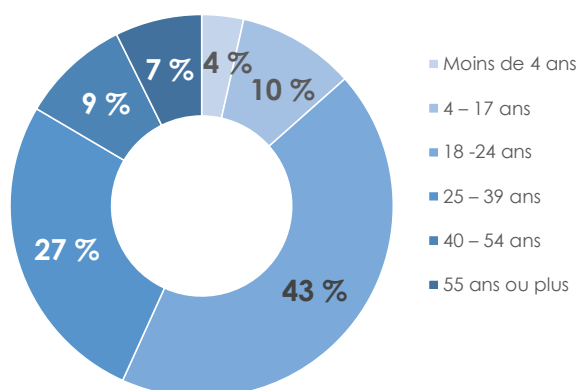
Comme pour les arrivées, la moitié des ménages sortants reste dans une commune de Caen la mer. Toutefois, la place de Caen est moindre puisqu'il y a autant de ménages qui s'installent à Caen que dans une autre commune de Caen la mer. De plus, Hérouville Saint-Clair perd des habitants par ses échanges avec les communes de Caen la mer (autre que Caen). Les mouvements internes au sein de la Communauté urbaine sont défavorables à Hérouville Saint-Clair du fait de la périurbanisation et de l'attractivité d'autres communes pour certains types de ménages.



LES NOUVEAUX ARRIVANTS : DES ÉTUDIANTS ET DES JEUNES ACTIFS

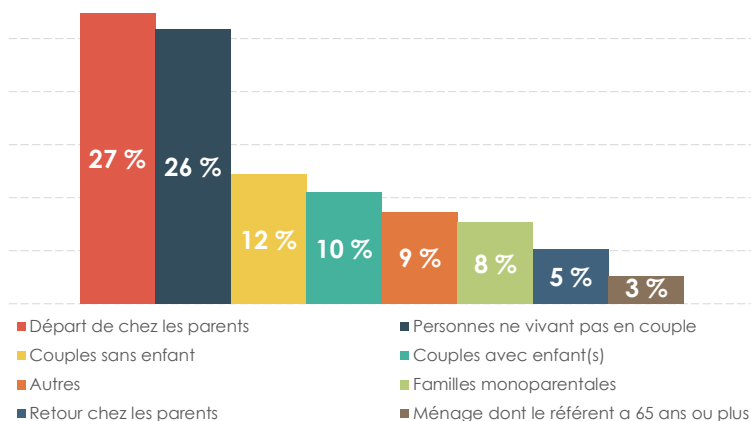
L'âge est un facteur déterminant dans les mobilités résidentielles. En fonction de la position dans le cycle de vie, la probabilité de déménager (par choix ou contrainte) est très variable. Les « jeunes », de 18 à 30 ans, sont logiquement les plus mobiles. La distance géographique des mobilités est également plus élevée pour cette tranche d'âge.

Âge des nouveaux arrivants à Hérouville Saint-Clair



Source : Insee, Fideli 2016

Profils migratoires des nouveaux ménages à Hérouville Saint-Clair



Source : Insee, Fideli 2016

Deux groupes de ménages sont prépondérants parmi les nouveaux arrivants. Ils ont en commun d'être plutôt jeunes d'être composés majoritairement d'une seule personne.

Ces jeunes qui quittent le domicile familial pour faire des études ou s'insérer dans la vie professionnelle

Près d'un nouvel arrivant sur deux a entre 18 et 24 ans. En lien, on constate que plus d'un quart des nouveaux ménages concerne une personne ayant quitté le domicile parental pour s'installer à Hérouville Saint-Clair. Ces jeunes viennent de manière plus importante de l'extérieur de la Communauté urbaine (de la Normandie surtout) que les autres types de nouveaux arrivants. Enfin, le solde migratoire pour cette catégorie est positif.

Il apparaît donc que la commune joue un rôle d'accueil pour les jeunes s'installant à Caen la mer, en complémentarité avec la ville de Caen. Plusieurs facteurs structurels expliquent cette attraction :

- La localisation d'Hérouville Saint-Clair par rapport aux établissements d'enseignement supérieur : Hérouville Saint-Clair est proche, en tramway, bus ou vélo, des campus universitaires 4,5 (études de médecine) et 1 (Sciences humaines et sociales) ainsi qu'une partie importante des écoles et autres offres d'enseignements privé (École de Management, CIFAC⁴...). La commune compte une offre d'établissement d'enseignement supérieur ou de formation comme l'IRTS⁵.
- L'offre de logements : deux structures d'hébergement spécifiques sont présentes sur la commune, le Crous⁶ et le FJT⁷. Elles offrent en tout plus de 2 000

4 Centre interprofessionnel de formation de l'artisanat du Calvados.

5 Institut Régional du Travail Social.

6 Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires

7 Foyer Jeunes Travailleurs

logements, dont une grande majorité pour une personne. Une offre de logements privés complète ces logements, dans le quartier de Citis. De plus, le parc de logements d'Hérouville Saint-Clair est globalement moins cher que celui de Caen et est composé d'une part importante de petits logements près des transports en commun.

« Ceux qui s'installent à Caen [et qui sont étudiants] sont ceux qui peuvent payer 50 € de plus sur le loyer. »

- L'offre de transports en commun est importante à Hérouville Saint-Clair, dont une part essentielle est assurée par le tramway qui relie Hérouville Saint-Clair à Caen.

« Les transports en commun sont recherchés comme mode de transport pour les trajets domicile-travail mais aussi pour les loisirs. »

Ces jeunes sont potentiellement « de passage » sur la commune, le temps de faire leurs études. Il est probable qu'une partie des étudiants n'investit pas pleinement Hérouville Saint-Clair et se tourne plutôt vers les équipements qui leur sont dédiés à Caen. Ils peuvent, par exemple, faire leurs courses dans la commune mais s'inscrire aux activités sportives proposées par l'université. Il est difficile d'apprécier l'attachement à la commune de ces populations. Un enjeu réside peut-être dans la capacité à montrer à ces étudiants les atouts de la ville : cinéma, densité importante d'associations, etc.

Personne ne vivant pas en couple :

personne déclarant fiscalement vivre seule et ayant moins de 65 ans.
Elle est donc considérée comme célibataire pour l'administration.

UN EFFET DU PRU ? UNE DIVERSIFICATION DES PROFILS PAR L'ARRIVÉE DE JEUNES PRIMO-ACCÉDANTS

Un peu moins de 30 % des nouveaux arrivants ont entre 25 et 39 ans. Reliée aux entretiens avec les agents immobiliers, une analyse peut en être tirée. Une partie de ces jeunes adultes vient probablement s'installer à Hérouville Saint-Clair en tant qu'actifs, plus souvent en couple que les étudiants. Ils viennent en grande partie de la communauté urbaine, en particulier de Caen. Ces ménages peuvent s'installer dans le parc locatif privé « ancien ».

Une autre partie de ces jeunes, une population qui avant le PRU ne venait pas s'installer sur la commune, achète en tant que primo-accédant dans les nouveaux logements construits dans le cadre du PRU. Le changement d'image de la commune, notamment aux abords de la ligne de tramway, mêlée à une offre de logements neufs (des appartements en accession à la propriété à un coût intéressant pour les jeunes actifs) semblent être des facteurs importants d'attraction de populations nouvelles. Le PRU a également permis le développement d'une offre locative dans le neuf à des niveaux de loyers modérés (grâce à la défiscalisation). Ce parc est attractif pour ces jeunes actifs.

« Le profil des nouveaux arrivants a changé, dans la mesure où le parc neuf attire une autre clientèle, notamment des primo-accédants. »

« C'est les parents des jeunes, pour les primo-accédants, qui ont une image négative de la ville, c'est les gens de 50 ans. Les jeunes, non. »

Toutefois, l'effet PRU semble plutôt limité au périmètre du centre-ville, dans les programmes neufs. Si l'image d'Hérouville Saint-Clair a changé, cela ne concerne sans doute que certains quartiers. D'autres peuvent souffrir d'une réelle désaffectation pour les accédants (primo ou non)⁸. Des investigations mériteraient d'être menées sur les ménages achetant dans les appartements des copropriétés « anciennes ».

Hérouville Saint-Clair n'est peut-être qu'une étape dans le parcours résidentiel de ces ménages, à la fin de la période d'études supérieures. Il faut noter que la commune est déficitaire dans ces échanges avec les autres territoires pour les personnes seules, majoritairement ces jeunes actifs. Un enjeu pour Hérouville Saint-Clair réside dans sa capacité à garder une partie de ces jeunes. En effet, 50 % des jeunes restent dans Caen la mer lorsqu'ils quittent Hérouville Saint-Clair. Une partie de ces ménages peut vouloir rester sur Hérouville Saint-Clair, mais change de logement sous l'effet d'une évolution de situation familiale par exemple. Les contraintes financières peuvent les obliger à s'éloigner du centre urbain, dont Hérouville Saint-Clair. La mise en valeur, ou la constitution d'une offre de logements en adéquation avec leurs besoins, permettrait peut-être de capter une partie de ces jeunes.

Le reste de ces jeunes part « loin » pour poursuivre des études ou suite à une mobilité professionnelle facteurs sur lesquelles la commune n'a pas toujours de prise.

LES FAMILLES MONOPARENTALES : PLUS D'ARRIVÉES QUE DE DÉPARTS, EN LIEN AVEC LE PARC DE LOGEMENTS DE LA COMMUNE

En proportion comme en volume, les familles monoparentales sont plus importantes à l'arrivée qu'en sortie. Ces familles

viennent majoritairement de Caen la mer (60 %). Logiquement, la composition du parc de logements de la commune explique en grande partie ce fait. De nombreux logements locatifs privés aux loyers peu élevés permettent en effet à ces familles de se loger, suite notamment à une séparation récente imposant le changement de domicile pour le ou les ex-conjoint(s). La commune dispose également de logements locatifs sociaux jouant un rôle important d'accueil pour ces familles, notamment celles aux revenus les plus faibles. La présence d'écoles, de collèges, d'associations, les services d'aides sociales, ainsi que le reste des aménités déjà citées plus haut, forment un ensemble de facteurs d'attractivité pour ces familles.

Par ailleurs, proportionnellement, ces familles ont tendance à plus venir de l'extérieur de la Communauté Urbaine mais à rester au sein de la Communauté Urbaine quand elles quittent Hérouville Saint-Clair. Ainsi, 70 % des familles monoparentales restent dans la Communauté Urbaine quand elles quittent Hérouville Saint-Clair. Elles sont 60 % à provenir de l'intercommunalité quand elles s'installent à Hérouville Saint-Clair.

HÉROUVILLE SAINT-CLAIR PERD DES FAMILLES ET DES COUPLES AVEC ENFANT(S) : L'ENJEU DU LOGEMENT

Le profil des ménages quittant Hérouville Saint-Clair est révélateur d'un enjeu connu pour les villes : la difficulté à offrir aux familles la possibilité de rester sur la commune en proposant des logements en adéquation avec leurs besoins, leurs contraintes et leurs aspirations. En effet, Hérouville Saint-Clair est déficitaire dans ces échanges migratoires pour tous les profils hormis la catégorie « départ de chez les parents » et les familles monoparentales. Les « personnes seules » ayant été abordées en amont, cette partie se concentre sur les couples avec et sans enfant.

⁸ Voir à ce titre l'étude réalisée également par l'Aucame : « Les logements en copropriété d'Hérouville Saint-Clair ».

Plus du quart des ménages quittant Hérouville Saint-Clair sont des couples avec ou sans enfant, proportion plus importante en sortie qu'à l'arrivée sur la commune. L'analyse des catégories d'âge renforce ce constat et montre la prépondérance des jeunes adultes parmi les sortants. Les facteurs déterminant la mobilité résidentielle des couples avec enfants et des couples sans enfant sont en partie différents.

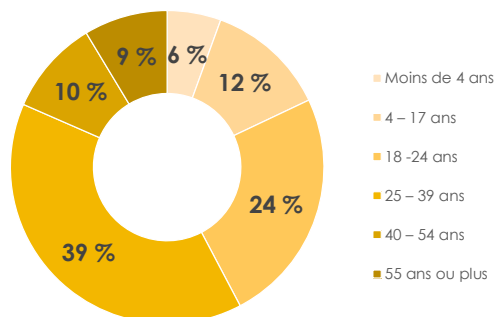
- Les couples sans enfant ont tendance à déménager plus loin que les couples avec enfant(s). Les plus jeunes sont dans une phase où la stabilité du couple, mais aussi celle de l'emploi, sont moindres que les couples plus âgés. Ainsi, ils ont tendance à être plus mobiles et pour des destinations plus lointaines. Cela n'exclut pas ceux qui déménagent pour d'autres raisons, notamment les couples plus âgés : pour un logement plus grand, et/ ou pour une localisation autre, ou encore pour devenir propriétaire.
- Plus d'un couple sur deux avec enfant(s) quitte Hérouville Saint-Clair pour une autre commune de Caen la mer. La recherche d'un logement en adéquation avec l'évolution de la composition du foyer est une source importante de déménagement tout comme la recherche d'un bien à acquérir.

En proportion, plus de propriétaires quittent Hérouville Saint-Clair que de nouveaux arrivants propriétaires.

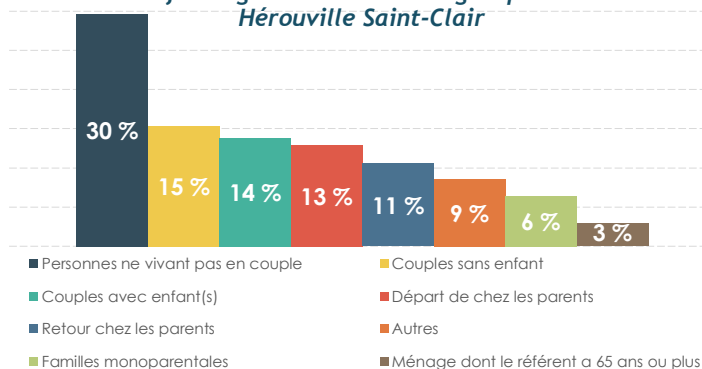
La base de données ne permet pas de relier le type de ménage et le statut d'occupation post déménagement⁹. Toutefois, au global, la part des ménages propriétaires est plus importante en sortie. De plus, en volume, Hérouville Saint-Clair perd des personnes propriétaires alors qu'elle gagne des locataires du parc privé et du parc social. Cette situation n'est pas unique à Hérouville Saint-Clair et elle est connue.

⁹ Techniquement, la base permet d'obtenir les chiffres issus de ce croisement mais, dans le cas d'Hérouville Saint-Clair, les volumes ne sont pas suffisants pour dépasser le seuil du secret statistique.

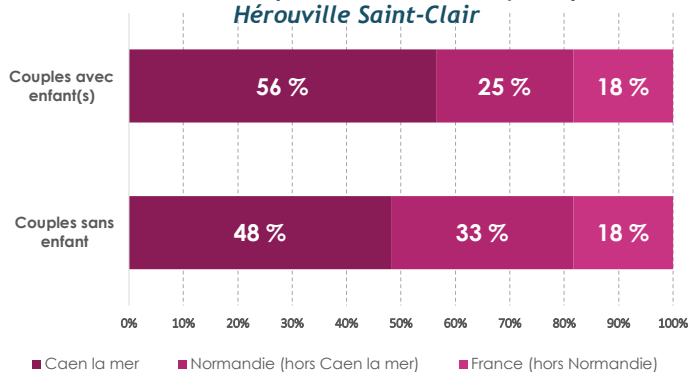
Âge des individus quittant Hérouville Saint-Clair



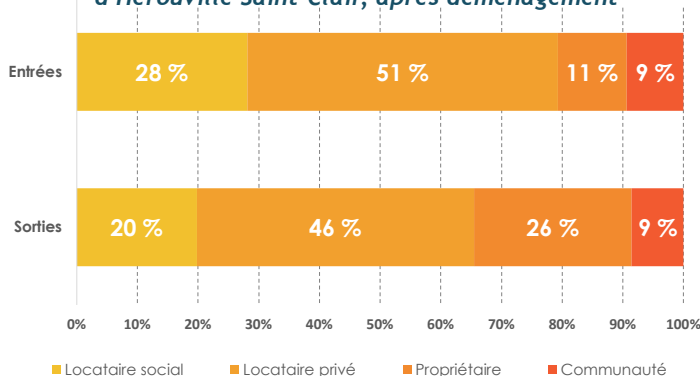
Profils migratoires des ménages quittant Hérouville Saint-Clair



Destination des couples avec ou sans enfant quittant Hérouville Saint-Clair



Statut d'occupation des ménages entrants et sortants d'Hérouville Saint-Clair, après déménagement



Source : Insee, Fideli 2016

Le récent diagnostic du PLH de Caen la mer a mis en exergue la difficulté pour les ménages à acquérir des biens immobiliers dans les communes urbaines de Caen la mer du fait de leur capacité financière. L'enjeu principal pour la ville est le développement d'une offre immobilière à prix abordable, aux conditions désirées par les ménages : espaces extérieurs privatifs, taille du logement, etc. En effet, si une partie des ménages sortants souhaite probablement un lieu plus périurbain ou rural, une partie peut désirer rester à Hérouville Saint-Clair sans le pouvoir.

Les acteurs interrogés notent l'attachement à la commune des ménages, même pour ceux qui la quittent.

Enfin, si Hérouville Saint-Clair perd des couples avec ou sans enfant, le solde négatif ne doit pas masquer des flux importants de ménages de ces types qui viennent s'installer sur la commune. Hérouville Saint-Clair est donc tout de même attractive pour ces couples.

« Quand les ménages quittent Hérouville, ils souhaitent rester dans le secteur, pour le travail, les habitudes ».



Quartier par quartier, traits communs et particularités

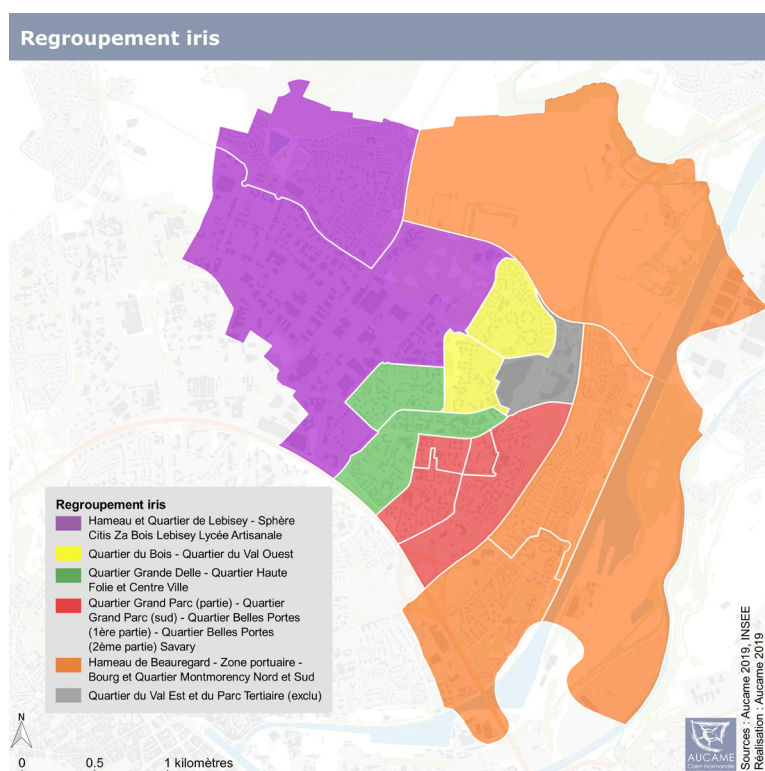
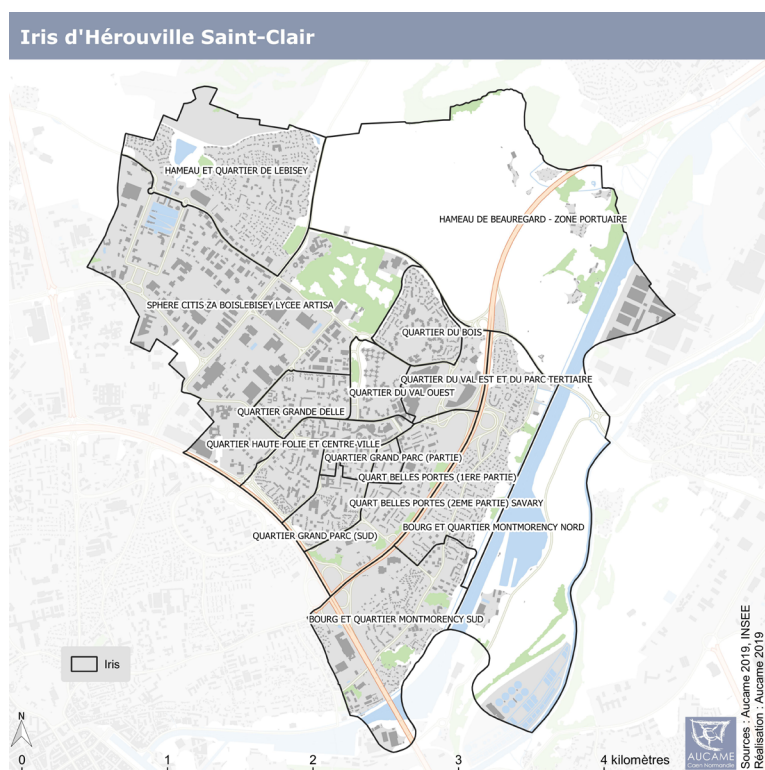
L'analyse se fait ici à l'échelle des regroupements d'Iris, définis comme des quartiers. En effet, afin de limiter le secret statistique, il a fallu regrouper les Iris d'Hérouville Saint-Clair pour « rassembler » un nombre suffisant de ménages mobiles (à l'arrivée comme au départ). Ce regroupement a été fait en concertation avec la ville d'Hérouville Saint-Clair et en se basant sur des similarités sociodémographiques, de parc de logements et de continuité géographique.

Malgré cette attention, certains Iris regroupés présentent quelques différences structurelles importantes :

- **Le regroupement « Citis - Lebisey » :** l'Iris « Citis », classé comme mixte par l'Insee, contient très peu de logements mais ceux-ci sont principalement des logements étudiants. A l'inverse, l'Iris « Lebisey » est essentiellement résidentiel, composé pour une grande partie de maisons individuelles. Socialement, c'est un quartier habité plutôt par des cadres, des professions libérales et des professions intermédiaires.
- **Le regroupement « Bois - Val Ouest » :** le parc de logements du quartier du Val Ouest est composé majoritairement de logements locatifs sociaux, ce qui est moins le cas du quartier du Bois¹⁰. Ce dernier présente d'ailleurs des logements individuels, ce qui n'est pas le cas du Val Ouest. Les cartes en annexe permettent de mieux appréhender ces différences.
- **Le regroupement Bourg et Quartier Montmorency nord et sud - Hameau de Beauregard - zone portuaire :** afin de faciliter la lecture, le quartier est nommé Montmorency bien que l'analyse se fasse bien par la réunion des données des trois Iris.

L'analyse des mobilités résidentielles à Hérouville Saint-Clair prend en compte ces particularités et précisera les enjeux qui y sont liés.

¹⁰ Selon le recensement 2016 de l'Insee, l'Iris du Val Ouest était composé à 85 % de logements locatifs sociaux, contre 65 % pour celui du Bois (Insee, RP 2015).



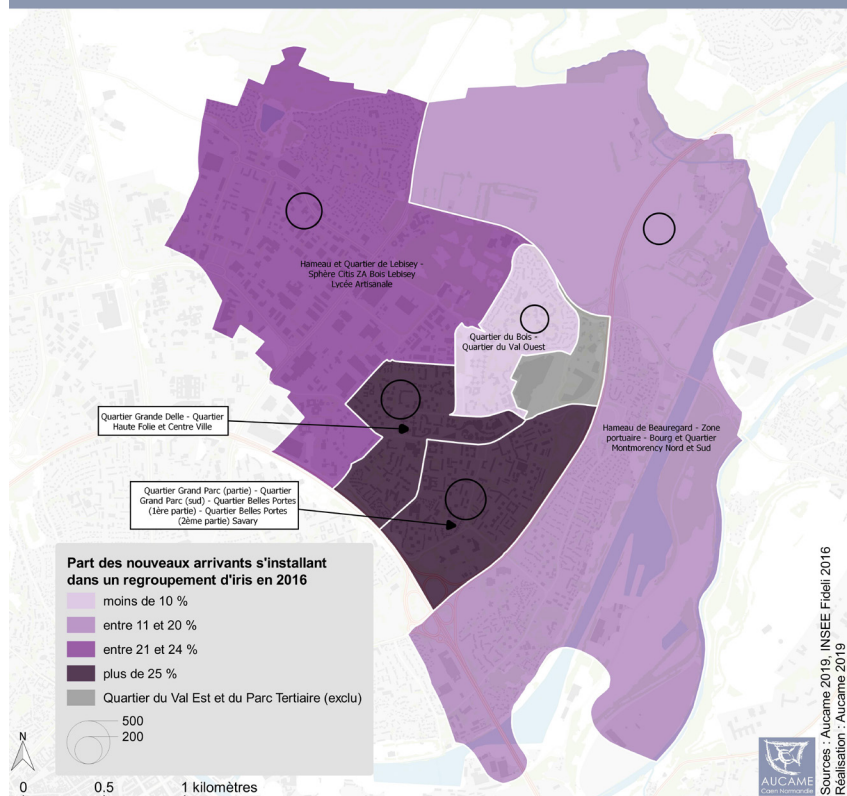
LES QUARTIERS CENTRAUX SONT LES PLUS ATTRACTIFS

| | Part de la population | Poids dans l'ensemble des arrivées | Poids dans l'ensemble des sorties |
|---|-----------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| Hameau et Quartier de Lebisey Sphère Citis | 15 % | + | + |
| Quartier du Val Ouest Quartier du Bois | 16 % | - | - |
| Quartier Grande Delle Quartier Haute Folie et Centre Ville | 26 % | = | + |
| Quartier Grand Parc Quart. Belles Portes Savary | 26 % | = | = |
| Bourg et Quartier Montmorency Hameau Beaugard - Zone Port | 16 % | = | = |

+ = Part des entrants s'installant dans un quartier supérieure d'au moins 3 points au poids de la population du quartier dans l'ensemble de la population d'Hérouville Saint-Clair.

- = Part des entrants inférieure d'au moins trois points.

Où s'installent les nouveaux arrivants à Hérouville Saint-Clair ?



Le tableau synthétise l'attractivité d'un quartier pour les nouveaux arrivants (et inversement pour les sortants). On peut s'attendre à ce qu'un quartier attire des nouveaux habitants à hauteur de ce qu'il « pèse » démographiquement dans la commune.

En lien avec leur poids démographique, les quartiers centraux - Grand Parc, Belles Portes, Grande Delle et Haute Folie - attirent la moitié des nouveaux ménages. La présence d'un parc locatif privé important, ainsi que des structures d'hébergement spécifiques aux jeunes (FJT et Crous) expliquent en partie cette attraction, liée à des individus très mobiles. De plus, ces quartiers ont une localisation centrale préférentielle : le tramway et les réseaux de bus y sont importants, ainsi que les commerces, les services et les équipements.

Le quartier Lebisey - Citis est plus attractif que son rang démographique pourrait le laisser supposer. La partie Citis concentre des résidences étudiantes ainsi qu'une offre de logements de type studio. Ces logements, à la rotation locative importante, soient vraisemblablement à l'origine de cette attractivité. La partie « Lebisey » est plutôt composée de maisons en propriété, dont le turn-over est limité (ménages moins mobiles).

« Le centre-ville d'Hérouville est le plus favorisé, surtout pour la proximité du tramway. Ils recherchent du neuf, en lien avec la possibilité de maîtriser la consommation d'énergie. »

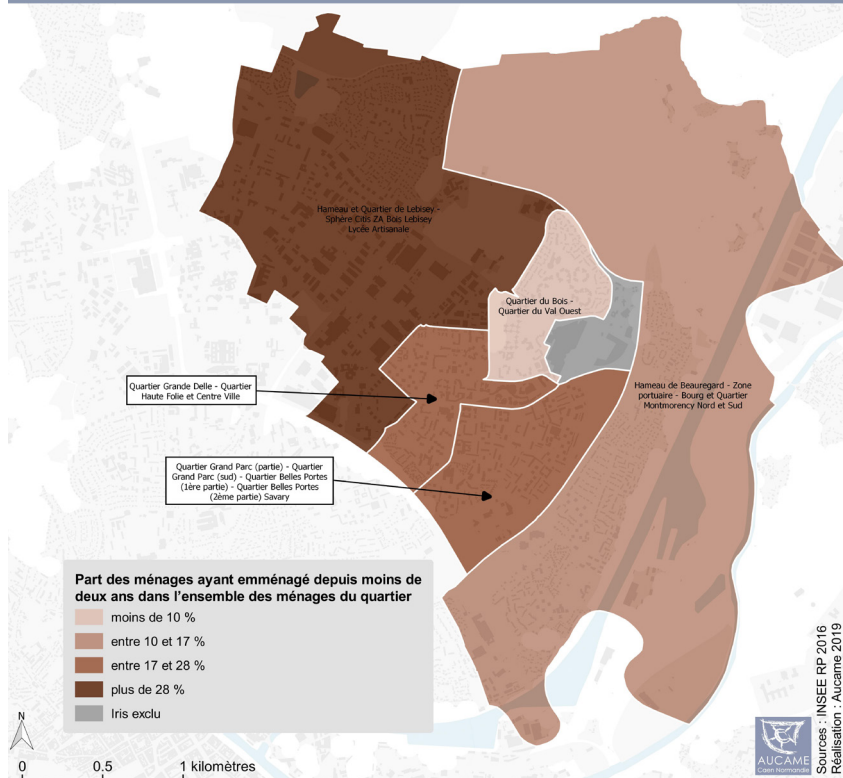
En sortie, les mêmes quartiers centraux sont ceux que quitte une grande partie des ménages. De même, le quartier Lebisey - Citis occupe une place impor-

tante dans les départs, pour les mêmes raisons citées plus haut, c'est-à-dire la présence d'une population très mobile.

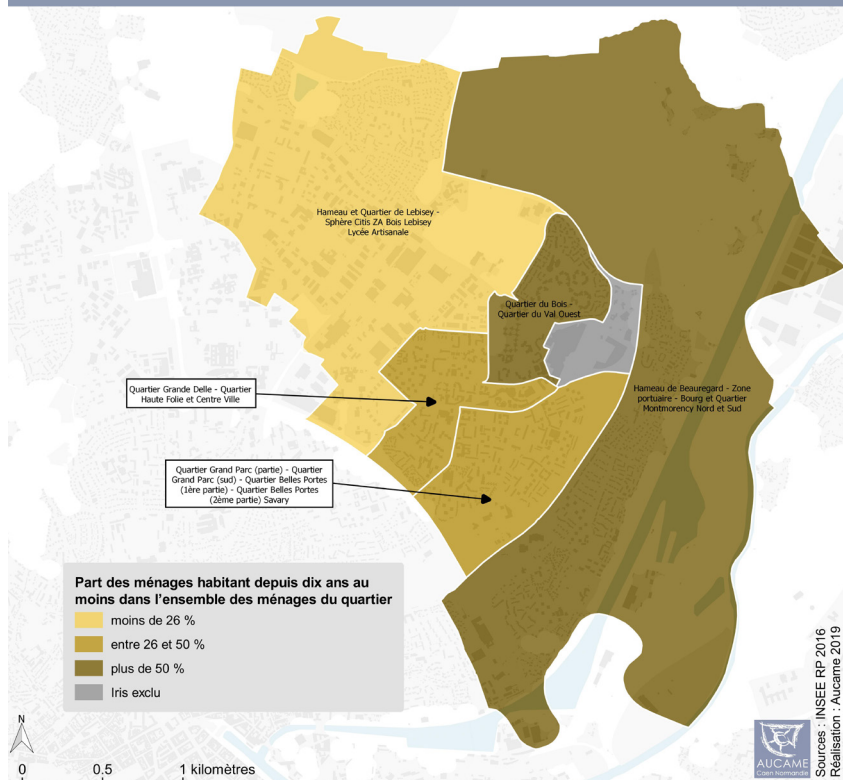
Il faut noter que le regroupement « Grande Delle - Haute Folie et Centre-Ville » a un taux de sortie plus important que son poids démographique pourrait le laisser présager. Un des Iris qui le compose a connu une phase de démolition - reconstruction durant l'année 2015, ce qui pourrait expliquer ce taux élevé. Toutefois, cela ne doit pas masquer une possible désaffection du quartier par ses habitants.



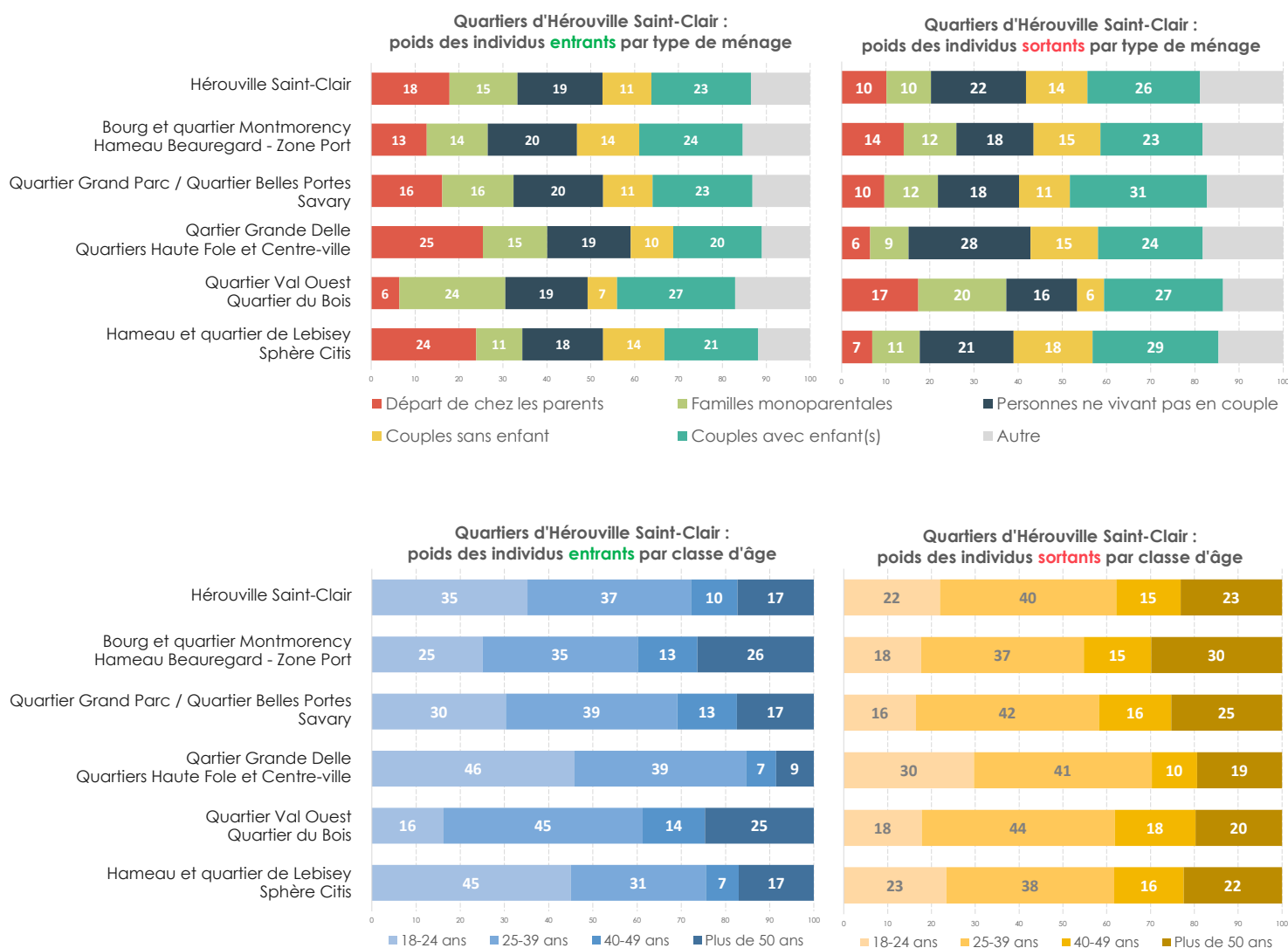
Part des emménagés récents dans les quartiers d'Hérrouville Saint-Clair



Part des emménagés anciens dans les quartiers d'Hérrouville Saint-Clair



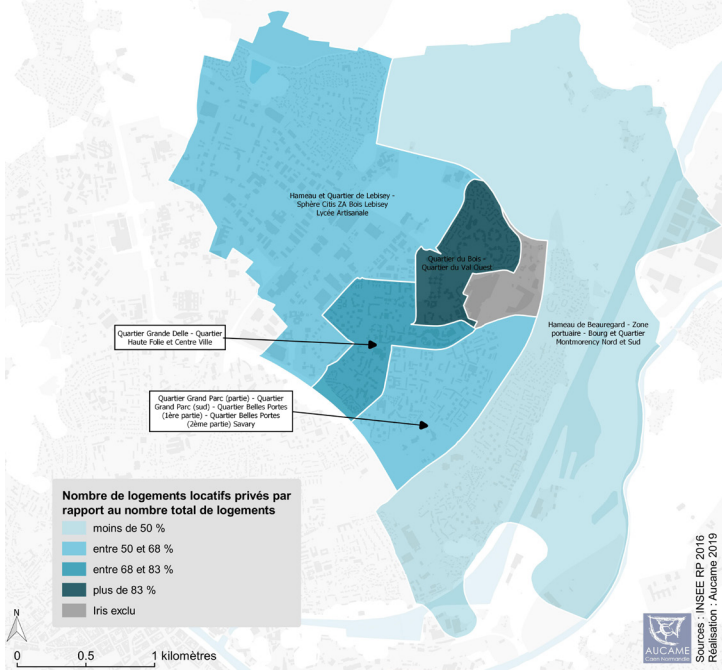
DES SPÉCIFICITÉS DANS LES PROFILS DES MÉNAGES MOBILES SELON LES QUARTIERS



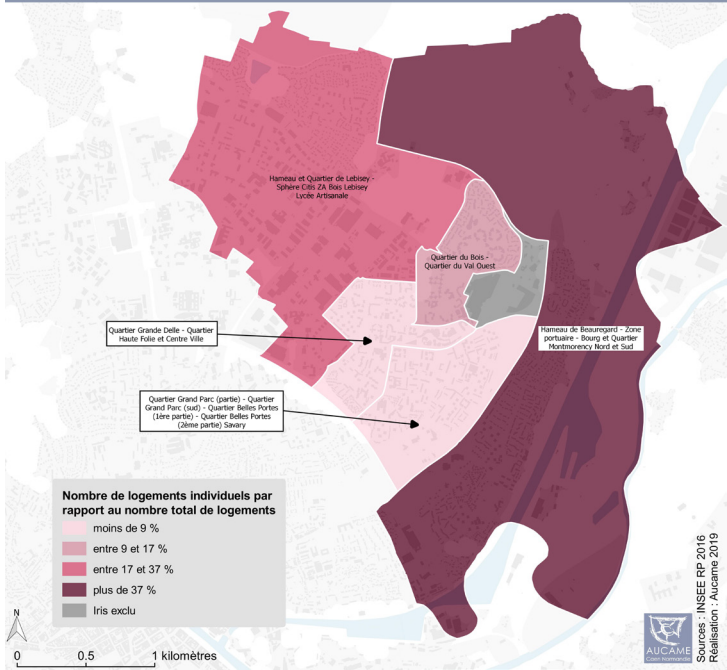
Source : Insee Fideli 2016

Attention : les chiffres présentés sur ces 4 graphiques pour l'ensemble d'Hérouville Saint-Clair diffèrent légèrement de ceux présentés plus haut car ils sont basés sur les individus et non les ménages comme précédemment.

Part des locataires dans l'ensemble de la population d'un quartier



Part des logements individuels dans l'ensemble du parc de logements par quartier



LES QUARTIERS CENTRAUX ATTIRENT MAJORITAIREMENT DES JEUNES ACTIFS ET ÉTUDIANTS

Comme dit plus haut, les quartiers du centre-ville attirent spécifiquement des jeunes, entre 18 et 24 ans, étudiants ou actifs, qui quittent souvent le domicile parental. Ce recrutement spécifique est commun avec celui du regroupement Lebisey - Citis, pour la partie Citis surtout.

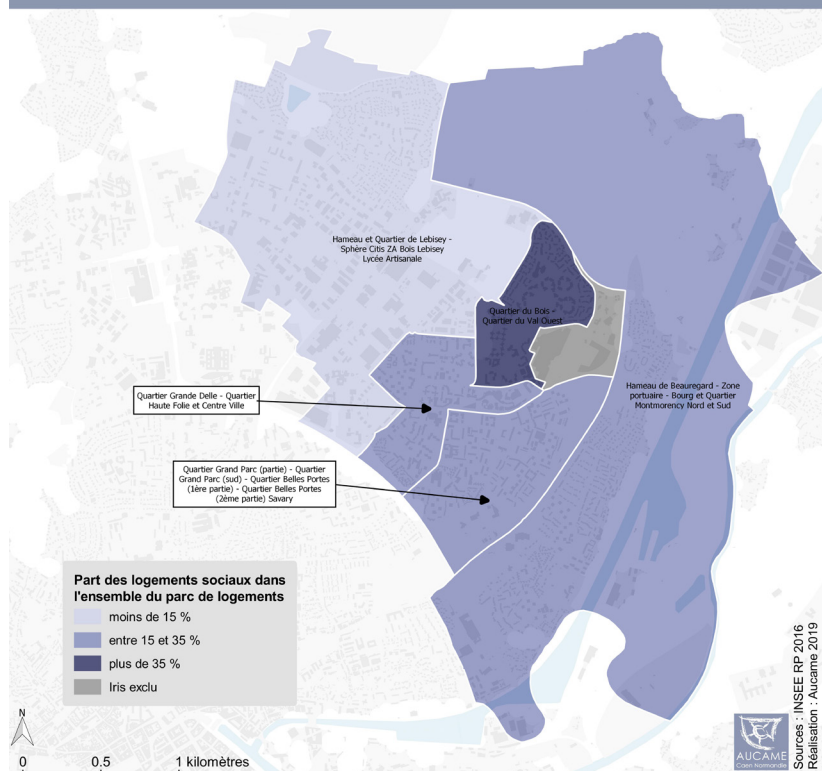
A l'inverse, les quartiers centraux attirent peu de personnes de plus de 50 ans, comparativement à la moyenne d'Hérouville Saint-Clair. Cette faible attraction est due, d'une part, au poids important des jeunes qui mathématiquement diminue celle des plus âgés. D'autre part, les plus de 50 ans sont statistiquement peu mobiles. Cela n'exclut pas l'installation éventuelle de « séniors » (plus de 65 ans) à proximité des commerces et des transports en commun, avenue de la Grande Cavée et aux alentours par exemple.

Enfin, la proportion de personnes vivant seules quittant ces quartiers est plus importante que la moyenne. Cela s'explique par le départ des étudiants et des jeunes actifs qui déménagent pour poursuivre leurs études, retourner chez leurs parents ou pour des raisons professionnelles.



LE QUARTIER DU BOIS - VAL OUEST, UN QUARTIER AU RECRUTEMENT SPÉCIFIQUE

Part des logements sociaux dans l'ensemble du parc de logements



Le regroupement du Bois et du Val Ouest présente une surreprésentation très importante de familles monoparentales parmi les nouveaux ménages. L'importance du parc social, avec des grands logements et des niveaux de loyers bas, dans ce regroupement explique en partie cette attractivité forte. Il faut noter que ces ménages sont également surreprésentés parmi les départs du quartier. Deux hypothèses peuvent être énoncées :

- Un biais statistique : certaines familles monoparentales sortantes sont en fait « d'anciens » couples, vivant dans le quartier, dont l'un des membres est parti après séparation.

- Les familles monoparentales, une fois leur situation financière améliorée ou lors d'une remise en concubinage, quittent peut-être le quartier. Ce dernier aurait donc un rôle de sas.

Les couples avec enfant(s) sont également surreprésentés parmi les nouveaux arrivants. Les grands logements, privés ou publics, qui structurent l'offre de logements du quartier sont un facteur d'attraction pour ces ménages¹¹. A cela s'ajoutent les maisons individuelles du Bois, très prisées. En outre, les ménages trouvent dans ce quartier un cadre de vie attrayant, aux espaces verts importants.

Le quartier du Bois - Val Ouest attire proportionnellement plus de personnes de plus de 50 ans. Pour l'Iris Val Ouest, cela pourrait être à l'origine du vieillissement relevé dans le cadre de l'Observatoire des Solidarités Territoriales¹². En effet, ce dernier avait été classé comme Iris à la population âgée importante et qui vieillit rapidement.

Parmi les sortants, on note une légère surreprésentation des « départs de chez les parents », donc un phénomène de décohabitation. Toutefois, l'analyse des classes d'âge ne montre pas de surreprésentation de départs des 18-24 ans. Les individus quittant le domicile parental pourraient de fait être en moyenne un peu plus âgés que « la norme » (départs tardifs).

¹¹ En effet, 60 % des logements dans les deux Iris font plus de 80 m² (Insee, RP 2015).

¹² « Les actes du séminaire de l'observatoire de solidarités territoriales » - mai 2019, disponible sur www.aucame.fr

MONTMORENCY ET LEBISEY, DES QUARTIERS RÉSIDENTIELS QUI ATTIRENT RELATIVEMENT PLUS DE COUPLES AVEC ET SANS ENFANT

Les regroupements de Lebisey-Citis et de Montmorency attirent proportionnellement plus de couples sans enfant. En outre, Montmorency se distingue par l'arrivée relativement plus importante de couples avec enfant(s).

Ces deux quartiers présentent des différences notables avec les autres quartiers d'Hérouville Saint-Clair : la proportion de maisons y est plus importante, de même pour les logements plus récents (construits après les années 1990). Géographiquement, l'Iris de Lebisey est situé à l'extrême nord et Montmorency à l'extrême sud du centre-ville. Ils sont coupés par des axes de circulation importants et une topographie qui les déconnectent du reste d'Hérouville Saint-Clair. Enfin, socialement, l'Iris Lebisey est marqué par une surreprésentation de professions intermédiaires et de cadres, par rapport au reste de la commune. Le cadre paysager du quartier, jouxtant le golf et les communes aisées du nord, est plus proche d'une commune périurbaine que d'Hérouville Saint-Clair. Tout cela le rend très attractif pour des ménages plutôt aisés.

Il n'y pas de surreprésentation de couples avec enfant(s) parmi les nouveaux arrivants¹³, contrairement à ce que l'image familiale du quartier pourrait laisser supposer. Il est possible que cette absence de surreprésentation provienne d'une difficulté de recrutement de ce type de ménage à cause des prix des maisons limitant l'accès à des jeunes ménages. La cause peut être aussi statistique : le poids des jeunes s'installant plutôt dans la partie Citis masque mathématiquement le poids des couples avec enfant(s).

¹³ Ce qui ne signifie pas qu'il n'y en pas mais que la proportion est similaire à celle de l'ensemble des ménages s'installant à HSC.

Enfin, le quartier de Lebisey-Citis voit proportionnellement plus de couples avec ou sans enfant le quitter par rapport à la moyenne d'Hérouville Saint-Clair. Les ménages locataires peuvent être à l'origine de cette surreprésentation, quittant le quartier car n'ayant pas les moyens d'acheter sur place. D'autres facteurs peuvent entrer en compte, comme les mobilités professionnelles.

« À Lebisey c'est plus quadra, des personnes qui bossent au CHU, des médecins, des chirurgiens (...) »

Pour le quartier de Montmorency, situé le long du canal qui le relie rapidement à vélo ou en voiture au centre de Caen, l'attractivité résidentielle est un peu plus récente. Les immeubles neufs attirent les jeunes actifs. Les maisons individuelles attirent les familles avec enfant(s) qui ne peuvent acheter à Caen. Le profil des nouveaux arrivants diffère un peu de ceux de Lebisey-Citis. Les maisons y sont de moindre standing car plus petites, plus anciennes et nécessitant souvent des travaux, a minima de rafraîchissement.

« [Ce sont] Des cadres sup' qui achètent là parce que c'est bien localisé et qu'ils n'ont pas les moyens d'acheter à Caen mais qui y bossent (...) Il y a un renouvellement démographique, les personnes âgées restent le plus longtemps possible dans leur maison, jusqu'à la maison de retraite, là oui, il y a changement. »

Peu à peu le quartier se rajeunit par l'arrivée de ménages de Caen et, dans une moindre mesure de Caen la mer.

UNE VILLE SINGULIÈRE

Hérouville Saint-Clair est la deuxième ville la plus peuplée du Calvados. Son développement urbain lui confère une certaine singularité dans l'ensemble de l'agglomération, par son statut de quasi ville nouvelle, et par sa composition sociale, liée à son multiculturalisme mais également au poids de la Politique de la Ville.

- Hérouville Saint-Clair est une quasi ville nouvelle. Village à la fin de la guerre, la commune est choisie comme lieu de développement urbain afin d'absorber la croissance démographique du territoire. Le projet s'inscrit également dans le cadre de la déconcentration industrielle du Bassin parisien. La ZUP¹⁴ d'Hérouville Saint-Clair est créée en 1960 par le plan d'urbanisme directeur de l'agglomération caennaise. La ville se développe pendant vingt ans sur les bases d'un urbanisme fonctionnaliste, dans lequel la construction de logements collectifs (privés comme sociaux) est importante. Sept grands quartiers indépendants sont édifiés, chacun ayant son petit centre commercial, son école, etc. En moins de vingt ans, le village devient la deuxième ville du Calvados.
- Une partie importante de la population connaît des situations de précarité plus ou moins prononcées. Ainsi, 40 % des Hérouvillais résident dans le Quartier Prioritaire de la Ville. Cette situation est connue et a fait l'objet d'un premier Contrat de Ville en 1994, suivi d'autres dispositifs liés à la Politique de la Ville.
- De 2005 à 2015, le Programme de Rénovation Urbaine, dans le cadre d'une convention Anru¹⁵, a modifié en partie le paysage urbain hérouvillais. L'ambitieux programme, basé en partie sur la démolition-reconstruction, avait pour objectif, entre autres, de favoriser la

mixité sociale, changer l'image de la ville ou encore désenclaver les quartiers. Un peu plus de 600 logements privés et un peu plus de 500 logements locatifs sociaux ont été construits. Par ailleurs, un peu plus de 4 700 logements ont été réhabilités dans le cadre des OPAH. C'est le quartier du Grand Parc qui a concentré une grande partie du programme. Un nouveau quartier a été édifié, Prestavoine, jouxtant l'avenue de la Grande Cavée, colonne vertébrale du nouveau centre-ville.

APRÈS DES ANNÉES DE CROISSANCE MOLLE ET DE BAISSÉ DE LA POPULATION, UN REGAIN DÉMOGRAPHIQUE ?

Quatre grandes périodes démographiques peuvent être définies, en lien avec les évolutions urbaines d'Hérouville Saint-Clair.

- « **L'explosion démographique liée à la ZUP** » : la population de la commune passe de moins de 2 000 habitants en 1960, à un peu plus de 24 000 à la fin des années 1970. Les nouveaux arrivants sont pour partie des ménages du territoire caennais et pour une autre des familles immigrées d'Afrique du Nord, d'Afrique Noire et d'Europe du Sud.
- « **Le renforcement de la centralité et la création d'équipements** » : de 1975 à 1990, le nombre d'habitants augmente peu, avec une croissance de 5 % sur la période. La construction de logements est modérée, surtout en fin de période. C'est à cette époque qu'est construite « La Citadelle Douce » (réalisée en 1987), la Ville essayant de se doter d'un centre qui concentre les équipements, les services et offrant une place publique.

¹⁴ Zone à Urbaniser en Priorité.

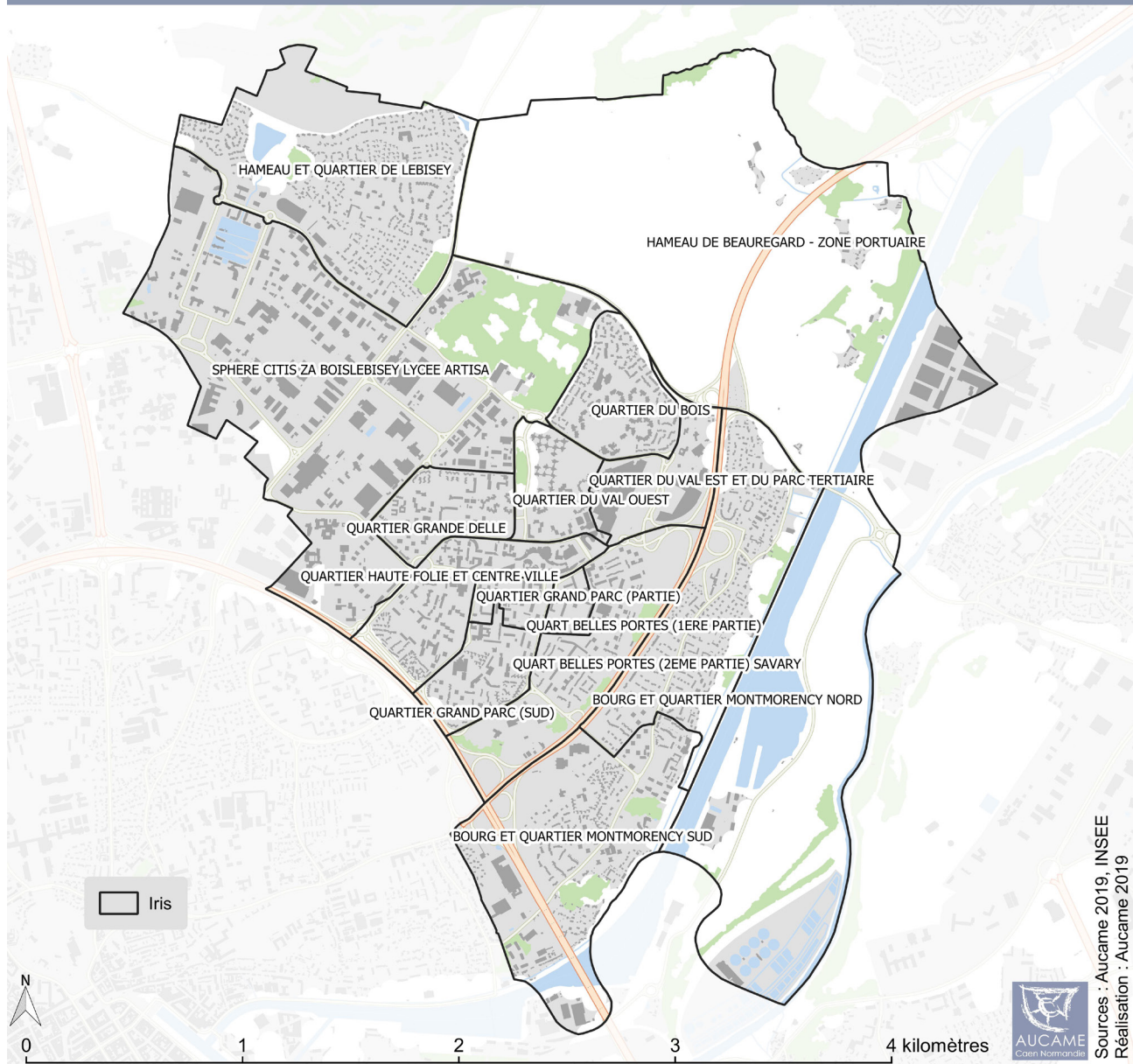
¹⁵ Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

- « De 1990 à 2013, le recul démographique » : la population diminue de 14 % en 20 ans. Cette période est marquée par l'arrivée du tramway en 2003 et le Programme de Rénovation Urbaine.
- « À partir de 2013, le retour de la croissance démographique » : en 2013, pour la première fois depuis des dizaines d'années, Hérouville Saint-Clair regagne des habitants. Elle se distingue des autres communes urbaines de Caen la mer¹⁶ et des autres villes moyennes de Normandie qui perdent des habitants. Cette hausse démographique est liée à de multiples facteurs, présentés entre autres dans la présente note. La pérennité de cette croissance devra être confortée dans les années à venir.



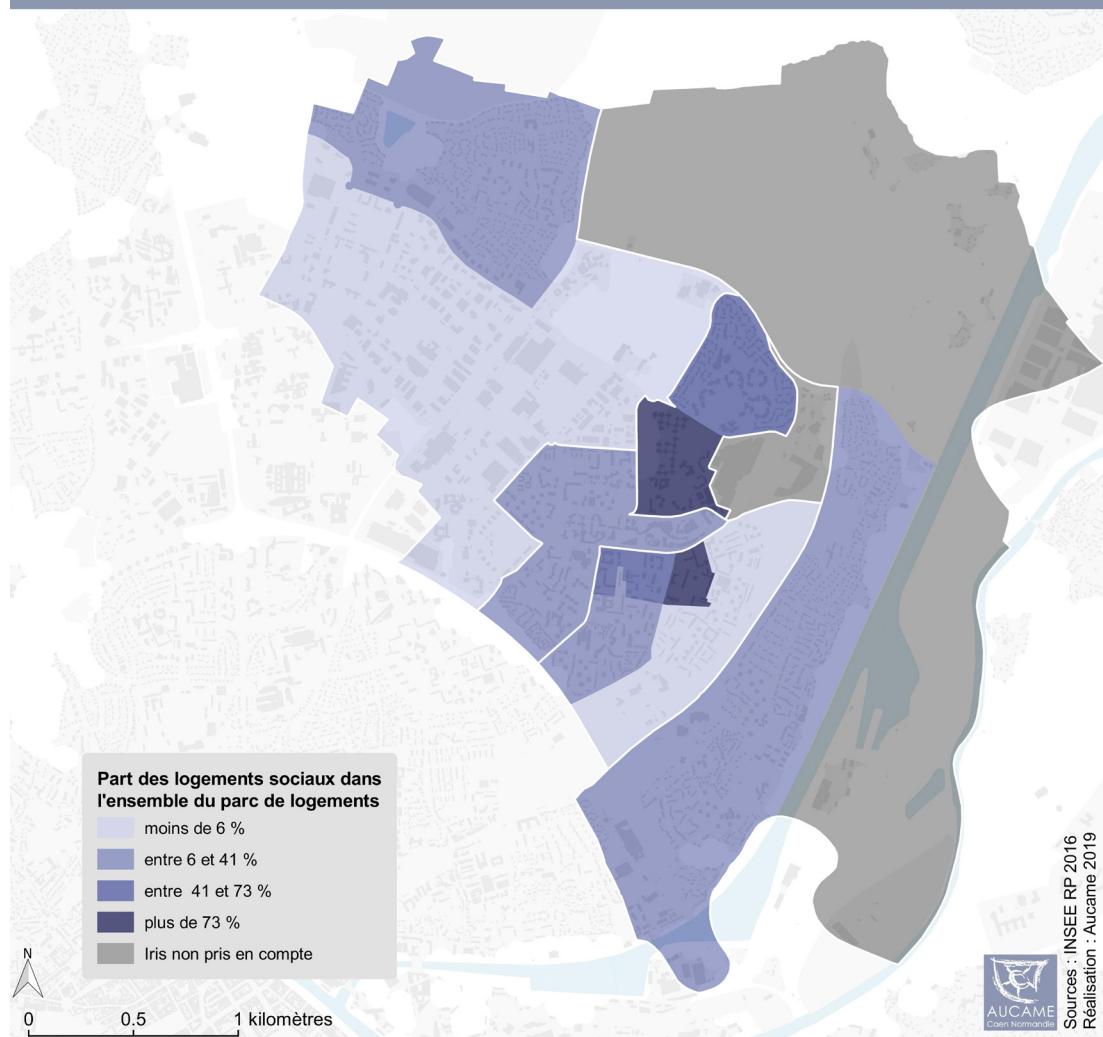
¹⁶ Seule Colombelles a aussi gagné des habitants récemment.

Iris d'Hérouville Saint-Clair



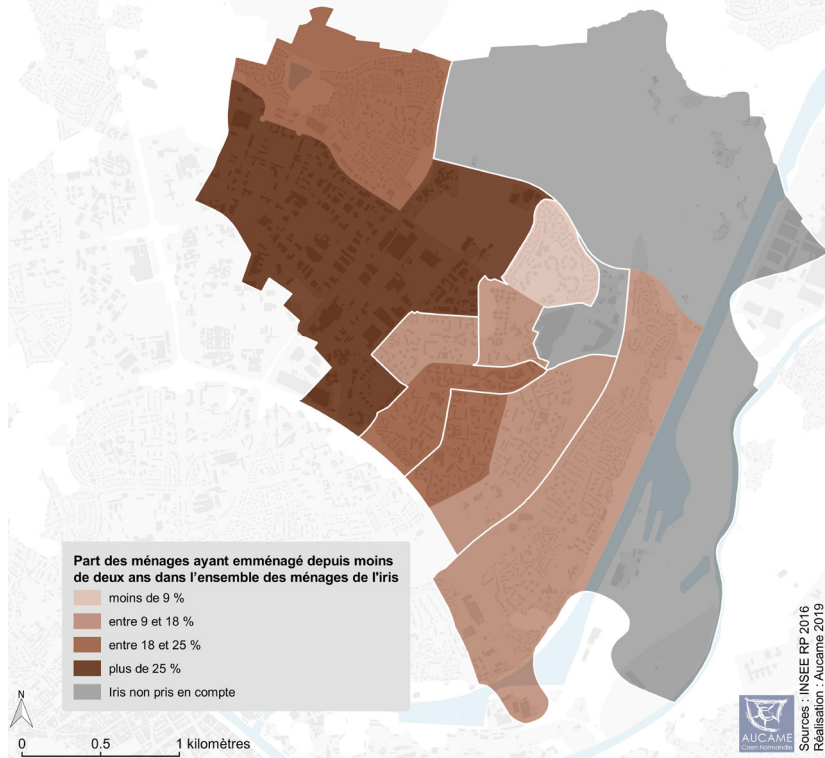
Sources : Aucame 2019, INSEE
Réalisation : Aucame 2019

Part des logements sociaux dans l'ensemble du parc de logements

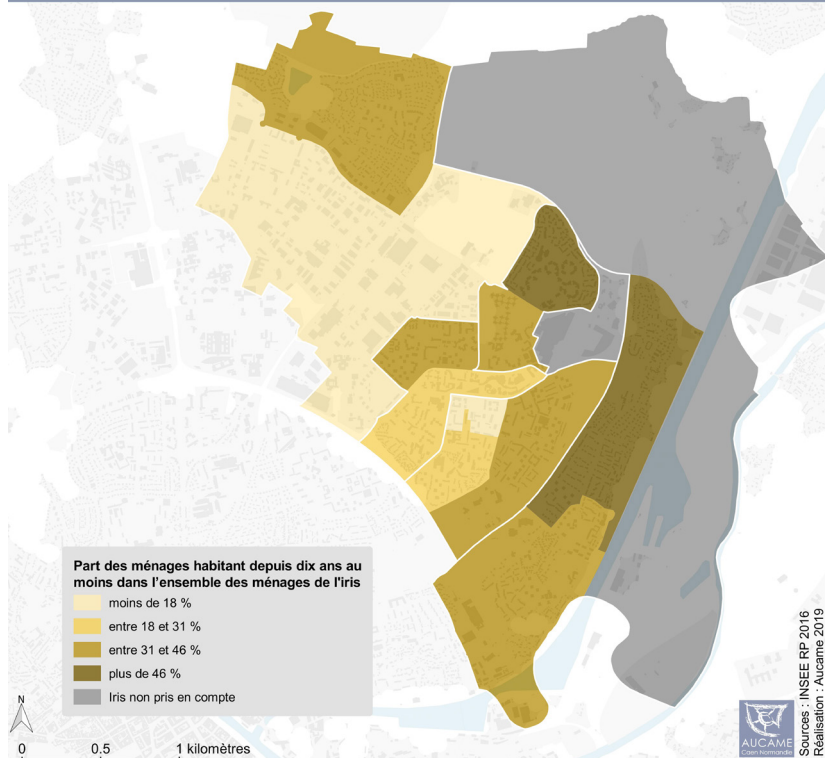


Cette carte met en évidence la proportion de logements locatifs sociaux dans l'iris du Val Ouestris, proportion plus importante que pour l'iris du Bois.

Part des emménagés récents dans les iris d'Hérouville Saint-Clair



Part des emménagés anciens dans les quartiers d'Hérouville Saint-Clair



Les tableaux ci-dessous présentent les spécificités éventuelles dans le profil des ménages qui s'installent ou qui quittent un quartier. Les analyses portent donc sur les proportions et non sur les volumes. Les tableaux ont été construits en comparant le poids de chaque type de ménage¹ dans

l'ensemble des arrivées ou sorties dans un quartier par rapport au poids dans l'ensemble des arrivées ou des sorties pour Hérouville Saint-Clair en entier. Autrement dit, les spécificités sont les écarts significatifs à la moyenne. Par exemple, trois « + » indiquent un pourcentage bien plus élevé que la moyenne, trois « - » indiquent l'inverse.

1 Et de chaque classe d'âge.

| Spécificités des profils des nouveaux arrivants par quartier, par rapport à l'ensemble de la commune | Départ de chez les parents | Familles monoparentales | Personnes seules | Couples sans enfant | Couples avec enfant(s) |
|---|----------------------------|-------------------------|------------------|---------------------|------------------------|
| Hameau et Quartier de Lebisey Sphère Citis | + | - | = | + | = |
| Quartier du Val Ouest Quartier du Bois | --- | +++ | = | - | ++ |
| Quartier Grande Delle Quartier Haute Folie et Centre Ville | + | = | = | = | = |
| Quartier Grand Parc Quart. Belles Portes Savary | - | = | = | = | + |
| Bourg et Quartier Montmorency Hameau Beaugard-Zone Port | --- | = | = | + | + |

| Spécificités des profils des nouveaux arrivants par quartier, par rapport à l'ensemble de la commune | 18-24 ans | 25-39 ans | 40-49 ans | Plus de 50 ans |
|---|-----------|-----------|-----------|----------------|
| Hameau et Quartier de Lebisey Sphère Citis | +++ | -- | - | = |
| Quartier du Val Ouest Quartier du Bois | --- | +++ | + | +++ |
| Quartier Grande Delle Quartier Haute Folie et Centre Ville | +++ | = | - | --- |
| Quartier Grand Parc Quart. Belles Portes Savary | - | = | + | = |
| Bourg et Quartier Montmorency Hameau Beaugard-Zone Port | --- | = | + | +++ |

| Spécificités des profils des ménages sortants par quartier, par rapport à l'ensemble de la commune | Départ de chez les parents | Familles monoparentales | Personnes seules | Couples sans enfant | Couples avec enfant(s) |
|---|----------------------------|-------------------------|------------------|---------------------|------------------------|
| Hameau et Quartier de Lebisey Sphère Citis | - | = | = | + | + |
| Quartier du Val Ouest Quartier du Bois | ++ | +++ | -- | --- | = |
| Quartier Grande Delle Quartier Haute Folie et Centre Ville | - | = | ++ | = | = |
| Quartier Grand Parc Quart. Belles Portes Savary | = | = | - | = | ++ |
| Bourg et Quartier Montmorency Hameau Beaugard-Zone Port | + | = | - | = | = |

| Spécificités des profils des ménages sortants par quartier, par rapport à l'ensemble de la commune | 18-24 ans | 25-39 ans | 40-49 ans | Plus de 50 ans |
|---|-----------|-----------|-----------|----------------|
| Hameau et Quartier de Lebisey Sphère Citis | = | = | = | = |
| Quartier du Val Ouest Quartier du Bois | - | + | + | - |
| Quartier Grande Delle Quartier Haute Folie et Centre Ville | +++ | = | - | - |
| Quartier Grand Parc Quart. Belles Portes Savary | - | = | = | = |
| Bourg et Quartier Montmorency Hameau Beaugard-Zone Port | - | - | = | ++ |

Directeur de publication : Patrice DUNY

Réalisation : Aucame 2020

Illustrations : Ville d'Hérouville Saint-Clair et Aucame (sauf mention contraire)

Contact : ludivine.collette@aucame.fr



AUCAME
Caen Normandie

Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole
21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN
Tel. : 02 31 86 94 00
email : contact@aucame.fr / site web : www.aucame.fr