



OBSERVATOIRE  
**HABITAT**  
Septembre 2014



# *Le parc de logements de Caen-Métropole*

*Etat des lieux et  
dynamiques à l'oeuvre*

Septembre 2014

# Sommaire

---

<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>LES TERRITOIRES D'ANALYSE</b>	<b>4</b>
<b>LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS DE CAEN-MÉTROPOLE</b>	<b>5</b>
Une croissance rapide et régulière du parc de logements	5
Des structures de parcs de résidences principales contrastées selon les différents types d'espace du territoire	7
Le parc locatif social se concentre dans la partie la plus urbaine du territoire	11
Un important parc collectif ancien qui présente des lacunes en matière d'efficacité énergétique	12
<b>LES DYNAMIQUES À L'OEUVRE</b>	<b>13</b>
Croissance régulière du parc, quasi-stagnation de la population : les effets du desserrement des ménages	13
Des évolutions contrastées dans les dynamiques de production de nouveaux logements selon les espaces	15
Un fort mouvement de périurbanisation qui s'est amplifié dans les années 2000	16
Effet cumulé du desserrement des ménages et de la construction de grands pavillons : la sous-occupation des logements	17
Une faible construction neuve dans les centres urbains qui se traduit par une envolée des prix qui alimente la croissance périurbaine	18
<b>CONCLUSION</b>	<b>22</b>

*Depuis 2007, l'Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole accompagne, en tant que maîtrise d'œuvre, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) engagés dans des démarches d'élaboration ou de suivi des politiques locales de l'habitat (programmes locaux de l'habitat). Au fil du temps, l'Aucame n'a cessé de collecter, d'exploiter et d'analyser de nombreuses données transmises par les partenaires locaux. Dans ce cadre, elle dispose d'une batterie d'indicateurs thématiques pour alimenter les observatoires habitat propres à chaque EPCI.*

*Aujourd'hui, l'Agence souhaite structurer et consolider un système d'observation en matière d'habitat qui lui est propre. L'objectif est de nourrir le territoire d'éléments d'analyse, d'alimenter les études ou les diagnostics et de constituer un outil d'aide à la décision au service des élus, des techniciens et des professionnels de l'habitat.*

*Si la collecte et le traitement des données sont indispensables à la démarche, la diffusion de l'information constitue un élément fondamental de l'observatoire. C'est pourquoi l'Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole souhaite partager les résultats de son observatoire habitat en diffusant régulièrement des publications destinées à l'ensemble des élus, techniciens et professionnels locaux.*

*La présente publication constitue donc le premier volume de ces publications issues de l'observatoire habitat. Elle a pour objet de présenter le parc de logements de Caen-Métropole, ses grandes caractéristiques et les dynamiques à l'œuvre sur le territoire.*

*Dans un premier temps, une photographie assez précise du parc de logements est proposée avec la volonté de caractériser au mieux les différents espaces qui composent Caen-Métropole.*

*Dans un second temps, l'analyse porte sur les dynamiques observées en matière d'offre de logements sur une période longue, de 1968 à nos jours. Cette rétrospective permet de mieux appréhender les dynamiques à l'œuvre aujourd'hui sur Caen-Métropole.*



# Les territoires d'analyse



Caen-Métropole présente une grande diversité en matière d'organisation de l'habitat.

Une simple observation à l'échelle de Caen-Métropole masque des situations très contrastées entre les différents espaces. C'est pourquoi il a été décidé de présenter certaines analyses selon trois grands types d'espaces à peu près équilibrés en termes de population :

- Caen, ville-centre d'environ 110 000 habitants,
- Caen la mer hors Caen, territoire urbain et

périurbain de 34 communes accueillant un peu moins de 130 000 habitants,

- Caen-Métropole hors Caen la mer, territoire périurbain et rural de 108 communes regroupant un peu plus de 100 000 habitants.

Même si ce découpage ne recouvre pas toute la subtilité des différences locales, il permet d'appréhender et de comparer les dynamiques à l'œuvre sur l'ensemble du territoire de Caen-Métropole.

# Les grandes caractéristiques du parc de logements de Caen-Métropole

## Caen-Métropole en 2010



## Depuis 1999



## Caen-Métropole en 2010



## Caen-Métropole en 2010



## Caen-Métropole en 2010



## UNE CROISSANCE RAPIDE ET RÉGULIÈRE DU PARC DE LOGEMENTS

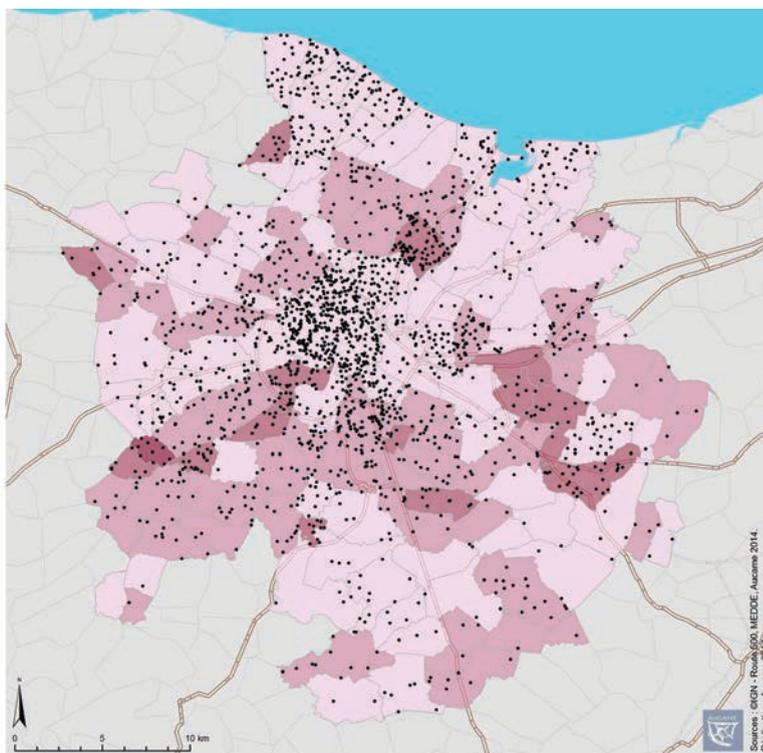
Le parc de logements de Caen-Métropole comptait un peu moins de 166 000 unités en 2010. Il a connu une croissance régulière et rapide depuis 1968 puisqu'il a été multiplié par 2,3. Il est ainsi passé d'un peu plus de 74 000 unités à près de 166 000, soit un gain net proche de plus de 92 000 logements.

## Une croissance relative des résidences principales au détriment de résidences secondaires

En structure, le parc de logements est à 90 % (environ 150 000 logements) constitué de résidences principales. Logements vacants (environ 7 500 logements) et résidences secondaires (un peu moins de 8 800 logements) constituent les 10 % restants.

Le poids des résidences principales, dont la part est passée de 85 % en 1968 à 90 % en 2010, croît régulièrement au détriment des résidences secondaires dont la part

## Evolution du nombre de logements par commune entre 1999 et 2010



### Evolution brute

• 1 point = 10 logements

Les points sont répartis de manière aléatoire au sein du périmètre communal

### Evolution relative

moins de 25 %

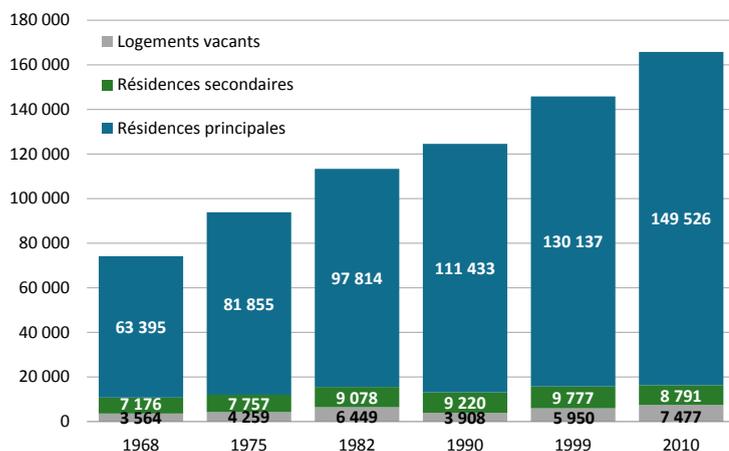
entre 25 et 50 %

entre 50 et 100 %

plus de 100 %

# Les grandes caractéristiques du parc de logements de Caen-Métropole

Évolution du parc de logements de Caen-Métropole 1968-2010



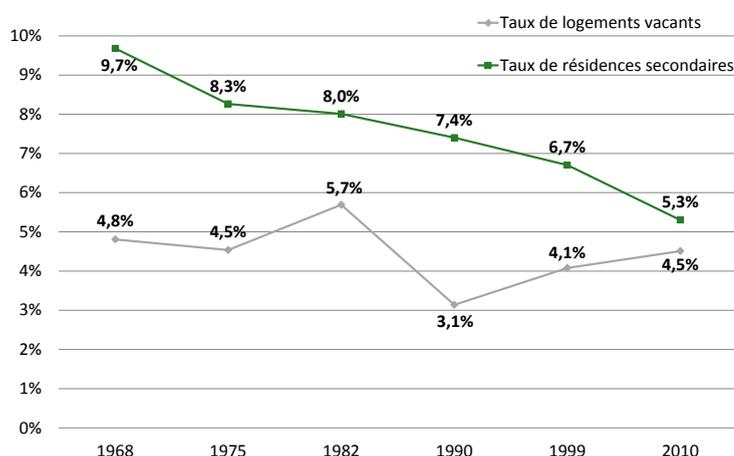
Source : INSEE RGP 1968, 1975, 1990 et 1999 et RP 2010  
Traitement AUCAME 2014

a diminué de 9,7 % à 5,3 % sur la même période. La part des logements vacants est restée globalement stable autour de 4,5 % du parc total de logements.

Le parc de résidences secondaires du territoire est presque exclusivement localisé sur le littoral. Ce parc n'est désormais majoritaire que dans les deux communes de Saint-Aubin-sur-mer, sur la Côte de Nacre, et Merville-Franceville, à l'extrémité ouest de la Côte Fleurie. Dans les autres communes de la Côte de Nacre, ce parc représente rarement plus de 35 % du parc total de logements. Si le poids relatif des résidences secondaires est en baisse constante depuis 1968, leur volume est pour la première fois en diminution depuis 1999. La baisse en valeur absolue est proche de 1 000 unités, soit moins 11 % en 11 ans.

Deux raisons expliquent ce phénomène nouveau. D'une part, nombre de retraités originaires notamment d'Île-de-France viennent se retirer définitivement dans leur résidence secondaire qui devient ainsi principale. Mais d'autre part, des actifs du territoire s'installent en tant que propriétaires ou locataires dans d'anciennes résidences secondaires du littoral, à la faveur de l'entrée de la Côte de Nacre dans le fonctionnement métropolitain de l'agglomération caennaise.

Parts des résidences secondaires et des logements vacants en 2010



Source : INSEE RGP 1968, 1975, 1990, 1999 et RP 2010  
Traitement AUCAME 2014

## Une vacance stable à un niveau faible

Preuve d'une forte demande de logements, la vacance est toujours restée faible sur le territoire depuis 1968. Elle a atteint un maximum de 5,7 % en 1982, chiffre que les experts s'accordent à considérer comme un taux normal pour assurer une certaine fluidité dans le parc. Avec un taux moyen aux alentours de 4,5 % et un minimum absolu de 3,1 % en 1990, le taux de vacance de Caen-Métropole inscrit le territoire dans un contexte de tension permanente sur le marché du logement sur une longue période.

# Les grandes caractéristiques du parc de logements de Caen-Métropole

## DES STRUCTURES DE PARCS DE RÉSIDENCES PRINCIPALES CONTRASTÉES SELON LES DIFFÉRENTS TYPES D'ESPACES DU TERRITOIRE

Globalisée, la structure du parc de résidences principales de Caen-Métropole apparaît comme relativement équilibrée. Le parc de logements collectifs représente un peu moins de la moitié du parc et les logements antérieurs à 1975 sont sensiblement aussi nombreux que ceux postérieurs à cette date.

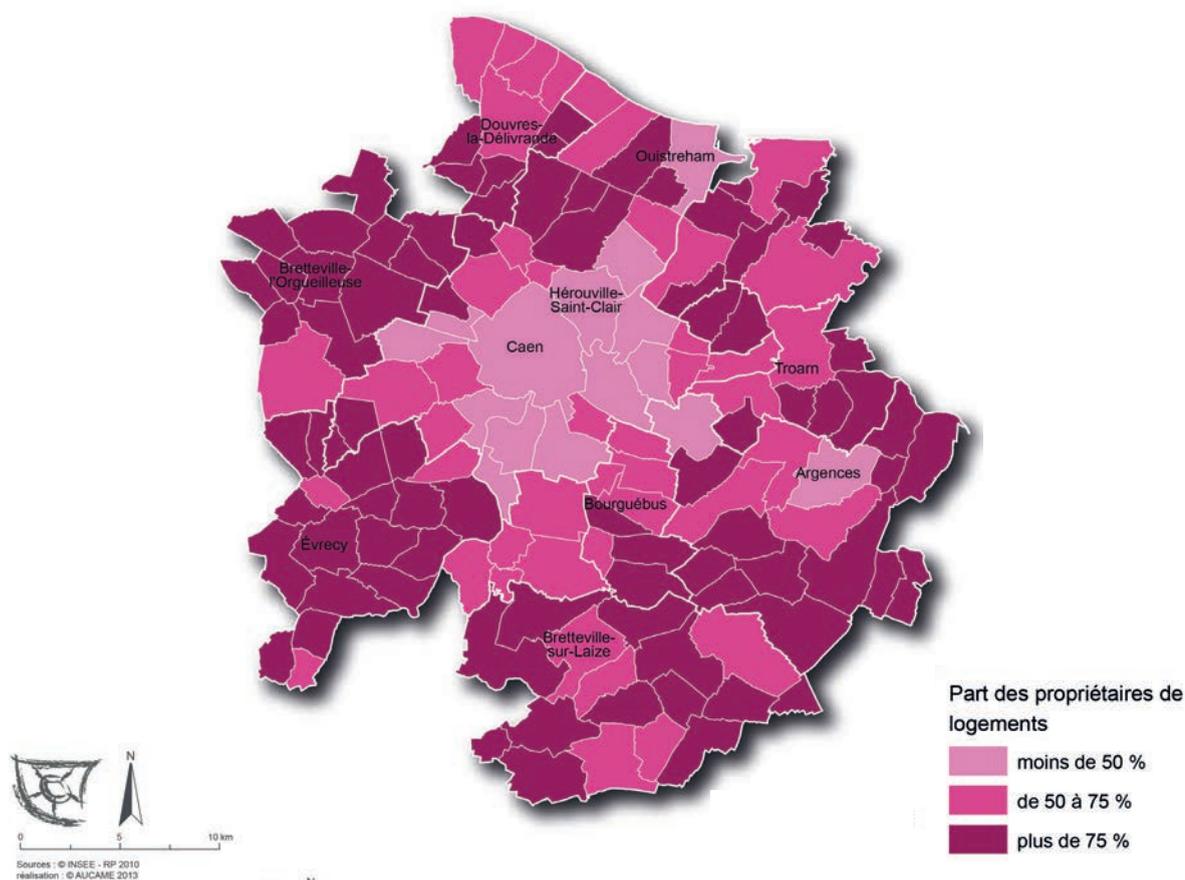
Toutefois, territoire à la fois urbain et périurbain, Caen-Métropole présente une grande diversité en matière d'organisation de l'habitat et la structure globale masque des situations très contrastées d'un type d'espace urbain à l'autre. Ces disparités internes se traduisent à la fois dans la structure du parc de logements (type et taille, mode d'occupation) et dans ses différentes périodes de construction.

## Locataires de logements collectifs dans les milieux urbains, propriétaires de pavillons dans les espaces périurbains

Il existe une très forte corrélation entre le type de logement et le statut d'occupation : les maisons sont plutôt occupées par leurs propriétaires et les appartements plutôt occupés par des locataires.

La part des locataires est majoritaire dans la ville-centre et dans les communes les plus urbaines de l'unité urbaine de Caen, mais également à Ouistreham. La part des propriétaires est supérieure à 50 % dans le reste du territoire et dépasse facilement les 75 % dans les petites communes périurbaines.

Part des propriétaires de logements en 2010



# Les grandes caractéristiques du parc de logements de Caen-Métropole

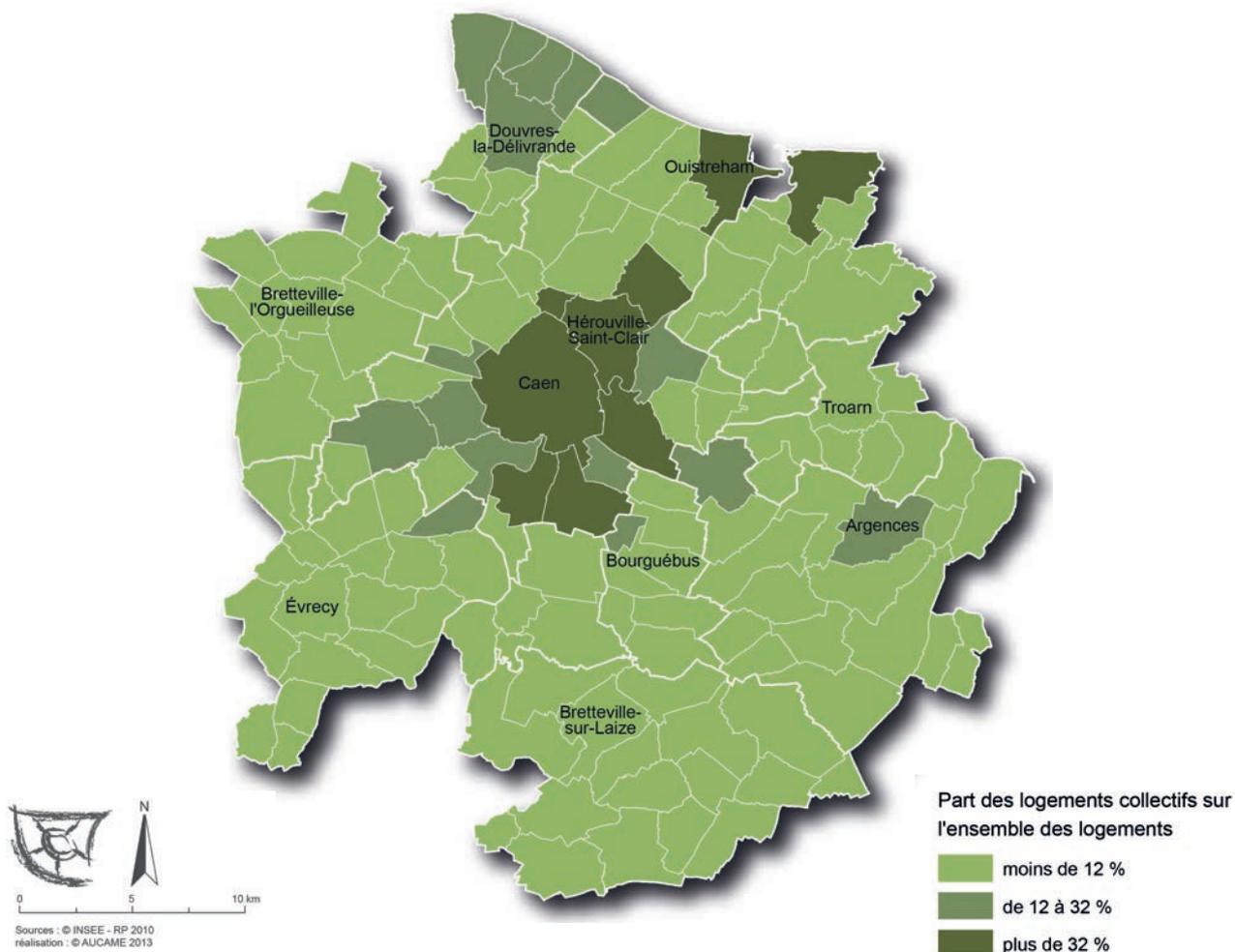
**Un parc d'appartements plutôt anciens à Caen et dans sa banlieue, un parc de maisons en majorité récentes dans les espaces périurbains**

Le parc de résidences principales de la ville de Caen compte 56 500 unités en 2006. Il présente un caractère très urbain puisqu'il est constitué à plus de 80 % de logements collectifs. Ce parc est également plutôt ancien puisque près de 70 % des logements ont été bâtis avant 1975. Si les appartements récents représentent environ un tiers du nombre total de logements collectifs, la part des maisons récentes (postérieures à 1975) ne représente qu'un cinquième du parc de logements individuels.



Un parc collectif ancien localisé dans le centre-ville de Caen

## La part des logements collectifs en 2010



# Les grandes caractéristiques du parc de logements de Caen-Métropole

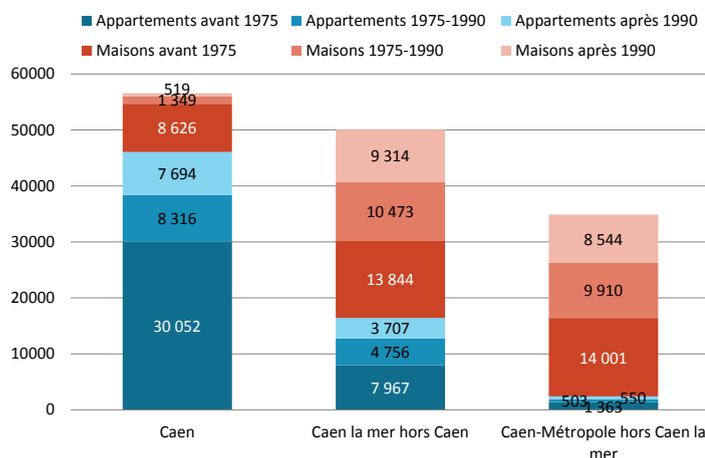
Dans le territoire de Caen la mer hors ville de Caen, qui regroupe les communes de la banlieue et une partie de communes périurbaines, le parc est déjà nettement plus individuel puisque les appartements n'y représentent que moins de 35 % du nombre total de résidences principales. En termes d'âge, le parc collectif est à parité antérieur et postérieur à 1975. Si le poids des maisons anciennes est significatif (près de 14 000 unités), il est moins important que celui des logements individuels plus récents qui représentent 40 % du parc total de résidences principales.

Le territoire de Caen-Métropole hors Caen la mer se distingue par le caractère très périurbain de ses résidences principales puisqu'elles sont individuelles à près de 95 %. La part des maisons anciennes y est importante (14 000 unités soit 40 % du parc total). Toutefois, plus de la moitié des logements sont des maisons bâties après 1975, et un quart bâties après 1990.

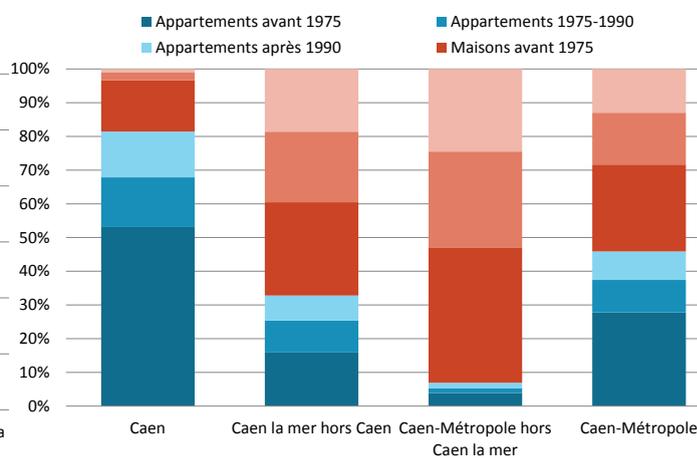


Une présence marquée de maisons anciennes dans les communes rurales de Caen-Métropole (Saint-Pair)

Nombre de résidences principales par type et par période de construction en 2006



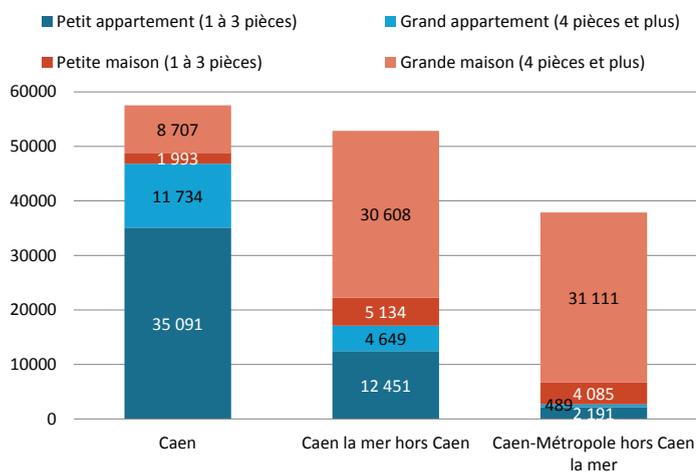
Proportion des résidences principales par type et par période de construction en 2006



Source : INSEE RGP 1968, 1975, 1990, 1999 et RP 2010  
Traitement AUCAME 2014

# Les grandes caractéristiques du parc de logements de Caen-Métropole

Nombre de petits et grands logements en 2006



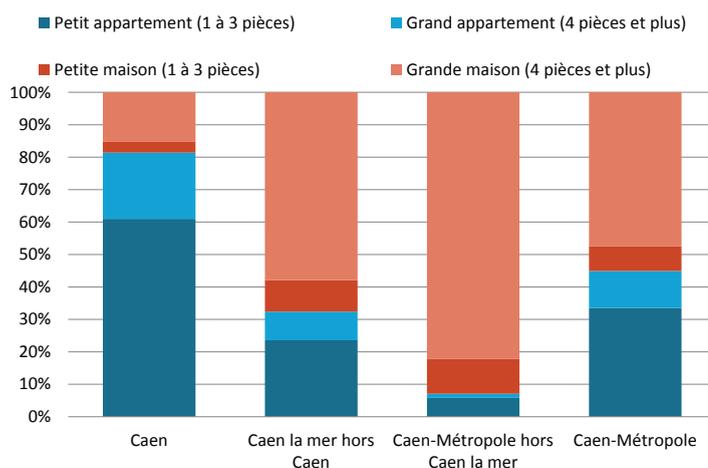
## Des appartements plutôt petits, de grandes maisons

Près de 65 % du parc de résidences principales de la ville de Caen est constitué de petits logements de 3 pièces ou moins. Ce sont essentiellement des appartements. Les grands logements ne sont pas absents de la ville (35 %). Ce sont en majorité des appartements (57 %) mais la part des maisons n'est pas mineure (43 %) pour un centre urbain.

Dans Caen la mer hors ville de Caen, la part des petits logements de trois pièces ou moins est nettement plus faible (35 %). Ce sont des appartements dans 70 % des cas. Les grands logements y sont surtout des maisons (85 %).

Le poids des grandes maisons de quatre pièces et plus est écrasant dans Caen-Métropole hors Caen la mer, où elles représentent plus de 80 % du parc total des résidences principales. Au sein de la part très minoritaire des logements collectifs, les grands appartements constituent une quantité non significative.

Proportion de petits et grands logements en 2006



Une grande maison à l'ouest de Caen

Source : INSEE RGP 1968, 1975, 1990, 1999 et RP 2010 Traitement AUCAME 2014

# Les grandes caractéristiques du parc de logements de Caen-Métropole

## LE PARC LOCATIF SOCIAL SE CONCENTRE DANS LA PARTIE LA PLUS URBAINE DU TERRITOIRE

Le parc de logements locatifs sociaux de Caen-Métropole comptait en 2010 un peu moins de 30 000 unités, soit environ 20 % des résidences principales. Ce parc est concentré à près de 90 % dans la Communauté d'Agglomération Caen la mer où la proportion de cette partie du parc social atteint 22 % des résidences principales.

Un peu moins de la moitié de ces logements sociaux de Caen la mer, soit plus de 40 % de ceux de Caen-Métropole, sont situés dans la ville de Caen.

La proportion de logements locatifs sociaux dépasse 40 % dans cinq communes du territoire : Hérouville-Saint-Clair, Blainville-sur-Orne, Colombelles, Saint-Germain-la-Blanche-Herbe et Cagny. Elle ne dépasse 20 %

que dans une dizaine d'autres communes de l'agglomération caennaise ainsi que sur les communes de Moulton et Argences.

Dans le reste du territoire la part de logements locatifs sociaux n'excède pas 20 % du parc de résidences principales. Beaucoup des petites communes des espaces périurbains n'ont pas de parc social et lorsqu'il en existe un, il ne dépasse pas 10 % du nombre de résidences principales.

Ce parc social est constitué d'appartements à près de 70 %. Il est principalement composé de logements de taille moyenne (les types 3 et 4 représentent 71 % des logements). Presque exclusivement collectif dans la ville de Caen, les logements locatifs sociaux sont très majoritairement individuels dans les espaces périurbains. On retrouve donc à l'échelle du parc social « classique » la même dichotomie entre espace urbain et espace périurbain que celle observée pour l'ensemble du parc.



*Logements locatifs sociaux en maisons accolées (Hermanville-sur-mer)*

# Les grandes caractéristiques du parc de logements de Caen-Métropole

## UN IMPORTANT PARC COLLECTIF ANCIEN QUI PRÉSENTE DES LACUNES EN MATIÈRE D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

En raison de l'histoire du territoire et en particulier des destructions occasionnées par les bombardements alliés lors du Débarquement du 6 juin 1944, la part du parc de logements antérieurs à la seconde guerre mondiale est plutôt faible dans Caen-Métropole (un peu plus de 22 000 unités, soit 13,5 %). En revanche, la part des logements bâtis entre 1948 et 1975 (53 500 unités) représente un tiers du parc total du territoire.

Ces logements sont à 60 % situés dans la ville de Caen, à 86 % dans la communauté d'agglomération Caen la mer. Il s'agit de logements collectifs dans 62 % des cas.

Au total, le parc de logements collectifs bâtis entre 1948 et 1975 représente environ 33 000 logements dans Caen-Métropole, dont plus de 25 000 pour la seule ville de Caen. Ce parc représente 22 % des résidences principales de Caen-Métropole et 44 % de celles de Caen.

Ce parc de logements collectifs bâtis entre 1948 et 1975 recouvre deux réalités différentes. Il s'agit, d'une part, des logements de la Reconstruction à proprement parler, et

en particulier ceux du centre-ville de Caen et, d'autre part, des logements des grands quartiers d'habitat social des années 50 à 70 bâtis sous la forme de tours et barres selon les principes fonctionnalistes de l'époque.

En raison de leur conception même et de l'absence de réglementation thermique au moment de leur construction, ces logements présentent de graves lacunes en matière d'efficacité énergétique, mais également en matière d'isolation phonique. En outre, en raison de leur âge, certains des bâtiments concernés paraissent être atteints par une obsolescence technique.

Dans le cadre de la nécessaire transition énergétique, ce parc devra, dans les années à venir, faire l'objet de réflexions poussées en vue des choix à opérer pour assurer leur rénovation, notamment thermique.

Si ce problème est commun à toutes les villes reconstruites de Basse-Normandie, force est de constater qu'il est particulièrement fort à Caen et dans Caen-Métropole puisque la ville compte 31 % de tous les appartements construits en Basse-Normandie entre 1948 et 1975 et que le reste du territoire de Caen-Métropole en abrite 10 %.

*Derrière les façades de la Reconstruction, un bâti vieillissant*



# Les dynamiques à l'oeuvre

## Caen-Métropole depuis 1968



+ 2 793 habitants par an



+ 2 189 logements par an

## Production de logements dans les années 2000



700 sur Caen-Métropole  
(hors Caen la mer)

700 sur Caen la mer (hors  
Caen)

340 sur Caen

## Poids de Caen dans la production de logements



20 % dans les années 2000  
contre 42 % entre 1968 et 1975

## Prix des logements



Logement collectif ancien :

prix moyen : 2 350 €/m<sup>2</sup>,

Un prix au m<sup>2</sup> multiplié par 2,4 en 10 ans



Maison ancienne :

prix moyen par pièce : 45 000 €

## CROISSANCE RÉGULIÈRE DU PARC, QUASI-STAGNATION DE LA POPULATION : LES EFFETS DU DESSERREMENT DES MÉNAGES

Très dynamique entre 1968 et 1982 avec une croissance moyenne légèrement supérieure à + 2 800 logements par an, l'augmentation du parc de logements a connu un net fléchissement entre 1982 et 1990 (+ 1 400 logements/an) avant de croître à nouveau depuis 1990 (+ 2 400 logements/an) même si on observe un tassement dans la décennie 1999-2010 (+ 1 800 logements/an).

Il est intéressant de noter que, sur la longue période, la dynamique de croissance du parc de logements est relativement stable, autour de 2 200 logements/an, avec un minimum aux alentours de 2 000 logements/an (cf. graphique page suivante).

Cette relative stabilité de la croissance du parc s'inscrit pourtant dans un contexte de diminution constante de la croissance démographique du territoire. En effet, le taux moyen de croissance annuel de la population a été divisé par six entre la période

1968-1975 (+ 2,57 % par an) et 1999-2010 (+ 0,43 % par an).

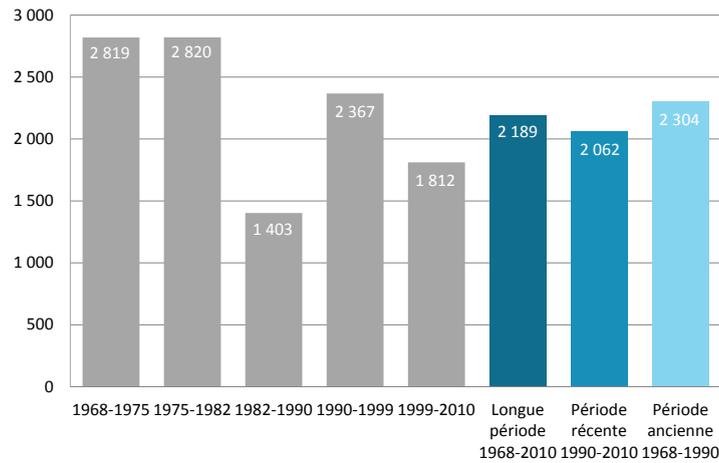
Au final, alors que la croissance de la population est proche de la stagnation, la dynamique d'augmentation du parc de logements, essentiellement constitué de résidences principales, perdure à un rythme soutenu. Il y a là une contradiction apparente qui s'explique par l'amplification d'un phénomène relativement récent et puissant : le desserrement des ménages, qui se mesure par une diminution constante de la taille moyenne des ménages.

La croissance du parc de logements n'est plus alimentée par l'augmentation du nombre d'habitants, mais bien par la diminution presque linéaire du nombre moyen de personnes par logement.

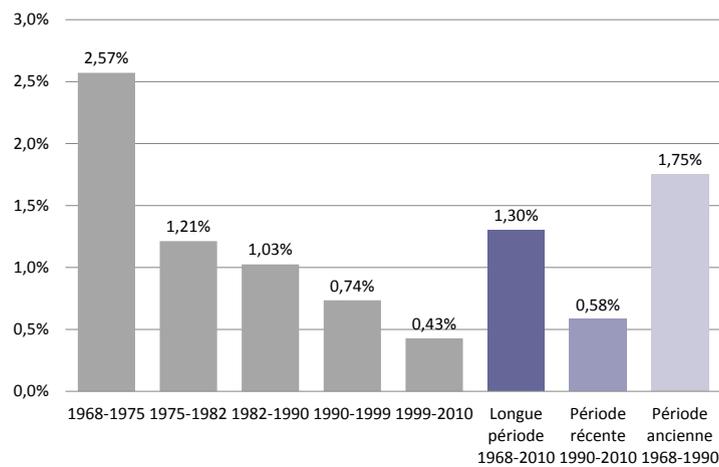
Ainsi, entre 1968 et 1975, chaque nouveau logement générait 1,9 habitant supplémentaire. En 2010, ce ratio n'est plus que de 0,7. Cela signifie qu'aujourd'hui, il faut construire trois logements pour gagner deux nouveaux habitants.

# Les dynamiques à l'œuvre

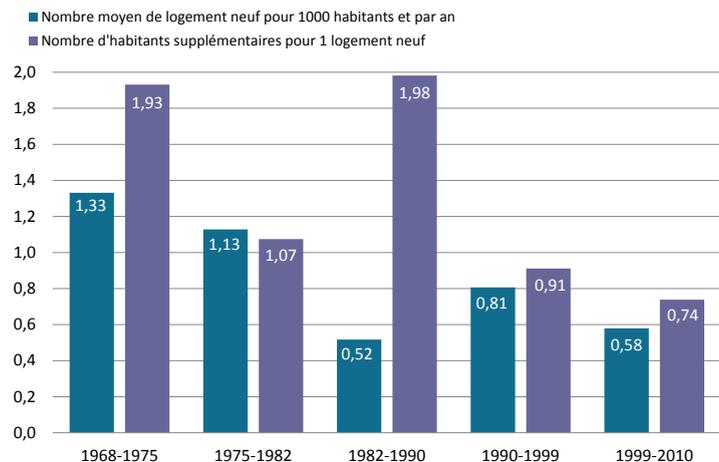
Nombre moyen de nouveaux logements par an dans Caen-Métropole 1968-2010



Taux moyen annuel de croissance de la population des ménages de Caen-Métropole 1968-2010



Indicateurs relatifs à la croissance du parc de résidences principales de Caen-Métropole 1968-2010



Source : INSEE RGP 1968, 1975, 1990, 1999 et RP 2010  
Traitement AUCAME 2014

## DES ÉVOLUTIONS CONTRASTÉES DANS LES DYNAMIQUES DE PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS SELON LES ESPACES

La croissance du parc de logements de Caen a été divisée par cinq entre 1968 et 1990, passant d'un peu plus de 1 200 unités par an à moins de 250. Cette croissance a connu un rebond dans les années 1990 (+ 850 en moyenne par an), avant de fléchir à nouveau nettement dans les années 2000 (+ 340 par an). Au total, la part caennaise dans la production de logements dans Caen-Métropole est passée de 42 % entre 1968 et 1975 à moins de 20 % dans les années 2000.

A l'exception de la période 1982-1990 qui a connu un fléchissement global de la production de nouveaux logements dans l'ensemble du territoire, la croissance du parc de Caen la mer hors ville de Caen s'est maintenue à un rythme soutenu et plus régulier, de l'ordre de + 1 000 logements par an, même si cette tendance s'est nettement infléchie au cours des années 2000 (+ 710 logements/an).

La croissance du parc de logements périurbains du territoire de Caen-Métropole hors

Caen la mer est un phénomène ancien et relativement régulier, autour de 500 logements par an. Deux périodes se démarquent toutefois, qui constituent deux vagues actives de périurbanisation : 1975-1982, avec un maximum de plus de 850 logements nouveaux en moyenne, et la période récente (1990-2010) avec près de 720 logements par an.

Au final, dans un contexte de croissance relativement régulière du parc de logements à l'échelle de Caen-Métropole, il apparaît que la construction de nouveaux logements dans l'espace périurbain est d'autant plus forte que l'offre dans les milieux les plus urbains (Caen et sa banlieue) est faible.

Il n'en demeure pas moins que la part des espaces les plus périurbains de Caen-Métropole est passée de moins de 20 % de la croissance totale du parc de logements entre 1968 et 1975 à plus de 40 % dans les années 2000, à la faveur d'une faible production dans la ville de Caen et d'un net tassement dans le reste de Caen la mer. En une quarantaine d'années, on a donc assisté à une inversion du poids relatif en matière de production de nouveaux logements entre la ville-centre et les espaces les plus périurbains.



*Une dynamique de construction soutenue dans l'agglomération caennaise (logements intermédiaires à Bénouville)*

# Les dynamiques à l'œuvre

## UN FORT MOUVEMENT DE PÉRIURBANISATION QUI S'EST AMPLIFIÉ DANS LES ANNÉES 2000

Si les années 80 et 90, comme partout en France ont été, en matière d'habitat celles du développement pavillonnaire, elles ont également vu apparaître la dégradation des conditions de vie dans les quartiers d'habitat collectifs les plus anciens.

La spécificité locale réside dans le fait que l'aire urbaine de Caen dans laquelle s'inscrit le territoire de Caen-Métropole constitue désormais l'une des plus périurbaines des grandes aires urbaines françaises. Car si l'emploi et les fonctions métropolitaines supérieures se concentrent dans la zone centrale, l'habitat pavillonnaire tend à se diffuser de plus en plus loin en périurbain, à la faveur d'un réseau routier qui rend le territoire de plus en plus dépendant à l'automobile.

Loin de s'infléchir, la périurbanisation caennaise s'est accélérée durant les années 2000. Désormais équivalente à la production de logements nouveaux de Caen la mer hors ville de Caen, la production des communes du périurbain a été deux fois supérieure à celle de Caen. Dans les années 90, la proportion était sensiblement inverse. La production de logements périurbains a ainsi augmenté de 63 % entre la période 1990-1999 (4 800 unités) et la période 1999-2010 (7 800 unités).

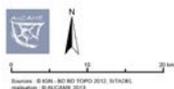
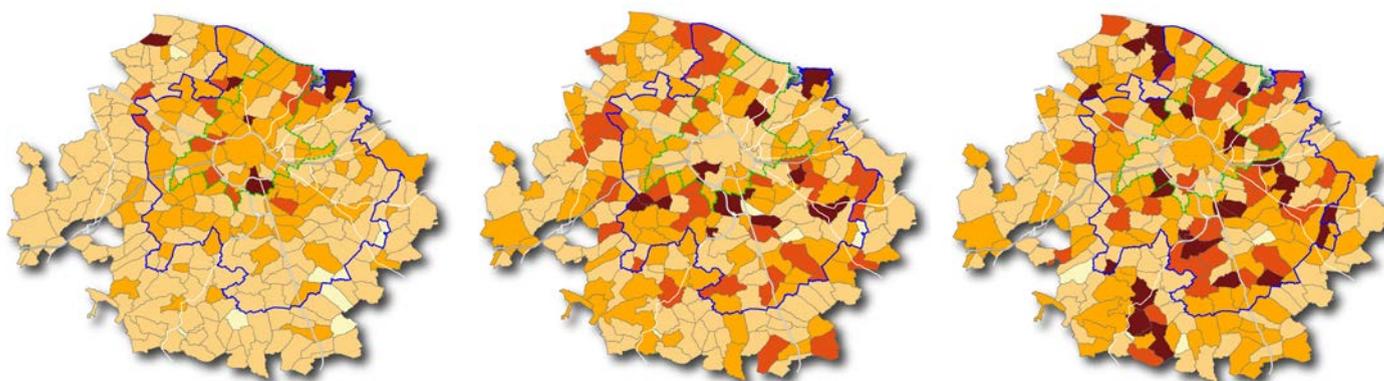
S'appuyant sur une forte demande de logements insatisfaite que traduit un taux particulièrement faible de logements vacants, la périurbanisation, essentiellement constituée de grands pavillons, se développe désormais jusqu'à une troisième couronne à près de 25-30 km de la ville centre et pose la question de l'extension de l'aire urbaine de Caen.

Taux de construction annuel par commune

entre 1990 et 1999

entre 2000 et 2006

entre 2007 et 2012



Nombre de logements commencés par an pour 1000 habitants et par commune



## EFFET CUMULÉ DU DESSERTEMENT DES MÉNAGES ET DE LA CONSTRUCTION DE GRANDS PAVILLONS : LA SOUS-OCCUPATION DES LOGEMENTS

Dans un contexte de diminution tendancielle de la taille des ménages et de faible croissance démographique, l'augmentation soutenue du nombre de logements s'accompagne inévitablement d'une sous-occupation du parc.

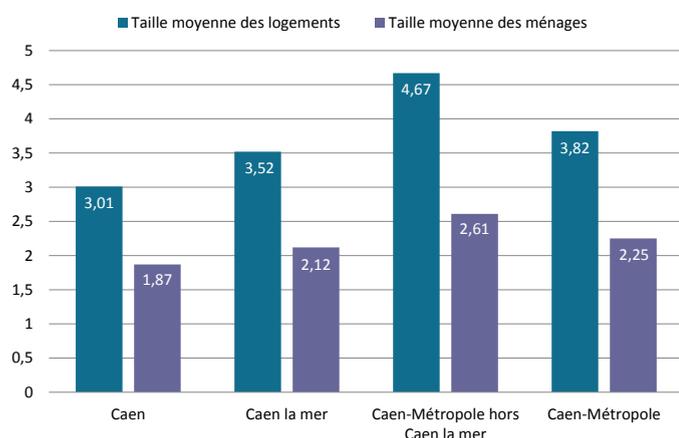
En effet, à l'échelle de Caen-Métropole, la part des ménages de 1 ou 2 personnes est proche de 70 %. Elle est supérieure à 80 % dans la ville de Caen où plus de la moitié des logements sont occupés par une personne seule. Même dans les espaces périurbains, cette proportion dépasse les 50 %.

Pourtant, le nombre moyen de pièces par logement est, quel que soit le type d'espace, supérieur à 3. Il atteint même près de 4,7 pièces dans les espaces périurbains. Ainsi, aujourd'hui, dans Caen-Métropole, la taille des logements est, selon les types d'espace, supérieure entre 1,6 et 1,8 fois à celle des ménages.

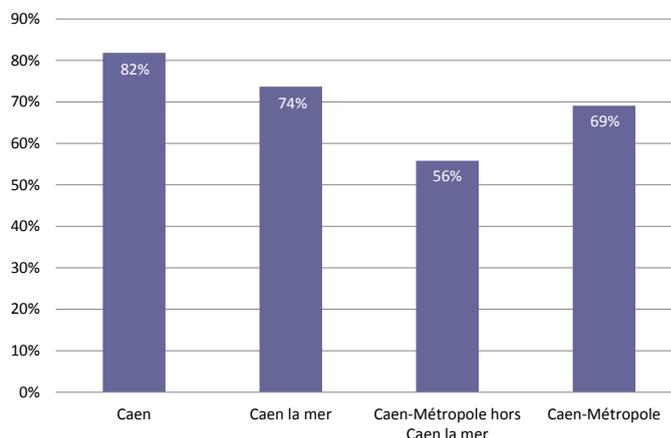
Ces quelques chiffres montrent que le parc de logements de Caen-Métropole se caractérise aujourd'hui par une sous-occupation généralisée qui est d'autant plus forte que les logements sont grands.

De puissants facteurs sociologiques tels que le vieillissement de la population qui s'accompagne d'un maintien des habitants âgés dans leur logement ou la multiplication des séparations familiales qui génère des besoins en logements expliquent ce phénomène. Il n'en demeure pas moins qu'au final, la construction de nouveaux logements contribue à vider un peu plus les logements existants alors même qu'ils sont déjà sous-occupés.

Taille moyenne des logements et taille moyenne des ménages en 2008



Ménages de 1 ou 2 personnes en 2008



Source : INSEE RP 2008  
Traitement AUCAME 2014

## UNE FAIBLE CONSTRUCTION NEUVE DANS LES CENTRES URBAINS QUI SE TRADUIT PAR UNE ENVOLÉE DES PRIX QUI ALIMENTE LA CROISSANCE PÉRIURBAINE

Les facteurs sociologiques évoqués précédemment se sont cumulés, entre 1999 et 2008, avec un réel dynamisme en matière de création d'emplois sur le territoire, particulièrement dans l'agglomération caennaise. Il en a résulté une forte croissance de la demande de logements en dépit d'une faible croissance démographique.

Cependant, les années 2000 à 2006 ont vu une progression particulièrement faible du nombre de logements tant dans la ville que dans l'agglomération de Caen. On estime que le nombre de logements à construire annuellement pour maintenir la population à son niveau (le point mort) se situe entre 650 et 700 logements à Caen depuis 2000. Il est d'environ 1 400 logements pour la communauté d'agglomération Caen la mer. Entre 2000 et 2006, le nombre moyen de logements neufs livrés chaque année à Caen a été d'environ 270, soit très en dessous du « point

mort ». La construction neuve n'a dépassé 1 000 logements dans la Caen la mer qu'en 2005 et 2006, avec une moyenne sur la période autour de 950 logements neufs par an.

Cette faiblesse de la construction a eu deux effets rapides. D'une part la population de la ville de Caen a significativement diminué, et d'autre part, dans un contexte de demande soutenue de logements, les prix immobiliers puis les prix fonciers ont fortement augmenté.

Depuis le milieu des années 2000, le marché de l'immobilier ancien a été particulièrement actif. De l'ordre de 2 200 logements collectifs (dont 2 000 dans la communauté d'agglomération Caen la mer) changent de propriétaires chaque année depuis 2005. Le nombre de maisons anciennes échangées est du même ordre, de l'ordre de 2 000 par an, dont environ la moitié sur le territoire de Caen la mer.

Au final, le parc ancien représente sensiblement les deux tiers de l'offre disponible de logements sur le territoire, la construction neuve n'en constituant qu'un tiers.



Un programme récent de construction, mêlant logements, commerces et bureaux (Les Rives de l'Orne à Caen)

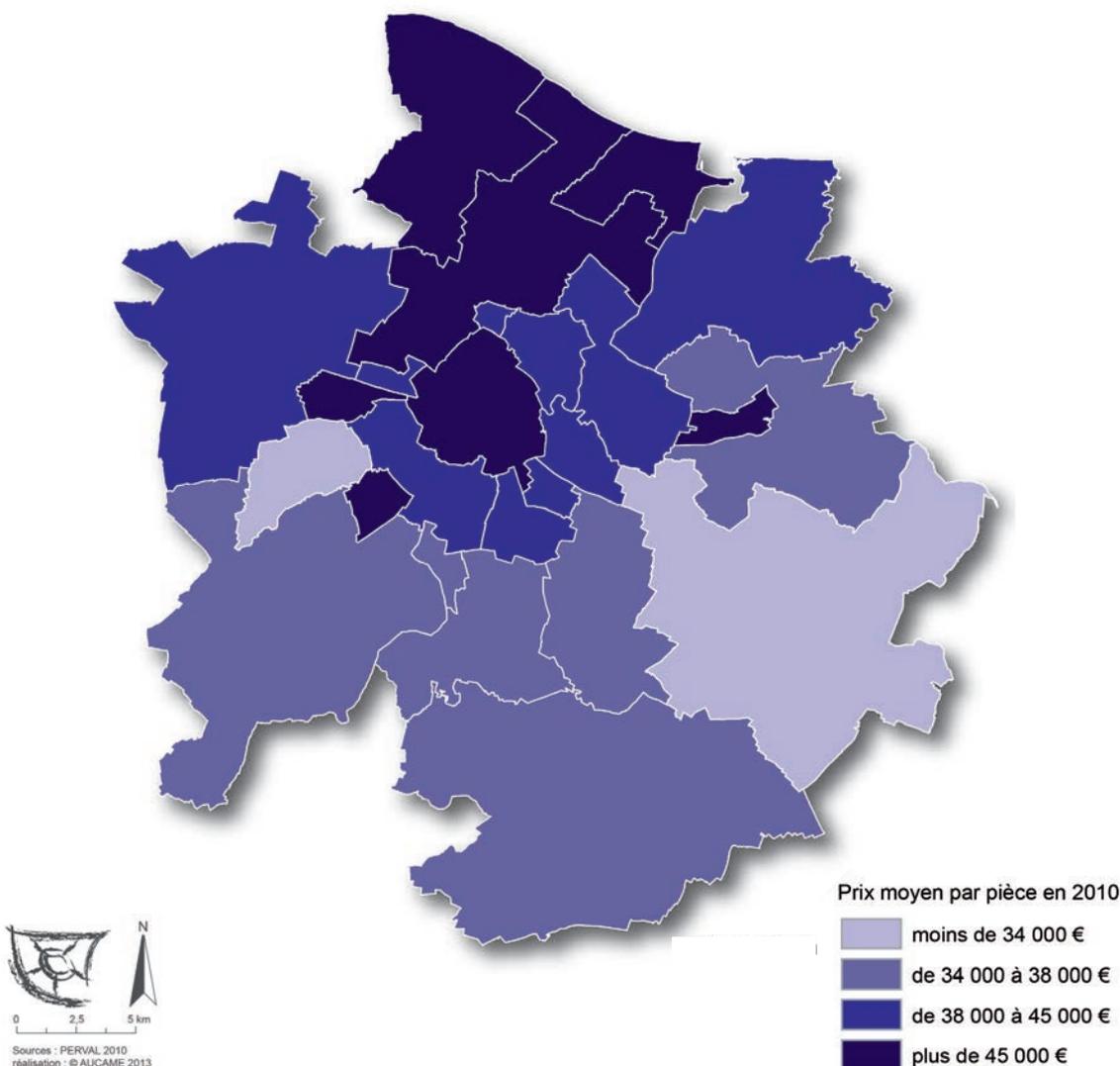
## Les dynamiques à l'œuvre

Le prix des logements collectifs neufs sont particulièrement élevés, d'autant que l'offre est concentrée dans la ville de Caen et sa proche périphérie. Depuis cinq ans, le prix au m<sup>2</sup> d'un appartement neuf a varié entre 3 000 et 3 500 €. Les produits les mieux situés et offrant les meilleures prestations ont même largement dépassé 4 000 € du m<sup>2</sup>.

Parallèlement, le prix moyen au mètre carré des logements collectifs anciens a été multiplié par 2,4 entre 2000 et 2010 passant de moins de 1 000 € / m<sup>2</sup> à près de 2 350 € / m<sup>2</sup>

en 2010. Pour les maisons anciennes, la progression est comparable : le prix moyen par pièce d'une maison ancienne est passé, sur la même période, d'environ 23 000 € à 45 500 €, soit un doublement. A l'échelle de Caen-Métropole, ces niveaux de prix recourent des réalités locales plus contrastées : Caen et le territoire situé entre Caen et la mer sont des espaces recherchés donc plus chers que la moyenne. En revanche, les territoires situés au sud de Caen, et particulièrement le sud-est présentent des prix nettement moins élevés.

*Marché des maisons anciennes  
Le prix moyen par pièce en 2010*



*Carte issue de l'observatoire foncier de Caen-Métropole (Syndicat Mixte Caen-Métropole, Etablissement Public Foncier de Normandie, région Basse-Normandie)*

# Les dynamiques à l'œuvre

On observe toutefois une tendance à la stagnation des prix depuis 2008, avec une même légère baisse sur les maisons anciennes.

Il n'en demeure pas moins que les prix sont désormais, quel que soit l'espace concerné dans Caen-Métropole, sans commune mesure avec la capacité d'acquisition de la majorité des ménages. On estime à en effet environ 170 000 € le montant médian qu'un ménage du territoire peut investir dans l'acquisition d'un logement. Un grand nombre de ménages se retrouve désormais exclu de l'accession à la propriété.

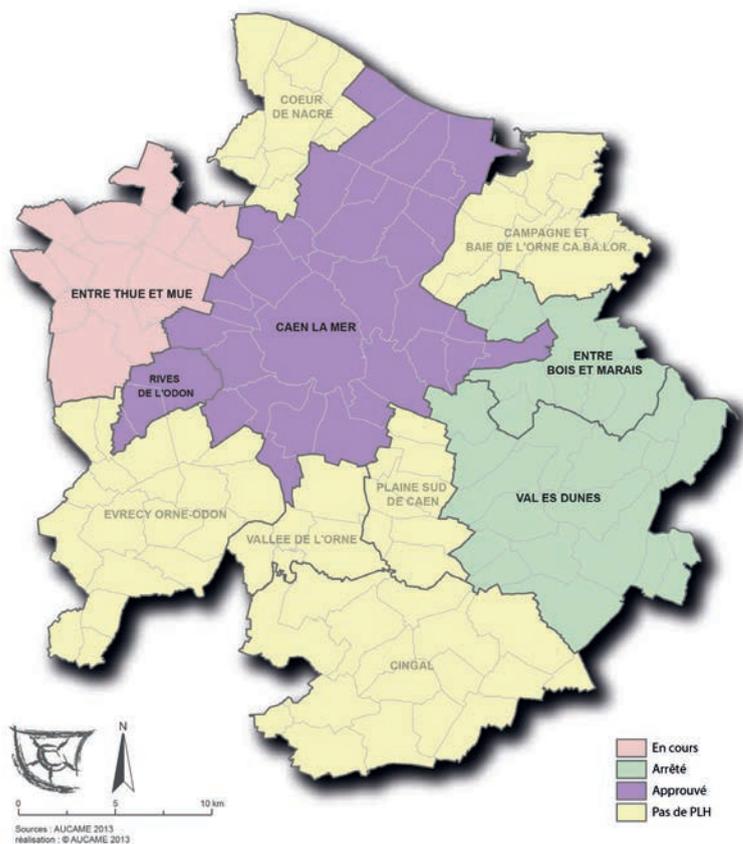
Pour les ménages qui peuvent encore acquérir un logement, mais dont les revenus sont moyens, le choix est restreint : ils peuvent soit acquérir un petit logement collectif ancien dans les centres urbains, soit acheter un pavillon neuf dans des espaces périurbains

de plus en plus lointains. Face à la volonté d'acquérir un logement familial, c'est massivement le pavillon périurbain qui est choisi, accentuant d'autant l'étalement urbain du territoire.

Cette tension sur les marchés locaux du logement produit des effets encore plus négatifs pour les ménages à faibles revenus de Caen-Métropole : elle bloque les parcours résidentiels ascendants des ménages contraints de rester dans le parc social qui est, du coup, plus difficilement accessible aux nouveaux ménages à faibles ressources, notamment les jeunes. Une partie de ces ménages sont donc contraints de se loger dans un parc locatif privé où les loyers, élevés, sont bien souvent en inadéquation avec leurs revenus.

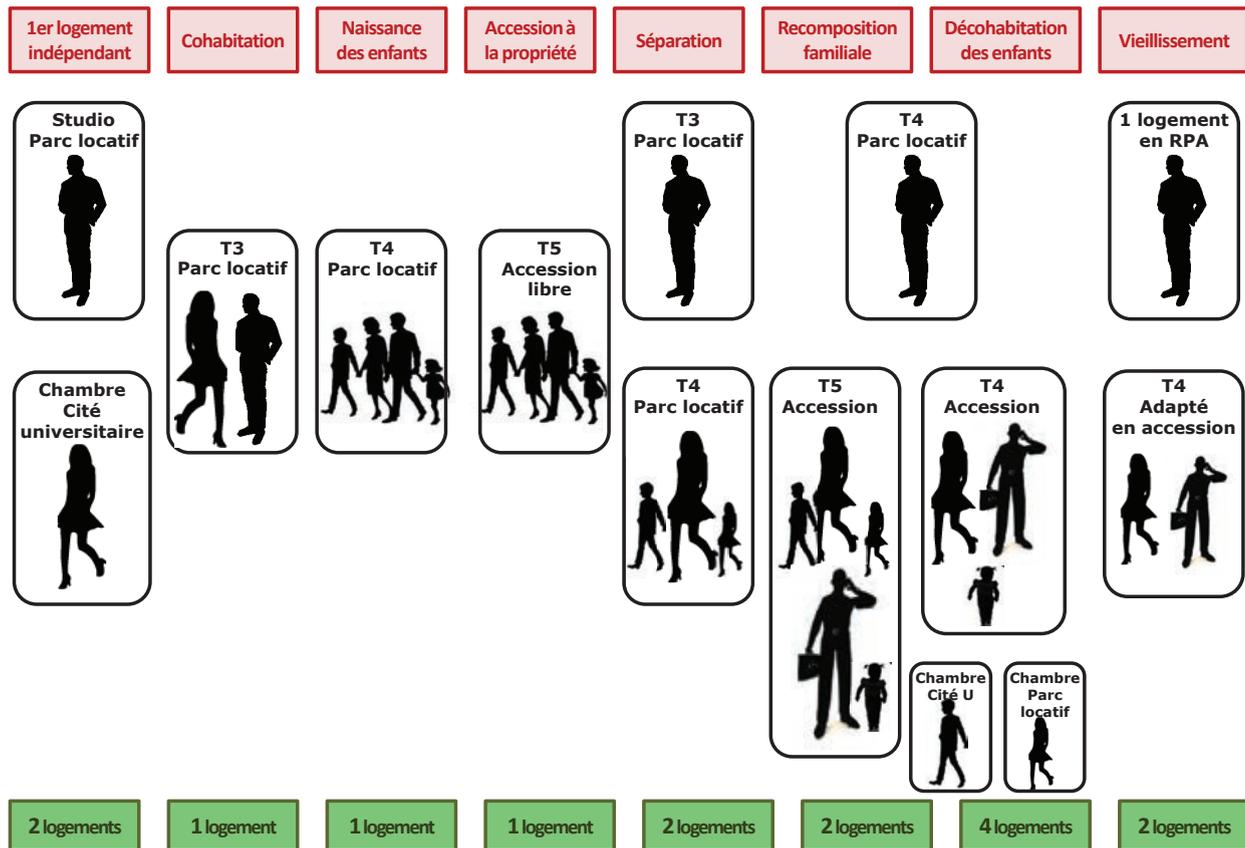
Face à ces enjeux, des politiques ambitieuses ont mises en place à travers l'approbation de Programme Locaux de l'Habitat tant dans la communauté d'agglomération Caen la mer que dans plusieurs communautés de communes (Entre Bois et Marais, Entre Thue et Mue et Val ès dunes). Si ces politiques connaissent de réels succès, notamment en matière de relance de la production de logements neufs tant privés que sociaux, il est trop tôt pour en tirer un bilan à ce stade.

*Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) dans Caen-Métropole au 1er janvier 2014*



# Les dynamiques à l'œuvre

Besoin en logements selon un exemple de parcours résidentiel



Source : D'après MIX'CITÉ octobre 2007, A'URBA.

## Conclusion



*Cette étude se veut être une première approche des dynamiques à l'œuvre depuis quarante ans sur le territoire de Caen-Métropole en matière de logement. Plusieurs constats sont observés aujourd'hui.*

*Tout d'abord, le parc de logements est représentatif des différentes facettes de Caen-Métropole. Territoire à la fois urbain et périurbain, il présente une grande diversité en matière d'organisation de l'habitat. De façon très synthétique, Caen et sa couronne urbaine se caractérisent par la présence plus marquée de locataires logeant dans des appartements plutôt anciens et de petite taille. Les espaces périurbains accueillent majoritairement des propriétaires occupant des maisons récentes et de grande taille.*

*Ensuite, depuis de nombreuses années, Caen-Métropole ne produit plus les logements nécessaires à tous les besoins de la population. Ce phénomène, qui se retrouve bien souvent dans d'autres régions, est amplifié sur ce territoire où la croissance démographique s'est fortement ralentie. Sans apport de nouveaux habitants, le vieillissement de la population est observé entraînant ainsi un desserrement des ménages important. Cette évolution s'accompagne d'une tendance nette à produire de grands lo-*

*gements, ce qui accentue la sous-occupation de logements déjà patente dans Caen-Métropole.*

*Enfin, en quarante ans, une inversion du poids relatif en matière de production de nouveaux logements entre Caen et les espaces les plus périurbains s'est opérée. La ville-centre a fortement ralenti son rythme de construction au profit de territoires de plus en plus éloignés. Cette inversion a eu pour conséquence d'amplifier le phénomène de périurbanisation et de faire augmenter les prix de l'immobilier sur les territoires urbains, ce qui nourrit la croissance périurbaine.*

*Face à ces enjeux, de nombreuses collectivités ont mis en place des politiques locales en matière d'habitat à travers notamment les PLH. Ces politiques devraient avoir des conséquences sur les dynamiques à l'œuvre sur le territoire de Caen-Métropole. Au fil du temps, et de la montée en puissance de l'observatoire de l'habitat, cette description structurelle du parc de logements sera donc complétée et enrichie d'autres analyses et études.*

---

*Directeur de publication : Patrice DUNY*  
*Réalisation : Aucame 2014*  
*Photographies : Aucame*



*Agence d'urbanisme de Caen-Métropole*  
*19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN*  
*Tel. : 02.31.86.94.00*

*email : [contact@aucame.fr](mailto:contact@aucame.fr) / site web : [www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)*