



AUCAME  
Caen Normandie

OBSERVATOIRE

**HABITAT**

Mars 2018



***La rénovation énergétique  
des logements privés  
de la communauté urbaine  
de Caen la mer***

***Une approche quantitative***

Mars 2018

# Sommaire

---

<b>I. UNE CIBLE PRIORITAIRE : LES LOGEMENTS PRIVÉS CONSTRUITS AVANT 1984</b>	<b>4</b>
Les logements construits avant 1974, un parc énergivore	4
Des enjeux différents selon la période constructive, la typologie et le statut d'occupation	5
Le parc privé existant, principale offre en logements à Caen la mer	6
<b>II. UNE ANALYSE DES LOGEMENTS PRIVÉS CONSTRUITS AVANT 1984 À CAEN LA MER</b>	<b>7</b>
Un parc très présent dans les espaces urbains et littoraux	7
Un parc aux caractéristiques identiques à l'ensemble du parc de logements de Caen la mer	8
Un parc collectif régi par le statut de la copropriété	9
<b>III. DES MORPHOLOGIES URBAINES SELON LE TYPE D'ESPACE</b>	<b>10</b>
Caen et Hérouville Saint-Clair : une présence importante de logements collectifs construits entre 1948 et 1983	10
Les communes agglomérées : un visage plus contrasté	12
Les communes littorales : des maisons construites avant-guerre occupées par des propriétaires	13
Les communes périurbaines, des maisons construites après-guerre occupées par des propriétaires	14
<b>IV. UNE PREMIÈRE APPROCHE DE LA LOCALISATION DU PARC POTENTIELLEMENT ÉNERGIVORE DES QUARTIERS DE CAEN LA MER</b>	<b>15</b>
Comment appréhender le parc de logements énergivore ?	15
Localisation du parc énergivore à l'échelle de Caen la mer	16
<b>CONCLUSION</b>	<b>18</b>

Photo couverture : Pixabay.com

**E**n France, de tous les secteurs économiques, le secteur du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie : il représente, en 2013, 45 % des consommations énergétiques françaises, soit 69 tonnes équivalent pétrole par an. En outre, 30 % de la consommation énergétique française est liée au « logement ».

*La maîtrise de la consommation d'énergie dans le logement constitue donc un enjeu majeur dans la lutte contre le réchauffement climatique. Dans un souci d'efficacité, l'effort doit porter sur les constructions neuves mais surtout sur les bâtiments existants, qui constituent le principal gisement de réduction des consommations d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre.*

*Au-delà de cet enjeu écologique fort, la rénovation énergétique de l'habitat constitue un outil puissant de lutte contre la précarité énergétique, de réduction des charges qui pèsent sur les ménages et de création d'emplois locaux non délocalisables. C'est pourquoi, le gouvernement français s'est donné des objectifs ambitieux en termes de rénovation du parc de logements existants, politique relayée par de nombreuses expérimentations locales.*

*Dans un contexte de difficultés économiques, le chantier qui s'ouvre est vaste et coûteux mais constitue un enjeu environnemental, social et économique de taille pour les territoires. La définition d'une stratégie d'intervention sur le parc privé durable et pertinente nécessite de bien comprendre les mécanismes en place.*

*Par délibération en date du 26 février 2015, le bureau communautaire de Caen la mer a décidé d'engager la procédure d'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH). Trois thèmes ont été identifiés comme des enjeux du prochain PLH nécessitant des études complémentaires. L'un de ces thèmes est d'agir sur le parc privé existant à travers la rénovation énergétique.*

*Cette publication est une étude complémentaire au diagnostic du futur PLH. Elle propose dans un premier temps une photographie de ce parc puis dans un second temps une localisation des logements potentiellement énergivores à l'échelle des communes ou quartiers de Caen la mer.*





# I. Une cible prioritaire : les logements privés construits avant 1984

## LES LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT 1974, UN PARC ÉNERGIVORE

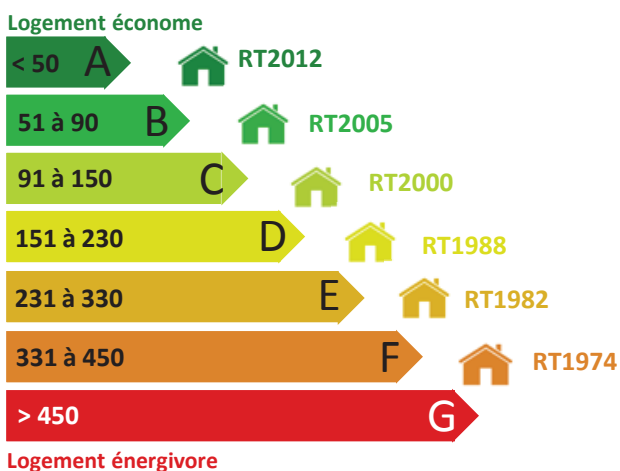
### La réglementation thermique au cœur de la politique énergétique française

Depuis plus de 40 ans, la politique énergétique de la France dans le domaine de l'habitat s'articule autour de la réglementation thermique. L'objectif est de diminuer, par le biais de normes, la consommation d'énergie dans les bâtiments à vocations résidentielle et tertiaire. Il faudra attendre 1974 pour que le gouvernement instaure la première réglementation thermique pour les bâtiments résidentiels neufs : la RT1974.

Avant cette date, les logements n'étaient soumis à aucune réglementation et sont donc considérés comme plus énergivores.

Sur cette période, les logements construits après-guerre sont réputés moins performants que ceux construits avant-guerre puisqu'à partir de cette date l'utilisation massive de matériaux de moindre qualité énergétique est apparue.

*Répartition des logements, ayant fait l'objet d'un DPE, en fonction de leur consommation d'énergie*



Source : observatoire des diagnostics de performances énergétiques (DPE)- ADEME

A partir de 1974, les réglementations en matière de performance énergétique sont de plus en plus contraignantes. Aujourd'hui, parallèlement aux normes existantes dans la construction neuve, les pouvoirs publics mettent en place des objectifs ambitieux en matière de rénovation du parc existant. Fin 2017, le gouvernement a lancé un plan de rénovation énergétique de l'habitat, avec pour objectif d'accélérer la rénovation des bâtiments énergivores et mal isolés. Pendant cinq ans, 500 000 logements par an devront être rénovés.

### Pourquoi 1984 comme année de référence ?

L'étude menée à l'échelle de Caen la mer cible prioritairement les logements privés construits avant 1984. Plusieurs raisons ont conduit à s'intéresser uniquement à ces logements :

- Les besoins en rénovation énergétique du patrimoine locatif social à Caen la mer entre 2014-2020 ont été analysés à travers une étude menée par l'association régionale pour l'habitat social en Basse-Normandie. Il a donc été décidé de se concentrer sur les besoins du parc privé.
- Le début des années 1980 est considéré comme une époque charnière où il est estimé que la réglementation thermique de 1974 est intégralement prise en compte dans les constructions. Il est, en effet, couramment admis que la latence pour l'ensemble de la filière de production du bâtiment est de cet ordre de temps.
- Des contraintes statistiques liées à l'exploitation des fichiers fonciers nous contraignent à prendre 1984 comme année de référence.



## DES ENJEUX DIFFÉRENTS SELON LA PÉRIODE CONSTRUCTIVE, LA TYPOLOGIE ET LE STATUT D'OCCUPATION

Pour définir une politique durable et pertinente en matière de rénovation énergétique, il convient de cerner les enjeux liés aux caractéristiques des logements et à l'occupation de ce parc. La période constructive et la forme du bâti engendrent des enjeux propres.

### La période constructive, un élément déterminant

Les logements construits avant-guerre possèdent des qualités intrinsèques (qualité des matériaux) et une valeur patrimoniale qui facilitent le déclenchement des travaux. Cependant, leur réhabilitation peut s'avérer complexe et coûteuse : normes à respecter (secteur sauvegardé,...) ou forme urbaine complexe.

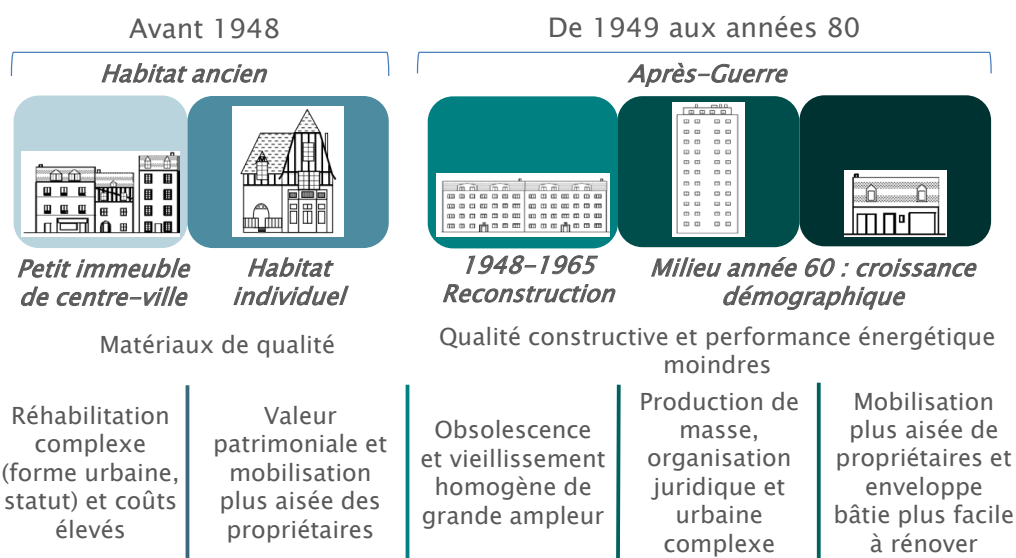
Si l'intervention sur les logements construits après-guerre semble plus aisée, le nombre des biens concernés, le manque d'entretien et la qualité constructive moindre génèrent un volume de travaux important.

### Une politique à adapter en fonction de la typologie du logement et de son occupation

Outre la période constructive, trois éléments sont déterminants pour définir une politique de rénovation énergétique :

- **La typologie du logement** : S'il est plus facile de définir une politique publique envers les logements individuels (présence d'un seul propriétaire), l'intervention sur le parc collectif est plus complexe et nécessite des moyens humains et financiers plus importants.
- **Le statut de copropriété** : la copropriété est un système complexe où la propriété privée prime sur l'intérêt collectif. La plupart des travaux nécessite l'accord de la majorité des copropriétaires. La prise de décision peut être longue et tardive (cf QSN n°80, la copropriété, une entité juridique complexe).
- **Le statut d'occupation** : selon la vocation du logement, les logiques d'investissement du propriétaire peuvent être différentes. Un propriétaire bailleur est peut-être moins motivé à engager des travaux en matière de rénovation énergétique puisqu'il ne bénéficiera pas directement du retour sur investissement.

#### Des enjeux différents selon la période constructive et la typologie du logement



## LE PARC PRIVÉ EXISTANT, PRINCIPALE OFFRE EN LOGEMENTS À CAEN LA MER

La communauté urbaine compte 108 600 logements privés, ce qui représente près de 80 % du parc.

75 000 logements ont été construits avant 1984, soit plus de la moitié des logements (privé ou non) de Caen la mer et 70 % de logements privés existants.

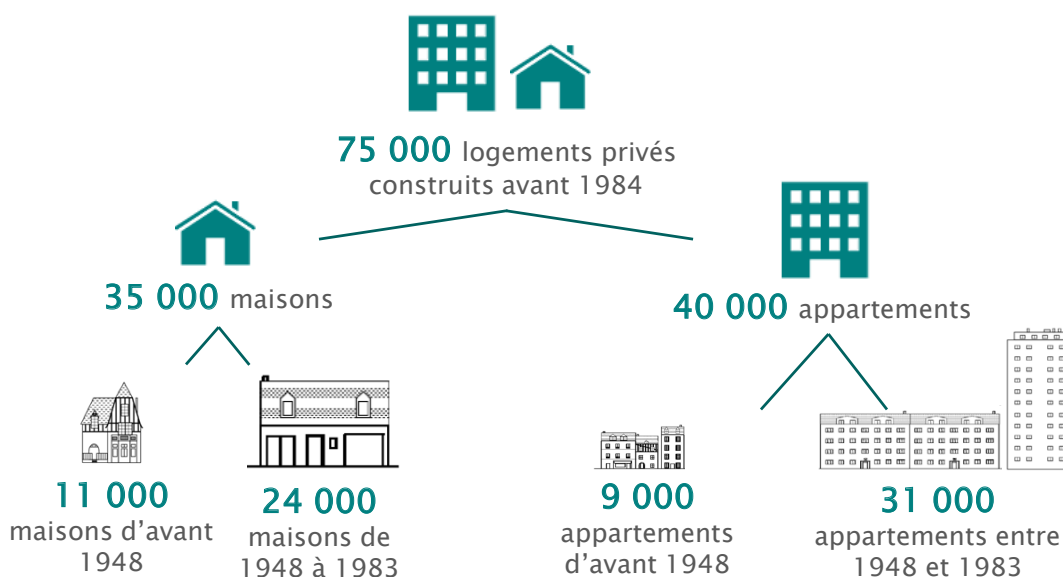
En raison de l'histoire du territoire et en particulier des destructions occasionnées par les bombardements alliés lors du Débarquement du 6 juin 1944, la part des logements privés antérieurs à la seconde guerre mondiale est plutôt faible à Caen la mer (environ 20 000 unités, soit 15 %). En revanche, la part de ceux bâtis entre 1948 et 1984 (55 000 unités) représente 40 % du parc total et la moitié des logements privés du territoire.

Ce parc privé bâti entre 1948 et 1983 recouvre deux réalités différentes. Il s'agit, d'une part, des logements de la Reconstruction à proprement parler, et en particulier

### Communes disposant de plus de 1 000 logements privés construits avant 1984

Communes	Logements construits avant 1984	Dont logements construits entre 1948 et 1983
Caen	39 223	28 204
Hérouville St-Clair	4 603	4 388
Ouistreham	4 302	2 596
Mondeville	2 703	1 892
Ifs	2 018	1 874
Colombelles	1 564	1 242
Fleury-sur-Orne	1 227	861
Giberville	1 201	938
Hermanville/Mer	1 136	626
Lion/Mer	1 133	470
Bretteville/Odon	1 047	840
Cormelles-le-Royal	1 046	932
<b>TOTAL</b>	<b>61 203</b>	<b>44 863</b>

### Répartition des logements privés construits avant 1984 selon leur typologie et leur période constructive à Caen la mer



Source : DGFIP - Fichiers fonciers 2014, réalisation Aucame

## II. Une analyse des logements privés construits avant 1984 à Caen la mer

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

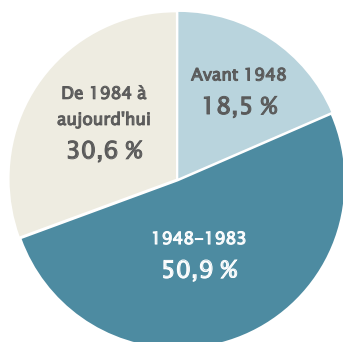
### UN PARC TRÈS PRÉSENT DANS LES ESPACES URBAINS ET LITTORAUX

Si toutes les communes disposent d'un parc construit avant 1984, ce dernier est concentré, à 80 %, sur douze communes de Caen la mer.

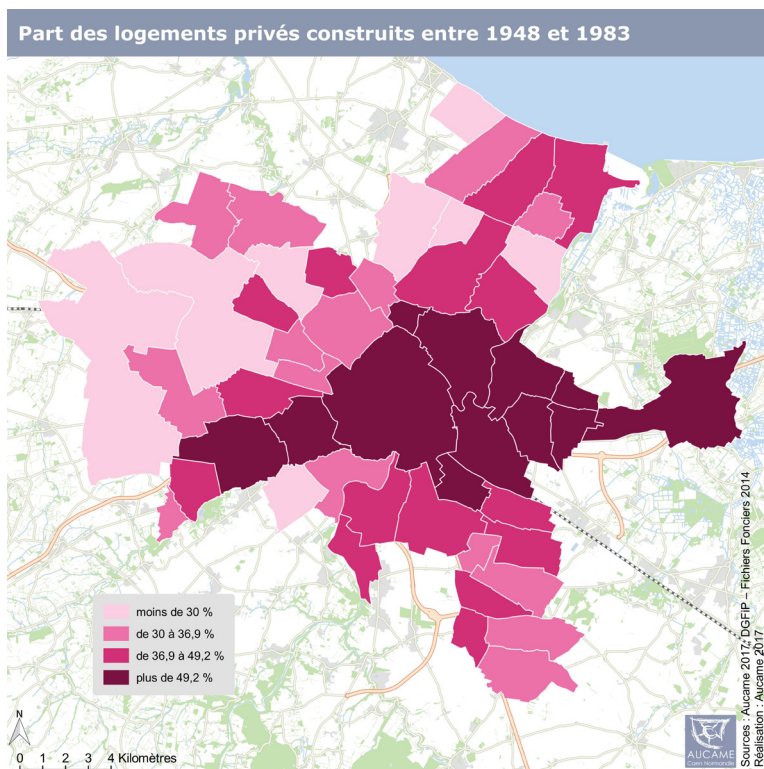
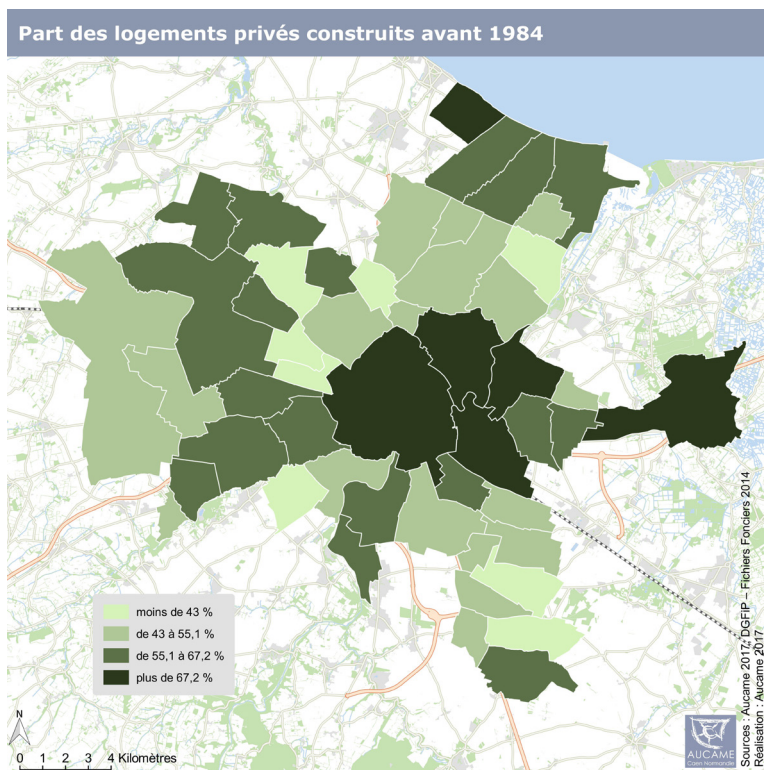
Ces douze communes, qui disposent de plus de 1 000 logements privés construits avant 1984, se caractérisent par leur forte dimension urbaine et littorale. Le parc d'après-guerre est lui plus présent dans les communes urbaines situées dans la première couronne de Caen. Cette différence s'explique par l'histoire et le développement de la communauté urbaine :

- Caen, fortement touchée par les bombardements du 6 juin 1944, dispose d'un parc de la Reconstruction important, puisqu'un quart des logements privés ont été construits entre 1948 et 1964.
- Les communes urbaines de la première couronne proche ont bénéficié du fort développement de l'agglomération observé à partir des années 60.
- Le littoral est le secteur où la part des logements anciens est la plus importante, puisque plus de 40 % du parc a été construit avant-guerre. Il a été largement épargné lors du Débarquement du 6 juin 1944.

#### Répartition des logements privés construits avant 1984 selon leur période constructive



Source : DGFIP - Fichiers fonciers 2014



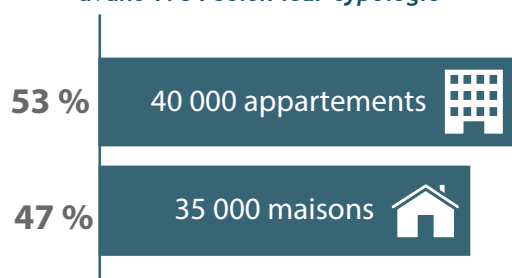


## UN PARC AUX CARACTÉRISTIQUES IDENTIQUES À CELLES DE L'ENSEMBLE DU PARC DE LOGEMENTS DE CAEN LA MER

### Une répartition en typologie plutôt équilibrée

Comme pour l'ensemble du parc, la répartition en typologie des logements privés construits avant 1984 est relativement équilibrée. Avec 40 000 unités, les appartements sont, cependant, légèrement plus nombreux que les maisons. Cette répartition est inversée pour les logements construits avant 1948 puisque les maisons individuelles sont prédominantes sur cette période (56 %).

Répartition des logements privés construits avant 1984 selon leur typologie

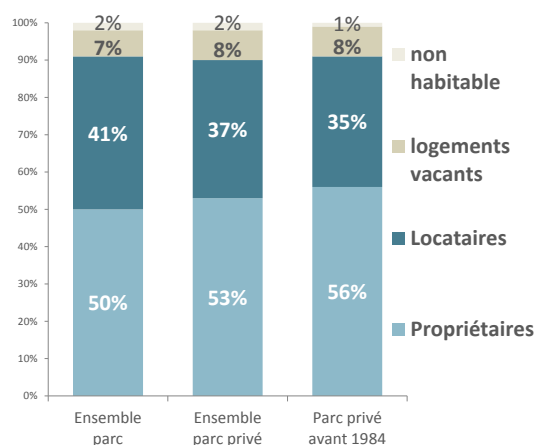


Source : DGFIP - Fichiers fonciers 2014

### Un parc occupé majoritairement par des propriétaires

Si l'ensemble du parc (privé ou non) est majoritairement occupé par des propriétaires (50 %), cette part est plus importante au sein des logements privés (53 %) et encore plus importante dans le parc privé construits avant 1984 (56 %). Les logements voués à la location sont beaucoup moins nombreux au sein du parc construit avant 1948 (35 % de locataires contre 41 % pour l'ensemble du parc).

Statut d'occupation des logements privés selon leur période constructive

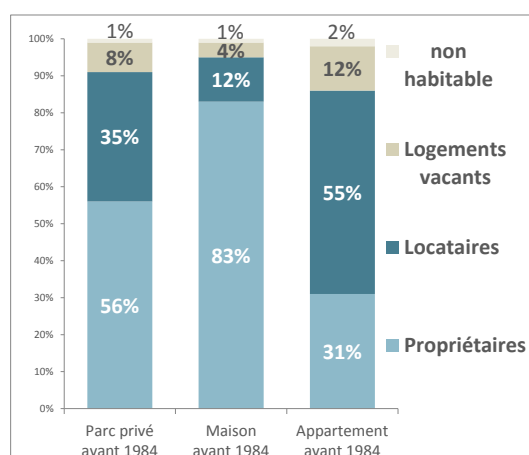


Source : DGFIP - Fichiers fonciers 2014

### Des maisons occupées par des propriétaires et des logements collectifs occupés par des locataires

Comme pour l'ensemble du parc, il existe une très forte corrélation entre le type de logement et le statut d'occupation. Les maisons sont en très grande majorité occupées par leurs propriétaires (83 %) et les appartements sont plutôt occupés par des locataires (55 %).

Répartition des logements privés selon leur typologie et leur statut d'occupation



Source : DGFIP - Fichiers fonciers 2014

## Un phénomène de vacance plus fort dans le collectif, et notamment celui construit avant 1984

Si le taux de vacance est probablement surestimé, il semblerait que le parc collectif construit avant 1984 soit plus fortement touché par ce phénomène (12 %) par rapport à l'ensemble du parc privé (8 %). La vacance est très faible dans l'individuel (4 %).

Logement à louer,  
quartier de la gare à Caen

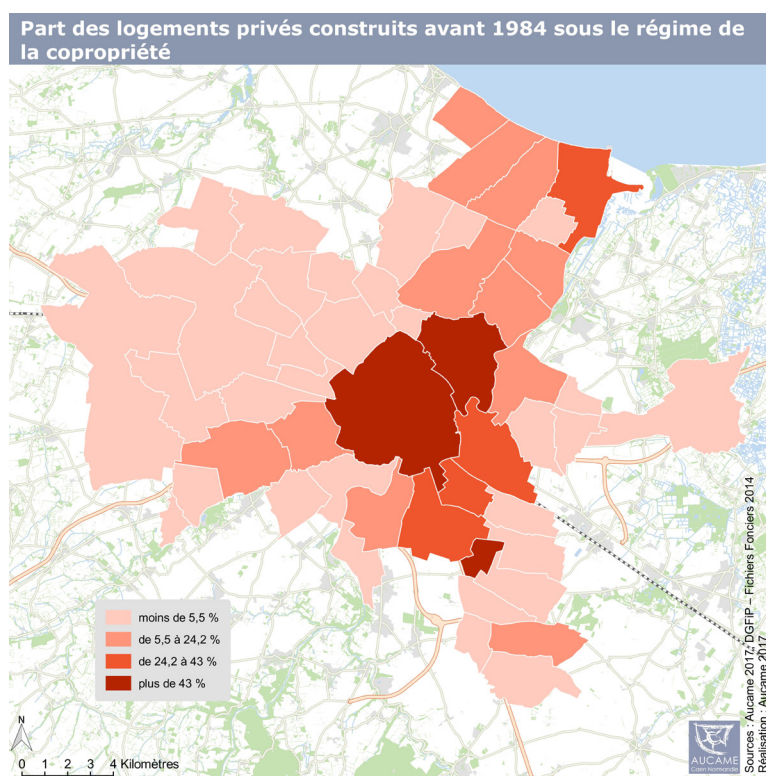


### Précaution d'usage :

Au sein des fichiers fonciers, la méthode de calcul se rapproche de celle retenue par le fichier des logements communaux (FILOCOM). Cette dernière recense les logements vacants au 1er janvier de l'année d'imposition (date de prise en compte pour l'établissement de la taxe d'habitation). Il en ressort donc une surestimation de la vacance puisque sont considérés comme vacants les logements sans occupant à cette date (cf étude « Les logements vacants de Caen la mer » - AUCAME - octobre 2014).

## UN PARC COLLECTIF RÉGI PAR LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ

Les enjeux liés au statut juridique de la copropriété (cf. QSN n°80 - la copropriété, une entité juridique complexe) nécessitent de regarder ces logements de façon particulière. A Caen la mer, 35 000 logements privés construits avant 1984 sont régis par le statut de la copropriété, soit 46 % de ce parc. Ils se caractérisent par une forte dimension urbaine puisque trois quart de ces logements se concentrent dans la ville de Caen. Ce parc est majoritairement de type collectif (95 %) et construit après-guerre (80 %).



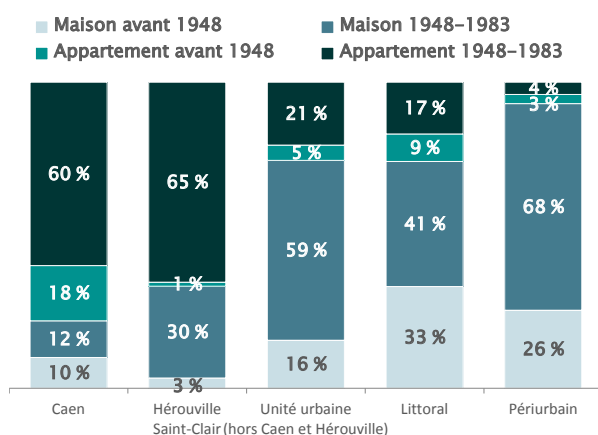
### DÉFINITION : LA COPROPRIÉTÉ

La copropriété est une organisation juridique de droit de la propriété. Ce statut s'impose à tout immeuble ou groupe d'immeubles dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes. Cette forme existe dès lors qu'un immeuble est divisé entre deux propriétaires de locaux à usage d'habitation, de commerce, de bureaux,... Chaque propriétaire possède un ou plusieurs lots de la copropriété qui comprend une partie privative et une quote-part des parties communes.

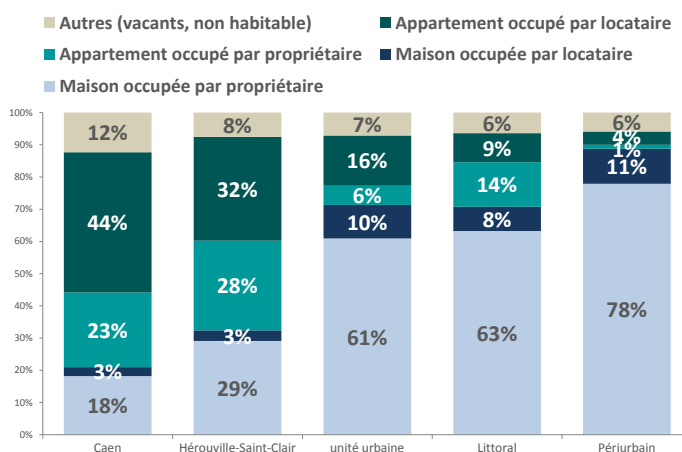
### III. Des morphologies urbaines selon le type d'espace

La communauté urbaine de Caen la mer présente des morphologies urbaines différentes selon le type d'espace. Elle dispose d'un centre urbain métropolitain dense et des espaces périphériques qui se sont développés sous formes de lotissements pavillonnaires.

Répartition des logements privés construits avant 1984 selon leur typologie et leur période constructive



Répartition des logements privés construits avant 1984 selon leur typologie et leur occupation



Source : DGFIP - Fichiers fonciers 2014

#### CAEN ET HÉROUVILLE SAINT-CLAIR : UNE PRÉSENCE IMPORTANTE DE LOGEMENTS COLLECTIFS CONSTRUITS ENTRE 1948 ET 1983

Les villes de Caen et Hérouville-Saint-Clair se distinguent fortement du reste de la communauté urbaine. Le parc privé est principalement composé de logements collectifs construits après-guerre et avant toute réglementation thermique. Il recouvre deux réalités propres à chacune des villes :

- Caen dispose d'un parc dit de la Reconstruction localisé en centre-ville et qui présente aujourd'hui des signes de fragilité et qui n'a jamais fait l'objet de rénovation massive, notamment en matière énergétique. Ce parc est en majorité occupé par des locataires.

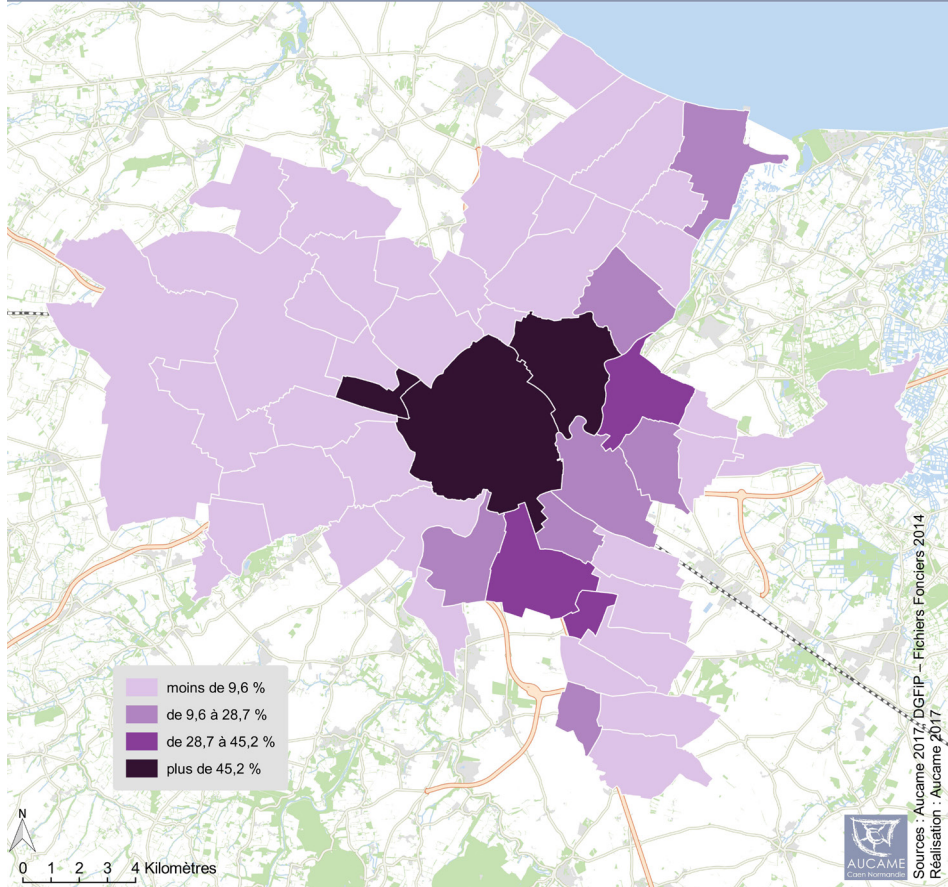
Logements de la Reconstruction à Caen



- Hérouville-Saint-Clair est une commune qui s'est développée dans les années 60-70. Elle se caractérise par la présence des logements collectifs, souvent régis par le statut de la copropriété. Ce parc se distingue par la mixité du statut d'occupation.



### Part des logements privés construits entre 1948 et 1983 de type collectif



### Logements collectifs d'Après-Guerre à Hérrouville Saint-Clair



## LES COMMUNES AGGLOMÉRÉES : UN VISAGE PLUS CONTRASTÉ

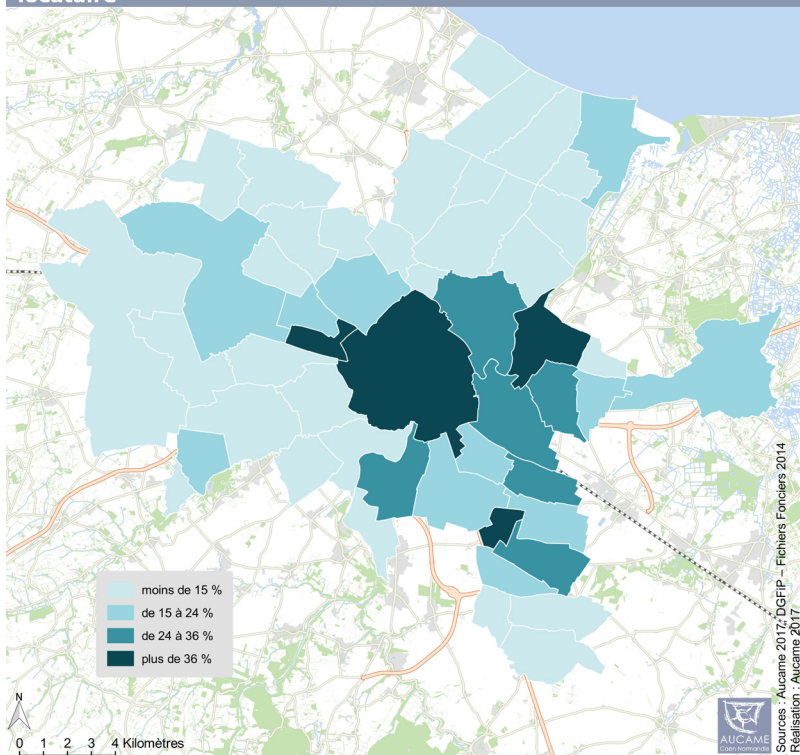
Les communes de l'unité urbaine (hors Caen et Hérouville Saint-Clair) sont des secteurs qui se sont développés dans les années 60-70 sous l'impulsion de la première vague de périurbanisation observée à l'échelle de Caen la mer. 50 % des logements privés de ces communes ont été construits entre 1948 et 1983. Ces communes présentent deux visages contrastés :

- D'un côté, et en grande majorité, elles se caractérisent par la présence de maisons individuelles (3/4 des logements privés) occupées par leur propriétaire.
- D'un autre côté, il est à noter l'existence d'un parc collectif qui est plutôt occupé par des locataires. Près de 60 % de ce parc se situent sur trois communes de l'unité urbaine : Colombelles (1 008 collectifs), Ifs (1 121) et Mondeville (1 275).

Logements individuels  
à Carpiquet



Part des logements privés construits avant 1984 occupé par le locataire



### LA COMMUNE D'HUBERT-FOLIE, UN CAS PARTICULIER

Avec la commune de Tilly la Campagne, Hubert-Folie dispose du plus petit nombre de logements construits avant 1984 (56 logements). La forte proportion de logements collectifs, occupés par des locataires et soumis au statut de la copropriété s'explique par la présence de la Résidence Saint-Hubert qui concentre la grande majorité des logements construits après-guerre (une trentaine environ). Cette dernière, de type collectif, est soumise au statut de la copropriété et loge des ménages locataires. Si la commune d'Hubert-Folie ressort dans les cartes présentées, le volume de logements concerné est très faible.

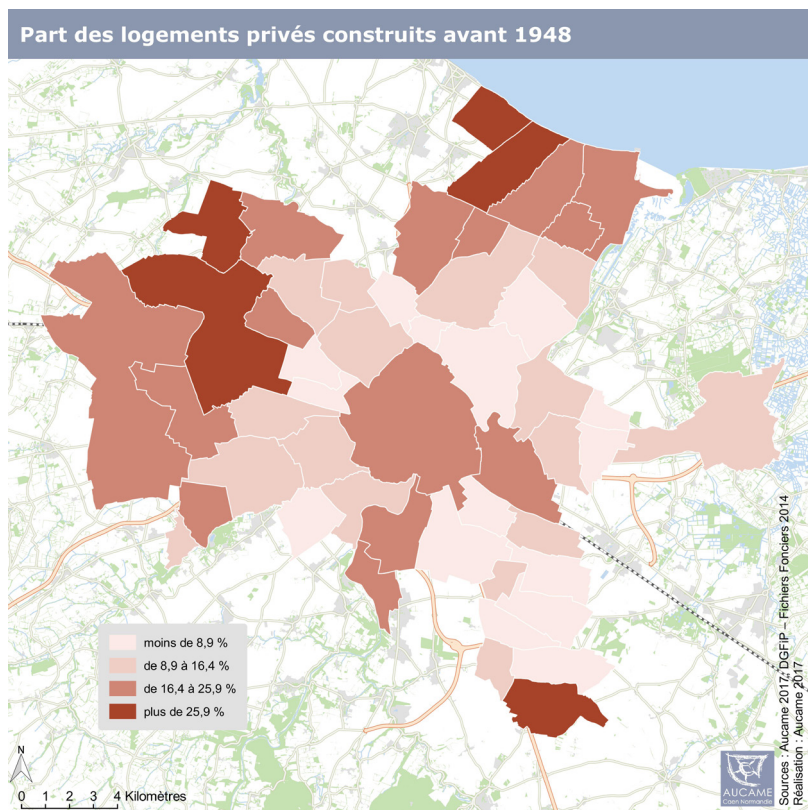


## LES COMMUNES LITTORALES : DES MAISONS CONSTRUITES AVANT-GUERRE OCCUPEES PAR DES PROPRIETAIRES

Les communes littorales se distinguent par la présence de maisons individuelles construites avant 1948, très largement occupées par leur propriétaire. Il s'agit notamment des villas balnéaires caractéristiques de la Côte de Nacre.

Toutefois, il est à noter la présence de logements collectifs construits entre 1948 et 1983, occupés par leur propriétaire. Si les fichiers fonciers ne permettant pas de distinguer les résidences principales des résidences secondaires, on peut supposer que ce parc n'est pas occupé à l'année et que sa présence est liée à l'activité balnéaire de ces communes. Les logiques d'intervention auprès de ces propriétaires sont donc très différentes puisque ces logements ne constituent pas leur résidence principale.

*Les villas balnéaires de Lion sur Mer*





## LES COMMUNES PÉRIURBAINES, DES MAISONS CONSTRUITES APRÈS-GUERRE OCCUPÉES PAR DES PROPRIÉTAIRES

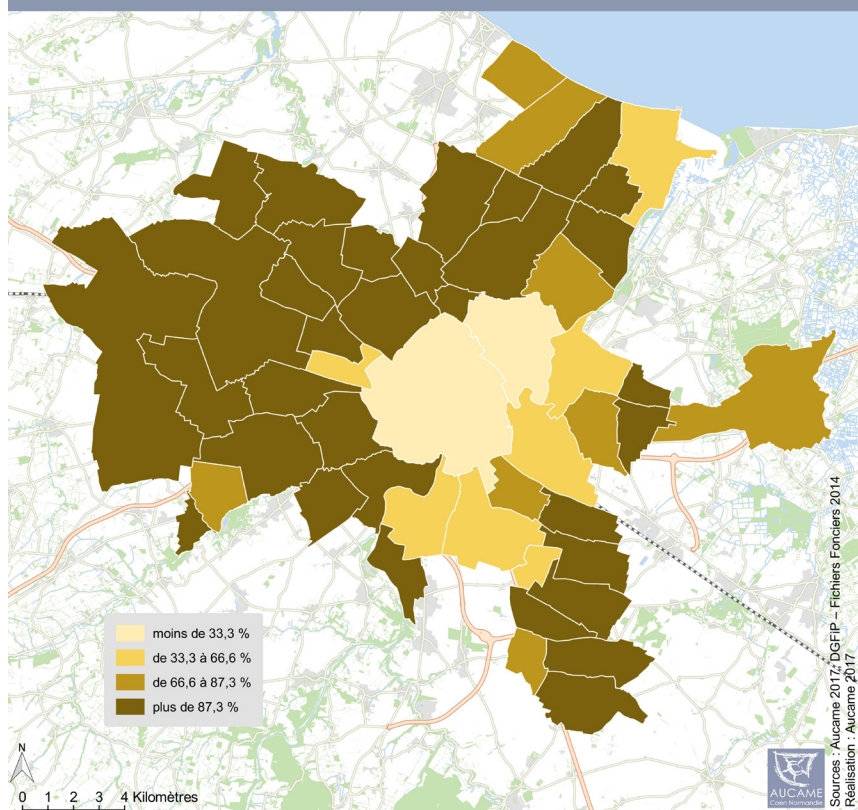
Les communes périurbaines se sont développées plus tardivement. Elles ont bénéficié d'un développement de leur urbanisation à partir des années 70, et continuent à se développer. Près de 37 % des logements privés ont été construits entre 1948 et 1983, dont une grande majorité entre 1973 et 1983.

Le poids des maisons individuelles occupées par leur propriétaire est prédominant sur ces communes (78 %). Les locataires, lorsqu'ils sont présents, sont également logés dans du parc individuel.

*Maisons individuelles à Saint-Contest*



Part des logements privés construits avant 1984 de type individuel



## IV. Une première approche de la localisation du parc potentiellement énergivore des quartiers de Caen la mer

### COMMENT APPRÉHENDER LE PARC DE LOGEMENTS ÉNERGIVORE ?

#### Une analyse basée sur le risque potentiel

Analyser et repérer les logements énergivores s'avère complexe pour les collectivités. Cette étude nécessiterait de connaître, au logement, les consommations d'énergie des ménages pour se chauffer.

Il est cependant possible de repérer les territoires où les logements sont potentiellement énergivores. Cette notion décrit plutôt une situation de fragilité du parc.

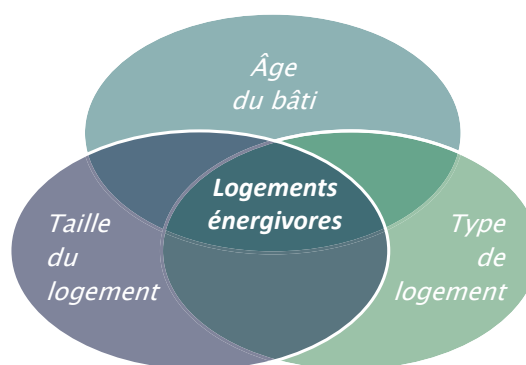
**Précaution méthodologique :** cette analyse se base sur la connaissance physique du parc. Elle ne prend pas en considération les travaux de rénovation énergétique qui ont pu être réalisés par les propriétaires ainsi que la mise en œuvre de politiques publiques incitatives.

Pour cela, trois facteurs sont à prendre en considération :

- **la date de construction :** il est couramment admis que les logements construits avant toute réglementation thermique sont particulièrement énergivores.
- **le type du logement :** il est généralement admis qu'à surface égale une maison nécessite environ 20 % d'énergie en plus qu'un appartement pour se chauffer. Ce phénomène résulte des plus grandes déperditions d'énergie dans l'individuel, avec davantage de surfaces en contact avec l'extérieur (exposition aux vents, aux pluies,...)
- **la taille du logement :** il faut plus d'énergie pour chauffer un logement dont la surface est grande. La part des grands logements est donc un facteur important à prendre en compte. De plus, la taille des logements est corrélée à la présence de maisons individuelle puisque généralement les plus grands logements sont de type individuel.

Au final, c'est bien le cumul de la présence de logements construits avant tout réglementation thermique, de grandes tailles et de type individuel qui crée un risque élevé de logements énergivores dans les communes et les quartiers de Caen la mer.

#### Le cumul de risques de logements énergivores



Réalisation : Aucame

#### Une méthode de hiérarchisation des quartiers

Afin de repérer les logements potentiellement énergivores, une méthode de notation des quartiers a été élaborée. Cinq indicateurs ont été retenus afin d'appréhender le risque de chacun des quartiers ou communes de Caen la mer.

Pour chacun de ces indicateurs, une hiérarchisation des communes a été établie en fonction de la part et du volume des logements concernés. Pour exemple, une commune ayant un fort taux de logements construits avant 1984 sera classée en premier, tandis que celle ayant un faible taux sera positionnée en dernier. Sur cette base, une note est attribuée pour chacun des indicateurs. Ce système de notation va de 1 à 10.

Ainsi, chaque quartier se voit attribué cinq notes. Une pondération a ensuite été établie pour valoriser davantage certains indicateurs dont l'incidence est plus forte sur le risque potentiel de disposer des logements énergivores.

Au final, la somme de ces cinq notes permet de classer les territoires par ordre ascendant ou descendant afin d'en avoir une lecture hiérarchisée et ainsi de mesurer le degré de risque des quartiers. Les quartiers ont été classés en cinq niveau de risque : très élevé, élevé, moyen, limité et faible.

Indicateurs retenus	Pondération
Part des logements privés	1
Nombre de logements privés construits avant 1984	3
Part des logements privés construits avant 1984	2
Part des maisons construites entre 1948 et 1984	2
Part des grands logements construits entre 1948 et 1984	2

*Quartier des Belles Portes à Hérouville*



*Maisons individuelles à Verson*



## LOCALISATION DU PARC ÉNERGIVORE À L'ÉCHELLE DE CAEN LA MER

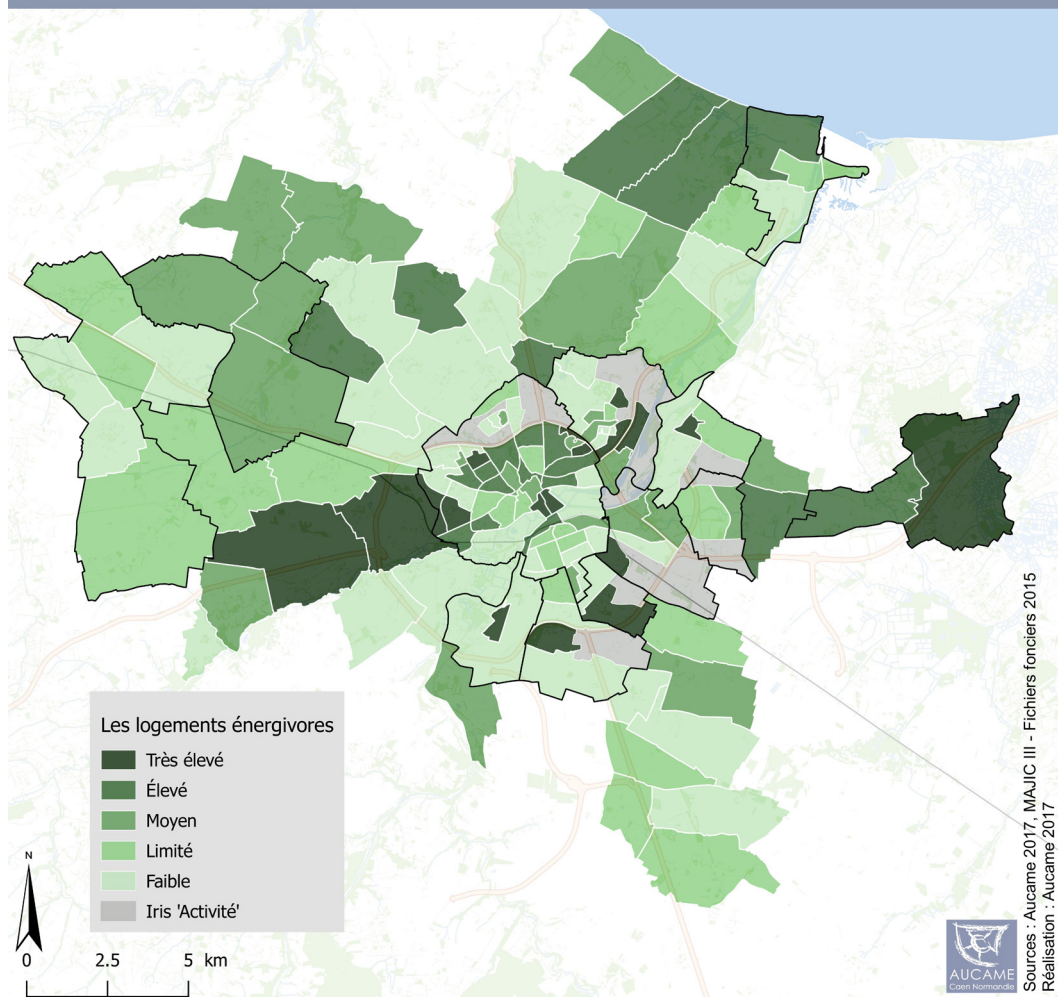
Si la majorité des quartiers de Caen la mer est concerné par le phénomène, dix communes présentent un risque très élevé :

- **Caen**, et notamment :
  - \* L'îlot Saint-Jean qui concentre des logements collectifs de grandes tailles construits entre 1948 et 1964, où se pose la question de la copropriété.
  - \* le quartier sud de la Pierre Heuzé qui dispose d'un parc important de logements individuels construits dans les années 60.
  - \* le quartier pavillonnaire de Venoix.
- **Hérouville Saint-Clair**, et notamment :
  - \* le quartier du Bois et Val Ouest, quartier mixte où cohabite des logements sociaux de type collectif et des maisons individuelles des années 70.
  - \* Le quartier Montmorency Nord qui comprend également une partie de logements individuels construits dans les années 70.
  - \* Le quartier Belles Portes Savary, qui se compose en grande majorité de logements collectifs privés, où se pose la question de la copropriété.
- **Mondeville** : le quartier pavillonnaire Charlotte Corday
- Les centres de **Colombelles**, **Cormelles-le Royal**, **Iffs** et **Fleury-sur-Orne**
- Les communes urbaines et périurbaines de **Bretteville-sur-Odon**, **Troarn** et **Verson** qui ont connu un développement de leur urbanisation dans les années 70-80 sous forme de lotissements pavillonnaires.

Il est à noter également un risque élevé sur les communes du littoral, et notamment le quartier Riva Bella de Ouistreham et sur certaines communes de la première couronne de Caen (Epron, Démouville,...).



## Les logements potentiellement énergivores liées à ses caractéristiques



### Île Saint-Jean à Caen



©Ville de Caen - S. Maurice



## Conclusion



**L'**analyse des fichiers fonciers nous permet d'identifier les logements privés construits avant 1984 à l'échelle de la communauté urbaine de Caen la mer. Ce parc qui représente plus de la moitié des logements existants est porteur d'enjeux forts pour le territoire. Il constitue la cible prioritaire d'une politique de rénovation souhaitée par Caen la mer, et notamment en matière énergétique.

*Si cette première note d'observation a permis de quantifier et de caractériser ces logements, elle devra à plus long terme être complétée par une étude plus fine sur la question de la vulnérabilité énergétique des ménages de Caen la mer afin de prioriser au mieux les politiques publiques. Cette approche qualitative permettra d'identifier les secteurs où le risque de voir basculer les ménages dans une situation de précarité, liée aux paiements des charges énergétiques, est le plus fort.*

*Ce travail nécessite de regarder plusieurs facteurs : l'âge du parc, le revenu des ménages et le type de chauffage utilisé. Il fera ultérieurement l'objet d'investigations complémentaires de l'observatoire de l'habitat piloté par l'Aucame.*

---

*Directeur de publication : Patrice DUNY  
Réalisation : Aucame 2018  
Contact : soazig.vannier@aucame.fr  
Photographies : Aucame (sauf mention contraire)*



**AUCAME**  
Caen Normandie

*Agence d'urbanisme de Caen Normandie 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)