



L'Agglomération de Caen la mer a arrêté le 1er octobre 2010 son troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) qui couvre la période 2010-2015. L'AUCAME a largement participé à l'élaboration de ce dossier.

L'évaluation du précédent PLH (2004-2008) et le diagnostic de ce nouveau document ont mis en exergue les tensions auxquelles l'agglomération caennaise est confrontée en matière d'habitat, marquées par une inadéquation quantitative et qualitative entre l'offre et la demande de logements. Ces dysfonctionnements sont facteurs de risques pour le territoire communautaire en termes d'attractivité, de développement mais également de cohésion sociale. Face à ce constat, la politique locale de l'habitat de Caen la mer définit, à l'horizon 2015, trois grandes orientations inscrites autour de l'objectif majeur de préserver un poids démographique suffisant pour l'agglomération caennaise.

UNE TENSION PERSISTANTE SUR LE MARCHÉ LOCAL DE L'HABITAT

La crise du logement qui touche l'agglomération caennaise se manifeste par trois dynamiques différentes :

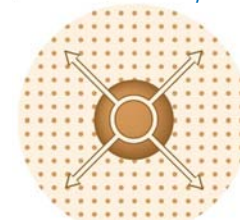
- **Une inflation des prix de l'immobilier :**
Reflet d'une tendance nationale, cette augmentation des prix de l'immobilier a marqué l'agglomération caennaise dont les niveaux se situent aujourd'hui parmi les plus élevés du Grand Ouest.
- **Un essoufflement de la construction neuve sur Caen et Hérouville Saint-Clair :**
Cette baisse est liée à l'effondrement de la production de logements collectifs, notamment sociaux.
- **Des évolutions sociodémographiques et sociétales génératrices de nouveaux besoins :**
Elles se caractérisent par une apparition croissante de familles monoparentales et recomposées, une augmentation du nombre de ménages d'une seule personne et un vieillissement de la population.




Cette tension a pour corollaire un certain nombre de dysfonctionnements en matière d'attractivité et de cohésion sociale :

- **Une stagnation de la population :**
Elle se caractérise par une accentuation du déficit migratoire et une détérioration du solde naturel, notamment sur Caen et Hérouville Saint-Clair.
- **Des difficultés d'acquisition pour les catégories intermédiaires ou modestes :**
Dans un marché de l'immobilier plus cher au centre de l'agglomération, habiter loin de la ville apparaît comme un parcours obligé pour les accédants à la propriété disposant de revenus modestes.

- **Un parc social en diminution qui manque de fluidité :**
Alors que les besoins sont présents sur Caen la mer (2/3 de la population est éligible au parc social), le parc locatif social a diminué en volume et en poids relatif depuis 2003. La faiblesse de l'offre locative sociale nouvelle pèse sur la mobilité et l'accès au parc social.
- **Un accès au logement et un parcours résidentiel plus difficiles pour les plus démunis :**
La congestion générale du marché a des répercussions sur l'ensemble du système d'accès au logement (de l'accueil d'urgence au logement définitif), pénalisant les ménages les plus en difficulté.
- **Une urbanisation périurbaine qui s'amplifie notablement hors des limites de l'agglomération :**
Ce mode de développement urbain est favorisé par les contextes immobilier et foncier tendus en proche périphérie mais également facilité par un réseau routier important.
- **Une attractivité économique réelle mais fragile :**
Les difficultés du logement liées à l'absence de diversité de l'offre en termes de prix, de gamme et de qualité pourraient pénaliser le réel dynamisme économique de l'agglomération.

Le modèle de développement urbain du territoire métropolitain



-  une concentration de l'emploi et de fortes densités en agglomération,
-  mais une dispersion de la construction neuve en périphérie,
-  permis par une mobilité automobile forte s'appuyant sur un réseau routier important.

UN ENJEU POUR CAEN LA MER : RELANCER LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE

Construit autour de l'enjeu de préserver un poids démographique suffisant sur l'agglomération de Caen la mer, le scénario retenu par les élus vise à la **réduction des 2/3 du déficit migratoire et à une diminution moins rapide de la taille moyenne des ménages** en fixant davantage les familles avec enfants. La mise en œuvre de ce scénario suppose une relance de la construction de logements pour enrayer le déficit migratoire.

DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS ÉVALUÉS À 1 400 PAR AN ENTRE 2010 ET 2015

Le total des besoins liés au desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages), au renouvellement du parc et ceux induits par la nécessaire fluidité dans les

mouvements et les parcours résidentiels (notamment à travers le taux de vacance) correspond « **au point mort*** ». Sur Caen la mer, il correspond à 925 logements / an.

*LE POINT MORT :

C'est le nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour répondre aux besoins de la population existante (sans augmentation démographique)

L'accroissement de la population envisagé (+0,34% par an) génère un besoin annuel en construction de 364 logements. L'objectif de production neuve sur la période 2010-2015 est donc de 1 289 logements par an. Mais, compte-tenu du rythme moyen annuel observé entre 2006 et 2008, inférieur à cet objectif (1 028 logements), il est **nécessaire d'accélérer le rythme et de l'élever à 1 400 logements par an** sur toute la durée du PLH.

	Variations annuelles		
	1990-1999	1999-2006	2006-2015
Population totale	0,55 %	0,02 %	0,34 %
Solde migratoire	-0,19 %	-0,57 %	-0,19 %
Population ménages	0,48 %	0,03 %	0,34 %

Renouvellement	-95	-53	112
Variation RS + LV*	252	100	137
Desserrement	910	804	676
Point mort	1 067	852	925
Effet démographique	431	29	364
Logements construits	1 498	880	1 289
Taux de renouvellement du parc/an	-0,11 %	-0,05 %	0,11 %

*Résidences secondaires + Logements vacants

BESOINS ANNUELS EN LOGEMENTS	1 289
DEJA REALISES 2006-2008 (par an)	1 028
RESTE A REALISER 2009-2015 (par an)	1 400

La politique locale de l'habitat : objectifs et actions

ORIENTATION 1 : Relancer quantitativement et durablement la production de logements

Accroître la production de logements et recentrer sur les secteurs les plus urbains

Objectifs moyens annuels :

Caen : 700 logements
Hérouville Saint-Clair : 182 logements
Centres urbains (Mondeville et Ifs) : 98 logements
Couronne urbaine : 210 logements
Couronne périurbaine : 210 logements

Fiche-action n°1 : Construire 1 400 logements par sur Caen la mer

Engager une action volontariste de maîtrise et de régulation foncières

Fiche-action n°2 : Accélérer et anticiper la production de foncier pour l'habitat

Promouvoir un habitat maîtrisé s'inscrivant dans une démarche de développement durable

Objectifs :
⇒ 85 % de collectif et intermédiaire
⇒ densité résidentielle moyenne : 45 logt/hectare

Fiche-action n°3 : Promouvoir des formes et organisations urbaines économes en foncier et en déplacements

Construire et mobiliser un partenariat durable autour du PLH

Fiche-action n°13 : Créer un dispositif de pilotage et suivi-animation-observation du PLH, autour notamment de la Conférence Intercommunale du Logement

ORIENTATION 2 : Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat solidaire qui réponde à des besoins diversifiés

Améliorer les conditions de vie dans les parcs de logements existants

Objectifs : Améliorer le confort thermique de 200 LLS/an

Fiche-action n°6 : Accompagner les politiques de réhabilitation/renouvellement urbain et de performance énergétique du parc de logements

Répondre aux besoins spécifiques et prévenir les fragilités

Objectifs :

⇒ 100 PLAI / an dont :
- 80 pour les ménages à faibles ressources (PDALPD, jeunes...);
- 20 spécifiques pour public en ruptures sociales (PDAHI)
⇒ 33 LLS spécifiques pour public âgé ou handicapé.

Fiche-action n°7 : Mettre en œuvre tous les outils permettant l'accès au logement des personnes relevant du PDALPD

Fiche-action n°8 : Répondre aux besoins en logements des jeunes

Fiche-action n°9 : Identifier l'offre et les besoins en logements des personnes âgées et handicapées

Fiche-action n°10 : Prendre part à la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Favoriser la mixité sociale dans le cadre d'une politique d'occupation du parc social équilibrée et partenariale

Fiche-action n°11 : Impulser et soutenir les mises en œuvre d'une politique de peuplement du parc social et d'un fichier partagé de la demande de LLS

Organiser l'information et guider les habitants dans leurs parcours résidentiels

Fiche-action n°12 : Organiser de l'information des habitants, autour notamment de la Maison de l'Habitat

Objectif démographique :

**Préserver une
taille critique sur
l'agglomération de
Caen la mer**

Faciliter le montage des projets de logements des communes

Fiche-action n°14 : Mise en place d'une ingénierie technique auprès des communes

ORIENTATION 3 : Initier un nouveau dispositif de gouvernance et développer des outils pour une plus grande efficacité de l'action publique

LA MISE EN ŒUVRE DU PLH : LA TRADUCTION DES OBJECTIFS DANS LES DOCUMENTS D'URBANIS- ME DE CHAQUE COMMUNE

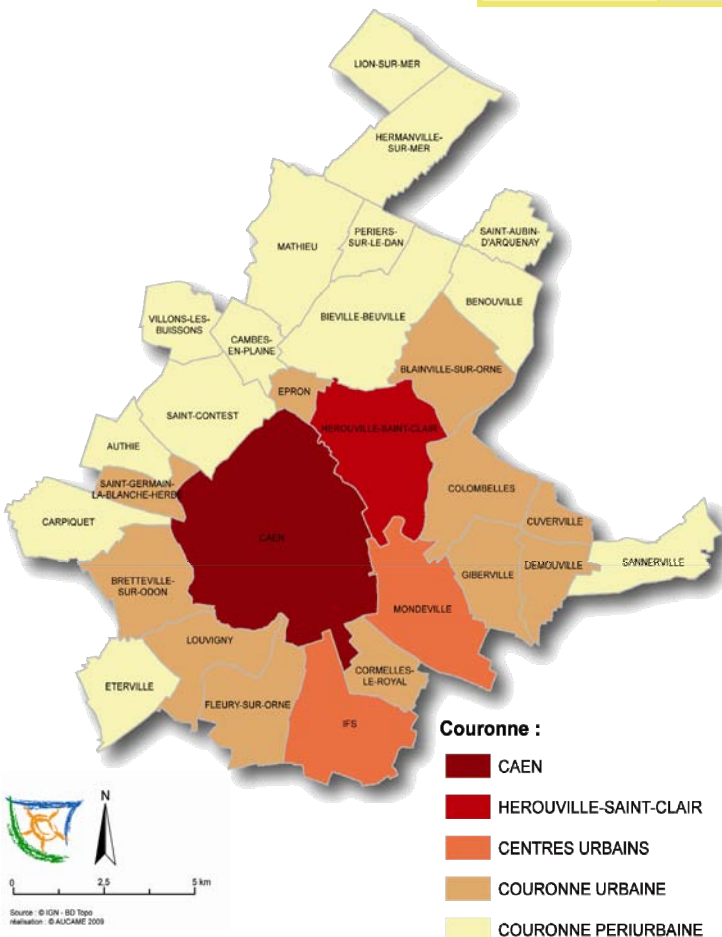
Conformément aux exigences de la loi MOLLE (Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion) de mars 2009, les objectifs de production neuve doivent être déclinés par commune. Ainsi, des orientations générales et spécifiques sont assignées au POS ou PLU de chacune des communes selon sa position dans la typologie urbaine (*cf. carte ci-dessous*).

Selon le type d'espace auquel elle appartient la commune devra respecter les dispositions générales et particulières en matière de typologie, de densités résidentielles et de gamme de logements.

Les dispositions générales s'appliquent donc à l'échelle de la commune qui devra atteindre les objectifs qui lui sont assignés à l'horizon 2015.

De plus, si une commune réalise une opération portant sur un terrain de plus d'un hectare en extension urbaine, cette dernière est soumise aux dispositions particulières.

		DISPOSITIONS GÉNÉRALES : Ce qui s'applique à l'échelle de la commune	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES : Pour une opération portant sur un terrain en extension > 1 hectare
CAEN	Typologie	Collectif : 75 % Intermédiaire : 20 % Individuel : 5 %	Au moins 95 % de collectif ou intermédiaire
	Densités	78 logements/ha	78 logements/ha
	Gamme	Privé : 52 % Accession sociale : 15 % Locatif social : 33 %	Au moins 28 % de Logement Locatif Social
HEROUVILLE SAINT-CLAIR	Typologie	Collectif : 60 % Intermédiaire : 25 % Individuel : 15 %	Au moins 85 % de collectif ou intermédiaire
	Densités	59 logements/ha	59 logements/ha
	Gamme	Privé : 52 % Accession sociale : 20 % Locatif social : 28 %	Au moins 23 % de Logement Locatif Social
CENTRES URBAINS	Typologie	Collectif : 60 % Intermédiaire : 25 % Individuel : 15 %	Au moins 85 % de collectif ou intermédiaire
	Densités	52 logements/ha	52 logements/ha
	Gamme	Privé : 50 % Accession sociale : 20 % Locatif social : 30 %	Au moins 25 % de Logement Locatif Social
COURONNE URBAINE	Typologie	Collectif : 30 % Intermédiaire : 40 % Individuel : 30 %	Au moins 70 % de collectif ou intermédiaire
	Densités	31 logements/ha	31 logements/ha
	Gamme	Privé : 45 % Accession sociale : 25 % Locatif social : 30 %	Au moins 25 % de Logement Locatif Social
COURONNE PÉRIURBAINE	Typologie	Collectif : 10 % Intermédiaire : 50 % Individuel : 40 %	Au moins 60 % de collectif ou intermédiaire
	Densités	20 logements/ha	20 logements/ha
	Gamme	Privé : 50 % Accession sociale : 25 % Locatif social : 25 %	Au moins 20 % de Logement Locatif Social



UN RECENSEMENT PRÉCIS DES PROJETS DE LOGEMENTS

Pour répondre aux nouvelles dispositions législatives parues en cours d'élaboration du PLH, la communauté d'agglomération Caen la mer (élus et services) a engagé un travail de concertation avec chaque commune de Caen la mer pour recenser tous les projets de logements sur la période 2010-2015. Ce recensement a permis de veiller à la contribution de chaque commune de Caen la mer aux objectifs quantitatifs et qualitatifs de production neuve fixés sur la période 2010-2015.

LES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE :

On dénombre 247 projets immobiliers soit 12 406 logements entre 2010 et 2015, répartis comme suit :

	Logements ordinaires	Logements en structures collectives (type EHPAD...)
Caen	4 091	386
Hérouville Saint-Clair	1 054	131
Centres urbains	742	218
Couronne urbaine	3 723	346
Couronne périurbaine	1 638	77
Caen la mer	11 248	1 158

Toutefois, l'incertitude concernant les dynamiques du marché de la construction doit être prise en compte dans cette programmation. Ainsi, un coefficient de non réalisation estimé à 30% a été affecté au nombre total des logements.

UN BUDGET DE 40 MILLIONS D'EUROS

Pour mettre en œuvre les actions et atteindre les objectifs inscrits dans le PLH, la Communauté d'Agglomération de Caen la mer met en œuvre des moyens financiers conséquents :

40 millions d'euros vont être engagés durant les six ans du PLH (contre 14 millions pour le précédent PLH 2004-2008).

	INVESTISSEMENT	FONCTIONNEMENT
ORIENTATION 1	8 071 000 €	559 000 €
ORIENTATION 2	25 300 980 €	4 467 000 €
ORIENTATION 3	-	1 717 500 €
TOTAL PLH 2010-2015 :	33 371 980 €	6 803 500 €

L'HABITAT SUR CAEN LA MER EN QUELQUES CHIFFRES

⇒ Prix de vente moyen au m² d'un appartement neuf au 2^{ème} trimestre 2010 = 3 400 € / m²

⇒ Loyer de marché moyen en 2009 = 12,10 € / m²

⇒ Part des Logements Locatifs Sociaux dans les Résidences principales en 2006 = 25,7 %

⇒ Taux de mobilité dans le parc locatif social en 2009 = 9,8 %

⇒ Taux de vacance dans le parc locatif social en 2009 = 2,2 %

Le calendrier d'élaboration du PLH

	16/10/2008	19/12/2008	22 & 24/03/2009	30/04/2009	10/09/2009	05/10/2009	26/11/2010	28/01/2010	05/03/2010	22 & 23/03/2010	22 & 23/03/2010	16/09/2010	01/10/2010
GRANDES PHASES DE LA DÉMARCHÉ	Procédure d'élaboration de la démarche	Elaboration & rédaction du diagnostic			Recensement projets communaux	Définition & Rédaction document d'orientations Elaboration du budget		Elaboration & rédaction du programme d'actions			Validation du PLH	Délégation de chaque commune dans un délai de 2 mois après notification du PLH (20 octobre 2010)	
ETAPES MARQUANTES	Délibération en conseil communautaire pour l'élaboration du PLH	1er COPIL Lancement de la démarche			Bureau communautaire Validation de la phase	COPIL Analyse des résultats de l'enquête	Bureau communautaire Validation de la phase	Conseil communautaire Validation la phase			Bureau communautaire Validation de la phase	Conseil communautaire Arrêt du PLH	
ETAPES INTERMÉDIAIRES		Ateliers thématiques : Partage de la connaissance & capitalisation des données avec l'ensemble des acteurs		1er séminaire PLH : "Du diagnostic aux orientations stratégiques"			2ème séminaire PLH : "Des orientations stratégiques au programme d'actions"	Ateliers thématiques : Réflexion avec l'ensemble des acteurs sur les actions et les moyens à mettre en œuvre			3ème séminaire PLH : Présentation du programme d'actions"		

Pour en savoir plus :

Tous les documents du PLH sont disponibles sur le site de Caen la mer à l'adresse :

www.caenlamer.fr



Sources :

Les trois documents composant le PLH de Caen la mer :

- Diagnostic
- Document d'orientations stratégiques
- Programme d'actions

Crédits illustrations:

©AUCAME

Dépôt Légal : 4^{ème} trimestre 2010

ISSN : 1964-5155

Directeur de la publication : Patrice DUNY
Réalisation et mise en page : ©AUCAME 2010



Agence d'études d'Urbanisme de Caen-Métropole
10, rue du Chanoine Xavier de Saint-Pol—14 000 CAEN
tel : 02 31 86 94 00—fax : 02 31 86 94 00
contact@aucame.fr
www.aucame.fr