

# FORUM OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

#1

Les actes

Caen , le 27 avril 2017



# Sommaire

<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>L'ORDRE DU JOUR DU FORUM</b>	<b>4</b>
Présentation de l'Observatoire de l'habitat	5
Présentation des tableaux de bord, édition 2016	5
Présentation de l'étude « Les logements en copropriété de Caen-Métropole »	8
Etat des lieux et enjeux urbains du parc de la Reconstruction à Caen	9
<b>CONCLUSIONS DE CE FORUM</b>	<b>10</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>11</b>
Liste des participants	11
Support de présentation de l'Observatoire de l'Habitat	14
Support de présentation des tableaux de bord, édition 2016	18
Support de présentation de l'étude sur les logements en copropriété de Caen-Métropole	21
Support de présentation du parc de la Reconstruction à Caen	24

En partenariat avec :



**L**e premier forum de l'Observatoire de l'Habitat a été organisé par l'Agence d'Urbanisme de Caen Normandie Métropole le jeudi 27 avril 2017 à l'Hémicycle de la Communauté urbaine de Caen la mer.

Ce forum a vocation à être un lieu de partage de la connaissance, de débat et de restitution des études menées par l'AUCAME auprès de ses partenaires. L'objectif est de faire émerger une culture commune et des habitudes de travail entre tous les acteurs de l'habitat, qu'ils soient publics, privés ou associatifs. L'Observatoire bénéficiera ainsi de l'expertise et de la connaissance de ses partenaires.

Cette matinée a réuni une soixantaine de personnes, institutionnels, acteurs locaux du logement et de l'habitat et membres du conseil d'administration de l'agence.

*La liste des participants figure en annexe de ce document.*

L'AUCAME souhaite remercier l'ensemble des personnes qui ont assisté à cette matinée pour leurs contributions. Ce forum sera organisé annuellement afin de pérenniser les échanges entre les différents acteurs et de partager les études et données issues de l'Observatoire.



# L'ordre du jour du forum

Mme Sonia DE LA PROVÔTÉ, Présidente de l'AUCAME, a formulé le mot d'accueil de ce premier forum de l'Observatoire de l'Habitat. Elle a rappelé l'intérêt de cet outil qui est primordial pour évaluer les politiques publiques et alimenter une stratégie politique (PLH, SCoT...). Un raisonnement global et partagé est nécessaire sur la thématique de l'habitat, ce forum étant l'occasion pour tous d'échanger sur les spécificités du territoire. La Présidente a souhaité remercier les partenaires de l'agence, mais également les services de l'AUCAME qui effectuent l'exploitation des données et les analyses indispensables aux élus, aux collectivités et aux acteurs locaux.

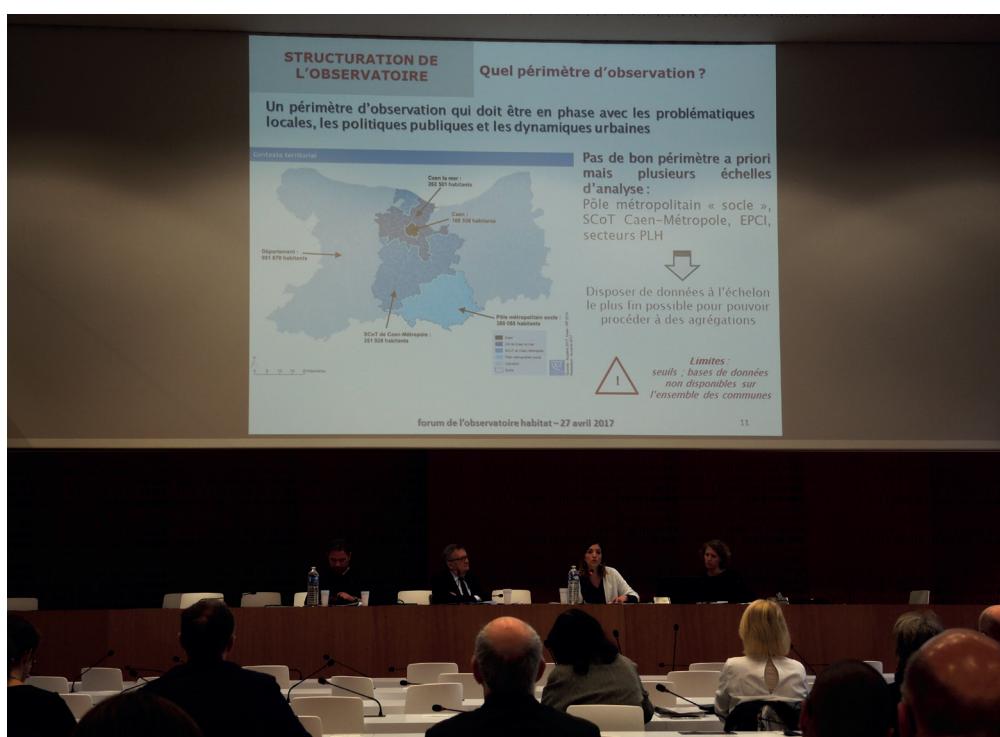
M. PATARD-LEGENDRE, élu référent de l'Observatoire, a ensuite introduit ce forum en excusant, dans un premier temps, M. PICHON, également élu référent de l'Observatoire, qui n'a pas pu assister à cette matinée.

M. PATARD-LEGENDRE a remercié l'ensemble des partenaires pour leur implication dans cette démarche, puis a présenté l'ordre du jour de la matinée qui s'articule autour de quatre grands points :

- La présentation de l'Observatoire,
- La présentation des tableaux de bord, édition 2016,
- L'étude sur les logements en copropriété de Caen-Métropole,
- L'état des lieux et les enjeux urbains du parc de la Reconstruction à Caen.

Il a ensuite invité les participants à s'exprimer librement à l'issue de chaque présentation en rappelant l'importance de la place laissée aux débats et échanges lors de ce forum.

## *Présentation du périmètre d'observation de l'Observatoire de l'Habitat*



## PRÉSENTATION DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

M. PATARD-LEGENDRE et Mme PITEL, chargée d'études habitat et foncier, ont débuté les exposés de la matinée en présentant l'Observatoire de l'Habitat, sa genèse, sa structuration, ses objectifs et ses productions.

*Le support de cette présentation est à retrouver en annexe de ce présent document.*

Cette première présentation n'a pas soulevé de réaction de la part des participants.

## PRÉSENTATION DES TABLEAUX DE BORD, ÉDITION 2016

Mme PITEL a ensuite poursuivi le déroulement de la matinée en présentant les tableaux de bord de l'Observatoire, édition 2016. Les tableaux de bord annuels ont pour objet de présenter, à travers une dizaine d'indicateurs, les chiffres clés en matière d'habitat pour l'année 2016, en précisant les grandes tendances d'évolution sur le territoire de Caen-Métropole et de Caen la mer.



Ces productions de l'agence sont actualisées annuellement afin de créer des séries statistiques dans la durée.

Un tableau de bord thématique présentant les chiffres clés de la promotion immobilière est également produit annuellement par l'Observatoire.

*Le support de cette présentation est à retrouver en annexe de ce présent document.*

Les partenaires se sont exprimés sur ces publications en apportant leur expertise mais également en évoquant des thématiques que l'Observatoire pourrait analyser.

Parmi ces réactions, nous retiendrons les points suivants :

- Concernant le tableau de bord sur la promotion immobilière, **M. LANFRANCONI, Vice-président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers**, a apporté son expertise sur ce marché. Il a invité l'AUCAME à observer, par le biais des données de l'Observatoire OLONN, le marché de l'individuel aménagé. Ce marché est en effet très actif sur le périmètre de Caen-Métropole avec 600 lots vendus en 2016 : observer son évolution et ses spécificités au sein des espaces périurbains serait conséquent très intéressant.
- Plusieurs participants ont également évoqué la nécessité de prendre en compte les destructions, dans le parc privé et le parc social, en complément des données présentées.
- **M. DEREIMS, sous-directeur chargé de l'action sociale au sein de la CAF du Calvados**, a ensuite soulevé le débat de l'adéquation entre l'offre, la demande et les besoins. Il s'interroge sur la capacité du marché de l'habitat à offrir des logements répondant aux capacités financières de la population. En réponse à cette interrogation, **M. DUNY, Directeur de l'AUCAME**, a rappelé l'étude évoquée précédemment par Mme PITEL portant sur « la solvabilité des ménages ». Cette dernière montre une inadéquation entre l'offre et la demande du marché caennais. Cet enjeu sera au cœur du prochain PLH de Caen la mer. Des efforts doivent être également entrepris concernant l'accession aidée afin d'attirer des familles dans le centre urbain.

*Couverture de la note d'observation n°3 sur « La solvabilité des ménages de Caen la mer face au marché immobilier local », septembre 2015*



- Mme DE LA PROVÔTÉ évoque également la question des grands logements collectifs, type T4/T5, qui ne sont plus attractifs pour les familles. Il convient d'adapter la production de logements en travaillant sur l'habitat intermédiaire par exemple. M. DUNY complète ces propos en insistant sur la nécessité de se saisir de l'enjeu de **requalification du parc existant**. Ce parc est important à l'échelle de Caen-Métropole et il présente de nombreuses carences : mauvaise qualité phonique et thermique, traitement des espaces publics, etc. (cf. étude sur le parc de la Reconstruction).



*Immeubles d'habitations de la Reconstruction, Avenue du Six-Juin à Caen*



- Le besoin en « petits logements » est également évoqué par Mme HOORELBEKE, maire adjointe de Fleury-sur-Orne, qui constate une forte demande de la part de jeunes ou personnes âgées à faible revenus.
- Le CERC de Normandie, représenté par son directeur M. LE CORVEC, évoque la difficulté pour le secteur du bâtiment d'obtenir des données fiables sur le marché de l'entretien et de la rénovation qui représente 65 % de l'activité du secteur. La tendance est à la densification des centres urbains avec des projets de surélévation des bâtiments par exemple. Si ces derniers ne créent pas de nouveaux logements, ils ne sont pas recensés alors même qu'ils génèrent des m<sup>2</sup> constructibles supplémentaires.

#### *Exemple de surélévation en centre-ville de Caen*

(cf. « *Qu'en savons-nous ?* » n°81 :  
« *La surélévation* » - janv. 2016)



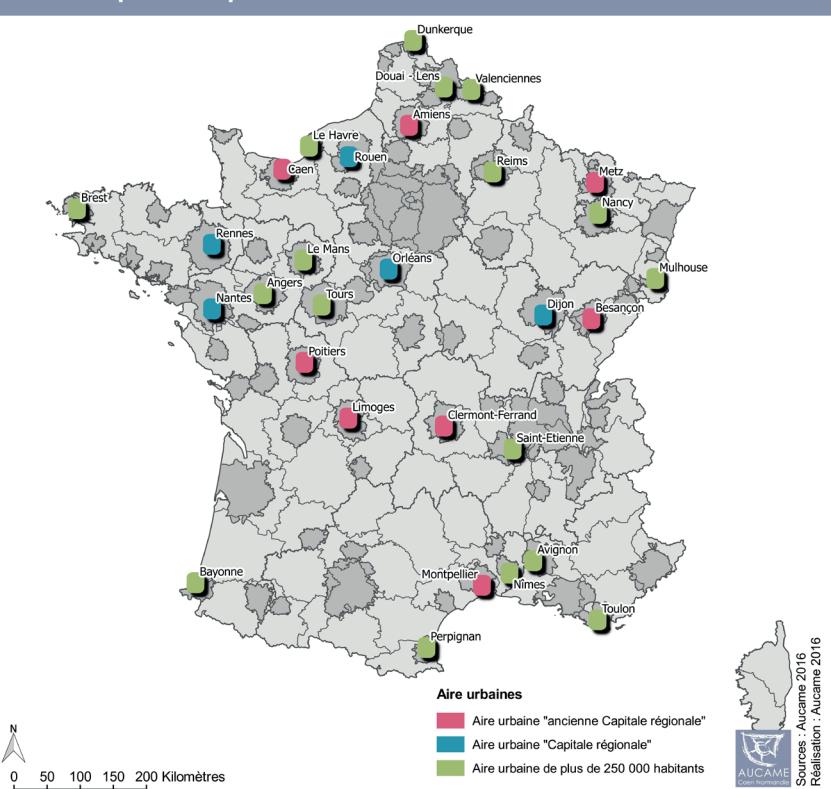
- Suite à ces interventions, **M. LE COUTOUR**, **Président de la Plaine Normande et conseiller municipal de la ville de Caen**, lance le débat autour « du logement de la voiture ». Il attire l'attention de l'auditoire sur la vacance importante du parc de stationnement au sein du parc social et de la nécessité de travailler sur un argumentaire technique pour définir **les besoins à venir en matière de stationnement**. **M. LE COUTOUR** s'interroge également sur l'actualisation de l'enquête ménages déplacements (EMD). **Mme DE LA PROVÔTÉ** précise que l'EMD est en cours d'actualisation via le Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole. Concernant le sujet du stationnement, l'enjeu de diminuer la place de la voiture dans l'espace public n'est pas que technique : il importe de modifier les usages des habitants et les habitudes de construction. Les parcs de stationnement en silo sont une réponse à cette problématique (cf. projet presqu'île Caen). L'enjeu est de rendre plus sécurisant l'espace public et ainsi de favoriser la pratique de modes de déplacements « doux » tels que le vélo.

- Certains partenaires insistent sur la nécessité pour l'Observatoire d'effectuer des comparaisons avec d'autres territoires sur le marché de l'habitat privé et social.
- **M. LAFONT, maire de la commune de Thue et Mue**, évoque l'intérêt de s'attarder sur la **baisse régulière du nombre de personnes par logement**. **M. DUNY** informe les participants qu'au sein de l'agence un panel de comparaison avec 30 villes françaises est régulièrement utilisé. Sur ces 30 villes, la ville de Caen est 29<sup>e</sup> en termes de nombre de personnes par ménage. **M. BRIAND, Directeur adjoint de l'AUCAME**, explique que ce faible taux sur notre territoire est en grande partie lié à l'attractivité du périurbain, cumulé à d'autres phénomènes observés à l'échelle nationale (séparations, divorces, départ des enfants, vieillissement de la population...).

- L'enjeu d'attractivité du centre-ville pour retenir et faire venir les ménages, en particulier les familles, est de nouveau évoqué par **M. GIRARD, Directeur de SOLIHA**. Il suggère qu'une des thématiques prioritaires de l'Observatoire de l'Habitat porte sur **le fonctionnement de l'habitat en centre-bourg**. **M. PATARD-LEGENDRE** confirme qu'il s'agit d'un enjeu complexe qui constitue une des priorités de la Région Normandie en collaboration avec l'EPFN.

- **M. BUREAU, Directeur Général de Calvados Habitat**, s'inquiète de l'absence de la thématique habitat dans les programmes des candidats à la présidentielle. Il est nécessaire que le territoire, à travers l'Observatoire de l'Habitat se dote d'un argumentaire en complément des tableaux de bord afin de montrer la nécessité de pérenniser les financements de l'Etat vers la construction de logements locatifs sociaux.

### 30 villes pour comparer Caen



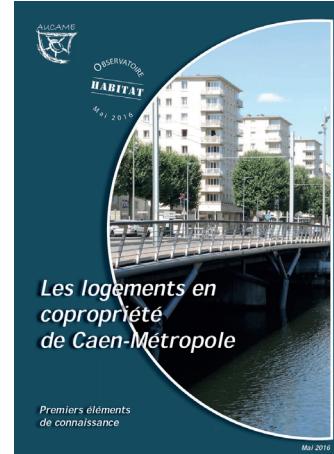
## PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE « LES LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ DE CAEN-MÉTROPOLE »

Mme VANNIER, chargée d'études urbanisme et habitat à l'AUCAME, présente les premiers éléments de connaissance des logements en copropriété suite à une étude réalisée à partir des « fichiers fonciers ».

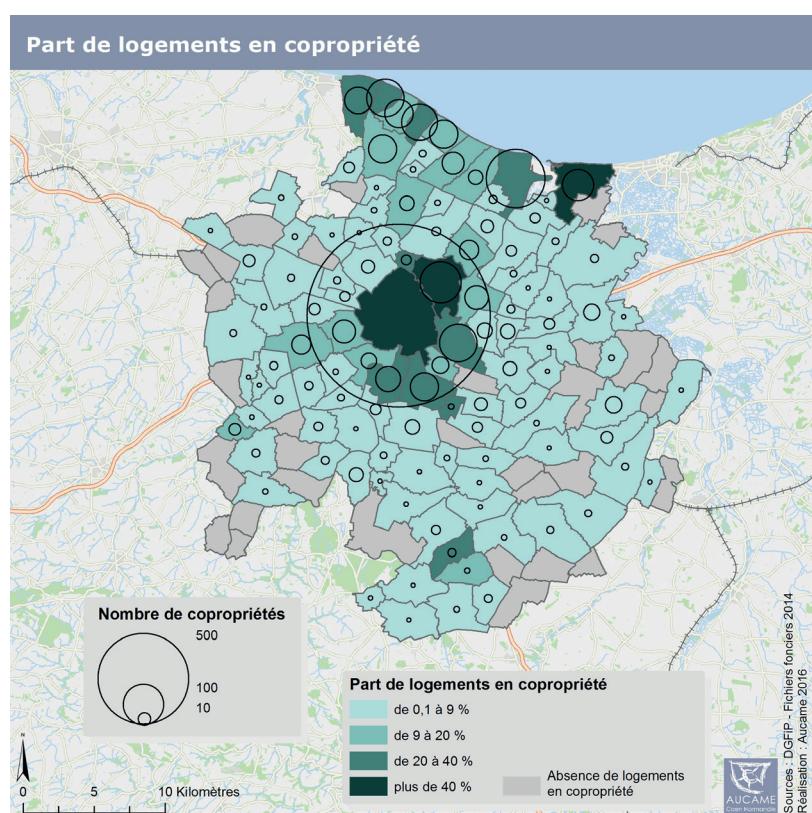
*Le support de cette présentation est à retrouver en annexe de ce présent document.*

- Mme RIBALTA, maire-adjointe à l'urbanisme et l'aménagement à la ville d'Hérouville Saint-Clair, réagit à cette présentation en évoquant les difficultés de fédérer les propriétaires sur cet enjeu et notamment les investisseurs qui ne souhaitent pas réaliser de travaux.
- La thématique de la requalification des logements en copropriétés, des enjeux financiers qui en découlent ou encore du « mode d'habiter » dans ces espaces ont ensuite été évoqués lors des échanges.

*Couverture de la  
note d'observation n°3, mai 2016*



3 500 copropriétés  
7 000 bâtiments  
54 000 logements



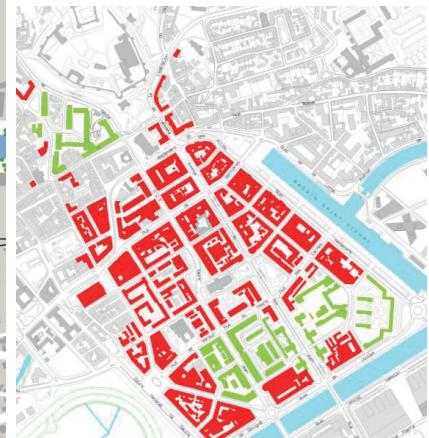
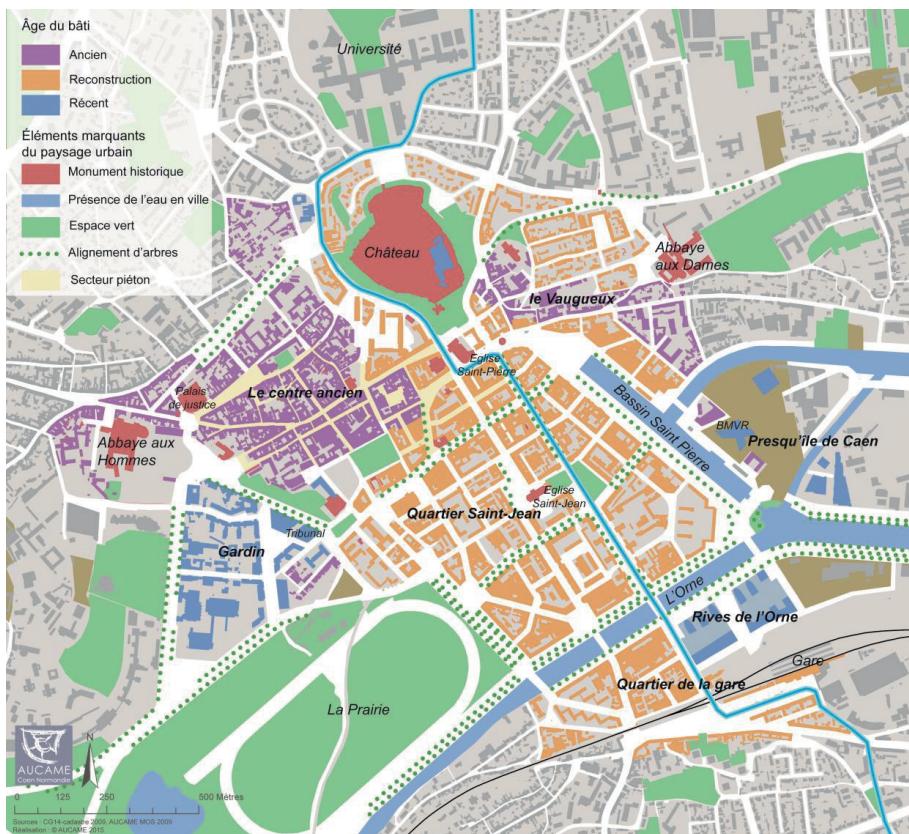
## ETAT DES LIEUX ET ENJEUX URBAINS DU PARC DE LA RECONSTRUCTION À CAEN

Après avoir présenté les éléments qui ont conduit à la prise de conscience de l'enjeu des centres-villes reconstruits à l'échelle nationale, M. DUNY a évoqué les caractéristiques du parc de la Reconstruction à Caen.

*Le support de cette présentation est à retrouver en annexe de ce présent document.*

Cette thématique ayant déjà suscité des débats précédemment, la présentation n'a pas provoqué d'échanges supplémentaires entre les participants.

## LE CENTRE-VILLE RECONSTRUIT DE CAEN



Sources : AUCAME – CAUE 14 – Au fil de la Normandie

# Conclusions de ce forum



**M**me PITEL a conclu cette matinée d'échanges en remerciant à nouveau l'ensemble des participants pour leur contribution et leur présence à ce premier forum de l'Observatoire de l'Habitat. Elle précise que cette démarche sera réitérée annuellement afin de pérenniser les échanges initiés durant cette matinée et que l'ensemble des publications de l'AUCAME sont disponibles sur le site internet [www.aucame.fr](http://www.aucame.fr).

Les participants sont invités à prendre contact avec l'agence s'ils souhaitent aborder d'autres sujets ou si le forum de ce matin amène de nouvelles questions.

Mme PITEL retrace les souhaits et réactions récurrentes des partenaires ressortis lors de ce forum :

- **La requalification du parc de logements de la Reconstruction et notamment le parc privé.** Le parc de la Reconstruction jouant un rôle majeur dans le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat, une intervention est nécessaire afin de freiner le processus lent de déqualification qu'il subit (obsolescence technique, hausse des coûts de l'énergie, baisse de la valeur immobilière, faible capacité à retenir les ménages, en particulier les familles...).
- **La recherche d'adéquation entre l'offre, la demande et les besoins de logements.** Les besoins en logements sont souvent difficiles à identifier en raison d'une insuffisance d'outils pour les évaluer et la difficulté à appréhender les marchés de l'habitat. Néanmoins, il convient d'approfondir la question de la solvabilité des ménages face au marché immobilier local, mais aussi les besoins d'adéquation de la taille des logements afin de retenir et d'attirer les ménages et en particulier les familles et les jeunes.
- **L'agence retiendra également d'autres thématiques évoquées durant cette matinée : la nécessité de comparer davantage le territoire, d'analyser le marché de l'individuel aménagé ou encore de fournir aux partenaires un argumentaire en complément des tableaux de bord.**

## LISTE DES PARTICIPANTS

Nom	Prénom	Organisme	Fonction
ANDRE	PAUL	AUCAME	Chargé d'études économie
AWADE FONTAINE	Reine	Communauté urbaine Caen la mer	Directrice Maison de l'habitat
BELHACHE	Pierrick	AUCAME	Assistant d'études SIG
BOTREAU	Mathilde	Normandie Aménagement	Directrice Pôle Aménagement
BOURBONNAIS	Aurélie	Ville de Caen	Chargée de mission, Direction de l'urbanisme
BOURHIS	Hervé	DDTM du Calvados	Adjoint Chef du Service Construction Aménagement Habitat
BRIAND	Jean-Philippe	AUCAME	Directeur adjoint Responsable des Observatoires
BUREAU	Christophe	Calvados Habitat	Directeur Général
BUREAU	Frédérique	Calvados Habitat	Directrice Maîtrise d'Ouvrage et Patrimoine
CALMES	Guillaume	Association Régionale pour l'Habitat Social de Basse Normandie	Chargé de mission
CLOUET	Sébastien	La Caennaise	Directeur
COLLETTE	Ludivine	AUCAME	Stagiaire pôle habitat
DADONE	Marion	DREAL Normandie	Chargée de mission politique locale de l'habitat et Observatoire
DE LA PROVÔTÉ	Sonia	AUCAME	Présidente
DELMOTTE MAHE	Béatrice	CAF du Calvados	Conseillère thématique Logement/ Habitat
DENIS	Martin	DDTM du Calvados	Chargé de Mission Foncier - Ville Durable
DEREIMS	Guillaume	CAF du Calvados	Sous-directeur chargé de l'action sociale
DUNY	Patrice	AUCAME	Directeur

## LISTE DES PARTICIPANTS (SUITE)

Nom	Prénom	Organisme	Fonction
FERRAND	Daniel	CAF du Calvados	Chargé d'études
FRIGOUT	Marie-Dominique	Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes	Présidente
GALLET MARIE	Romy	SIAO 14	Chef de service
GARNIER	Claire	Hérouville-Saint-Clair	Maire-adjointe en charge de l'action sociale et du logement
GERVAIS	Rachel	CCAS Caen	Assistante de gestion au service communal du logement
GINESTE	Marie	Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole	Chargée d'urbanisme
GIRARD	Hervé	SOLIHA	Directeur
HAMON	Florence	Etablissement Public Foncier de Normandie	Inspecteur Foncier
HOORELBEKE	Myriam	Fleury-sur-Orne	Maire-adjointe
HUE	Didier	CDHAT	Directeur
LAFONT	Michel	Entre Thue et Mue	Maire
LANFRANCONI	Luigi	Fédération des Promoteurs Immobiliers de Normandie	Vice-président
LAURENT	Martine	Hérouville-Saint-Clair	Directrice de l'action sociale et du logement
LE CORVEC	Gael	Cellule Economique Régionale de la Construction de Normandie	Directeur
LE COUTOUR	Xavier	La Plaine Normande	Président
LECANU	Magali	Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes	Directrice
LEPETIT	Xavier	AUCAME	Chargé d'études mobilités
LOPEZ-JOLLE	Marie-Josée	DDCS du Calvados	Responsable du pôle politique social du logement et de l'habitat
MAUREL	Karine	LOGIPAYS	Directrice

Nom	Prénom	Organisme	Fonction
MARGENSTERN	Rodolphe	REVIVRE	Attaché de direction
MARIE	Catherine	Communauté urbaine Caen la mer	Directrice service Direction habitat
MARTIN	Pauline	Communauté de Communes du Pays de Falaise	Chargée de mission Habitat
MONDUC	Mathieu	La Plaine Normande	Chargé d'opérations
PATARD-LEGENDRE	Michel	AUCAME	Elu référent Observatoire Habitat
PAZ	Olivier	Merville Franceville	Maire
PICARD	Hubert	Communauté de Communes Vallées de l'Orne et de l'Odon	Vice-Président
PITEL	Anaïs	AUCAME	Chargée d'études habitat et foncier
POULIQUEN	Erwan	DREAL Normandie	Chargé de projet stratégie régionale habitat-construction
POURNY	Pascal	Communauté de Communes du Pays de Falaise	Vice-Président
PREVOST		Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes	
REYNAUD		Maison Départementale des Personnes Handicapées	Ergothérapeute
RIBALTA	Ghislaine	Hérouville-Saint-Clair	Maire-adjointe à l'urbanisme et à l'aménagement urbain
RIMASSON	Sandrine	PARTELIOS	Adjointe Pôle Maîtrise d'Ouvrage et Patrimoine
RIVIERE	Emilie	Maison Départementale des Personnes Handicapées	Ergothérapeute
ROGER	Fabienne	Communauté urbaine Caen la mer	Directrice adjointe Direction habitat
ROLLET	Marc	Fédération du Bâtiment et des Travaux Publics du Calvados	Président
ROUXELIN	Bernard	EDIFIDES	Président
SELLÉ	Claire	Conseil départemental du Calvados	Responsable aide à l'habitat
TESSIER	Fabien	CAUE du Calvados	Directeur
THEFAINE	Morgan	Nexity Promotion Caen	Développeur Foncier
VANNIER	Soazig	AUCAME	Chargée d'études urbanisme et habitat
VINOT-BATTISTONI	Dominique	Biéville-Beuville	Maire

# SUPPORT DE PRÉSENTATION DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

## FORUM DE L'OBSERVATOIRE HABITAT



### Présentation de l'observatoire habitat

forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

3

### POURQUOI UN OBSERVATOIRE ?

Un outil de pilotage des politiques publiques d'habitat mais également une obligation réglementaire

**Constat :** besoin de renforcer la connaissance mais également de suivre et d'évaluer les politiques publiques

- ❖ Loi SRU (2000) ⇒ mise en place d'un dispositif de suivi et d'évaluation dans le cadre d'un SCoT
- ❖ Loi liberté et responsabilités locales (2004) ⇒ obligation de créer un observatoire de l'habitat dans le cadre des PLH

### Une obligation qui s'impose au territoire

- ❖ Le SCoT Caen-Métropole
- ❖ Des programmes locaux de l'habitat (PLH) en cours d'exécution : Caen la mer, Val ès dunes

forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

4

### POURQUOI UN OBSERVATOIRE ?

### Les quatre objectifs visés

**But :** Créer un lieu de partage de la connaissance et de débat ; Faire émerger une culture commune entre les différents acteurs

1

Fournir au territoire des éléments de connaissance et d'analyses

3

Evaluer les politiques et les stratégies publiques en matière d'habitat

2

Constituer un outil d'aide à la décision à destination des élus, des techniciens et des professionnels

4

Être un dispositif de veille juridique et technique sur le territoire

forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

5

### POURQUOI UN OBSERVATOIRE ?

### Les types de rendus possibles

2

Constituer un outil d'aide à la décision à destination des élus, des techniciens et des professionnels

Diagnostic habitat ou études spécifiques

forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

8

## POURQUOI UN OBSERVATOIRE ?

### Les types de rendus possibles

1

Fournir au territoire des éléments de connaissance et d'analyses

Quantifier et qualifier les faits majeurs, analyser les marchés, anticiper les évolutions  
Exemples : note d'observation, tableau de bord...



Méthodologique

Les carnets de l'Observatoire

MÉTHODE D'ÉLABORATION D'UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT  
L'exemple de la communauté de communes de la baie d'Authie



Multithématisé



Thématisé

forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

7

**POURQUOI UN OBSERVATOIRE ?**

**3** **Evaluer les politiques et les stratégies publiques en matière d'habitat**

**Les types de rendus possibles selon les objectifs visés**

Outil de suivi des politiques publiques : SCoT, PLH  
Exemples : note de suivi et d'actualisation des PLH



forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

9

**POURQUOI UN OBSERVATOIRE ?**

**4** **Être un dispositif de veille juridique et technique sur le territoire**

**Les types de rendus possibles**

**Etudes spécifiques sur :**

- les évolutions législatives (nouvelle loi en lien avec le logement ou l'habitat)
- Positionnement du territoire d'analyse par rapport aux autres (comparatifs)



forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

10

**STRUCTURATION DE L'OBSERVATOIRE**

**Quel périmètre d'observation ?**

**Un périmètre d'observation qui doit être en phase avec les problématiques locales, les politiques publiques et les dynamiques urbaines**

**Contexte territorial**

Caen : 262 921 habitants  
Caen Métropole : 108 538 habitants  
Pôle métropolitain socle : 380 688 habitants  
SCoT de Caen-Métropole : 351 928 habitants  
Département : 691 470 habitants

Caen : 262 921 habitants  
Caen Métropole : 108 538 habitants  
Pôle métropolitain socle : 380 688 habitants  
SCoT de Caen-Métropole : 351 928 habitants  
Département : 691 470 habitants

! **Limites :** seuils ; bases de données non disponibles sur l'ensemble des communes

forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

11

**STRUCTURATION DE L'OBSERVATOIRE**

**Les thématiques d'observation**

**Les champs d'observation fondamentaux** : thématiques indispensables pour appréhender l'évolution d'un territoire et en connaître ses caractéristiques

**La connaissance des besoins des habitants du territoire** : démographie et socio-économie

**Les marchés immobiliers** : vente et locatif ; ancien et neuf ; collectif et individuel

**Le parc de logements** : ses caractéristiques, son évolution et son occupation

**Le parc locatif social** : caractéristiques, évolution, occupation et demande

forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

12

**STRUCTURATION DE L'OBSERVATOIRE**

**Les thématiques d'observation**

**Les champs d'observation ponctuels :**

- Il s'agit de mener des zooms sur un thème dans le cadre d'une étude spécifique liée à la mise en œuvre des politiques publiques territoriales : PLH par exemple
- Ils sont principalement liés à l'observation des besoins en logements de certaines catégories de population dites spécifiques au regard de leur âge, de leur situation sociale / économique ou encore de leurs modes de vie

**Exemples de thèmes :**

- Les Jeunes
- Les personnes âgées
- Les personnes en situation de handicap
- Les personnes en situation de précarité
- Les gens du voyage

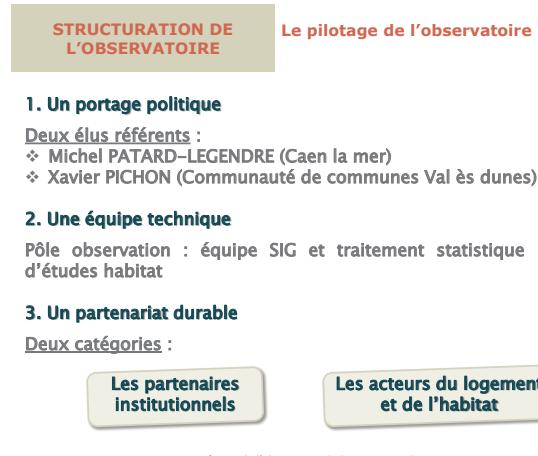
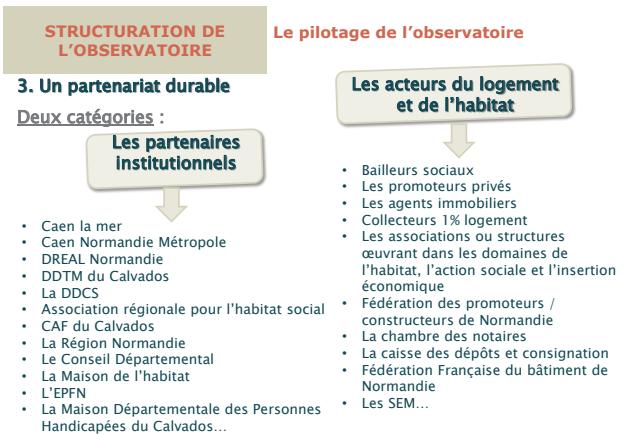
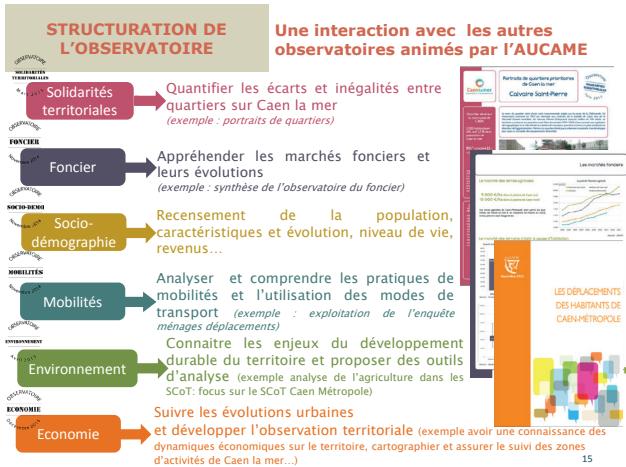
forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

13

**STRUCTURATION DE L'OBSERVATOIRE**

**Des indicateurs définis selon les thématiques**

BASE DE DONNÉES SOURCES	TÉMATIQUES D'OBSERVATION	INDICATEURS	VARIALES NÉCESSAIRES À LA CONSTRUCTION DE L'INDICATEUR	Periode de l'indicateur	Perimètre géographique du traitement de l'indicateur				
					Pôle métropolitain socle	AU Caen	SCoT sur CH	Communes	secteurs PLH
Ensemble du parc de logements	Données de la population INSEE	Faux de variation annuelle moyens des logements	Nombre de logements Faux de variation annuelle moyens des logements	Annuelle	x	x	x	x	secteurs PLH
Les résidences principales	Données de la population INSEE	Faux de variation annuelle moyens des résidences principales	Nombre de résidences principales selon le nombre de places	Annuelle	x	x	x	x	secteurs PLH
	Les résidences principales	Part des résidences principales selon la taille des logements	Nombre de résidences principales selon l'époque d'achèvement	Annuelle	x	x	x	x	secteurs PLH
	Les résidences principales	Part des résidences principales selon l'époque d'achèvement	Nombre de résidences principales selon le confort des logements	Intercensitaire	x	x	x	x	secteurs PLH



## STRUCTURATION DE L'OBSE

### Les travaux déjà réalisés en 2014, 2015 et 2016

#### 3. Un QSN sur « la copropriété, une entité juridique complexe »

(janvier 2016)

#### 4. Réalisation de deux tableaux de bord :

Il s'agit d'une **actualisation d'une dizaine indicateurs** portant sur les thèmes suivants : démographie, économie, parc de logements, construction neuve  
Zoom sur Caen la mer et Caen-Métropole



forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

21

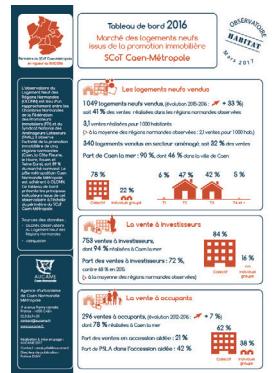
## STRUCTURATION DE L'OBSE

### Les travaux déjà réalisés en 2014, 2015 et 2016

#### 4. Deux tableaux de bord thématiques :

Caractéristiques des logements en accession sociale à la propriété et profil des ménages accédants via le mécanisme de financement de CLM

Marché des logements neufs issus de la promotion immobilière sur le territoire du SCoT Caen-Métropole



forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

22

## STRUCTURATION DE L'OBSE

### Les travaux récents et en cours

#### 1. Actualisation des deux tableaux de bord

2. Actualisation du tableau de bord thématique sur le marché de logements neufs issus de la promotion immobilière
3. Elaboration du PLH de Caen la Mer
4. Modification du PLH de la CDC Val ès Dunes
5. Réalisation d'une note d'observation sur la rénovation énergétique des logements privés à l'échelle de Caen la mer

forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

23

# SUPPORT DE PRÉSENTATION DES TABLEAUX DE BORD, ÉDITION 2016

## FORUM DE L'OBSERVATOIRE HABITAT

### Les tableaux de bord de l'observatoire habitat

#### Édition 2016

forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

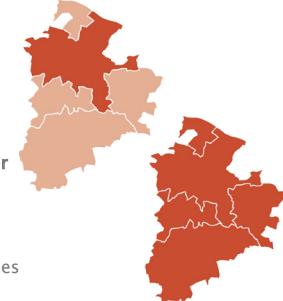
25

### Les indicateurs et périmètres

#### TABLEAU DE BORD ANNUEL

Le tableau de bord annuel de l'observatoire habitat présente une série d'indicateurs quantitatifs sur cinq grandes thématiques :

- Structure de la population,
- Données socio-économiques,
- Le parc de logements,
- Le parc locatif social,
- La construction neuve.



forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

26

Sur deux périmètres :

- **Communauté urbaine de Caen la Mer**  
50 communes
- **Caen-Métropole**:  
EPCI Caen la mer, Cœur de Nacre, Vallée de l'Orne et de l'Orne, Cingal-Suisse Normande et Val d'Orne

#### TABLEAU DE BORD ANNUEL

#### Les sources de données

Les tableaux de bord constituent **un outil synthétique** permettant de renseigner les indicateurs de contexte, **de créer des séries statistiques dans la durée** mais également de montrer leur **évolution**.

Le choix des indicateurs retenus est fonction des données existantes et disponibles auprès des partenaires ou des fournisseurs de données.

#### Les principales sources de données :

- Recensements INSEE 2013
- Le répertoire du parc locatif social 2016—DREAL Normandie
- SITADEL, les logements autorisés et mis en chantier 2015—DREAL Normandie
- Fichier des logements communaux (FILOCOM) 2015 ; DREAL Normandie

forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

27

#### TABLEAU DE BORD ANNUEL

#### Tableau de bord 2016

Actualisation des principaux indicateurs de l'Observatoire Habitat Caen la mer

- **Structure de la population**  
Source : recensement de la population INSEE 2016
- **261 485 habitants**, soit 51 % de la population totale du Calvados
- **2 personnes par ménage** en moyenne
- **107 346 ménages**
- **Part des ménages d'une personne** : 38 %
- **Part des couples avec enfants** : 25 %
- **75 071 habitants âgés de 6 à 29 ans**, soit 33 % de la population
- **29 474 habitants de plus de 75 ans**, soit 8,4 % de la population

Source : recensement de la population INSEE 2016 et données FILOCOM 2015

Indice de concentration de l'emploi : 100

## TABLEAU DE BORD ANNUEL

### Données socio-économiques



#### Chiffres clés :

##### CAEN-METROPOLE

- 159 785 emplois au lieu de travail  
Evolution 2008-2013 : -0,2 %
- Indice de concentration de l'emploi : 110
- Revenu médian par unité de consommation : 22 614 €

##### CAEN LA MER

- 89% du nombre d'emplois total de Caen-Métropole  
Evolution 2008-2013 : -0,6 %
- Indice de concentration de l'emploi : 130
- Revenu médian disponible par unité de consommation : 19 956 €
- Part des ménages éligibles au parc social : 53 %  
Dont part des ménages pauvres (ressources < 30 % des plafonds PLUS) : 20 %

Source: INSEE 2013  
FILOCOM 2015

31

forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

## TABLEAU DE BORD ANNUEL

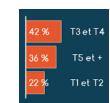
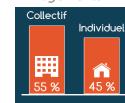
### Le parc de logements



#### Chiffres clés :

##### CAEN-METROPOLE

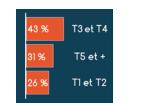
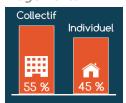
- 178 347 logements  
Évolution 2008-2013 : + 5,7 %
- résidences principales: 88 % du parc de logements
- résidences secondaires: 6 % du parc de logements
- logements vacants: 6 % du parc de logements



forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

##### CAEN LA MER

- 134 839 logements, soit 76 % du parc de logements de Caen-Métropole  
Évolution 2008-2013 : + 4,8 %
- résidences principales: 91 % du parc de logements
- résidences secondaires: 3 % du parc de logements
- logements vacants: 6 % du parc de logements



Source: INSEE 2013

32

## TABLEAU DE BORD ANNUEL

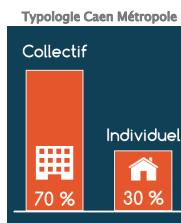
### Le parc locatif social



#### Chiffres clés :

##### CAEN LA MER

- 30 051 logements locatifs sociaux offerts à la location, soit 25 % des résidences principales
- 90% de l'offre en logement locatif social de Caen-Métropole



Source: RPLS 2016

33

forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

## TABLEAU DE BORD ANNUEL

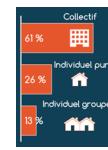
### La construction neuve



#### Chiffres clés :

##### CAEN-METROPOLE

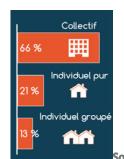
- 2 746 autorisations de logements  
Évolution 2014-2015 : - 5 %
- 1 935 logements mis en chantier  
Évolution 2014-2015 : + 1 %
- 5,7 mises en chantier pour 1 000 habitants similaires sur Caen la mer



forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

##### CAEN LA MER

- 80 % du nombre d'autorisations de logements enregistrées sur Caen-Métropole  
Évolution 2014-2015 : - 12 %
- 76 % du nombre de mises en chantier de logements enregistrées sur Caen-Métropole  
Évolution 2014-2015 : - 3 %



Source: SITADEL 2014

34

## TABLEAU DE BORD THÉMATIQUE

### Marché des logements neufs issus de la promotion immobilière

- L'observatoire du Logement Neuf des Régions Normandes (OLONN) est issu d'un rapprochement entre les Chambres Normandes de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) et du Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs (SNAL).
- Il observe l'activité de la promotion immobilière de cinq régions normandes (Caen, La Côte Fleurie, Le Havre, Rouen et Seine Eure), soit 89 % du marché normand. Le pôle métropolitain Caen Normandie Métropole est adhérent à OLONN.
- Ce tableau de bord présente les principaux indicateurs issus de cet observatoire à l'échelle du périmètre du SCoT Caen Métropole (en vigueur au 31 décembre 2016).

#### Source de données :

OLONN Observatoire du Logement Neuf des Régions Normandes – Adéquation

forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

35

## TABLEAU DE BORD THÉMATIQUE

### Marché des logements neufs issus de la promotion immobilière



#### Tableau de bord 2016 Marché des logements neufs issus de la promotion immobilière SCoT Caen-Métropole



#### Observation



#### Habitat



#### Marché



#### Prix



#### Régions

#### Les prix du marché



#### Prix



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution

#### Les logements mis en vente



#### Nombre



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution

#### La vente à l'investisseur



#### Nombre



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution

#### La vente à l'occupant



#### Nombre



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution

#### Les logements disponibles à la fin



#### Nombre



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution

#### Nombre de logements



#### Nombre



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution

#### Nombre de logements



#### Nombre



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution

#### Nombre de logements



#### Nombre



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution

#### Nombre de logements



#### Nombre



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution

#### Nombre de logements



#### Nombre



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution

#### Nombre de logements



#### Nombre



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution

#### Nombre de logements



#### Nombre



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution

#### Nombre de logements



#### Nombre



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution



#### Évolution

#### Nombre de logements



#### Nombre



#### Évolution



## &lt;h4

## TABLEAU DE BORD THEMATIQUE

### Chiffres clés :

- 1 049 logements neufs vendus, soit 41 % des ventes réalisées dans les régions normandes (évolution 2015-2016 : + 33 %)
- 3,1 ventes réalisées pour 1 000 habitants (> à la moyenne des régions normandes : 2,1 ventes pour 1 000 hab.)
- 340 logements vendus en secteur aménagé, soit 32 % des ventes
- Part de Caen la mer : 90 %, dont 46 % dans la ville de Caen



forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

37

## Les logements neufs vendus

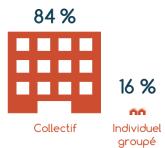


## TABLEAU DE BORD THEMATIQUE

## La vente selon la destination

### Chiffres clés :

- VENTE A INVESTISSEURS 72 %
- 753 ventes à Investisseurs dont 94 % réalisées à Caen la mer
- Part des ventes à Investisseurs : 72 %, 68 % en 2015 > à la moyenne des régions normandes
- 296 ventes à occupants dont 78 % réalisées à Caen la mer Evolution 2012-2016 : +7 %
- Part des ventes aidées sur l'ensemble des ventes à occupants : 21 %
- Part de PSLA dans l'accession aidée: 42 %



forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

38

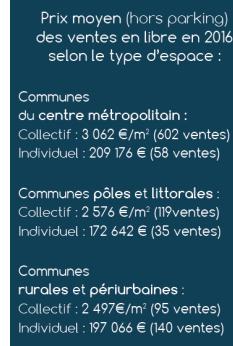
## TABLEAU DE BORD THEMATIQUE

## Les prix du marché



### Chiffres clés :

- Prix de vente moyen d'un **appartement neuf** (hors parking) : 2 900 €/m<sup>2</sup>  
(Evolution 2015-2016 : =)
- Prix de vente unitaire moyen d'un **logement individuel groupé** : 197 000 €  
(Evolution 2015-2016 : +8 %)



forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

39

## TABLEAU DE BORD THEMATIQUE

## Les dynamiques du marché



### Chiffres clés :

- LES LOGEMENTS MIS EN VENTE
  - 928 logements mis en vente, soit 35 % des mises en vente sur le marché normand
  - (Evolution 2015-2016 : -20 %)
  - 2,7 de mises en vente pour 1 000 habitants
- Part de Caen la mer : 90 %
- LES LOGEMENTS DISPONIBLES
  - 748 logements disponibles à la vente à la fin 2016
  - (Evolution 2015-2016 : -27 %)
  - Taux de désistement : 12 % (< à la moyenne des régions normandes)



forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

40



40

## FORUM DE L'OBSERVATOIRE HABITAT

### Les logements en copropriété de Caen-Métropole

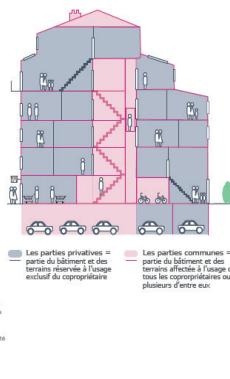
#### 1ers éléments de connaissance

forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

42

#### Les logements en copropriété de Caen-Métropole

#### La copropriété, une entité juridique complexe



##### 1 statut juridique (loi du 10 juillet 1965) :

- ❖ s'impose à tout immeuble ou groupe d'immeubles dont la propriété est divisée entre plusieurs personnes
- ❖ Chacun possède un ou plusieurs lots (parties privatives et parties communes)

##### 1 fonctionnement bien établi qui repose sur un règlement



forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

44

#### Les logements en copropriété de Caen-Métropole

#### La copropriété, un enjeu des politiques de l'habitat



##### 1 parc porteur d'enjeux forts

- ❖ Un parc à forte dimension urbaine (97 % des copropriétés) qui participe donc à l'attractivité des centres-villes.
- ❖ Un maintien à niveau essentiel pour prévenir des risques d'endettement liés aux coûts des charges (chauffage) et de travaux rendus nécessaires.
- ❖ La question de la rénovation énergétique, un troisième enjeu qui recoupe les deux premiers.

forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

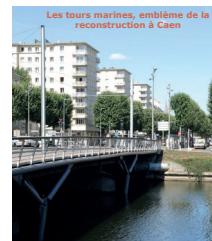
46

#### Les logements en copropriété de Caen-Métropole

#### Pourquoi étudier les copropriétés à l'échelle de Caen-Métropole ?

##### Emergence de 2 problématiques convergentes sur le territoire :

- ❖ une prise de conscience collective du vieillissement homogène et uniforme du parc de la Reconstruction.
- ❖ la question de la rénovation énergétique, enjeu du futur PLH de Caen la mer.



1 question : comment inciter les copropriétés à s'engager dans un processus de rénovation de leur patrimoine ?

1 postulat : cette question ne concerne pas que les secteurs reconstruits.

##### Objectif de l'étude :

- ❖ Connaître le parc de logements régi par le statut de la copropriété, un préalable indispensable à la définition d'une politique efficace et efficiente.

forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

43

#### Les logements en copropriété de Caen-Métropole

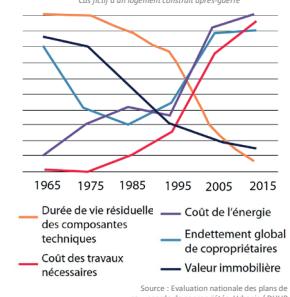
#### La copropriété, un enjeu des politiques de l'habitat

##### La copropriété, un système complexe à l'équilibre fragile

- ❖ un système complexe où la propriété privée prime sur l'intérêt collectif
- ❖ une prise de décision longue et difficile, facteur d'inertie
- ❖ qui ne favorise pas la mise en œuvre de travaux nécessaires au maintien à niveau de l'état de la copropriété

Un phénomène de déqualification qui peut rapidement entraîner la copropriété dans des difficultés financières

##### Le processus de déqualification illustré par l'effet ciseau



forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

45

#### Les logements en copropriété de Caen-Métropole

#### 30 % du parc de logements du SCoT Caen-Métropole

3 500 copropriétés  
7 000 bâtiments  
54 000 logements



Source : DGFIP – fichiers fonciers 2014

	Logements en copropriété		Nombre de copropriétés
	Nombre	Part	
Caen la mer (à 35 communes)	49 554	39,3 %	2 889
Vallée de l'Orne	80	2,5 %	30
Entre Thue et Mue	67	1,3 %	23
Cœur de Nacre	2 204	18,8 %	321
CABALOR	1 410	22,9 %	86
Cingal	196	4,6 %	27
Evercy Orne Odon	144	2,4 %	38
Val d'ës dunes	144	2,3 %	55
Plaine sud de Caen	125	4,6 %	23
Entre Bois et Marais	88	3,1 %	23
SCoT Caen-Métropole	54 012	30,9 %	3 515

forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

47

## Les logements en copropriété de Caen-Métropole

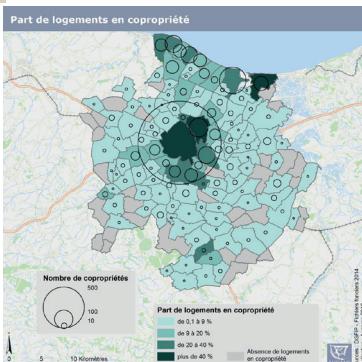
- 80 % de ce parc concentré dans les 4 communes constitutives du centre métropolitain :
  - Caen (36 000 logements),
  - Hérouville-Saint-Clair (4 600),
  - Ifs (1 200),
  - Mondeville (1 166).
- 12 % dans les 9 communes côtières :
  - Ouistreham Riva-Bella (2 489)
  - Merville-Franceville Plage (1 337)
  - Autres (environ 2 500)

Source : DGFiP – fichiers fonciers 2014

forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

48

## Un parc fortement marqué par sa dimension urbaine et littorale

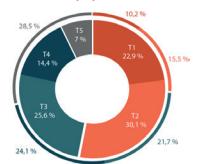


48

## Les logements en copropriété de Caen-Métropole

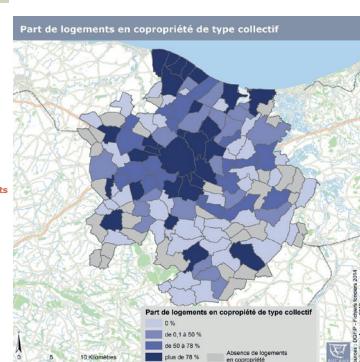
- 94 % du parc est de type collectif
- Proportion très marquée du collectif dans les communes urbaines et littorales
- Plus de 50 % de T1 et T2 (contre 25 % pour l'ensemble du parc)

Analyse comparative entre l'ensemble des logements et ceux en copropriété selon leur taille



Source : DGFiP – fichiers fonciers 2014

## Une présence très marquée de logements collectifs de petite taille



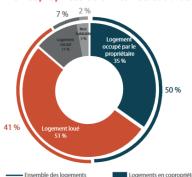
49

## Les logements en copropriété de Caen-Métropole

Comparativement à l'ensemble du parc :

- Une présence de locataires plus marquée (51 % contre 41 %, et notamment dans l'agglomération)
- Un parc qui semble être plus touché par le phénomène de la vacance (11 % contre 7 %)

Analyse comparative entre l'ensemble des logements et ceux en copropriété selon leur statut d'occupation

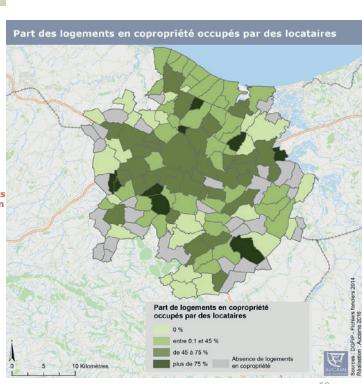


Source : DGFiP – fichiers fonciers 2014

forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

50

## Un parc occupé en grande majorité par des locataires



50

## Les logements en copropriété de Caen-Métropole

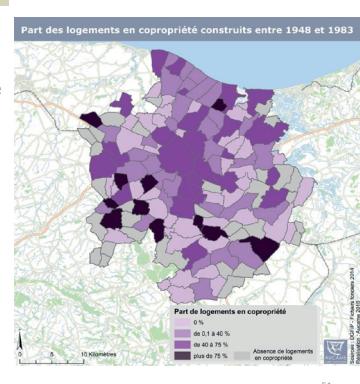
- 85 % des logements construits après-guerre
- plus de la moitié des copropriétés construites entre 1950 et 1983 présentent de fortes lacunes en matière d'efficacité énergétique

Répartition des logements en copropriété selon leur période constructive



Source : DGFiP – fichiers fonciers 2014

## Des copropriétés largement construites après-guerre



51

## Les logements en copropriété de Caen-Métropole

- Les logements dits de la Reconstruction, et notamment ceux du centre-ville de Caen
- Les logements des années 60 à 70, bâtis sous forme de tours et de barres selon les principes fonctionnalistes

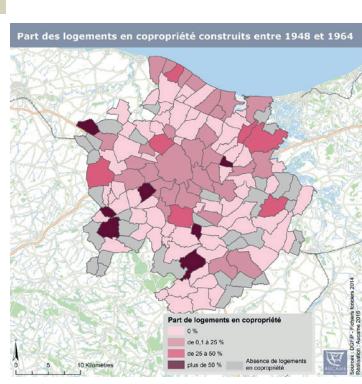


Source : DGFiP – fichiers fonciers 2014

forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

52

## Les copropriétés construites entre 1948 et 1983 : deux réalités différentes



52

## Les logements en copropriété de Caen-Métropole

## La période constructive des copropriétés, un facteur déterminant

Caractéristiques	Années 65-75	Années 75-85	Parc postérieur à 1980
Quartier ancien et dense, ancienne mono-propriété et copropriété de petite taille	Accélération du processus de « collectivisation » de la propriété	Production de masse et grands ensembles en périphérie	Opération de petites tailles et début de réglementations thermiques
Réhabilitation complexe, coût élevé de travaux et désorganisation de la copropriété	Début de la standardisation et qualité construction médiocre, vieillissement uniforme et homogène	Organisation urbaine complexe et médiocrité des prestations techniques	Politique de soutien à la construction et à l'investissement privé
Enjeux	Vieillissement des matériaux et des équipements	Enjeux peu connus aujourd'hui	

Source : analyse issue du rapport BRAYE : « Prévenir et guérir les copropriétés en difficulté » - 2012

53

### Les logements en copropriété de Caen-Métropole

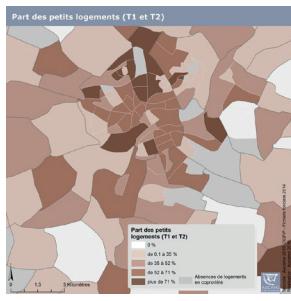
- ❖ Un parc localisé dans le centre-ville et les quartiers périphériques proches :
  - Centre ancien: parc de petite taille (T1 et T2), occupé par des locataires
  - Centre reconstruit: grands logements (T3 et T4), une part moins prononcée de locataires à Saint-Jean
  - Secteur Gare: parc occupé par des propriétaires et une diversité des typologies (Branville et Bas de Vaucelles)
  - Quartiers périphériques (Calmette, le port, la Haie Vigné): occupé par des locataires dans des petits logements, hormis le port (grands logements)

Source : DGFiP – fichiers fonciers 2014

forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017



2 000 copropriétés  
36 000 logements  
(57 % des logements)



54

### La ville de Caen, des réalités différentes en fonction des quartiers



2 000 copropriétés  
36 000 logements  
(57 % des logements)

### Les logements en copropriété de Caen-Métropole



- ❖ Un parc fortement marqué par la présence de petits logements, en majorité collectifs, occupés par des propriétaires

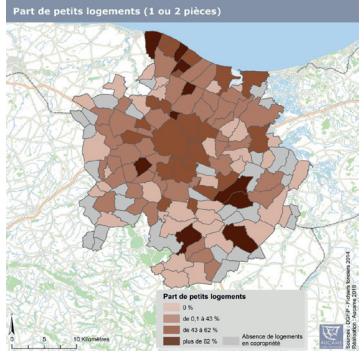


Source : DGFiP – fichiers fonciers 2014

forum de l'observatoire habitat – 27 avril 2017

### Les communes littorales : des copropriétés liées à l'activité touristique

Part de petits logements (1 ou 2 pièces)



55

# SUPPORT DE PRÉSENTATION DU PARC DE LA RECONSTRUCTION À CAEN



## LE PARC DE LA RECONSTRUCTION À CAEN

Etat des lieux et enjeux urbains



FORUM DE L'OBSERVATOIRE HABITAT

27 AVRIL 2017



Marc Brillaud de Laujardière,  
Architecte en Chef de la  
reconstruction de Caen

### DESTRUCTIONS ET RECONSTRUCTION DU CENTRE DE CAEN

- La ville de Caen a été **détruite à près de 75 %** en 1944 c'est-à-dire 8 920 logements sur 12 100 ;
- La **majorité des monuments emblématiques** de la ville ont échappé aux destructions ;
- La **reconstruction** a porté sur les anciennes extensions urbaines des XVI<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècle, notamment l'Île Saint Jean, pour un total de **8 867 logements** ;
- En raison d'une moindre densité liée à l'ampleur des espaces publics et des voies, une **part importante des logements** a été reconstruite **en dehors des espaces détruits**.

AUCAME  
Caen Normandie

5

27 AVRIL 2017



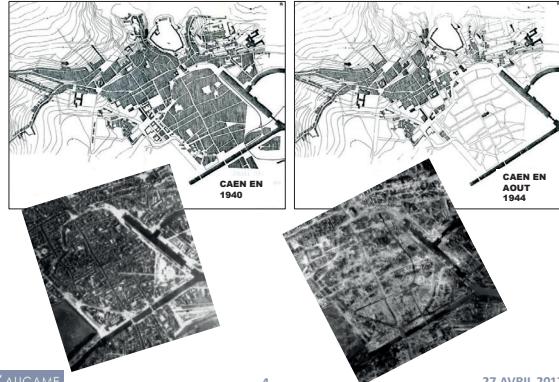
Sources : AUCAME - Au fil de la Normandie

7

27 AVRIL 2017

## 1. Introduction : contexte de la prise de conscience de l'enjeu du centre-ville reconstruit

LES BOMBARDEMENTS DE 1944 ONT DÉTRUIT UNE GRANDE PARTIE DE LA VILLE MAIS ÉPARGNÉ L'OUEST DU CENTRE ANCIEN

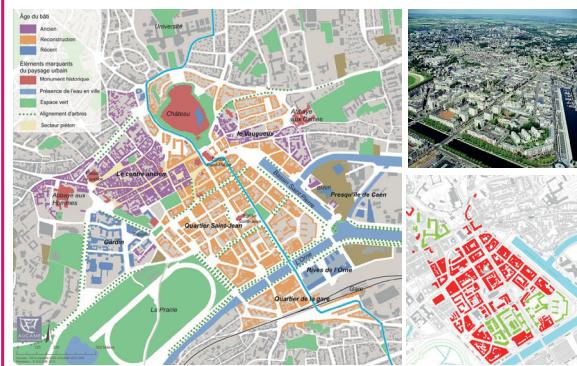


AUCAME

4

27 AVRIL 2017

### LE CENTRE-VILLE RECONSTRUIT DE CAEN

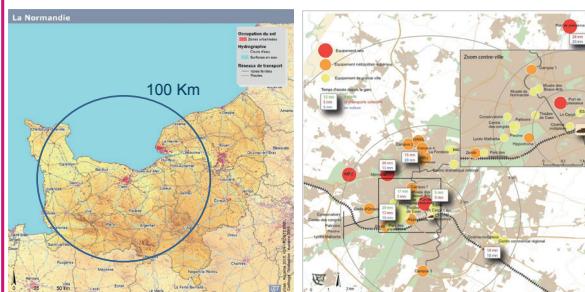


AUCAME  
Caen Normandie

6

27 AVRIL 2017

### EMERGENCE DE LA QUESTION DU CENTRE RECONSTRUIT



AUCAME  
Caen Normandie

8

27 AVRIL 2017

- Le rayonnement du centre-ville de Caen est tel que son attractivité a longtemps masqué ses faiblesses ;
- La prise de conscience de la question du « centre reconstruit » est désormais réelle et fortement portée politiquement.

## 2. Traits et problèmes communs aux villes reconstruites

**POUR UN RENOUVEAU DU PARC IMMOBILIER DES ANNÉES 50-70 :**



**LE « CLUB PRISME » DE 6 VILLES FRANÇAISES RECONSTRUITES**

- Le Club « Prisme » est né fin novembre 2013 à l'occasion du colloque inaugural de Brest ;
- Il regroupe désormais six agglomérations ou villes, en y associant l'Agence nationale de l'habitat (Anah), la Caisse des Dépôts, les associations de co-propriétaires et de syndics ;
- Les apports de ce club ont été essentiels à la réalisation du diagnostic sur Caen.

10 27 AVRIL 2017

**AUCAME Caen Normandie**

**L'IMPORTANCE URBAINE DES CENTRES RECONSTRUITS DANS LES VILLES CONCERNÉES**



- Les parcs immobiliers des centres villes reconstruits après la Seconde Guerre mondiale concentrent les **fonctions urbaines de la centralité** essentielles à l'ensemble de la ville et aux espaces périurbains qui en dépendent ;
- Leur **charge symbolique** est majeure car constitutive de l'**identité et de l'image** contemporaines de la ville ;
- Ces quartiers constituent également le **premier pôle commercial** des villes où les magasins en **pied d'immeuble** offrent une expérience d'achat proprement urbaine ;
- Les **espaces publics et la voirie**, largement **dimensionnés**, ont permis à ces villes de **s'adapter** facilement au développement de la **mobilité automobile**.

11 27 AVRIL 2017

**AUCAME Caen Normandie**

**UNE HOMOGÉNÉITÉ ARCHITECTURALE QUI FAIT PATRIMOINE, MAIS TOUS LES BÂTIMENTS N'ONT PAS LE MÊME INTÉRÊT**




- Les quartiers de la reconstruction se caractérisent par une **harmonie** que leur confère leur **grande homogénéité architecturale** ( gabarits, matériaux, coloris) ;
- Certains **bâtiments isolés**, notamment publics, constituent de véritables **bijoux d'architecture** ;
- Toutefois, dans le détail, tous les bâtiments n'ont pas les mêmes **qualités de conception ou de réalisation** ;
- Certains immeubles ne présentent même **aucun autre intérêt** que leur appartenance à l'ensemble ;
- Si certains bâtiments constituent d'ores et déjà des éléments du patrimoine, **toute la reconstruction ne fait pas un patrimoine**.

12 27 AVRIL 2017

**AUCAME Caen Normandie**

**UN PARC DE LOGEMENT ESSENTIEL AU FONCTIONNEMENT DES MARCHÉS LOCAUX DE L'HABITAT**



- Le rôle de ce parc immobilier est majeur dans le fonctionnement des **marchés locaux de l'habitat**, pour l'accession à la propriété comme pour le marché locatif privé,
- Il offre de **vastes logements clairs** et plutôt bien conçus, à des **prix abordables**, tout en faisant bénéficier ses occupants des **aménités urbaines** de l'hyper-centre,
- C'est pourquoi il attire les **nouveaux habitants** qui arrivent à Caen, notamment les **jeunes**.
- Ce parc immobilier se situe toutefois au croisement de l'**obsolescence technique**, de la **hausse du coût de l'énergie** et de la **baisse des valeurs immobilières**, au moment même où s'impose la nécessité d'effectuer des travaux lourds sur le bâti,

13 27 AVRIL 2017

**AUCAME Caen Normandie**

**UN PRODUIT IMMOBILIER EN VOIE D'OBSCOLESCENCE, PAS UNIQUEMENT POUR DES RAISONS THERMIQUES**



- La nature même des **prestations techniques** offertes par ce parc immobilier paraissent aujourd'hui **inadaptées** : mauvaises qualités **thermiques et phoniques**, **réseaux** d'eau et d'électricité d'un autre âge,
- Construits rapidement, avec des **matériaux** parfois de **qualité médiocre**, ces bâtiments présentent des **défauts constructifs** et/ou **structurels** qu'il convient de détecter,
- Selon des **degrés d'intensité variables**, ces parcs immobiliers subissent tous aujourd'hui des **processus lents de déqualification**.
- Jusqu'à une date récente, ce parc immobilier **n'a pas fait l'objet d'une priorité d'intervention** de la part des pouvoirs publics.

14 27 AVRIL 2017

**AUCAME Caen Normandie**

**UN PARC DE LOGEMENTS AFFECTÉS PAR UN PROCESSUS LENT DE DÉQUALIFICATION**



- Les logements locatifs privés n'y ont fait l'objet que de **peu d'investissements** de la part de leur propriétaires ;
- Ce parc immobilier montre aujourd'hui une **faible capacité à retenir** les ménages en situation de choix, en particulier **les familles** ;
- Il abrite une **forte proportion de petits ménages** âgés ou formés de jeunes actifs ou étudiants et conduit à une **diminution sensible de la population** des centres-villes ;
- Dès qu'apparaît une offre locative concurrente de logements neufs ou récents, ce parc immobilier s'avère nettement **moins attractif**.

15 27 AVRIL 2017

**AUCAME Caen Normandie**

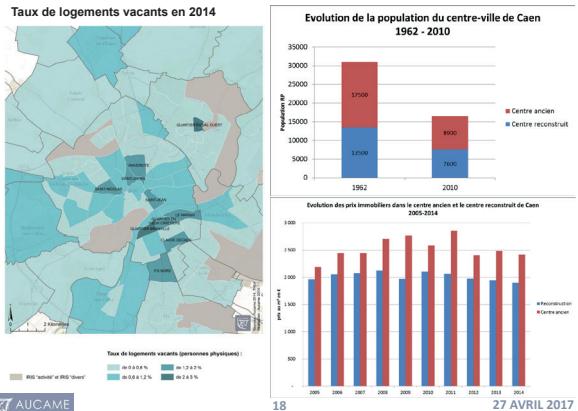
FORUM HABITAT #1  
AUCAME 25  
MAI 2017

### 3. Caractéristiques et enjeux du centre-ville reconstruit de Caen

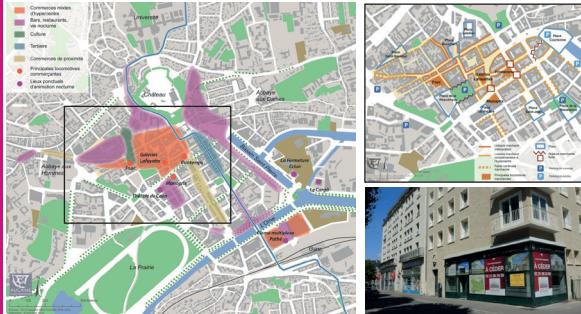
#### LES CARACTÉRISTIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES DU CENTRE-VILLE RECONSTRUIT DE CAEN

- Le centre-ville reconstruit de Caen compte environ 7 600 habitants ;
- La taille moyenne des ménages est proche de **1,6 personne par logement** ;
- La part des **personnes seules** est supérieure à **60%** ;
- 28%** des logements sont occupés par leur **propriétaire**, **66%** sont des logements **locatifs privés**, 6% sont des logements sociaux ;
- La part des **personnes âgées** de 65 ans et plus est proche de **20%** ;
- La part des **18-24 ans** est d'environ **21%** ;
- La part des **ménages avec enfant(s)** est légèrement supérieure à **16%** ;
- 1/4 de ménages aisés, 1/4 de ménages à faibles ressources et **50%** de **ménages de la classe moyenne**.

#### LE CENTRE-VILLE SE DÉPEUPLE

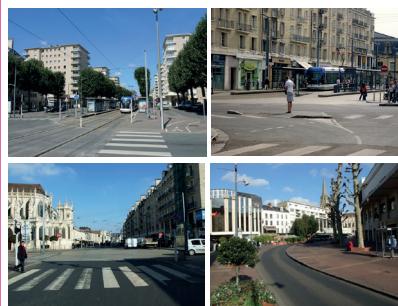


#### LE CENTRE-VILLE RECONSTRUIT PEINE A ATTRIURER LE COMMERCE



- Les cellules commerciales, dimensionnées pour les pratiques des années 50, ne sont plus forcément adaptées aux magasins d'aujourd'hui.

#### UN RÉSEAU DE VOIRIE AMPLE ET DÉDIÉ À LA CIRCULATION MOTORISÉE



- Amplement dimensionnée, la trame viaire du centre reconstruit est essentiellement dévolue aux infrastructures de transport : voirie automobile, voies bus et voie du tramway.

#### CÔTÉ RUE, LES ESPACES PUBLICS SONT COLONISÉS PAR L'AUTOMOBILE



- Les espaces publics non dédiés à la voirie ont été colonisés par le stationnement automobile ;
- De larges places prévues dans le plan de la reconstruction sont devenues des espaces circulés et/ou de parking, jusqu'à devenir illisibles dans le tissu urbain.

#### DES CŒURS D'ILLOTS DEVENUS ESPACES DE PARKING



- Les logements traversants des îlots de la reconstruction qui donnent, côté rue, sur des voies et du stationnement, et côté cour, sur du stationnement et des garages n'offrent pas un mode d'habitat attractif.



#### UNE PLACE DU PIÉTON MAL DÉFINIE

- Les espaces publics encore destinés aux piétons sont d'une qualité perfectible ;



- Circulation et du bruit qu'elle génère, présence invasive de l'automobile et cheminement piétons rarement prioritaires sur le trafic routier nuisent à la fréquentation du centre reconstruit et probablement à son attractivité.

#### LES ENJEUX IMMOBILIERS ET URBAINS DU PARC DE LA RECONSTRUCTION

- La copropriété et ses multiples complexités juridiques constitue bien un frein à une politique massive de réhabilitation du bâti et d'aménagement des espaces privatis (cœurs d'îlots) en dépit des efforts techniques et financiers des acteurs publics ;
- Le modèle économique viable et efficace de la rénovation du parc de la reconstruction reste à inventer ;
- La question des centres reconstruits n'est cependant pas qu'un problème de rénovation technique et notamment énergétique du bâti ;
- C'est une question de regain d'attractivité urbaine de tissus bâtis mixtes, centraux, commerçants équipés et desservis et qui se seident de leur population qui passe par :
  - Une amélioration de la qualité des espaces publics ;
  - Une gestion plus rationnelle de la place de l'automobile en favorisant notamment transports collectifs et modes doux.

#### LES ENJEUX DE LA CENTRALITÉ ET DU COMMERCE

- L'attractivité générale mais aussi commerciale du centre-ville reconstruit passe par la « valeur esthétique » que lui confère les habitants ;
- « L'ambiance urbaine » et la qualité des espaces publics sont également déterminants ;
- L'attractivité commerciale passe par la réhabilitation du bâti (façades) et l'introduction de nouveaux centres commerciaux « locomotives » ;
- Cette politique d'aménagement doit s'accompagner d'une politique d'animation et d'une recherche active d'enseignes attractives (exemple de Saint Nazaire, s'inspirant de celui de Mulhouse).

#### LES ENJEUX URBAINS ET PATRIMONIAUX DU CENTRE RECONSTRUIT

- L'organisation de la reconstruction en fait un patrimoine spécifique qui comprend des ensembles urbains et des bâtiments remarquables désormais reconnus (Le Havre, Patrimoine mondial UNESCO) ;
- Inventaires et labellisations (Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle) permettent de repérer et de valoriser l'architecture pour la faire reconnaître et apprécier aux habitants ;
- Tout ne peut cependant être protégé et il faut apprendre aux propriétaires à respecter le vocabulaire bâti de la reconstruction ;
- Des outils efficaces permettent de définir les politiques (AVAP Caen & Dunkerque) ou d'être directement opérationnels (Plan de Ravalement Obligatoire - PRO - à Dunkerque).

*Toutes les publications  
de l'Observatoire de l'Aucame  
sont téléchargeables sur le site de l'Agence :*

[www.aucame.fr/publications/OpenData/Observatoires.php](http://www.aucame.fr/publications/OpenData/Observatoires.php)

*Directeur de publication : Patrice DUNY  
Réalisation et mise en page : Aucame 2017  
Contact : [anais.pitel@aucame.fr](mailto:anais.pitel@aucame.fr)*



AUCAME  
Caen Normandie

**Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole**

19 avenue Pierre Mendès France  
14000 CAEN

02 31 86 94 00  
[contact@aucame.fr](mailto:contact@aucame.fr)

[www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)

*Photos : Aucame*