

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE CAEN LA MER 2019-2024



Le précédent PLH (2010-2015), portant sur un périmètre de 29 communes, fondait sa politique de l'habitat sur la relance de la construction neuve. Cette politique a produit les effets souhaités sur le marché local de l'habitat : détente du marché, légère croissance démographique,.... Le diagnostic de ce PLH, à 47 communes, a démontré que des dysfonctionnements sont toujours à l'œuvre sur le territoire de Caen la mer : déqualification d'une partie du parc ancien, difficulté d'accéder à la propriété de certains ménages, tensions encore marquées sur certaines parties du parc social.

De plus, des évolutions fondamentales nécessitent d'adapter la politique de l'habitat de Caen la mer. Le périmètre de Caen la mer s'est élargi à 47 communes, le cadre réglementaire et législatif a évolué (loi Egalité Citoyenneté, loi ELAN,...) ainsi que certains dispositifs en matière de production de logements (dispositif PINEL, agréments de l'Etat pour financer le logement social) et de nouveaux enjeux, particulièrement environnementaux, sont apparus. Ces évolutions imposent aux élus de s'inscrire dans une approche de la politique de l'habitat plus globale et plus transversale.

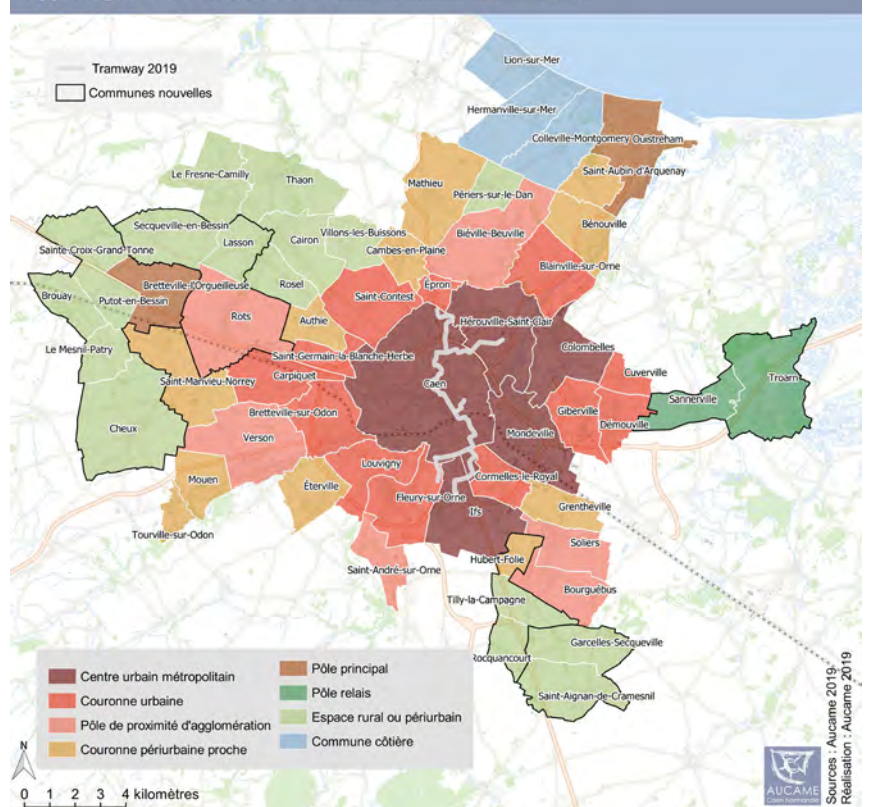
UNE POLITIQUE DE L'HABITAT ÉQUILBRÉE

À travers ce nouveau PLH, les élus de Caen la mer souhaitent affirmer le rôle de la politique du logement pour renouer avec une croissance démographique, afin de conforter le rôle métropolitain de Caen la mer et fidéliser les ménages sur le territoire. Pour atteindre l'objectif démographique de 275 000 habitants à horizon 2026, compte tenu de la baisse du nombre d'habitants par ménage, le PLH inscrit une programmation de 12 400 logements durant les 6 ans de mise en œuvre.

L'enjeu du PLH est de permettre la réalisation de cet objectif de construction, de manière équilibrée et responsable sur le territoire. Ainsi, la politique communautaire de l'habitat vise à :

- éviter une suroffre au risque de voir une concurrence s'opérer entre les logements neufs et les logements anciens,
- minimiser l'impact environnemental du logement, en réduisant la consommation d'espaces agricoles lié au développement de l'habitat et en améliorant l'efficacité énergétique des logements,
- respecter ou rétablir les grands équilibres spatiaux et sociaux du territoire,
- produire des logements qui répondent aux aspirations, aux besoins et aux capacités financières des habitants.

Typologie des communes (avec les communes historiques)



Le PLH s'appuie, pour sa mise en œuvre, sur une typologie des communes identique à celle du SCoT, dans un souci de cohérence des politiques publiques.

CHIFFRES-CLÉS DE L'HABITAT À CAEN LA MER :

- 264 400 habitants
- 139 034 logements
- 124 587 résidences principales
- 6,7 % de logements vacants

Source : Insee, RP 2015

- 75 000 logements privés construits avant 1984

Fichiers fonciers, DGFIP

- 31 000 logements locatifs sociaux ordinaires

Source : RPLS 2016

- 1 828 logements construits en moyenne par an entre 2010 et 2016

Sources : Enquête Caen la mer et SITADEL

- 1 985 €/m² en moyenne pour un appartement ancien entre 2006 et 2016

Source : DVF

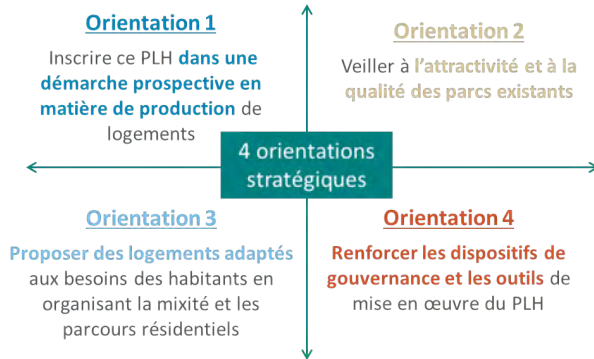
- 180 000 € : capacité d'acquisition d'un couple avec enfant(s) de la classe moyenne

Source : estimation Aucame d'après FILOSOFI 2015 et Crédit Agricole 2018

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PLH

Pour mettre en œuvre la politique de l'habitat, le PLH se décline selon quatre grandes orientations.

Ces orientations sont déclinées en 19 fiches actions, permettant leur mise en œuvre opérationnelle. Ces fiches actions, dont la liste se trouve en page 4, sont détaillées dans le programme d'action.



LE PLH CAEN LA MER

Le PLH définit les orientations de la politique de l'habitat pour 6 ans. Son contenu est défini à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitat.

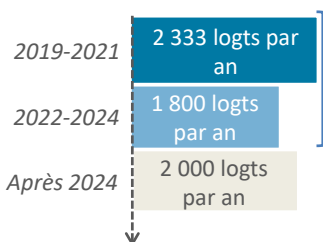
Le PLH de Caen la mer comporte ainsi quatre volets :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat ;
- un document d'orientations énonçant les principes et objectifs du programme ;
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire ;
- un cahier de programmation, déclinant les mesures et objectifs quantitatifs du programme d'action par type de territoire.

L'élaboration du nouveau PLH de Caen la mer s'est déroulée du mois de mars 2017 (date de la délibération du bureau communautaire) au mois de mai 2019 (arrêt du PLH). Il a donné lieu à 10 réunions du groupe de travail d'élus, 6 présentations en conférences ou séminaires des maires, 27 rencontres avec les partenaires, deux séminaires des acteurs du logement et 8 réunions par secteur de l'armature urbaine.

INSCRIRE LE PLH DANS UNE DÉMARCHE PROSPECTIVE EN MATIÈRE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Objectif de programmation

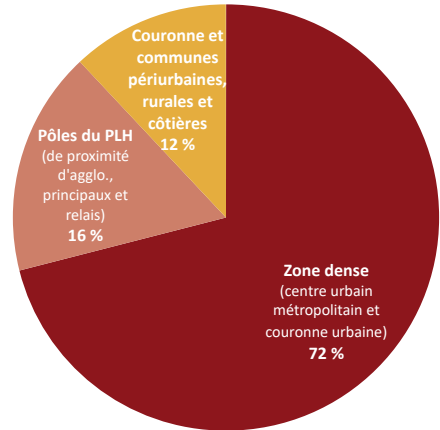


Sur la période du PLH (2019-2024) 2 067 logts par an

L'objectif de cette orientation est d'équilibrer la production de logements neufs dans la durée. En effet, si les besoins sont estimés à 2 000 logements neufs par an en moyenne, du fait des projets déjà engagés, la production devrait être supérieure les premières années avant de se rééquilibrer.

Il s'agit aussi de trouver une juste répartition spatiale de la construction neuve, pour maintenir les équilibres entre la zone urbaine centrale, les pôles du PLH et les couronnes périurbaines, rurales et côtières.

Part des logements neufs programmés



C'est aussi selon cette typologie des communes de Caen la mer que sont définis des objectifs de densité nette pour les opérations de plus de 5 000 m². En définissant ces objectifs de densité et en privilégiant la construction dans les tissus urbains existants, le PLH fixe une enveloppe de consommation foncière maximale à vocation d'habitat de 45 ha par an.

Densité nette résidentielle minimale moyenne pour toute opération supérieure à 5 000 m² (en extension urbaine et en tissu urbain existant)

Centre urbain métropolitain	52 logements à l'hectare
Couronne urbaine	35 logements à l'hectare
Pôle de proximité d'agglomération	30 logements à l'hectare
Pôle principal	30 logements à l'hectare
Pôle relais	30 logements à l'hectare
Couronne péri-urbaine proche	20 logements à l'hectare
Commune côtière	20 logements à l'hectare
Espace rural ou périurbain	15 logements à l'hectare
CAEN LA MER	30 logements à l'hectare

Visant une offre de logement équilibrée, cette politique doit s'accompagner de la mise en place d'une stratégie foncière et d'une planification urbaine communautaire, seules garantes de son application dans la durée.

VEILLER À L'ATTRACTIVITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARCS EXISTANTS

Dans un contexte de rareté de l'offre, le précédent PLH a axé sa politique sur la relance de la construction neuve. Près de dix ans après, une partie du parc privé présente des signes de déqualification. Le maintien à niveau de ce parc représente aujourd'hui de multiples enjeux : enjeu

de reconquête urbaine et démographique des centres-villes et centres-bourgs, enjeu social d'accès à un parc de logements plus abordable financièrement ou de diminution de la précarité énergétique, et enjeux économiques et de développement durable liés aux politiques de rénovation énergétique.

Le PLH vise ainsi à amplifier la rénovation, notamment énergétique du parc de logements privés d'avant 1984, pour tendre vers 3 000 logements rénovés en 6 ans. Pour impulser cette dynamique, il préconise la simplification du parcours des habitants de Caen la mer (création d'un guichet unique de la rénovation de l'habitat), d'aider financièrement les ménages et de cibler des politiques communautaires sur les secteurs et les parcs présentant des risques de déqualification.

Le PLH prévoit aussi d'accroître le soutien à la politique de rénovation du parc social initié dans le précédent PLH, en prévoyant de soutenir la rénovation 1 800 logements publics en 6 ans via la mobilisation d'une enveloppe financière de 3 600 000€.



Rénovation BBC, quartier du Grand Parc à Hérouville Saint-Clair (crédit photo Calvados Habitat)

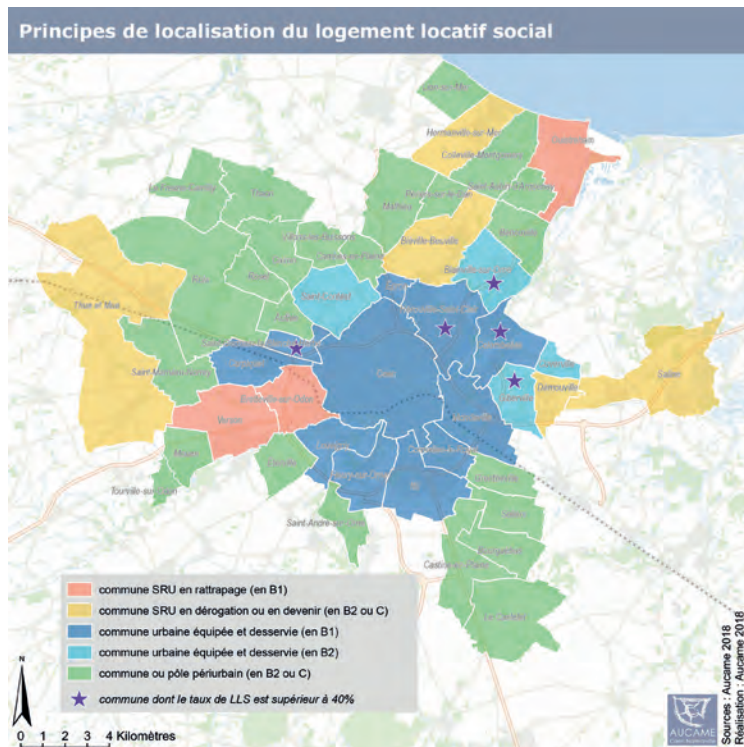
PROPOSER DES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX BESOINS DES HABITANTS EN ORGANISANT LA MIXITÉ ET LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Cette orientation a pour ambition de poursuivre la politique locale de l'habitat solidaire engagée par le précédent PLH en matière de logements aidés et de besoins des publics spécifiques (jeunes précaires, personnes âgées, personnes handicapées, gens du voyage et publics prioritaires).

Les actions du PLH dans ce domaine visent donc à :

- conjuguer les évolutions de la politique de l'Etat en matière de financement du logement locatif social et la volonté des communes de proposer à leurs habitants une offre sociale,
- compléter les produits aidés existants et développés dans le précédent PLH par une offre en logements à prix abordable, notamment dans les secteurs les plus tendus,
- être solidaire envers les habitants qui ont des difficultés à se loger par le développement d'une offre adaptée à leurs besoins (notamment des petits logements très sociaux), par la mise en œuvre des orientations en matière d'attribution des logements sociaux et des plans ou schémas pour les personnes avec des besoins spécifiques (gens du voyage, personnes âgées ou handicapées, étudiants, ménages en grande précarité...).

Au final, le PLH préconise la création de 500 logements sociaux par an, dont au moins 400 logements locatifs sociaux ordinaires (PLAI, PLUS et PLS bailleurs) et 100 logements comprenant les structures collectives et le locatif conventionné avec l'Anah. Outre ces logements locatifs sociaux, le PLH prévoit la construction de 300 logements en accession abordable à prix maîtrisé.



Les objectifs de constructions de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable se définissent en fonction de la typologie des communes, tout en incluant les zonages règlementaires de l'Etat (B1, B2 et C) et les obligations liées à la loi SRU (carte ci-dessus).

RENFORCER LES DISPOSITIFS DE GOUVERNANCE ET LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

Le succès de la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat repose sur la capacité à faire vivre le programme auprès des communes et des acteurs du logement. Caen la mer souhaite ainsi mettre en place une feuille de route avec les communes, pour guider et accompagner la mise en œuvre locale de la politique de l'habitat.

Les équilibres en matière d'habitat étant relativement fluctuants, le PLH accorde une importance particulière aux outils de suivi à mettre en œuvre afin de pouvoir analyser au plus près les effets du PLH, ainsi qu'aux dispositifs de gouvernance permettant de réajuster les objectifs du PLH le cas échéant. Caen la mer s'engage à pérenniser le partenariat actif avec les acteurs impliqués dans la mise en œuvre du PLH. Des temps d'échanges seront développés pour rendre compte des actions engagées et ainsi débattre et échanger autour de la politique de logement (conférence des acteurs, rencontres...).



La conférence des acteurs du PLH, un rendez-vous annuel inscrit au programme d'action

ORIENTATION	ACTION		BUDGET
INSCRIRE LE PLH DANS UNE DÉMARCHE PROSPECTIVE EN MATIÈRE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	Action 1.1.	Encadrer la production de logements en cohérence avec les objectifs fixés sur le long terme	150 000 €
	Action 1.2.	Privilégier la production de logements dans les tissus urbains existants	
	Action 1.3.	Définir une stratégie foncière	
	Action 1.4.	Promouvoir des formes d'habitat durables et attractives	
VEILLER À L'ATTRACTIVITÉ ET LA QUALITÉ DES PARCS EXISTANTS	Action 2.1.	Accompagner les habitants de Caen la mer dans leur démarche de rénovation, notamment énergétique	7 725 000 €
	Action 2.2.	Mettre en œuvre les actions communautaires d'amélioration du parc privé sur les thématiques prioritaires	
	Action 2.3.	Prévenir la dégradation des copropriétés privées des années 1950-1980	
	Action 2.4.	Poursuivre la réhabilitation du parc social	
PROPOSER DES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX BESOINS DES HABITANTS EN ORGANISANT LA MIXITÉ ET LES PARCOURS RÉSIDENTIELS	Action 3.1.	Produire du logement locatif aidé en fonction de la capacité d'accueil des communes	14 428 000 €
	Action 3.2.	Renforcer la production de logements abordables, en accession sociale à la propriété et en accession à prix maîtrisé	
	Action 3.3.	Décliner la politique d'attribution en matière de logements sociaux dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)	
	Action 3.4.	Poursuivre le développement d'une offre de logements et d'hébergement adaptée et diversifiée envers les plus défavorisés	
	Action 3.5.	Adapter le parc existant au vieillissement et au handicap et faire évoluer l'offre nouvelle en conséquence	
	Action 3.6.	Adapter l'offre en logements aux besoins des jeunes et étudiants	
	Action 3.7.	Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage	
RENFORCER LES OUTILS DE GOUVERNANCE DU PLH	Action 4.1.	Poursuivre les dispositifs d'évaluation de la politique de l'habitat et élargir les champs d'observation pour mieux appréhender l'ensemble des marchés	237 000 €
	Action 4.2.	Analyser l'impact de la production de logements sur les différents marchés et segments de l'offre	
	Action 4.3.	Renforcer les outils de gouvernance du PLH	
	Action 4.4.	Contractualiser pour décliner les objectifs du PLH	
sous-total des actions			22 540 000 € <i>dont 18 355 000 € d'investissement</i>
Fonctionnement direction Habitat, Maison Habitat et service Gens du voyage			8 130 000 € <i>dont 300 000 € invest.</i>
BUDGET TOTAL			30 670 000 € <i>dont 18 655 € invest.</i>

Pour plus d'informations sur le PLH de Caen la mer :

www.caenlamer.fr/habitat/

Réalisation : Caen la mer - AUCAME
Textes & illustrations : AUCAME
Mise en page : AUCAME 2019



Communauté urbaine Caen la mer
16 rue Rosa Parks - CS 52700 14027 CAEN CEDEX 9
02 31 39 40 00
www.caenlamer.fr



Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole
21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN
02 31 86 94 00
www.aucame.fr