



# BILAN PLH 2023

## CE QU'IL FAUT RETENIR : UNE CINQUIÈME ANNÉE MARQUÉE PAR LA CRISE DU LOGEMENT

L'année 2023 est marquée par un net fléchissement des livraisons de logements, avec près de 200 logements en moins par rapport à l'objectif de la deuxième période de mise en œuvre (2022-2024).

Malgré une attractivité confirmée de Caen la mer, le contexte de crise du logement commun à beaucoup de pôles urbains et métropoles se retrouve localement. De nombreux facteurs conjoncturels mais aussi structurels concourent à des difficultés pour la promotion immobilière.

**Autre objectif non atteint, le nombre de logements sociaux livrés avec un taux de réalisation de 50 %.** Les facteurs de la crise du logement s'appliquent aussi au secteur de logement social. Cela est d'autant plus préoccupant que les attributions diminuent tandis que la demande augmente.

**Objectif atteint cette année, pour la première fois :** plus de 500 logements ont été accompagnés et aidés par Caen la mer dans le cadre d'un projet de rénovation. La forte dynamique observée les années précédentes se confirme.

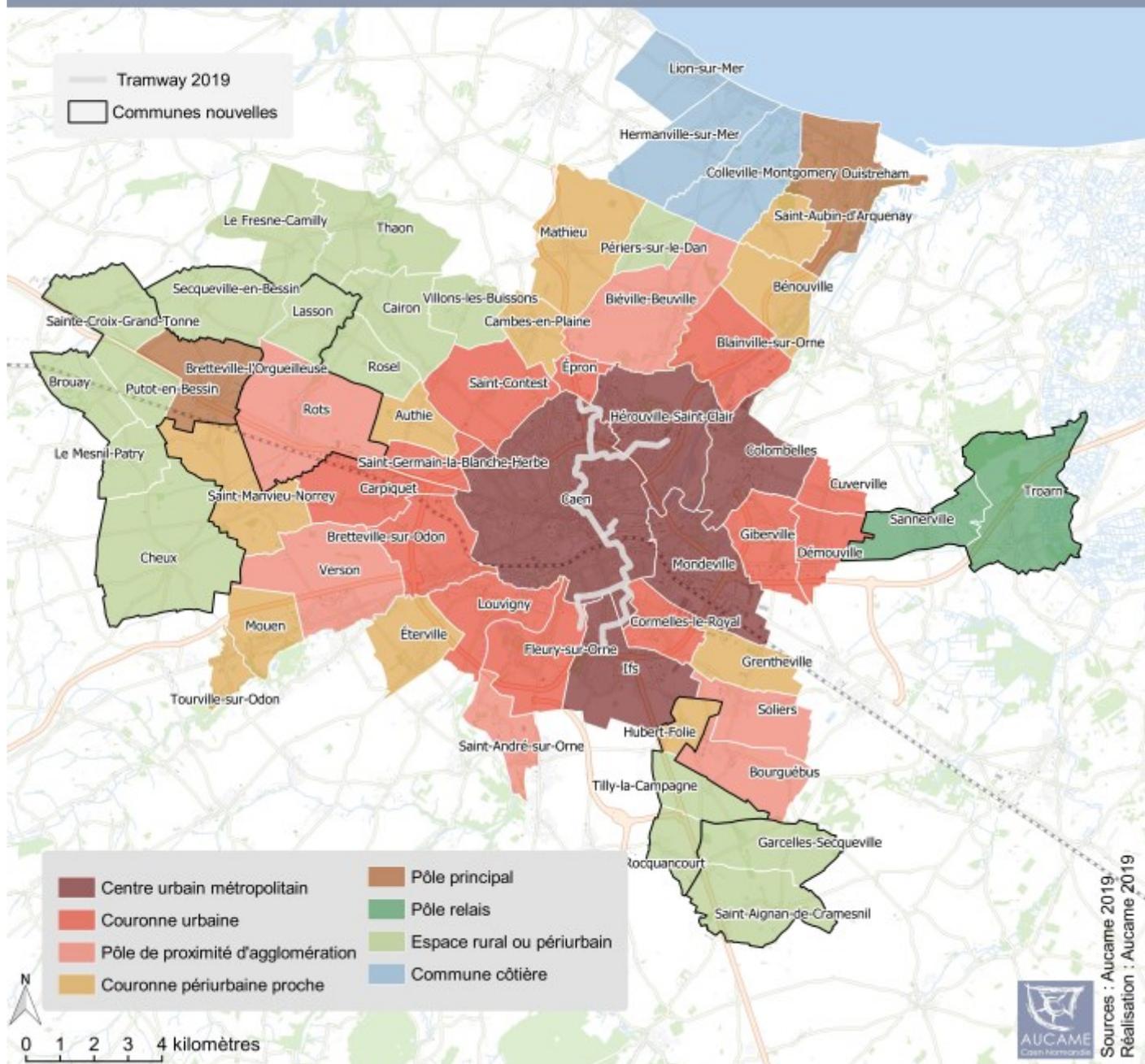
**La crise nationale du logement neuf a atteint Caen la mer et l'année 2023 marque une rupture par rapport aux années antérieures, les ventes ayant chuté. Cependant, les prix restent élevés.**

**Dans le collectif ancien, les prix ont cessé de monter** mais demeurent à des niveaux élevés. Les niveaux de loyers sont hauts et les rotations faibles.

Malgré une baisse des taux d'intérêts en milieu d'année 2024, **les facteurs structurels à l'origine de la crise du logement perdurent, laissant peu d'espoir de grandes améliorations pour l'année 2024.**

	Bilan 2023	Écart à l'objectif
1 800 logements/an entre 2022-2024	1 637 logements	- 163 logements
2 067 logements/an entre 2019-2024		- 430 logements
72 % des logements construits en zone dense <i>(centre urbain et couronne urbaine)</i>	65 %	- 7 points
55 % des logements construits en tissu urbain existant ou en renouvellement	64 %	+ 9 points
50 % des logements en extension localisés dans la zone dense	37 %	- 13 points
Maintenir un taux de 25 % de locatif social	27 %	+ 2 point
Rénover 500 logements privés/an	571 logts rénovés et aidés par CLM	+ 71 logements
	354 en cours d'accompagnement	Non significatif
Réhabiliter 300 LLS / an	0 logement	- 300 logements
Produire 500 LLS / an	247 logements	- 253 logements
A moins 30 % de PLAI	40 %	+ 10 points
Produire 300 logements abordables/an	Au moins 62 logements	Non significatif

## Typologie des communes (avec les communes historiques)



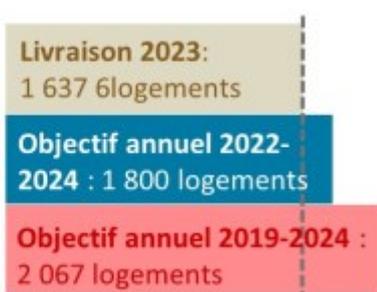
## PARTIE I : BILAN ANNUEL DE RÉALISATION DES OBJECTIFS QUANTITATIFS

### 1. Livraison de logements : un volume en dessous des objectifs en lien avec un marché du logement neuf en crise

En 2023, **1 637 logements ont été livrés à Caen la mer**, dont 89 logements en structures collectives (1 EHPAD à Caen). Ce chiffre est en deçà de l'objectif de 1 800 logements pour la période 2022-2024. Malgré une attractivité retrouvée, le contexte national de crise du marché de logements neufs se retrouve également à Caen la mer.

Toutefois, avec près de 11 400 logements livrés entre 2019 et 2023, **l'objectif annuel de produire 2 067 logements reste largement dépassé** (2 281 logements livrés en moyenne par an). Dans un contexte d'attractivité et de livraison des logements des grandes ZAC, les années 2021 et 2022 affichaient des records de production de logements, avec respectivement 2 701 et 2 882 logements livrés.

Livraison de logements neufs à Caen la mer :  
entre objectif et réalisation



	Objectif PLH 2019-2024	Bilan 2023
<b>Zone dense</b> (centre urbain métropolitain et couronne urbaine)	72 %	65 %
<b>Pôles</b> (proximité d'agglomération, principal et relais) <b>du PLH</b>	16 %	18 %
<b>Couronne et communes périurbaines, rurales et côtières</b>	12 %	17 %

Source : recensement des livraisons de logements—Direction Habitat Caen la mer

En rupture avec les années précédentes, les livraisons ont été **proportionnellement moins importantes dans la zone dense** que l'objectif du PLH, en lien avec un ralentissement des livraisons dans les ZAC. Autre rupture, la part des livraisons dans la couronne périurbaine proche est plus importante que l'objectif, une situation nouvelle depuis le début du PLH. Parallèlement, cette année encore, la proportion de livraisons dans les communes rurales et côtières ainsi que dans la couronne périurbaine a dépassé l'objectif.

L'année 2024 devrait s'inscrire dans la même dynamique, même si le marché du neuf à Caen la Mer est relativement plus dynamique que dans le reste de la Normandie. L'incertitude politique et géopolitique, les coûts de construction élevés, les doutes concernant une baisse significative des taux d'intérêts, la fin du dispositif PINEL en décembre 2024, etc. sont autant de facteurs qui contribuent à **renforcer la crise du logement qui s'accélère**.



Source : recensement des livraisons de logements—Direction Habitat Caen la mer

## 2. Consommation d'espaces : des objectifs de limitation de la consommation d'espaces difficiles à mesurer mais des indicateurs qui laissent présager une augmentation de cette consommation

Rappel **des 4 règles** en faveur de la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

- Une enveloppe foncière maximale à vocation d'habitat de 45 ha par an
- Des densités différenciées par type d'espace
- Au moins 55 % des logements se localiseront dans les tissus urbains existants ou en renouvellement
- Au moins 50 % des logements construits en extension urbaine devront être localisés dans la zone dense (centre urbain métropolitain et couronne urbaine).

		Densité nette résidentielle minimale moyenne opération sup. à 5 000 m <sup>2</sup> (en extension urbaine et en tissu urbain existant)
Zone dense	Centre urbain métro	52 logements à l'hectare
	Couronne urbaine	35 logements à l'hectare
Pôle	Pôle de proximité d'aggl.	30 logements à l'hectare
	Pôle principal	30 logements à l'hectare
	Pôle relais	30 logements à l'hectare
Couronne et communes péri., rurales et côtières	Couronne péri. 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

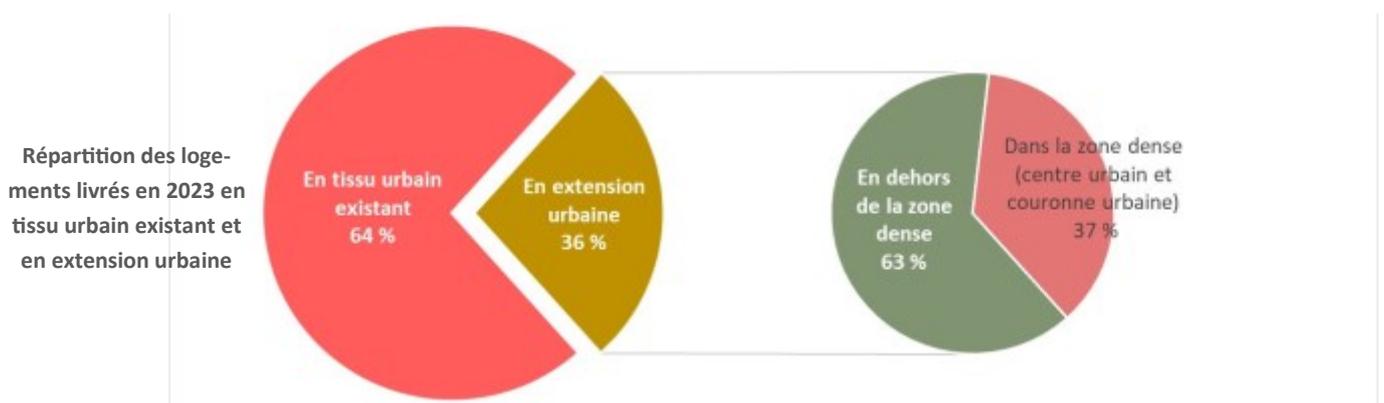
L'Etat a proposé une doctrine pour mesurer la consommation d'espaces via des livrets d'information. Localement, deux bases de données peuvent être utilisées :

- L'exploitation des fichiers fonciers par le Cerema, disponibles sur le portail de l'artificialisation qui tend à devenir l'outil de référence au niveau national, bien que légalement les collectivités ont le droit d'utiliser leurs outils dès lors que leur mesure rentre dans le cadre de la doctrine.
- La Cartographie de la Consommation Foncière (CCF) développée par l'EPFN et la Région, cette dernière ayant fait le choix d'utiliser cette base. Au moment de la rédaction de ce bilan 2023, les données disponibles portent jusqu'au 31/12/2020.

Consommation d'espaces en ha (CCF)	
2019	53
2020	27

Grâce au recensement des livraisons de logements effectué par Caen la mer, il est possible de mesurer les deux autres règles en matière de consommation d'espace. Pour l'année 2023, l'objectif d'avoir au moins 55 % des logements livrés dans le tissu urbain existant (en opposition à de l'extension) est respecté (64 %).

La 2<sup>ème</sup> règle impose qu'au moins 50 % des logements livrés en extension le soient dans la zone dense (centre urbain métropolitain et couronne urbaine). Après trois années de non atteinte, l'année 2022 faisait exception puisque plus de 70 % des logements livrés en extension l'avaient été dans la zone dense. En 2023, l'objectif n'est plus atteint, avec seulement 37 % des logements en extension livrés dans la zone dense.



Source : recensement des livraisons de logements—Direction Habitat Caen la mer

### 3. Rénovation du parc : une dynamique de rénovation bien enclenchée

L'année 2023 est marquée par la signature d'un **avenant à la convention ANAH pour le FIG**. Cet avenant a **pour objectif d'augmenter les objectifs pour quasiment toutes les cibles** (propriétaires énergie et autonomie et propriétaires bailleurs). Cela répond à la forte dynamique en demande d'accompagnement. En effet, 2023 marque un tournant dans les résultats de la politique de rénovation. Depuis la mise en œuvre du PLH, c'est la première année où les objectifs de rénovation sont dépassés, avec 571 logements rénovés et aidés par Caen la mer.

Les rénovations des copropriétés sont moins significatives cette année (206 logements pour 7 copropriétés) tandis que les audits énergétiques de la Région (148) se maintiennent à un niveau intéressant. Cela s'explique par un décalage en 2024 du vote des travaux en copropriété suite à une modification de la réglementation de l'Anah.

En parallèle, **près de 1 600 logements ont réalisé des travaux en bénéficiant des aides de l'ANAH**. Les travaux concernent un poste (changement des huisseries par exemple) sans avoir fait l'objet d'une rénovation globale ni d'un accompagnement de Caen la mer.

**Année 2023**

Engagés dans un parcours de rénovation

**2 514 logements**

Dont ceux répondant aux obj. PLH

**925 logements**

Dont ceux aidés par Caen la mer

**571 logements**

Bilan de la rénovation du parc existant - Source : Caen la mer

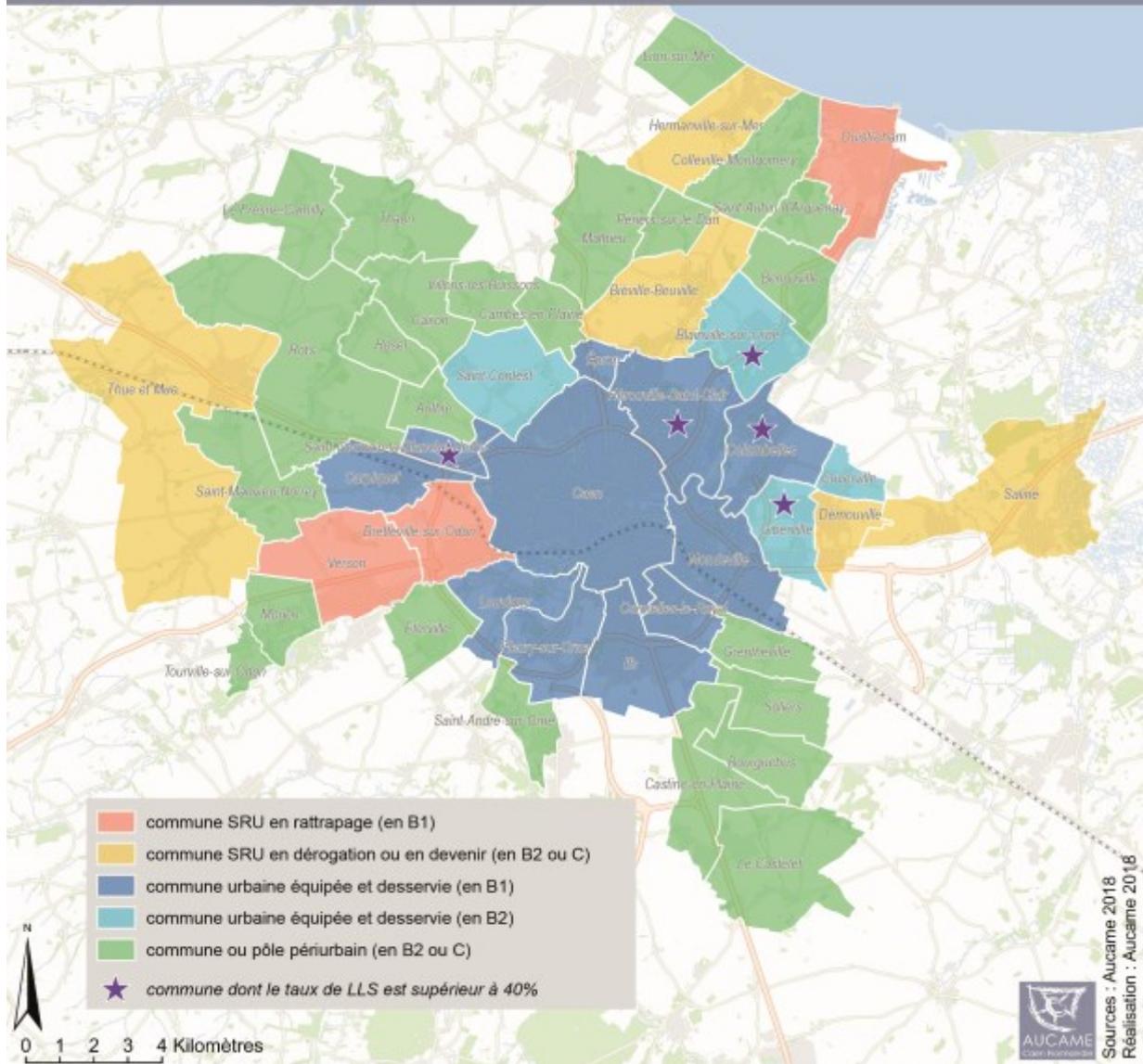
				2022	2023	2019-2023	
<b>Parc privé</b>	<b>Logements répondant aux objectifs du PLH</b>	<b>Logements rénovés et aidés par CLM</b>	Logements rénovés avec un gain énergétique	173	180	857	2 032
			Logements en copropriété, travaux parties communes (dont POPAC, aide expérimentale)	48	290	815	
			Travaux d'adaptation perte autonomie	120	101	360	
		<b>Accompagnements en cours</b>	Audit énergétique Région	137	148	619	3 944
	Logements en copropriété (PIG et SARE)		1 326 (26 copros)	206 (7 copros)	3325		
	<b>Autres logements rénovés</b>	Aides ANAH sans rénovation globale (par poste de travaux)		1 767	1 589	6 253	6 458
Logements en copropriété, travaux parties communes sans travaux énergétiques		0	0	205			
<b>Parc social (logements subventionnés par CLM)</b>				0	0	587	

L'année 2024 est marquée par une **prorogation du SARE** afin de permettre au législateur de définir plus précisément les modalités de mise en œuvre du futur service public de la rénovation de l'habitat France Renov' associant les dispositifs d'amélioration de l'habitat et le service public de la performance énergétique de l'habitat.

Les évolutions législatives nationales très mouvantes rendent difficile la projection pour les années à venir. **Dans le cadre des travaux du PLUi-HM, la définition du futur POA, en remplacement du PLH 2019-2024, est en cours de définition et devrait afficher de nouveaux objectifs en matière de rénovation.**

Comme depuis trois ans, aucune demande d'aide n'a été faite par les bailleurs sociaux. Toutefois, des travaux ont été réalisés par les bailleurs sans faire appel aux aides de Caen la mer. En juin 2024, Caen la mer a modifié son règlement d'aides à la rénovation du parc social afin d'augmenter le niveau de subventions apportées et permettre de financer la rénovation BBC par étape.

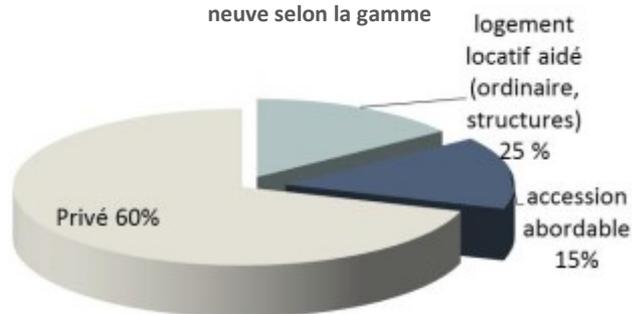
## Principes de localisation du logement locatif social



Rappel des 4 règles en faveur de la diversification de l'offre en logements

- **Maintenir 25 % de logement locatif social à l'échelle de Caen la mer**
- **Produire 25 % de logement locatif aidé, soit environ 500 logements dont au moins 400 logements locatifs sociaux ordinaires**
- **Au moins 30 % de logements de type PLAI, dont au moins 50 % de T1 et T2.**
- **Produire 15 % d'accession abordable, soit environ 300 logements par an**

Objectif de production de logements dans la construction neuve selon la gamme



Rappel de niveau de prix au m<sup>2</sup> utile de référence pour l'accession maîtrisée dans le cadre du PLH (prix PSLA—TTC)

Niveau de prix TTC en BRS	Prix au m <sup>2</sup> de SHAB
Parking en ouvrage	2 900 €/m <sup>2</sup>
Parking extérieur	2 700 €/m <sup>2</sup>

	2023	2024
B1	3 521 €/m <sup>2</sup>	3 803 €/m <sup>2</sup>
B2	3 074 €/m <sup>2</sup>	3 320 €/m <sup>2</sup>
C	2 688 €/m <sup>2</sup>	2 902 €/m <sup>2</sup>

## 4. Logement social et accession abordable : une production inférieure aux objectifs

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, Caen la mer compte **27 % de logement locatif social, pourcentage supérieur aux 25 % préconisés**. Ce taux est stable depuis plusieurs années.

En 2022, **247 logements locatifs sociaux ont été livrés**, soit 15 % des livraisons totales. Après des années de dépassement de l'objectif du volume de production (653 LLS en moyenne pour 2019-2022), **l'année 2023 est marquée par un déficit important** (voir tableau page 18). Cette diminution des livraisons est en partie dû à un ralentissement de production des grandes ZAC. Cette baisse dans la livraison de LLS intervient dans un contexte de forte tension de la demande en logement social.

RPLS 2023	
Nombre de LLS (Source : RPLS*)	35 334
Taux de LLS dans les RP*	27 %

\*RPLS : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

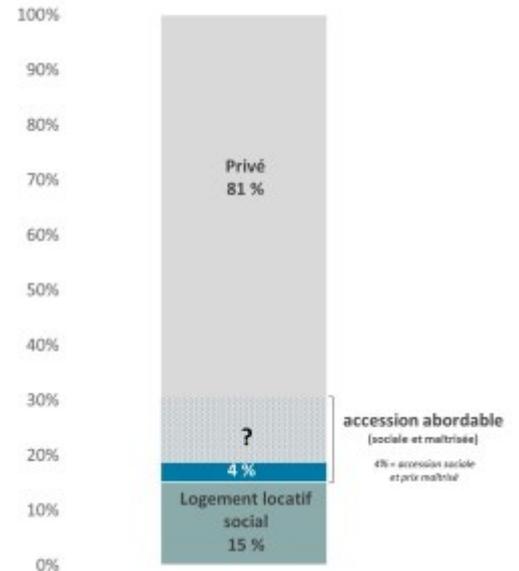
\*RP : Etat

**Avec 40 % de logements de type PLAI produits, l'objectif d'en livrer au moins 30 % est dépassé, à l'instar de précédentes années.** Cette bonne atteinte est rassurante dans un contexte de précarisation des ménages. De plus, plus de 70 % des LLS livrés sont des T1 ou des T2. Ces statistiques sont encourageantes car la demande porte en grande partie sur ces logements, bien qu'il faille noter une tension nouvelle sur les grands logements, tension qui s'ajoute à celle sur les T1/T2.

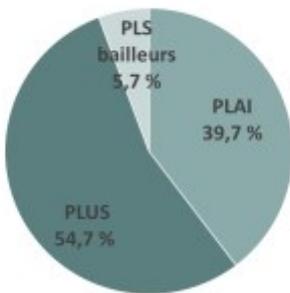
Les bailleurs expriment des **inquiétudes face à une demande qui augmente**, alors même que le taux de rotation diminue, en lien avec des situations de fragilités sociales et de difficulté à avoir un parcours résidentiel satisfaisant.

Enfin, il est toujours difficile de mesurer le nombre de logements abordables livrés. Seule l'accession sociale peut être comptabilisée, contrairement à l'accession maîtrisée. Toutefois, il est nécessaire de veiller à ce qu'une partie des prix des logements en couronne demeurent abordables dans un contexte d'augmentation des prix dans ces secteurs.

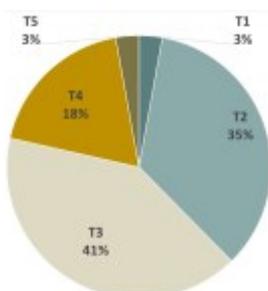
Livraison 2023 des logements selon la gamme



Répartition des LLS livrés en 2023 selon le type de financement



Répartition des LLS livrés en 2023 selon la taille



	Privé	Logement locatif social	Accession sociale
<b>Commune SRU en rattrapage (B1)</b>	159	11	10
<b>Commune SRU dérogation ou anticipation (B2 ou C)</b>	118	4	0
<b>Commune équipée et desservie B1</b>	Taux de LLS inf. à 40 %	8	109
	Taux de LLS sup. à 40 %	723	30
<b>Commune urbaine équipée et desservie en B2</b>	114	48	29
<b>Commune ou pôle périurbain (en B2 ou C)</b>	206	45	14
<b>CAEN LA MER</b>	<b>1 328</b>	<b>247</b>	<b>62</b>

Source : recensement des livraisons de logements—Direction Habitat Caen la mer

Source : Insee,  
RP2021

Code Insee	Commune	Population municipale		Taille des ménage	
		2021	2015	2021	2015
14030	Authie	1 676	1 570	2,46	2,74
14060	Bénouville	2 016	2 099	2,28	2,48
14068	Biéville-Beuville	3 738	3 144	2,36	2,47
14076	Blainville-sur-Orne	5 876	5 610	2,11	2,23
14092	Bourguébus	2 433	1 843	2,86	2,89
14098	Thue et Mue*	6 169	5 607	2,49	2,61
14101	Bretteville-sur-Odon	4 148	3 823	2,13	2,15
14118	Caen	108 200	106 260	1,68	1,74
14123	Cairon	2 023	1 947	2,59	2,75
14125	Cambes-en-Plaine	1 807	1 690	2,30	2,66
14137	Carpiquet	3 133	2 401	2,24	2,41
14166	Colleville-Montgomery	2 537	2 371	2,29	2,44
14167	Colombelles	7 022	6 513	2,17	2,26
14181	Cormelles-le-Royal	5 170	4 829	2,29	2,35
14215	Cuverville	2 278	2 060	2,56	2,68
14221	Démouville	3 008	3 222	2,18	2,48
14242	Épron	1 672	1 636	1,91	2,26
14254	Éterville	1 604	1 580	2,45	2,58
14271	Fleury-sur-Orne	5 303	4 744	2,02	2,13
14288	Le Fresne-Camilly	947	850	2,64	2,64
14301	Giberville	4 844	5 000	2,28	2,41
14319	Grentheville	984	874	2,58	2,67
14325	Hermanville-sur-Mer	3 203	3 019	2,23	2,32
14327	Hérouville-Saint-Clair	22 227	22 460	1,93	2,04
14341	Iffs	11 981	11 562	2,25	2,34
14365	Lion-sur-Mer	2 521	2 394	2,04	2,24
14383	Louvigny	2 646	2 788	2,28	2,40
14407	Mathieu	2 339	2 180	2,43	2,52
14437	Mondeville	10 075	9 719	1,99	2,07
14454	Mouen	1 731	1 489	2,51	2,52
14488	Ouistreham	9 331	9 177	1,85	2,01
14495	Périers-sur-le-Dan	574	476	2,45	2,33
14538	Castine-en-Plaine*	1 707	1 394	2,74	2,68
14542	Rosel	590	567	2,40	2,39
14543	Rots*	2 508	2 404	2,50	2,55
14554	Le Castelet*	1 772	1 392	2,79	2,84
14556	Saint-André-sur-Orne	1 790	1 802	2,48	2,58
14558	Saint-Aubin-d'Arquenay	1 121	873	2,54	2,61
14566	Saint-Contest	2 487	2 493	2,48	2,57
14587	Saint-Germain-la-Blanche-Herbe	2 403	2 358	2,33	2,39
14610	Saint-Manvieu-Norrey	2 078	1 909	2,56	2,63
14666	Sannerville	1 888	1 877	2,38	2,42
14675	Soliers	2 135	2 119	2,49	2,69
14685	Thaon	1 808	1 434	2,51	2,59
14707	Tourville-sur-Odon	1 127	1 021	2,69	2,76
14712	Troarn	3 446	3 574	2,30	2,37
14738	Verson	3 794	3 498	2,23	2,34
14758	Villons-les-Buissons	815	724	2,58	2,59
	Caen la mer	274 685	264 376	1,97	2,05

\* les données  
des communes  
associées sont  
disponibles en  
annexe du ce  
document

### 1. Démographie : une reprise de la croissance de la population confirmée, avec une croissance nouvelle de la population dans le centre urbain métropolitain

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, Caen la mer compte **274 685 habitants**. La reprise observée lors de l'élaboration du PLH est confirmée. Sur le long terme (1999-2021), la population de Caen la mer a augmenté de 6,9 %. Le rythme est relativement soutenu avec un taux de croissance annuel moyen de + 0,64 % entre 2015 et 2021, supérieur à l'objectif du PLH de + 0,36 %.

Évolution de la population et de la taille des ménages à l'échelle de Caen la mer

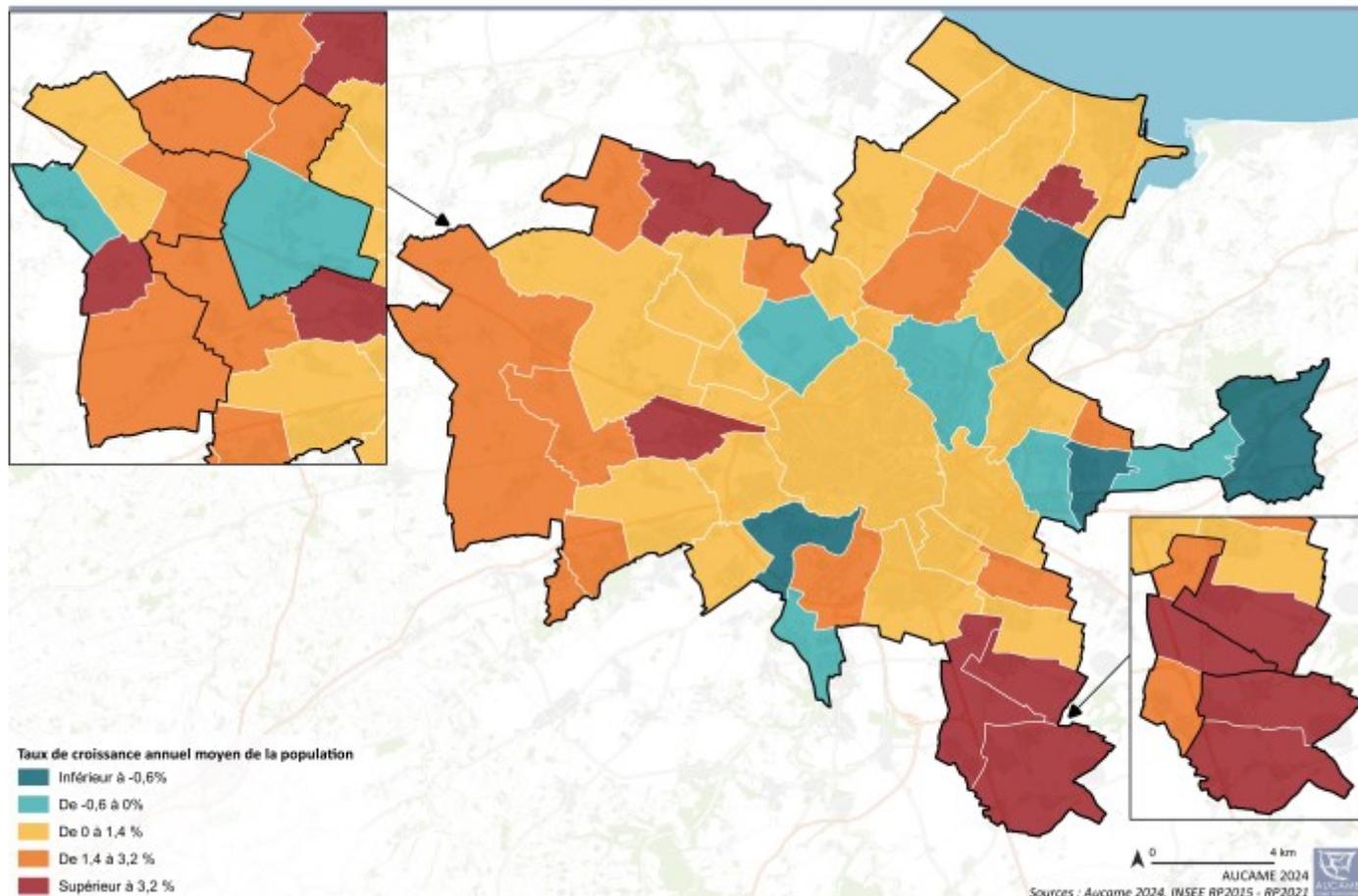
Source : RP 2021 - INSEE

	2010	2015	2021
<b>Population</b>	260 602	264 376	274 685
<b>Taille des ménages</b>	2,09	2,05	1,97

Toutefois, cette bonne vitalité démographique ne doit pas masquer **le vieillissement de la population à l'origine d'une taille moyenne des ménages qui ne cesse de diminuer**. Le solde naturel se dégrade localement (baisse de la natalité et hausse parallèle de la mortalité), mais est compensé par un solde migratoire positif.

Un autre élément positif est la répartition de ces gains démographiques. **Si la croissance reste fortement portée par les communes périurbaines et rurales (+ 2 % par an en moyenne entre 2015 et 2021), il est observé une augmentation de la population dans les secteurs les plus urbains après des années de baisse et de stagnation**. Ainsi, le centre urbain métropolitain renoue avec la croissance (+ 0,5 % par an entre 2015 et 2021) et la croissance démographique de la couronne urbaine a été plus forte durant la période 2015-2021 (+ 0,8 %) que pendant celle de 2000-2015 (+ 0,2 %).

Évolution de la population de Caen la mer entre 2015 et 2021



## 2. Marché de l'ancien en tension avec une baisse de la vacance dans le parc privé

Lors de l'élaboration du PLH, des signes de fragilité avaient été observés sur une partie du parc de logements existants : augmentation de la vacance, baisse des prix et turn-over. Pour requalifier ce parc de logements, le PLH a fixé une orientation forte et des objectifs qui en découlent : mettre en place une dynamique de rénovation et contenir la construction de nouveaux logements.

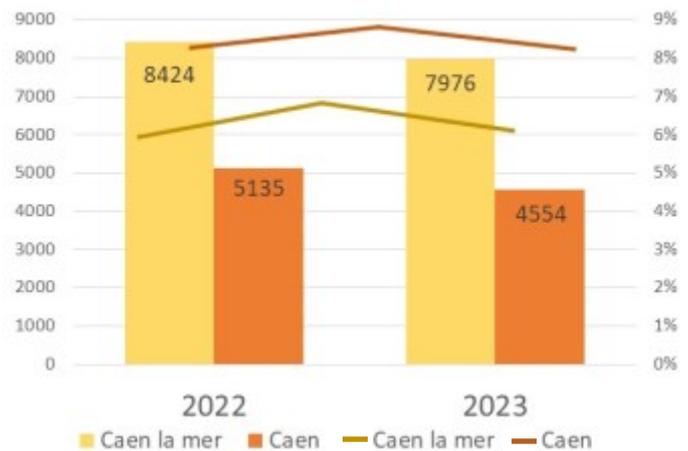
Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le **taux de vacance des logements privés à Caen la mer est de 6,8 %**, vacance jugée normale pour permettre la rotation dans les logements. La **vacance structurelle (2 ans et plus) reste autour de 1,6 %**.

**Depuis 2019, il est observé une baisse du nombre et du taux de logements vacants**, signe d'une certaine tension sur le marché immobilier.

**Des niveaux plus élevés** sont observés à **Troarn** (2,6 %) **mais en forte baisse** par rapport à 2022 (4,6 %). Les communes de Lion-sur-Mer et Bourguébus affichent aussi des taux plus élevés mais cela correspond à un nombre faible de logements.

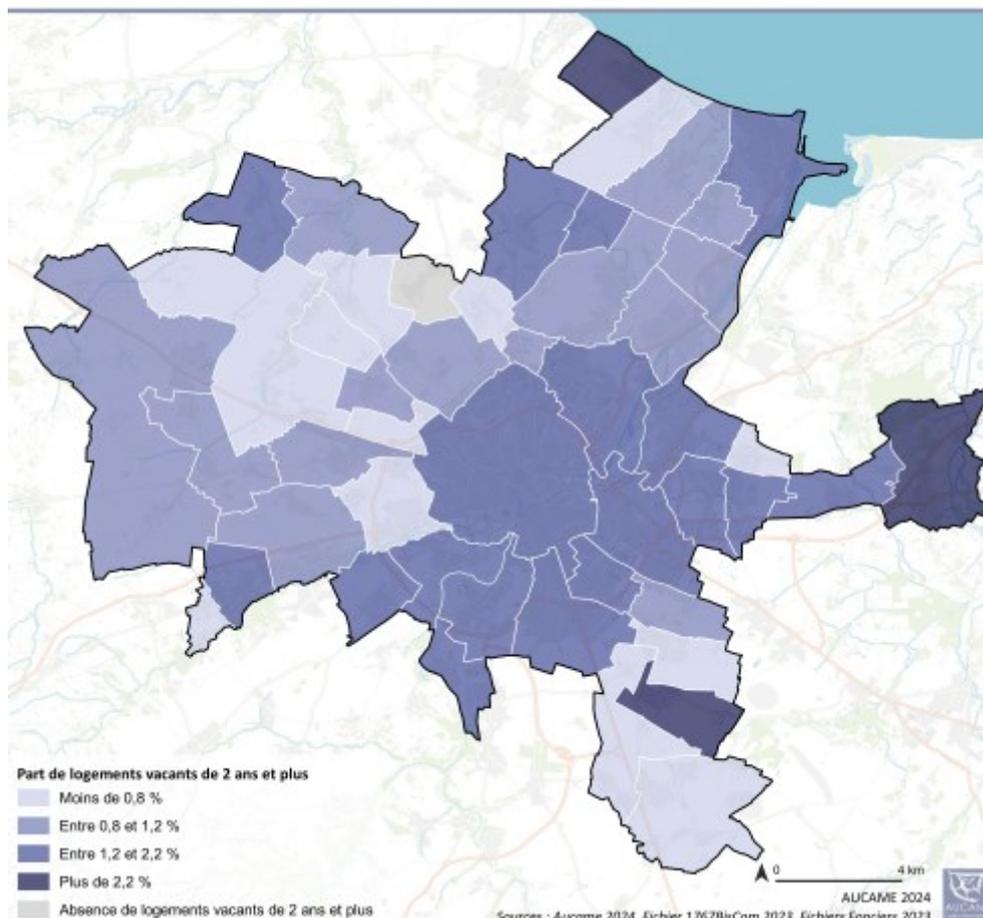
**A Caen, le nombre de logements vacants est descendu au dessous de 5 000 logements**, avec un taux de 8,7 %. La vacance structurelle du parc privé reste à un niveau plus faible (1,9 %).

Évolution du nombre et du taux de logements privés vacants au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours



Sources : Fichier 1767Bis Com et Fichiers Fonciers—DGFIP

Part de logements vacants de 2 ans et plus au 1er janvier 2023



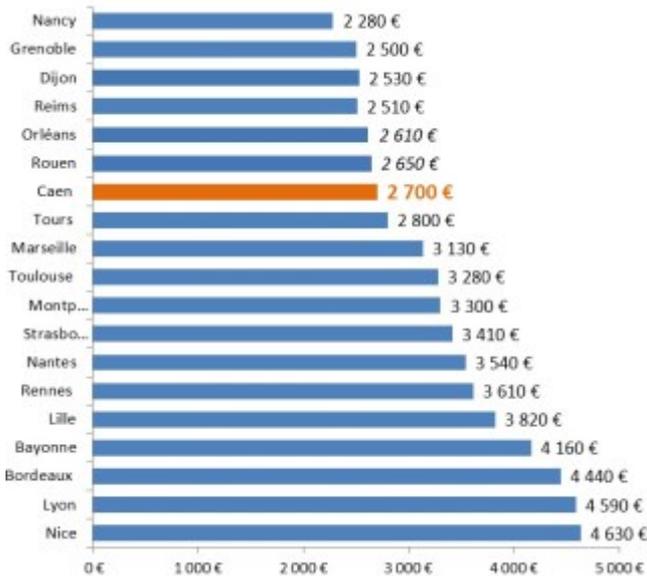
### 3. Les prix de logements anciens amorcent une baisse après une hausse continue et rapide mais les loyers continuent d'augmenter

En 2023, le prix des **logements collectifs anciens** à Caen reste à un niveau élevé puisqu'il faut compter en **moyenne 2 700 euros du m<sup>2</sup>** pour acquérir un bien. **En quinze ans, ce prix a augmenté de près de 20 %**, avec une période de forte baisse entre 2009 et 2017 et une période de très forte hausse (+ 47 %) entre 2018 et 2023. Malgré ces évolutions, **Caen reste toujours une des villes les plus abordables** par rapport à un panel de comparaison de villes françaises.

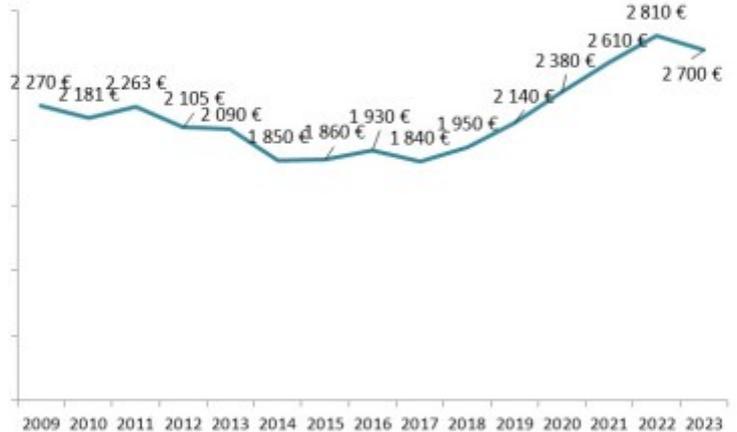
**Pour la première fois depuis 2017, Caen enregistre une baisse du prix des logements collectifs anciens** par rapport à 2022 (- 4 %). Cette baisse suit l'évolution observée en France métropolitaine qui affiche un recul de 4,1 %. Si Caen avait plutôt bien résisté ces derniers mois, **l'inflation, la hausse des taux d'intérêts et donc un accès moindre au crédit sont autant de facteurs explicatifs** de ces évolutions. Selon la note de Notaires n°63, « à fin mai 2024, **les prix des appartements anciens seraient stables (...)** à Marseille, Toulouse, Angers, **Caen**, Limoges et Brest. ». **Le marché de maisons anciennes suit les mêmes tendances**, avec un recul légèrement plus marqué (- 5,2 %) pour atteindre un prix médian de 246 000 € à Caen et son agglomération, contre 261 000 € en 2022.

Si Caen continue d'afficher **des loyers plus faibles** par rapport aux autres grandes villes, **l'écart se réduit avec des villes universitaires** comme Toulouse, Nantes, Rennes et Tours. La ville enregistre **une très forte augmentation de loyers depuis cinq ans** et parmi les plus fortes (+ 10,5 %). Des tensions sont observées sur l'accès à la location, notamment pour les petites surfaces et pour les étudiants.

Prix médian au m<sup>2</sup> des appartements anciens au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 à Caen

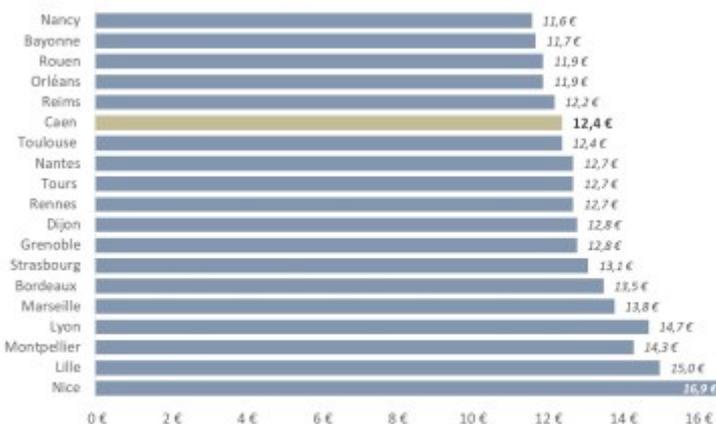


Évolution des prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens à Caen depuis 2009

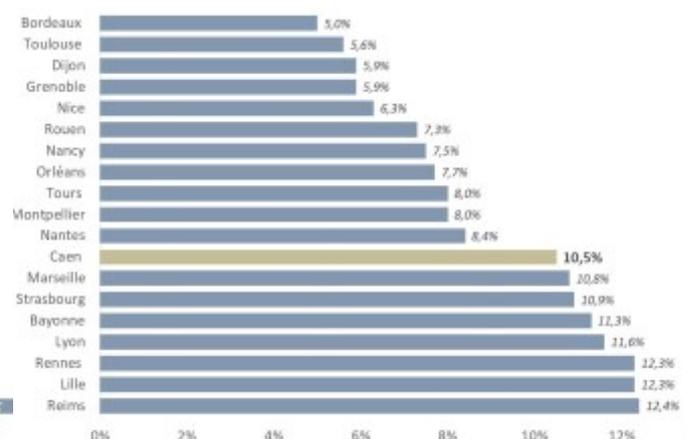


Source : Note de conjoncture immobilière - n°63 Avril-Mai 2024 - Notaires de France

Comparaison des prix au m<sup>2</sup> à la location au T4 2023



Évolution en 5 ans des prix au m<sup>2</sup> à la location 2019-2023 (T4)

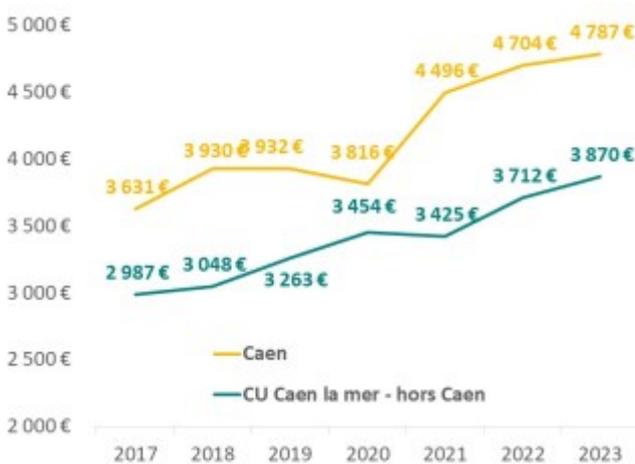


#### 4. Un marché de la promotion : un recul de l'activité immobilière qui confirme les inquiétudes pour les prochaines années et des prix qui continuent d'augmenter

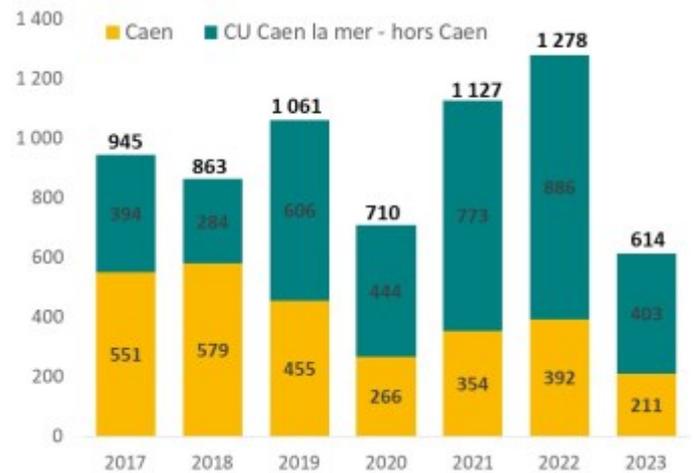
En 2022, la région de Caen la mer avait bien résisté à la crise amorcée ailleurs en France puisqu'elle affichait des niveaux record de ventes. **L'année 2023 est bien différente avec un marché de la promotion immobilière qui semble connaître une crise profonde. Une très forte baisse des ventes dans le neuf est enregistrée**, baisse d'autant plus marquante que le niveau de ventes de 2023 est même inférieur à celui enregistré en 2020, année de la pandémie. Elle concerne tous les secteurs de Caen la mer, même si elle est légèrement inférieure à Caen par rapport à la périphérie. Les ventes à investisseurs se sont également effondrées pour ne représenter que 57 % des ventes réalisées à Caen la mer. Néanmoins, cette part reste parmi les plus importantes des autres grandes villes.

**A Caen et dans la périphérie, les prix demeurent à un niveau haut et ont augmenté en 2023.** A noter que la ville de Caen, avec un prix moyen à 4 787 € par m<sup>2</sup>, reste une des villes les moins chères du panel de comparaison.

Prix moyen au m<sup>2</sup> du collectif libre (parking inclus) dans le neuf



Évolution du volume des ventes dans le collectif neuf



Si la situation locale des deux premiers trimestres de l'année 2023 faisait figure d'exception en Normandie avec des ventes et les mises en vente dans la Communauté urbaine qui se maintiennent à un niveau jugé satisfaisant, **les chiffres de la fin 2023 sont moins encourageants. Il est observé un recul des mises en vente sur les deux derniers trimestres.**

**L'Observatoire OLONN alerte sur une situation compliquée de l'activité avec un ralentissement jamais observé jusqu'alors.** Le premier trimestre 2024 ne fait que confirmer ce constat, avec un recul de 31 % de l'activité (122 ventes) par rapport au premier trimestre 2023 et de 161 % par rapport à 2022.

Évolution du volume des ventes dans le neuf par trimestre



Source : OLONN (Observatoire du logement neuf en Normandie) - Adéquation

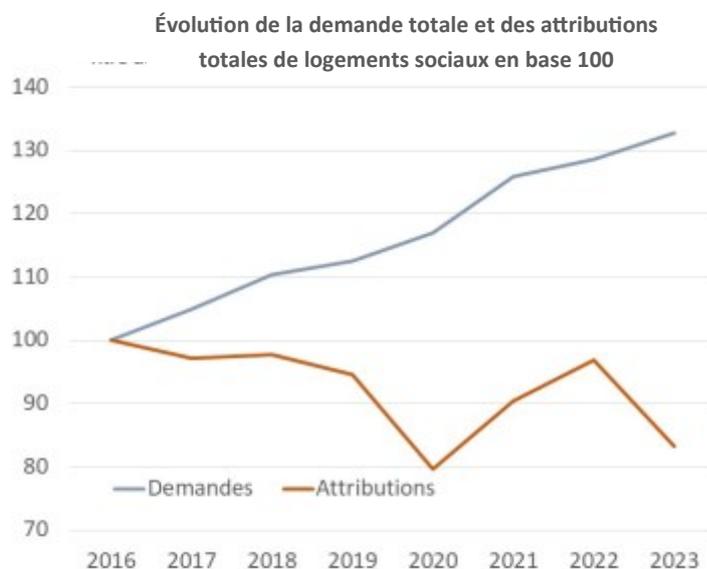
## 5. Une progression constante de la demande en logement social corrélée à une baisse des attributions

Depuis quelques années, il est observé une progression constante de la demande en logement social corrélée à une baisse des attributions. En effet, depuis 2016, la demande en logement social augmente constamment (+ 7 % par an), avec une accélération très forte depuis 2020 (+ 25 % par an). La crise sanitaire et les problèmes économiques qui en découlent et la crise du logement observée depuis maintenant plusieurs années ont un effet majeur sur les besoins en logement locatif social.

Tandis que la demande progresse, les attributions en logement social diminuent. Entre 2016 et 2023, il est enregistré une baisse de 3 % par an des attributions à l'échelle de Caen la mer pour atteindre 3 004 attributions en 2023. Si cette baisse était déjà amorcée avant 2020, les mois impactés par la COVID n'ont fait que renforcer ce phénomène. L'année 2022 avait été marquée par une légère hausse des attributions, rattrapant les niveaux d'avant crise. Cependant, le nombre d'attributions en 2023 est reparti à la baisse, avec un nombre d'attributions au plus bas depuis des années.

Source : Afidem

	TOTAL		HORS MUTATION	
	Demande	Attribution	Demande	Attribution
2016	13 888	3 693	8 226	2 526
2017	14 568	3 590	8 539	2 282
2018	15 319	3 609	8 954	2 321
2019	15 626	3 492	9 088	2 247
2020	16 234	2 943	9 494	1 906
2021	17 480	3 337	10 338	2 168
2022	18 735	3 479	11 246	2 284
2023	20 342	3 004	12 454	2 042



Évolution du taux de tension établi par Décret (rapport entre nombre de demandes de logements sociaux et nombre d'emménagements sur une période)

	Taux de tension
2019	3,223
2020	3,31
2022	3,31
2023	3,851

Source : Décret 28 avril 2023

Taux de tension par taille de logement—2023

	Nombre de demandes pour 1 attribution	
	Tous choix	1er choix
T1	24,1	22,3
T2	11	9,8
T3	4,7	4,1
T4	4,3	3,8
T5+	6,4	5,6

Depuis quelques années, le taux de tension calculé en application de la loi SRU se rapproche de 4, niveau à partir duquel les communes SRU de l'agglomération devront disposer de 25 % de logement social (et non plus 20 % comme actuellement).

Ce taux de tension, calculé sur les moyennes des trois dernières années, est publié par Décret. Il indique le rapport entre le nombre de demandes de logements sociaux et le nombre d'emménagements (hors mutations) dans le parc locatif social.

Selon le décret 2023-325 du 28 avril 2023, Caen la mer affiche un taux moyen de tension de 3,851 sur la période 2019-2021. Ce rapport reste encore inférieur à 4, niveau à partir duquel une collectivité est jugée comme tendue. Toutefois, cet indicateur se dégrade au fil des ans pour approcher le 4.

Malgré une forte production de logement social et une diversification du parc, la précarisation d'une partie de la population et l'évolution des prix sur les marchés de l'acquisition et de la location entraînent des besoins encore plus forts sur le parc social. Le délai d'attente moyen reste relativement long puisqu'il faut compter en moyenne 22 mois pour accéder à un logement social à Caen la mer (30 mois pour un logement individuel et 22 mois pour un logement collectif).

## ANNEXE

### Recensement des livraisons de logements à l'échelle des 58 communes de Caen la mer

Afin de suivre l'évolution des livraisons de logements annuelles à l'échelle des communes de Caen la mer, voici ci-dessous, un tableau récapitulatif et évolutif pour chaque commune, année par année sur les 6 ans de mise en œuvre du PLH de Caen la mer. La base recense les logements ordinaires, les logements sociaux ainsi que les logements en structure collective.

Armature urbaine	communes	Obj 2022 -2024/ an	Livraisons 2019	Livraisons 2020	Livraisons 2021	Livraisons 2022	Livraisons 2023
<b>Centre urbain métropolitain</b>	Caen		988	1 047	1 028	876	497
	Hérouville-Saint-Clair		0	43	0	3	36
	Colombelles		27	64	206	181	6
	Ifs		41	54	42	89	61
	Mondeville		150	42	197	86	63
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>938</b>	<b>1 206</b>	<b>1 250</b>	<b>1 473</b>	<b>1 235</b>	<b>663</b>
<b>Couronne urbaine</b>	Blainville-sur-Orne		0	10	85	70	121
	Bretteville-sur-Odon		59	29	131	39	0
	Carpiquet		127	10	83	144	87
	Cormelles-le-Royal		111	107	114	25	18
	Cuverville		9	0	19	4	1
	Démouville		0	1	0	0	1
	Épron		43	58	63	210	52
	Fleury-sur-Orne		48	10	115	527	40
	Giberville		0	38	40	64	65
	Louvigny		0	0	0	2	18
	Saint-Contest		4	4	1	32	4
	Saint-Germain-la-Blanche-Herbe		29	0	55	1	1
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>540</b>	<b>430</b>	<b>267</b>	<b>706</b>	<b>1 118</b>	<b>408</b>
<b>Pôles de Proximité d'agglomération</b>	Biéville-Beuville		29	64	32	23	26
	Bourguébus		34	22	37	11	27
	Rots		0	4	1	8	6
	Saint-André-sur-Orne		1	2	2	2	0
	Soliers		41	37	20	51	9
	Verson		30	25	123	114	110
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>200</b>	<b>135</b>	<b>154</b>	<b>215</b>	<b>209</b>	<b>178</b>
<b>Pôles principaux</b>	Bretteville l'Orgueilleuse		0	35	1	19	6
	Ouistreham		120	27	99	67	70
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>97</b>	<b>120</b>	<b>62</b>	<b>100</b>	<b>86</b>	<b>76</b>
<b>Pôle relais</b>	Sannerville		0	23	5	0	24
	Troarn		1	0	17	2	13
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>1</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>37</b>

Armature urbaine	Communes	Obj 2022 -2024/an	Livraison 2019	Livraisons 2020	Livraisons 2021	Livraisons 2022	Livraisons 2023	
<b>Couronne périurbaine proche</b>	Authie		0	16	7	3	11	
	Bénouville		0	1	5	34	78	
	Cambes-en-Plaine		10	55	22	1	5	
	Éterville		2	1	0	0	17	
	Hubert-Folie		0	4	0	0	0	
	Grentheville		11	0	23	0	7	
	Mathieu		2	18	4	4	0	
	Mouen		5	18	3	4	5	
	Saint-Aubin-d'Arquenay		21	7	11	4	11	
	Saint-Manvieu-Norrey		58	7	1	9	16	
	Tourville-sur-Odon		2	2	2	33	3	
	<b>SOUS TOTAL</b>		<b>128</b>	<b>111</b>	<b>129</b>	<b>78</b>	<b>92</b>	<b>153</b>
<b>Espace rural ou périurbain</b>	Brouay		0	1	1	0	14	
	Cairon		5	15	11	9	5	
	Cheux		7	4	0	38	27	
	Garcelles-Secqueville		31	0	4	0	2	
	Lasson		3	0	0	2	0	
	Le Fresne-Camilly		0	1	0	1	0	
	Le Mesnil Patry		4	4	1	6	0	
	Périers-sur-le-Dan		0	4	2	4	3	
	Putot en Bessin		0	4	2	0	3	
	Rocquancourt		0	0	24	2	3	
	Rosel		1	32	9	19	7	
	Saint-Aignan-de-Cramesnil		7	9	10	3	1	
	Ste Croix Grand Tonne		0	0	0	0	0	
	Secqueville-en-Bessin		1	5	9	2	3	
	Thaon		33	32	10	12	5	
	Tilly-la-Campagne		0	0	0	1	4	
Villons-les-Buissons		5	5	1	7	7		
<b>SOUS TOTAL</b>		<b>73</b>	<b>97</b>	<b>116</b>	<b>84</b>	<b>106</b>	<b>84</b>	
<b>Commune côtière</b>	Colleville-Montgomery		0	1	7	19	21	
	Hermanville-sur-Mer		34	20	13	13	8	
	Lion-sur-Mer		28	2	3	2	9	
	<b>SOUS TOTAL</b>		<b>51</b>	<b>62</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>34</b>	<b>38</b>
<b>TOTAL Caen la mer</b>			<b>1 800</b>	<b>2 162</b>	<b>2 024</b>	<b>2 701</b>	<b>2 882</b>	<b>1 637</b>

Source : recensement des livraisons de logements—Direction Habitat Caen la mer

## Nombre et taux en LLS au 01/01/2023 dans les communes soumises à la loi SRU

Nom communes	Nombre de LLS (inventaire issu de la DDTM du calvados)	Nombre de RP - DDTM	Taux de LLS en 2023 selon la loi SRU
Biéville-Beuville	196	1 584	<b>12,4%</b>
Blainville sur Orne	1 250	2 760	<b>45,3%</b>
Bretteville-sur-Odon	423	2 044	<b>20,7%</b>
Caen	17 498	58 127	<b>30,1%</b>
Colombelles	1 797	3 083	<b>58,3%</b>
Cormelles-le-Royal	518	2 229	<b>23,2%</b>
Fleury-sur-Orne	865	2 393	<b>36,2%</b>
Giberville	860	2 071	<b>41,5%</b>
Hérouville-Saint-Clair	6 398	10 276	<b>62,3%</b>
Iffs	1 785	4 920	<b>36,3%</b>
Mondeville	1 810	4 953	<b>36,5%</b>
Ouistreham	936	5 014	<b>18,7%</b>
Thue et Mue	244	2 486	<b>9,8%</b>
Troarn	260	1 372	<b>18,9%</b>
Verson	403	1 745	<b>23,1%</b>

Sources : DDTM du Calvados

Évolution du taux en logements locatifs sociaux tel que défini dans le PLH de Caen la mer (hors structures d'hébergement)

RPLS  
2023

Nombre de LLS  
(hors structures collectives)

35 334

Taux de LLS dans les RP

27 %

Nombre et taux en LLS au 31/12/2023  
dans les communes non soumises à la loi SRU

Source : RPLS au 31/12/2023, DREAL Basse-Normandie ; 2023

Nom communes	Nombre de LLS (source : RPLS 2022 au 31/12/2023)	Nombre de résidences principales - DDTM	Taux de LLS 2023
Authie	53	699	7,6%
Bénouville	69	873	7,9%
Bourguébus	108	870	12,4%
Cairon	12	778	1,5%
Cambes en Plaine	118	803	14,7%
Carpiquet	584	1 446	40,4%
Colleville-Montgomery	133	1 140	11,7%
Cuverville	244	867	28,1%
Démouville	310	1 349	23,0%
Épron	296	969	30,5%
Éterville	95	655	14,5%
Le Fresne-Camilly	0	362	0,0%
Grentheville	55	382	14,4%
Hermanville sur Mer	118	1 503	7,9%
Lion sur Mer	121	1 304	9,3%
Louvigny	258	1 130	22,8%
Mathieu	67	985	6,8%
Mouen	20	709	2,8%
Périers sur-le-Dan	9	241	3,7%
Castine-en-Plaine	45	639	7,0%
Rosel	0	266	0,0%
Rots	0	1023	0,0%
Le Castelet	7	629	1,1%
Saint-André-sur-Orne	185	684	27,0%
Saint-Aubin- d'Arquenay	34	456	7,5%
Saint-Contest	125	975	12,8%
Saint-Germain-la- Blanche-Herbe	489	1 081	45,2%
Saint-Manvey-Norey	23	816	2,8%
Sannerville	99	772	12,8%
Soliers	164	849	19,3%
Thaon	18	745	2,4%
Tourville-sur-Odon	60	415	14,5%
Villons les Buissons	3	321	0,9%

POPULATION MUNICIPALE DES COMMUNES ASSOCIÉES

Commune nouvelle	Commune associée	Population municipale	
		2021	2015
<b>Thue et Mue*</b>	Bretteville l'Orgueilleuse	3 051	2 747
	Brouay	463	471
	Cheux	1 525	1 365
	Le Mesnil-Patry	394	302
	Putot en Bessin	420	418
	Sainte-Croix-Grande-Tonne	316	304
	<b>TOTAL</b>	<b>6 169</b>	<b>5 607</b>
<b>Rots*</b>	Lasson	653	566
	Rots	1 410	1 439
	Secqueville en Bessin	445	399
	<b>TOTAL</b>	<b>2 508</b>	<b>2 404</b>
<b>Le Castelet*</b>	Garcelles-Secqueville	1 081	854
	Saint-Aignan du Craménil	691	538
	<b>TOTAL</b>	<b>1 772</b>	<b>1 392</b>
<b>Castine-en-plaine*</b>	Hubert-Folie	406	361
	Rocquancourt	1 041	869
	Tilly la Campagne	260	164
	<b>TOTAL</b>	<b>1 707</b>	<b>1 394</b>

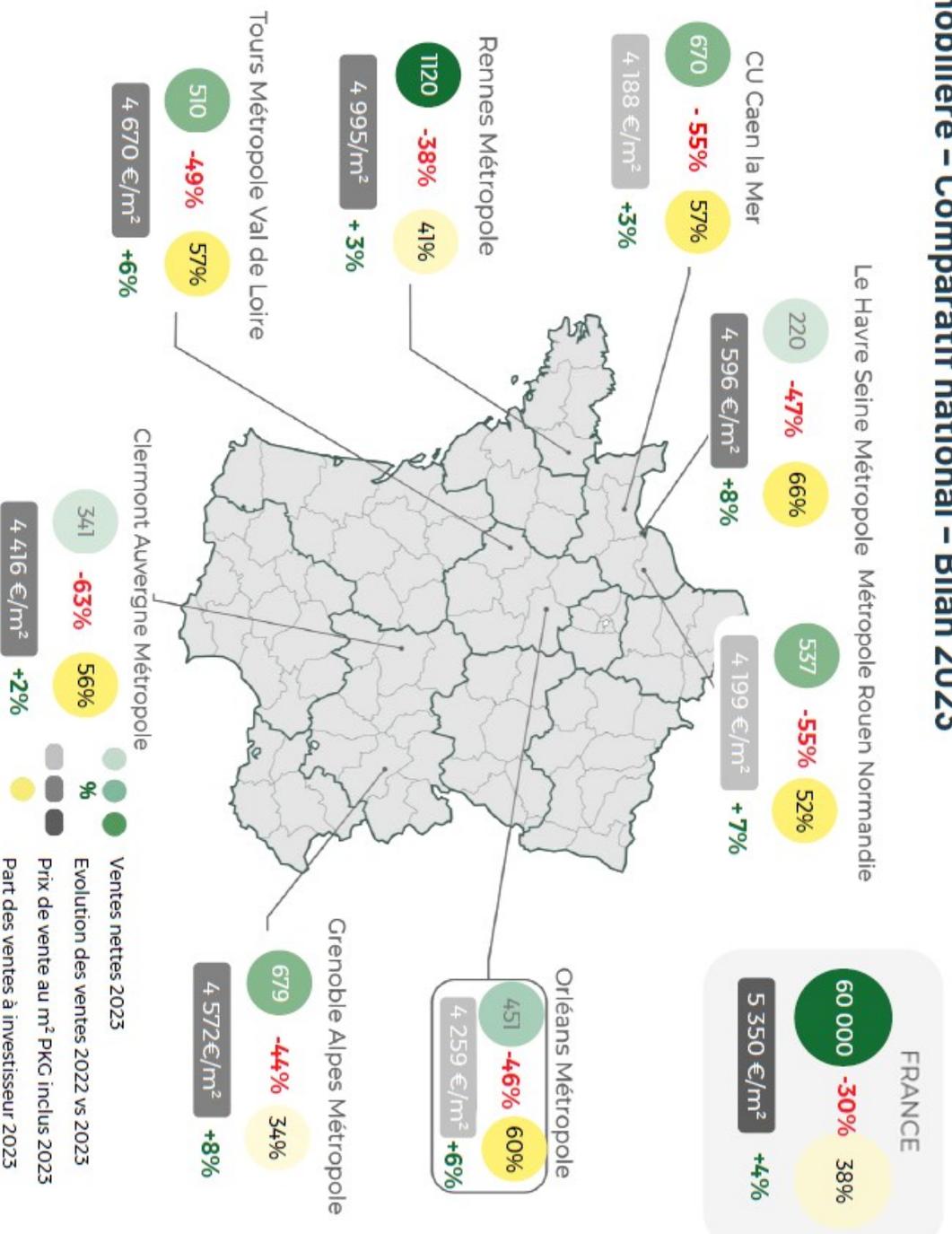
Source : Insee - RP 2021

NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX LIVRÉS ET PART DANS LA PRODUCTION TOTALE PAR ANNÉE

	2019	2020	2021	2022	2023	Total
LLS livrés	579	486	612	935	247	2 859
logements total livrés	2 162	2 024	2 701	2 882	1 637	11 406
Part de LLS dans la production	27%	24%	23%	32%	15%	25%

Source : Base livraisons de logements CLM

# Promotion immobilière – Comparatif national – Bilan 2023



● Ventes nettes 2023  
● Evolution des ventes 2022 vs 2023  
● Prix de vente au m<sup>2</sup> PKG inclus 2023  
● Part des ventes à investisseur 2023



**Réalisation :**  
CU Caen la mer & Aucame

**Mise en page :**  
Aucame



AUCAME  
Caen Normandie