



AUCAME
Caen Normandie

Programme Local de l'Habitat

PLH
Caen la mer
2019-2024



Bilan final

2025

INTRODUCTION

CONTEXTE D'ÉLABORATION

Régi par le Code de la construction et de l'habitation (CCH), le Programme local de l'habitat (PLH) de Caen la mer constitue le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il est le document essentiel de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle du territoire intercommunal.

La Communauté urbaine Caen la mer a **adopté son quatrième PLH le 30 janvier 2020** après trois années de travaux et de processus de validation administrative. Ce PLH est la première programmation partagée entre les 48 communes, les précédents étant à l'échelle des anciens périmètres administratifs.

À travers ce PLH, les élus de Caen la mer ont souhaité 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.

Toutefois, dans le contexte législatif, social et budgétaire en pleine mutation, les élus ont souhaité une approche plus globale de la politique de l'habitat. Ainsi, cette dernière **s'est attachée à proposer une production de logements ambitieuse tout en cherchant à la faire de manière équilibrée et responsable dans le territoire.** La politique communautaire de l'habitat vise donc 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 liée à son développement 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.

LES QUATRE GRANDES ORIENTATIONS

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

- **Orientation 1** : inscrire le PLH dans une démarche prospective en matière de production de loge-

ments.

- **Orientation 2** : veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs existants.
- **Orientation 3** : proposer des logements adaptés aux besoins des habitants en organisant la mixité et les parcours résidentiels.
- **Orientation 4** : renforcer les dispositifs de gouvernance et les outils de mise en œuvre.

Ces orientations sont déclinées en dix-neuf fiches-actions, permettant leur mise en œuvre opérationnelle (calendrier, porteur de l'action, partenaire, budget, ...).

PLAN BILAN FINAL

Conformément aux dispositions du Code, ce document a été mené conjointement par la Direction Habitat de Caen la mer, qui a réalisé le bilan des actions thématiques, et l'Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole (AUCAME), qui a structuré l'analyse des objectifs chiffrés et les effets du PLH dans le territoire. Ce bilan accompagne les 5 notes de suivi du PLH réalisées chaque année (dont celle de 2021 faisant l'évaluation à mi-parcours) en faisant l'analyse de l'année 2024 et l'évaluation des six années d'application du document.

Le présent document constitue donc l'évaluation finale du PLH de Caen la mer et s'articule autour de trois grandes parties :

- **Bilan des objectifs chiffrés inscrits dans le PLH** : il s'agit de mesurer le degré d'atteinte des objectifs chiffrés inscrits dans le document d'orientations et le programme d'actions.
- **Bilan des actions thématiques engagées depuis 2019** : il s'agit de décrire les principales actions inscrites dans le PLH. Ce chapitre, rédigé par Caen la mer, se structure autour de deux parties : un tableau synthétique de réalisation ou non des actions et sous-actions inscrites dans le PLH et une deuxième partie qui fait un bilan synthétique des autres actions.
- **Les effets du PLH au regard des grandes dynamiques du territoire** : les dynamiques de population, le logement locatif social, les marchés de l'immobilier.

UN CONTEXTE D'APPLICATION COMPLEXE

La mise en œuvre de ce PLH a été fortement influencée par divers événements et évolutions qui ont eu, et continuent d'avoir, des impacts significatifs sur la production de logements, les prix, ainsi que l'accès au logement.

Les années 2020 et 2021 ont été marquées par la crise sanitaire liée à la COVID-19, avec plusieurs périodes successives de confinement. À la sortie de cette crise, les marchés immobiliers ont connu des volumes de transactions record, ainsi qu'une flambée des prix, tant au niveau local que national, dans un contexte de facilité d'accès au crédit grâce à des taux d'intérêt historiquement bas.

Cette période a été suivie par une phase de forte inflation, qui a impacté le budget des ménages et fait grimper les coûts de construction, parallèlement à une augmentation des taux d'intérêt. Ces évolutions ont progressivement exclu les ménages modestes et les primo-accédants de l'accès à la propriété, en particulier dans le neuf. **Par ailleurs, les taux de rotation de l'ensemble des parcs immobiliers ont chuté de manière significative**, en particulier dans le parc social national mais aussi local. La crise du logement, notamment dans le neuf, n'a pas immédiatement touché le territoire de Caen la mer, mais ses effets s'y sont fait ressentir à partir de 2023.

À ces difficultés s'ajoutent des dynamiques locales : Caen la mer est devenue un territoire attractif sur les plans démographique et économique, notamment pour les étudiants. Si cette évolution est positive, elle contribue tout de même aux tensions sur le marché du logement localement, perceptible par les hauts niveaux de prix à la location comme à l'achat, dans le neuf comme dans l'ancien.

UN BILAN GLOBALEMENT POSITIF

Les six années d'application du PLH se sont donc déroulées dans un contexte particulier. Malgré ces tensions, les livraisons de logements neufs ont été dépassées sur les six ans de mise en œuvre de plus de 1 000 logements. **Ce dépassement s'inscrit dans un contexte de dynamisme économique et d'une attractivité démographique retrouvée.**

La demande de logements est donc plus forte que celle estimée au moment de l'élaboration du PLH. **Il est observé une tension croissante sur les marchés du loge-**

ment, preuve de cette tension : le classement de la ville de Caen en zone immobilière tendue en août 2025.

De plus, les logements livrés se sont faits en adéquation avec les objectifs souhaités par les élus.

Les livraisons de logements locatifs sociaux sont globalement en adéquation avec les objectifs fixés, bien que des inquiétudes subsistent pour les années à venir. Celles-ci portent notamment sur la raréfaction des moyens financiers des bailleurs, la hausse des coûts de construction et du foncier, alors même que la demande continue de croître.

De façon générale, **les objectifs de recentrage de la construction et de réduction de la consommation d'espaces ont été atteints.**

Concernant la rénovation, les objectifs ne sont pas pleinement atteints, mais une demande réelle de la part des ménages et des copropriétés se manifeste, dans un cadre réglementaire devenu plus exigeant... Les incertitudes concernant l'accompagnement de ce mouvement, au niveau des aides nationales, rend l'avenir très incertain.

LA PROCHAINE POLITIQUE HABITAT DE L'HABITAT EXPRIMÉE DANS LE POA HABITAT DU PLUI-HM

Au moment de la rédaction de ce bilan, la Communauté urbaine a arrêté son PLUi intégrant un volet Habitat et un volet Mobilité.

La future programmation en matière d'habitat sera donc intégrée au PLUi-HM et elle sera déclinée dans plusieurs pièces du document d'urbanisme dont :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui inscrivent les règles opposables aux futurs pétitionnaires en matière de production de logement ;
- Et un Programme d'orientation et d'actions (POA) qui correspond aux actions programmées sur le territoire en matière d'habitat. Il se structure sous forme de fiches-actions.

Si le PLUi-HM n'a pas officiellement de période de mise en œuvre, le POA couvrira une période de 6 ans, soit 2027-2032.

CHAPITRE I :

BILAN DES OBJECTIFS CHIFFRES 2019-2024

Synthèse des objectifs chiffrés pour la période 2019-2024

	Bilan 2019-2024	Écart à l'objectif 2019-2024
2 333 logements/an entre 2019-2021 7 000 pour 2019-2021	6 887 logements	- 113 logements
1 800 logements/an entre 2022-2024 5 400 pour 2022-2024	6 718 logements	+ 1 318 logements
2 067 logements/an entre 2019-2024 soit 12 400 logements	13 486	+ 1 086 logements
72 % des logements construits en zone dense (<i>centre urbain et couronne urbaine</i>)	76 %	+ 4 points
55 % des logements construits en tissu urbain existant ou en renouvellement	65 %	+ 10 points
50 % des logements en extension localisés dans la zone dense	49 %	- 1 point
Maintenir un taux de 25 % de locatif social à la fin 2024	26 %	+ 1 point
Rénover 500 logements privés/an	2 863 logements rénovés et aidés par CLM ¹	- 137 logements
	7 336 logements ²	Pas d'objectif inscrit dans le PLH
Réhabiliter 300 LLS / an 1 800 pour 2019-2024 aidés par CLM	1 137 logements aidés par CLM	- 663 logements
Produire 500 LLS / an 3 000 pour 2019-2024	3 248 logements	+ 248 logements
Au moins 30 % de PLAI	36 %	+ 6 points
Produire 300 logements abordables/an 900 pour 2019-2021	Au moins 375 logements ³	Non significatif

¹ La mise en place des outils pour accompagner la rénovation du parc, fin 2020 et début 2021, a été impactée par la crise sanitaire et a ralenti les travaux.

² Concerne les logements ayant bénéficié des aides Anah sans rénovation globale (par poste de travaux) et les logements en copropriété, travaux sur les parties communes sans travaux énergétiques.

³ Ce chiffre ne prend en compte que les logements aidés par Caen la mer, soit l'accession sociale telle que définie dans le PLH. L'accession maîtrisée n'est pas comptabilisée.

Synthèse des objectifs chiffrés pour l'année 2024

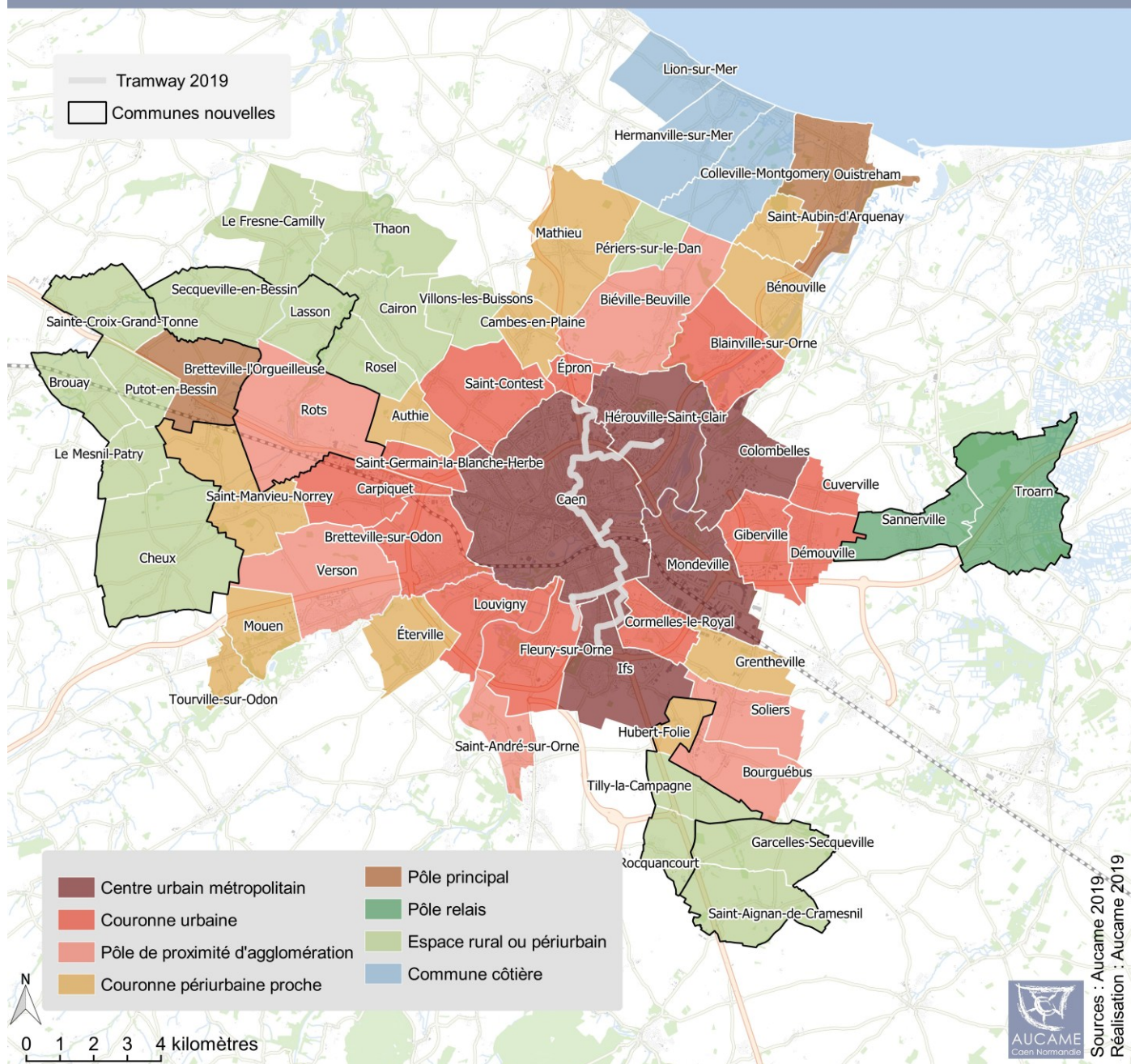
	Bilan 2024	Écart à l'objectif
2 333 logements/an entre 2019-2021		
2 067 logements/an entre 2019-2024	2 080 logements	+ 13 logements
72 % des logements construits en zone dense (centre urbain et couronne urbaine)	69 %	- 3 points
55 % des logements construits en tissu urbain existant ou en renouvellement	50 %	- 5 points
50 % des logements en extension localisés dans la zone dense	59 %	+ 9 points
Maintenir un taux de 25 % de locatif social à la fin 2024	26 %	+ 1 point
Rénover 500 logements privés/an	831 logements rénovés et aidés par CLM ¹	+ 331 logements
	878 logements ²	Pas d'objectif inscrit dans le PLH
Réhabiliter 300 LLS / an aidés par CLM	550 logements	+ 250 logements
Produire 500 LLS / an	381 logements	- 119 logements
Au moins 30 % de PLAI	33 %	+ 3 points
Produire 300 logements abordables/an	Au moins 197 logements ³	Non significatif

¹ La mise en place des outils pour accompagner la rénovation du parc a été impactée par la crise sanitaire et ralenti les travaux.

² Concerne les logements ayant bénéficié des aides Anah sans rénovation globale (par poste de travaux) et les logements en copropriété, travaux sur les parties communes sans travaux énergétiques.

³ Ce chiffre ne prend en compte que les logements aidés par Caen la mer, soit l'accession sociale telle que définie dans le PLH. L'accession maîtrisée n'est pas comptabilisée.

Typologie des communes (avec les communes historiques)



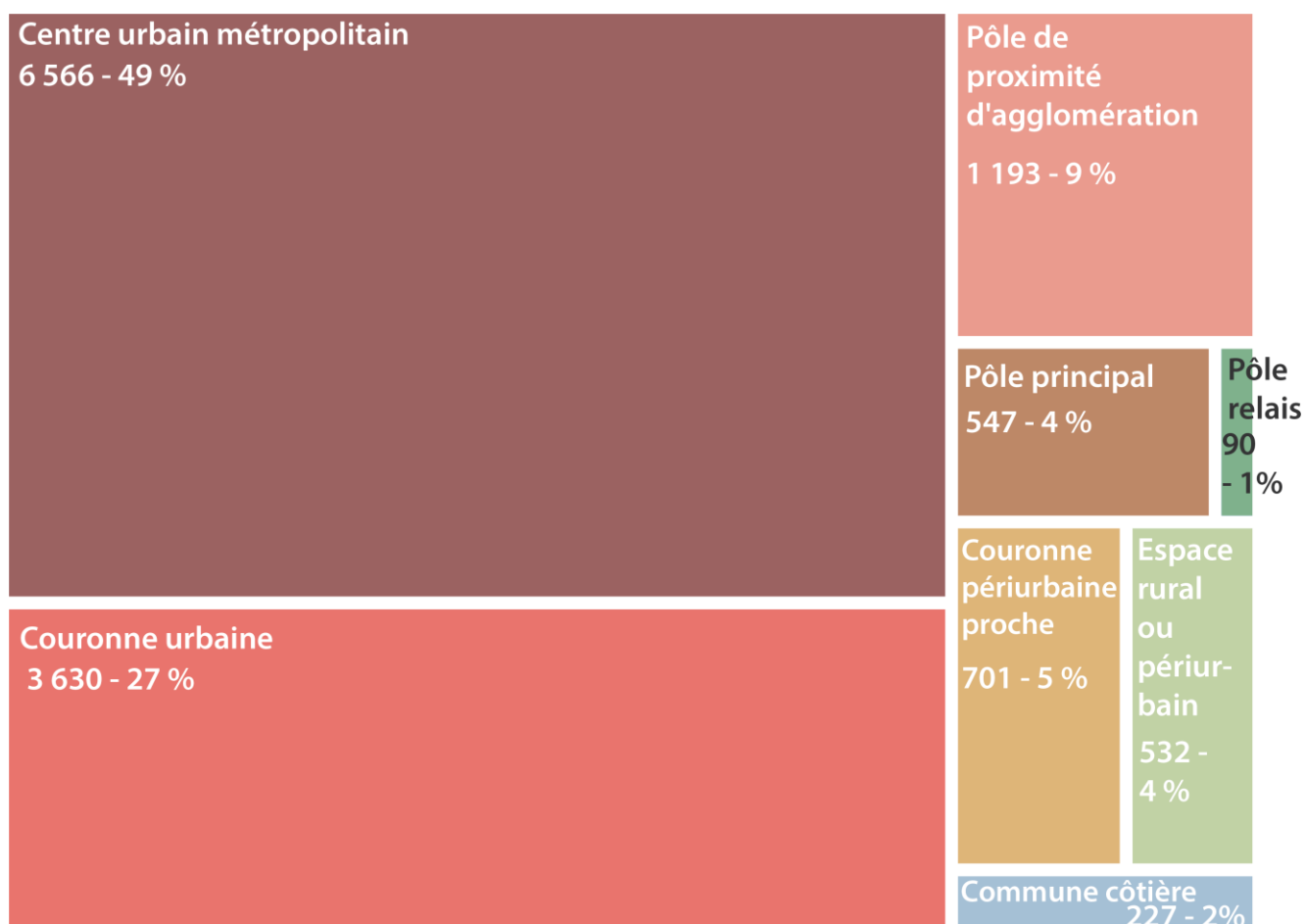
Note méthodologique :

Le suivi des logements livrés fait l'objet, depuis 2011, d'un recensement annuel réalisé par la Direction Habitat auprès des 29 communes d'alors. Ce recensement a été élargi aux 48 communes. La finalité est, d'une part, de recenser les logements livrés sur la période et, d'autre part, de veiller à la contribution des différentes communes à l'atteinte des objectifs. Une application informatique a été développée par la DSI (Direction des Systèmes d'Information) en 2011 pour faciliter le suivi des livraisons de logements. Elle permet, entre autres, de disposer d'une base d'informations importante sur la gamme et la typologie des logements livrés et en projet sur l'ensemble des communes de Caen la mer.

CHAPITRE I :

BILAN DES OBJECTIFS CHIFFRES 2019-2024

Répartition des livraisons de logements 2019-2024 selon l'armature urbaine

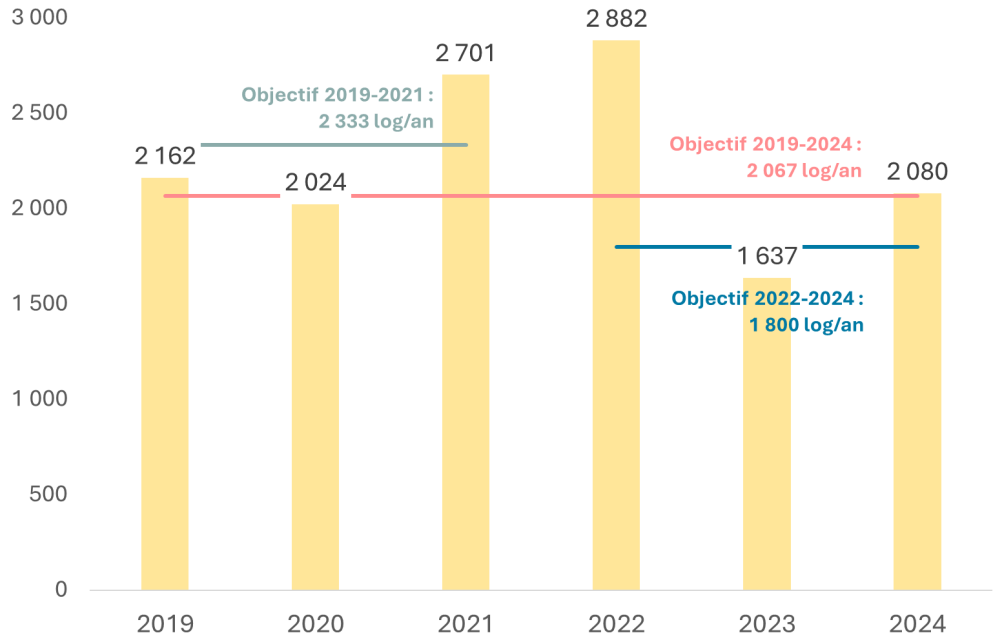


Livraison de logements neufs à Caen la mer

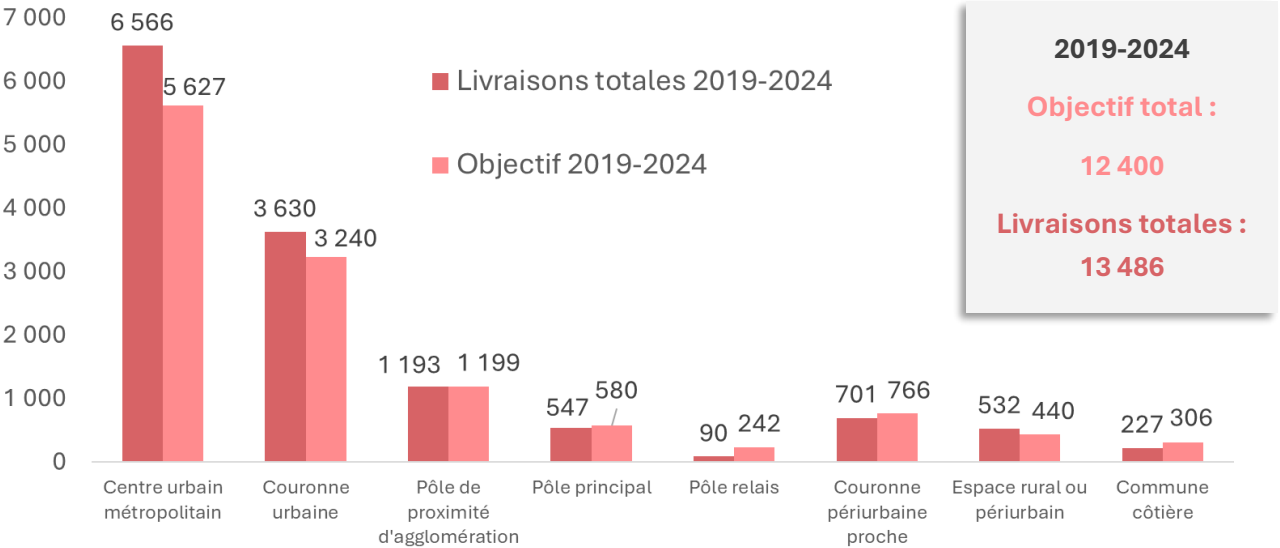


	Objectif PLH 2019 - 2024	Bilan 2024	Bilan 2019 - 2024
Zone dense (centre urbain métropolitain et couronne urbaine)	72 %	69 %	75,6 %
Pôles (proximité d'agglomération, principal et relais) du PLH	16 %	20 %	13,6 %
Couronne et communes périurbaines, rurales et côtières	12 %	11 %	10,8 %

Livraison de logements neufs par type d'espace par année et objectifs par année



Livraisons totales 2019-2024 par type d'espace et objectif de livraison totale



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

Les chiffres des livraisons de logements 2019-2024

Les livraisons de logements ont été plus fortes que les objectifs

Les six ans du PLH prévoyait une 1^{ère} période (2019-2021) de trois ans avec des objectifs de livraisons ambitieux et une 2^{ème} période (2022-2024) avec un objectif de décélération des livraisons.

PHASE 1 : L'objectif d'atteindre 7 000 logements livrés entre 2019-2021 a quasi été atteint, dans un contexte de crise sanitaire, avec 6 887 logements livrés. Ces trois années de mise en œuvre du PLH ont donc été marquées par des volumes importants de livraisons, dont une grande partie avait été programmée avant l'approbation du PLH. Ainsi, de grandes opérations, sous formes de ZAC notamment, sortent de terre : les Hauts de l'Orne à Fleury-sur-Orne, Terres d'avenir à Blainville-sur-Orne, CAP 360 sur la Presqu'île de Caen ou encore les Jardins Don Bosco à Caen, Jaurès à Colombelles, La Maslière à Betteville-sur-Odon... Un contexte très favorable aux investisseurs via le PINEL est notamment à relever.

PHASE 2 : L'objectif de décélération n'a pas été atteint. Le seuil des 1 800 logements a été largement dépassé. Les reports de livraison liés à la crise sanitaire et les nombreuses livraisons dans les ZAC ont conduit à un dépassement des objectifs en 2022, année record pour les livraisons. En revanche, 2023 a connu une chute marquée du nombre de livraisons, notamment en raison du ralentissement dans les ZAC. L'année 2024 est la seule à être très proche des volumes souhaités de livraisons.

Ainsi, entre 2019 et 2024, 13 486 logements ont été livrés, soit 1 086 de plus que dans les objectifs dans un contexte de regain d'attractivité démographique (notamment étudiante) mais aussi économique.

Une volonté de recentrer les livraisons dans la zone dense bien respectée

Près de 10 200 logements ont été livrés dans la zone dense, soit plus de 75 % des livraisons totales. L'objectif de 72 % est donc dépassé, en part comme en volume avec quasi 1 330 logements de plus que prévu.

Ainsi, si les livraisons de logements ont été supérieures aux objectifs, leur localisation respecte l'objectif global de recentrage urbain.

Les livraisons dans les pôles ont été en deçà de la programmation (- 185 logements) en lien notamment avec des difficultés d'ouverture à l'urbanisation liées à une insuffisance de la station d'épuration de Troarn.

Enfin, en ce qui concerne, l'objectif pour la couronne périurbaine, les espaces ruraux ou périurbains et les communes côtières, en part comme en volume, les livraisons sont légèrement en dessous des objectifs, avec un « manque » de 50 logements.

Et après ? Un contexte très complexe qui devrait entrainer une baisse des livraisons

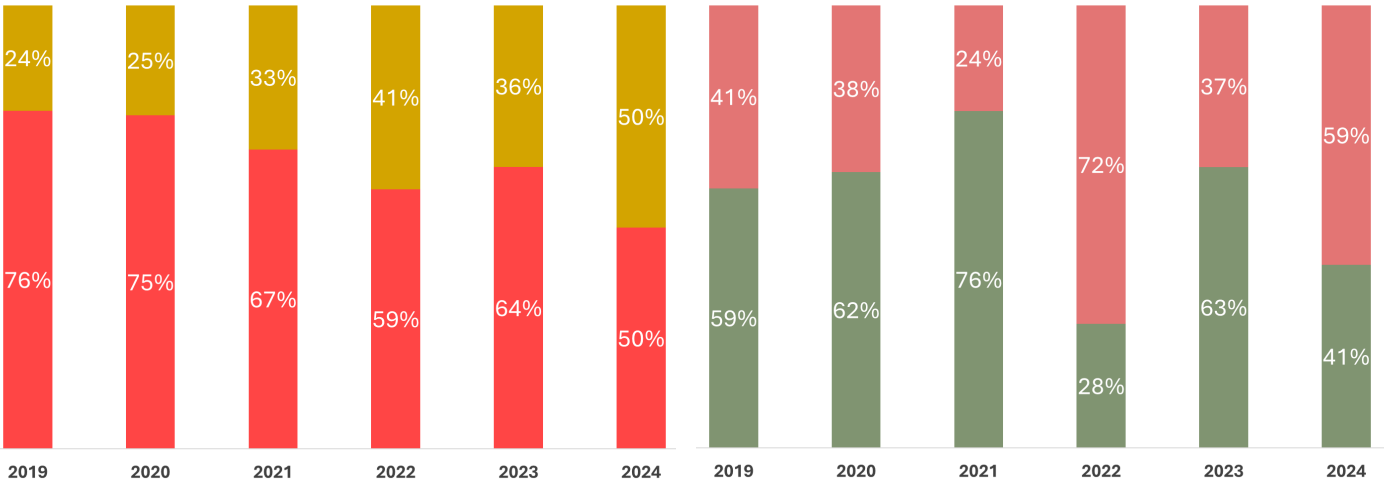
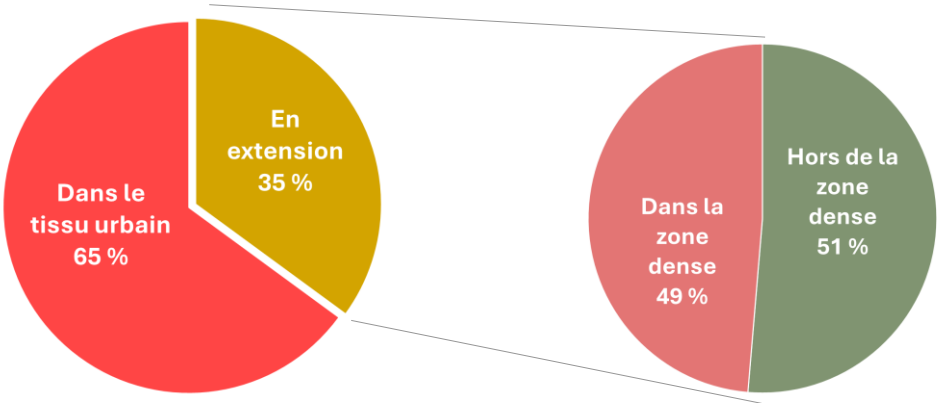
Si l'attractivité du territoire demeure, plusieurs éléments viennent désormais freiner la production de logements neufs à court et moyen termes : la fin du dispositif PINEL, la remontée des taux d'intérêt des crédits immobiliers, les incertitudes politiques et économiques, tant nationales qu'internationales, la tension accrue sur le foncier, la mise en œuvre du ZAN, etc.

Rappel **des 5 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)
- 72 % des logements construits en zone dense (centre urbain et couronne urbaine)

		Densité nette résidentielle minimale moyenne opération sup. à 5 000 m ² (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'agglom.	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

Répartition des logements livrés 2019-2024 en tissu urbain existant et extension urbaine



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

Les chiffres du logement et de la consommation d'espace

Une consommation d'espace qui diminue à un niveau en accord avec les objectifs

Localement, le choix a été fait d'utiliser l'outil développé par l'EPFN et la Région Normandie, « Cartographie de la consommation foncière » (CCF), pour mesurer la consommation d'espace. C'est l'outil de référence du SRADDET, du SCoT ainsi que du PLUi-HM. Les données pour les années 2023 et 2024 ne sont pas disponibles au moment de la rédaction de ce bilan.

Depuis plus de dix ans, la consommation foncière, notamment à destination de l'habitat, diminue à Caen la mer, sous l'effet notamment de l'application du SCoT et du PLH qui prévoit des enveloppes de consommation moins importantes et des densités d'opérations plus fortes.

Ainsi, entre 2019 et 2022, 44 ha en moyenne ont été consommés par an, donc 22 ha pour l'habitat, contre 59 ha/an entre 2015 et 2018 dont 34 ha/an.

Des livraisons majoritairement localisées dans les tissus urbains existants, au-delà des objectifs fixés

Au moment de la rédaction de ce bilan, aucun outil fiable ne permet de mesurer les règles en matière de densité.

En matière de densité, les Directions Habitat et Urbanisme de Caen la mer veillent à la prise en compte des densités préconisées par le PLH à l'occasion des révisions ou des modifications des documents d'urbanisme mais aussi dans les opérations en cours.

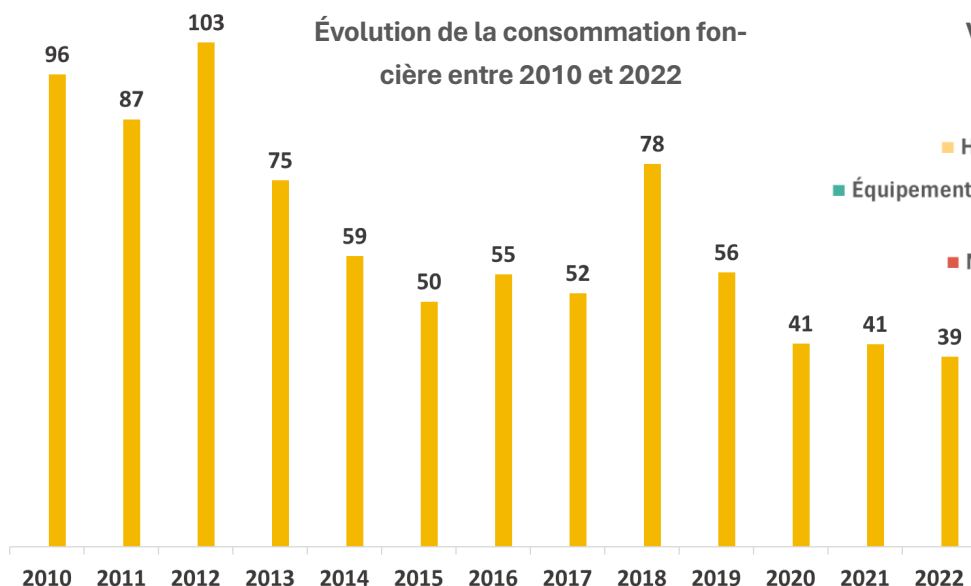
Le recensement des livraisons de logements réalisé par la Direction Habitat permet d'analyser la localisation de ces nouveaux logements. La règle du PLH impose qu'au moins 55 % des logements soient localisés dans le tissu urbain existant (en opposition à des opérations jugées en extension). Cet objectif est largement atteint chaque année avec, sur les six ans, 65 % des logements livrés situés dans le tissu urbain.

... Des logements en extension livrés hors de la zone dense

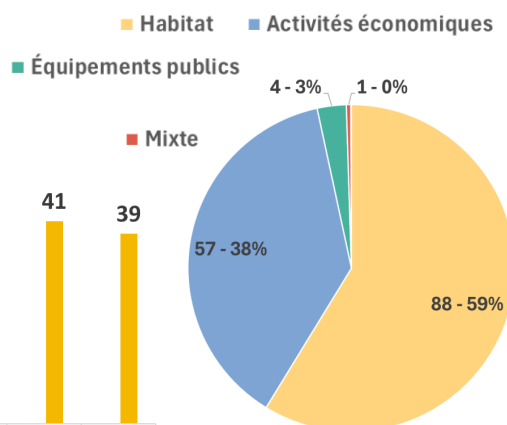
Toutefois, le PLH impose un taux minimal de 50 % de livraisons en extension dans la zone dense (centre urbain métropolitain et couronne urbaine), taux non atteint de peu avec 49 %. Ainsi, les logements livrés en 2019-2021 en extension se situent à 51 % dans des communes hors de la zone dense. Les forts volumes de livraisons de 2022, en grande partie dans la zone dense permettent d'atteindre l'objectif qui n'a pas été atteint plusieurs années du PLH. La production de logements en extension semble être plus l'apanage des communes moins urbaines, tandis que les communes denses et urbaines ont plus de facilité à livrer des logements en renouvellement urbain ou dans les dents creuses/friches.

Consommation
foncière dédiée
à l'habitat

Année	ha
2019	31
2020	20
2021	19
2022	17
Ha / an 2019-2022	22



Vocation de la consommation entre 2019 et 2022



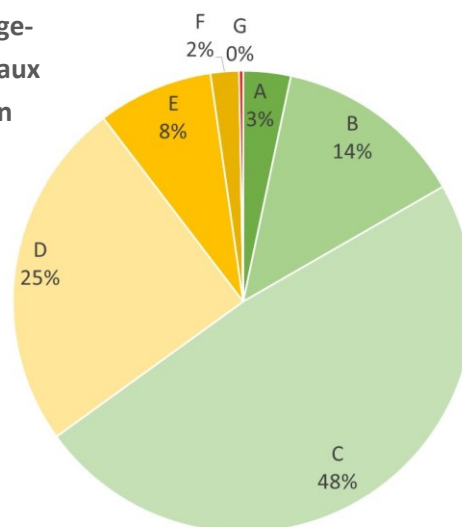
Source : CCF—EPFN / Région Traitements Aucame

				2024	Total 2024	2019 - 2024	
Parc privé	Logements répondant aux objectifs du PLH	Logements rénovés et ai- dés par CLM	Logements privés rénovés avec un gain énergétique	201	831	1 058	2 863
			Logements en copropriétés, tra- vaux parties communes (dont POPAC, aide expérimentale)	484		1 299	
			Travaux d'adaptation perte auto- nomie	146		506	
		Accompagne- ments en cours	Audit énergétique Région	158	426	777	4 370
			Logements en copropriété (PIG et SARE)*	268 (4 copros)		3 593	
		Autres logements rénovés	Aides Anah sans rénovation glo- bale (par poste de travaux)	878	878	7 131	7 336
	Logements en copropriétés, tra- vaux parties communes sans travaux énergétiques		-	205			
Parc social (logements subventionnés par CLM)				550	550	1 137	

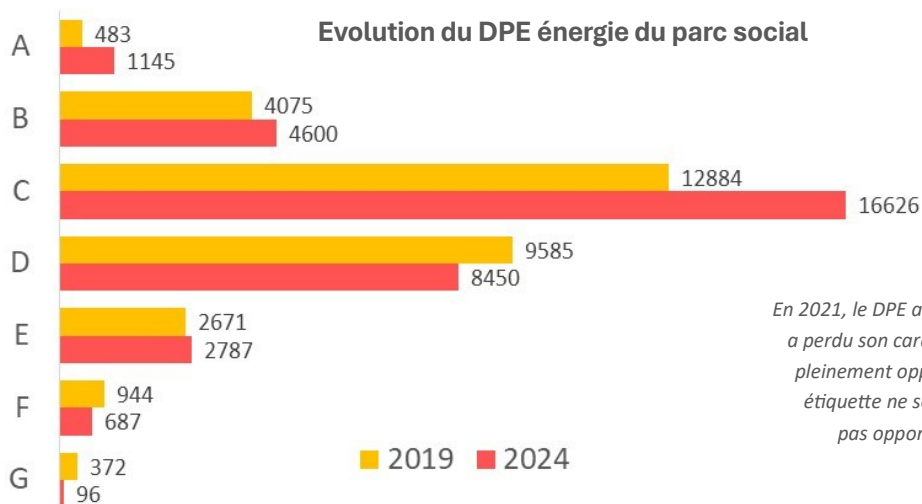
Source : Direction Habitat Caen la mer



Répartition des logements locatifs sociaux selon leur DPE en 2024



Source : RPLS – DREAL Normandie



Précaution d'usage

En 2021, le DPE a connu une refonte, date à laquelle le DPE a perdu son caractère simplement informatif pour devenir pleinement opposable. Les critères pour déterminer cette étiquette ne sont plus les mêmes. C'est pourquoi, il n'est pas opportun de comparer les chiffres 2019 et 2024.

Source : RPLS – DREAL Normandie

La rénovation des parcs existants

Une dynamique de rénovation du parc privé perturbée par le contexte sanitaire, économique, financier et politique

A la fin de mise en œuvre du PLH, l'objectif de rénover 500 logements privés par an, soit 3 000 logements sur les six ans, n'est pas complètement atteint. Entre 2019 et 2024, Caen la mer a accompagné et aidé 2 863 logements dans son parcours de rénovation, soit un déficit de 137 logements par rapport à l'objectif. Ce retard s'explique par plusieurs phénomènes :

- La première année 2019 a été consacrée à la mise en place des outils d'aides à la rénovation (PIG et guichet unique). Les bons résultats obtenus ont été portés par la rénovation de copropriétés dans le cadre du POPAC de Caen ;
- La deuxième année a été impactée par la crise sanitaire, malgré le lancement du PIG fin 2020. Les différentes périodes de confinement ont ralenti le montage de dossiers d'aides à la rénovation, la réalisation des travaux ou encore l'accompagnement de projets de travaux ;
- La troisième année de mise en œuvre est marquée par le début du PIG en octobre 2020 et du SARE en janvier 2021 ;
- Enfin, la dernière période de mise en œuvre du document a été marquée par un contexte législatif, politique et financier très incertain et des évolutions des dispositifs d'accompagnement des ménages en constante évolution.

Toutefois, la seconde période du PLH est marquée par une accélération de la rénovation du parc privé, cela s'explique notamment par :

- La mise en place du PIG et du SARE en 2021 ;
- La signature d'avenants successifs pour augmenter les objectifs inscrits dans le PIG ;
- La prorogation du SARE sur l'année 2024 en attente de définition plus précise des modalités de mise en œuvre du futur service public de la rénovation de l'habitat France Rénov' associant les dispositifs d'amélioration de l'habitat et le service public de la performance énergétique de l'habitat.

Le nombre de logements rénovés et aidés par Caen la mer a fortement augmenté entre les premiers années du PLH et les trois dernières, passant ainsi de 341 logements par an à 571 (chiffre supérieur à l'objectif). En 2024, c'est la première fois que l'objectif est dépassé avec 831 logements rénovés et aidés par Caen

la mer.

De nombreux logements engagés dans un parcours de rénovation

Au delà des 2 863 logements ayant bénéficié d'une subvention dans le cadre d'un dispositif du PLH, ce sont 4 370 logements qui sont concernés par un projet de rénovation énergétique et bénéficient d'un accompagnement en cours dans le cadre du PIG ou du SARE. En parallèle, près de 7 340 logements ont réalisé des travaux en bénéficiant des aides de l'Anah sans effectuer de rénovation globale ou bénéficier des aides de la Région Normandie pour des travaux en copropriétés.

Un parc social bien engagé dans la rénovation

En ce qui concerne le parc social, 1 137 logements ont fait l'objet d'une demande d'aides par les bailleurs sociaux sur les six ans auprès de Caen la mer. Sur la 6 ans, en moyenne, 190 dossiers ont été accompagnés par an, contre les 300 préconisés. C'est la résultante de la définition du nouveau règlement et du contexte pandémique qui ont impacté les deux dernières années de mise en œuvre du PLH. Cependant, cela n'empêche pas les bailleurs sociaux de réaliser des travaux sans faire une demande d'aide auprès de Caen la mer.

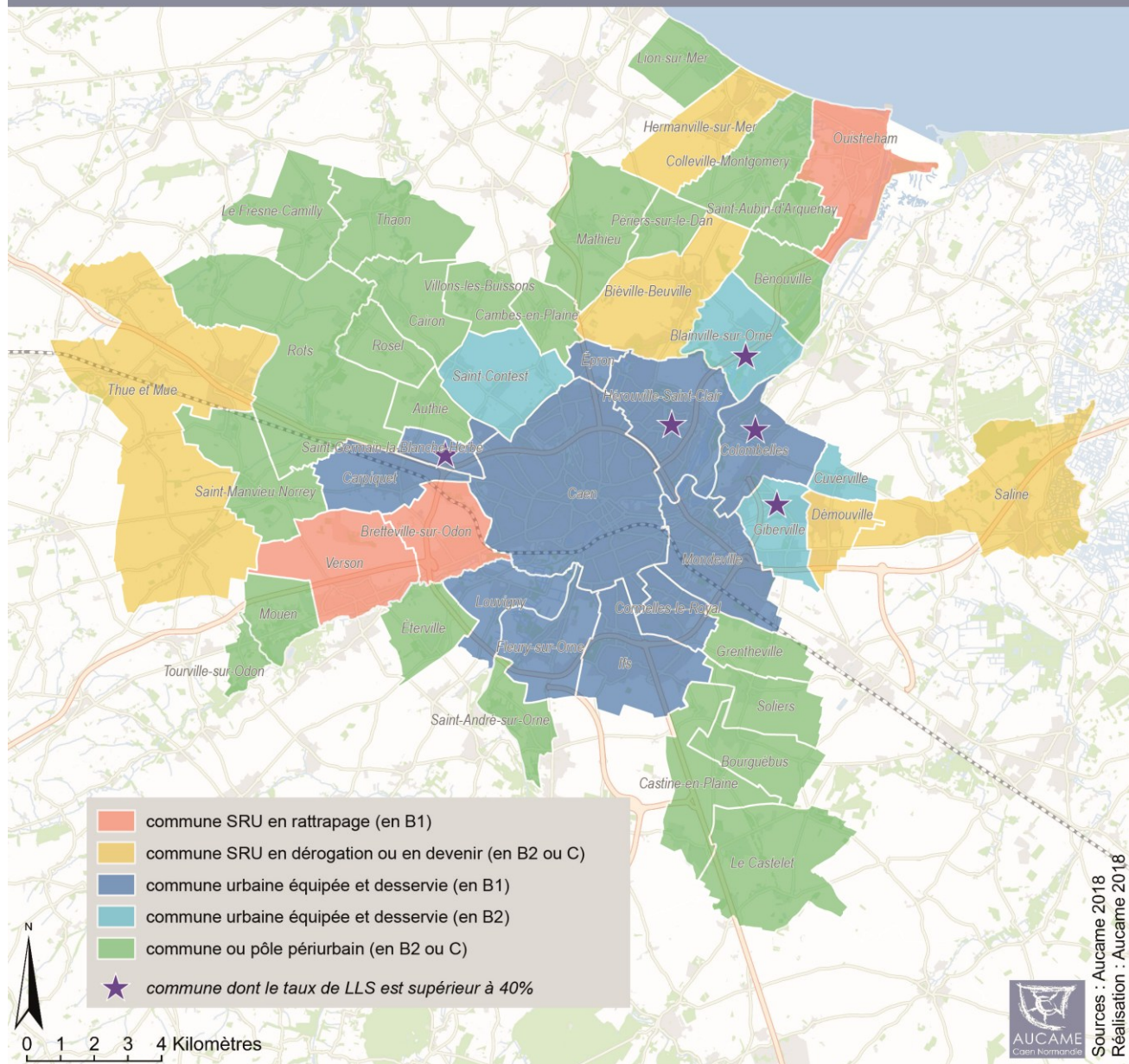
Dans le cadre de leur plan de travaux, ils ont réalisé de lourds travaux de rénovation de leur parc de logements sur le plan énergétique. En 2024, 65 % des logements sociaux proposent une étiquette énergétique de A à C, contre seulement 57 % en 2019. Même si la réforme des DPE en 2021 rend la comparaison difficile, les nouveaux DPE, plus strictes, ont tendance à faire baisser le patrimoine bâti. La forte proportion de logements avec une étiquette C et le faible volume de logements en F et G démontrent la mobilisation des bailleurs dans la rénovation de leur parc.

Des travaux nécessaires à court terme pour répondre aux exigences de la loi

Depuis l'approbation du PLH, l'adoption de la loi Climat et Résilience en 2021 fait de l'éradication des passoires énergétiques un enjeu majeur. Ainsi, les logements classés E, F et G seront progressivement interdits à la location. Cette interdiction aura sûrement des conséquences sur le volume de biens qui, à termes, seront dans l'obligation de réaliser des travaux.

De plus, le Schéma Directeur de l'Energie (SDE) de Caen la mer, le PCAET de Caen-Métropole et le SRADDET de Normandie ont inscrit des objectifs de rénovation du parc existant qui ont été inscrits dans le PLUi -HM de Caen la mer.

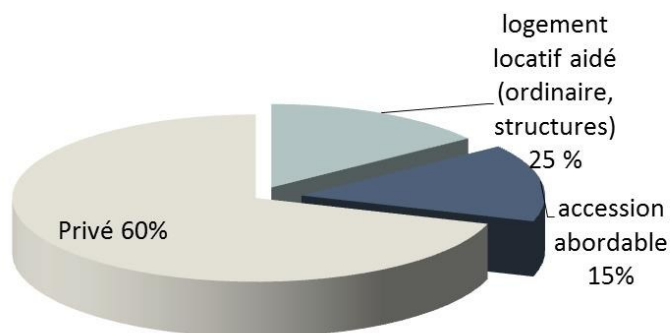
Principes de localisation du logement locatif social



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**
- **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 de référence pour l'accession maîtrisée en 2024 dans le cadre du PLH (prix PSAL—TTC)

B1	3 423 €/m ²
B2	2 988 €/m ²
C	2 902 €/m ²

La production du logement social et du logement abordable

Des objectifs de livraisons de logements sociaux atteints

Il a été livré 3 248 logements locatifs sociaux à Caen la mer entre 2019 et 2024, soit 248 de plus que l'objectif fixé. Ainsi, les LLS représentent un peu moins de 25 % des livraisons totales sur la période.

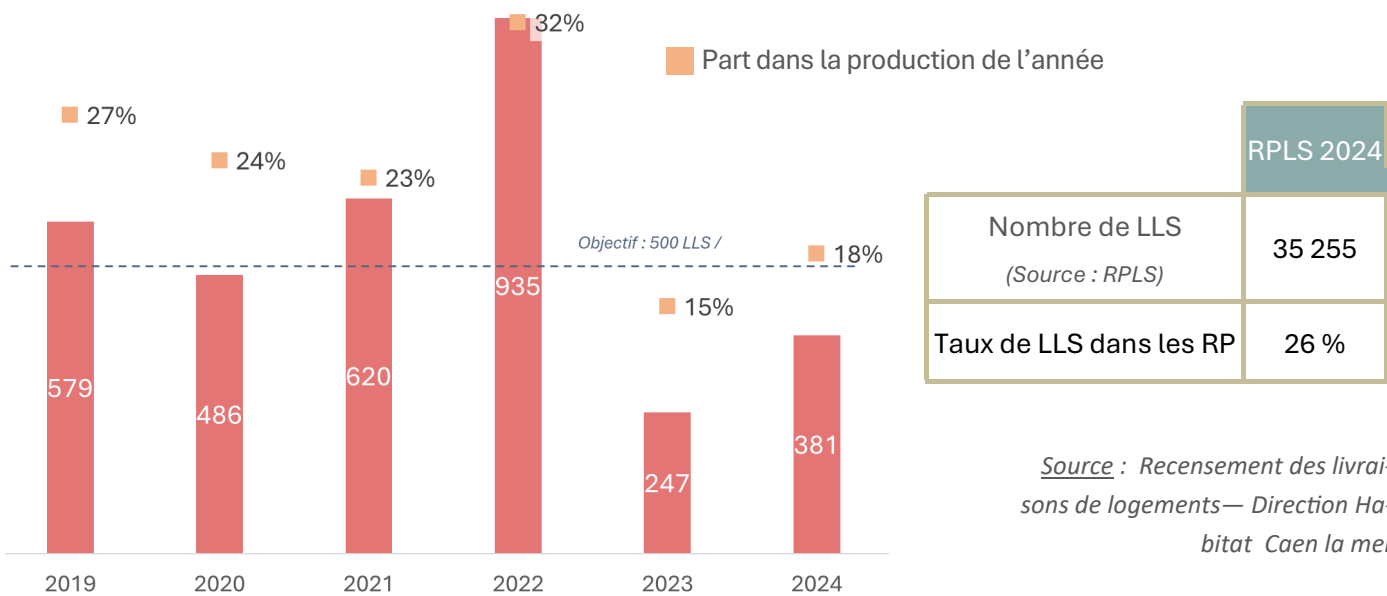
Ce volume de livraisons permet d'atteindre l'objectif de maintenir un taux de 25 % de LLS dans le parc de logement global à l'échelle de l'intercommunalité.

Toutefois, derrière ces bons chiffres, il faut noter une baisse de la production de LLS en 2023 et 2024. Ces volumes plus faibles pourraient perdurer les années suivantes selon les bailleurs qui font face à des difficultés structurelles et conjoncturelles importantes.

Un taux de 25 % de logement locatif social maintenu à l'échelle de Caen la mer

Ce bon niveau de livraison permet à Caen la mer d'atteindre l'objectif de maintenir à minima 25 % de logement locatif social sur l'ensemble des résidences principales. Au 31 décembre 2021, Caen la mer compte 35 255 logements locatifs sociaux, soit presque 26 % des résidences principales.

Livraison de logements locatifs sociaux 2019-2024



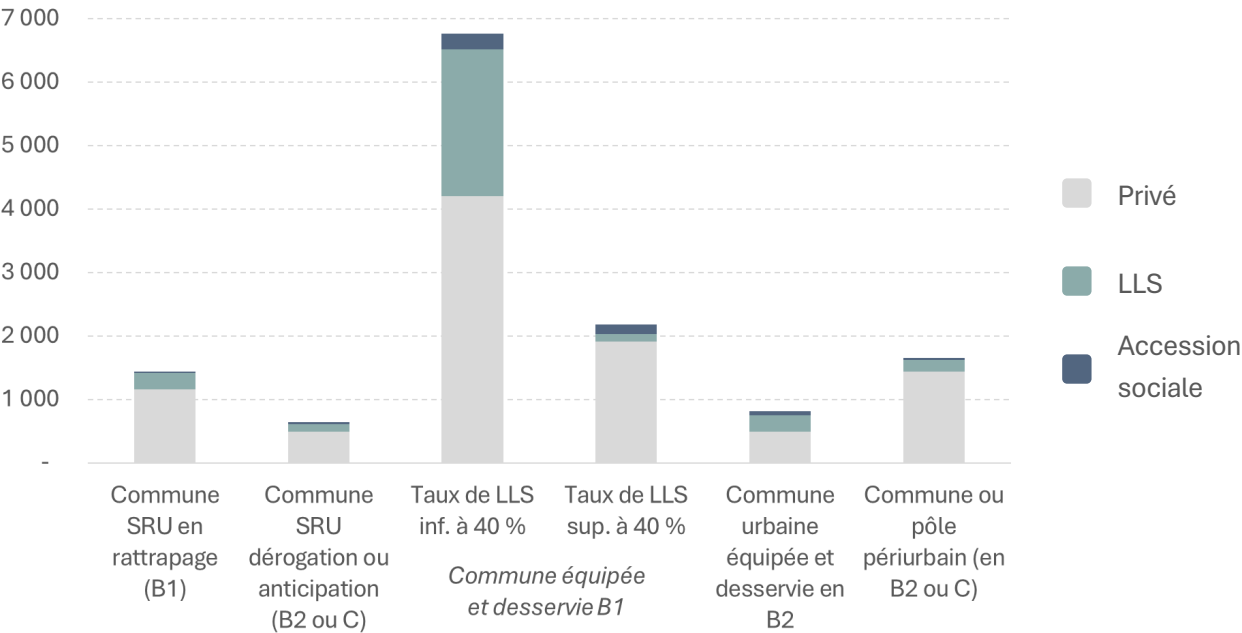
Source : Recensement des livraisons de logements— Direction Habitat Caen la mer

Des objectifs de livraisons de logements sociaux atteints pour la première période

La période de mise en œuvre du PLH est marquée par l’atteinte de l’objectif de livraisons de logements locatifs sociaux (LLS), à savoir 500 logements par an, soit 1 500 sur la période.

En effet, sur six ans, 3 248 LLS ont été livrés, soit une moyenne de 541 logements par an. L’année 2020 est marquée par un léger manque de moins de 15 LLS par rapport à l’objectif annuel. Les deux dernières années sont elles aussi en déficit de production de logements. En 2023, seulement 247 logements sociaux ont été livrés et en 2024, 381.

Livraison de logements locatifs sociaux par type d’espace 2019-2024



Les communes soumises à la loi SRU

A Caen la mer, 14 communes de plus de 3 500 habitants sont soumises à l’obligation de disposer d’au moins 20 % de logement locatif social du parc de résidences principales.

Ouistreham, avec un taux de 18,67 %, reste déficitaire au sens de la loi SRU. Cependant son taux a augmenté depuis 2021 (17,4 %).

La commune de Biéville-Beuville est soumise à la loi SRU depuis 2023 et n’atteint logiquement le seuil. Il est à noter que Verson et Bretteville-sur-Odon atteignent leur objectif.

Il est à noter que Thue et Mue bénéficie d’une exemption accordée par l’Etat pour la période.

Livrer au moins 30 % de PLAi : un objectif atteint sur la première période

Sur l’ensemble de la période d’application du PLH, près de 1 179 PLAi ont été livrés, soit 36 % de l’ensemble des logements locatifs sociaux. Ainsi, l’objectif est atteint. Cette atteinte de l’objectif peut être rassurante dans un contexte d’augmentation de la précarité.

Des livraisons assez diversifiées en taille

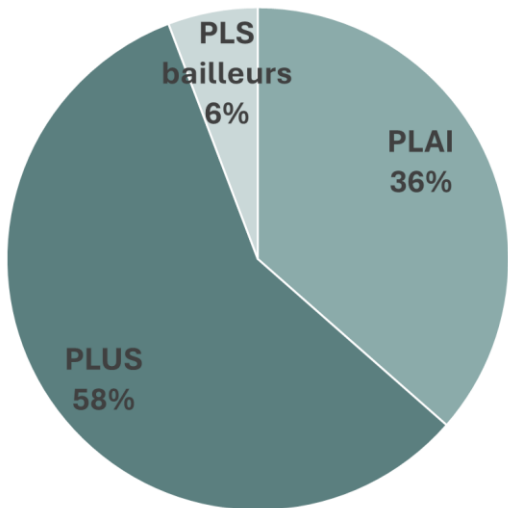
Sur les six ans d’application du PLH, les livraisons de LLS ont été assez diversifiées en taille avec près de la moitié de T1 ou T2 dans les livraisons de logements. Toutefois, les attributions de ces logements restent inférieures aux demandes, signe d’une tension marquée sur le logement de petite typologie (tension plus faible pour les grands logements).

Une livraison de logements en accession abordable insuffisante au regard des objectifs et du contexte

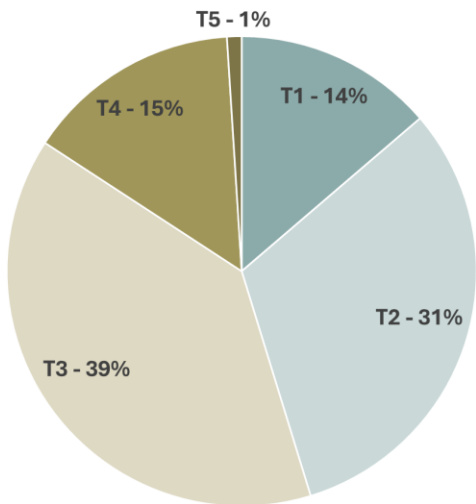
Le PLH fixe un objectif de livraison d’au moins 300 logements par an en accession abordable. Il est complexe de mesurer l’atteinte de cet objectif sur la période de mise en œuvre du PLH.

Seuls les logements ayant bénéficié d’une aide de Caen la mer (sous les prix et les revenus PSLA) peuvent être recensés. Ainsi, 553 logements aidés par Caen la mer dans le cadre de l’accession abordable ont été livrés sur la période 2019-2024.

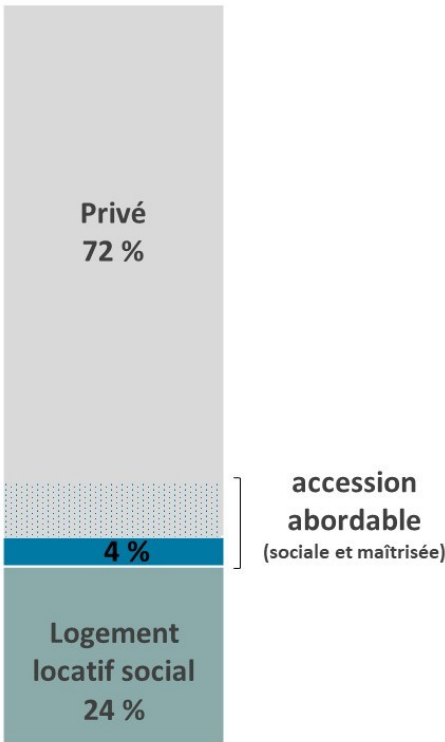
Répartition des LLS livrés selon le type de financement - 2019-2024



Répartition des LLS livrés selon la taille 2019-2024



Livraison 2019-2024 des logements selon la gamme



Source : Recensement des livraisons de logements - Direction Habitat Caen la mer

CHAPITRE II : MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS DU PLH



ORIENTATION 1 : Synthèse de mise en œuvre

L'orientation n° 1 se structure autour **de quatre actions** :

- 1.1. Encadrer la production de logements en cohérence avec les objectifs fixés sur le long terme
- 1.2. Privilégier la production de logements dans les tissus urbains existants
- 1.3. Définir une stratégie foncière
- 1.4. Promouvoir des formes d'habitat durables et attractives



des actions mises
en œuvre

	Action en cours et/ou réalisée
	Action engagée
	Action non réalisée
	Action peu adaptée

Ces quatre actions se sont déclinées **en 13 sous-actions opérationnelles dont la mise en œuvre a été détaillée dans le tableau ci-dessous.**

Actions	Sous-actions		Commentaire
1.1. Encadrer la production de logements en cohérence avec les objectifs fixés sur le long terme	1.1.1. Prendre en compte les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme des communes		Bonne dynamique de mise en conformité des PLU
	1.1.2. Veiller à la prise en compte des objectifs dans le futur PLUi		PLUi-HM arrêté le 10 juillet 2025
	1.1.3. Suivre et évaluer les grandes opérations d'ensemble		Suivi des ZAC communautaires conduites par Caen la mer mais pas sur les autres projets
1.2. Privilégier la production de logements dans les tissus urbains existants	1.2.1. Privilégier dans les documents d'urbanisme la production de logements dans le tissu urbain existant		Majorité des logements produits dans les tissus urbains existants (65 % en 2019-2024)
	1.2.2. Accompagner les communes pour faciliter la production de logements au sein des tissus urbains existants		Accompagnement au quotidien des communes par les services de Caen la mer
1.3. Définir une stratégie foncière	1.3.1. Définir les secteurs fonciers stratégiques pour l'habitat		Etude de stratégie foncière finalisée en 2024
	1.3.2. Actualiser, le cas échéant, le Programme d'Action Foncière de la Communauté urbaine		Mise à jour du PAF si nécessaire
	1.3.3. Accompagner les communes dans l'identification des outils fonciers mobilisables		Expérimentation dès 2025 d'une ingénierie auprès des petites communes : le Conseil et Assistance en Stratégie Urbaine (CASU)
	1.3.4. Développer un outil de veille foncière transversal		Action dont la mise en œuvre nécessitait la mise en place de la stratégie foncière.
1.4. Promouvoir des formes d'habitat durables et attractives	1.4.1. Appliquer les règles de densité en extension urbaine et en tissu urbain existant		Mise en compatibilité des PLU bien avancée
	1.4.2. Construire un référentiel des densités et des formes urbaines		Réalisation d'un référentiel des densités par l'AUCAME et mise en place d'une application sur le site de l'Agence
	1.4.3. Aider les communes à définir des formes urbaines adaptées à leurs projets		Expérimentation dès 2025 d'une ingénierie auprès des petites communes : le Conseil et Assistance en Stratégie Urbaine (CASU)
	1.4.4. Promouvoir des formes architecturales et urbaines innovantes et inciter à l'application des principes de performance énergétique		Définition de règles dans le cadre du PLUi-HM via le règlement, les OAP sectorielles et les OAP thématiques.

ORIENTATION 1 : Inscrire ce PLH dans une démarche prospective en matière de production de logements

Les actions et les sous actions inscrites dans cette première partie ont été mises en place par les élus et les services de Caen la mer.

De plus, les sous-actions qui n'ont pas été finalisées en 2024 sont en très grande majorité engagées à l'échelle du territoire. Le temps long de certaines réflexions et la volonté de structurer des outils en lien avec le PLUi-HM ont pu décaler certaines actions.

1.1. Encadrer la production de logements en cohérence avec les objectifs fixés sur le long terme

Le bilan des objectifs chiffrés détaillé dans la partie précédente démontre que Caen la mer a réussi à encadrer la production de logements à l'échelle de son territoire aussi bien en termes :

- de volume avec un dépassement des objectifs de 181 logements supplémentaires par an,
- de localisation puisque ce dépassement des objectifs s'observe dans les espaces les plus urbains. Les autres territoires, hormis l'espace rural, respectent leur objectif.

Ce respect des objectifs a été rendu possible par un accompagnement et un conseil des services de Caen la mer auprès des communes dans leur procédure d'évolution de leurs documents d'urbanisme.

Depuis le début 2020, sur les 55 PLU en vigueur à Caen la mer, la majorité des documents d'urbanisme ont fait l'objet d'une procédure d'évolution. Pilotée par la Direction Urbanisme de Caen la mer et en collaboration avec les communes, les orientations et objectifs du PLH ont été intégrés dans ces procédures. Ce travail a été mené dès la mi-2019, lors de l'arrêt du PLH et avant même son entrée en vigueur.

Ce PLH avait également inscrit la volonté d'anticiper la prochaine programmation à inscrire dans le futur PLUi-HM.

Les six ans de mise en œuvre de ce PLH ont été le témoin de l'élaboration d'un document unique à l'échelle de Caen la mer et intégrateur des politiques habitat, mobilité et urbanisme.

Ce PLUi-HM prescrit dès 2019, démarré en 2021, a été arrêté par les Conseils communautaires de

Caen la mer les 10 juillet et le 13 novembre 2025.

Caen la mer a deux outils de suivi des logements :

- Recensement annuel des livraisons de logements auprès des communes qui permet d'avoir un état de lieu du nombre de logements construits et du nombre de logements projetés ;
- Le suivi des opérations en ZAC communautaire : nombre de logements programmés et nombre de logements livrés.

1.2. Privilégier la production de logements dans les tissus existants

Les travaux d'élaboration du PLUi-HM ont fait l'objet de nombreuses réunions de travail de la Direction de l'urbanisme, service planification urbaine, avec les communes notamment pour favoriser la production de logement en zone déjà urbanisée, dans les secteurs les plus urbains afin de limiter les zones à urbaniser et programmer les logements conformément aux orientations du PADD et à la trajectoire ZAN.

1.3. Définir une stratégie foncière

En 2021, Caen la mer a lancé, en collaboration avec l'EPFN et la Région Normandie, une étude de stratégie foncière à l'échelle du territoire.

Cette étude a mis en évidence les capacités foncières du territoire en mesure de faire face aux principaux enjeux et propose des actions opérationnelles sur des sites démonstrateurs.

Dans une logique de sobriété foncière, l'étude a porté sur deux volets :

- les capacités foncières mobilisables à l'intérieur de la tâche urbaine ;
- Une analyse spécifique sur les besoins en foncier à vocation économique en extension.

Cette étude s'est faite en plusieurs temps :

- Sur la base d'un travail d'identification des gisements fonciers théoriques effectué par l'Aucame, un recensement du potentiel foncier sur l'ensemble des 48 communes a été réalisé. Ce travail a été complété par un repérage de terrains identifiés et une validation des communes ;

- Sur cette base, un travail de priorisation a été fait pour répondre aux besoins identifiés.

A court terme, l'action foncière a ciblé 40 sites démonstrateurs. Ces derniers situés dans la tache urbaine répondent aux objectifs de sobriété foncière. La complexité de leur mise en œuvre (morcellement, dureté ou rétention foncière, études de programmation, équilibre financier) nécessite parfois une intervention publique. Ces sites sont décrits en détail dans ces « fiches actions ».

Ce travail a été utilisé par Caen la mer dans le cadre du PLUi-HM.

En parallèle, Caen la mer a défini les modalités de mise en place d'une ingénierie auprès des petites communes : le Conseil et Assistance en Stratégie Urbaine (CASU). Expérimenté en 2025, le CASU les accompagnera dans leur dialogue avec les opérateurs en amont et pendant leur projet en renouvellement urbain ou en densification. Cette ingénierie portera notamment sur :

- L'aide à la définition du besoin ;
- Le conseil et la faisabilité technique foncière, réglementaire et financière ;
- Le conseil en programmation urbaine et modalité opérationnelle.

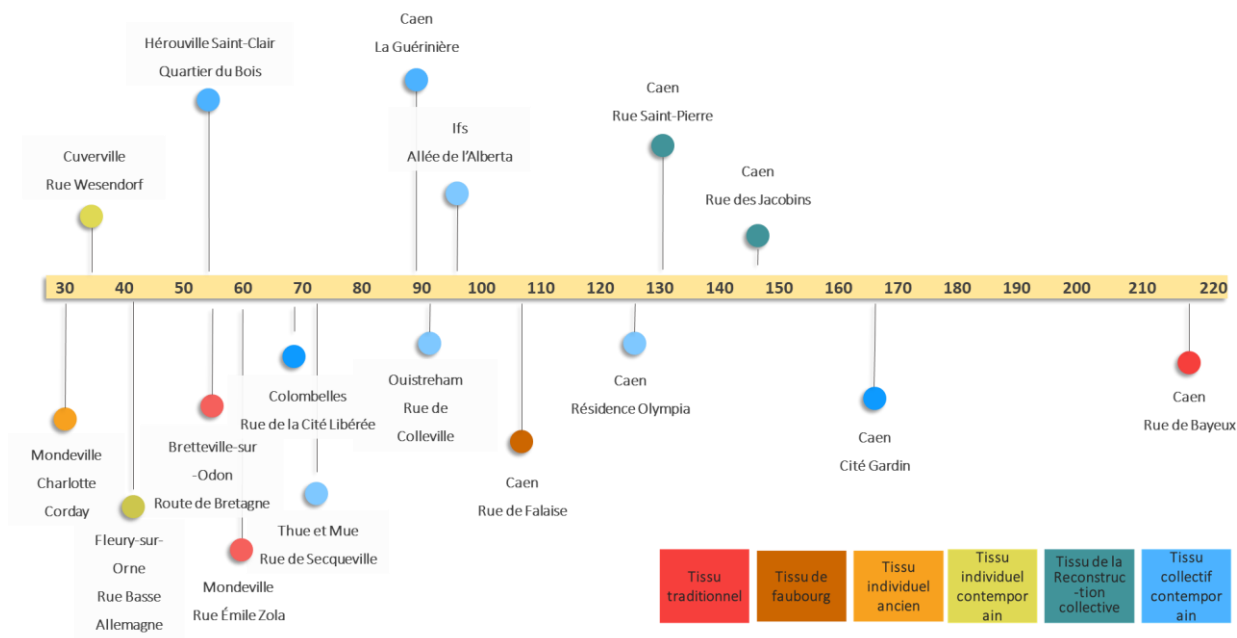
1.4. Promouvoir des formes d'habitat durables et attractives.

Pendant la période de mise en œuvre du PLH, de nombreux PLU ont été révisés ou modifiés. Même s'il est compliqué de quantifier les densités des nouvelles opérations, cette phase de mise à jour des documents d'urbanisme a permis d'intégrer les règles concernant les densités. De plus, les services de Caen la mer rencontrent régulièrement les opérateurs œuvrant pour le logement et les communes du territoire.

En parallèle, l'Aucame a réalisé un référentiel des densités à l'échelle de Caen la mer. Ce référentiel présente une trentaine d'exemples de formes urbaines et les densités qu'elles génèrent.

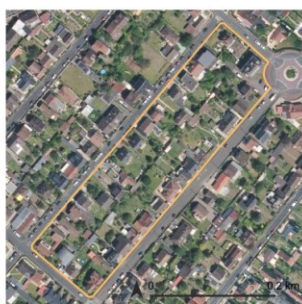
Afin de dépasser l'approche strictement « densité résidentielle », plusieurs indicateurs sont valorisés : part bâtie, part « végétalisée », etc. Ce référentiel est disponible sur le site de l'Aucame et a servi à nourrir la réflexion des élus pour le PLUi-HM.

Classement des formes urbaines selon leur densité



Exemple de fiche et d'indicateurs réalisés dans le cadre du référentiel de densité

Mondeville – Charlotte Corday – 1,5 ha



Densité résidentielle (nb log / ha)	30
Coefficient d'emprise au sol (% bâti)	28 %
Total surface plancher	0,4
Part surface « naturelle »	68 %



ORIENTATION 2 : Synthèse de mise en œuvre

L'orientation n° 2 se structure autour de **quatre actions** :

- 2.1. Accompagner les habitants dans leur démarche de rénovation, notamment énergétique
- 2.2. Mettre en œuvre les actions communautaires d'amélioration du parc privé sur les thématiques prioritaires
- 2.3. Prévenir les dégradations des copropriétés privées des années 1950-1980
- 2.4. Poursuivre la réhabilitation du parc social

Ces quatre actions se sont déclinées en **10 sous actions opérationnelles** dont la mise en œuvre a été détaillée dans le tableau ci-dessous.



88 %
des actions
mises en œuvre

	Action en cours et/ou réalisée
	Action engagée
	Action non réalisée
	Action peu adaptée

Actions	Sous-actions		Commentaire
2.1. Accompagner les habitants dans leur démarche de rénovation, notamment énergétique	2.1.1. Créer une plateforme de la rénovation de l'habitat privé		Création du guichet unique de la rénovation
	2.1.2. Accompagner les travaux de rénovation à l'échelle de la Communauté urbaine		Mise en place d'aides financières pour accompagner les ménages dans le cadre du PIG et du SARE
2.2. Mettre en œuvre les actions communautaires d'amélioration du parc privé sur les thématiques prioritaires	2.2.1. Définir les dispositifs d'intervention opérationnelle sur les secteurs à enjeux		Réalisation d'une étude pré-opérationnelle à la politique d'amélioration des logements privés
	2.2.2. Animer les dispositifs d'intervention opérationnelle		Mise en place d'un PIG multithématique et du SARE
	2.2.3. Finaliser le programme Habiter Mieux à Caen		Dispositif finalisé en décembre 2019
	2.2.4. Lutter contre l'habitat indigne		Axe intégré dans le PIG
2.3. Prévenir les dégradations des copropriétés privées des années 1950-1980	2.3.1. Promouvoir auprès des communes les expériences innovantes d'accompagnement de copropriétés		Une bonne dynamique des copropriétés engagées dans une démarche qui ne nécessite pas de promotion particulière
	2.3.2. Définir les secteurs d'intervention opérationnelle sur les secteurs à enjeux		L'accompagnement des copropriétés inscrit dans le cadre du PIG et du SARE mais sur tout le territoire de Caen la mer.
	2.3.3. Poursuivre l'action menée par Caen la mer sur le quartier Saint-Jean de Caen		Dispositif (POPAC) finalisé en 2020
2.4. Poursuivre la réhabilitation du parc social	2.4.1. Réhabiliter environ 1 800 logements locatifs sociaux		1 137 logement locatifs sociaux réhabilités et aidés par Caen la mer

Orientation 2 : Veiller à l'attractivité et la qualité des parcs existants

La mise en œuvre des politiques de rénovation de l'habitat de Caen la mer de 2019 à 2024 a été fortement impactée par la réforme nationale des politiques de la rénovation énergétique et de la rénovation de l'habitat privé et par les nombreuses évolutions législatives et réglementaires associées.

La création du service public de la rénovation de l'habitat (SPRH) « France Rénov' » en 2022, géré et financé par l'Anah, regroupe les actions initialement réalisées par l'ADEME (Espace information énergie et réseau FAIRE) et l'Anah. Issue de la loi Climat et Résilience, le SPRH a pour objectif d'apporter des réponses à tous les porteurs de projets liés à la rénovation de l'habitat privé notamment avec la mise en place d'espace conseil France Rénov' (ECFR), point d'entrée dit « guichet unique de la rénovation » permettant d'obtenir des réponses neutres, gratuites et adaptés à chaque situation.

Parallèlement, les aides financières et les dispositifs incitatifs pour la réalisation des travaux ont été modifiée en 2020 avec la suppression du Crédit d'impôt transition énergétique et le remplacement des aides « Habiter Mieux » de l'Anah par les aides « MaPrimeRénov' ». A partir de 2021, ces aides se sont renforcées sur toutes les thématiques (rénovation énergétique, adaptation et habitat indigne et très dégradé) et pour tous les bénéficiaires (propriétaires occupants et bailleurs, syndicats de copropriétaires). Depuis janvier 2023, les propriétaires sollicitant des aides pour les projets de travaux de rénovation énergétique d'ampleur (MaPrimeRénov' Parcours accompagné) doivent obligatoirement recourir à un assistant à maîtrise d'ouvrage agréé par l'Anah dit « Mon Accompagnateur Rénov' ».

La loi Climat et Résilience a également introduit des modifications techniques : avec la réforme du DPE, interdiction progressive de location des passoires énergétiques, réalisation d'un audit énergétique obligatoire pour les ventes de logements F ou G, obligation de réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux en copropriété, ...

2.1. Accompagner les habitants de Caen la mer dans leur démarche de rénovation, et notamment énergétique

La communauté urbaine a mis en place à partir de 2020 un « guichet unique de la rénovation ». Il constitue la déclinaison territoriale du service public de l'amélioration de l'habitat privé en réponse aux objectifs qui visent à massifier la rénovation énergétique mais également l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, la lutte contre l'habitat indigne et dégradé ou le développement de logements à loyer maîtrisé au sein du parc privé.

Ce guichet est porté par la Maison de l'Habitat (MH) de Caen la mer. Elle informe, conseille et oriente de façon neutre et indépendante, les habitants et les partenaires de la communauté urbaine sur les questions relatives à la rénovation énergétique et l'adaptation des logements. La MH est aujourd'hui identifiée comme la porte d'entrée principale et privilégiée sur tous les sujets de la rénovation de l'habitat. Elle est identifiable et accessible par tous. Ses principales missions sont :

- coordonner les missions d'information, conseil et orientation et les missions de dynamique territoriale, auprès des ménages et professionnels du guichet unique de la rénovation ;
- informer et orienter de façon neutre et indépendante, les habitants, les professionnels et les partenaires de la communauté urbaine ;
- orienter vers l'interlocuteur adapté au besoin du demandeur ;
- développer des animations auprès des particuliers et professionnels de la rénovation.

Depuis la fin 2020, date de mise en place des dispositifs d'accompagnement à la rénovation, plus de 9 500 sollicitations auprès de la maison de l'habitat ont concerné la rénovation de l'habitat soit environ 24% des sollicitations totales. Entre 2021 et 2024, elles ont augmenté de plus de 35% avec un niveau record en 2024 (2 832 sollicitations).

Dans le cadre des missions d'animations, de sensibilisations et de formations, la maison de l'habitat

organise des animations chaque année. En moyenne, 30 actions sont proposées par l'ECFR' Caen la mer. Les actions sont diverses et prennent la forme d'ateliers, de balades (thermographique ou de découverte de solutions d'isolation par l'extérieur, ...), de webinaires, de conférences, ... La « Semaine de la rénovation » est un de ces moments clés qui cible à la fois les particuliers et les professionnels.



2.2 Mettre en œuvre les actions communautaires d'amélioration du parc privé sur les thématiques prioritaires

Suite à l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2019 et à l'issue des programmes Habiter Mieux et POPAC du quartier Saint-Jean, deux dispositifs opérationnels d'accompagnements et d'aides à la rénovation des logements et copropriétés ont été mis en place pour accompagner les ménages et copropriétés sur les rénovations énergétiques, l'adaptation des logements et la lutte contre l'habitat indigne :

- Le Programme d'intérêt général (PIG) dans le cadre d'une convention avec l'Anah sur 5 ans (2020-2025) pour les ménages sous plafonds de ressources Anah et les copropriétés fragiles ;

- Le Service d'accompagnement à la rénovation énergétique (SARE) dans le cadre d'une convention avec la Région sur 4 ans (2021-2024) pour les autres ménages et copropriétés.

Quelques éléments de bilan, à la fin de l'année 2024

SARE :

- plus de 720 rendez-vous en permanences à la MH et en communes
- plus de 9 500 informations de premier niveau et conseils personnalisés ont été apportés aux ménages en logements individuels et 500 en copropriétés
- plus de 560 accompagnements dans la définition du projet de travaux ont été menés ou aboutis en logements individuels et 55 AMO ont été initiées ou finalisées en copropriétés
- 70 projets de travaux avec une atteinte du niveau BBC rénovation en maisons ont bénéficié d'une aide aux travaux de Caen la mer et 6 projets en copropriétés représentant 278 logements

PIG :

- plus de 580 rendez-vous en permanences à la MH et en communes
- 1 075 logements ont bénéficié d'une aide de l'Anah et de Caen la mer pour réaliser les travaux ainsi que 4 copropriétés fragiles représentant 543 logements.

En parallèle, Caen la mer a mis en œuvre des aides financières pour réaliser des travaux à destination des ménages et copropriétés éligibles dans le cadre du PIG de Caen la mer et du SARE. Les règlements d'aides de Caen la mer s'appuient sur les modalités d'attribution et d'éligibilités des subventions de l'Anah dans le cadre du PIG et de la Région Normandie dans le cadre du SARE et ont fait l'objet de plusieurs modifications, afin de se conformer aux évolutions nationales et régionales.



En 2020, une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a été signée sur la ville de Caen sur les thématiques habitat, commerce et espaces publics qui a notamment permis d'activer le dispositif d'investissement Denormandie à Caen afin de lutter contre la vacance et favoriser la réhabilitation du parc existant. Un avenant à l'ORT a permis d'intégrer les villes lauréates de « Petites villes de demain » en 2021, Thue-et-Mue et Ouistreham.

2.3. Prévenir la dégradation des copropriétés privées des années 1950-1980

L'année 2020 a été marquée par la finalisation du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement (POPAC) du quartier St Jean.

L'étude pré-opérationnelle réalisée en 2019 a déterminé les secteurs et modalités d'actions opérationnelles sur les copropriétés mises en place dans le cadre du guichet unique de la rénovation et dans les deux dispositifs opérationnels incitatifs (SARE et PIG).

A destination de toutes les copropriétés, les interventions auprès des porteurs de projets en copropriétés portent sur l'information, la formation, les conseils personnalisés sur tous les sujets (technique, juridique, financier, social). Dans le cadre du SARE et du PIG, les demandes d'accompagnements de projets ont connu une dynamique croissante entre 2020 et 2024. Au total, 52 copropriétés ont été accompagnées (2 818 logements) en 4 ans.

2.4. Poursuivre la réhabilitation du parc social

Caen la mer a poursuivi sa politique de soutien à la rénovation du parc social avec la mise en place, en janvier 2020, d'un nouveau dispositif d'aide aux bailleurs sociaux pour favoriser la rénovation énergétique des logements mais aussi l'adaptation du parc au vieillissement et au handicap.

Les aides financières de Caen la mer à la rénovation du parc social, pour les opérations labellisées « BBC rénovation 2024 » ont été élargies, depuis 2024, aux opérations « BBC rénovation 2024 - première étape » afin de prendre en compte la rénovation par étape et ainsi faciliter la réalisation des objectifs du Plan Climat Air Energie Territoriale (PCAET) et du Schéma Directeur de l'Energie de Caen la mer. Entre 2019 et 2024, 7 opérations (qui représente 1 027 logements) ont bénéficié d'une aide de Caen la mer.

ORIENTATION 3 : Synthèse de mise en œuvre

L'orientation n° 3 se structure autour de **sept actions** :

- 3.1. Produire du logement locatif aidé en fonction de la capacité d'accueil des communes
- 3.2. Renforcer la production de logements abordables, en accession sociale à la propriété et en accession à prix maîtrisé
- 3.3. Décliner la politique d'attribution en matière de logements sociaux dans la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)
- 3.4. Poursuivre le développement d'une offre de logements et d'hébergement adaptée et diversifiée envers les plus défavorisés
- 3.5. Adapter le parc existant au vieillissement et au handicap et faire évoluer l'offre nouvelle en conséquence
- 3.6. Adapter l'offre en logements aux besoins des jeunes et des étudiants
- 3.7. Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des Gens du voyage



83 %

des actions mises
en œuvre

Ces sept actions se sont déclinées en **21 sous actions opérationnelles** dont la mise en œuvre a été détaillée dans le tableau ci-dessous.

	Action en cours et/ou réalisée
	Action engagée
	Action non réalisée
	Action peu adaptée

Actions	Sous-actions		Commentaire
3.1. Produire du logement locatif aidé en fonction de la capacité d'accueil des communes	3.1.1. Se donner les moyens d'atteindre les objectifs en matière de logement locatif social		Maintien du taux de logement social à l'échelle de Caen la mer à 26 %
	3.1.2. Faciliter la production de logement locatif social, notamment dans les tissus urbains existants		Des règles de production de logement bien respectées par les opérateurs du territoire
	3.1.3. Mobiliser le parc existant pour développer l'offre locative aidée		Accompagnement financier des associations
3.2. Renforcer la production de logements abordables, en accession sociale à la propriété et en accession à prix maîtrisé	3.2.1. Produire une offre de logements en accession à prix abordable		Objectif difficilement mesurable mais partiellement atteint
	3.2.2. Poursuivre et renforcer le partenariat avec les opérateurs publics et privés		Partenariat avec les acteurs mais non formalisé dans le cadre d'une convention
	3.2.3. Expérimenter des dispositifs innovants permettant de maîtriser les prix de vente des logements		Création d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) en 2022 et livraison des premiers logements en 2025
3.3. Décliner la politique d'attribution en matière de logements sociaux dans la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)	3.3.1. Elaborer et signer la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)		Signature de la CIA en 2023
	3.3.2. Mettre en place et animer la commission partenariale d'examen des situations, multithématique		Définition et composition de la Commission de Coordination Intercommunale en 2022 qui a un rôle de COPIL
	3.3.3. Animer les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)		Réunion Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en 2022, 2023 et 2024

Actions	Sous-actions		Commentaire
3.4. Poursuivre le développement d'une offre de logements et d'hébergement adaptée et diversifiée envers les plus défavorisés	3.4.1. Développer une offre locative très sociale à destination des ménages défavorisés		Objectif intégré dans le règlement des aides auprès de bailleurs sociaux
	3.4.2. Mobiliser les outils permettant de sécuriser la relation bailleur-locataire et renforcer le travail d'accompagnement des ménages fragiles		Soutien financier de Caen la mer à deux agences immobilières à vocation sociale (AIVS AISCAL, AIS Soliha) et à l'ACSEA (pour la gestion du Cap Horn)
3.5. Adapter le parc existant au vieillissement et au handicap et faire évoluer l'offre nouvelle en conséquence	3.5.1. Favoriser l'adaptation des logements existants dans le parc privé et public		Bonus de subvention pour le parc social, lancement du PIG, guichet unique et création du Silver appart par Caen la mer Habitat
	3.5.2. Développer une offre nouvelle de logement social adapté aux personnes âgées et/ou en situation de handicap		Abondement des aides pour des projets d'habitat inclusif
	3.5.3. Développer un dispositif adapté de rapprochement de l'offre et de la demande de logement social adapté des personnes âgées et/ou en situation de handicap		Action non réalisée dans le cadre de cette programmation mais réinscrite dans le PLUI-HM qui souhaite s'inspirer des expérimentations faites par les bailleurs sociaux, notamment Inolya
	3.5.4. Participer à l'identification des besoins des personnes en situation de handicap		
3.6. Adapter l'offre en logements aux besoins des jeunes et des étudiants	3.6.1. Favoriser l'accès au logement des jeunes et étudiants		Subvention de Caen la mer pour la production de petits logements sociaux / très sociaux et soutien à l'ACAHJ pour l'activité du CLLAJ
	3.6.2. Evaluer les capacités d'accueil des structures à destination des jeunes et des étudiants, notamment en FJT		Deux études menées sur le logement des jeunes (URAHJ et ACAHJ-CLLAJ)
	3.6.3. Disposer d'une meilleure connaissance du public étudiant		Etudes l'AUCAME en 2023 et étude DREAL Normandie en 2020 actualisée en 2024 sur le logement étudiant / Labélisation de l'Observatoire territorial du logement étudiant (OTLE) porté par l'Aucame en 2025
3.7. Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des Gens du voyage	3.7.1. Construire les terrains d'accueil prévus au schéma départemental		Construction d'un terrain pour les hippomobiles à Thue et Mue en 2025
	3.7.2. Réhabiliter l'aire permanente d'accueil de Ouistreham		Projet de relocalisation de l'aire d'accueil de Ouistreham vulnérable aux inondations dans le PPRM
	3.7.3. Identifier les besoins liés à la sédentarisation des gens du voyage		MOUS terminée en 2022

Orientation 3 : Proposer des solutions de logements adaptées aux besoins spécifiques de certains habitants en organisant la mixité et les parcours résidentiels

3.1. Produire du logement locatif aidé en fonction de la capacité d'accueil des communes

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux ont été définis par commune en tenant compte du niveau d'équipement des communes, de leur taux de logements sociaux, des obligations au regard de la loi SRU, du zonage.... Ces objectifs sont repris dans les règles d'urbanisme notamment pour les opérations d'aménagement de plus de 1ha.

Dès lors, la production de logements locatifs sociaux a été particulièrement importante dans les communes équipées et desservies B1, notamment celles dont le taux de logements sociaux est inférieur à 40%, dans les communes SRU en rattrapage ou en devenir et dans les communes urbaines équipées et desservies en B2, conformément au PLH. Dans ces communes, plus de 30 % des logements produits était des logements locatifs sociaux.

L'offre locative aidée au sein du parc privé existant se développe également via les bailleurs sociaux et les associations agréées « maîtrise d'ouvrage sociale ». Il s'agit de logements acquis dans le parc privé et agréés logement locatif social. Ces logements présentent l'intérêt de favoriser la mixité sociale dans

des quartiers ou immeubles où ils sont habituellement peu présents. Entre 2019 et 2024, 44 logements en diffus ont fait l'objet d'un agrément en logement social dans les communes du centre urbain et de la couronne urbaine.

Les associations et les agences immobilières à vocation sociale (AIS SOLIHA, AIVS AISCAL, ACAHJ-CLLAJ) développent également leur parc de logements gérés et loués dans le cadre de l'intermédiation locative. Une partie de ces logements fait l'objet d'un conventionnement et se situe donc au niveau des loyers HLM. Ces associations bénéficient d'un soutien financier de Caen la mer.

Cette offre se développe également dans le cadre des logements conventionnés Anah (avec ou sans travaux) via le PIG mis en place à Caen la mer mais de façon marginale probablement du fait du faible niveau des loyers encadrés au regard des prix du marché.



S'informer

Renseignements auprès de la
Maison de l'Habitat Caen la mer



16 rue Rosa Parks 14000 Caen



02 31 38 31 38



maison.habitat@caenlamer.fr

Pour connaître les
programmes immobiliers
proposant des logements en BRS :

caenlamer.fr



L'accès à la
propriété,
n'a jamais été
aussi abordable.



3.2. Renforcer la production de logements abordables, en accession sociale à la propriété et en accession à prix maîtrisé

L'objectif de production de logement abordable sur la période 2019-2024, fixé à 15%, n'a pas été atteint, puisqu'on comptabilise environ 4% d'accession aidée. Il s'agit des logements qui s'adresse à des ménages sous plafond de ressources et qui sont vendus à un prix inférieur au marché. Ils font l'objet d'une convention entre l'opérateur et Caen la mer, dans le cadre de dispositifs tels que le PSLA, les zones ANRU/ QPV (TVA réduite) mais aussi des logements ordinaires dès lors que l'opérateur respecte les plafonds de prix.

Sur la période allant du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2024, ce sont 48 programmes (795 logements conventionnés, 534 ménages ayant bénéficiés d'un accord à ce jour) qui ont été conventionnés et ont bénéficié d'une aide de Caen la Mer versée aux ménages.

Parallèlement, en janvier 2020, le conseil communautaire validait le principe de création d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS).

L'OFS Caen la mer, ainsi que le Groupement d'Intérêt Public (GIP) qui porte la structure, ont été validés par délibération du conseil communautaire en date du 27 janvier 2022. Le GIP, constitué de 6 membres fondateurs (Caen la mer, Normandie Aménagement, la SPLA Caen presqu'île, l'UHSN, la FPI Normandie et l'EPF de Normandie) a été créé en octobre 2022 et l'OFS Caen la mer en novembre 2022 par arrêtés préfectoraux.

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est une nouvelle forme d'accession à la propriété qui permet de dissocier la pleine propriété du bâti, détenu par le ménage, et le foncier, détenu par l'OFS. Les logements sont destinés à des ménages sous plafond de ressource et à un prix inférieur au prix du marché. Ce dispositif permet d'éviter la spéculation foncière et immobilière et garantit la pérennité d'un parc de logements à prix abordable.

Fin 2024, ce sont 18 logements qui sont en cours de construction sur le territoire. Les premiers logements seront livrés en septembre 2025 sur le site de l'ancienne caserne située place du Canada à Caen.

Le partenariat avec les opérateurs publics et privés s'est également formalisé tout au long du PLH 2019-2024 et notamment à travers le Livre Blanc élaboré en 2021 dans le cadre du cadre du projet d'aménagement de la Presqu'île et dans le

cadre d'ateliers thématiques lors de l'élaboration du Projet de territoire de Caen la mer. Mais ce sont surtout les travaux d'élaboration du volet habitat du futur PLUI-HM en 2022 et 2024 qui a été l'occasion d'un travail de concertation avec l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat dans le cadre d'ateliers, de réunions bilatérales, des conférences des acteurs du PLH...

3.3 Décliner la politique d'attribution en matière de logements sociaux dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

Le PLH 2019-2024 a été marqué par la poursuite des travaux relatifs à la mise en œuvre de la loi ALUR en déclinaison des orientations stratégiques définies dans le document cadre adopté en Conseil communautaire de novembre 2018. Les années 2021 et 2022 ont été consacrées à l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) impliquant un long travail de concertation avec les partenaires (communes, bailleurs sociaux, AFIDEM, Etat...) pour aboutir à l'adoption et la signature de la CIA en 2023. Conformément aux objectifs de la loi et dans un objectif de meilleur équilibre de peuplement au sein du parc social, la CIA prévoit notamment une territorialisation des objectifs d'attribution des logements sociaux en adaptant les contributions de chaque commune à l'accueil des ménages du premier quartile, hors QPV.

D'autres sujets ont également mobilisé les partenaires et élus durant ce PLH 2019-2024 : la cotation de la demande de logement social, le bilan du Plan Partenarial de Gestion et d'Information des Demandeurs (PPGID), la gestion en flux des logements des réservataires. Sur les 6 ans du PLH, l'ensemble de ces dispositifs a nécessité plus de 50 réunions de travail (réunion techniques, Copil, commission habitat, conférence des maires, CIL...)

Parallèlement, la commission de coordination intercommunale (CCI) a été installée avec un rôle de comité de pilotage de la politique intercommunale de peuplement de Caen la mer. Sur la durée du PLH, la commission s'est donc réunie à plusieurs reprises afin de valider techniquement la CIA, la cotation de la demande de logement social, le bilan du PPGID... Du fait de l'existence de nombreuses commissions sur le territoire de Caen la mer (commission SYPLO, Commission Logement d'Abord, Commission de médiation DALO, CCAPEX ...), les partenaires n'ont pas souhaité mettre en place une nouvelle commission d'examen des situations complexes mais davantage mobiliser les commissions existantes.

Pendant la durée du PLH, Caen la mer et l'Etat ont co-présidé plusieurs Conférences Intercommunale du Logement afin de valider les différents documents : CIL du 27 juin 2022 (CIA), du 8 septembre 2023 (cotation de la demande et information sur la gestion en flux des réservations), du 27 janvier 2025 (évaluation du PPGDID 2018-2024).



3.4. Poursuivre le développement d'une offre de logements et d'hébergement adaptée et diversifiée envers les plus défavorisés

Pour permettre la réalisation des orientations politiques et objectifs du PLH, le règlement des aides à la construction de logements sociaux impose 30 % de PLAI dont la moitié en T1 et T2 afin de développer l'offre de petits logements très sociaux pour les publics les plus en difficultés. A noter que seuls les PLAI sont subventionnés par Caen la mer. Entre 2019 et 2024, 105 dossiers ont été déposés et ont fait l'objet d'une convention. Ces opérations représentent 1 390 PLAI.

Caen la mer apporte son soutien financier à deux agences immobilières à vocation sociale : l'AIVS AIS-CAL et l'AIS SOLIHA. Elles ont pour objet de favoriser l'insertion par le logement des personnes et familles défavorisées. Ces agences gèrent, à la fin 2024, respectivement 198 logements et 137 logements à l'échelle de Caen la mer dans le cadre de l'intermédiation locative.

Caen la mer apporte également un soutien financier à l'ACSEA pour la gestion du centre d'hébergement d'urgence Cap Horn qui dispose de 66 places pour les

sans domicile fixe, avec un taux d'hébergement de 99 % en 2024. Ce taux d'occupation est similaire aux années précédentes marquant la forte tension de l'hébergement d'urgence sur le territoire de Caen la mer

3.5. Adapter le parc existant au vieillissement et au handicap et faire évoluer l'offre nouvelle en conséquence

Plusieurs actions favorisent l'adaptation des logements au vieillissement et handicap :

- Les aides financières apportées par Caen la mer pour la construction de logements locatifs sociaux sont majorées en cas de projet d'habitat inclusif pour les personnes âgées ou en situation de handicap.
- Les aides financières apportées par Caen la mer à la réhabilitation du parc social bénéficient d'un bonus si l'opération prévoit des travaux d'accessibilité au bâtiment pour les personnes à mobilité réduite.
- Le lancement du PIG en octobre 2020 comprend un volet adaptation des logements au vieillissement et au handicap avec l'accompagnement des ménages dans leurs projets. La dynamique est telle que les objectifs de la convention avec l'Anah ont été augmentés dans le cadre de deux avenants.
- Les aides à la rénovation du parc privé apportent un soutien aux travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements au vieillissement et handicap. 506 logements ont bénéficié d'une aide à l'adaptation à fin 2024.
- Le Silver Appart : En 2021, le bailleur social Caen la mer Habitat s'est inscrit dans une démarche de services spécifiques aux seniors pour favoriser le maintien et le confort à domicile en créant le « Silver Appart » en partenariat avec le Département du Calvados (CLIC Caen couronne), le CCAS de Caen, Soliha Territoire en Normandie et la Communauté urbaine Caen la mer. Il s'agit d'un appartement témoin situé dans un immeuble de Caen la mer Habitat, aménagé et équipé pour montrer aux seniors les solutions techniques simples (équipements, trucs et astuces) pour faciliter leur vie quotidienne à leur domicile et gagner en confort, en sécurité et en autonomie sans aller dans un processus de travaux.

Les actions qui visent à développer un dispositif adapté de rapprochement de l'offre et de la demande de logement social des personnes en situation de handicap et d'identification des besoins des personnes en situation de handicap sont réinscrites dans le volet habitat du futur PLUI-HM, ; des expériences ont cependant été menées par le bailleur social INOLYA.

3.6. Adapter l'offre en logements aux besoins des jeunes et étudiants

Le développement de l'offre de logements très sociaux de petite typologie, via les aides de Caen la mer, vise à répondre aux besoins notamment des jeunes. Pour favoriser cette production, Caen la mer apporte un bonus de subvention pour les petits logements très sociaux.

La Communauté Urbaine Caen la mer a accordé un important soutien financier de 3.053.000€ à la SA HLM "Les Foyers" pour contribuer au projet d'extension et de relocalisation du FJT Robert Rème situé à Caen, quartier de la Guérinière. Le nouveau FJT, dont la localisation est prévue sur la ZAC des Hauts de l'Orne à Fleury sur Orne, comportera 155 logements (soit 31 logements supplémentaires).

Caen la mer apporte chaque année un soutien financier à l'ACAHJ pour son activité d'Accueil, d'Information et d'Orientation auprès des jeunes (389 jeunes conseillés et orientés en 2024) et pour la gestion d'un parc de 152 logements destinés aux jeunes accompagnés dans leur parcours d'autonomie dans le logement. Il s'agit de logements du parc privé mais aussi du parc social permettant ainsi des baux glissants lorsque le jeune est suffisamment autonome.



Deux études ont été menées en 2021 et 2022 sur le logement des jeunes. Une étude de la DREAL sur le logement des jeunes en Normandie menée par l'URAHJ qui a été complétée par une étude sur le logement des jeunes à Caen la mer menée par l'ACAHJ.

Deux autres études ont été menées sur le logement des étudiants L'étude sur le logement des étudiants en région Normandie réalisée en 2020 par la DREAL et actualisée en 2024.

L'étude sur le logement des étudiants sur Caen la Mer réalisée en 2023 par l'AUCAME.

3.7. Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage

Plusieurs projets ont été menés durant le PLH et conformément aux obligations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2018-2024 :

- Le réaménagement de l'aire de petits passages d'Hérouville Saint Clair en 2023 ;
- Les études menées en vue de la construction d'une aire mixte (caravanes et hippomobiles) à Thue et Mue. Le démarrage des travaux est prévu fin 2025.
- L'étude de faisabilité pour la construction d'un habitat adapté à Blainville-sur-Orne en 2024.
- La réalisation de la Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) en 2023 a permis d'établir un diagnostic de la sédentarisation des gens du voyage à la fois sur les aires permanentes et en stationnement non autorisé afin d'envisager les solutions en termes d'habitat adapté et terrain locatif familial à créer et de quantifier ces besoins.

Le projet de réhabilitation de l'aire de Ouistreham a été abandonné compte tenu de la localisation du terrain entre le canal et l'Orne et des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Multiples en cours de révision. Une relocalisation de cette aire permanente devra être envisagée sur un autre site. L'obligation de créer une aire de grands passages à Ouistreham a été retirée du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2025-2031 au profit de projets de sédentarisation des voyageurs.

ORIENTATION 4 : Synthèse de mise en œuvre

L'orientation n° 4 se structure autour de **quatre actions** :

- 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
- 4.2. Analyser l'impact de la production de logements sur les différents marchés et segments de l'offre
- 4.3. Renforcer les outils de gouvernance du PLH
- 4.4. Renforcer le partenariat pour décliner les objectifs du PLH



des actions mises en œuvre

	Action en cours et/ou réalisée
	Action engagée
	Action non réalisée
	Action peu adaptée

Ces quatre actions se sont déclinées en **13 sous actions opérationnelles** dont la mise en œuvre a été détaillée dans le tableau ci-dessous.

Actions	Sous-actions		Commentaire
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	4.1.1. Poursuivre le dispositif partenarial d'évaluation		Réalisation de bilans annuels et présentation en conférence des maires et des acteurs du PLH
	4.1.2. Faire évoluer l'outil de suivi de livraisons de logements		Suivi élargi à toutes les communes mais pas d'évolution de l'outil—projet inscrit dans le PLUi-HM
	4.1.3. Créer un observatoire foncier pour affiner la connaissance du marché local et réajuster éventuellement certains objectifs		Des suivis annuels, un bilan à mi-parcours et un bilan final sur la base d'un observatoire. Evolution prévue pour intégrer les obligations de la loi Climat et Résilience dans le futur PLUi-HM
	4.1.4. Etudier la faisabilité de la mise en place d'un observatoire des loyers		Réunion avec les partenaires en 2019, estimation des coûts de mise en place en 2024 et réunion avec l'Etat—Projet inscrit dans le PLUi-HM
	4.1.5. Observer le parc social et son occupation		Géolocalisation de RPLS par l'Aucame, signature de la convention du GIP SNE et analyse de l'occupation et du parc avec l'Afidem et l'Aucame
4.2. Analyser l'impact de la production de logements sur les différents marchés et segments de l'offre	4.2.1. Détecter les problèmes de déqualification du parc existant		Etude Aucame sur la vacance en 2020 affinée par Caen la mer, suivi annuel de la vacance, mise en place du permis de louer sur 3 communes et actions d'information auprès des propriétaires 2022
	4.2.2. Mesurer l'impact du Pinel et sa réforme sur les communes de Caen la mer		Étude réalisée par l'Aucame à la fin 2019
4.3. Renforcer les outils de gouvernance du PLH	4.3.1. Conforter le suivi politique du PLH		Mise en place de réunions de concertation avec les élus par armature urbaine
	4.3.2. Renforcer la coordination entre les différentes Directions de Caen la mer		Coordination des Directions Habitat, Urbanisme et Foncier (PLH, PLUi-HM et étude foncière)
	4.3.3. Pérenniser le partenariat actif avec les acteurs impliqués dans la mise en œuvre		Réalisation de conférences annuelles des acteurs du PLH / série d'ateliers dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM
	4.3.4. Renforcer les moyens dédiés à la mise en œuvre du PLH		Création en 2021 d'un poste de conseiller-animateur pour la rénovation des logements, chargé de mission PLUi-HM et d'un poste OFS
4.4. Renforcer le partenariat pour décliner les objectifs du PLH	4.4.1. Elaborer une feuille de route avec les communes		Réalisation de fiches synthétiques à la commune (règles du PLH et principales données)
	4.4.2. Conventionner avec les bailleurs sociaux et les opérateurs privés		Action non réalisée : difficultés liées à la crise sanitaire et partenaires déjà bien présents

ORIENTATION 4 : Renforcer les dispositifs de gouvernance et les outils de mise en œuvre du PLH

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

Depuis le PLH 2010-2015, Caen la mer a mis en place un dispositif de suivi et d'évaluation de sa politique d'habitat. Tous les ans, Caen la mer, en partenariat avec l'AUCAME, réalise une évaluation du PLH qui comprend :

- Une note annuelle sur la réalisation des objectifs quantitatifs et sur les effets du PLH au regard des dynamiques du territoire ;
- Un bilan à mi-parcours réalisé en 2022 sur la période 2019-2021 ;
- Un bilan final réalisé en 2025 sur la période 2019-2024.

Ces bilans sont présentés tous les ans :

- Au Bureau communautaire qui délibère sur les résultats de la politique habitat ;
- À la commission Habitat ;
- À la Conférence des acteurs du PLH qui réunit une centaine d'acteurs du logement et des élus.

Pendant la période de mise en œuvre de ce PLH, ces bilans ont évolué au fur et à mesure pour mieux appréhender de nouveaux enjeux en matière de logement et d'hébergement. A titre d'exemple, Caen la mer :

- A mis en place un suivi annuel de la vacance à l'échelle des communes de son territoire ;
- A missionné l'Aucame pour géolocaliser tous les ans le parc social via la base de données RPLS ;
- A signé une convention avec le GIP SNE et l'UHSN permettant l'accès à l'outil des données "Occupation du parc social". Ces dernières sont transmises tous les deux ans transmises à l'AUCAME afin d'alimenter l'observatoire de l'habitat et des solidarités territoriales ;
- Analyse tous les deux ans le parc social et son occupation grâce aux travaux réalisés par l'Aucame et l'Afidem. Ces éléments sont

présentés dans le cadre de la CIL.

De plus, des évolutions réglementaires obligent le territoire à intégrer de nouvelles thématiques, notamment celle du foncier. Pour ce faire, Caen la mer s'appuie sur l'observatoire du foncier mis en place par l'Aucame en 2022. Ce dernier suit tous les ans la consommation foncière de ses territoires membres.

Lors de la prochaine programmation intégrée dans le PLUi-HM, Caen la mer prévoit d'intégrer les nouvelles obligations telles que décrites dans le décret du 12 octobre 2022 et ainsi devenir un observatoire de l'habitat et du foncier (OHF) imposé par la loi Climat et Résilience.

Tous ces travaux ont permis de nourrir les réflexions de la future programmation intégrée dans le PLUi-HM. Ce dernier a été l'occasion de faire le bilan des actions mises en place et d'évaluer leur pertinence. Pour ce faire, Caen la mer, en collaboration avec l'Aucame, a réalisé :

- Deux séries d'ateliers avec l'ensemble des partenaires et des acteurs du logement ;
- Un bilan de mise en œuvre du PLH 2019-2024 dans le diagnostic du PLUi-HM.

Ateliers réalisés dans le cadre du PLUi-HM



L'outil de suivi de livraisons de logements a peu évolué. En effet, cette action avait été inscrite suite au passage de l'agglomération en Communauté urbaine à 48 communes. Cependant, cette enquête réalisée tous les ans par la Direction Habitat de Caen la mer est un outil indispensable pour suivre au plus près les évolutions en matière de production de logements et permet une rencontre annuelle avec les communes.

4.2. Analyser l'impact de la production de logements sur les différents marchés et segments de l'offre

Comme évoqué lors du bilan à mi-parcours, l'Aucame a réalisé deux études inscrites dans le PLH 2019-2024 :

- En 2020, une étude sur la vacance de logements à l'échelle des quartiers de Caen la mer. Cette étude a permis d'identifier les secteurs et les principales causes de la vacance à Caen la mer. Sur la base de cette étude, un suivi annuel de la vacance est intégré aux bilans annuels ;
- En 2019, une étude sur la fin du dispositif Pinel dans les zones B2 et C. Cette étude a été rendue possible grâce aux données transmises par l'observatoire Olonn.

A la faveur de nouveaux outils mis en place par le législateur et la connaissance transmise par ces études, la Communauté urbaine de Caen la mer a :

- Accompagné trois communes, Caen, Hérouville Saint-Clair et Mondeville, dans la mise en place de leur dispositif « Permis de Louer » afin de lutter contre l'habitat indigne. A Hérouville Saint-Clair, ce dispositif a été complété par la mise en place du « Permis de Diviser » ;
- Qualifié plus finement la vacance par le biais d'un travail réalisé par un stagiaire de Master 2 et la diffusion d'un questionnaire adressé à l'ensemble des propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans ;
- Réalisé une plaquette d'information diffusée pour les propriétaires de logements vacants fin 2022 afin de les informer sur les solutions existants et les inviter à remettre en location leur logement vacant ;
- Mis en place des actions d'information auprès des propriétaires dans le cadre du dispositif

« Zéro Logement Vacant » notamment une journée dédiée lors de la semaine de la rénovation.

Il est à noter que cette programmation a été fortement impactée par des crises sanitaires, économiques et sociétales et par une crise sur le marché du logement. C'est pourquoi, l'Aucame a réalisé deux autres études sur :

- En 2021, l'impact de la crise sanitaire sur le marché immobilier et les nouveaux arrivants ;
- En 2023, l'offre et les besoins en logements des étudiants.



4.3. Renforcer les outils de gouvernance du PLH

De nombreuses réunions se sont tenues en 2019 avec les élus, notamment en groupe de travail d'élus et en conférence des maires, instance de pilotage du PLH, afin de finaliser le cahier de programmation des logements du PLH 2019-2024.

Dès novembre 2020, des réunions de concertation entre élus d'un même secteur de l'armature urbaine ont été mises en place pour suivre les réalisations des logements au regard de la programmation et rééquilibrer, au besoin, la planification de la production au sein du secteur.

Plus généralement, les sujets habitat font l'objet de nombreux échanges avec les élus lors de réunions thématiques habitat, conférences des maires, commissions habitat, Bureaux communautaires ...

A titre d'exemples, sur la durée du PLH, on comptabilise 23 conférences des maires avec un sujet habitat et 25 réunions avec les élus de Caen la mer concernant la politique de peuplement du parc social (Convention intercommunale d'attribution, cotation de la demande de logement social, gestion en flux des

logements réservés).

Beaucoup de synergie et transversalités existent entre les Directions Habitat, Urbanisme et Foncier, notamment dans le cadre de la mise en œuvre du PLH mais aussi des travaux d'élaboration du PLUi-HM et de l'étude de stratégie foncière.

En matière de coordination entre les Directions de Caen la mer intervenant sur la mise en œuvre du PLH, on peut citer les actions suivantes mises en place depuis son approbation :

- Production de logements neufs par secteurs ;
- Co-production des feuilles de route du PLH par les deux Directions durant l'été 2020, destinées à fournir aux communes un document synthétique pour la prise en compte du PLH dans leur PLU ou politique locale du logement.

L'élaboration du PLUi-HM a été menée pendant la période de mise en œuvre du PLH. Ce dossier, piloté par le service Planification Urbaine, a été fait en transversalité des autres Directions de Caen la mer, dont la Direction Habitat.

Cette dernière a participé aux instances générales du PLUi-HM (COSTRAT, COPIL) et a tenu un rôle d'animation sur les travaux relatifs au POA Habitat (Programme d'orientations et d'actions).

A ce titre, elle a réalisé une série de réunions de travail en associant les Directions concernées, notamment les Directions écologique et énergétique, Urbanisme et Affaires foncières. L'objectif a été de recenser les projets et les actions mises en œuvre par Caen la mer et d'identifier les besoins.

De plus, Caen la mer a pérennisé le partenariat actif avec les acteurs impliqués dans la mise en œuvre du PLH :

- **La conférence des acteurs du PLH s'est tenue annuellement, hormis en 2020** pour cause de confinement.
- **Les années 2020, 2021 et 2022 ont été marquées par de nombreux travaux avec les bailleurs sociaux**, l'UHSN, l'Afidem, Action Logement et les élus sur la politique de peuplement. Cette concertation aboutira à la finalisation de la Convention Intercommunale d'Attribution fin 2022.

Parallèlement, **dans le cadre de l'élaboration du projet de territoire de Caen la mer, les acteurs locaux de l'habitat ont été associés** par le biais de deux séminaires de concertation en 2021 sur les orientations et pour la définition du plan d'actions du projet de territoire afin de contribuer aux thématiques sur l'aménagement durable, l'habitat, les parcours

résidentiels et la mixité sociale, les équilibres démographiques... Le PLH étant une déclinaison opérationnelle du projet de territoire.

Les travaux d'élaboration du PLUi-HM ont été l'occasion de nombreux échanges et travaux de concertation avec les acteurs de l'habitat dès 2022 sur la phase d'état des lieux puis en 2023 et 2024 sur la phase orientation et programme d'actions. Sur toute cette période, 9 ateliers ont réuni plus de 80 organismes et plus de 300 personnes (bailleurs sociaux, promoteurs, associations, collectivités et services de l'Etat, fédérations, chambres consulaires.), 9 rencontres bilatérales avec les acteurs majeurs de l'habitat, 3 conférences des acteurs du PLH ont également porté sur cette thématique....

Le PLH a également été marqué par de nombreux travaux sur la politique de peuplement du parc social avec les bailleurs sociaux, l'UHSN, l'Afidem, Action Logement et les élus notamment pour élaborer la Convention intercommunale d'Attribution qui sera signée en 2023, la mise en place de la cotation de la demande de logement social en 2024 et le démarrage des travaux de bilan du PPGID.



4.4. Renforcer le partenariat pour décliner les objectifs du PLH

Les feuilles de route du PLH ont été élaborées dès la mise en œuvre du PLH. Elles comportent deux volets :

- **une fiche qui** précise, pour chaque commune, la synthèse des règles du PLH qui s'appliquent dans son territoire. Co-élaborée par la Direction de l'habitat et la Direction de l'Urbanisme, ces feuilles de route sont **destinées à fournir aux communes un document synthétique pour la prise en compte du PLH** dans leur PLU et leur politique locale du logement.
- **une fiche de synthèse des principales données de population et de logement** (parc privé, parc social et marché de l'immobilier) réalisée par l'Aucame.

Ces feuilles de route ont été présentées et remises aux élus en novembre 2020.

En 2024, une mise à jour des fiches de synthèse sur

les données a été réalisée par l'Aucame.

La deuxième sous-action, concernant le conventionnement avec les bailleurs sociaux et les opérateurs privés, n'a pas été réalisée. En effet, la mise en œuvre du PLH, adopté en janvier 2020, a été considérablement perturbée et ralentie avec la Covid et par les périodes de confinement qui se sont succédé en 2020 et 2021. La Direction Habitat a priorisé les actions plus opérationnelles pour atteindre les objectifs fixés.

L'élaboration du PLUI-HM va permettre d'intégrer le PLH et de garantir une parfaite cohérence entre les orientations politiques en matière d'habitat et leur traduction dans les documents règlementaires du PLUI-HM.



LES EFFETS DU PLH AU REGARD DES DYNAMIQUES DU TERRITOIRE

Synthèse des effets du PLH

La mise en œuvre du PLH s'inscrit dans un contexte particulier de crises, notamment sanitaire en début de période d'application. En effet, ce PLH, couvrant la période 2019-2024, a été adopté par les élus fin janvier 2020, soit quelques semaines avant la mise en place du premier confinement pour faire face à la pandémie.

Cette crise, suivie d'un contexte national et international instable, rend l'analyse des effets du PLH au regard des dynamiques du territoire de Caen la mer difficile à mener.

Ces différentes crises ont renforcé et/ou accentué les dynamiques à l'œuvre depuis quelques années :

- **Des marchés immobiliers** (en acquisition et en location) **qui se tendent** avec une augmentation rapide et généralisée des prix ;
- **Des coûts de production du logement** de plus en plus onéreux (matériaux, énergie, ...) ;
- **Des situations sociales complexes** avec des ménages qui se trouvent exclus du marché de l'habitat ;
- **Des besoins en logements sociaux** de plus en plus forts au vu de la précarisation des ménages.
- Un accès au logement de plus en plus difficile : **un accès au prêt immobilier de plus en plus complexe**, avec des taux d'intérêt qui ont augmenté, une rotation dans le parc social très faible, un parc privé dont l'offre diminue, ...

Au-delà de ces effets, **la crise sanitaire a pu ralentir la mise en place de certaines actions**, qui se sont concrétisées à la fin de cette première période de mise en œuvre, et dont les effets seront visibles dans les années à venir.

Enfin, **l'accélération des politiques nationales pour lutter et s'adapter au changement climatique** n'est pas non plus sans conséquence sur les équilibres des marchés locaux, notamment :

- **La réduction importante de la consommation d'espace imposée puis l'application du Zéro Artificialisation Nette** dans les années à venir qui invitent à mieux regarder les tissus urbains existants ;

- **L'interdiction de louer les passoires énergétiques** à court terme qui oblige à une accélération de la rénovation globale de ces logements.

Néanmoins, **ce contexte tendu et évolutif** ne remet pas en cause la politique mise en place par Caen la mer en 2019 et, au contraire, **démontre l'importance des actions inscrites à l'horizon 2024 pour le territoire.**

La mise en place d'un Organisme de foncier solidaire (OFS), la montée en puissance du guichet unique de la rénovation, les objectifs de réduction de la consommation d'espace, la définition d'une stratégie foncière, la mobilisation du foncier en tissu urbain existant, la mise en place d'une politique d'attribution des logements sociaux ainsi que les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont autant d'actions qui répondent aux enjeux d'aujourd'hui et de demain.

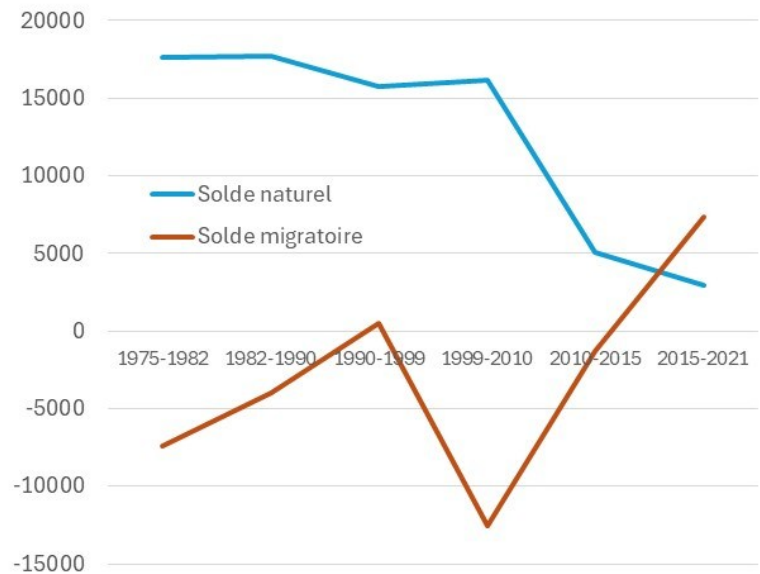
Les PLH successifs ont, malgré tout, eu des effets bénéfiques à l'échelle de Caen la mer :

- **Une attractivité retrouvée**, liée à une dynamique de production de logements à l'échelle de Caen la mer, un dynamisme en termes d'emplois, un cadre de vie agréable et une offre de services et d'équipements du quotidien ;
- **Un recentrage de la production** de logements dans les espaces les plus urbains ;
- **Une transition dans la manière de faire du logement**, dans les tissus urbains déjà existants et sur de plus petites parcelles ;
- **Une production de logements sociaux en lien avec les besoins** des ménages ;
- **La mise en place d'une politique en faveur de la rénovation des parcs existants ;**
- **Un partenariat actif et un dialogue permanent entre les différents acteurs** qui font le logement à l'échelle du territoire.

De plus, ce PLH s'inscrit dans les travaux du futur PLUI-HM de Caen la mer arrêté le 10 juillet 2025. La prochaine programmation sera intégrée à ce document.

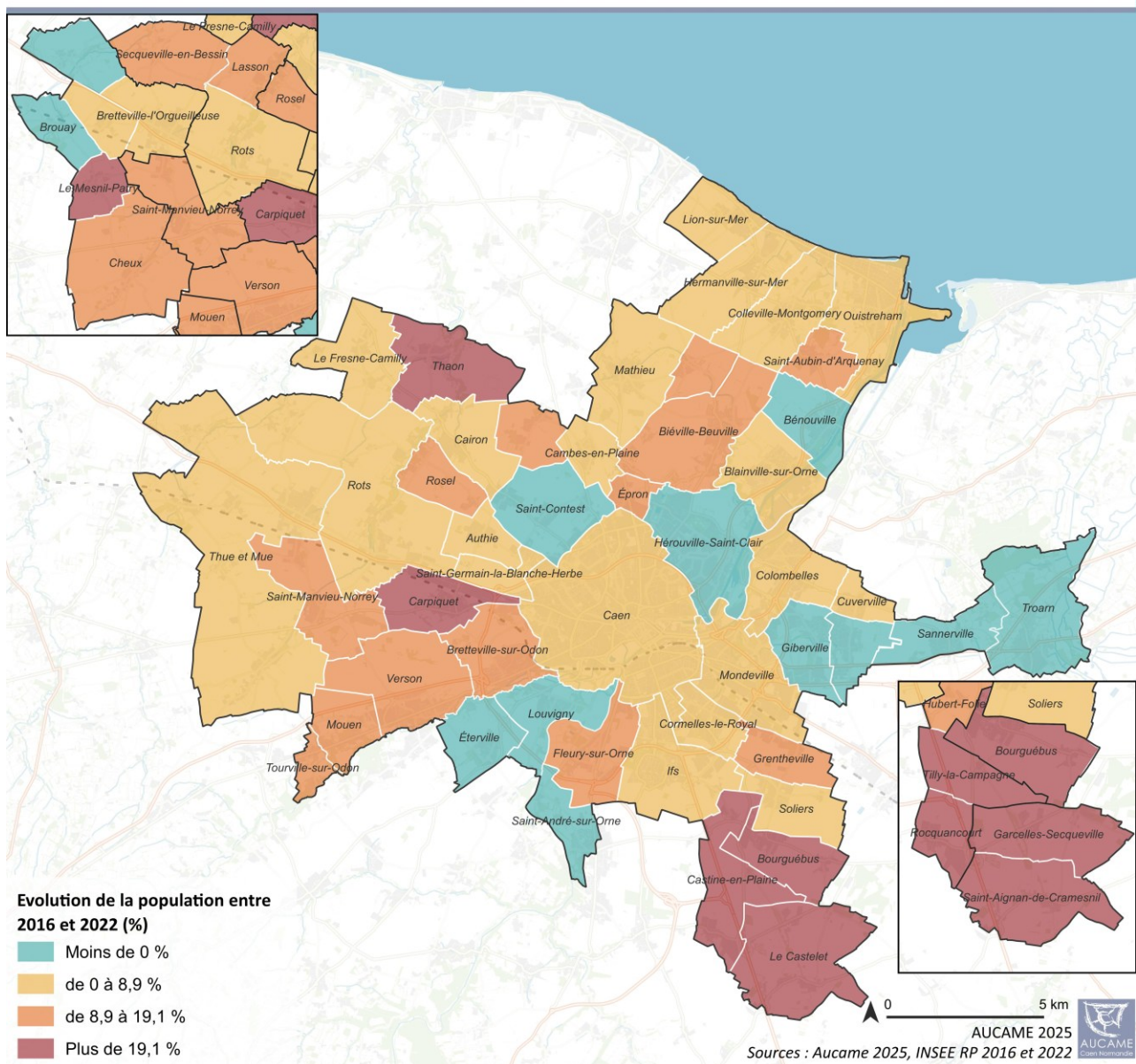
Évolution du solde naturel et du solde migratoire à l'échelle de Caen la mer

	Population	Taille des ménages
1975	216 842	3
1982	227 044	2,69
1990	240 779	2,54
1999	256 981	2,32
2011	260 827	2,09
2016	265 466	2,04
2022	277 248	1,95



Source : RP 2022—INSEE

Evolution de la population entre 2016 et 2022 sur Caen la mer



1. Démographie : une reprise de la croissance de la population liée à une attractivité retrouvée

Une reprise de la croissance démographique liée à une offre nouvelle de logements

Au 1^{er} janvier 2022, Caen la mer compte un peu plus de 277 000 habitants. Après un coup d'arrêt en 2007-2008, la population a très légèrement fléchi, puis est repartie à la hausse depuis 2011.

Le rythme est aujourd'hui assez soutenu, avec un **taux de croissance annuel de + 0,73 % entre 2016 et 2022**, deux fois supérieur à l'objectif affiché dans le PLH de + 0,36 % par an à l'horizon 2026. **L'objectif de 275 000 habitants à l'horizon 2026 est déjà largement dépassé au bout de 3 ans de mise en œuvre du PLH** (1^{er} janvier 2022).

Une attractivité retrouvée

Ce dynamisme est fortement lié au solde migratoire qui est en progression régulière, avec quelques à-coups conjoncturels. Négatif du fait de la périurbanisation, il est redevenu positif sur la période 2010-2015. Les arrivées excèdent désormais les départs de population, **une amélioration qui révèle un regain d'attractivité de Caen la mer et explique la reprise démographique observée ces dernières années**. Pour la première fois depuis 1968, la croissance de la population est plus portée par le solde migratoire (+ 0,6) que par le solde naturel (+ 0,1) entre 2016 et 2022.

Ce rebond est lié aux programmes de constructions neuves mais aussi à tous les atouts que propose la Communauté urbaine (cadre de vie, aménités urbaines, services, commerces, équipements, ...).

A contrario, le solde naturel diminue d'année en année du fait de la baisse de la natalité et la hausse parallèle de la mortalité. **L'écart entre les naissances et les dé-**

cès est très faible, signe du vieillissement de la population. Cette évolution est à l'origine de la baisse continue de la taille des ménages.

Une croissance plus forte dans les secteurs périurbains mais une reprise dans le centre urbain

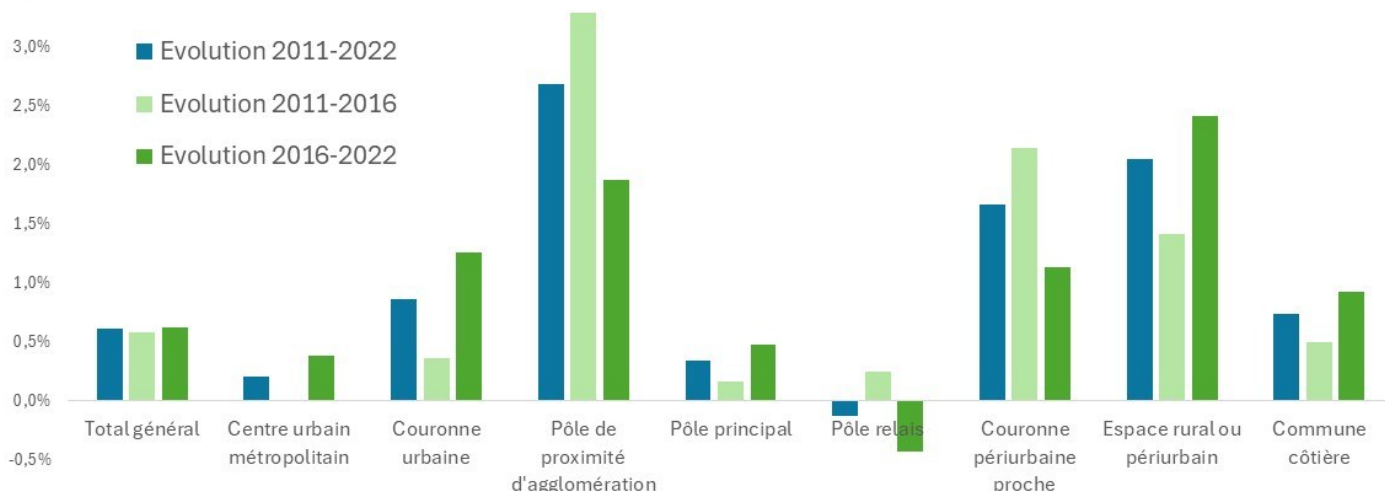
La croissance démographique reste fortement portée **par les communes périurbaines**. Entre 2016 et 2022, l'espace rural ou périurbain est celui qui a connu le plus fort taux de croissance annuel de population (+ 2,4 % par an), suivi de la couronne périurbaine proche (+ 1,9 % par an). Les communes du sud de la Communauté urbaine connaissent les évolutions de population les plus fortes sur la période.

Cependant, **il est observé une augmentation de la population dans les secteurs les plus urbains**, notamment dans le centre urbain métropolitain. Si ce dernier est le seul secteur qui enregistrait une croissance atone entre 2011 et 2016, il gagne à nouveau des habitants depuis 2016 (+ 0,4 % par an).

Les pôles attirent également de nouveaux habitants. Le taux de croissance moyen est de 1,9 % dans les pôles de proximité et de 0,5 % dans les pôles principaux. Ces derniers connaissent un regain de population entre les deux périodes d'observation tandis que les pôles de proximité voient un ralentissement de la croissance.

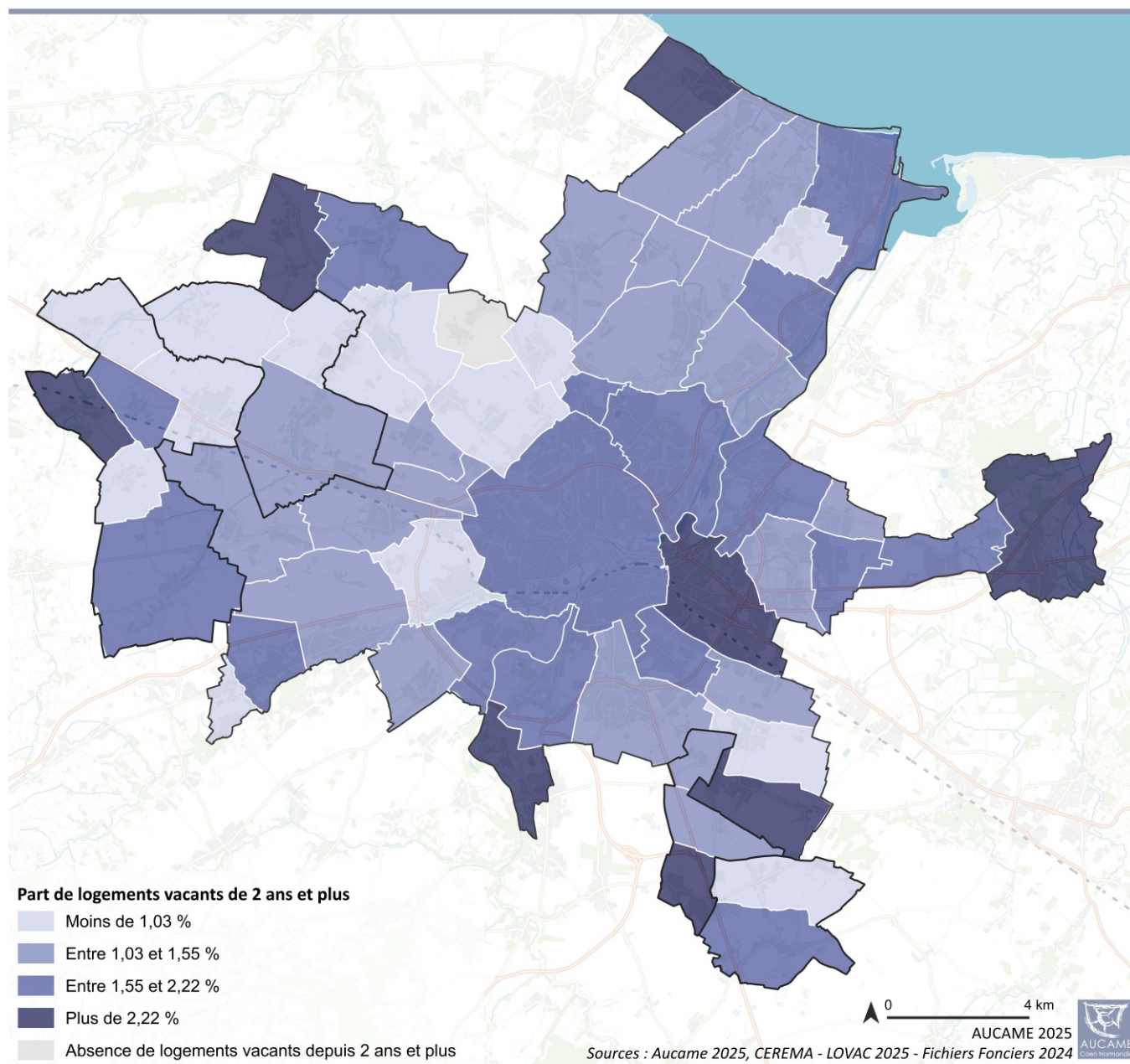
Seul le pôle relais de Troarn-Sannerville voit sa population diminuer. Cette situation est la conséquence d'une **production de logements toujours fortement contrainte par les problèmes de capacités de la station d'épuration** du secteur.

Évolution de la population par type d'espace



Source : RP 2022—INSEE

Part de logements vacants de 2 ans et plus au 1er janvier 2025



Il est important de noter que ce nouveau millésime LOVAC intervient après la suppression de la taxe d'habitation pour les résidences principales de 2023 et l'apparition de Gérer Mes Biens Immobiliers (GMBI), service mis en place par la DGFIP destiné à faciliter la déclaration d'occupation des logements par les propriétaires.

Deux millésimes ont ainsi été produits cette année afin de mieux suivre la vacance sur vos territoires : Lovac 2023, 4ème et dernier de la série des Lovac issus de la taxe d'habitation depuis 2020 et Lovac 2024, premier de la nouvelle série basée sur les données déclaratives des propriétaires via GMBI.

En raison de cette rupture de série, des modalités de calcul de la vacance structurelle de long terme (de plus de 2 ans), alliées à la possible correction d'informations préexistantes (par les propriétaires et/ou la DGFIP) lors du passage à GMBI, une augmentation parfois importante de la vacance peut être observée. Elle doit être relativisée au regard de toutes ces évolutions. Des éléments destinés à vous aider dans vos analyses vous seront fournis très prochainement.

2. Le parc ancien : une baisse récente observée de la vacance et une attractivité retrouvée suite à la crise sanitaire de la Covid-19

Une vacance en baisse liée à une tension sur le marché immobilier

Alors que la vacance augmente au niveau national liée à un changement de méthode statistique, il est observé à la Communauté urbaine Caen la mer une diminution de la vacance conjoncturelle. Cette tendance confirme la tension qui s’installe sur le marché immobilier liée à une réelle attractivité du territoire.

Au 1^{er} janvier 2025, le taux de vacance à Caen la mer serait largement inférieur à 6 %, soit à un niveau normal pour permettre une certaine fluidité sur le marché. Caen n’échappe pas à cette tendance avec un taux de 6,24 %, contre près de 8 % en 2023.

La vacance structurelle, de longue durée (plus de deux ans) demeure à un niveau relativement faible de 1,85 %, contre 2,95 % au niveau national. Ce taux est en légèrement augmentation.

Une vacance qui touche plus fortement le collectif et les secteurs les plus centraux du territoire

Le suivi de la vacance opéré dans le cadre du PLH permet de mieux cerner les logements et les secteurs plus fortement impactés. Il s’avère sans surprise que la vacance concerne plus fortement les logements anciens collectifs de petite taille localisés dans des copropriétés.

En 2025, la vacance dans le collectif est plus important que dans l’individuel. La vacance conjoncturelle est de 6,53 % pour les appartements contre 3,11 % pour les maisons. En ce qui concerne la vacance structurelle, les taux sont respectivement de 2,35 % et 1,35 %.

Toutefois, ce suivi a révélé un phénomène plus étonnant : une forte concentration de ces logements dans les secteurs les plus centraux de la ville de Caen où les prix de l’immobilier sont parmi les plus élevés,

preuve pourtant de l’attractivité de ces quartiers. Ces secteurs, qu’ils soient situés dans l’hypercentre et ses rues piétonnes animées ou des axes d’entrée de ville, ont comme point commun d’être les lieux les plus fréquentés de l’agglomération.

Alors que ces espaces sont considérés comme prioritaires pour la reconquête urbaine, ils cumulent des « handicaps » qui peuvent à terme poser problème dans le mode d’habiter contemporain : défauts liés aux caractéristiques des logements (logements anciens de petite taille, parties communes à rénover, accessibilité compliquée, valeur immobilière élevée, manque d’extérieur, ...) auxquels s’ajoutent des handicaps liés à leur localisation (quartier animé et bruyant, manque de stationnement, accessibilité complexe au logement, ...).

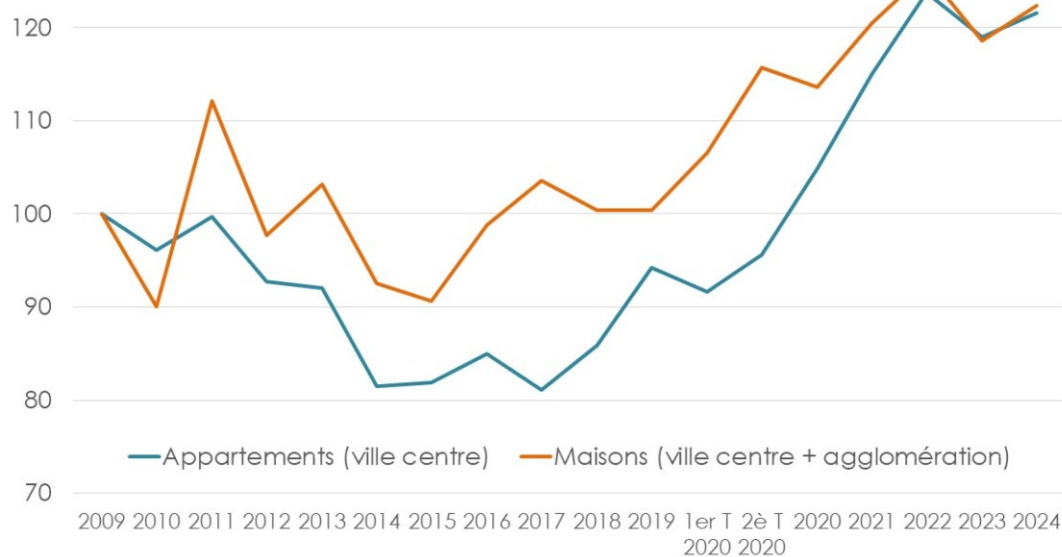
L’étude réalisée par Caen la mer a également permis de démontrer que les logements sortaient de la vacance généralement au bout de quatre ou cinq ans.

Nombre et part de la vacance

	Vacance conjoncturelle		Vacance structurelle	
	Nombre	%	Nombre	%
Caen la mer	5 766	4,85 %	2 207	1,85 %
Caen	3 285	6,24 %	1 124	2,13 %

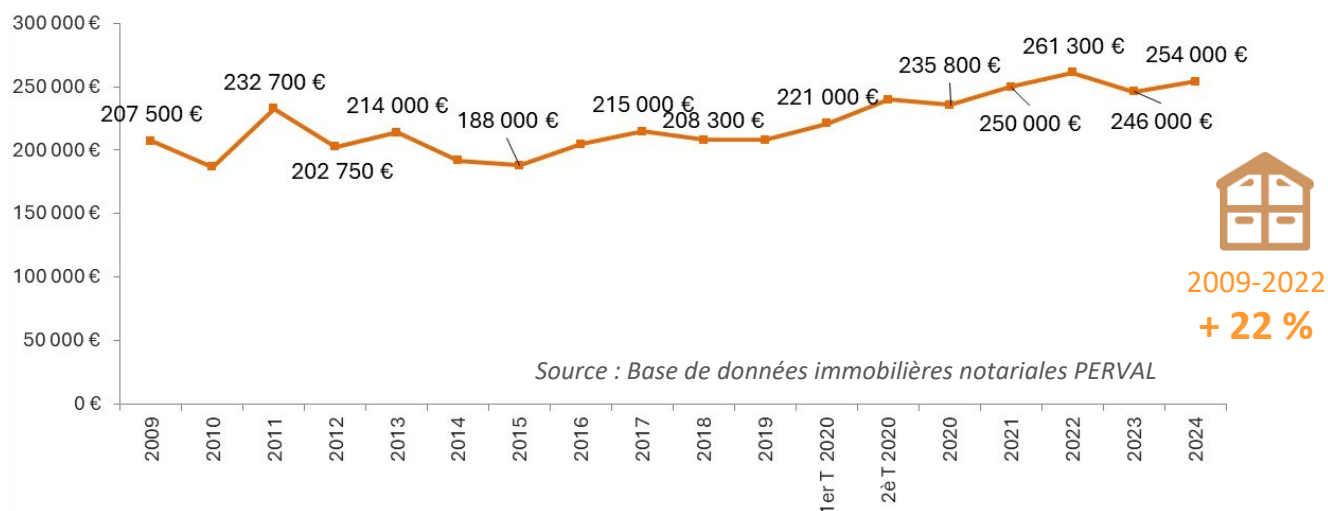
Source : CEREMA - LOVAC 2025

Évolution des prix médians du parc ancien en base 100



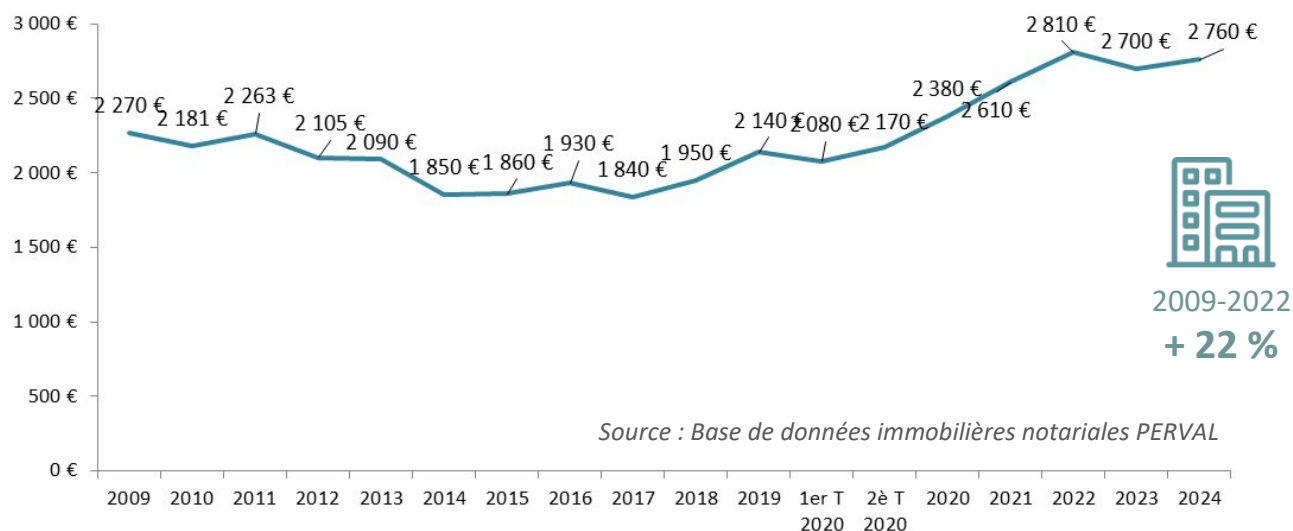
Source : Base de données immobilières notariales PERVAL

Évolution des prix médians des maisons anciennes à Caen et son agglomération



Source : Base de données immobilières notariales PERVAL

Évolution des prix médians des appartements anciens à Caen



Source : Base de données immobilières notariales PERVAL

Un marché de l'ancien très dynamique avec une hausse généralisée des prix

De façon générale, les prix sur le marché de l'ancien sont très fluctuants. Après une période de baisse suite à la crise financière de 2008, le marché est reparti à la hausse. Cette dernière s'est produite dès 2015 pour les maisons anciennes et en 2017 pour les appartements. Suite à la crise sanitaire, le dynamisme du marché et la situation de pénurie de l'offre observée dès la fin 2021 ont eu pour conséquence d'accélérer ce processus. Les constats effectués lors du PLH précédent d'une légère détente du marché et de la déqualification du collectif ancien n'est plus d'actualité.

Caen la mer a connu une augmentation rapide et généralisée des prix de l'immobilier. Dès l'été 2022, les professionnels constataient une stagnation des prix de vente. Malgré une pénurie de l'offre, les acheteurs commencent à considérer les prix trop élevés, préférant reporter leur achat, combiné à une augmentation des taux d'intérêt. Sans retrouver les niveaux d'avant pandémie, le marché a ralenti avec une baisse des prix en 2023. A Caen la mer, ce ralentissement semble de courte durée puisqu'en 2024, il est observé une reprise à la hausse.

Entre 2009 et 2022, le prix des maisons a augmenté de 22 % à Caen, soit une hausse annuelle de 1,7 %, mais cette hausse est particulièrement marquée entre 2020 et 2022. Si l'on compare les prix avant la crise et les prix pratiqués depuis la fin du premier confinement, il est constaté une augmentation de 15 % à l'échelle de

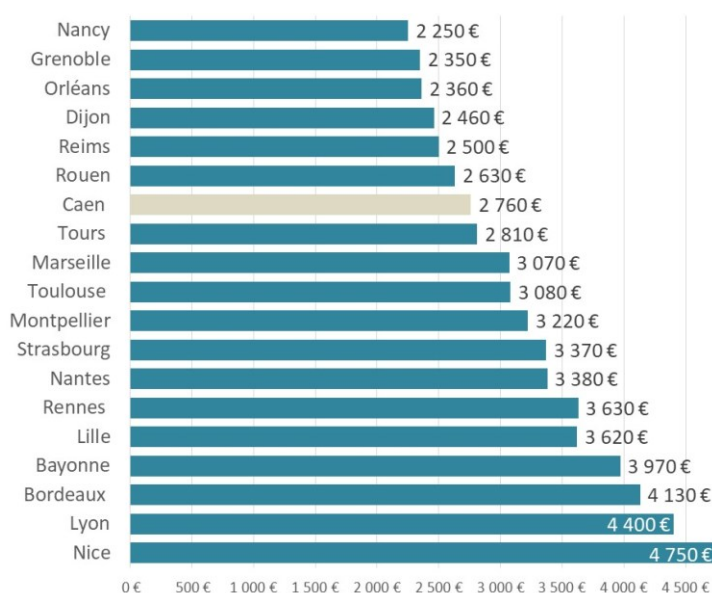
Caen la mer. **Aujourd'hui, il faut compter 254 000 euros pour acquérir une maison à Caen et son agglomération, contre 208 000 euros avant la pandémie.**

Entre 2009 et 2022, le prix médian des appartements a augmenté de 22 %, soit une hausse annuelle de 1,7 %. Après des années continues de baisse, le marché est reparti à la hausse depuis 2017 et s'est emballé suite au début de la crise sanitaire. Entre 2019 et 2024, le prix médian au m² est passé de 2 100 euros à 2 760 euros, soit une hausse de 31 %.

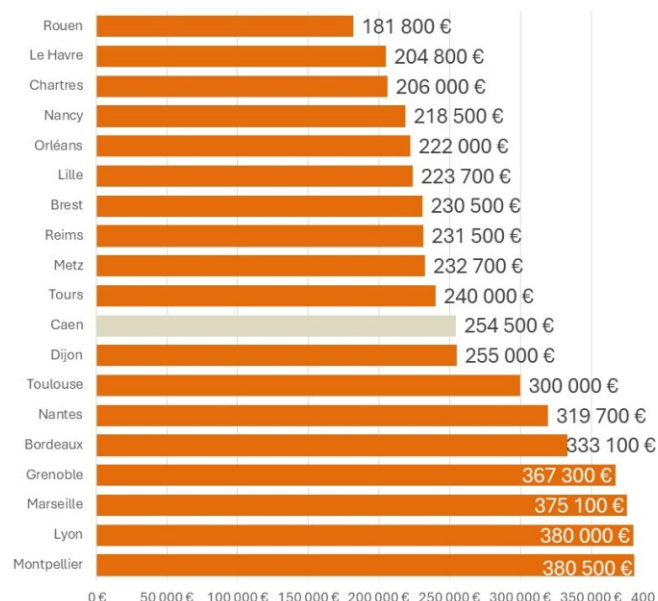
Le territoire se distingue des autres villes appartenant au panel de comparaison. En effet, tandis que la plupart de ces villes et de ces agglomérations connaissent une baisse des prix des appartements et/ou des maisons, le territoire affiche encore une hausse.

Concernant les appartements, l'agglomération de Caen connaît la plus forte hausse (+ 2,2 %) après Nice (+ 2,6 %). Malgré ces fortes hausses, Caen la mer est un territoire où les prix de l'immobilier restent encore parmi les moins élevés au regard du panel de comparaison.

Comparaison des prix médians des appartements en 2024

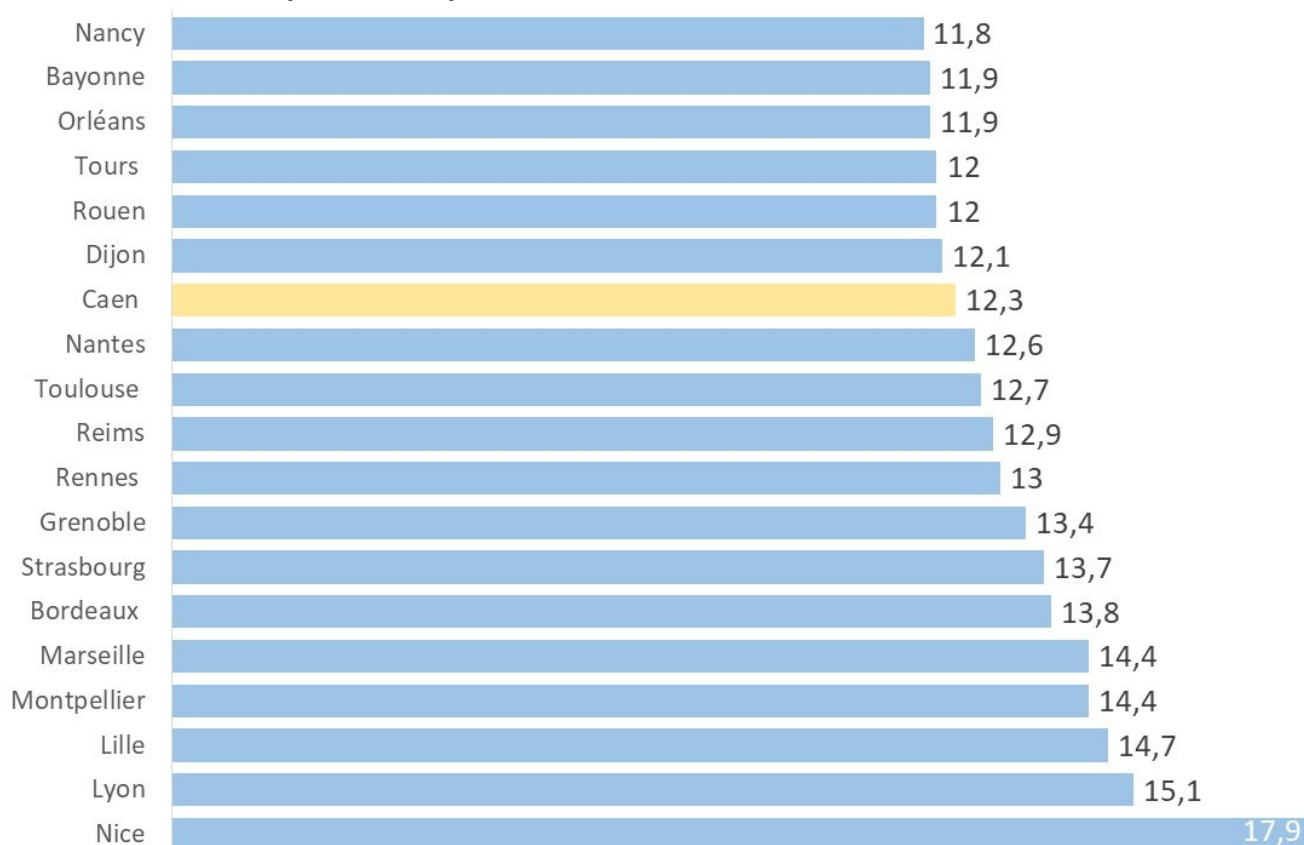


Comparaison des prix médians des maisons en 2024

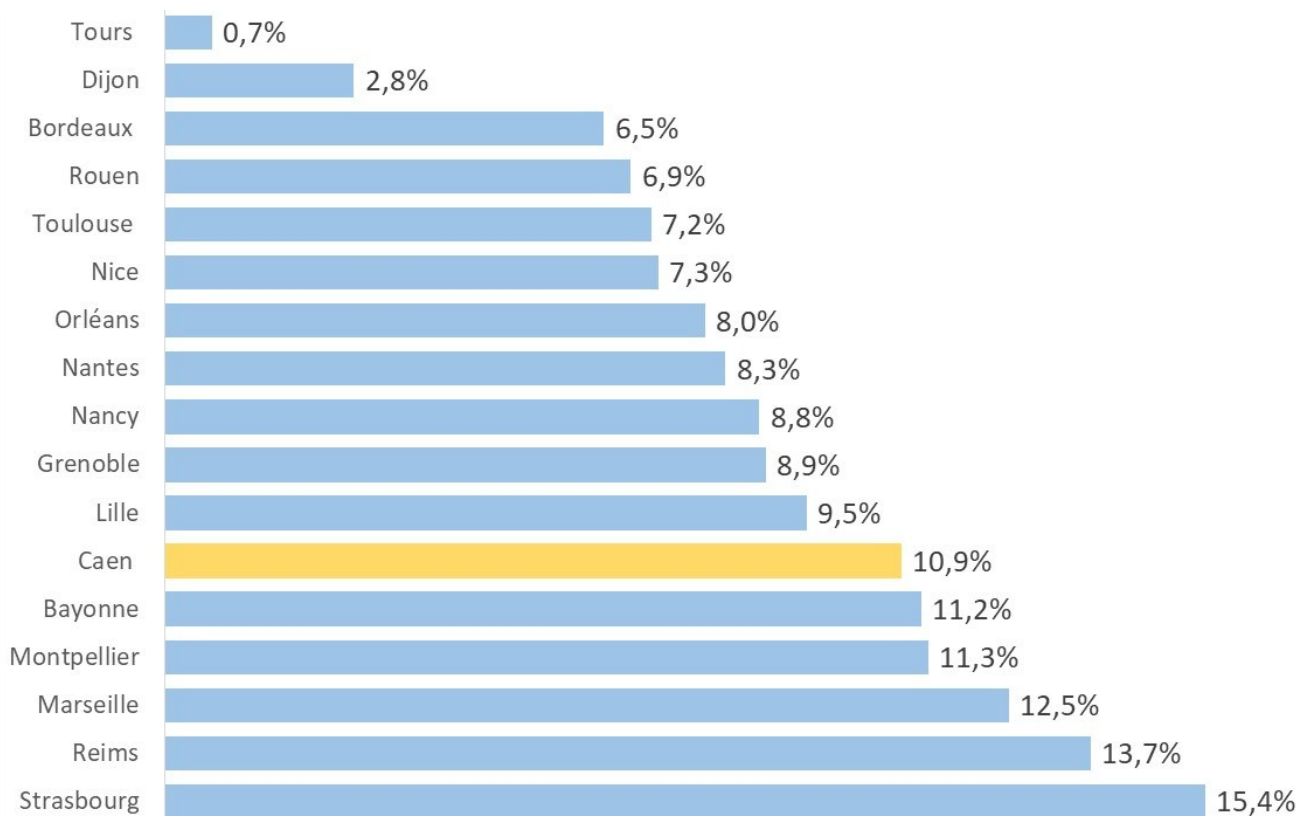


Source : Base de données immobilières notariales PERVAL

Comparaison des prix au m² à la location au 2^{ème} trimestre 2024



Évolution en cinq ans des prix au m² à la location 2020-2024



Source : Baromètre mensuel de l'immobilier—Clameur—Novembre 2024—FNAIM

Des loyers en forte augmentation depuis cinq ans

Jusqu'en 2019, les données issues de Clameur permettaient de connaître les évolutions locales par typologie et par taille de logement. Aujourd'hui, ces données ne sont plus disponibles mais grâce à la FNAIM certains éléments de prix issus de Clameur sont encore accessibles pour les agglomérations françaises.

Au deuxième trimestre 2024, Caen **affiche des loyers à hauteur de 12,30 €/m²**. Même si ce niveau de loyer reste **relativement abordable** par rapport à un panel de comparaison, la ville de Caen se rapproche de Nantes ou encore Toulouse.

De plus, la ville de **Caen subit de fortes augmentations du prix de la location**. En effet, les loyers ont enregistré une hausse de près de 11 % en cinq ans, ce qui la classe parmi les communes les plus touchées par ce phénomène. Entre 2023 et 2024, les loyers continuent d'augmenter de 2 %. Ce phénomène s'observe dans la majorité des agglomérations. Aujourd'hui, il faut compter plus de 615 euros pour la location d'un 50 m².

Enfin, ces prix sont des moyennes affichées et ne prennent pas en compte la taille des logements. Les prix au m² sont plus chers pour les logements de petites tailles.

Une crise du logement qui touche le parc locatif privé

Cette augmentation s'explique par un marché immobilier qui s'est complètement grippé à l'échelle nationale. Le parc locatif restait jusqu'à aujourd'hui la soupape d'accès à un logement mais à des prix de loyer de plus en plus élevés.

Depuis quelques mois, ce parc se trouve aujourd'hui confronté à une raréfaction de l'offre. Même s'ils accentuent le problème, le phénomène de développement des plateformes de locations touristiques et la réglementation sur les passoires énergétiques ne sont plus les seuls facteurs d'explication. En effet, l'accès à la propriété est de plus en plus contraint empêchant ainsi la libération habituelle des logements locatifs privés. Ce manque de rotation explique en partie la forte baisse de biens proposés à la location.

En parallèle, la demande est de plus en plus forte. Les difficultés d'accès au parc social (**22 mois pour accéder à un logement social à Caen la mer**), le report d'un achat immobilier combinés à l'attractivité du territoire de Caen la mer engendrent un besoin de plus en plus important de logements, notamment en locatif privé.

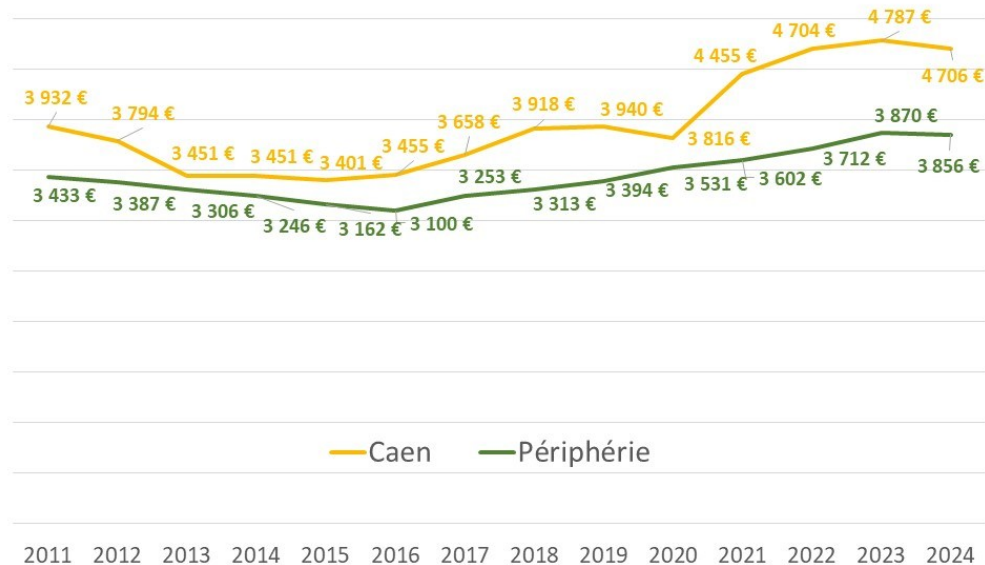
Note méthodologique :

Les données de loyers portent uniquement sur les appartements. Il s'agit des données de loyers de baux signés sur les 4 derniers trimestres. Les données trimestrielles de loyers ont généralement 3 mois de retard, c'est-à-dire que les données présentées ici sont celles de l'été 2025.

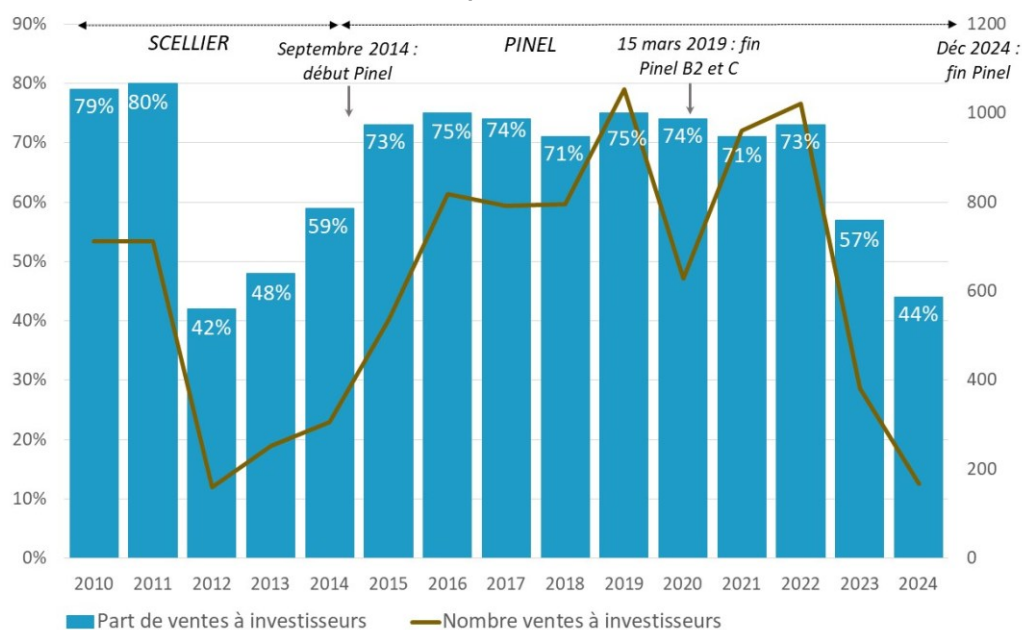
Évolution des mises en vente et des ventes à Caen la mer



Évolution des prix moyens du collectif libre parking inclus à Caen la mer



Évolution du nombre et de la part des investisseurs à Caen la mer



Source : Observatoire OLONN—Adéquation

3. Le marché du neuf : un marché de la promotion confronté à une crise immobilière forte au niveau national

Un marché de la promotion impacté par des freins exogènes au territoire

Depuis la mise en œuvre du PLH, le contexte de la promotion immobilière à l'échelle nationale a connu des évolutions qui ont fortement impacté l'activité :

- En 2020, prolongée en 2021, la crise sanitaire liée à la **Covid-19** ;
- A partir de 2021 et en 2022, l'**inflation** importante du **coût des matériaux** de construction à laquelle s'ajoute l'inflation **des taux d'intérêt** pour l'achat d'un bien immobilier ;
- **L'arrêt du dispositif PINEL** à la fin 2024 ;
- La politique de **ZAN** qui a freiné l'ouverture à l'urbanisation des terrains à bâtir en extension.

Tous ces évolutions ont eu un impact sur le volume de la production indépendamment de la politique inscrite dans le PLH de Caen la mer.

Un marché qui a fait preuve de résistance malgré des mois compliqués

L'analyse du marché de la promotion immobilière montre **une certaine résilience** à des phénomènes extérieurs très forts.

En effet, en 2022, la région de Caen la mer avait bien résisté à la crise amorcée ailleurs en France puisqu'elle affichait des niveaux records de ventes. Les deux premiers trimestres de l'année 2023 faisaient figure d'exception en Normandie avec des ventes et des mises en vente dans la Communauté urbaine qui se maintenaient à un niveau jugé satisfaisant.

A partir de milieu de l'année 2023, les chiffres sont moins encourageants avec **un recul des mises en vente sur les deux derniers trimestres**. Les deux premiers trimestres 2024 confirment ce constat.

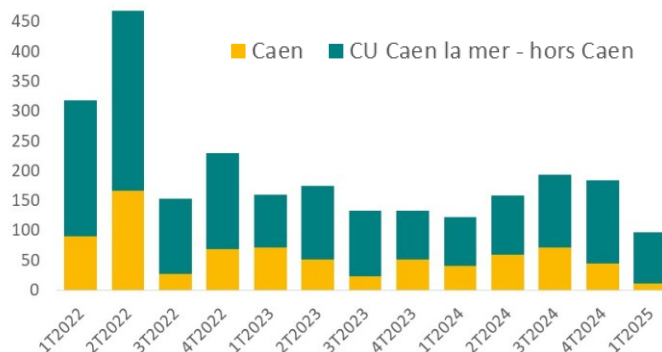
Toutefois, **le marché a repris à la fin 2024 permettant de maintenir les ventes autour de 650 transactions et les mises en vente autour de 800**. On retrouve les niveaux de ventes observés avant 2014, année de mise en place du dispositif PINEL.

Il restera à voir comment le marché a réagi à la fin de ce dispositif en 2025 car Caen la mer est un territoire où la vente à investisseurs a toujours été importante (autour de 70 % avant 2022). Cette vente à investisseurs a déjà fortement diminué en 2023 et 2024.

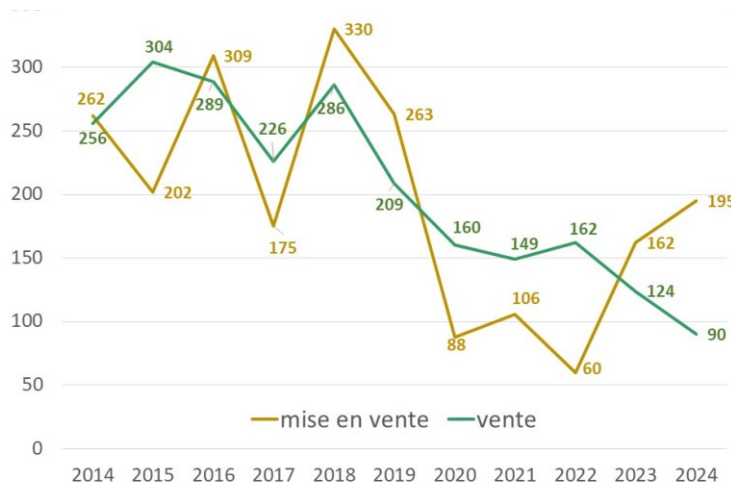
La période de mise en œuvre du PLH a été témoin d'une forte augmentation de prix mais qui s'explique par les différentes crises citées en amont. Depuis **trois ans, les prix se stabilisent à un niveau haut** :

- 4 700 €/m² à Caen et 3 800 €/m² en périphérie pour la promotion ;
- 93 000 € pour un terrain à bâtir.

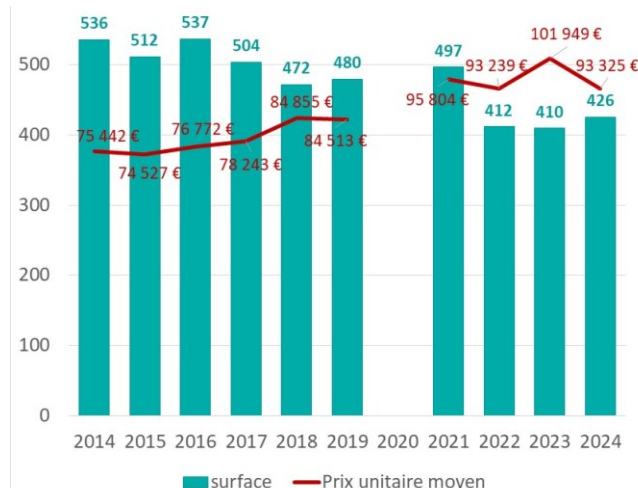
Évolution des ventes dans le collectif neuf



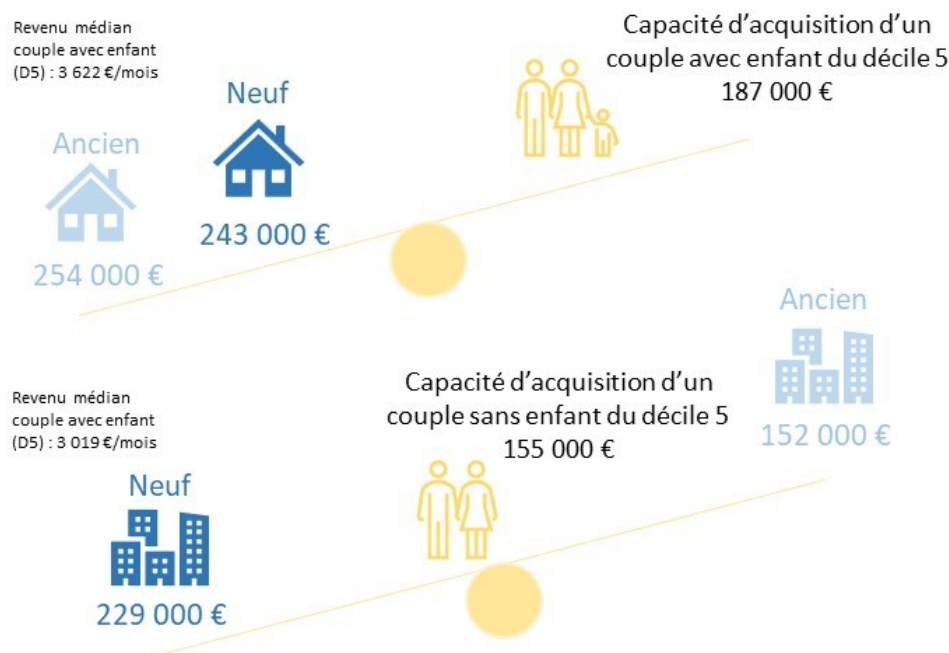
Évolution des mises en vente et ventes de terrains à bâtir



Évolution des prix et des surfaces de l'individuel

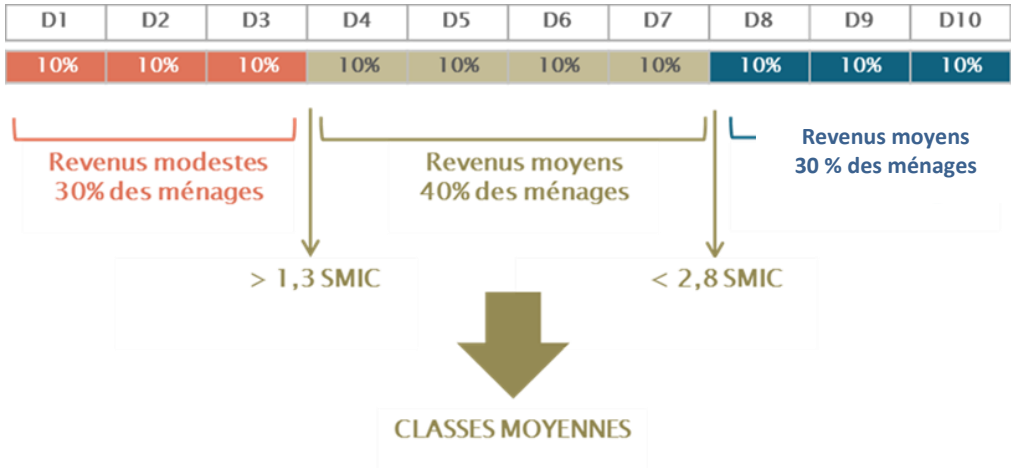


Simulation de la capacité d’acquisition des ménages de Caen la mer en Juillet 2024



Simulation de la capacité d’acquisition des ménages de Caen la mer en juillet 2024 (taux intérêt de 3,64 % et sans apport)

Simulation de la capacité d’acquisition d’un couple avec 2 enfants à Caen la mer en juillet 2024 (taux intérêt de 3,64 % et sans apport)



Décile de revenus		Marché de l’ancien				Marché du neuf			
		Capacité empruntable (sans apport)	(60 000 €/pièce)	(2 760 €/ m²)	Capacité empruntable (sans apport)	(4 147 €/ m²)	(49 000 €/pièce)		
T4 T5 REVENUS MOYENS Couple avec 2 enfants (40 % de la pop.)	D4 : 3 754 €	193 000 €	3 pièces	69 m²	203 479 €	49 m²	4 pièces		
	D5 : médiane à 4 225 €	217 251 €	3 pièces	79 m²	229 277 €	55 m²	4 pièces		
	D6 : 4 695 €	241 711 €	4 pièces	88 m²	255 073 €	62 m²	5 pièces		
	D7 : 5 297 €	273 112 €	4 pièces	99 m²	288 192 €	69 m²	5 pièces		

Sources : Base de données immobilières notariales PERVAL / OLONN /Banque de France -Traitement AUCAME

4. Une augmentation rapide et généralisée des prix qui exclut de plus en plus de ménages du marché immobilier caennais

Des niveaux de prix en inadéquation avec le revenu des ménages

Le décalage entre le revenu des ménages et le niveau des prix de l'immobilier observé depuis des années **est toujours d'actualité**. Sous l'effet des crises sanitaire, économique et énergétique et l'augmentation des prix et des taux d'intérêt, l'accès à la propriété à Caen la mer est de plus en plus difficile pour les ménages.

A l'échelle de Caen la mer, le revenu médian par unité de consommation a augmenté moins rapidement que les niveaux des prix. Un ménage sans enfant à Caen la mer dispose en moyenne d'un revenu de 36 228 €, soit 3 019 € par mois. Si le niveau de vie est relativement élevé à Caen la mer par rapport aux grandes aires urbaines du Grand Ouest, son augmentation ne permet pas de compenser la hausse des prix du marché et des taux d'intérêt de ces dernières années.

Pour mieux appréhender ce phénomène, une simulation a été faite sur la capacité d'acquisition d'un couple avec enfant et d'un jeune couple sans enfant appartenant au décile 5, qui correspond au niveau de vie médian des ménages de Caen la mer.

Pour un couple avec un enfant, l'acquisition d'un bien individuel est impossible, tandis que pour un couple sans enfant, seul le collectif ancien reste accessible.

Un contexte inflationniste qui exclut encore plus la classe moyenne du marché de l'acquisition (neuf et ancien)

La période d'inflation de ces dernières années a joué sur le niveau des taux d'intérêt. En réponse à l'inflation, les banques centrales ont orchestré l'augmentation des taux d'intérêt même si ces derniers ont baissé depuis le début 2024.

Dans ce contexte inflationniste et avec les niveaux de prix de l'immobilier élevés, **les capacités d'acquisition des ménages sont de plus en plus restreintes.**

L'analyse par décile des revenus d'une famille avec 2 enfants qui décrit la distribution des ménages par tranche de 10 % a été réalisée.

Avant 2022, les taux d'intérêt historiquement bas observés permettaient de solvabiliser une partie des ménages de Caen la mer. **Aujourd'hui, la hausse des taux d'intérêt rend l'accès à la propriété de plus en plus complexe.**

Les familles avec deux enfants appartenant à la classe moyenne (décile 4 à décile 7) ont des capacités d'acquisition moins élevées ces derniers mois. Aujourd'hui, si cette classe moyenne peut encore acquérir un logement familial (3 chambres), elle est contrainte de choisir des logements plus éloignés de la ville centre et/ou des logements plus petits, à cause de la hausse des prix de l'immobilier.

La hausse des taux d'intérêt a eu les effets suivants :

- **Pour les ménages du début de la classe moyenne (D4), seul l'individuel neuf est encore accessible mais bien souvent éloigné des zones d'emploi ;**
- **Le collectif neuf n'est plus accessible à la classe moyenne.**

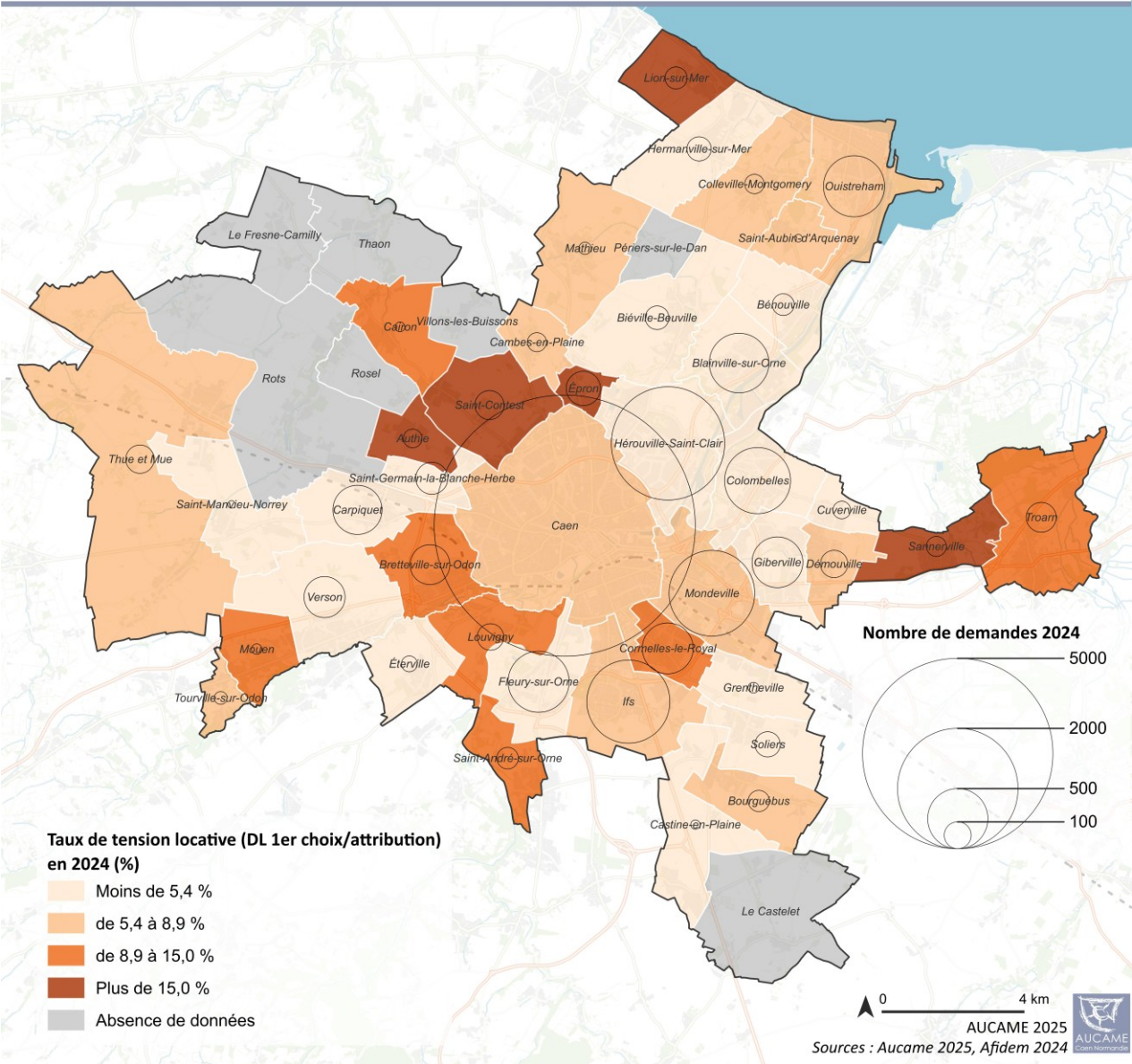
	TOTAL		HORS MUTATION	
	Demande	Attribution	Demande	Attribution
2016	13 888	3 693	8 226	2 526
2017	14 568	3 590	8 539	2 282
2018	15 319	3 609	8 954	2 321
2019	15 626	3 492	9 088	2 247
2020	16 234	2 943	9 494	1 906
2021	17 480	3 337	10 338	2 168
2022	18 735	3 479	11 246	2 284
2023	20 342	3 004	12 454	2 042
2024	21 102	2 926	13 129	1 980

Évolution du taux de tension établi par
Décret (rapport entre nombre de de-
mandes 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
2025	5,2506

Source : Afidem Normandie

Demande et attribution : Tension locale 2024



5. Malgré une forte progression et une diversification du logement social, des besoins toujours plus importants

Une production de logements en cohérence avec les besoins

Lors des échanges réguliers avec les partenaires, il est admis collectivement que **les objectifs de logement social répondaient aux besoins des ménages de Caen la mer. Les objectifs quantitatifs et les règles de diversification inscrits ont été respectés et semblent donc en adéquation avec les besoins. Toutefois, les besoins se sont renforcés pour faire face aux évolutions économiques et sociales générées par les différentes crises de ces six dernières années.**

... mais une progression constante de la demande en logement social corrélée à une baisse des attributions ...

Depuis 2016, il est observé **une augmentation constante de la demande en logement social.** Entre 2019 et 2024, les demandes ont augmenté de 35 %, soit près de 5 500 demandes supplémentaires par an. Dans le détail, les demandes hors mutation ont augmenté de 44 % et les demandes en mutation de 22 %.

La demande exprimée reste en cohérence avec la localisation du parc existant. Une grande majorité de demandes se fait là où il y a des concentrations de logement social : au moins un choix à Caen ou dans une des quatre autres communes du centre urbain métropolitain (Hérouville Saint-Clair, Colombelles, Mondeville et Ifs). Deux autres communes, Cormelles-le-Royal et Fleury-sur-Orne, qui disposent d'un parc en logement social conséquent, enregistrent plus de 3 000 demandes.

Tandis que la demande progresse, les attributions en logement social diminuent continuellement. Entre 2019 et 2024, il est enregistré une baisse de 16 % des attributions à l'échelle de Caen la mer pour atteindre 2 926 attributions en 2024 contre 3 492 en 2019.

Selon le décret 2023-325 du 28 avril 2023, Caen la mer affiche un taux moyen de tension de 5,2506 sur la période 2021-2023. Ce rapport s'est fortement dégradé et est passé au dessus de la barre de 4, niveau à partir du duquel une collectivité est jugée comme tendue.

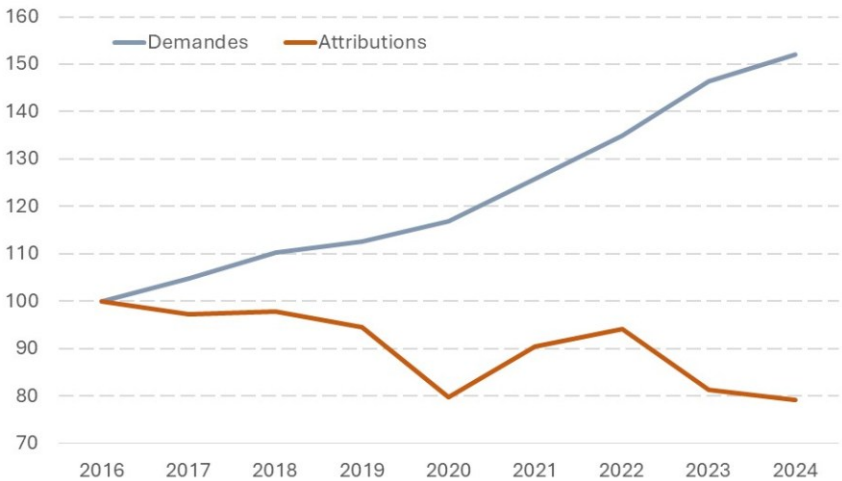
Le délai d'attente moyen reste relativement long puisqu'il faut compter en moyenne 23 mois pour accéder à un logement social à Caen la mer, 30 mois pour un logement individuel et 22 mois pour un logement collectif.

Ainsi, le territoire se trouve confronté à une augmentation continue de la demande sous l'effet de la précarisation d'une part croissante des ménages et une diminution de l'offre due en grande partie à la baisse de la rotation dans le parc. La tension augmente donc continuellement malgré des livraisons en accord avec les objectifs.

Taux de tension par taille de logement—2024

	Nombre de demandes pour 1 attribution	
	Tous choix	1er choix
T1	22,4	20,6
T2	11,6	10,3
T3	5	4,3
T4	4,4	4,8
T5+	8,2	7,1

Évolution de la demande et des attributions en base 100



Source : Afidem Normandie

ANNEXES :

1- BILAN FINANCIER

2- RECENSEMENT DES LIVRAISONS DE LOGEMENTS DE 48 COMMUNES

3- CHIFFRES DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL PAR COMMUNE

4- CHIFFRES DE POPULATION PAR COMMUNE

ANNEXE 1 : Bilan financier de mise en œuvre du PLH 2019-2024

		INVESTISSEMENT						Total dépenses investissement sur 6 ans
Orientations	Actions	année 1 - 2019	année 2 - 2020	année 3 - 2021	année 4 - 2022	année 5 - 2023	année 6 - 2024	
Orientation 1 Inscrire le PLH dans une démarche prospective en matière de production de logements	1.1. Encadrer la production de logements en cohérence avec les objectifs fixés sur le long terme	4 147 090 €	1 708 410 €	163 014 €	64 097 €	651 531 €	1 235 000 €	8 039 632 €
	1.2. Privilégier la production de logements dans les tissus urbains existants						70 490 €	
	1.3. Définir une stratégie foncière							
	1.4. Promouvoir des formes d'habitat durables et attractives							
Orientation 2 Veiller à l'attractivité et la qualité des parcs existants	2.1. Accompagner les habitants de Caen la mer dans leur démarche de rénovation, et notamment énergétique		9 080 €	287 987 €	473 716 €	485 096 €	244 588 €	4 877 801 €
	2.2. Mettre en œuvre les actions communautaires d'amélioration du parc privé sur les thématiques prioritaires	5 500 €	8 500 €	7 500 €	1 000 €	2 000 €	0 €	
	2.3. Prévenir la dégradation des copropriétés privées des années 1950-1980 (copro Hastings, pour les autres copro cf. 2.1.)		15 000 €		40 000 €	32 000 €	749 000 €	
	2.4. Poursuivre la réhabilitation du parc social	400 000 €		329 802 €			1 787 032 €	
Orientation 3 Proposer des solutions de logements adaptées aux besoins spécifiques de certains habitants en organisant la mixité et les parcours résidentiels	3.1. Produire du logement locatif aidé en fonction de la capacité d'accueil des communes					48 900 €		11 235 334 €
	3.2. Renforcer la production de logements abordables, en accession sociale à la propriété et en accession à prix maîtrisé	400 000 €	357 000 €	560 000 €	411 000 €	434 000 €	619 000 €	
	3.3. Décliner la politique d'attribution en matière de logements sociaux dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)							
	3.4. Poursuivre le développement d'une offre de logements et d'hébergement adaptée et diversifiée envers les plus défavorisés	1 162 000 €	735 000 €	512 000 €	657 000 €	447 000 €	3 588 500 €	
	3.5. Adapter le parc existant au vieillissement et au handicap et faire évoluer l'offre nouvelle en conséquence							
	3.6. Adapter l'offre en logements aux besoins des jeunes et étudiants							
	3.7. Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage			14 873 €	383 776 €	850 827 €	54 458 €	
Orientation 4 : Poursuivre les dispositifs de gouvernance et renforcer les outils de mise en œuvre du PLH	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							
	4.2. Analyser l'impact de la production de logements sur les différents marchés et segments de l'offre							
	4.3. Renforcer les outils de gouvernance du PLH							
	4.4. Contractualiser pour décliner les objectifs du PLH							
Sous-total des actions		6 114 590 €	2 832 990 €	1 875 176 €	2 030 589 €	2 951 354 €	8 348 068 €	24 152 767 €
Fonctionnement Direction Habitat, Maison Habitat, service gens du voyage / investissement social GSV		51 993 €	48 788 €	5 525 €	83 102 €	32 740 €	49 886 €	272 034 €
TOTAL		6 166 583 €	2 881 778 €	1 880 701 €	2 113 691 €	2 984 094 €	8 397 954 €	24 424 801 €

	FONCTIONNEMENT							Total dépenses investissement et fonctionnement sur 6 ans	Total recettes investissement sur 6 ans	Total recettes fonctionnement sur 6 ans
	année 1 - 2019	année 2 - 2020	année 3 - 2021	année 4 - 2022	année 5 - 2023	année 6 - 2024	Total dépenses fonctionnement sur 6 ans			
							0 €	8 039 632 €		
			127 350 €	193 917 €	218 610 €	238 750 €	2 274 905 €	7 152 706 €		1 165 663 €
	105 190 €		186 807 €	246 662 €	350 498 €	406 498 €				
	74 659 €	108 900 €	14 278 €	2 786 €						
							2 013 150 €	13 248 484 €	368 043 €	62 865 €
		24 030 €	6 300 €	34 838 €	52 672 €	30 000 €				
	223 000 €	223 000 €	223 000 €	224 000 €	224 000 €	224 000 €				
	77 000 €	77 000 €	77 000 €	81 000 €	81 000 €	81 000 €				
				12 870 €	37 440 €					
							180 620 €	180 620 €		
				55 000 €	58 700 €	66 920 €				
€	479 849 €	432 930 €	634 735 €	851 073 €	1 022 920 €	1 047 168 €	4 468 675 €	28 621 442 €	368 043 €	1 228 528 €
	1 383 097 €	1 122 228 €	1 245 769 €	1 230 574 €	1 420 494 €	1 477 084 €	7 879 246 €	8 151 280 €		3 029 551 €
€	1 862 946 €	1 555 158 €	1 880 504 €	2 081 647 €	2 443 414 €	2 524 252 €	12 347 921 €	36 772 722 €	368 043 €	4 258 079 €

ANNEXE 2 : 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 2019-2024	2019-2021 / an	Livraisons 2024	2022-2024 / an	2019-2024	Écart à l'objectif
Centre urbain	Caen		1 021	509	627	4 945	
	Hérouville-Saint-Clair		14	0	13	82	
	Colombelles		99	48	78	532	
	Iffs		46	180	110	467	
	Mondeville		130	2	51	540	
	SOUS TOTAL	5 627	1 310	739	879	6 566	939
Couronne	Blainville-sur-Orne		32	186	125	472	
	Bretteville-sur-Odon		73	134	58	392	
	Carpiquet		73	89	106	540	
	Cormelles-le-Royal		111	65	36	440	
	Cuverville		9	0	2	33	
	Démouville		0	2	1	4	
	Épron		55	87	116	513	
	Fleury-sur-Orne		58	30	199	770	
	Giberville		26	104	78	311	
	Louvigny		0	0	7	20	
	Saint-Contest		3	4	13	49	
	Saint-Germain-la-Blanche-Herbe		28	0	1	86	
	SOUS TOTAL	3 240	468	701	742	3 630	390
Pôles de proximité d'agglomération	Biéville-Beuville		41	70	40	244	
	Bourguébus		31	18	19	149	
	Rots		2	16	10	35	
	Saint-André-sur-Orne		2	2	1	9	
	Soliers		33	45	35	203	
	Verson		59	151	125	553	
	SOUS TOTAL	1 199	168	302	230	1 193	- 6
Pôles principaux	Bretteville l'Orgueilleuse		12	0	8	61	
	Ouistreham		82	103	80	499	
	SOUS TOTAL	580	94	103	88	547	- 33
Pôle relais	Sannerville		9	0	8	52	
	Troarn		6	5	7	43	
	SOUS TOTAL	242	15	5	15	90	- 152

Armature urbaine	Communes	Obj 2019-2024	2019-2021 /an	Livraisons 2024	2022-2024 /an	2019-2024	Écart à l'objectif
Couronne périurbaine proche	Authie		8	1	5	38	
	Bénouville		2	21	44	139	
	Cambes-en-Plaine		29	2	3	95	
	Éterville		1	33	17	53	
	Hubert-Folie		1	0	0	4	
	Grentheville		11	0	2	41	
	Mathieu		8	3	2	31	
	Mouen		9	11	7	46	
	Saint-Aubin-d'Arquenay		13	49	21	103	
	Saint-Manvieu-Norrey		22	18	14	109	
	Tourville-sur-Odon		2	0	12	42	
	SOUS TOTAL	766	106	138	127	701	-65
Espace rural ou	Brouay		1	1	5	17	
	Cairon		10	2	5	47	
	Cheux		4	3	23	79	
	Garcelles-Secqueville		11	2	1	39	
	Lasson		1	0	1	5	
	Le Fresne-Camilly		0	0	0	2	
	Le Mesnil Patry		3	0	2	15	
	Périers-sur-le-Dan		2	1	3	14	
	Putot en Bessin		2	1	1	10	
	Rocquancourt		8	1	2	30	
	Rosel		14	18	15	86	
	Saint-Aignan-de-Cramesnil		9	3	2	33	
	Ste Croix Grand Tonne		0	0	0	0	
	Secqueville-en-Bessin		5	0	2	20	
	Thaon		25	0	6	92	
	Tilly-la-Campagne		0	11	5	16	
	Villons-les-Buissons		4	2	5	27	
	SOUS TOTAL	440	99	45	78	532	92
Commune côtière	Colleville-Montgomery		3	12	17	60	
	Hermanville-sur-Mer		22	29	17	117	
	Lion-sur-Mer		11	6	6	50	
	SOUS TOTAL	306	36	47	40	227	-79
TOTAL Caen la mer		12 400	2 296	2 080	2 200	13 486	1 086

ANNEXE 3 : Chiffres du logement locatif social

Nombre et taux en LLS au 01/01/2024 dans les communes soumises à la loi SRU

Nom communes	Nombre de LLS (inventaire issu de la DDTM du calvados)	Taux de LLS selon la loi SRU
Biéville-Beuville	196	12,37 %
Blainville sur Orne	1 250	45,30 %
Bretteville-sur-Odon	423	20,69 %
Caen	17 498	30,10 %
Colombelles	1 797	58,29 %
Cormelles-le-Royal	518	23,24 %
Fleury-sur-Orne	865	36,15 %
Giberville	860	41,52 %
Hérouville-Saint-Clair	6 398	62,26 %
Ifs	1 785	36,28 %
Mondeville	1 810	36,54 %
Ouistreham	936	18,67 %
Thue et Mue	244	9,81 %
Verson	403	23,09 %

Sources : DDTM du Calvados ; 2020, TH, RPLS, DREAL Normandie

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

Nombre et taux en LLS au 31/12/2024 dans les communes non
soumises à la loi SRU

Source : RPLS au 31/12/2024, DREAL Basse-Normandie ; 2023

	RPLS 2024
Nombre de LLS (hors structures collectives)	35 255
Taux de LLS dans les RP	25,59 %

Nom communes	Nombre de LLS (source : RPLS 2024 au 31/12/2024)	Nombre résidences principales - INSEE 2022	Taux de LLS 2024
Authie	53	690	7,68 %
Bénouville	114	890	12,81 %
Bourguébus	108	872	12,39 %
Cairon	12	784	1,53 %
Cambes-en-Plaine	118	801	14,73 %
Carpiquet	613	1 413	43,38 %
Colleville-Montgomery	133	1 114	11,94 %
Cuverville	244	894	27,29 %
Démouville	307	1 370	22,41 %
Épron	293	938	31,24 %
Éterville	95	654	14,53 %
Le Fresne-Camilly	0	362	0,00 %
Grentheville	55	389	14,14 %
Hermanville-sur-Mer	118	1 491	7,91 %
Lion sur Mer	121	1 249	9,69 %
Louvigny	257	1 108	23,19 %
Mathieu	67	963	6,96 %
Mouen	20	699	2,86 %
Périers-sur-le-Dan	9	235	3,83 %
Castine-en-Plaine	45	641	7,02 %
Rosel	0	278	0,00 %
Rots	0	1 022	0,00 %
Le Castelet	7	648	1,08 %
Saint-André-sur-Orne	187	679	27,54 %
Saint-Aubin-d'Arquenay	34	447	7,61 %
Saint-Contest	125	1 000	12,50 %
Saint-Germain-la-Blanche-Herbe	513	1 078	47,59 %
Saint-Manvieu-Norrey	23	825	2,79 %
Sannerville	99	790	12,53 %
Soliers	164	898	18,26 %
Thaon	18	723	2,49 %
Troarn	216	1 463	14,76 %
Tourville-sur-Odon	60	430	13,95 %
Villons-les-Buissons	3	322	0,93 %

Source : Insee,
RP2016 et
2022

		Population municipale		Taille des ménage	
Code Insee	Commune	2022	2016	2022	2016
14030	Authie	1 691	1 582	2,45	2,57
14060	Bénouville	2 001	2 069	2,25	2,44
14068	Biéville-Beuville	3 855	3 317	2,35	2,46
14076	Blainville-sur-Orne	5 991	5 705	2,10	2,23
14092	Bourguébus	2 561	1 915	2,88	2,89
14098	Thue et Mue*	6 189	5 762	2,45	2,61
14101	Bretteville-sur-Odon	4 392	3 759	2,12	2,11
14118	Caen	108 398	105 403	1,66	1,73
14123	Cairon	2 044	1 967	2,56	2,65
14125	Cambes-en-Plaine	1 804	1 707	2,25	2,64
2,6414137	Carpiquet	3 266	2 468	2,22	2,39
14166	Colleville-Montgomery	2 529	2 378	2,27	2,44
14167	Colombelles	7 015	6 769	2,15	2,26
14181	Cormelles-le-Royal	5 273	4 864	2,24	2,35
14215	Cuverville	2 273	2 095	2,54	2,68
14221	Démouville	3 017	3 209	2,20	2,31
14242	Épron	1 883	1 635	1,90	2,01
14254	Éterville	1 567	1 605	2,40	2,58
14271	Fleury-sur-Orne	5 622	4 829	1,97	2,13
14288	Le Fresne-Camilly	951	873	2,61	2,66
14301	Giberville	4 956	4 984	2,27	2,33
14319	Granthéville	1 005	888	2,55	2,67
14325	Hermanville-sur-Mer	3 263	3 064	2,19	2,32
14327	Hérouville-Saint-Clair	22 473	22 701	1,95	2,04
14341	Ifs	11 868	11 768	2,20	2,34
14365	Lion-sur-Mer	2 510	2 424	2,01	2,22
14383	Louvigny	2 627	2 771	2,26	2,38
14407	Mathieu	2 339	2 195	2,42	2,51
14437	Mondeville	10 286	9 811	1,98	2,06
14454	Mouen	1 779	1 565	2,53	2,52
14488	Ouistreham	9 261	9 117	1,83	1,99
14495	Périers-sur-le-Dan	581	488	2,48	2,31
14538	Castine-en-Plaine*	1 758	1 442	2,74	2,71
14542	Rosel	643	554	2,47	2,39
14543	Rots*	2 541	2 408	2,49	2,55
14554	Le Castelet*	1 829	1 455	2,77	2,84
14556	Saint-André-sur-Orne	1 727	1 817	2,41	2,58
14558	Saint-Aubin-d'Arquenay	1 119	972	2,50	2,61
14566	Saint-Contest	2 459	2 510	2,44	2,57
14587	Saint-Germain-la-Blanche-Herbe	2 493	2 310	2,31	2,35
14610	Saint-Manvieu-Norrey	2 141	1 942	2,57	2,63
14666	Sannerville	1 884	1 926	2,43*	2,42*
14675	Soliers	2 190	2 087	2,43	2,69
14685	Thaon	1 851	1 503	2,51	2,54
14707	Tourville-sur-Odon	1 140	1 026	2,64	2,76
14712	Troarn	3 442	3 542	2,28	2,39
14738	Verson	3 927	3 557	2,19	2,34
14758	Villons-les-Buissons	834	728	2,59	2,59
	Caen la mer	277 248	265 466	1,95	2,04

* les données
des communes
associées sont
disponibles ci-
contre

*les données
2016 et 2022
pour Sanner-
ville ne sont
pas dispo-
nibles. Celles
valorisées dans
le tableau sont
issues des
recensements
2014 et 2018

ANNEXE 4 : Chiffres de la population par commune

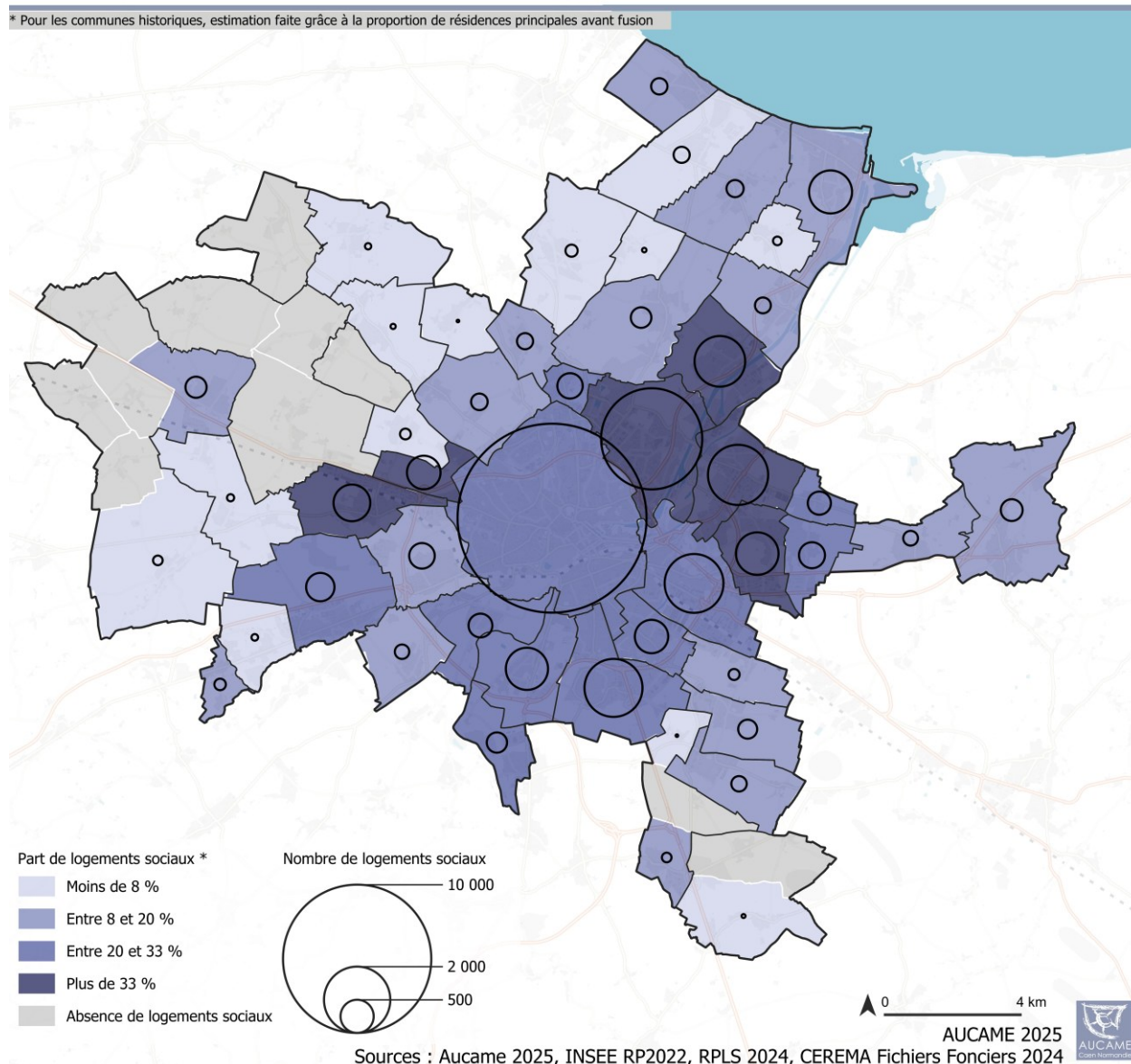
POPULATION MUNICIPALE DES COMMUNES ASSOCIÉES

Commune nouvelle	Commune associée	Population municipale		Logement locatif social 2024
		2022	2016	
Thue et Mue*	Bretteville l'Orgueilleuse	3 078	2 879	205
	Brouay	463	471	0
	Cheux	1 526	1 372	40
	Le Mesnil-Patry	394	309	0
	Putot en Bessin	422	419	0
	Sainte-Croix-Grande-Tonne	306	312	0
	TOTAL	6 189	5 762	245
Rots*	Lasson	661	562	0
	Rots	1 430	1 446	0
	Secqueville en Bessin	450	400	0
	TOTAL	2 541	2 408	0
Le Castelet*	Garcelles-Secqueville	1 115	886	0
	Saint-Aignan du Craménil	714	569	7
	TOTAL	1 829	1 455	7
Castine-en-plaine*	Hubert-Folie	418	369	3
	Rocquancourt	1 072	884	42
	Tilly la Campagne	268	189	0
	TOTAL	1 758	1 442	45

Sources : Insee - RP 2016 et 2022, RPLS DREAL Normandie

CU Caen la mer - Logements locatifs sociaux au 1er janvier 2024

* Pour les communes historiques, estimation faite grâce à la proportion de résidences principales avant fusion



L'INSEE ne produisant aucun chiffre du recensement à l'échelle des communes associées (hormis le nombre d'habitants), le calcul de la part des logements sociaux parmi les résidences principales de ces communes est une estimation en se basant sur le nombre de ménages à partir des chiffres du recensement le plus récent avant la création des communes nouvelles.

