AUCAME
Caen Normandie

Programme Local de l'Habitat

PLH
Caen la mer
2019-2024

Caenlamer
NORMANDIE
COMMUNAUTÉ URBAINE

2 - Document d'orientations

Adopté le 30 janvier 2020

Janvier 2020

AVANT PROPOS

Deuxième volet du programme local de l'habitat de Caen la mer, **le document d'orientations constitue le cœur même de ce PLH**.

Il expose, au vu du diagnostic, **les choix retenus** sur le territoire communautaire à l'horizon 2024 en **matière de politique locale de l'habitat.** Il précise également les axes d'intervention majeurs et leurs principes de mise en œuvre. C'est sur ce document que se basera le programme d'actions à mettre en œuvre ainsi que les moyens y afférents.

Dans la continuité du précédent PLH, **le document d'orientations affirme la volonté des élus de construire du logement de façon durable et régulière** pour répondre aux besoins des habitants, fidéliser les ménages sur le territoire communautaire et permettre l'accueil de nouveaux arrivants. La pérennité de cette dynamique permet également de poursuivre la détente du marché qui s'est opérée ces dernières années.

Mais dans un contexte législatif, sociétal et budgétaire en pleine mutation, les élus ont la volonté d'inscrire ce PLH **dans une approche plus globale de la politique habitat** ; il intègre donc de nouveaux objectifs :

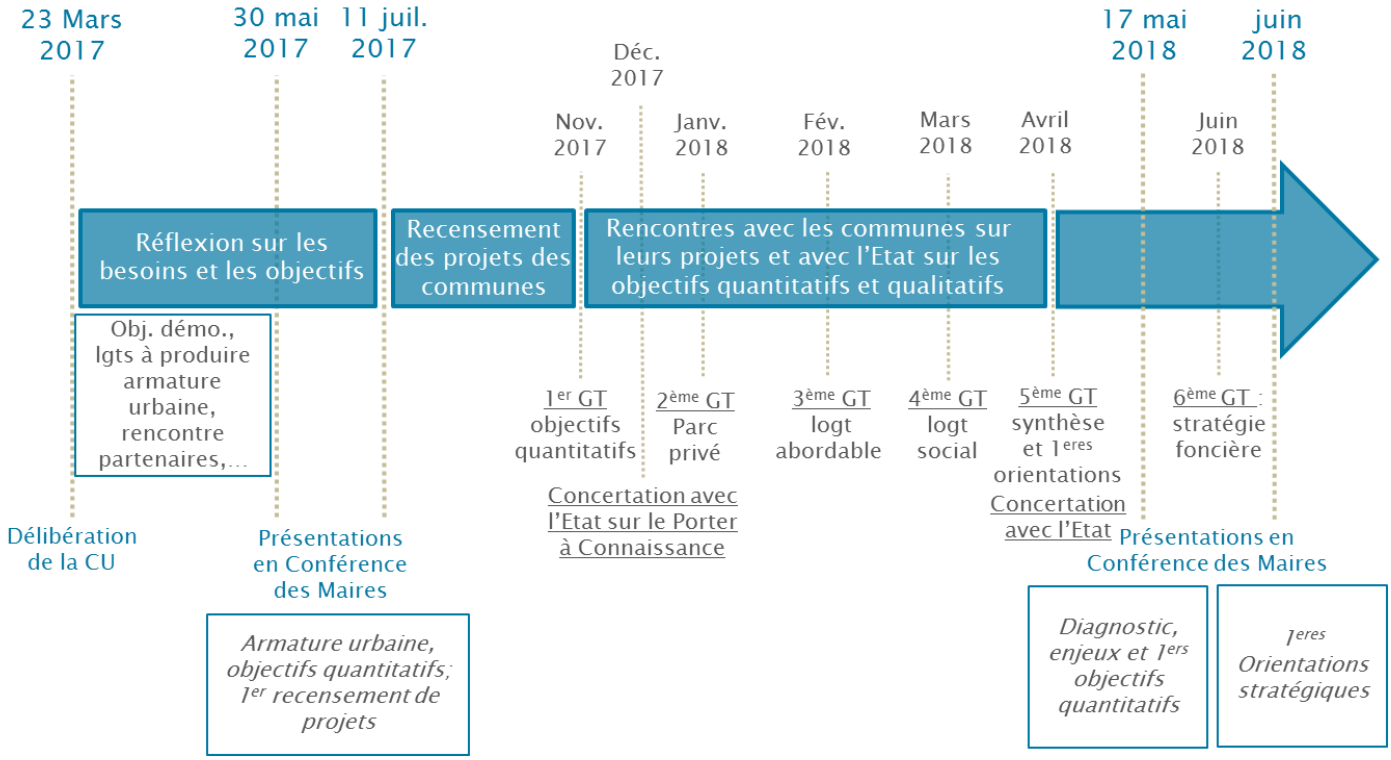
- **agir sur l'ensemble des segments du marché** de l'habitat (neuf, ancien, location, accession) pour favoriser les parcours résidentiels,
- **être attentif et réactif aux effets de la politique** de l'habitat sur les différents segments du marché,
- **anticiper les futures programmations** (PLH et PLUi) en se donnant des objectifs communs sur le long terme,
- **adapter la politique de l'habitat aux évolutions législatives** en cours.

Au-delà des objectifs quantitatifs, ce PLH **réaffirme le principe de solidarité**, notamment à l'égard de populations les plus fragiles.

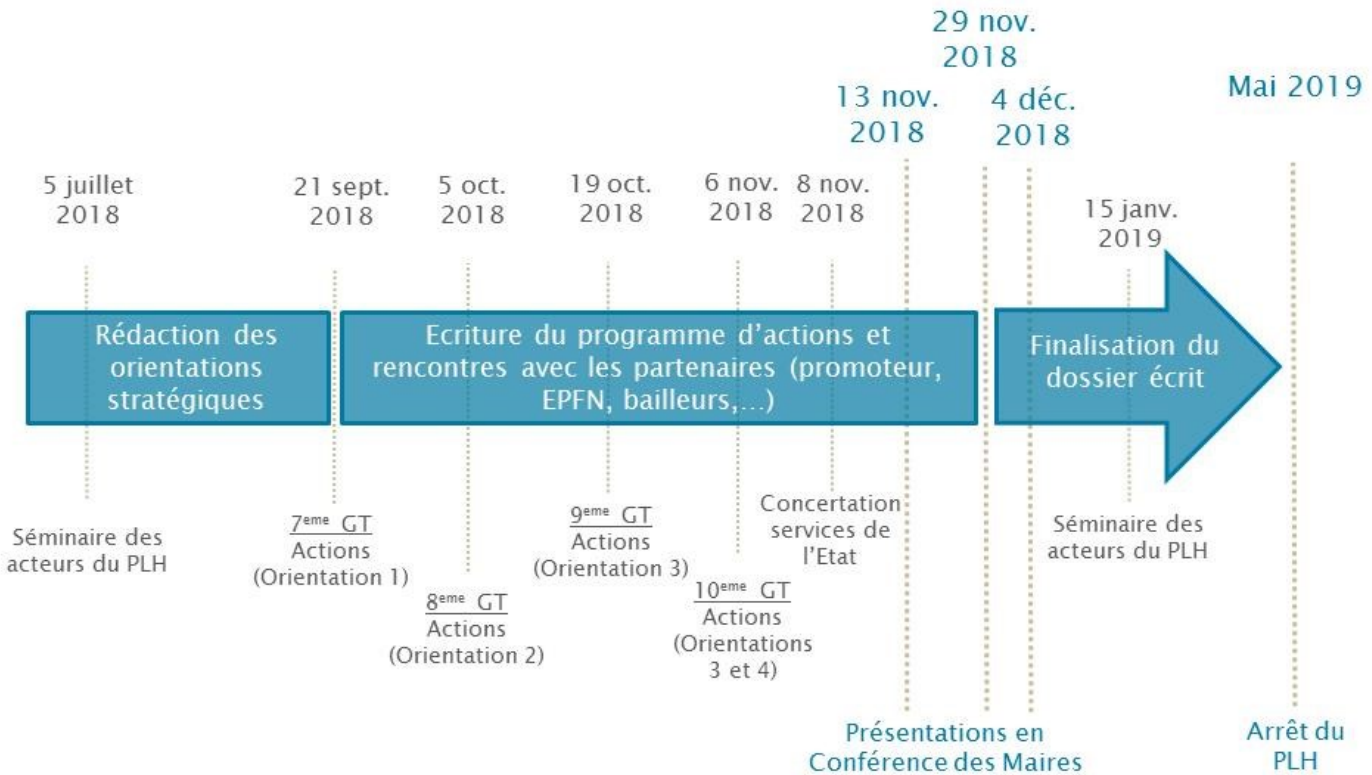
Ce document d'orientations se structure autour des quatre orientations stratégiques suivantes :

- **inscrire ce PLH dans une démarche prospective** en matière de production de logements,
- **veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs existants**,
- **proposer des logements adaptés aux besoins des habitants** en organisant la mixité et les parcours résidentiels,
- **renforcer les dispositifs de gouvernance et les outils de mise en œuvre**.

Résumé des grandes étapes de concertation et d'arbitrage politique ayant présidé à la définition des orientations de ce PLH



Résumé des grandes étapes de concertation et d'arbitrage politique ayant présidé à la définition du programme d'actions de ce PLH



METHODE D'ELABORATION DU PLH

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat de Caen la mer s'est inscrite dans une démarche partenariale, définie par délibération du Bureau de la Communauté urbaine en date du 23 Mars 2017.

Une construction avec les élus de Caen la mer dans le cadre :

- **de groupes de travail,** instance de réflexion qui regroupe une vingtaine d'élus représentatifs des différents types de communes de l'armature urbaine et qui a pour mission de proposer à la Conférence des Maires les grandes options de la politique de l'habitat. Ce groupe de travail s'est réuni dix fois entre novembre 2017 et novembre 2018. Pour les aider dans leur réflexion, les élus ont souhaité associer les partenaires et les acteurs concernés par la problématique de l'habitat (bailleurs sociaux, promoteurs, Etat, EPFN,…),
- de **Conférences des Maires et des Vices-Présidents**, instance de pilotage qui, sur la base des propositions faites par le groupe de travail, discute et valide les grandes orientations et actions de ce PLH. Sept Conférences des Maires ont été organisées sur les sujets suivants : méthode d'élaboration du PLH, dynamiques à l'œuvre sur le territoire, définition de l'enjeu démographique et des besoins en logements, proposition d'une armature urbaine, grandes orientations stratégiques et définition des actions qui en découlent.

Pour appuyer la concertation avec les communes, la Communauté urbaine de Caen la mer a associé les communes selon plusieurs modalités :

- **des présentations de la démarche PLH aux communes entrantes dans la Communauté urbaine** : deux réunions avec l'ex communauté de communes Entre Thue et Mue et une réunion avec l'ex communauté de communes Plaine Sud de Caen en 2017.
- **un recensement, à l'automne 2017, des projets de chaque commune,** via l'applicatif informatique de recensement des livraisons de logements,
- **une rencontre avec dix-neuf communes** pour ajuster, avec elles, certaines programmations jugées importantes au vue des objectifs démographiques de la Communauté urbaine.

Une concertation constante avec les services de l'Etat, notamment la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) et la DDCS (Direction Départementale de la Cohésion Sociale) a permis d'échanger sur les enjeux de ce futur PLH :

- **deux réunions de travail** ont été organisées **en 2015 et 2016** suite à la réception des premiers enjeux du point de vue de l'Etat, préfigurateurs du Porter à Connaissance,
- **neuf rencontres ont été organisées en 2017 et 2018** afin d'échanger autour du Porter à Connaissance de l'Etat, des objectifs quantitatifs et qualitatifs et des actions du futur PLH,
- **trois association :** d'une part, **au groupe de travail du 30 mars 2017** portant sur le logement locatif social et d'autre part, **aux deux ateliers portant sur le besoin des populations spécifiques** du 6 et 13 septembre 2018.

Partenaires	Rencontres
UHSN et bailleurs sociaux	25 mars 2015 : réunion
	30 mars 2018: participation au groupe d'élus sur le logement locatif social
	2 octobre 2018 : rencontre avec l'UHSN
	6 novembre 2018 : rencontre avec les bailleurs et l'UHSN
Filière construction	24 janvier 2017 : réunion avec les élus
Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) et Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs (UNAM)	23 novembre 2016: Préparation technique avec Caen la mer
	20 février 2018 : participation au groupe d'élus sur le logement abordable
	6 juin 2018 : Réunion sur la thématique du logement abordable avec la participation de l'EPFN
	10 aout 2018 : Préparation technique
	1er octobre 2018 : Réunion technique avec Caen la mer
Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM)	29 novembre 2016 et 19 avril 2018
Fédération des Acteurs de la Solidarité de Normandie (FAS, ex FNARS)	13 décembre 2016
CROUS	1er décembre 2016
Conseil Départemental Direction de l'Autonomie	7 décembre 2016
Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC)	1er février 2017
Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH)	26 avril 2017
Agence Régionale de Santé (ARS)	22 juin 2017
Caisse d'Allocation Familiale (CAF)	7 juin 2017
Rencontre avec URHAJ/Action Logement/ SAJD/ARHS/CLLAJ/Conseil Départemental	17 mars 2017 : logement des jeunes
	27 avril 2017 : logement des jeunes
Le Service intégré de l'accueil et de l'orientation SIAO	3 février 2017 : hébergement urgence/insertion
Réunion avec les partenaires des publics spécifiques	6 septembre 2018 : jeunes et insertion vers le logement
	13 septembre 2018 : personnes âgées et handicapées
EPFN/SAFER	1er juin 2018 : participation au groupe d'élus sur la thématique du foncier
Préparation du groupe d'élus/foncier	17 mai 2018 : réunion avec les SEM, la Safer, l'EPFN, la DDTM
Chambre d'agriculture	14 septembre 2018 : rencontre technique

Les **avis et propositions des personnes publiques** associées mais également des acteurs concernés par la problématique de l'habitat ont été recueillis lors :

- de la **diffusion d'un questionnaire** à quelques partenaires,
- **de rencontres bilatérales avec les partenaires** : USHN, bailleurs sociaux, filière construction, FPI, UNAM, FNAIM, FAS, CROUS, Conseil Départemental, Direction de l'Autonomie, CLIC, MDPH, ARS, CAF, EPFN, SAFER, Chambre d'Agriculture,
- **des réunions thématiques** portant sur **le logement des jeunes et l'insertion vers le logement, les personnes âgées et les personnes en situation de handicap** et **le foncier.**

Cette démarche partenariale a été complétée par **l'organisation de deux séminaires des acteurs** :

- un premier séminaire s'est déroulé le 5 juillet 2018 avec pour thème **« du diagnostic aux orientations stratégiques »**. Lors de cette réunion d'une demi-journée, les premiers éléments du diagnostic du PLH et les grandes composantes de la politique de l'habitat ont été partagés avec l'ensemble des partenaires et des élus de la Communauté urbaine,
- **un second séminaire « des orientations stratégiques au programme d'actions »** a été organisé le 15 janvier 2019. Lors de cette réunion d'une demi-journée, les actions du PLH ont été partagées avec l'ensemble des partenaires et des élus de la Communauté urbaine.

Sommaire

PARTIE I

LES GRANDS PRINCIPES DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT 9

I. Affirmer le rôle métropolitain de Caen la mer par une ambition démographique assumée.....11

II. Programmer une offre de logements permettant de répondre aux besoins, aux capacités financières et aux attentes des habitants 13

III. Accompagner cette production par de nouveaux modes de mise en œuvre de la politique de l'habitat..... 19

PARTIE II

LES GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT DE CAEN LA MER 27

ORIENTATION 1 : Inscrire ce PLH dans une démarche prospective en matière de production de logements.....29

ORIENTATION 2 : Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs existants ...34

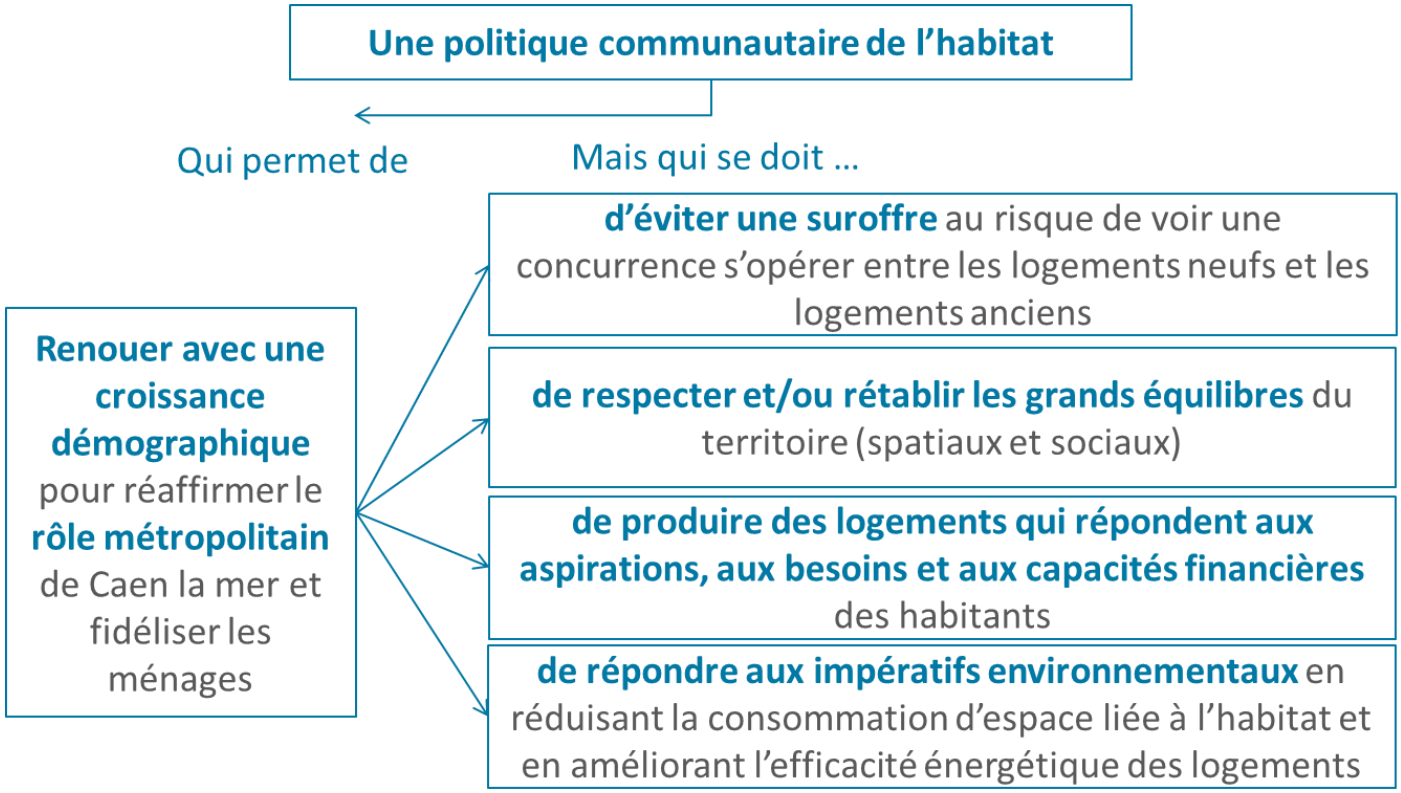
ORIENTATION 3 : Proposer des logements adaptés aux besoins des habitants en organisant la mixité et les parcours résidentiels 38

ORIENTATION 4 : Renforcer les dispositifs de gouvernance et les outils de mise en œuvre du PLH.....49



Partie I

Les grands principes de la politique de l'habitat


Une politique communautaire de l'habitat
Qui permet de
Mais qui se doit …
Renouer avec une croissance démographique pour réaffirmer le rôle métropolitain de Caen la mer et fidéliser les ménages
d'éviter une suroffre au risque de voir une concurrence s'opérer entre les logements neufs et les logements anciens
de respecter et/ou rétablir les grands équilibres du territoire (spatiaux et sociaux)
de produire des logements qui répondent aux aspirations, aux besoins et aux capacités financières des habitants
de répondre aux impératifs environnementaux en réduisant la consommation d'espace liée à l'habitat et en améliorant l'efficacité énergétique des logements

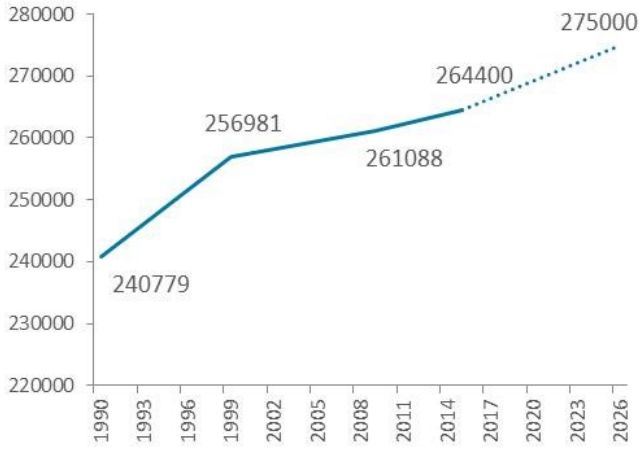
Atteindre 275 000 habitants à l'horizon 2026

Avec plus de 264 000 habitants en 2015, Caen la mer est la deuxième agglomération de Normandie. Si la Communauté urbaine connaît une croissance démographique continue depuis plusieurs décennie, **ce rythme s'atténue au fil du temps.**

Depuis 2014, il est observé un certain regain démographique, avec notamment une légère hausse de la population à l'échelle des 29 communes soumises au précédent PLH. Cette inversion de tendance s'explique par la relance de la construction neuve impulsée par le PLH et le SCoT Caen-Métropole.

Entre 2014 et 2015, la population a en effet augmenté de 0,6 %, contre 0,1 % par an entre 2009 et 2014. Le territoire semble retrouver la dynamique démographique observée dans les années 90 (objectif affiché du précédent PLH).

Evolution de la population et objectif



Source : INSEE

Les élus ont envisagé plusieurs scénarii démographiques à l'horizon 2026 et les besoins en logements qui en découlent. Le scénario ambitieux, nommé « relance de l'économie » a été retenu. Il vise à accueillir 275 000 habitants à l'horizon 2026, soit une augmentation de 0,36 % par an.

Plusieurs motivations ont guidé ce choix :

- **La volonté de voir perdurer le dynamisme économique retrouvé à l'échelle de Caen la mer,** qui se traduira par la poursuite de la reprise de l'emploi et la volonté d'accueillir l'ensemble des actifs sur le territoire. Elle s'inscrit pleinement dans les dernières tendances observées, dans les objectifs du projet d'agglomération voté en 2015 et dans les ambitions du futur SCoT Caen-Métropole.
- **La volonté d'affirmer le rôle métropolitain de Caen la mer** par l'ambition d'atteindre un seuil démographique autour de 275 000 habitants. Cette ambition implique de mettre en œuvre une politique de l'habitat prospective, en lien avec les autres politiques menées par Caen la mer (foncier, urbanisme, aménagement, économie, déplacement…). Au-delà de l'objectif quantitatif, ce PLH souhaite inscrire la production de logements dans un temps long, en se donnant un cap de construction au-delà de 2024 et orienter cette production au plus près des besoins des habitants actuels et futurs.
- **La volonté de poursuivre la politique ambitieuse engagée dans le précédent PLH**. Ce dernier avait l'ambition de retrouver un certain dynamisme démographique (+ 0,34 % par an), avec la réduction de 2/3 du déficit démographique. Si cet objectif n'est pas totalement atteint en 2015 (+ 0,21 %), la politique de l'habitat a permis d'inverser une tendance lourde de déficit démographique dans un contexte de crise immobilière et économique.

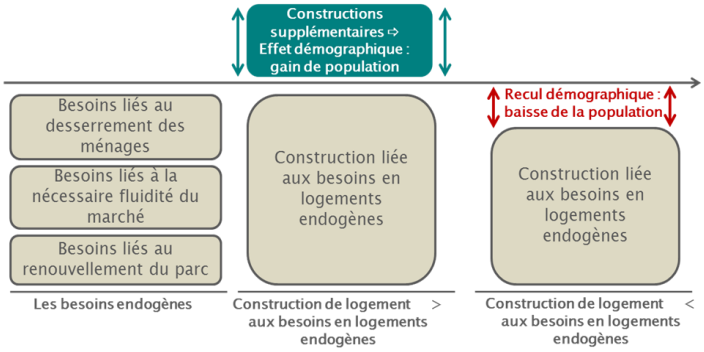
Méthode de définition du point mort à l'échelle de Caen la mer (2013-2026)

Calculé en 2015, le calcul du point mort s 'est basé sur les chiffres INSEE de 2013. Afin d'avoir une vision sur le long terme, ce calcul se donne un horizon plus lointain (2026) que la période de mise en œuvre du PLH (2024).

Cet exercice prospectif nécessite de poser des hypothèses de travail. C'est pourquoi, trois scénarii ont été proposés aux élus afin de faire varier les éléments à prendre en compte dans le calcul du point mort :

- ***1er scénario : stabilisation des données de 2012** avec notamment le maintien de la taille des ménages à 2,1 habitants,*
- ***2ème scénario : poursuite des tendances observées** avec notamment une baisse de la taille des ménages à 1,75 habitant,*
- ***3ème scénario : tendances qui évoluent moins vite** avec une baisse de la taille des ménages estimé à environ 1,86 habitant.*

Ce travail a été présenté aux élus de la Communauté urbaine au moment des premières réflexions sur le PLH en 2016. Il a permis aux élus de se positionner sur un scénario qui leur semble le plus réaliste. C'est pourquoi, le 3ème scénario a été retenu : des tendances qui évoluent moins vite.



En 2017, ce scénario a été mis à jour avec les chiffres du dernier recensement connu, soit au 1er janvier 2013 et avec une enquête auprès des communes de taille importante (Caen, Colombelles, Hérouville Saint-Clair, Ifs et Mondeville) pour connaître les grandes opérations de renouvellement urbain prévues à l'horizon du PLH.

Le point mort

Nombre de logements nécessaires pour maintenir la population sans augmentation démographique. Tout logement créé au-delà du point mort permet d'accueillir de nouveaux ménages. Trois éléments déterminants :

⇒ **Renouvellement du parc (R)** : des logements disparaissent ou apparaissent sur le marché : regroupements ou éclatements de logements, problèmes de vétusté, transformation de logements en locaux à usage professionnel et inversement, ou encore grandes opérations de renouvellement urbain,

⇒ **Desserrement des ménages (D)** : principal poste des besoins en logements, et ce pour l'ensemble des territoires. Cette tendance est la résultante de plusieurs phénomènes conjugués : vieillissement, modification de la structure familiale (divorce, décohabitation tardive,…),

⇒ **La variation de la composition du parc (RSLV) :** changement d'affectation de logements avec la variation des résidences secondaires (RS) et celle des logements vacants (LV).

R + D + RSLV = point mort

Programmer 12 400 logements sur six ans (2019-2024)

dont 7 900 logements pour maintenir la population actuelle de Caen la mer...

Le calcul du point mort s'est donc fait sur la base suivante :

- **Le renouvellement du parc (R)**

Sur les cinq communes urbaines enquêtées, seule la ville de Caen va connaître, ces prochaines années, des opérations de renouvellement urbain de grande envergure, avec notamment l'opération lancée au Chemin Vert. Les autres communes ont déjà connu ces changements lors de la mise en œuvre de l'ancien PLH, à l'image du Programme de Renouvellement Urbain (PRU) d'Hérouville Saint-Clair.

Ces cinq communes ont estimé à environ 2 000, le nombre de logements détruits entre 2013 et 2026. Pour les autres communes, les besoins liés au renouvellement du parc s'appuient sur l'hypothèse que chaque année 0,05 % des résidences principales disparaissent.

A l'échelle de la Communauté urbaine de Caen la mer, se sont donc **2 370 logements qui disparaîtront (R)** entre 2013 et 2026.

- **Le desserrement des ménages (D)**

L'évolution de la taille des ménages pèse fortement sur les besoins en logements. Les évolutions des modes de vie observées en 2010 se confirment et se renforcent :

⇒ vieillissement de la population et décohabitation plus tardive induisent une forte progression des personnes seules et couples sans enfant,

⇒ des séparations et des divorces plus nombreux qui génèrent une croissance des familles monoparentales.

De plus, les centres urbains, et plus particulièrement la ville de Caen, jouent un rôle bien spécifique à l'échelle du Calvados dans l'accueil des petits ménages qui cherchent à se rapprocher des commerces et services (familles monoparentales, personnes âgées et étudiants). L'analyse des flux migratoires montre que la ville de Caen attire principalement des jeunes actifs et des étudiants. Même si la politique de l'habitat cherche à attirer et à stabiliser les familles avec enfants, ce phénomène pèse lourdement sur les besoins en logements du territoire.

C'est pourquoi, la taille des ménages à l'horizon 2026 a été estimée à 1,86 habitants. **Ainsi, le besoin en logements lié au desserrement (D) est de 13 419 logements,** entre 2013 et 2026.

- **La variation de la composition du parc (RSLV)**

Deux tendances inverses sont à l'œuvre sur le territoire de Caen la mer :

⇒ une diminution de la part des **résidences secondaires** puisqu'elle est passée de 4 % en 1999 à 3,5 % en 2014. Cette évolution s'explique par le choix de nombreux propriétaires aujourd'hui à la retraite de s'installer à l'année sur le territoire. Leur résidence secondaire devient leur résidence principale. Ce phénomène devrait cependant ralentir dans les prochaines années. Toutefois, un nouveau phénomène impacte les dynamiques démographiques : le airbnb. A l'échelle de Caen la mer, cette tendance se développe et doit être pris en compte dans le calcul du point mort. C'est pourquoi, le taux de résidences secondaires est estimé à 3 %.

⇒ une évolution du **taux de vacance** entre 2009 et 2014. Il est passé de 4,4 % à

6,4 %. Cette évolution est jugée plutôt positive à l'échelle de Caen la mer puisqu'elle traduit une certaine détente du marché immobilier, objectif recherché par l'ancien PLH. L'hypothèse de départ était donc de maintenir ce taux de vacance autour de 5 %. Cependant, des signes de fragilité d'une partie du parc de logements laissent présager une évolution de la vacance. C'est pourquoi, ce taux de vacance a été estimé à 7 %, ordre de grandeur qu'il conviendra de ne pas dépasser. Cela implique la mise en œuvre d'une politique forte pour maintenir à niveau le parc existant.

La variation du parc (RSLV) est estimée à 2 652 logements entre 2013 et 2026.

R + D + RSLV = 2 370 +13 419 + 2 652 = 18 441 logements nécessaires sur 13 ans (2013-2026), soit 1 418 par an

Le tableau ci-après résume ces différentes composantes du point mort :

Communauté urbaine à 47 communes	des tendances qui évoluent moins vite
Besoins liés au renouvellement du parc	2 370
Taux de vacance	7 %
Taux de résidences secondaires	3 %
Taille moyenne des ménages	1,86 habitants par ménage
Besoins en logements	18 441
Besoins annuels	1 418
Construction neuve déjà réalisées 2013-2014-2015	5 278
Reste à réaliser 2016-2026	1 317 logements / an

Au final, Caen la mer doit produire 1 418 logements par an entre 2013 et 2026 pour maintenir sa population. Depuis 2013, il est observé un volume de logements livrés supérieur au point mort, ce qui contribue à faire baisser les besoins en logements à l'horizon 2026.

Avec les hypothèses retenues, Caen la mer doit produire, au titre du point mort, 1 317 logements par an, soit environ 7 900 logements sur les six ans.

...et dont 4 500 logements par an pour accueillir de nouveaux habitants

L'accroissement de population envisagé génère un besoin en logements estimé à 750 unités supplémentaires par an sur la période 2013-2026, soit 4 500 logements sur la période 2019-2024.

Une production totale de 2 067 logements par an en moyenne sur la période du PLH (1 317 + 750) est donc nécessaire pour accompagner le développement démographique et économique de l'agglomération.

Inscrire cette production dans la mise en place d'une politique volontariste à long terme

Se fixer un cap commun à long terme

Dans ce nouveau PLH, la collectivité affiche sa volonté de **se fixer, dès à présent, un cap commun à maintenir sur un temps long** (au-delà de 2024). L'objectif est d'anticiper le futur PLUi de Caen la mer et ainsi éviter une suroffre qui pourrait s'avérer, à terme, dommageable pour les marchés locaux de l'habitat : accélération de la déqualification du parc existant ou concurrence entre les opérations neuves.

Orienter cette production de logements dans les espaces urbains constitués

Ce PLH souhaite **poursuivre les efforts engagés** dans la précédente programmation **en matière de préservation des espaces agricoles et naturels** qui font la richesse du territoire métropolitain. C'est pourquoi, des orientations fortes seront fixées en matière de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Orienter cette production de logements au plus près des besoins des habitants

L'objectif quantitatif est issu d'un exercice prospectif qui permet de répondre en volume à la demande actuelle et future. Mais pour permettre aux ménages de s'installer de façon pérenne sur le territoire de Caen la mer, cette programmation doit répondre à l'ensemble des besoins et des aspirations des habitants et des futurs habitants de Caen la mer.

Afin que chacun puisse se loger à toutes les étapes de son parcours résidentiel, il convient d'offrir une diversité de logements et d'hébergement au sein de la Communauté urbaine. C'est pourquoi, cette diversité sera recherchée en matière de gamme (privé/public, acquisition/location), de type (individuel, collectif ou intermédiaire) ou de taille de logements.

De plus, certains ménages éprouvent plus de difficulté à se loger. La Communauté urbaine de Caen la mer souhaite axer sa politique envers notamment :

- **les familles issues de la classe moyenne et les familles modestes qui n'arrivent pas accéder à la propriété à Caen la mer**. Il s'agit de proposer une offre en accession à coût abordable dans le neuf mais également de maintenir à niveau le parc existant. Cela passera par un accompagnement plus important de la collectivité dans le mode de production des logements en lien avec tous les services concernés (foncier, urbanisme, aménagement, développement durable) et les partenaires impliqués (communes, promoteurs, bailleurs).
- **les personnes ou les familles qui rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement ordinaire.** Comme dans l'ancienne programmation, le PLH s'attachera à répondre aux besoins en logements ou hébergements de ces personnes. Cela passera notamment par la mise en œuvre des différents schémas régionaux et départementaux (Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2017-2022, Schéma Départemental d'Accueil des Gens Du Voyage, Schéma Régional de l'Autonomie, Plan Régional de Santé,…) et par la mise en œuvre des orientations en matière de production et d'attribution des logements locatifs sociaux.

Intégrer les objectifs du développement durable et les politiques de Caen la mer

Le précédent PLH avait déjà posé les bases d'un **développement de la production neuve durable** dans le sens d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et sociétaux. C'est pourquoi, il avait préconisé :

- **un développement de l'habitat plus conséquent dans les polarités existantes** qui offrent déjà un niveau satisfai-

sant d'emplois, d'équipements et de services.

- **un habitat plus compact et plus dense** en définissant des règles de densité permettant de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Aujourd'hui ces enjeux sont prégnants. Ce PLH a donc **la volonté de poursuivre les actions engagées en ce sens**. Il vise une limitation de l'étalement urbain plus stricte en privilégiant la densification des tissus urbains existants, en préconisant des densités plus importantes sur les communes et en priorisant le développement dans les communes équipées (commerces, services, écoles…).

Au-delà de la gestion économe de la ressource foncière, **ce PLH aborde la dimension du développement durable de manière plus systémique** en s'articulant avec les différentes politiques qui concourent à l'aménagement du territoire, notamment :

- **La politique de transport et de déplacements** via notamment son articulation avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU). Compte tenu des interactions très fortes entre urbanisme et déplacement, le niveau de desserte en transport est un élément important dans la définition de l'armature urbaine du PLH et dans la localisation du logement social (décrites dans la partie suivante).

- **La politique de développement durable**, via notamment l'Agenda 21, le Schéma Directeur de l'Energie et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration. Ce PLH se donne notamment des objectifs nouveaux en matière de transition énergétique, avec notamment la définition d'une politique de rénovation du parc privé où la question de la rénovation thermique est importante et avec des aides de la collectivité soumises à des critères de performances énergétiques.

- **Une approche sociale et économique**, en favorisant la création de logements à coût abordable pour les ménages du territoire et en contribuant à faire émerger une filière économique locale de la construction et de la réhabilitation thermique des logements.

De plus, **la nécessaire transversalité des politiques doit être recherchée par une approche systémique en adaptant le mode de gouvernance et les modalités de mise en œuvre du PLH.** La direction Habitat s'appuiera sur les communes, sur l'ensemble des Directions de Caen la mer (Affaires Foncières, Urbanisme, Transport, Développement Durable) et sur les partenaires locaux (Etat, Anah, Région, Département, bailleurs sociaux, promoteurs, associations,…) pour mettre en œuvre la politique de l'habitat. Ce travail de coordination a été amorcé dès les travaux d'élaboration du document.

Le PDU de Caen la mer

Le plan de déplacements urbains de Caen la mer, actuellement en vigueur, a été **approuvé le 19 novembre 2013** par l'ancienne autorité organisatrice des transports Viacités. Il couvre le périmètre 2010 de l'ancienne communauté d'agglomération, soit 29 communes.

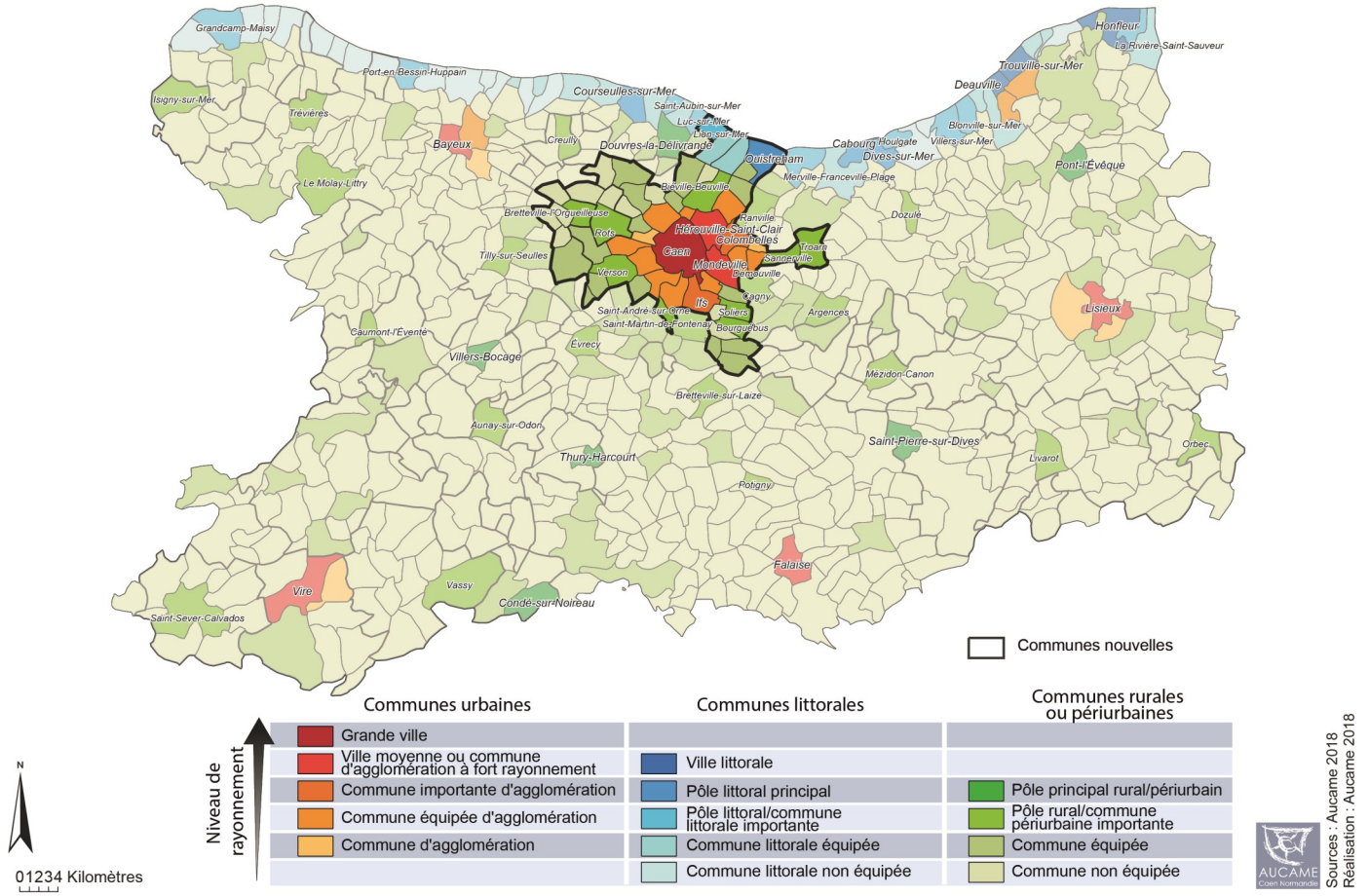
Le PDU fixe les grandes orientations d'organisation des déplacements et les grands objectifs de report modal à horizon 2030, notamment celui de diminuer l'usage des transports individuels motorisés à hauteur de 50 %, avec un point d'étape en 2018, horizon initial de la réalisation du nouveau tramway.

Pour cela, il s'appuie sur un plan d'actions comprenant cinq axes :

- **un nouveau mode de développement urbain** orienté autour des transports collectifs et du vélo,
- **la structuration d'un réseau de transport collectif plus performant et intermodal** qui passe notamment par la redéfinition de son réseau de transports collectifs en site propre,
- **une optimisation de l'usage de la voiture**, un meilleur partage de la voirie,
- **le développement de la pratique du vélo** et la définition d'une politique de stationnement cohérente.

Dans le cadre de ses travaux (SCoT, PLH, prospective territoriale…), l'Agence d'urbanisme de Caen-Métropole a effectué un travail de définition des différents types de communes à l'échelle du Calvados. Il repose sur la méthode décrite ci-contre. Cette cartographie a servi de base de travail à la définition de l'armature urbaine de Caen la mer, pour ce PLH.

Armature urbaine du Calvados



Définir une armature urbaine pour prendre en compte les spécificités des communes

Les principes de l'armature urbaine

Conformément au code de la construction et de l'habitation, *« le PLH doit comprendre un programme d'actions détaillé par commune et le cas échéant par secteur géographique ».*

En amont de la définition des orientations stratégiques et des objectifs de production de logements, une réflexion sur la classification de chaque commune a été menée. Même si la politique de l'habitat se pense à une échelle communautaire, les élus ont souhaité prendre en compte les spécificités de chaque commune de Caen la mer dans la définition des objectifs de programmation.

Toutes les communes de Caen la mer n'assurent pas les mêmes fonctions, selon leur niveau de services et d'équipements. Pour comprendre le fonctionnement du territoire, il convient d'identifier l'armature urbaine qui structure ce territoire.

Ce travail d'identification de l'armature urbaine a été réalisé par l'Aucame à l'échelle du Calvados. Il prend en compte 9 thèmes, sur des éléments participant au rayonnement d'une commune : la population, le logement, les emplois, les transports, le commerce, les équipements d'enseignement, les équipements de santé, les services aux particuliers et les équipements sportifs, culturels et de loisirs.

A partir d'une note globale, synthèse de ces différents indicateurs, les communes sont classées selon six niveaux de rayonnement, de la commune non équipée à la commune la plus importante du département, Caen.

Selon qu'elles se trouvent en milieu périurbain ou rural, littoral ou bien urbain, les communes n'ont toutefois pas le même rayonnement et n'assurent pas les mêmes fonctions à note égale. Pour affiner cette armature et mieux comprendre l'organisation du territoire, il a été distingué les communes urbaines des communes littorales et des communes rurales ou périurbaines.

L'armature urbaine du PLH

Au regard de la méthodologie développée ci-dessus, les communes, les **communes « historiques » de Caen la mer, ont été réparties en huit types d'espace PLH** :

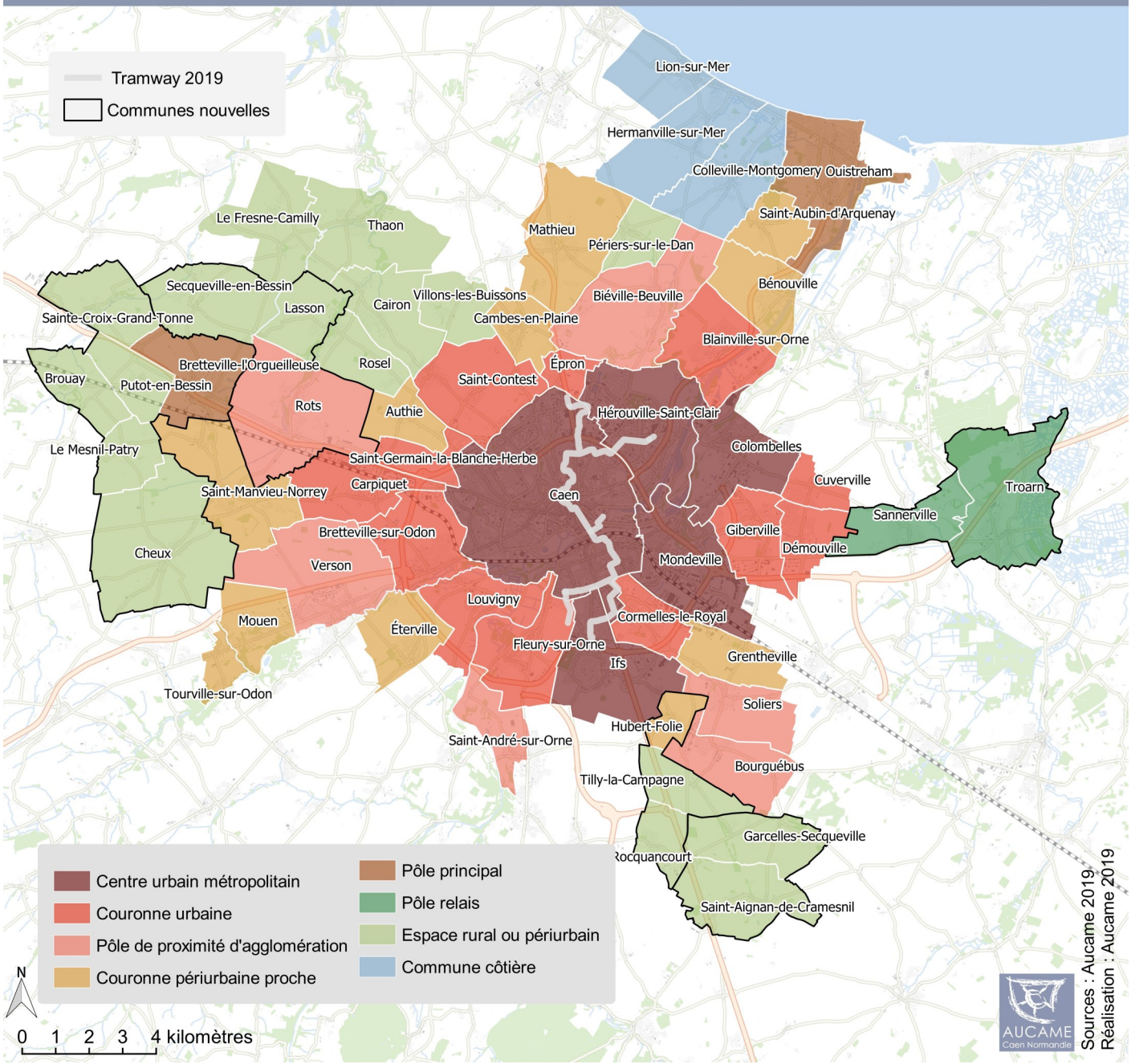
Le centre urbain métropolitain (5 communes) **qui rayonne fortement à l'échelle du territoire** :

- **la ville de Caen**, qui concentre le plus de fonction urbaine à l'échelle du territoire et du Calvados,
- **les communes d'Hérouville Saint-Clair, de Mondeville, d'Ifs et de Colombelles,** qui présentent également un niveau de population et d'équipements tel, qu'elles participent largement au rayonnement de l'agglomération caennaise.

Sur ce type d'espace, **s'appliquent les objectifs les plus ambitieux fixés par le PLH** en matière de mixité urbaine et de densité de construction. Le renouvellement urbain constitue la règle privilégiée.

Ce secteur **devra fournir un effort soutenu de construction de logements**, afin d'inverser la tendance démographique, atteindre et maintenir une taille critique de population permettant d'asseoir sa position au sein de l'aire urbaine de Caen et en Normandie.

Typologie des communes *(avec les communes historiques)*



La couronne urbaine (12 communes) : **communes localisées dans la première couronne agglomérée de Caen et qui sont globalement bien équipées**. Elles constituent, avec le centre urbain métropolitain, la « zone dense » de l'agglomération. Le développement périurbain qui a eu lieu autour de la ville centre depuis plusieurs décennies s'est traduit par une augmentation de la population et logiquement des services et équipements associés.

Elles ont donc vocation, quand leur configuration urbaine le permet, à renforcer leur dynamique de construction, notamment dans le cadre des règles de densité et de mixité urbaine.

Les pôles de proximité d'agglomération (6 communes) : **interface entre la couronne urbaine et la couronne périurbaine** sur laquelle ils exercent un effet de polarisation. Ces pôles disposent **d'un niveau d'équipements et de services qui permet d'envisager un développement plus soutenu** que les communes périurbaines environnantes.

Ils ont vocation à conforter leur dynamique de construction, notamment dans le cadre des règles de densité et mixité urbaine édictées par ce présent document.

La couronne périurbaine proche (11 communes) : communes qui disposent d'un niveau de population et d'équipement et qui est localisées à proximité de l'agglomération.

Ce positionnement leur permet d'envisager un développement plus soutenu que celui des communes périurbaines ou rurales. Ce développement sera de type résidentiel et devra répondre aux objectifs de densité et de mixité définis dans ce présent document.

Les pôles principaux (2 communes) : constitués des communes de Ouistreham et de Bretteville-l'Orgueilleuse dont le poids de population, le niveau d'équipements et de services, les activités économiques et la facilité potentielle de liaison avec l'agglomération, en font des relais essentiels du développement dans les espaces périurbains et ruraux du PLH.

Ils doivent renforcer leur rôle polarisant en accueillant des développements résidentiels importants dans le respect des dispositions liées à la densité et à la mixité des formes urbaines du présent document.

La présence d'une halte-ferroviaire à Bretteville-l'Orgueilleuse conduira à développer, dans l'environnement immédiat de nouveaux quartiers urbains dans le respect des autres dispositions du présent document.

Les caractéristiques balnéaires de Ouistreham lui permet d'accueillir une croissance urbaine et démographique significative, par du renouvellement urbain et par la création de nouveaux secteurs d'aménagement.

Les pôles relais (2 communes) : constitués de deux communes « historiques » : Sannerville et Troarn qui composent la commune nouvelle de Saline. Leur niveau d'équipement et de service en font des animateurs du territoire essentiellement rural qui les environne, dans lequel elles jouent également un rôle économique structurant.

De manière à conforter leur rôle polarisant sur le territoire, **ces communes accueilleront un développement résidentiel conséquent, dans le respect des dispositions liées à la densité d'habitat et à la mixité des formes urbaines** figurant au présent document.

Espace rural ou périurbain (17 communes) : communes ayant un caractère résidentiel où les équipements sont peu développés. Elles sont polarisées par des communes plus importantes (pôle du périurbain caennais).

Pour ces communes, **il apparait clairement que leur développement devra être modéré, contenu** et particulièrement économe en espace du fait de leur caractère agricole et naturel. En tout état de cause, leur extension devra être proportionnée à leur taille et à leur poids démographique.

Les communes côtières (3 communes) : comme les communes périurbaines ou rurales, elles ont un caractère résidentiel. Cependant, **la présence d'activités balnéaires leur permet de disposer d'équipements et commerces adaptés à leur fréquentation touristique.**

Une armature urbaine cohérente avec le futur SCoT Caen-Métropole

Le SCoT Caen-Métropole, en cours de révision, se base sur ce même travail pour élaborer une armature urbaine à l'échelle des 169 communes « historiques » du territoire.

Pour des raisons de cohérence entre les deux documents, l'armature du PLH de Caen la mer est identique à celle du SCoT en cours en cours d'élaboration.

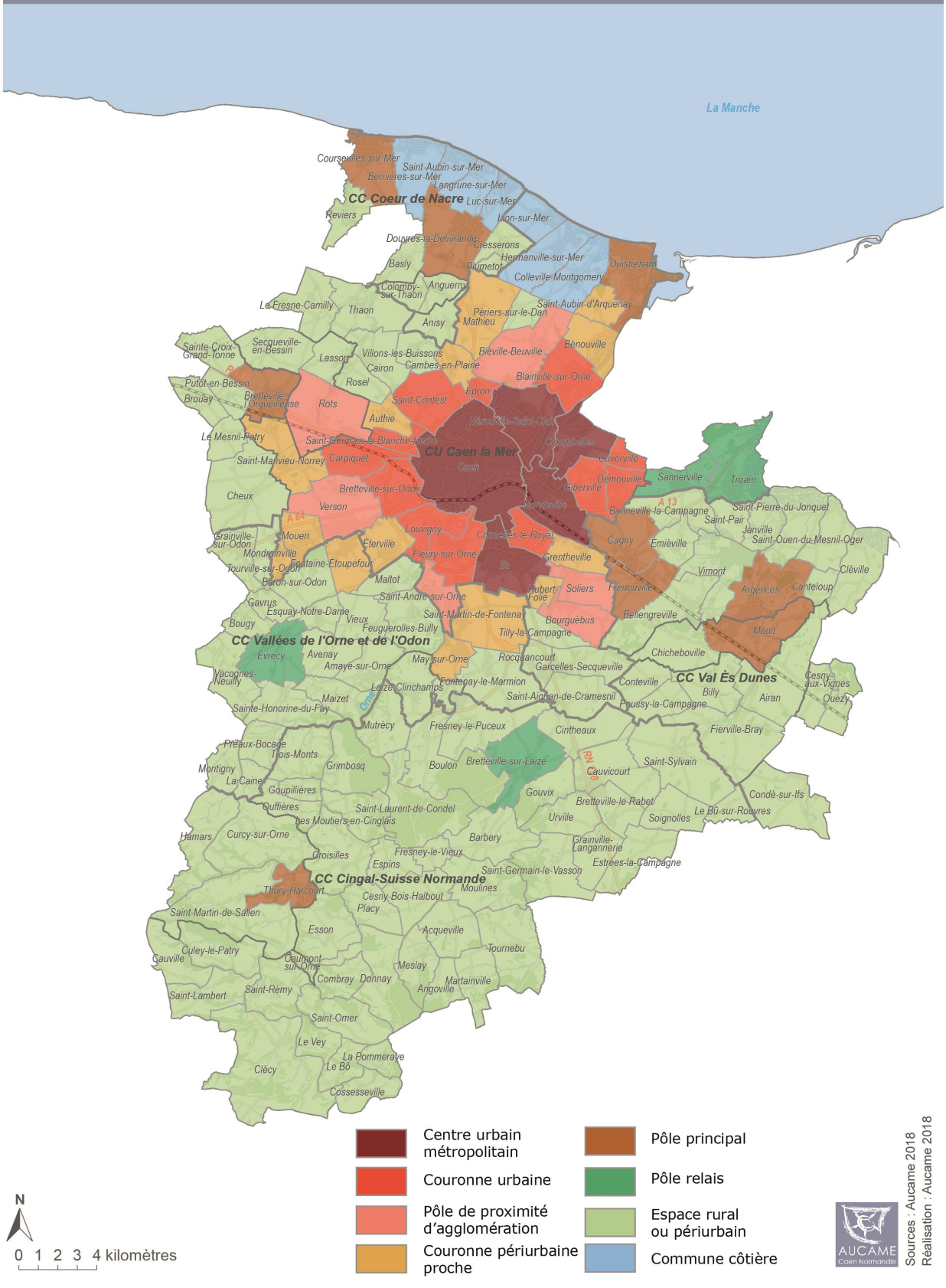
Le SCoT Caen-Métropole

Avec près de 362 000 habitants, le SCoT Caen-Métropole est composé de cinq EPCI dont celui de Caen la mer (cf. carte dans la partie diagnostic).

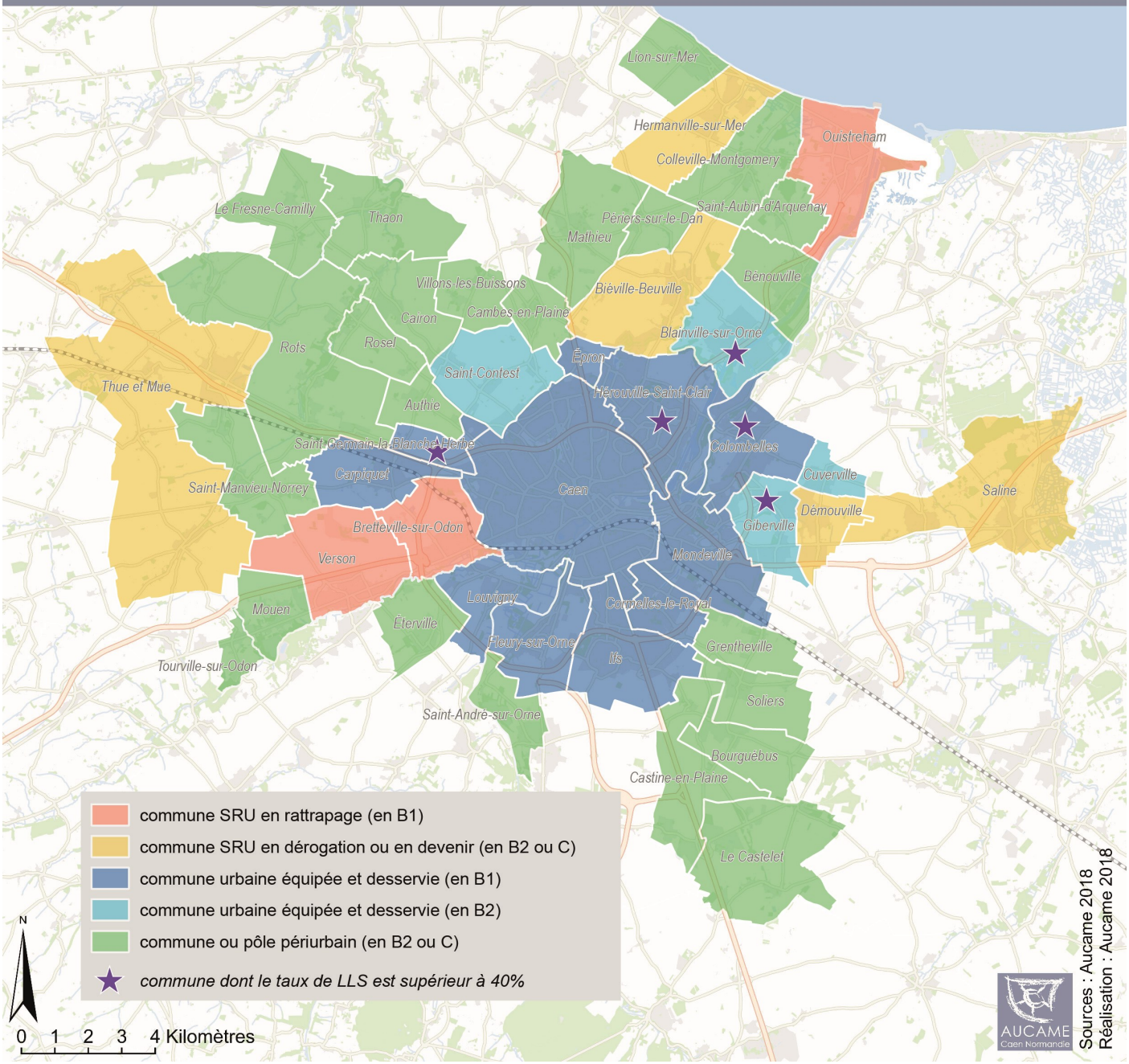
Par délibération du 5 juillet 2013, complétée par deux délibération prises en 2017 et 2018, le Comité syndical de Caen-Métropole a décidé d'engager une procédure de révision du SCoT.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) débattu le 29 juin 2018 se décline en trois axes majeurs : développer les potentialités, préserver le bien commun et aménager le cadre de vie. A travers cette politique, les élus souhaitent poursuivre la philosophie du SCoT approuvée en 2011.

Typologie des communes *(avec les communes historiques)*



Principes de localisation du logement locatif social



S'appuyer sur un zonage en cohérence avec celui de l'Etat pour définir les objectifs de production du logement social

Dans la mise en œuvre des précédents PLH ou du SCoT, **certaines communes ont eu des difficultés à appliquer les règles** préconisées en matière de logement locatif social.

Cette difficulté ne traduit pas un manque de volonté des communes qui ont pleinement intégré l'enjeu de rééquilibrage de l'offre et la nécessaire contribution de chacun à l'objectif de mixité sociale. **Les évolutions de la politique de l'Etat en matière de financement** du logement locatif social **rendent plus difficile cette production au sein de certaines communes,** notamment celles localisées **en zone B2 et C**.

C'est pourquoi, **ce nouveau PLH s'appuie sur une armature en cohérence avec le zonage défini par l'Etat** pour définir les objectifs de production de logement social. Trois autres principes fondent cette armature :

- **l'application de l'article 55 de la loi S.R.U** puisque certaines communes (ayant + de 3 500 habitants) sont dans l'obligation de produire du logement social pour atteindre **le taux obligatoire de 20 % au 31 décembre 2025,**
- **le niveau de desserte** des communes par **les transports en commun**,
- le classement de la commune dans **l'armature urbaine du PLH qui prend notamment en compte le niveau de services et d'équipements.**

Une localisation préférentielle du logement locatif social

Dans ce contexte complexe et évolutif, la programmation du logement locatif social s'appuie sur cinq grandes catégories de communes.

Les communes SRU en rattrapage (en B1) qui ne répondent pas aux obligations de la loi S.R.U : cette catégorie concerne les communes de Bretteville-sur-Odon, de Ouistreham et de Verson qui, aujourd'hui, n'atteignent pas 20 % de logement social au sein de leurs résidences principales.

Les communes SRU en dérogation ou en devenir (en B2 ou C) : cette catégorie concerne Thue et Mue et Saline qui ont dépassé le seuil des 3 500 habitants au moment du passage en commune nouvelle ainsi que Hermanville-sur-Mer, Biéville-Beuville et Démouville qui, avec les constructions programmées, atteindront ce seuil à l'horizon 2024.

Les communes urbaines équipées et desservies (en B1) : cette catégorie concerne les communes du centre urbain métropolitain, les communes de la couronne urbaine localisées en B1 et qui sont desservies par les transports en commun.

Les communes urbaines équipées et desservies (en B2) et qui bénéficient d'une bonne desserte en transport en commun : cette catégorie concerne les quatre communes de la couronne urbaine classées en zone B2.

Les communes ou pôles périurbains (en B2 ou C) : cette catégorie représente la majorité des communes en dehors de l'agglomération dense et qui ne sont pas fléchées par la politique de l'Etat puisqu'en zone B2 et C.

Dans un contexte législatif incertain, **l'objectif recherché est d'introduire de la souplesse** dans la règle **sans empêcher les communes**

de réaliser du logement locatif social. La Communauté urbaine incite donc les communes localisées en B2 et C à proposer :

- **une offre en logements aidés** prenant en compte à la fois les logements conventionnés dans le parc privé et/ou les logements locatifs sociaux. Cela permet, aux communes, d'adapter et de diversifier leur offre en fonction de leurs besoins, de leurs projets et de leur capacité à capter les financements,
- **une offre en logement locatif social respectant des critères qualitatifs** d'implantation en tissu urbain existant (proche des commerces, services, transports en commun et équipements publics).

Etablir une feuille de route avec les communes pour décliner les objectifs du PLH

Les orientations du PLH constituent la base de la politique de l'habitat menée à l'échelle de Caen la mer. Cependant, dans l'attente de l'approbation du futur PLUi, sa mise en œuvre est à l'échelle des communes. Chacune contribue à la réalisation des objectifs fixés, dans le cadre des procédures de PLU menées par Caen la mer en concertation avec elles.

Pour assurer la mise en œuvre de ces objectifs, **cette feuille de route sera donc mise en place dès l'approbation du PLH.**

Cette feuille de route permettra de rappeler **les engagements de chacun, communes et Communauté urbaine de Caen la mer,** dans la mise en œuvre effective des ambitions collectivement partagées. Elle constituera un cadre de bonnes pratiques et de partenariat à partager avec les opérateurs, de nature à faciliter la conception et la maîtrise des opérations dès leur émergence.

Ainsi, chaque commune disposera de tous les éléments pour décliner les objectifs du PLH à son niveau (formes urbaines, gammes de logements, accueil des publics spécifiques…) et mettre en œuvre les moyens nécessaires à la réussite de ce PLH. Caen la mer, de son côté, se propose de mettre à disposition des communes les outils d'accompagnement et d'ingénierie technique.

Pour faire face aux évolutions des contextes législatifs et des marchés de l'habitat, l'objectif est également de faire preuve de souplesse pour prendre en compte les spécificités des communes. C'est pourquoi certaines règles, qui dans le précèdent PLH ont pu apparaître trop rigides en phase de mise en œuvre, pourront être adaptées au contexte local.

Les communes devront, notamment, définir les formes urbaines qui leur semblent les plus adaptées, dans le respect de la diversité et de l'innovation recherchées et le respect des règles de limitation de la consommation d'espace.

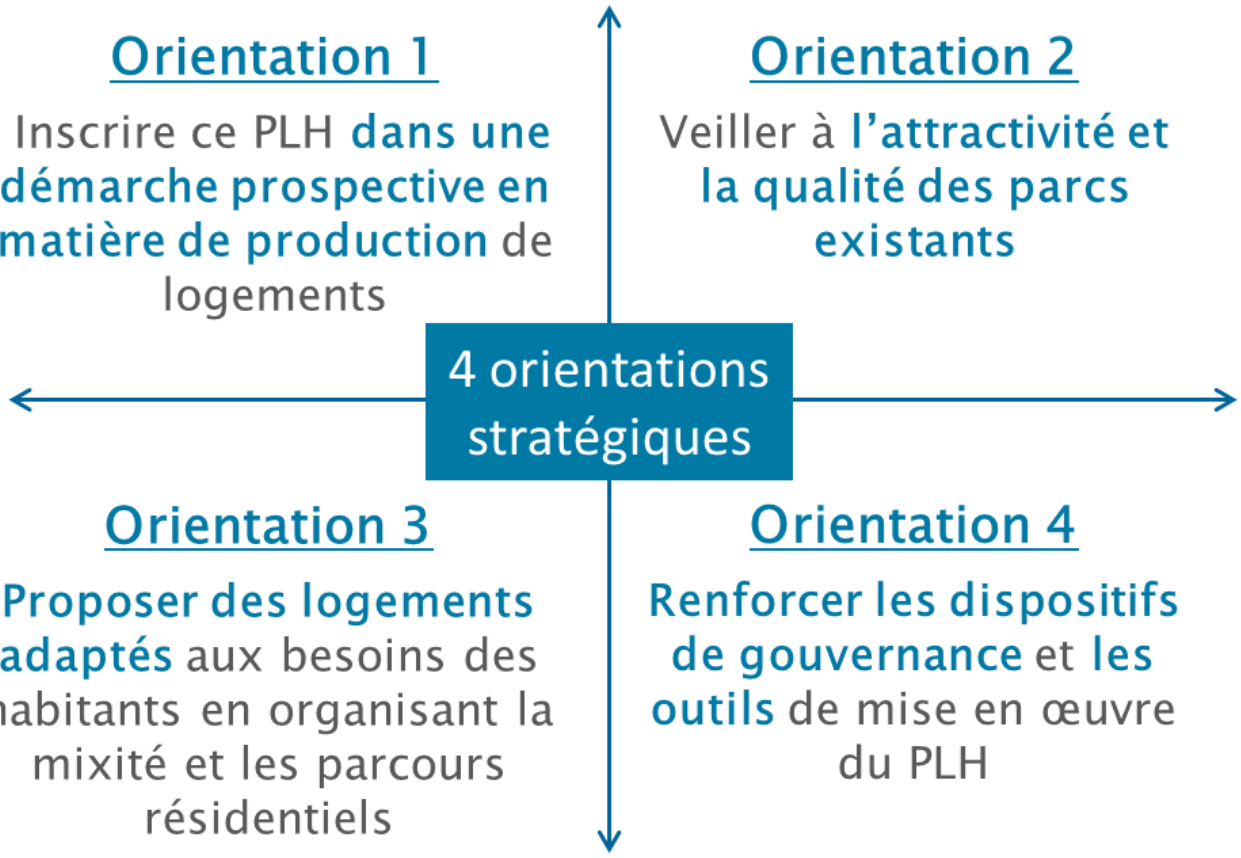
Reconduire le conventionnement avec les bailleurs sociaux et l'élargir aux autres opérateurs

A l'instar de la démarche réalisée dans le cadre du précédent PLH, **il sera proposé aux bailleurs sociaux, via l'Union pour l'Habitat Social de Normandie (UHSN) et aux opérateurs privés via leurs fédérations (Fédération des Promoteurs Immobiliers, Union Nationale des Aménageurs…) de conventionner avec la Communauté urbaine** de manière à préciser les engagements réciproques et les modalités de mise en œuvre des objectifs du PLH.



Partie II

Les grandes orientations stratégiques de la politique de l'habitat

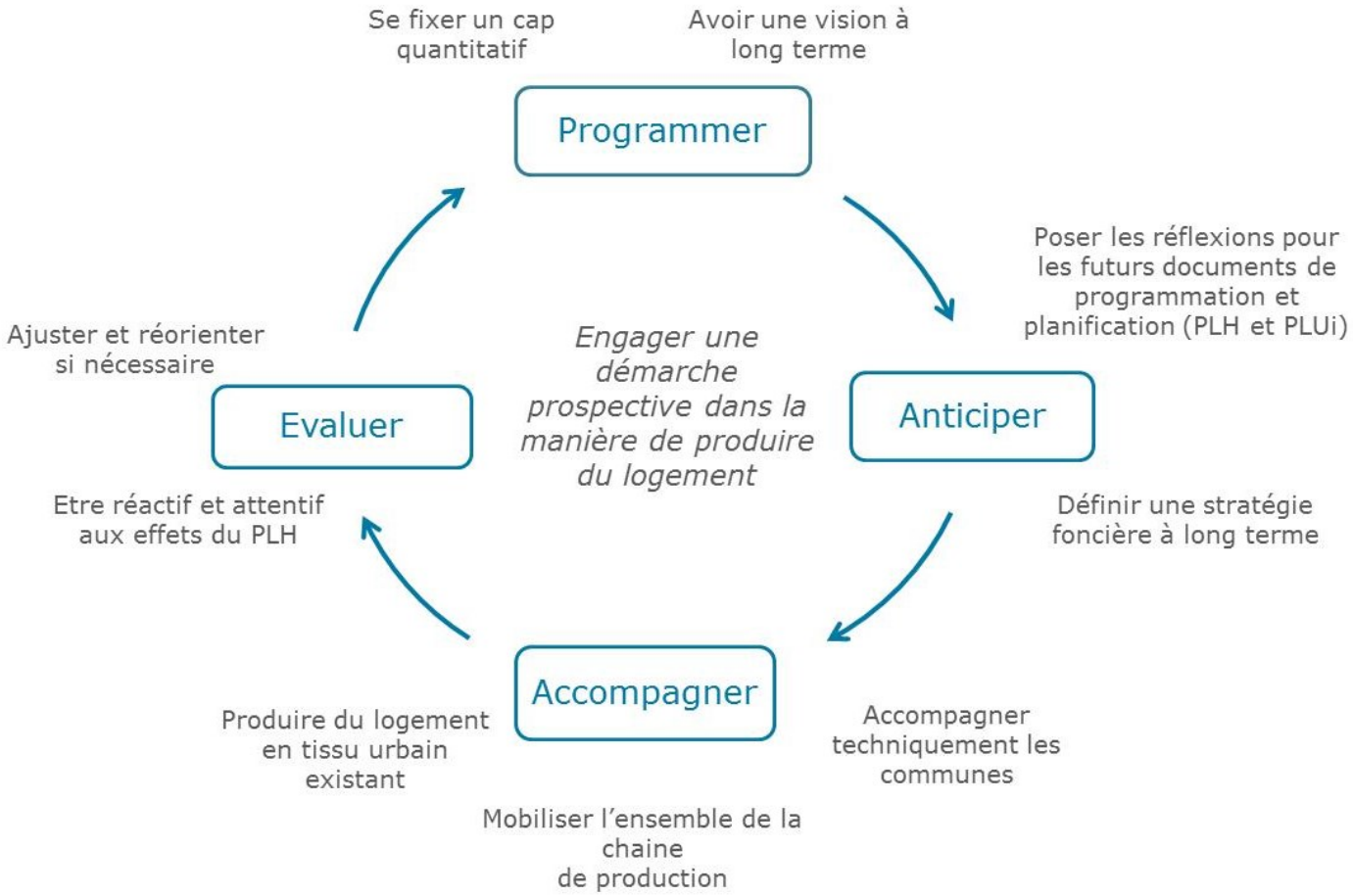

Orientation 1
Inscrire ce PLH dans une démarche prospective en matière de production de logements
Orientation 2
Veiller à l'attractivité et la qualité des parcs existants
4 orientations stratégiques
Orientation 3
Proposer des logements adaptés aux besoins des habitants en organisant la mixité et les parcours résidentiels
Orientation 4
Renforcer les dispositifs de gouvernance et les outils de mise en œuvre du PLH

Caen la mer se fixe, collectivement, un objectif quantitatif : **12 400 logements** à produire **en six ans,** soit **en moyenne 2 067** unités à livrer **par an.** Cette production de nouveaux logements accompagne la volonté de la communauté d'affirmer son rang métropolitain à l'échelle de la Normandie.

Ce cap quantitatif répond à la nécessité de **trouver un juste équilibre entre la réalité des « coups partis »** nombreux dans les communes et **la production de logements pour loger les nouveaux habitants, tout en limitant les impacts d'une forte offre sur l'équilibre des marchés locaux et sur le parc existant** (risques de vacances et de déqualification dans le centre urbain).

C'est pourquoi, il est proposé d'inscrire cette ambition dans la perspective de l'élaboration des futurs documents de programmation et de planification à l'échelle de la Communauté urbaine (PLH suivant et PLUi) et ainsi permettre d'anticiper les effets de cette politique sur les marchés immobiliers locaux. Dans cet objectif**, le PLH intègre quatre grands principes** :

1. **Programmer** la construction de logements à l'échelle des communes de Caen la mer en s'inscrivant sur le long terme. Pour ce PLH, il s'agit de s'inscrire dans une démarche de transition entre le précédent PLH, dont l'objectif principal était de relancer durablement et quantitativement la production de logements, et les futures programmations qui devront encadrer cette production, au risque de créer des déséquilibres sur les marchés de l'habitat.



2. Anticiper les futurs documents de planification (PLH et PLUi). Cela implique de fixer, dès à présent, les grands principes à inscrire dans les programmations futures et de définir une stratégie foncière.

3. Evaluer les effets du PLH sur les équilibres des marchés locaux d'habitat et les logements existants. Le PLH doit prévoir la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier. Il conviendra de définir des indicateurs spécifiques, de suivre de façon régulière ces évolutions, d'évaluer les effets du programme et si nécessaire de réajuster les objectifs du PLH.

4. Accompagner les communes dans la mise en œuvre des objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce PLH. Pour maintenir les objectifs fixés, la Communauté urbaine doit mettre en place les outils et les moyens nécessaires pour accompagner ce développement, ce qui suppose le développement d'une ingénierie technique coordonnée.

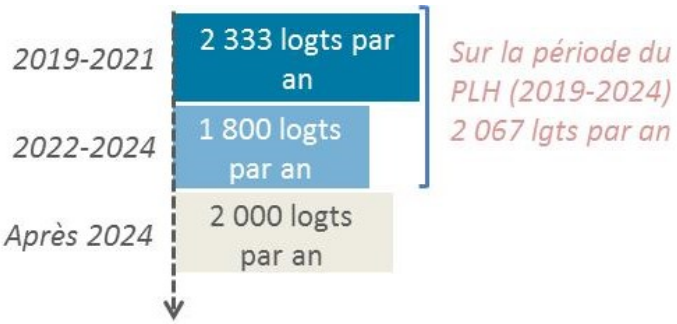
Axe 1 : se fixer un cap quantitatif et qualitatif sur le long terme adapté aux ambitions démographiques de la Communauté urbaine et au respect des grands équilibres du territoire

Pour mieux prendre en compte la réalité des projets déjà en cours ou engagés dans les 50 communes, la programmation de ce PLH se découpe en 2 phases triennales :

- **Une première phase** (2019-2021) où la programmation de logements est supérieure à la moyenne annuelle inscrite dans ce PLH pour prendre en compte la réalité des « coups partis ». Cette production est donc affichée à 2 333 logements par an,
- **Une deuxième phase** (2022-2024) où la programmation devra se maintenir à 1 800 logements par an pour compenser les fortes productions des trois premières années. Pour ce faire, la collectivité devra mettre en œuvre, dès l'approbation du PLH, les outils nécessaires pour maintenir ce niveau de programmation (suivi, régulation, pédagogie et évaluation).

Une troisième phase, située au-delà de la période de mise en œuvre du PLH, complète les deux premières. Elle n'est pas contractuelle mais permet de donner une vision à long terme afin d'inscrire un cap quantitatif fixé à 2 000 logements en cohérence avec les objectifs du SCoT Caen-Métropole en cours de révision.

Les périodes de programmation du PLH



Dans le respect des grands équilibres du territoire, **cet objectif quantitatif se décline selon quatre principes qualitatifs :**

1. Favoriser la production de logements dans les sites urbains constitués. Pour ce faire, **au moins 55 % des logements se localiseront dans les tissus urbains existants ou en renouvellement urbain à l'échelle de Caen la mer.** Cet objectif semble réalisable à l'échelle de Caen la mer au regard de l'étude des gisements fonciers réalisée dans le cadre du diagnostic foncier et du recensement des livraisons de projets auprès des communes.

2. Recentrer la production de logements prévue dans les secteurs urbains puisqu'au moins **50 % des logements construits en extension urbaine devront être localisés dans la zone dense** (centre urbain métropolitain et couronne urbaine).

3. **S'appuyer sur l'armature urbaine de Caen la mer** pour répartir ces deux premiers objectifs quantitatifs. Pour cela, il convient , en cohérence avec les projets recensés auprès des communes :

- **de contenir** la part de construction neuve des communes de la couronne périurbaine proche, de l'espace rural ou périurbain et côtière **au poids démographique qu'elles représentent actuellement dans Caen la mer (12 %),**
- de maintenir la production de logements observées ces dernières années dans la zone agglomérée de Caen la mer, puisque **72 % des logements prévus sont localisés dans la zone dense** (centre urbain et couronne urbaine),
- **de privilégier également les pôles du PLH** (pôles de proximité d'agglomération, principaux et relais) et les secteurs desservis en transport ferroviaire pour éviter de connaître une trop forte diffusion de l'urbanisation dans les communes résidentielles.

4. Limiter la consommation d'espace naturel et agricole. Pour ce faire, le PLH :

- **définit des règles de densité différenciées par type d'espace** permettant de respecter cette enveloppe. Ainsi, chaque commune devra respecter les dispositions présentées dans le tableau ci-dessous.
- **fixe une enveloppe foncière maximale à vocation d'habitat de 45 hectares par an** (contre les 51 hectares consommés annuellement entre 2010 et 2015), en cohérence avec les orientations de limitation de la consommation d'espace inscrites dans le SCoT.

Poids de la construction neuve par type d'espace

	2008-2015	PLH 2019-2024
Zone dense (centre urbain métropolitain et couronne urbaine)	71 %	72 %
Pôles (proximité d'agglomération, principal et relais) **du PLH**	12 %	16 %
Couronne et communes périurbaines, rurales et côtières	17 %	12 %

	Densité nette résidentielle minimale moyenne pour toute opération supérieure à 5 000 m² (en extension urbaine et en tissu urbain existant)
Centre urbain métropolitain	**52 logements à l'hectare**
Couronne urbaine	**35 logements à l'hectare**
Pôle de proximité d'agglomération	**30 logements à l'hectare**
Pôle principal	**30 logements à l'hectare**
Pôle relais	**30 logements à l'hectare**
Couronne périurbaine 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**

Le précédent PLH avait pour ambition de rompre avec le mode de développement observé depuis le début des années 2000 : une diffusion de l'habitat dont la forme individuelle est consommatrice d'espace. Il avait fixé des règles strictes en matière de formes urbaines : au moins 84 % de logements de type collectif et intermédiaire.

Cet objectif a été atteint grâce à une forte production de logements collectifs dans les communes (cf. bilan PLH 2010-2015), notamment dans les espaces périurbains où la loi Pinel par des incitations fiscales, a favorisé l'investissement locatif en collectif. Les résultats en matière de production de logements intermédiaires sont moins satisfaisants.

Tout en affirmant la nécessité de produire des logements de formes diversifiées pour répondre aux besoins des habitants, il semble opportun de faire évoluer cette règle pour deux raisons :

- **les nouveaux objectifs de densité** impliquant de fait une mixité des formes urbaines,
- **le recentrage de la loi Pinel 2018 vers les secteurs les plus urbains (B1).**

Ce PLH a donc pour ambition de faire converger la nécessité de proposer aux habitants des formes d'habitat diverses et variées, sans pour autant bloquer des projets par des règles trop restrictives. C'est pourquoi, il ne fixe pas, par type d'espace, des objectifs en termes de formes d'habitat mais laisse la possibilité aux élus et aux opérateurs d'adapter la règle à la réalité du projet.

La Communauté urbaine et les communes devront, au moment de l'élaboration de la feuille de route, définir les formes urbaines adaptées dans le respect de la diversité et de l'innovation recherchées et dans le respect des règles de densités inscrites.

Cet axe de travail doit être complété par la mise en œuvre d'un accompagnement technique des communes et une coordination accrue des services (habitat, foncier, aménagement, urbanisme,…) au risque de voir se développer en premier lieu les opérations en extension urbaine et dans les communes périurbaines et rurales (cf. orientation 4).

Axe 2 : Mettre en place une stratégie foncière et de planification urbaine, comme politique d'anticipation

Le bilan des actions foncières du précédent PLH montre une atteinte partielle des objectifs : des formes d'habitat compactes ont été développées, des sites urbains constitués ont pu être renouvelés (cf photo ci-dessous). Cependant, l'anticipation foncière a été peu mis en œuvre.

Exemple de logements individuels en bande à Fleury-sur-Orne



C'est pourquoi, il semble opportun, dans le cadre de cette programmation, de reconduire et de généraliser aux nouvelles communes membres le travail engagé avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) pour le logement locatif social en intégrant la production de logements à coût abordable.

Parallèlement, il convient d'engager **une véritable politique d'anticipation de maîtrise du foncier** notamment pour :

- **disposer d'une vision à long terme** et

ainsi éviter de se retrouver avec un volume trop important des coups partis lors de l'élaboration des futurs PLH et PLUi,

- **respecter les objectifs du SCoT**, en cours d'élaboration, qui obligent la Communauté urbaine à produire, sur les 20 prochaines années, 55 % de ses logements au sein du tissu urbain existant à l'échelle de Caen la mer,
- **produire du logement à coût abordable notamment** dans les communes les plus tendues,
- **s'engager dans la définition d'une véritable stratégie foncière à l'échelle des 50 communes de Caen la mer** afin d'anticiper le futur PLUi et faire atterrir la programmation à 1 800 logements par an sur les trois dernières années du PLH.

De façon concrète, cette stratégie foncière permettra à terme, de définir les sites à enjeux en intégrant leur degré de mutabilité. Dans une logique de transversalités des politiques communautaires, elle devra être menée en partenariat étroit avec les communes et tous les services concernés de Caen la mer (urbanisme, foncier, aménagement et économie). La définition de cette stratégie pourra s'appuyer sur le diagnostic foncier, réalisé par l'Aucame.

Au-delà de cette politique foncière, les élus de Caen la mer sont conscients de la nécessité d'anticiper le futur PLUi. Si ce dernier sera probablement approuvé dans les dernières années de mise en œuvre de ce PLH, les études sont déjà lancées. D'ores et déjà, le présent PLH fixe quelques grands principes de la politique de logement du futur PLUi :

- **stabiliser le cap de 2 000 logements à produire au maximum par an**, en cohérence avec les objectifs du SCoT Caen-Métropole en cours de révision,
- **maintenir 70 % de logements neufs construits dans les secteurs urbains de Caen la mer** : les communes du centre urbain métropolitain et les communes d'agglomération,
- **continuer à produire 55 % des logements dans les tissus urbains existants à l'échelle de Caen la mer.**
- **limiter l'enveloppe foncière en extension urbaine à vocation d'habitat à 45 ha par an.**

Ces principes, appliqués au delà de la période de mise en œuvre de ce PLH, permettent de donner une vision claire et à plus long terme aux communes et aux opérateurs (promoteurs, aménageurs, SEM,…) et d'éviter une concurrence accrue entre les projets des communes du fait d'un volume trop important de logements mis sur le marché.

Une politique ambitieuse indissociable des outils de suivi et d'analyse du PLH

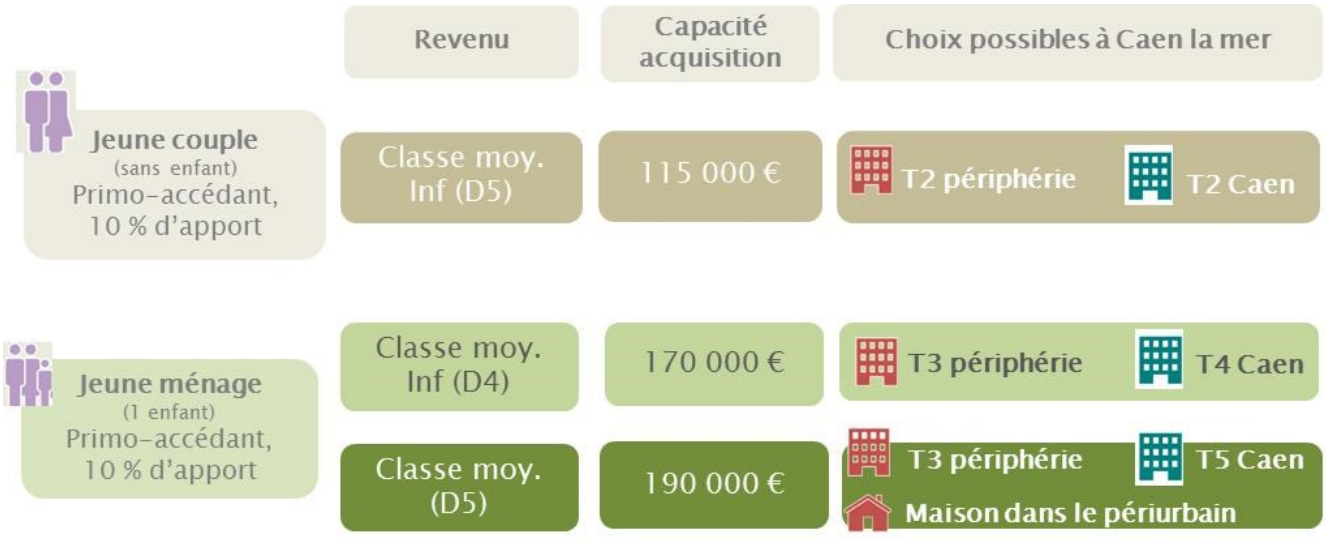
L'efficacité de la mise en œuvre de cette orientation nécessite d'être attentif et réactif aux effets du PLH sur les équilibres du territoire, notamment sur le parc existant et sur la stabilité du marché local de l'habitat. C'est pourquoi, l'objectif de l'orientation 4 est de mettre en œuvre un panel d'outil de pilotage, de suivi et d'évaluation pour pouvoir réajuster, si nécessaire, la politique en matière de production de logements, au premier rang desquels la démarche de recensement annuel des livraisons effectives de logements.

Dans un contexte de rareté de l'offre, le précédent PLH a axé sa politique sur la relance de la construction neuve. Le parc existant était jugé relativement récent et sans véritable problématique. L'intervention sur le parc existant n'était pas prioritaire en dehors de la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux et le repérage des logements indignes dans le parc privé.

Près de dix ans après, **une partie du parc privé présente des signes de déqualification.** Au fil des discussions, le maintien à niveau de ce parc est devenu un enjeu à plusieurs titres :

- **Un enjeu urbain** : le parc ancien privé constitue la majorité des logements des centres villes et des centres-bourgs proposés aux habitants, le parc social étant **plutôt localisé dans les quartiers périphériques. Sa déqualification peut avoir des conséquences directes sur l'attractivité de ces secteurs**, puisqu'ils se retrouvent en concurrence avec le développement d'une offre nouvelle et de qualité en périphérie.
- **Un enjeu démographique** : au fil du temps, **il est observé une sous-occupation de certains logements et une augmentation de la vacance**. Ces évolutions engendrent donc une baisse de la population sur certaines parties du territoire, notamment sur la ville centre.
- **Un enjeu social :** le parc collectif localisé en centre-ville propose les niveaux de prix de vente les moins élevés du territoire (par rapport au collectif neuf et à l'individuel ancien). **Il permettrait donc à certains ménages, notamment aux familles aux revenus modestes, de se loger**. Cependant, le montant des travaux ou des charges (notamment de chauffage) limite la capacité de ce parc à jouer ce rôle.
- **Un enjeu économique** : s'engager dans une politique forte de rénovation des logements existants permet la création **d'emplois locaux non délocalisables**.
- **Un enjeu de développement durable :** la maîtrise de la consommation d'énergie dans le logement est un enjeu majeur dans la lutte contre le réchauffement climatique et constitue un outil puissant de lutte contre la précarité énergétique des ménages.

Capacité d'acquisition du début de la classe moyenne de Caen la mer (sans PTZ)



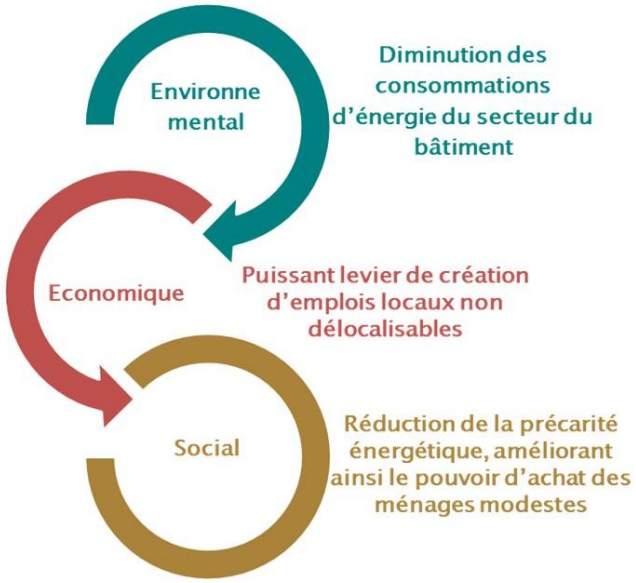
Le enjeux du maintien à niveau du parc



Le PLH se doit donc de répondre **à cet enjeu environnemental et aux objectifs fixés par la Loi de Transition Energétique et le plan national de rénovation énergétique, déclinés localement dans les politiques de la Région Normandie** (futur SRADDET, Plan Bâtiment Durable). Caen la mer est également « Territoire à énergie positive pour la croissance verte » et plusieurs documents-cadres déclinent ces objectifs : l'Agenda 21, le Plan Climat Energie Territorial (PCAET) et le Schéma Directeur de l'Energie (SDE) en cours. C'est pourquoi, la politique de l'habitat doit s'inscrire dans une stratégie de transition énergétique transversale et contribuer aux objectifs régionaux d'environ 30 000 logements rénovés par an, privés et publics.

Avec création de la Communauté urbaine, **l'amélioration du parc privé est devenue une nouvelle compétence obligatoire de Caen la mer.** A travers sa politique, elle souhaite que le parc ancien continue de jouer son rôle d'accueil en complémentarité avec l'offre nouvelle et ainsi éviter un décrochage d'une partie de ce parc dans un contexte de production importante de nouveaux logements.

Les enjeux de la rénovation énergétique du parc



Ce PLH a été l'occasion de poser un constat et de dégager les axes prioritaires d'intervention :

- **engager la massification de la rénovation énergétique des logements**, en axant son action sur les logements considérés comme énergivores (construits avant 1984). Il sera question en particulier des maisons et copropriétés des années 50-80,
- **prévenir la déqualification du parc des copropriétés** des années 50-80 afin de limiter l'évolution de la vacance. Son statut juridique nécessite une intervention spécifique et durable de la part de la collectivité. En s'appuyant sur les travaux de l'Aucame et la mise à disposition du registre d'immatriculation des copropriétés par l'Anah, l'objectif est d'abord de mieux connaître ce parc et d'accompagner les décisions de rénovation,
- **prendre en compte les besoins des populations spécifiques ou fragiles** avec des enjeux d'adaptation du parc aux personnes âgées, de lutte contre le logement indigne et d'actions contre la vulnérabilité énergétique de certains ménages.

Axe 1 : Amplifier la rénovation, notamment énergétique du parc de logements

Le développement de la production neuve doit s'accompagner **d'une politique forte en matière de rénovation du parc**, notamment énergétique. Si certaines villes de Caen la mer ont lancé des programmes de rénovation, la remise à niveau du parc peine à s'enclencher de façon massive. Il convient, aujourd'hui, de **mettre en place un accompagnement global à l'échelle de Caen la mer**.

Ce PLH se donne comme objectif de **rénover environ 3 000 logements sur les six ans de mise en œuvre.** Cet objectif vise les logements rénovés dans le cadre de dispositifs d'aide et d'accompagnement qui seront mis en place par Caen la mer. S'il est difficile de quantifier le volume de rénovations menées, ce chiffre permet de se donner collectivement un cap et un objectif à atteindre. Pour impulser cette dynamique, la Communauté urbaine souhaite :

- **accompagner et simplifier** le parcours de tous les habitants de Caen la mer dans leur démarche de rénovation, y compris dans le cadre d'une accession à la propriété dans le parc existant. Il sera donc créé un guichet unique de la rénovation. Ce guichet unique comprendra une plate forme de la rénovation énergétique afin d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux « BBC compatibles ».
- **aider financièrement** les ménages de Caen la mer. Il sera proposé des aides aux habitants notamment lorsqu'elles permettront d'abonder d'autres dispositifs financiers proposés par l'Etat, la Région ou d'autres partenaires. Les conditions et modalités de mise en œuvre de ces aides seront affinées dans l'étude pré-opérationnelle, lancée à l'échelle de Caen la mer en septembre 2018.

Un principe d'abondement des communes aux aides sera retenu, conformément à la répartition des champs de compétences entre collectivités.

Axe 2 : Mettre en place une politique communautaire d'amélioration du parc privé, notamment celui présentant des risques de déqualification

La relance de la production de logements recherchée par le précédent PLH a été atteinte. A l'échelle des 29 communes, plus de 1 600 logements ont été livrés chaque année entre 2010 et 2017. Cette dynamique a eu des effets positifs sur le marché local de l'habitat puisqu'il est observé une certaine baisse de la tension : un taux de vacance qui est passé de 4,6 % en 2009 à 6,4 % en 2014 et une légère baisse des prix en location et en accession.

Dans un même temps, cette production de logements a amplifié la concurrence entre les segments du parc et entre les communes du territoire. Une partie du parc existant présente des signes de fragilité : augmentation très forte de la vacance, diminution de la valeur du bien et turn-over important.

Au vu de l'ampleur des travaux et des enjeux de cette politique, **la Communauté urbaine souhaite par le biais de l'étude pré-opérationnelle se donner les moyens d'affiner les actions, les outils opérationnels et les moyens financiers** à mettre en place pour agir de façon globale et coordonnée sur le parc privé existant présentant des difficultés, notamment :

- le parc de la Reconstruction, en particulier celui localisé dans l'îlot Saint-Jean à Caen,
- les copropriétés dans années 50-80 localisées dans les centres urbains,
- les logements présentant des signes d'insalubrité,

- les pavillons des années 50-80, particulièrement présents dans les communes périurbaines.

Cette politique communautaire d'amélioration du parc privé **permettra également d'agir en faveur des ménages ayant des difficultés à se maintenir dans leur logement, notamment** :

- les personnes en situation de précarité énergétique qui ont des charges induites très importantes,
- les personnes âgées et/ou handicapées qui ont besoin d'adapter leur logement à leur mode de vie,
- les ménages en difficulté, en particulier les jeunes, par le développement d'une offre sociale dans le parc privé.

Axe 3 : Continuer à accompagner les bailleurs sociaux dans leur politique de réhabilitation et d'accessibilité

De nombreux bailleurs sociaux ont engagé des opérations de rénovation de leur parc. Comme pour le parc privé, **les enjeux de rénovation restent pleinement d'actualité** : réduire les charges des locataires, proposer des logements attractifs et abordables, limiter l'empreinte écologique du parc sur l'environnement, éviter la concurrence entre le parc ancien et le parc neuf,...

De plus, **dans un contexte où les moyens financiers sont restreints, les bailleurs sociaux pourront difficilement produire du logement neuf et engager une forte politique de réhabilitation** de leur patrimoine.

C'est pourquoi, Caen la mer souhaite **augmenter le nombre de logements subventionnés auprès des bailleurs sociaux pour la rénovation thermique de leur patrimoine.**

Ce PLH engagera la collectivité financièrement de manière plus importante en direction de la rénovation des logements existants. La raison est triple :

- la **forte construction** de logements sociaux observée ces dernières années, ainsi que le **recentrage des dotations** de l'Etat, amènent **Caen la mer à afficher des objectifs quantitatifs moins ambitieux**,
- dans un contexte plus détendu, **une partie du parc de logements peut connaître une perte d'attractivité accentuée par une remise à niveau tardive,**
- la nécessite environnementale **de diminuer les consommations énergétiques de ces logements.**

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

Le diagnostic a mis en exergue que les besoins demeurent sur le territoire de Caen la mer et que les niveaux de prix sont encore trop élevés pour une majorité des habitants malgré une relance de la construction.

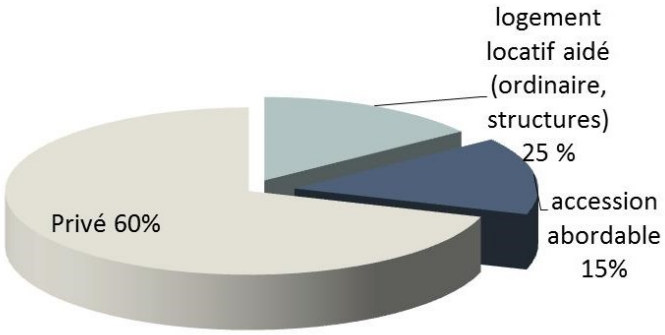
Il convient donc de développer des offres plus accessibles financièrement pour répondre à ces besoins. L'objectif est de compléter et d'orienter la gamme de logements proposée aux habitants de Caen la mer. Le PLH cherchera donc à :

- **conjuguer les évolutions de la politique de l'Etat** en matière de financement du logement locatif social et **la volonté des communes** de proposer à leurs habitants une offre sociale,
- **compléter les produits aidés existants** et développés dans le précédent PLH **par une offre en logements à prix maîtrisés,** notamment dans les secteurs les plus tendus,
- **être solidaire envers les habitants qui ont des difficultés à se loger** par le développement d'une offre spécifique adaptée à leurs besoins (notamment des petits logements très sociaux) et par la mise en œuvre des orientations en matière d'attribution des logements sociaux.

A l'échelle de Caen la mer, l'objectif est de maintenir 25 % de logements locatifs sociaux. Pour ce faire, des objectifs quantitatifs de production en accession abordable et en locatif social ont été définis à hauteur de 40 % de la construction neuve, soit 800 logements par an.

Pour ce faire, le logement social doit représenter 25 % de la production de logements, soit 500 logements par an et l'accession abordable 15 %, soit 300 logements par an. Des objectifs par type d'espace sont définis (cf. axe 1 et 2).

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



Pour diversifier l'offre à l'échelle de toutes les communes, cette production neuve doit être complétée par le développement d'une offre sociale dans le parc privé existant. Caen la mer met en place les outils nécessaires pour accompagner les communes (cf. orientation 2).

Parallèlement, Caen la mer entend **poursuivre l'accompagnement de la politique de renouvellement urbain.**

Le premier programme de rénovation urbaine ANRU a impacté considérablement les communes concernées (Caen, Hérouville Saint Clair, Colombelles, Ifs, Fleury sur Orne et Saint Germain la Blanche Herbe) qui ont pu mettre en œuvre des projets de démolition reconstruction et de recomposition urbaine importants, changeant l'image de leurs quartiers.

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU2), la **Communauté urbaine n'est concernée que par le projet de renouvellement urbain du quartier du Chemin Vert**, reconnu d'intérêt régional, et porté par la ville de Caen. A ce titre, **elle est signataire de la convention**

avec l'ANRU, afférente à ce projet.

Outre les aménagements urbains et reconfigurations d'espaces publics importants, ce projet vise à diversifier les segments d'offre de logements et l'occupation sociale du quartier, afin d'améliorer son attractivité à l'échelle communautaire. **Caen la mer veillera à ce que les reconstructions de logements sociaux démolis s'inscrivent dans la stratégie globale de mixité sociale.**

La déclinaison de cette stratégie en matière d'attributions de logements et de relogement des ménages concernés par ces démolitions a pour objectif d'améliorer la mixité sociale des sept QPV du territoire communautaire, au premier rang desquels le quartier du Chemin Vert, tout en répondant aux besoins des habitants.

Le volet social de ce projet s'appuiera sur l'étude menée avec le cabinet ASDO en 2016 et 2017 portant sur la stratégie de peuplement à conduire en partenariat avec les bailleurs sociaux présents sur le quartier.

La charte inter bailleurs de relogement portant sur les opérations de démolition reconstruction à l'échelle de la Communauté urbaine, **guidera les relogements à opérer en cohérence avec les objectifs de mixité** sous tendus par la stratégie en matière d'attributions de logements tout en s'attachant à répondre aux souhaits des ménages concernés.

Axe 1 : Développer l'offre en logements aidés à l'échelle de Caen la mer

Le PLH précédent a largement dépassé ses objectifs en matière de production de logement social. A l'échelle des 29 communes, 651 logements sociaux ont été livrés par an contre les 480 préconisés. Si cette dynamique a permis de détendre ce segment du marché, **il convient d'être vigilant sur** :

- **le volume** à produire **pour ne pas déqualifier le parc existant** qui souffre d'une perte d'attractivité tout en répondant aux besoins des habitants,
- **le type et la localisation de logements** à privilégier **pour répondre aux besoins** spécifiques.

De plus, la politique de ce PLH en matière de production de logement locatif social **doit évoluer pour prendre en compte les contraintes** observées ces dernières années :

- **le recentrage des financements de l'Etat** vers les secteurs les plus tendus du territoire, c'est-à-dire prioritairement vers les communes localisées en zone B1,
- l'obligation de **limiter la construction de logement locatif social** de type PLUS et PLAI **dans les** quartiers prioritaires de la politique de la ville **(QPV).**

L'équilibre à trouver est compliqué pour la collectivité. Dans un souci de mixité sociale, ce PLH souhaite se donner un cap : produire 500 logements locatifs aidés à l'horizon 2024 pour maintenir le taux de 25 % avec :

- au mini. 400 logements locatifs sociaux ordinaires (PLAI, PLUS et PLS bailleurs,)
- 100 logements comprenant les structures collectives et le locatif privé ou communal conventionné par l'Anah.

En fonction de la capacité de la collectivité à capter les financements de l'Etat, cet objectif pourra être relevé. A noter que sur la 1ère période du PLH, la production de logements sociaux sera plus élevée compte tenu des agréments délivrés par l'Etat depuis 2013. l'objectif de 500 logements sociaux est le cap vers lequel il faudra tendre en 2ème période du PLH.

Pour s'adapter au mieux au contexte de chaque commune, des objectifs différenciés de produc-

tion de logement social sont appliqués. **C'est pourquoi, cette programmation s'appuie sur la carte de principe de localisation du logement social présentée dans la partie 1** et sur la définition de critères qualitatifs énumérés ci-contre.

De façon globale, la production du logement social se fera dans les tissus urbains existants et sur la base des critères qualitatifs. Cependant, pour des raisons de mixité sociale, les grandes opérations devront proposer une offre en logement locatif social. **Les objectifs de répartition sont programmés conformément au tableau présenté ci-dessous.**

Les communes SRU en rattrapage (en B1) qui ne répondent pas aux obligations de la

Les critères qualitatifs d'implantation du logement locatif social

- dans les bourgs à proximité des services, des commerces, services, transports en commun et équipements publics,
- ou/et en reconversion d'un bâti existant,
- ou/et dans le cadre d'une opération de revitalisation de centre bourg.

		Ce qui s'applique à la commune	Dispositions particulières
Commune SRU en rattrapage (en B1)		**25 %**	Ces communes devront respecter les objectifs fixés par l'Etat pour les périodes triennales. En complément et pour atteindre ces objectifs, elles devront développer l'offre locative aidée dans le parc privé ou communal.
Commune SRU en dérogation ou en devenir (en B2 ou en C)		**20 %**	Pour les communes nouvelles, cet objectif s'applique pour les communes les plus équipées : Troarn, Sannerville, Bretteville-l'Orgueilleuse, et dans une moindre mesure Cheux. Les autres communes historiques ne sont pas soumises à cet objectif. Elles pourront développer une offre en logement social sur la base des critères qualitatifs définis à la page précédente et une offre locative aidée dans le parc privé ou communal.
Commune urbaine équipée et desservie (en B1)	**Taux LLS inf à 40 %**	**25 %**	Cette production se fera en dehors des QPV.
	Taux LLS sup à 40 %	**15 %**	
Commune urbaine équipées et desservie (en B2)		**15 %**	Cette production se fera en priorité dans les espaces urbains et sur la base des critères qualitatifs et dans les grandes opérations d'aménagement (de plus de 1 ha).
Commune ou pôle périurbain (en B2 ou C)		**pas d'objectif minimal**	Cette production se fera sur la base des critères qualitatifs. Les communes devront développer l'offre locative aidée dans le parc privé ou communal.

loi S.R.U seront dans l'obligation de produire le nombre de logements nécessaires pour atteindre les 20 % de logements sociaux sur la commune à l'horizon 2025. Ce chiffre sera déterminé par les services de l'Etat :

- les objectifs pour 2020-2022 seront déterminés en 2020 sur la base de 50 % du déficit en logements sociaux constaté au 1er janvier 2020,
- les objectifs pour 2023-2025 le seront en 2023 sur la base de 100% du déficit constaté au 1er janvier 2023.

Ces objectifs seront intégrés au PLH lorsqu'ils seront connus par les communes et Caen la mer. Afin de donner un objectif de diversification pour ces communes, il leur est demandé de consacrer au moins 25 % de logements sociaux dans la production totale. Au vue du déficit de Ouistreham, ce pourcentage ne permettra pas à la commune de rattraper son retard. Elle devra donc produire plus de logements locatifs sociaux et compléter cette offre par une production d'une offre locative aidée dans le parc privé.

Pour les communes SRU en dérogation ou en devenir (en B2 ou C), le principe sera de défendre auprès de l'Etat une production de 20% de logement locatif social dans la production neuve pour leur permettre de réduire progressivement leur déficit par rapport aux obligations de la loi SRU. L'objectif est d'augmenter d'un point leur taux de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025.

Pour les communes nouvelles, cet objectif s'applique uniquement aux communes historiques les plus équipées :

- Pour Thue et Mue : Bretteville-l'Orgueilleuse et Cheux,
- Pour Saline : Troarn et Sannerville.

Pour les autres communes historiques, aucun seuil minimum n'est inscrit pour éviter de les bloquer dans leur développement. Elles pourront défendre une production de logement social sur la base des critères qualitatifs définis dans ce PLH.

Les communes urbaines équipées et desservies (en B1) devront respecter 25 % de logement locatif social dans la production neuve. Deux dérogations seront appliquées pour

- les quartiers prioritaires **QPV où il ne pourra pas être implanté de logement sociaux de type PLUS et PLAI,**
- **les communes qui ont un taux de logement social supérieur à 40 %** (Colombelles, Hérouville Saint-Clair, et Saint-Germain-la-Blanche-Herbe) **où l'objectif est de 15 %.**

Les communes urbaines équipées et desservie (en B2) devront respecter 15 % de logement locatif sociaux dans la construction neuve. Cette production devra se fera en priorité dans les espaces urbains en respectant les critères qualitatifs déterminés dans ce PLH. Néanmoins, il leur sera demandé une part de logement locatif social dans les grandes opérations d'aménagement. L'objectif recherché est d'assurer une diversité de l'habitat dans ces secteurs.

Cette offre nouvelle sera complétée par une offre locative sociale dans le parc privé. Caen la mer s'engage à promouvoir auprès des propriétaires privés les différents dispositifs existants (cf. orientation 2).

Les communes ou pôles du périurbain localisées en B2 ou C ne seront pas soumis à des objectifs quantitatifs. Sur ces communes, les opérations de logements sociaux devront répondre à des critères qualitatifs, particulièrement en termes de proximité des commerces, services et transports publics. La production de

logements aidés dans le parc privé et l'accession à coût abordable seront également privilégiées.

Axe 2 : Promouvoir la construction de logements à prix abordable

En se donnant des objectifs de production de logement social et d'accession sociale, le précédent PLH a permis de répondre en partie aux besoins des ménages à revenus modestes.

Les analyses réalisées dans le diagnostic ont révélé que le marché libre propose des niveaux de prix très élevés notamment dans les secteurs les plus urbains. Seuls les ménages les plus aisés peuvent accéder à ces logements.

Le marché libre ne s'adapte pas de façon naturelle aux capacités financières de tous les ménages, en particulier des jeunes couples ou des familles issues de la classe moyenne. Par conséquent, ces derniers, qui ne trouvent pas d'offre adaptée, sont contraints de se loger en dehors de la zone agglomérée dense, voir en dehors de Caen la mer.

Il existe donc un segment d'offre à imaginer à l'échelle de Caen la mer pour répondre à ces ménages qui ont des revenus trop élevés pour prétendre à l'accession sociale à la propriété mais des revenus trop faibles pour acheter un bien sur le marché libre.

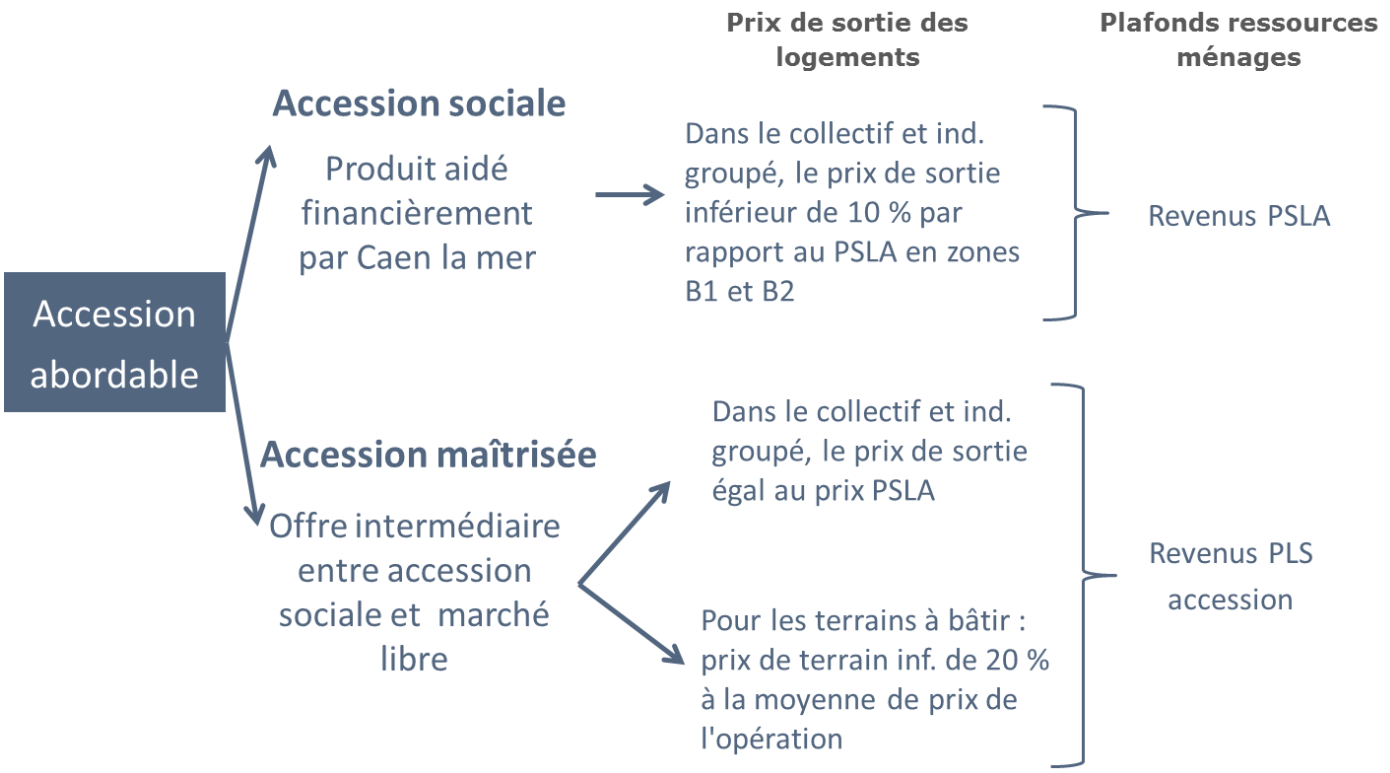
L'objectif est de favoriser l'accueil et le maintien des familles sur le territoire de Caen la mer par une offre adaptée (en type et en coût). Le principe est donc de compléter les produits existants en accession sociale et aidés par Caen la mer, par une offre en logements à prix maîtrisé, notamment là où les prix du marché libre se situent au plus haut niveau.

C'est pourquoi, l'objectif est de produire 300 logement en accession abordable, soit 15 % de la production neuve. Toutes les communes doivent contribuer à cet effort de diversification de l'habitat en respectant les objectifs inscrits dans le tableau ci-dessous.

		accession abordable
Commune SRU en rattrapage (B1)		**15 %**
Commune SRU en dérogation ou en devenir (en B2 ou C)		**15 %**
Commune urbaine équipée et desservie (en B1)	**Taux de LLS inf. à 40 %**	**15 %**
	Taux de LLS sup. à 40 %	**15 %**
Commune urbaine équipée et desservie (en B2)		**15 %**
Commune ou pôle périurbain (en B2 ou C)		**15 %**

Deux types de produits contribuent à l'accession abordable :

- **l'accession sociale à la propriété** : destinée à des ménages, notamment avec enfant(s), aux revenus modestes. L'objectif est de poursuivre et généraliser l'aide à l'accession sociale apportée par Caen la mer depuis 2010 à l'ensemble des ménages de la Communauté urbaine. Pour des raisons de cohérence entre les prix de sortie des logements et les ressources des ménages aidés, Caen la mer baisse le prix de sortie.
- **l'accession à prix maîtrisée** : offre intermédiaire, entre l'accession sociale et le marché libre, destinée aux ménages, notamment avec enfant(s), issus de la classe moyenne.


Prix de sortie des logements
Plafonds ressources ménages
Accession abordable
Accession sociale
Produit aidé financièrement par Caen la mer
Dans le collectif et ind. groupé, le prix de sortie inférieur de 10 % par rapport au PSLA en zones B1 et B2
Revenus PSLA
Accession maîtrisée
Offre intermédiaire entre accession sociale et marché libre
Dans le collectif et ind. groupé, le prix de sortie égal au prix PSLA
Pour les terrains à bâtir : prix de terrain inf. de 20 % à la moyenne de prix de l'opération
Revenus PLS accession

En fonction du produit, les prix de sortie des logements et les plafonds de ressources des ménages sont définis dans le tableau ci-contre. Ces éléments pourront être réévalués, si nécessaire, pour mieux s'adapter aux capacités d'acquisition des ménages. Dans une logique de souplesse, chaque commune pourra mobiliser les deux produits comme elle le souhaite pour atteindre son objectif en matière d'accession abordable.

Le principe est d'inciter tous les opérateurs à produire ce type de logement. Il sera donc demandé aux opérateurs d'introduire un système de péréquation dans les grandes opérations d'aménagement de plus de 1 hectare en extension urbaine et dans les tissus urbains existants afin de proposer des logements sur les différents segments de l'offre.

En fonction du type d'espace auquel appartient la commune, les opérateurs devront respecter dans ces grandes opérations un pourcentage de logements locatif aidé et d'accession abordable, tel qu'il est défini dans le tableau ci-contre.

Pour permettre aux opérateurs d'adapter la règle à la réalité du projet et ainsi éviter de bloquer les opérations, Caen la mer **essaie d'introduire de la souplesse dans les règles qu'elle impose sur les terrains de plus de 1 hectare par rapport aux objectifs à la commune.**

C'est pourquoi, la part imposée dans les opérations de moins d'un hectare :

- est moins importante que les objectifs à la commune,
- intègre les deux segments de logements que sont le locatif social et l'accession abordable (sociale et maîtrisée),
- impose un minimum pour chaque catégorie de logements à respecter.

Les opérateurs ou les communes qui souhaitent produire plus de ce type de logements sont libres de fixer la répartition qui s'adapte au mieux à leur projet.

Axe 3 : Mettre en œuvre les orientations en matière d'attribution des logements sociaux

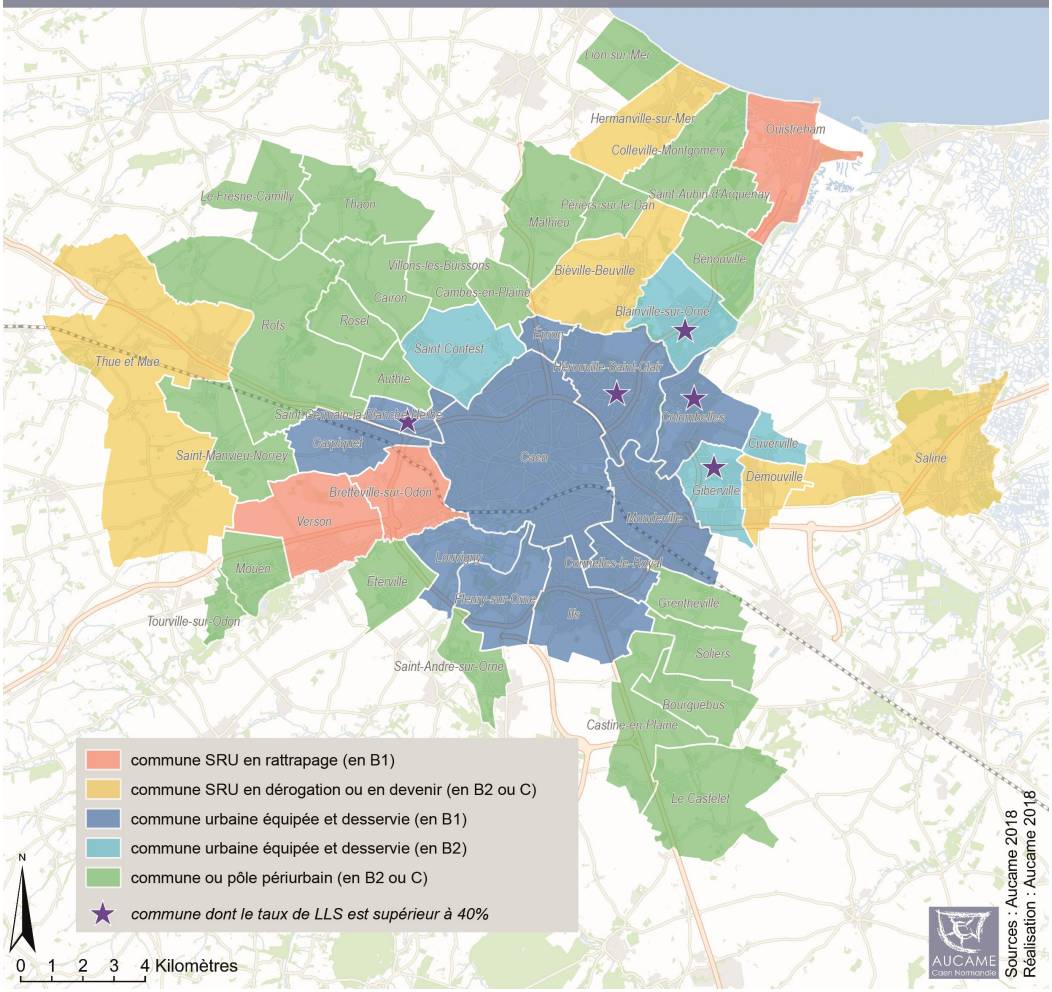
Les loi ALUR de mars 2014 et Egalité-Citoyenneté de janvier 2017 ont parachevé une réforme de la demande de logement social et des attributions, engagée depuis plusieurs années ; Cette réforme place désormais clairement les EPCI dotés d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé en responsabilité pour agir et piloter la stratégie locale en matière d'attribution de logements sociaux et de mixité, et garantir l'équité de traitement entre tous les demandeurs.

Caen la mer s'était saisie de ces sujets dès l'élaboration de son PLH couvrant la période 2010-2015, dans lequel avait été inscrite la **mise en œuvre d'un fichier partagé de gestion de la demande de logement social, dispositif départemental qui a été ouvert en février 2013 (IMHOWEB),** nécessaire préalable à la définition d'une politique partagée à l'échelle du territoire, contribuant à la résorption de déséquilibres sociaux constatés.

L'élaboration de cette stratégie en matière d'attribution a été engagée fin 2015 par deux délibérations, l'une du bureau communautaire en date du 17 septembre, **créant la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** et l'autre du conseil communautaire en date du 24 septembre, **lançant les travaux d'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDID).**

Le diagnostic de l'occupation du parc social et du marché locatif social réalisé par le cabinet ASDO Etudes en 2016, qui a accompagné Caen la mer dans cette démarche, ainsi que les ana-

Principes de localisation du logement locatif social



Pour toute opération d'aménagement de plus de 1 ha		Part de locatif aidé/accession abordable	Seuil minimum à respecter	
			Logement locatif social	Accession abordable (sociale et maîtrisée)
Commune SRU en rattrapage (B1)		**Entre 30 et 60 %**	Au moins 20 %	Au moins 10 %
Commune SRU en dérogation ou en devenir (en B2 ou C)		**Au moins 25 %**	Au moins 15 %	Au moins 10 %
Commune urbaine équipée et desservie (en B1)	**Taux de LLS inf. à 40 %**	**Entre 30 et 60 %**	Au moins 20 %	Au moins 10 %
	Taux de LLS sup. à 40 %	**Entre 25 et 50 %**	Au moins 15 %	Au moins 10 %
Commune urbaine équipée et desservie (en B2)		**Au moins 25 %**	Au moins 15 %	Au moins 10 %
Commune ou pôle périurbain (en B2 ou C)		**Au moins 10 %**	Pas de seuil minimal	Au moins 10 %

lyses de l'Aucame dans le cadre de l'observatoire des solidarités territoriales portant sur les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), montrent combien le territoire communautaire est encore impacté par des enjeux de mixité sociale qui nécessitent d'agir tant sur l'offre nouvelle en logements locatifs sociaux (territorialisation, typologie …) que sur l'occupation du parc, notamment au travers d'une stratégie appropriée, partagée entre tous les acteurs.

Caen la mer a élaboré, avec ses partenaires, son document cadre des orientations en matière d'attributions de logements, document **approuvé par arrêté préfectoral** du 20 juillet 2018 et **par délibération** du Conseil Communautaire en date du 27 septembre 2018.

Ce document **contient un plan d'actions** visant à améliorer l'information du demandeur de logement et la transparence sur les modalités d'attribution, ainsi que la fixation des objectifs définis par la loi Egalité-Citoyenneté, à savoir :

- un objectif d'attributions, à réaliser sur trois ans, hors QPV, en faveur des ménages du 1er quartile de revenus,
- le relogement des publics prioritaires à hauteur de 25 % des attributions annuelles effectuées par tous les réservataires sur leur contingent ou sur le parc non réservé des bailleurs (exception faite du contingent de l'Etat réservé à hauteur de 20 % pour les publics prioritaires et 5% pour les fonctionnaires),
- un objectif de relogement des ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartiles de revenus fixé à 66% dans les sept QPV (moyenne actuellement constatée).

Ce document, élaboré pour trois ans, sera décliné au sein de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui fixera les engagements annuels territorialisés de chacun des acteurs (bailleurs, réservataires, communes) pour atteindre les objectifs décrits ci-dessus, en fonction des capacités d'accueil des ménages prioritaires et/ou modestes identifiées lors de l'élaboration de la stratégie ; en effet, des marges de manœuvre pour corriger certains déséquilibres dans l'occupation du parc et des marges de progrès dans les processus d'attribution ont été identifiées en vue de l'atteinte progressive des objectifs et afin de respecter l'égalité des chances dans l'accès au logement pour tous et l'établissement de parcours résidentiels.

Cette stratégie, piloté par la CIL, intègre les modalités de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation des relogements générés par les programmes de démolitions des bailleurs faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU (quartier du Chemin Vert à Caen, déclaré d'intérêt régional) ou non, dans le cadre d'une charte interbailleurs signée fin 2018 fixant les engagements des bailleurs en charge des plans de relogement et organisant la solidarité interbailleurs pour la recherche de solutions de logements.

Axe 4 : Porter une attention particulière aux besoins de certaines populations

Comme dans la précédente programmation, ce PLH se donne l'objectif de prendre en compte les besoins spécifiques des habitants de Caen la mer. Il s'attachera à proposer une offre en logement ou en hébergement pour notamment :

- **Les ménages en situation de précarité** : dans la continuité de la précédente programmation, ce PLH s'attachera à mettre en œuvre tous les outils permettant l'hébergement et l'accès au logement des personnes relevant du Plan Départemental pour l'Accueil, le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

Positionnement des IRIS selon leur capacité à accueillir des demandeurs du 1er quartile

Carte issue de la démarche d'élaboration des orientations en matière d'attributions menée par Caen la mer



Type 1 – IRIS dont l'occupation du parc social manifeste **peu de signes de fragilité** et qui disposent d'**une capacité d'accueil** des ménages du

Type 2 – IRIS dont l'occupation du parc social manifeste **peu signes de fragilité** mais qui **disposent d'une faible capacité d'accueil** des mé-

Type 3 – IRIS dont l'occupation du parc social manifeste **des signes de fragilité plus affirmés**

Type 4 – IRIS dont l'occupation du parc social manifeste **des signes de fragilité plus affirmés** et qui **disposent d'une faible capacité d'accueil**

Type 5 – IRIS dont l'occupation du parc social manifeste **des signes de fragilité importants** alors qu'ils disposent d'**une capacité d'accueil**

IRIS non habité / Pas de logement

IRIS non classé *(secret statistique)*

Source : Cabinet ASDO

(PDALHPD). Parallèlement, la politique en matière de production de petits logements très sociaux, et les orientations en matière d'attribution, développées dans le précédent axe, permettront de mieux répondre aux besoins en logements de ces personnes.

- **Les personnes âgées et/ou handicapées** : à l'échelle de Caen la mer, le nombre de séniors ne cesse d'augmenter. Ces derniers souhaitent, en grande majorité, vieillir chez eux. Il conviendra donc de faciliter ce maintien à domicile par l'adaptation des logements privés et sociaux. De plus, de nombreuses résidences de services ont été construites ces dernières années mais à des niveaux de loyers très élevés. Un des enjeux de ce PLH est de mieux connaître les besoins des ménages à revenus intermédiaires ou faibles et de favoriser une offre sur ce segment en cohérence avec les actions déclinées dans le Schéma Départemental de l'Autonomie (SDA) et le Plan Régional de Santé (PRS).
- **Les jeunes, et particulièrement ceux en situation de précarité** : il est observé une augmentation de la précarité des jeunes à l'échelle de Caen la mer. Ces derniers éprouvent des difficultés d'accès au logement privé (qui propose des loyers élevés) et public (où il existe une forte pression sur les petits logements, T1 et T2). L'enjeu de la politique de l'habitat sera de développer une offre adaptée, notamment de petits logements très sociaux, de proposer une offre en structure collective de type FJT et de favoriser les mises en œuvre de mécanismes favorisant l'accès et le maintien dans les logements privés (actions des agences immobilières à vocation sociale notamment).
- **Les étudiants** : territoire attractif pour les étudiants, Caen la mer dispose d'une offre hétérogène mais suffisante : CROUS, résidences étudiantes privées, parc privé, domicile parental… S'il n'existe pas de réelle tension sur l'accès aux logements pour les étudiants, l'intervention sur le parc privé permettra de remettre aux normes les logements et de proposer une offre à loyer maîtrisé sur le territoire.
- **Les gens du voyage** : le nouveau Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage signé en 2018 fixe de nouvelles obligations pour Caen la mer, notamment pour faciliter le stationnement des voyageurs hippomobiles, et de nouvelles préconisations, notamment pour accompagner la sédentarisation des gens du voyages. La Communauté urbaine va donc s'attacher à mettre en œuvre le schéma.

Pour toutes ces personnes, le PLH s'inscrit dans les principales actions mentionnées dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire (Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, Schéma Départemental d'Accueil des Gens Du Voyage, Schéma départmental de l'autonomie et Plan régional de santé, etc.).

Dans cette quatrième et dernière orientation, il s'agit de faire vivre le PLH en pérennisant le partenariat actif mis en place lors de la précédente programmation. En effet, la réussite de la politique de l'habitat menée depuis 2010 réside particulièrement dans la mise en place de ce dialogue avec l'ensemble des acteurs du territoire. C'est pourquoi, Caen la mer souhaite pérenniser :

- **le partenariat avec les communes et mais aussi avec les partenaires institutionnels** (Etat, Région, Département, EPFN,…) **et les autres acteurs de l'habitat** (bailleurs sociaux, aménageurs, promoteurs, associations,…),
- **les outils de pilotage, de suivi et d'évaluation** développés par le précédent PLH permettant un bilan complet de l'avancée du programme (observatoire de l'habitat, conférence des acteurs du PLH, Conférence Intercommunale du Logement).

Toutefois, ce PLH a pour ambition de **renforcer les outils de mise en œuvre des actions.** Plusieurs pistes sont envisagées : renforcer la coordination entre les services de Caen la mer, établir une feuille de roue avec chaque commune, structurer un observatoire foncier, …

Axe 1 : Poursuivre le partenariat durable mis en place autour du précédent PLH

La réussite du PLH précédent repose aussi sur la mise en place d'un dispositif opérationnel de suivi, d'animation, d'évaluation et d'observation. Ce PLH a pour ambition de poursuivre ces dispositifs, cela passera notamment par :

- **la définition des indicateurs de suivi, de réalisation et d'impact** des actions du PLH. Il s'agira de définir pour chaque mesure les indicateurs les plus pertinents à renseigner et à actualiser régulièrement,
- **la poursuite du suivi des livraisons de logements** réalisé chaque année par la Direction Habitat de Caen la mer. Avec l'élargissement à 50 communes, il conviendra de réfléchir à faire évoluer cet outil,
- **la réalisation d'un bilan annuel** pour permettre d'évaluer l'efficacité de la politique de l'habitat,
- **l'organisation de la conférence des acteurs du PLH** qui réunit, chaque année, les partenaires et les communes impliquées dans le PLH,
- **la poursuite de rencontres régulières avec les services de l'Etat, les bailleurs, les promoteurs et aménageurs, les associations** (…), afin de faire vivre le PLH.



Axe 2 : Etre attentif et réactif aux effets du PLH sur les équilibres du territoire

Observer les effets du PLH sur le parc existant et sur le marché local de l'habitat permet d'être réactif pour ajuster, si nécessaire, la production de logements de ce PLH.

Plusieurs indicateurs laissent présager des signes de fragilité d'une partie du parc exis-

tant, notamment les logements collectifs des années 60-70 localisés dans les communes urbaines. C'est pourquoi, **Caen la mer préfigure, dans ce PLH, un axe nouveau d'intervention : le maintien à niveau des logements existants** (cf. orientation 2).

Cependant, les effets de cette politique ne seront pas immédiatement perceptibles et s'inscrivent dans une vision plus large d'attractivité des territoires. En attendant la montée en puissance de la rénovation du parc, **la production conséquente de nouveaux logements peut engendrer des effets négatifs sur certains territoires. Il convient donc de rester vigilant** à ces effets pour pouvoir réagir rapidement.

La Communauté urbaine peut s'appuyer sur des observatoires déjà existants, notamment ceux mis en place par l'Aucame et la fédération des promoteurs et des aménageurs (OLONN). L'objectif est d'intégrer, de façon plus systématique, certains indicateurs clés qui permettront de détecter les éventuelles dérives et d'en faire état aux élus et aux partenaires.

Face aux évolutions réglementaires et pour s'adapter aux cycles du marché, ces outils d'aide à la décision permettront aux élus d'ajuster et de réorienter leur politique de logement tout au long du PLH.

Axe 3 : Renforcer les outils de mise en œuvre du PLH

L'ambition de ce PLH est de promouvoir de nouvelles manières de mettre en œuvre la politique de l'habitat, en cherchant notamment à anticiper les prochaines programmations et à s'adapter aux contextes locaux.

Pour ce faire, **Caen la mer doit renforcer les outils déjà créés lors de la précédente programmation en matière d'accompagnement des communes et de partenariat avec les acteurs de l'habitat.** Les objectifs de ce PLH seront déclinés en établissant une feuille de route avec chacune des communes et en conventionnant avec les bailleurs sociaux et les opérateurs privés. Il s'agira d'introduire de la souplesse dans le dispositif tout en s'assurant la prise en compte des prescriptions du PLH en vue de sa bonne réussite.

Parallèlement, **il sera recherché une meilleure coordination humaine et financière entre les différentes Directions de Caen la mer**. Les objectifs sont les suivants :

- **faciliter l'application de ce PLH** pendant les 6 ans de mise en œuvre, dont les actions transversales à plusieurs Directions,
- **anticiper les futures programmations**, en particulier le PLUi en cours,
- **rationnaliser les moyens humains et financiers** dans un contexte budgétaire contraint.

Enfin, **le panel d'outils** qui permet de faire vivre le PLH dans les communes et dans les documents d'urbanisme **sera développé** :

- **l'observatoire habitat va se renforcer sur le foncier,** pour faciliter l'émergence de projets dans les tissus urbains existants, et **sur le parc privé** pour éclairer les effets de la politique de l'habitat et la réajuster,
- **un renforcement de l'accompagnement technique des communes** avec notamment la structuration de la Direction de l'Urbanisme à l'échelle de Caen la mer. Cette dernière aura une vision très large de la production de logement, allant de la réalisation du futur PLUi à l'instruction du droit des sols. Elle sera un relais important entre la Direction Habitat et les communes.

Réalisation :
CU Caen la mer & Aucame

Mise en page :
Aucame

Caen la mer
NORMANDIE
COMMUNAUTÉ URBAINE

AUCAME
Caen Normandie