



# PLUi-HM

*Caen la mer*

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal  
Habitat et Mobilités



## Diagnostic et enjeux

### Habiter Caen la mer

Dynamiques démographiques et besoins en matière d'habitat

Octobre 2021

## Ce qu'il faut retenir

### Les grands chiffres de la population :

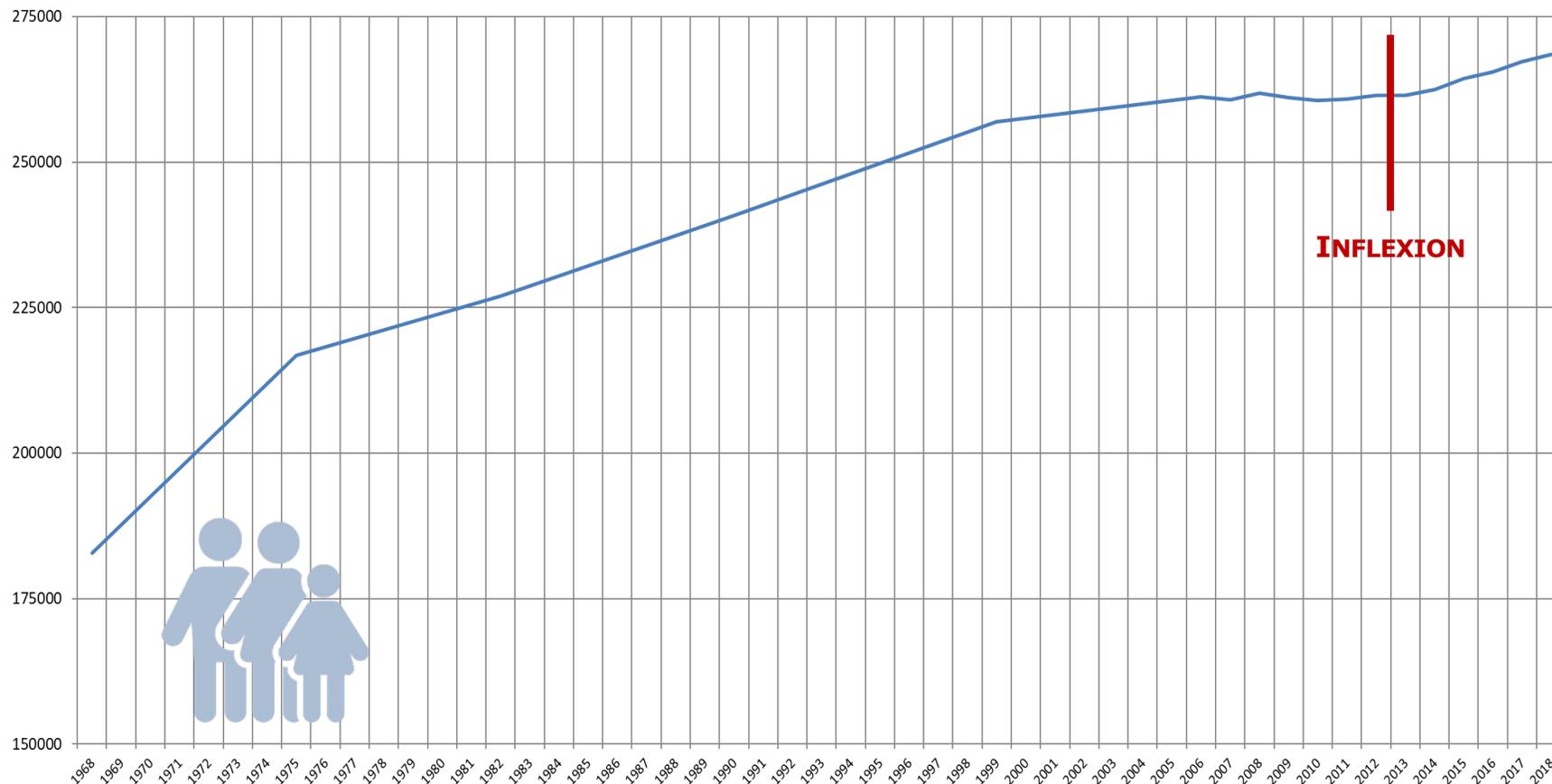
- **268 470** habitants en 2018
- **7 000** habitants supplémentaires entre 2013 et 2018 (- 400 habitants entre 2008 et 2013)
- **+ 0,5 %** par an (0,0 % entre 2008 et 2013)

### Plusieurs tendances :

- Sur le long-terme : **très forte croissance démographique** (position de capitale régionale avant la fusion des régions).
- **La croissance a ralenti dans les années 2000** et s'est stoppée après la crise financière internationale de 2007-2008.
- Regain démographique depuis 2013 pour atteindre 40 % de la population du Calvados.

# Après quelques années de croissance atone, une reprise de la croissance démographique qui s'observe depuis 2013 à l'échelle de Caen la mer

Evolution de la population à l'échelle de Caen la mer

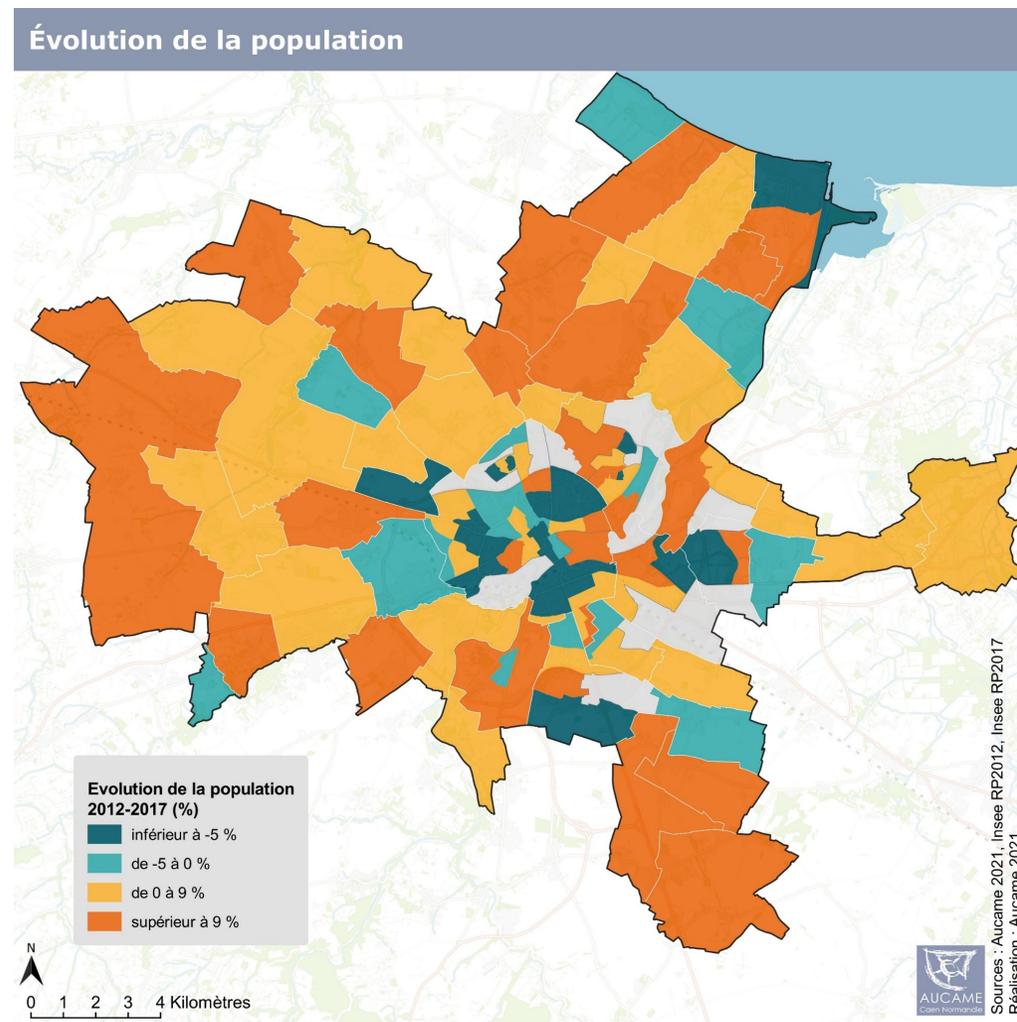


Source : INSEE – DEM'Aucame

## Ce qu'il faut retenir

- **La croissance est avant tout périurbaine** et en tache d'huile sur tout le territoire une partie de la population quitte le centre-ville pour s'installer en périphérie, essentiellement des familles avec enfants.
- **Perte d'habitants des quartiers de l'agglomération centrale de Caen** mais regain pour les quartiers en renouvellement.
- **Sur le littoral**, des évolutions plus contrastées : un bord de mer qui attire des nouveaux arrivants mais un vieillissement de la population qui pèse sur la démographie.

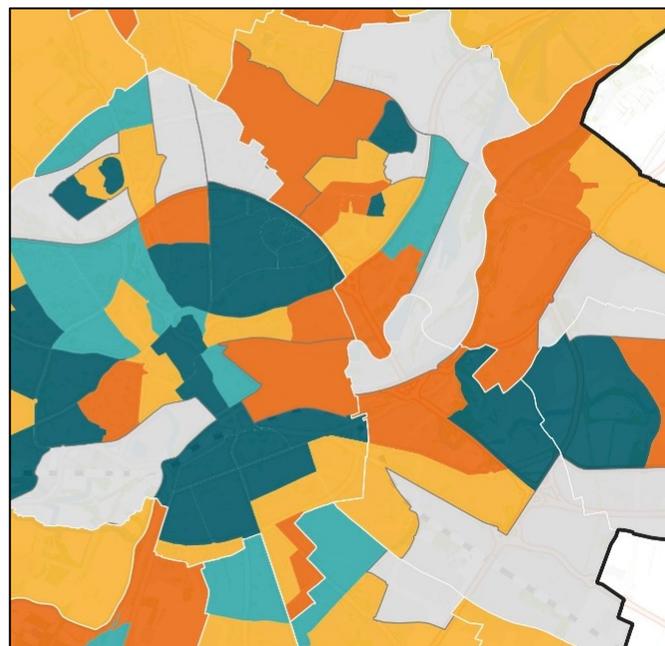
# Des dynamiques démographiques différenciées à l'échelle des quartiers et des communes de Caen la mer



## Ce qu'il faut retenir

- Un rebond démographique dans les quartiers en renouvellement urbain qui prend deux formes :
  - **Le renouvellement urbain volontariste lié à de grands projets immobiliers.** Exemple d'Hérouville Saint-Clair au cours des 15 dernières années : recul démographique stoppé et arrivée de nouveaux habitants.
  - **Le renouvellement urbain induit par un changement de profil des habitants dans les quartiers de faubourg.** Exemple de Sainte-Thérèse et Venoix : majorité de pavillons occupés par des personnes âgées qui sont rachetés à leur décès par des couples jeunes avec enfants,

# Des dynamiques démographiques différenciées à l'échelle des quartiers et des communes de Caen la mer



## Ce qu'il faut retenir

### Les grands chiffres des migrations résidentielles :

- Solde naturel : + 410 personnes en 2017
- Baisse de 2/3 en 8 ans de l'excédent des naissances sur les décès
- Solde migratoire : + 800 personnes en 2017
- Les arrivées excèdent les départs de population depuis 2013

### ➤ Un rebond démographique depuis 2013.

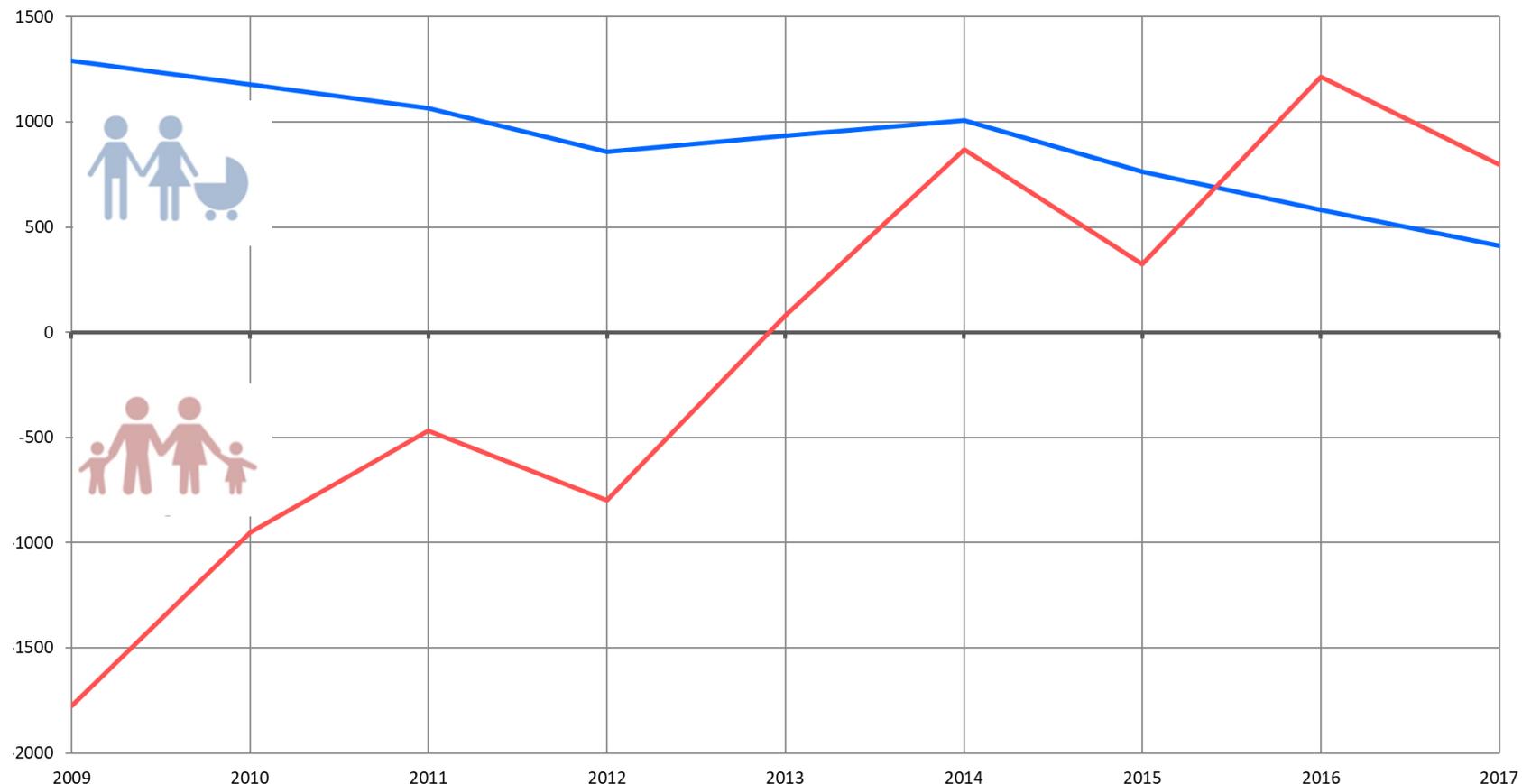
Plusieurs explications :

- **Un solde migratoire positif** : Caen la mer fait partie des territoires attractifs pour les jeunes
- **Politiques de reconquête** urbaine engagées notamment par Caen
- **Poursuite de la périurbanisation** avec malgré tout un ralentissement récent

# Caen la mer vieillit mais gagne en attractivité

## Evolution des soldes naturel et migratoire à l'échelle de Caen la mer

### SOLDE NATUREL - SOLDE MIGRATOIRE



Source : INSEE – DEM'Aucame

## Ce qu'il faut retenir

### Ressort d'attractivité important :

+ 7 000 étudiants en 8 ans (+25%)  
Environ 35 000 étudiants aujourd'hui : 13 % des habitants sont des étudiants.

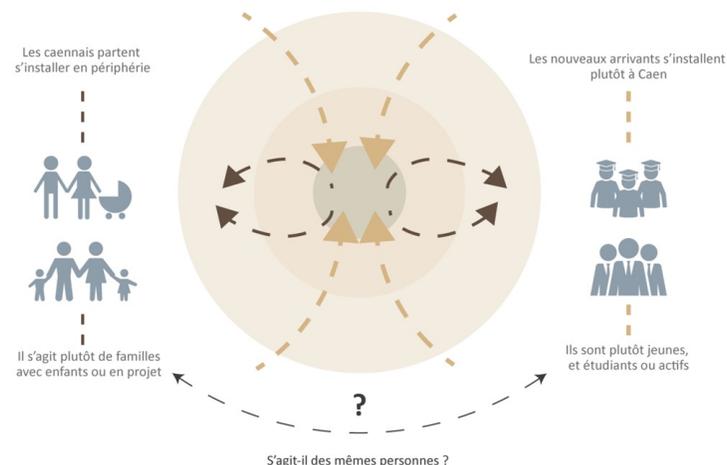
**Carte de droite :** la part élevée des jeunes de moins de 30 ans en périphérie proche de Caen -> effet de la périurbanisation et la présence de familles.

**Visuel de gauche :** principe de fonctionnement des flux migratoires :

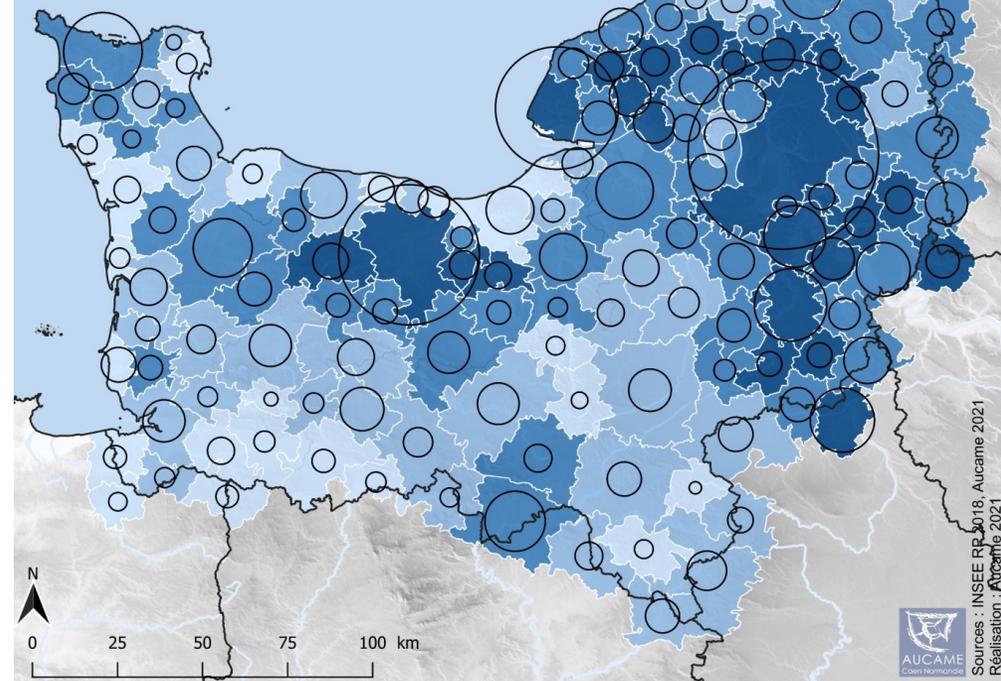
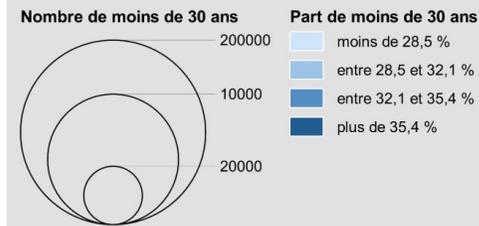
- arrivée de jeunes au cœur de l'agglomération (étudiants et jeunes actifs)
- départ de familles avec enfants en périphérie du fait de la périurbanisation.

# Une part de jeunes plus importante par rapport à l'ouest de la Normandie

## Le pôle urbain au cœur du système migratoire métropolitain



## Population de moins de 30 ans



## Ce qu'il faut retenir

### De fortes disparités sociales et territoriales.

**Carte de gauche** : profil dominant des ménages par commune et par quartier

- forte présence de couples avec et sans enfants en périphérie,
- centre-ville : étudiants et jeunes ménages côtoient des personnes âgées,
- quartiers « politique de la ville » : surreprésentation des familles monoparentales

**Carte de droite** : césure rive droite / rive gauche marquée dans les niveaux de revenus

Des niveaux de vie plus élevés au Nord du territoire

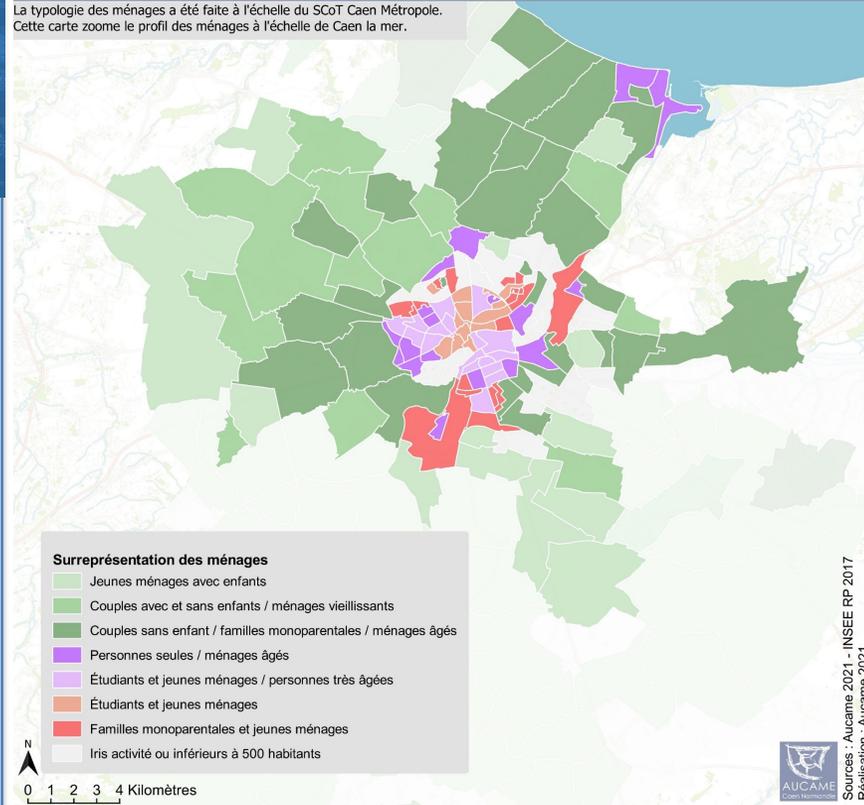
Des ménages plus modestes au Sud de l'agglomération

- poches de pauvreté très fortes dans les quartiers de la politique de la ville à Caen, Hérouville Saint-Clair et Colombelles

# Une occupation humaine spatialement très marquée

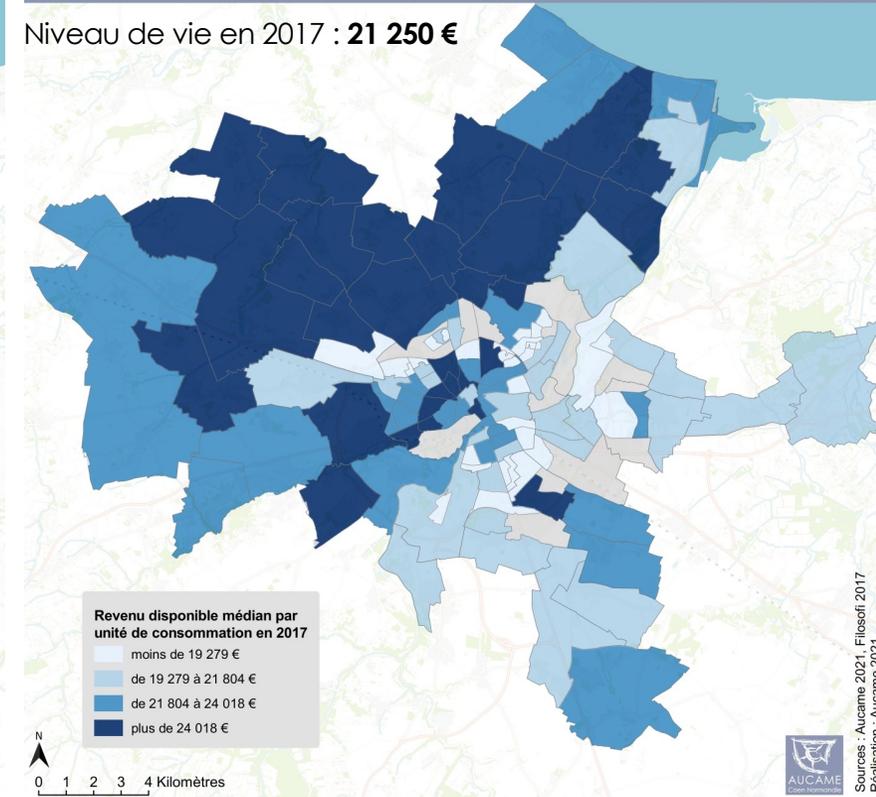
## Profil des ménages

La typologie des ménages a été faite à l'échelle du SCoT Caen Métropole. Cette carte zoome le profil des ménages à l'échelle de Caen la mer.



## Niveau de vie

Niveau de vie en 2017 : **21 250 €**



## Ce qu'il faut retenir

Un parc de logements très typé spatialement selon une organisation centre/périphérie

- **Espaces ruraux et périurbains** : les grands logements individuels (bleu foncé)
- **Cœur d'agglomération** : logement locatif social plus marqué (bleu clair), logement collectif (rouge) plutôt occupé par des locataires privés, logement locatif social (rouge très foncé)
- **Périphérie du Cœur d'agglomération** : quartiers mixtes avec logements individuels anciens et collectifs plus récents (vert) -> quartiers en cours de renouvellement démographique.

Un lien fort entre la typologie des ménages et le parc de logements

Des secteurs mixtes attractifs pour l'individuel ancien et le collectif récent

# Une typologie de logements très diverse et spatialement marquée



**145 471 logements**  
(+1,6 %/an par rapport à 2013)



**55 % d'appartements**



**52 % de T4 et T5**

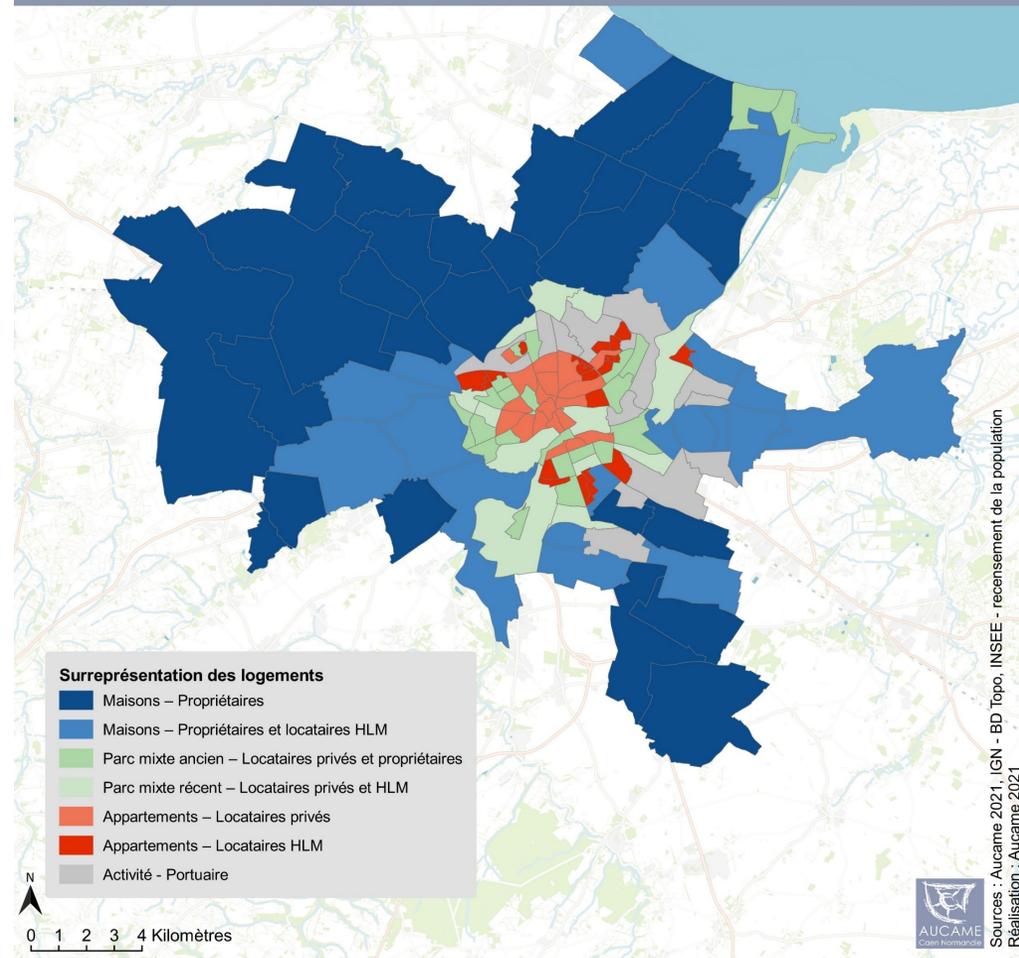


**54 % de locataires**



**60 % de logements datant des années 46-70**

## Typologie des logements



## Ce qu'il faut retenir

**Carte de gauche** : prix des maisons à l'achat à Caen la mer :

- Le Nord : prix les plus élevés > 240 000 euros entre 2010 et 2018,
- Le Sud et l'Est : prix les plus faibles < 150 800 euros entre 2010 et 2018,

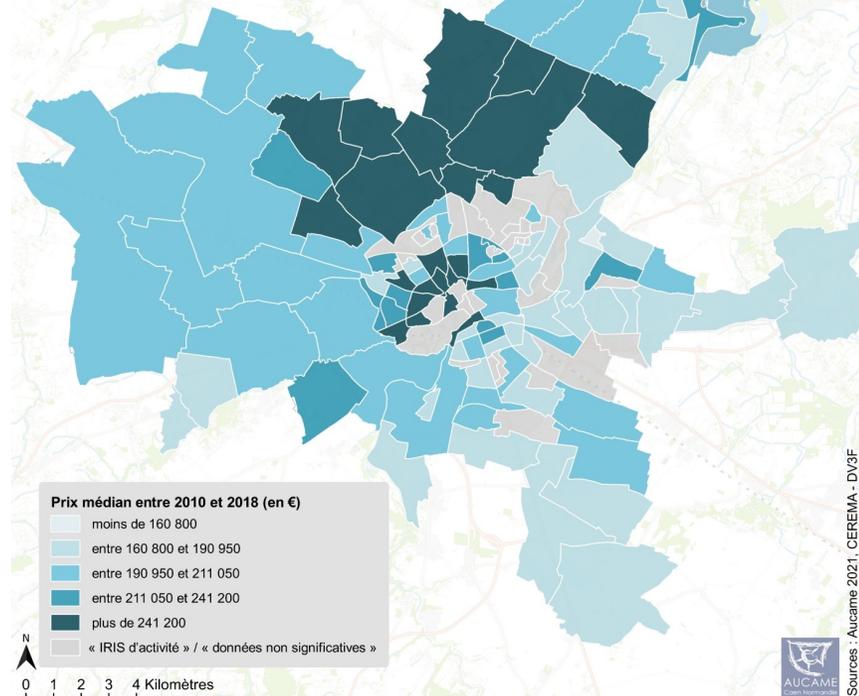
**Augmentation des prix suite à la pandémie** : + 7 % à Caen la mer (compter autour de 235 000 euros pour acquérir une maison en 2022).

**Carte de droite** : le marché des appartements est très différent car il y a un fort impact de la promotion immobilière récente qui propose des prix plus élevés que l'ancien et du logement collectif ancien moins cher.

# Des disparités sociales qui expliquent ou qui s'expliquent par les prix de l'Immobilier

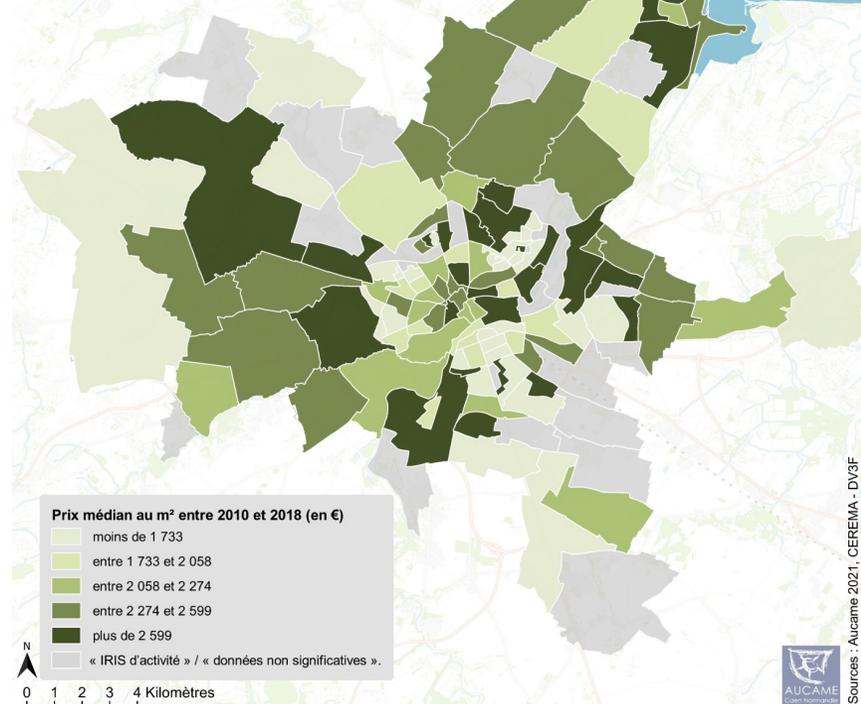
## Caen la mer - Prix médian des maisons

Prix médian Caen et son agglomération - 1<sup>er</sup> trimestre 2021  
**235 000 euros** (+ 6,8 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2020)  
Source : note des notaires



## Caen la mer - Prix médian au m<sup>2</sup> des appartements

Prix médian au m<sup>2</sup> Caen - 1<sup>er</sup> trimestre 2021  
**2 410 euros** (+ 16,2 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2020)  
Source : note des notaires



## Ce qu'il faut retenir

Les logements locatifs sociaux sont concentrés dans les communes urbaines centrales de l'agglomération.

Toutefois depuis une dizaine d'années :

- bonne dynamique de construction de logements locatifs sociaux : plus de 2 500 logements locatifs sociaux soit plus de 600 logements/an,
- diversification en taille et en type de financement,

14 communes de Caen la mer sont soumises à la loi SRU (20 % des résidences principales doivent être des logements locatifs sociaux) :

- 2 communes déficitaires mais qui rattrapent leur retard par une production dynamique de logements locatifs sociaux



**33 553 logements locatifs sociaux** au 1<sup>er</sup> janvier 2020, soit 26 % des résidences principales

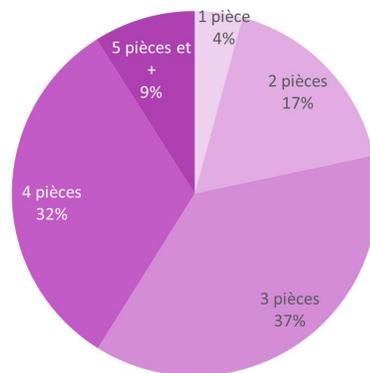


**+ 2 500 logements locatifs sociaux** depuis 2016, soit plus de 600 logements supplémentaires par an

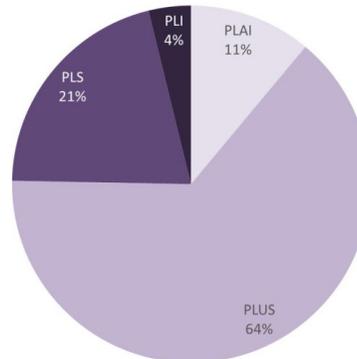


**14 communes concernées par la loi SRU** au 1<sup>er</sup> janvier 2020, dont 2 déficitaires (Ouistreham et Bretteville sur Odon) et une exemptée (Thue et Mue)

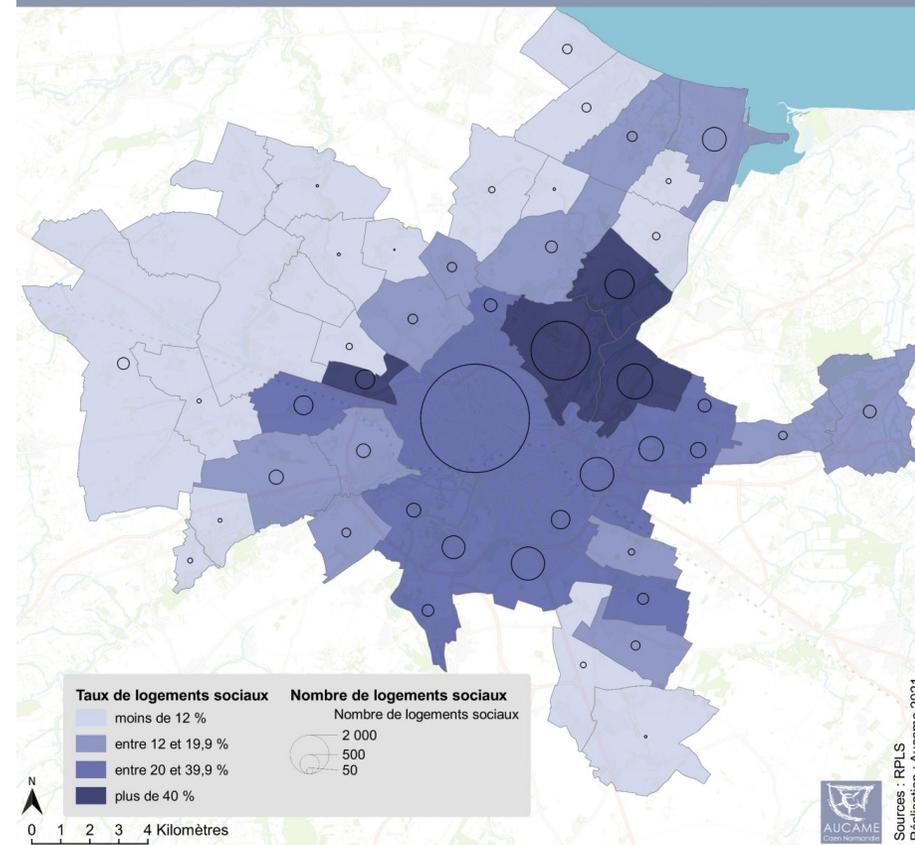
**Répartition des LLS mis en service depuis 2010 selon leur taille**



**Répartition des LLS mis en service depuis 2010 selon leur type de financement**



**Part des logements locatifs sociaux au 1er janvier 2020**



Source : RPLS – DREAL Normandie

## Ce qu'il faut retenir

### Recul démographique observé entre 2000 et 2010 :

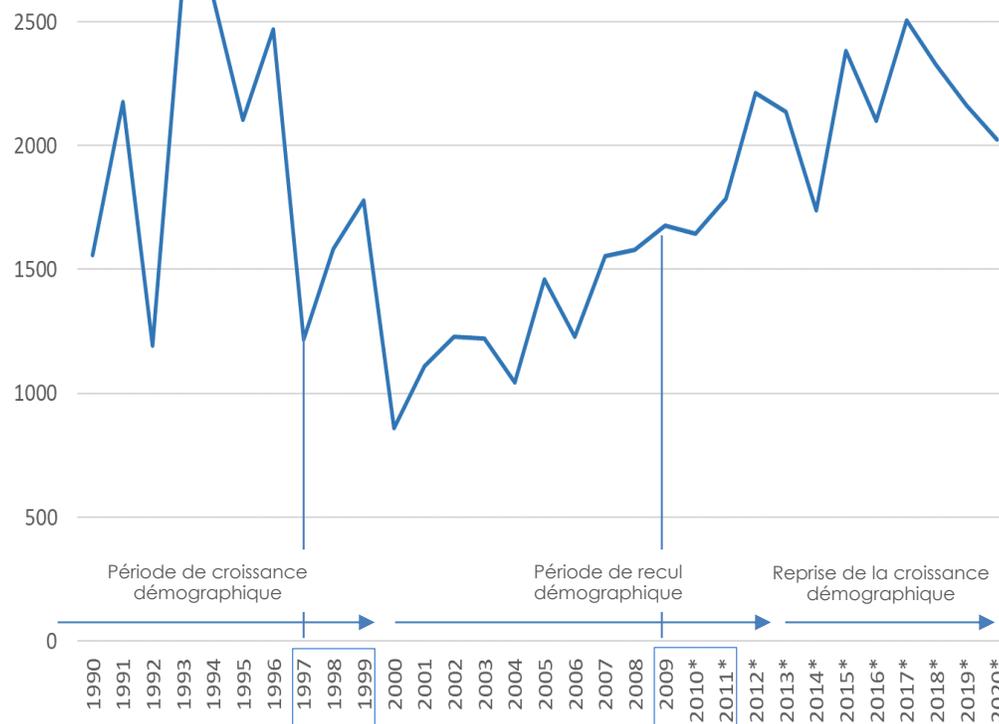
- Années 1990 : forte dynamique de construction neuve,
- Années 2000 : chute de la construction neuve.

### Depuis 2010 (élaboration du Programme Local de l'Habitat et du SCoT) :

- Reprise de la construction neuve : + 1 276 logements 2000-2009 et + 1 828 logements 2010-2016.
- Une forte production de logement qui s'est faite par des investisseurs : 75 % de la promotion immobilière du territoire.

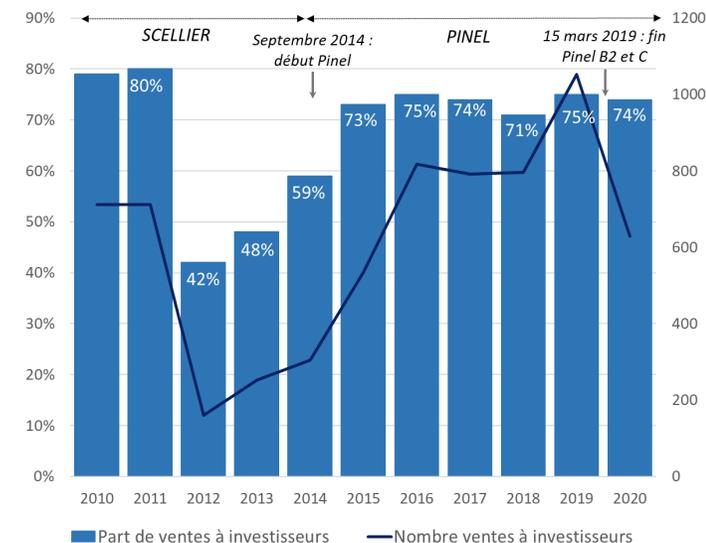
# Une reprise de la construction qui s'observe depuis 10 ans

Livraison de logements à Caen la mer au cours des 30 dernières années



Sources : Base de livraison de logements – Direction Habitat Caen la mer et Sitadel – DREAL Normandie

Evolution du nombre et de la part des ventes à investisseurs à Caen la mer



1<sup>er</sup> semestre 2021 : 376 ventes à investisseurs, soit 70 % des ventes

Source : Observatoire Olonn

# Une reprise de la construction qui s'observe à l'échelle de Caen la mer et dans les secteurs les plus urbains

## Ce qu'il faut retenir

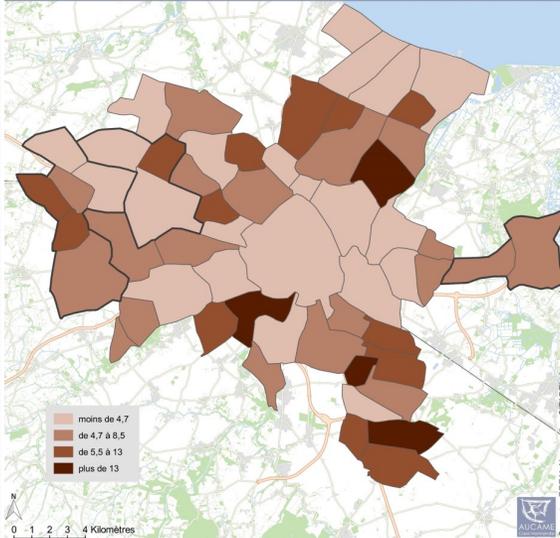
➤ 8,4 logements construits pour 1 000 habitants

Toutes les communes de Caen la mer ont connu une accélération de leur rythme de construction depuis 2010.

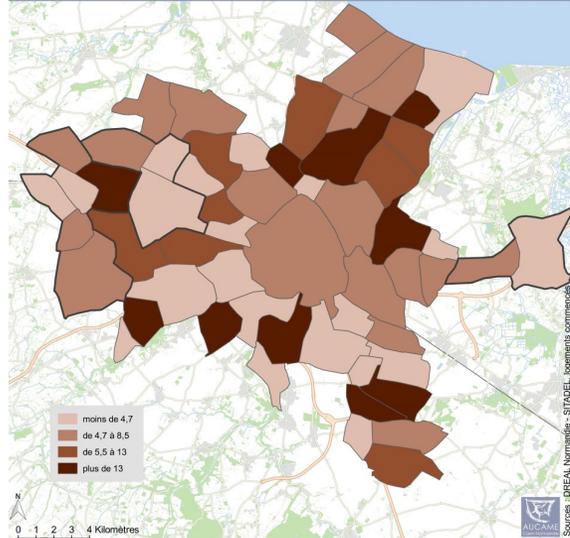
### Toutefois :

- Reprise de la construction neuve dans le centre urbain métropolitain,
- Reprise plus particulièrement à Caen et à Mondeville : taux de croissance annuel x2
- Mais cette reprise est surtout due à une forte production de logements en deuxième couronne de Caen.

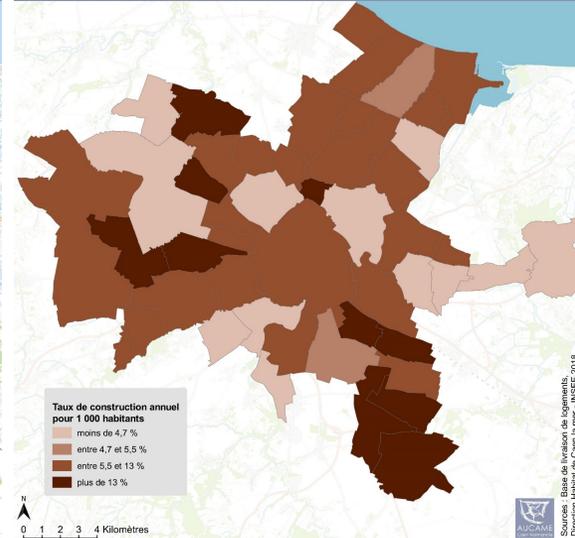
Nombre moyen de logements commencés pour 1 000 habitants par commune sur la Communauté urbaine de Caen la mer : 2000-2007



Nombre moyen de logements commencés pour 1 000 habitants par commune sur la Communauté urbaine de Caen la mer : 2008 - 2015



Taux de construction annuel pour 1 000 habitants entre 2017 et 2020



## Ce qu'il faut retenir

Depuis 2006, la part des logements collectifs redevient nettement supérieure à celle des logements individuels : 65 % entre 2017 et 2020, contre 51 % entre 2000 et 2005

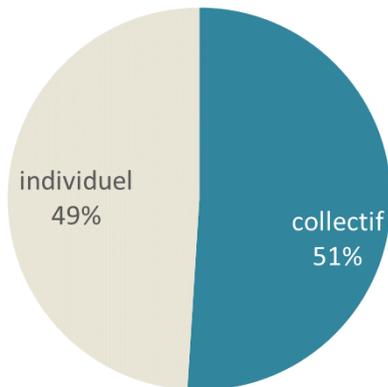
### Ce phénomène s'explique par :

- La reprise de la construction neuve dans l'agglomération caennaise et les centres urbains,
- Une diversification des logements dans la deuxième couronne de Caen collectifs et intermédiaires : exemple à Saint aubin d'Arquenay qui propose des maisons accolées (forme urbaine en milieu plus rural).

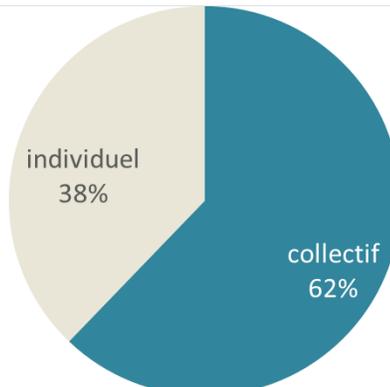
# Une diversification de l'habitat en cours liée à cette reprise de la construction

## Type de logements commencés

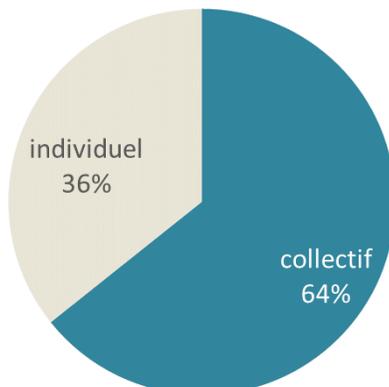
Entre 2000 et 2005



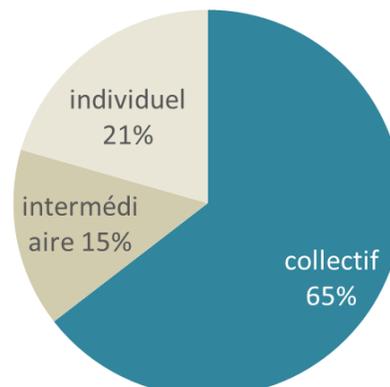
Entre 2006 et 2009



Entre 2010 et 2016



Entre 2017 et 2020



Source : Base de livraison de logements – Direction Habitat Caen la mer et Sitadel – DREAL Normandie

## Ce qu'il faut retenir

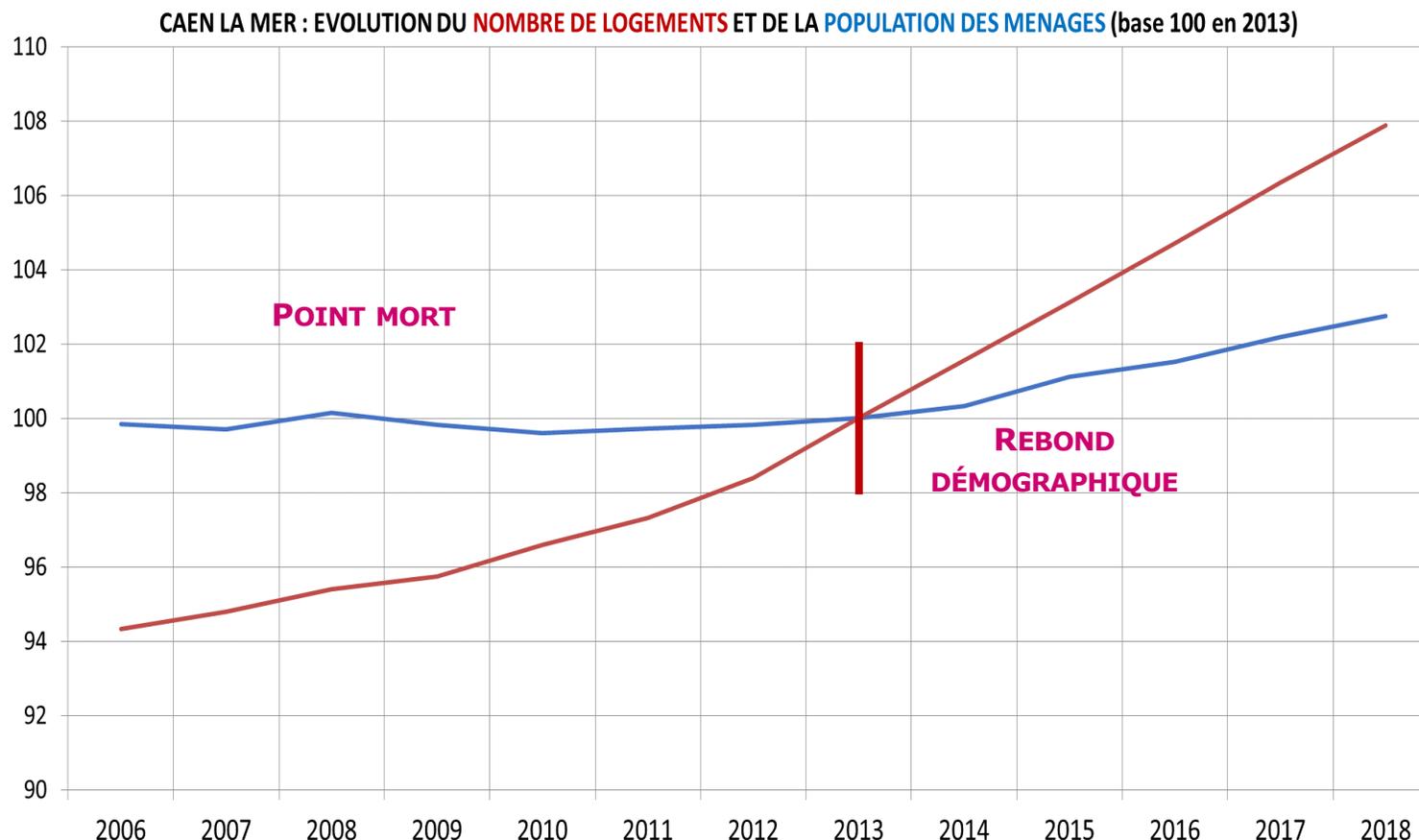
Avant 2013, le rythme de construction était inférieur au point d'équilibre démographique correspondant au nombre de logements à construire pour maintenir le niveau de population.

Le rebond démographique observé ces dernières années est lié en grande partie aux constructions neuves qui permettent à la fois d'accueillir de nouveaux habitants et de répondre aux besoins en matière de logements.

- Entre 2006 et 2013, 100 logements supplémentaires généraient 5 habitants supplémentaires
- L'impact démographique est très supérieur sur la période récente : 65 habitants pour 100 logements supplémentaires entre 2013 et 2018

# L'impact démographique des constructions neuves à l'échelle de Caen la mer

## Comparaison de l'évolution du nombre de logements et de la population des ménages



Source : INSEE – DEM'Aucame

## Ce qu'il faut retenir

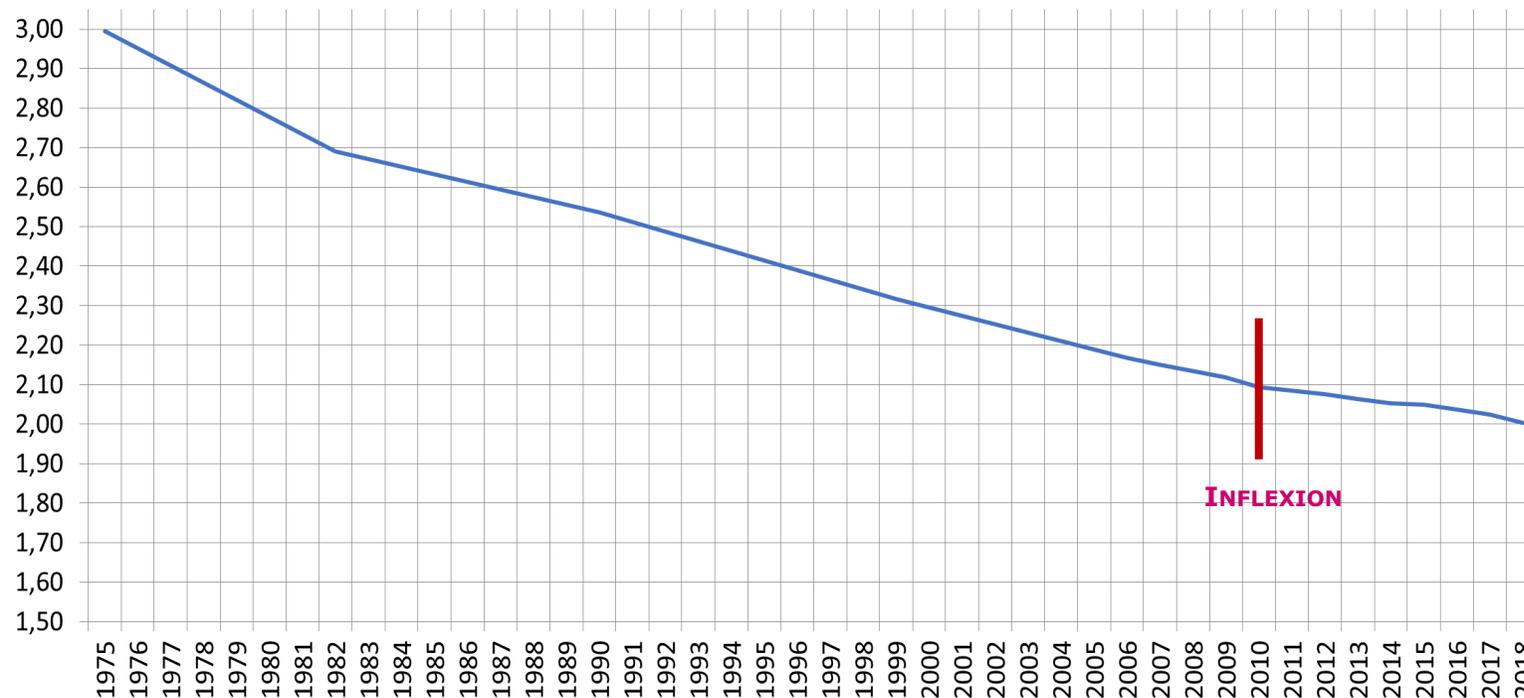
Les ménages de Caen la mer comptent en moyenne 2 habitants en 2018 (contre 3 en 1975)

La baisse est continue, mais tend à se ralentir depuis 2010. **Plusieurs explications :**

- la baisse de natalité,
- les ruptures familiales (1 séparation génère 2 ménages au lieu d'un) = « décohabitation »,
- le vieillissement de la population (départ des enfants à l'âge adulte et décès des conjoints).

# Une baisse continue de la taille moyenne des ménages qui induit des besoins en logements supplémentaires

Evolution du nombre de personnes par ménage à l'échelle de Caen la mer



Source : INSEE – DEM'Aucame

## Ce qu'il faut retenir

L'accroissement du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels (4 % du parc de logements de Caen la mer mais +60 % en 8 ans) notamment dans le cœur de l'agglomération caennaise et sur le littoral.

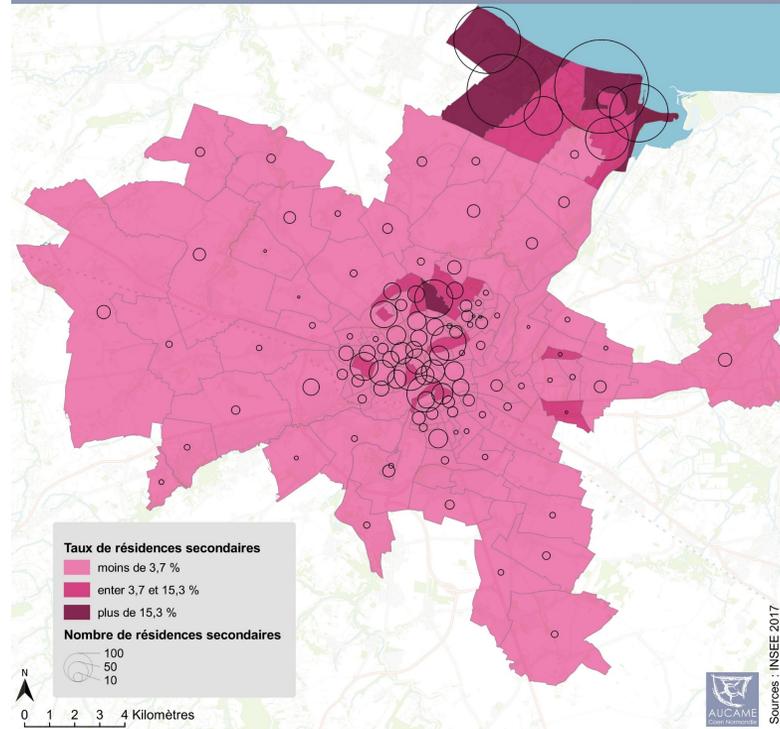
**Cette progression est essentiellement liée au boom des plateformes d'hébergements touristiques** de type « AirBnb » dont les logements mis en location sont recensés en résidences secondaires.

**Effet pervers de ce mouvement** : transformation d'une partie du parc de résidences principales (destinées aux habitants du territoire) en résidences secondaires (destinées à des touristes de passage ou en court séjour).

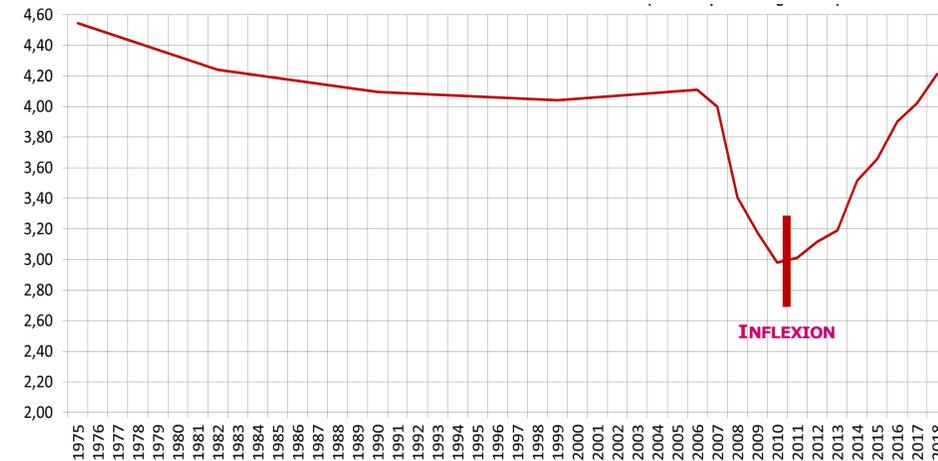
- Cette mutation est un bon marqueur de l'attractivité touristique de Caen la mer, mais elle réduit l'offre de logements destinés aux habitants de Caen la mer.

# Un territoire qui voit augmenter le nombre de résidences secondaires

Nombre et taux des résidences secondaires en 2017



Evolution des résidences secondaires et logements occasionnels (en %)



## Ce qu'il faut retenir

**Augmentation de la vacance des logements** (environ 6 % au 1er janvier 2020) mais qui n'est pas inquiétante pour le territoire :

- 6 % est un « taux normal » permettant une certaine fluidité sur le marché immobilier (déménagements, travaux, etc.),
- faible vacance de plus de 2 ans (vacance structurelle) : seulement 1,3 % des logements contre 2,5 % à l'échelle nationale,

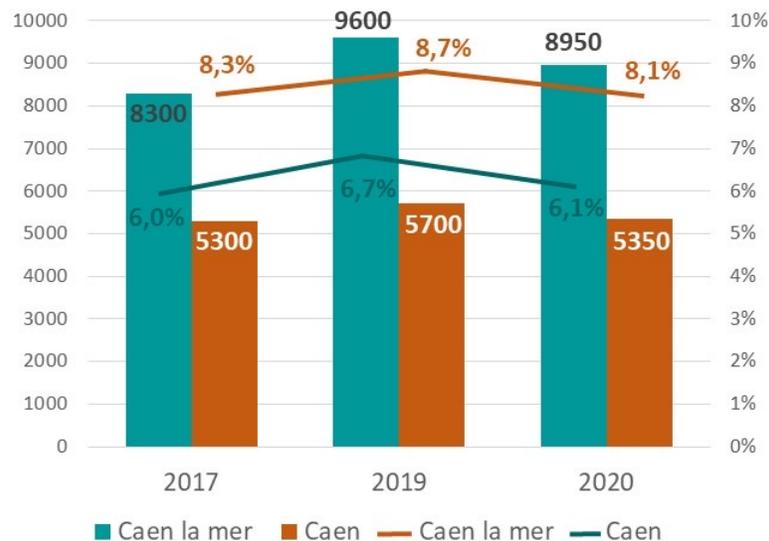
**Sans surprise** : la vacance se concentre fortement dans Caen et dans les quartiers avec de petits logements anciens et en appartement.

**Plus étonnant** : forte concentration des logements vacants dans les secteurs les plus centraux où les prix de l'immobilier sont parmi les plus chers (preuve pourtant de l'attractivité de ces quartiers les plus fréquentés de l'agglomération).

# Une vacance qui augmente depuis 2010 mais qui reste à un niveau normal hormis pour certains quartiers ou communes de Caen la mer

## Evolution du nombre et du taux de logements vacants

Sources : Fichier 1767Bis Com et Fichiers Fonciers—DGFIP



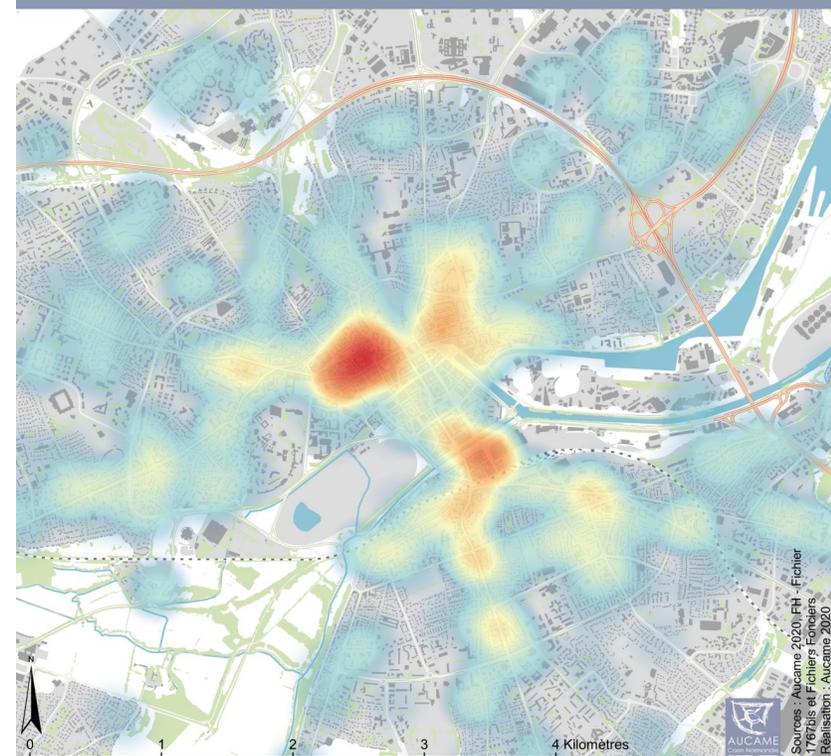
## Taux de logements vacants de plus de 2 ans à Caen la mer

En 2020 : 1,3 % (env. 1 850 logements)

En 2019 : 1,5 % (env. 2 100 logements)

En 2016 : 1,3 % (env. 1 700 logements)

## Concentration du nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans en 2019



# Ce qu'il faut retenir

## **Un territoire en cours de transition démographique ...**

- › Un rebond démographique lié à l'arrivée de nouveaux habitants et une reprise de la construction
- › Un territoire attractif pour les étudiants et les jeunes actifs
- › Une population vieillissante amenée à se renouveler dans les années à venir

## **... qui génère de nouvelles dynamiques en matière d'habitat**

- › Une croissance principalement périurbaine mais des quartiers en renouvellement démographique (remise sur le marché de maisons en ville) et urbain (politique volontariste)
- › Un territoire très attractif pour les investisseurs (75% de vente à investisseurs dans le collectif neuf)
- › Des prix de l'immobilier en hausse à l'échelle des quartiers et des communes

## **Un lien très marqué entre l'offre de logements et les profils des habitants**

- › Une offre diversifiée de logements à l'échelle de Caen la mer mais spatialement très marquée
- › De fortes disparités sociales et territoriales, liées en grande partie aux formes et aux prix de l'habitat
- › Une offre de logement social quantitativement importante mais géographiquement concentrée
- › Une offre de logements en cours de diversification liée aux politiques publiques (SCoT et PLH)

# Perspectives démographiques et besoins en logement

## Pour réaliser des projections démographiques et d'habitat, l'Agence d'Urbanisme a développé un outil prospectif pour alimenter les travaux du PLUi-HM

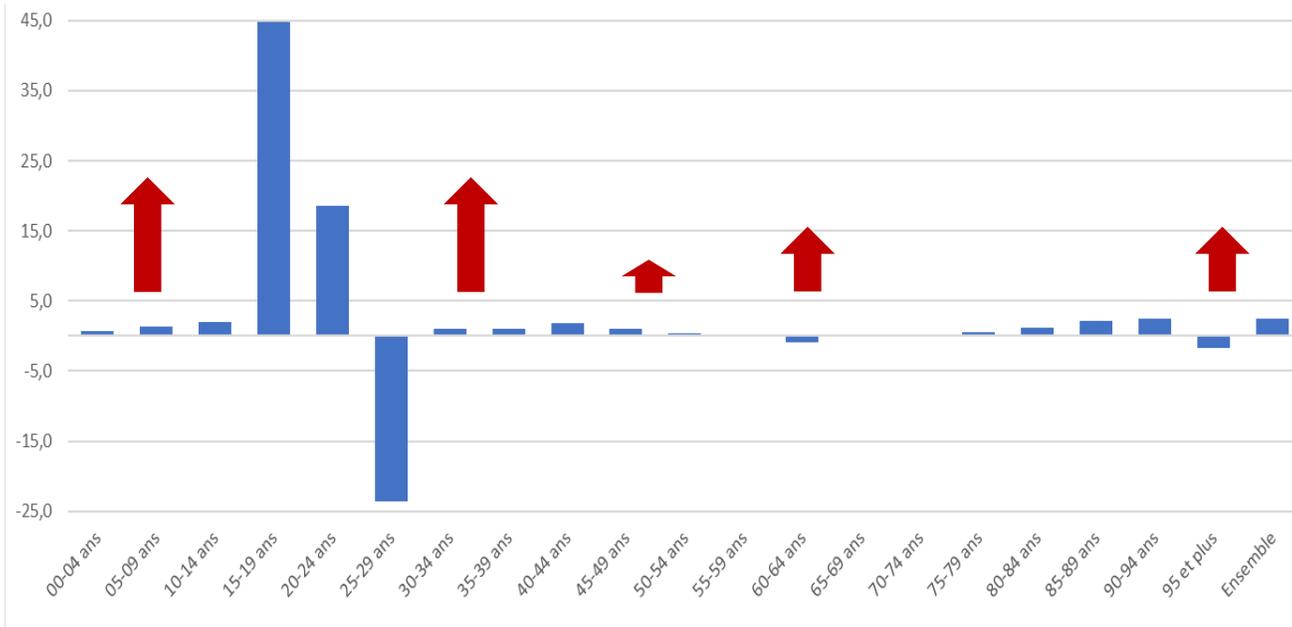


- › Cet outil est dénommé « hypothèses démographiques de l'AUCAME » : HYPOP'AUCAME.
- › Le **Code** de l'urbanisme **impose de baser le diagnostic sur des hypothèses** démographiques
- › **Développement d'un outil interne** pour estimer le profil des habitants de Caen la mer à l'horizon 2040 : « Hypothèses de Population AUCAME »
- › **Issu de travaux collectifs** pour percevoir et anticiper les mutations à l'œuvre (3 réunions collectives à l'AUCAME)

## Les hypothèses démographiques retenues ...

### Taux de migrations par âge (tendances actuelles)

Source : INSEE - HYPOP'AUCAME



- › Des hypothèses démographiques qui s'appuient sur **des tendances nationales** mais qui tiennent compte des spécificités du territoire (fécondité, mortalité...)
- › Les hypothèses prévoient un regain d'attractivité dont l'impact démographique sera tempéré par le vieillissement de la population.

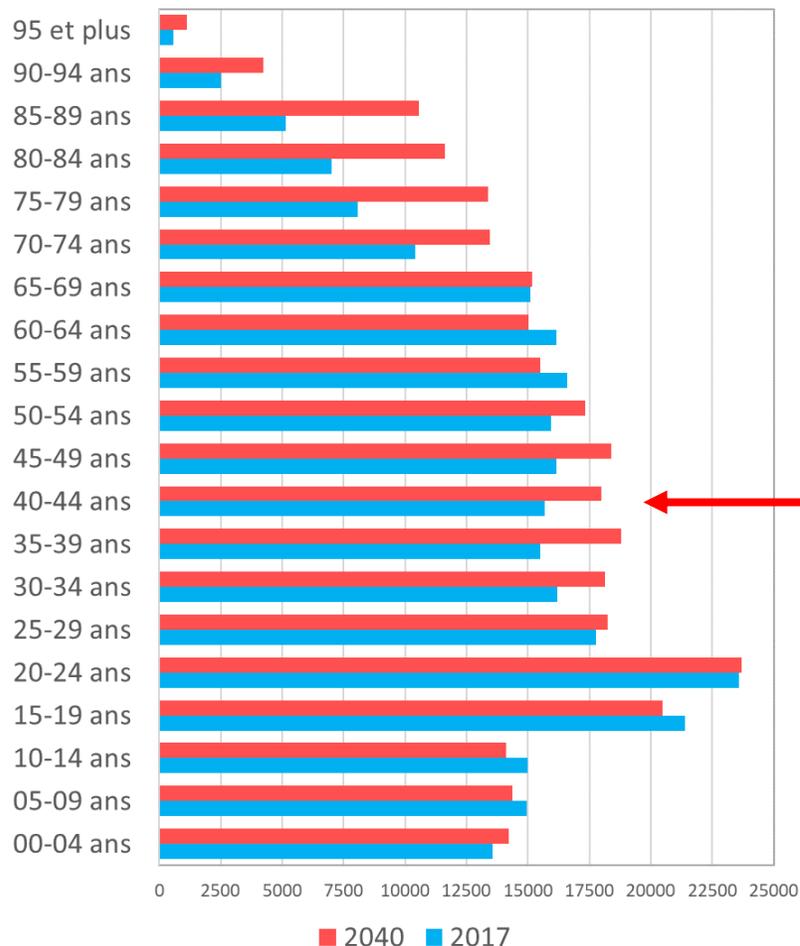
Impact potentiel sur  
l'attractivité

Jeunes  
Familles avec enfants  
Seniors / personnes âgées



## ... qui induisent une croissance démographique à l'échelle de Caen la mer

Répartition de la population par âge



ATTRACTIVITÉ  
ÉCONOMIQUE ET  
RÉSIDENTIELLE

Dans les années futures (2017-2040) :

- Le territoire connaîtra un fort vieillissement de la population dont le processus est déjà fortement engagé :
  - Allongement de la durée de vie,
  - Arrivée à l'âge de la retraite des générations du baby-boom,
- Le nombre de personnes âgées de plus de 75 % pourrait augmenter de 70% en 20 ans,
- Le vieillissement induit une dilatation de la pyramide des âges par le haut : les traits rouges en 2040 sont plus larges que ceux de 2017,
- Côté hébergement : il faudrait doubler le nombre de places en EHPAD pour faire face à l'augmentation du nombre de personnes dépendantes.

**L'attractivité accrue du territoire génère une augmentation du nombre de personnes en âge de travailler** : barres rouges en 2040 plus importantes qu'en 2017 entre 25 et 50 ans.

Les incertitudes pesant sur l'avenir de la France et du Monde dans son ensemble freinent la natalité qui continue de diminuer, **d'où la légère baisse envisagée du nombre d'enfants sur le territoire.**

En 20 ans, les ménages devraient continuer de se rétrécir mais en ralentissant au fil des ans : seuil plancher d'environ 1,90 en 2040.

# Des perspectives démographiques qui engendrent des besoins en logement



**Combien**  
de logements à produire ?



**Où**  
produire du logement ?



**Pour qui**  
produire du logement ?



**Comment**  
produire ces logements ?

*dans un  
contexte de*

- › sobriété foncière
- › transitions écologiques
- › crise sanitaire
- › évolution des modes de vie et des envies d'habiter
- › mutations socio-démographiques

*Les objectifs du  
PLUi - HM en  
matière d'habitat*

# Des perspectives démographiques qui engendrent des besoins en logement



## Combien de logements à produire ?

- › Un besoin quantitatif de logements fortement lié aux évolutions démographiques estimées
- › Une production de logements nécessaire qui doit répondre au maintien des équilibres du marché
- › Une nécessité de valoriser l'existant pour répondre aux besoins en logements (réemploi de l'existant, remise sur le marché des locaux vacants, mutation des locaux, rénovation thermique)



## Où produire du logement ?

- › Des objectifs de production de logements à inscrire dans un contexte de sobriété foncière : un équilibre complexe à trouver
- › Des localisations à travailler avec la notion de proximité (emploi, services, équipements, transports)
- › *Politique foncière*



## Pour qui produire du logement ?

- › Répondre à l'ensemble des parcours résidentiels et des besoins des ménages à l'échelle des communes et des quartiers
- › Des évolutions de la structure de la population à accompagner dans les années à venir, notamment le vieillissement et les étudiants
- › Des besoins en logements abordables dans un contexte d'augmentation des prix qui pourraient perdurer : attractivité, sobriété foncière, normes, ...



## Comment produire ces logements ?

- › Des travaux à mener sur la densité : densité vécue, densité perçue et densité acceptable ...
- › ... qui induit des types et des formes de logement à faire évoluer pour répondre aux aspirations des ménages
- › Une crise du COVID qui a accéléré des tendances sociétales : recherche d'un cadre de vie apaisé, accès à la nature et à un extérieur privilégié, pièce supplémentaire...