



# PLUi-HM

*Caen la mer*

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal  
Habitat et Mobilités



## Atelier Habitat : du diagnostic aux besoins et enjeux

Logement social et besoins des publics fragiles

15 Juin 2022

# Des logements sociaux très présents mais spatialement concentrés, avec une diversification en cours liée à la reprise de la construction



**34 033 logements locatifs sociaux** au 1<sup>er</sup> janvier 2021, soit 26 % des résidences principales



**+ 2 500 logements locatifs sociaux** depuis 2016, soit plus de 600 logements supplémentaires par an  
**22 %** du parc a été construit il y a **10 ans ou moins**



**Un changement dans le mode de production :** la VEFA à l'origine de 40 % du parc depuis 2011 (+ 34 points)

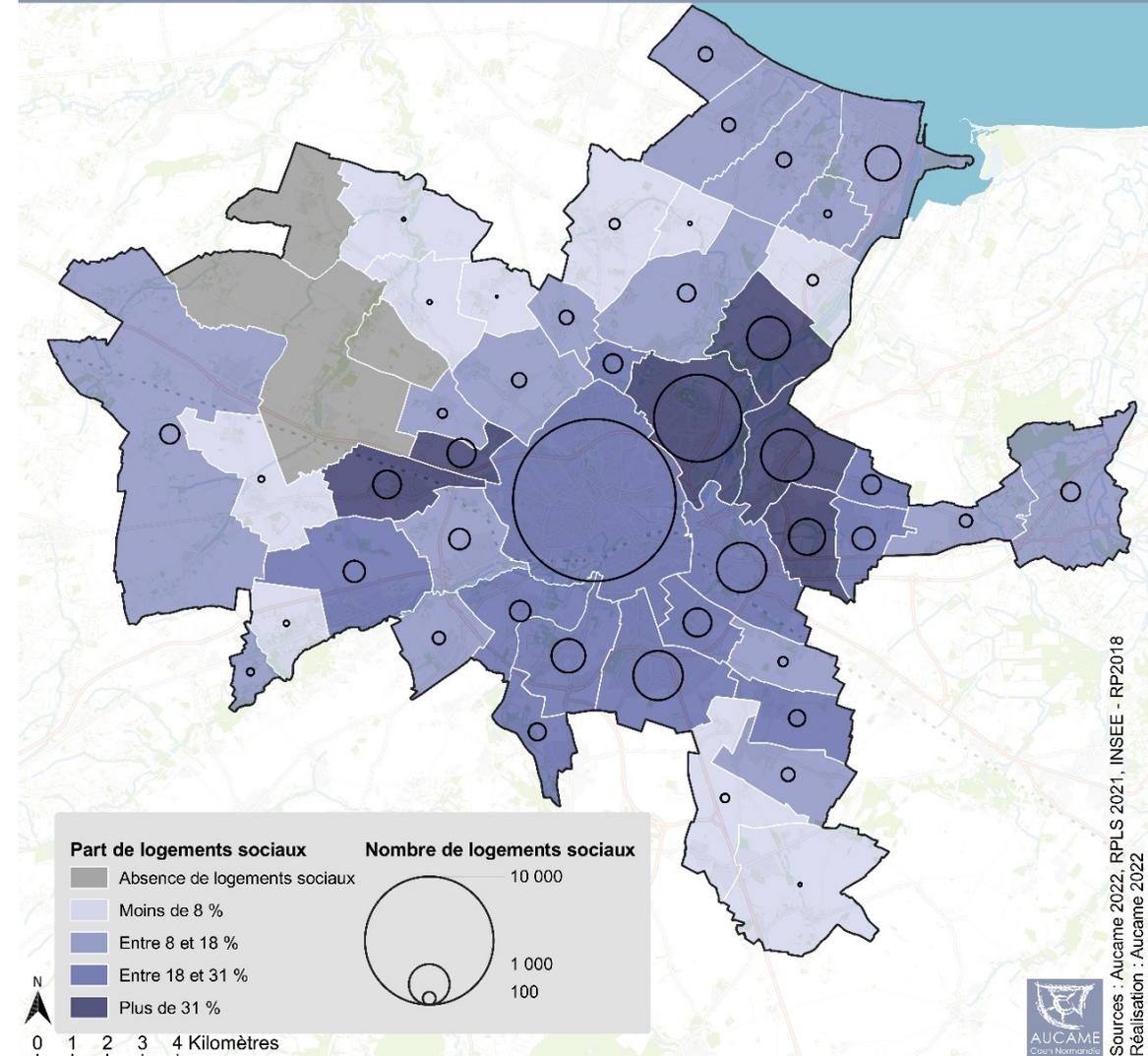


**15 % du parc classé A ou B mais aussi 9 % classé à minima E** (à noter : travaux importants des bailleurs et destructions)



**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)

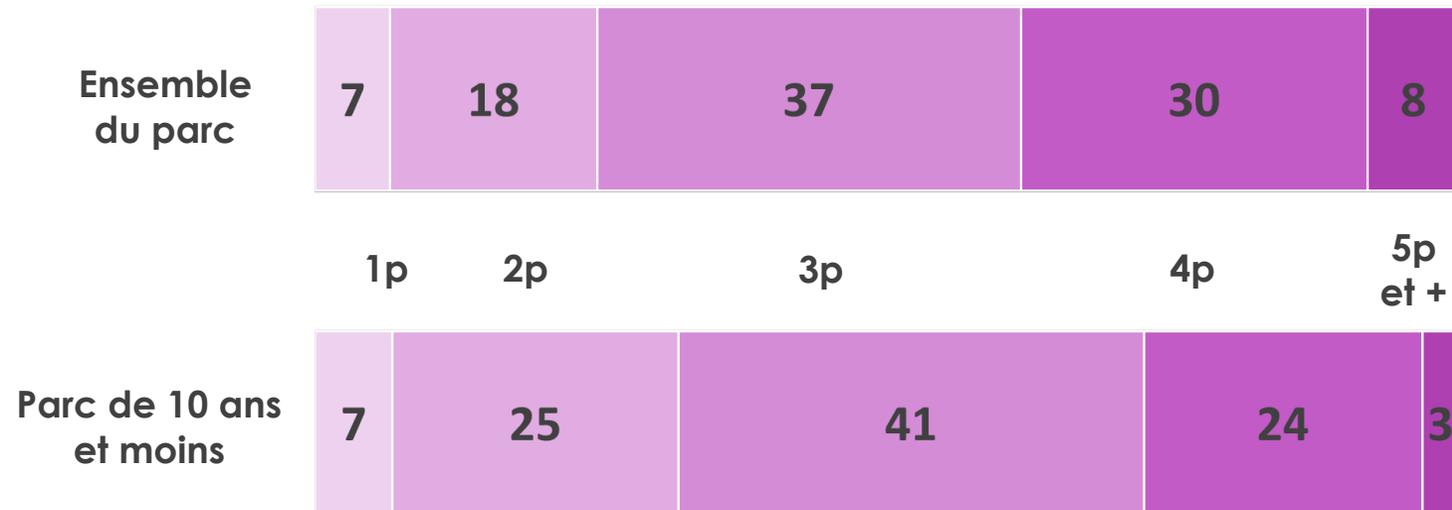
Caen la mer - Logements locatifs sociaux au 1er janvier 2021



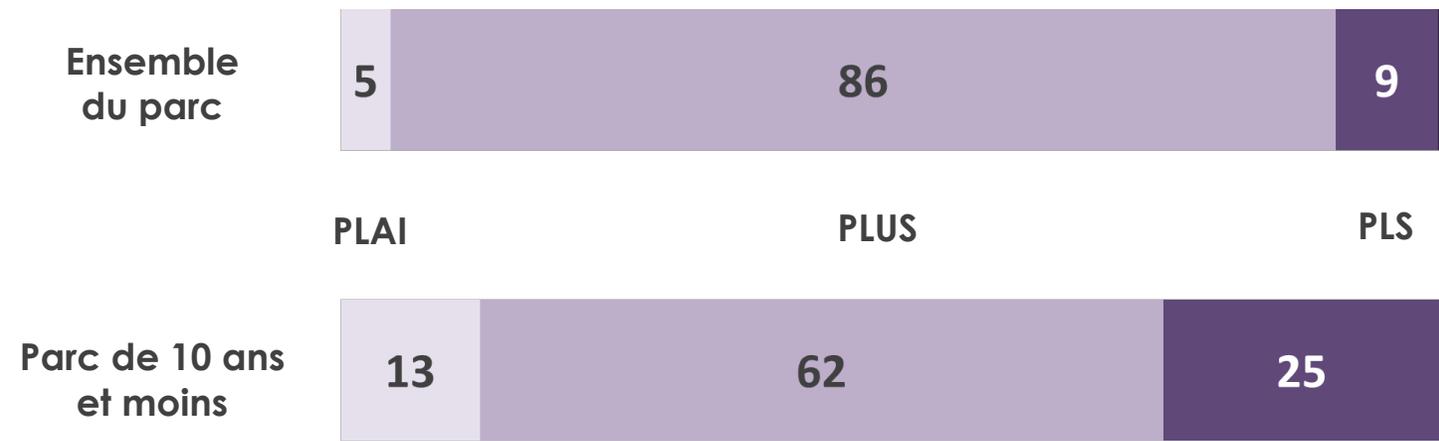
# Un parc récent qui se diversifie

- **Les logements récents sont globalement plus petits**, les 2 et 3 pièces représentent plus de 65 % du parc des 10 dernières années
- C'est une diversification des typologies souhaités par les PLH
- **Les logements collectifs sont majoritaires** (75 % du parc) une augmentation récente de cette part
- **Une diversification des types de financement à la faveur des PLAI et des PLS**
- Une majorité des PLAI est concentrée dans le centre urbain
- **La part des logements PLUS est importante mais 30 % des logements ont un niveau de loyer équivalent à un PLAI**

Répartition des Logements Locatifs Sociaux selon le nombre de pièces (en %)



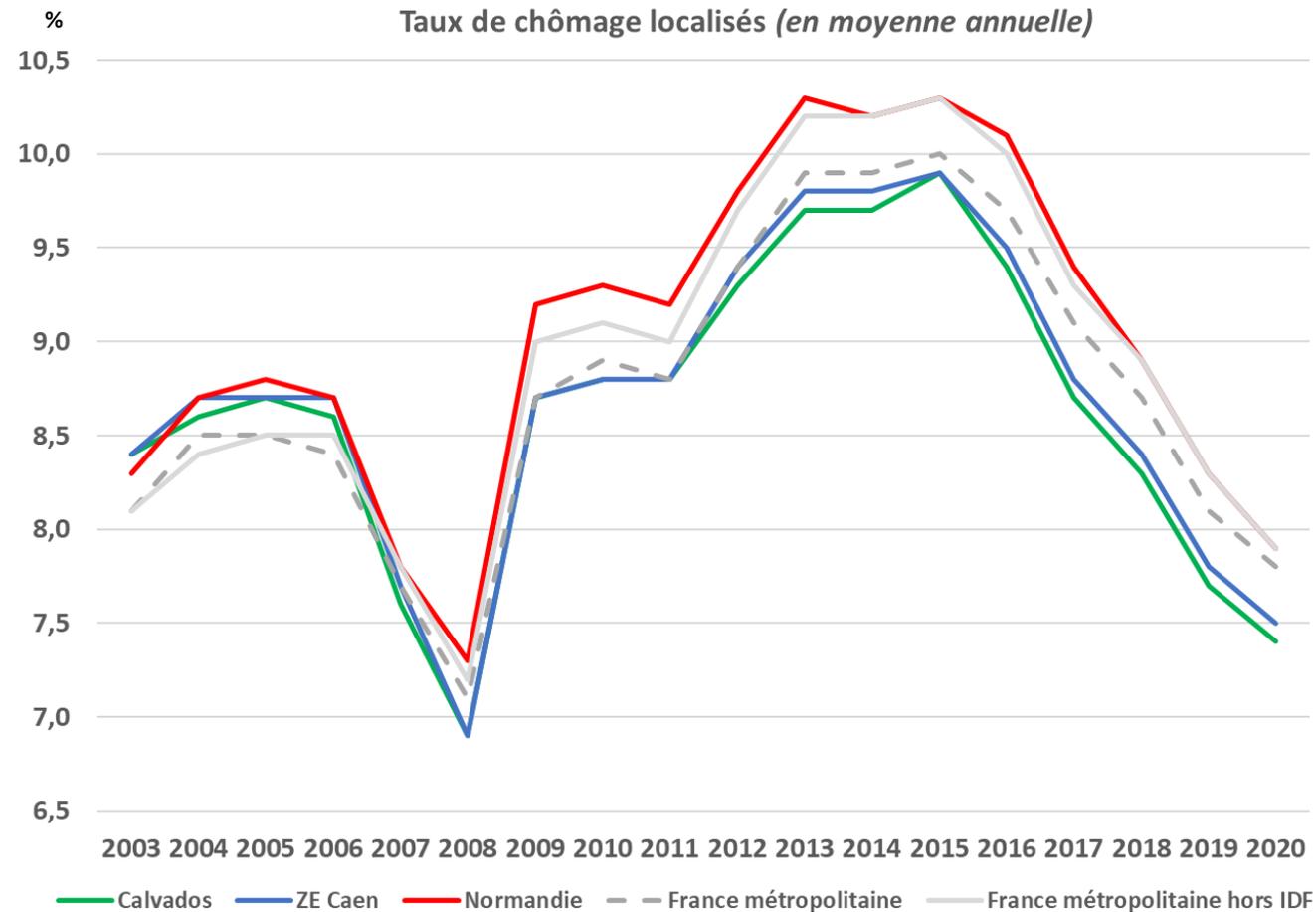
Répartition des LLS selon le type de financement en %)



PLI : moins de 1 %

# Un niveau de vie à Caen la mer comparable à la moyenne observée à l'échelle régionale et nationale

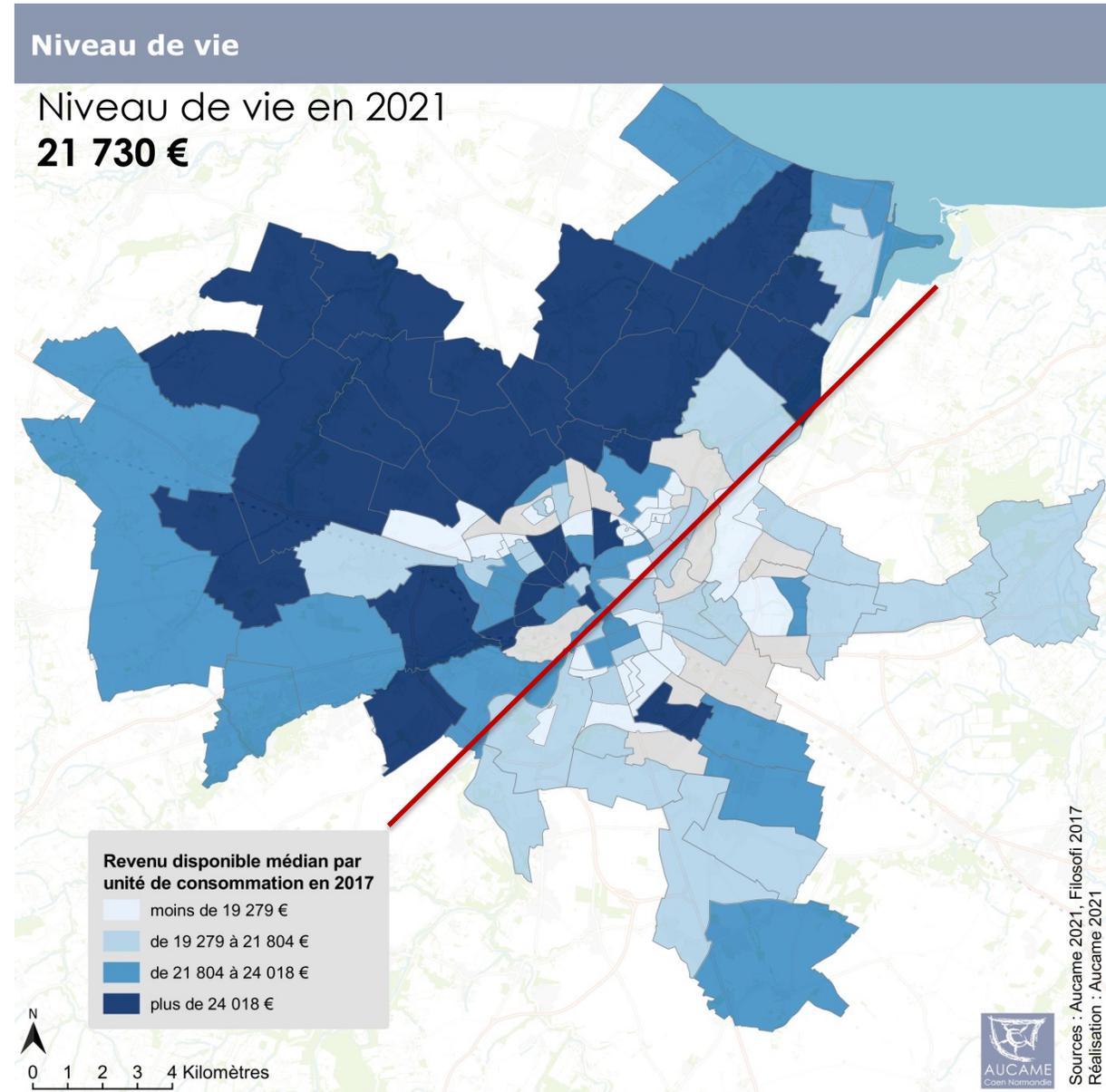
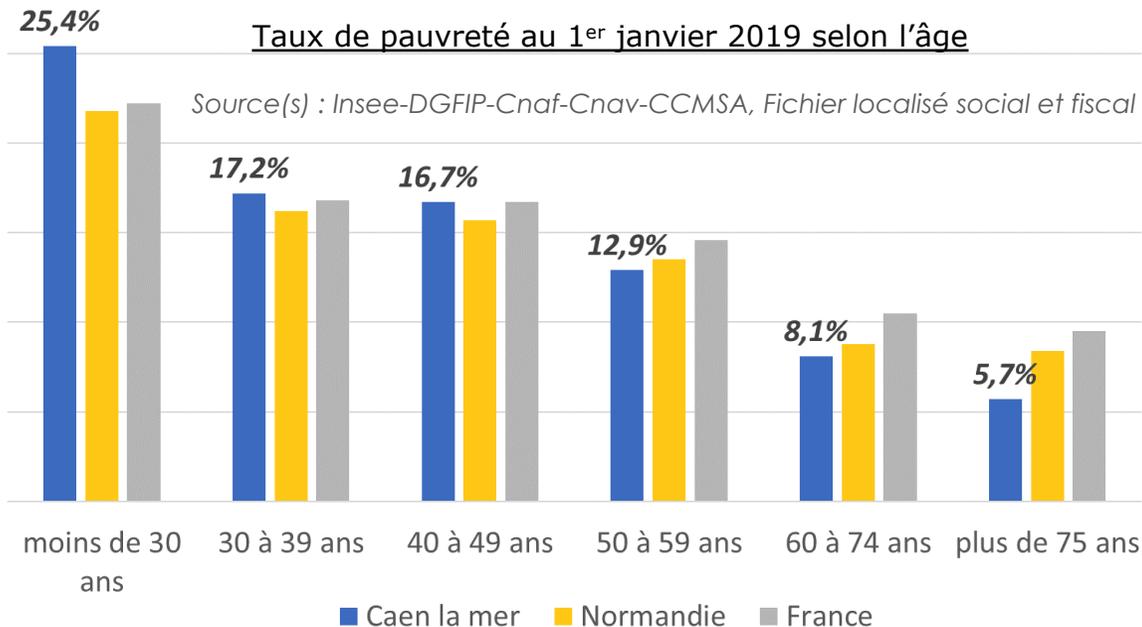
- En 2021, **un niveau de vie médian qui s'élève à 21 730 €**  
Normandie = 21 200 € / France = 21 730 €
- **La moitié des ménages a un niveau de vie inférieur à 1 833 € par mois**
- Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, **14 % des habitants de Caen la mer vivent en dessous du seuil de pauvreté**  
Normandie 13 % / France = 14 %
- **Une augmentation des demandeurs d'emplois catégorie A, B et C de 3 % par an entre 2011 et 2016, inférieure aux évolutions nationales**  
Normandie : 2,5 % par an / France : 3,7 % par an
- **Un taux de chômage en baisse : 7,5 % en 2020**  
Normandie : 7,9 % / France : 7,8 %



Source : Insee, taux de chômage localisés, enquête emploi DOM

# Mais de fortes disparités sociales spatialement très marquées

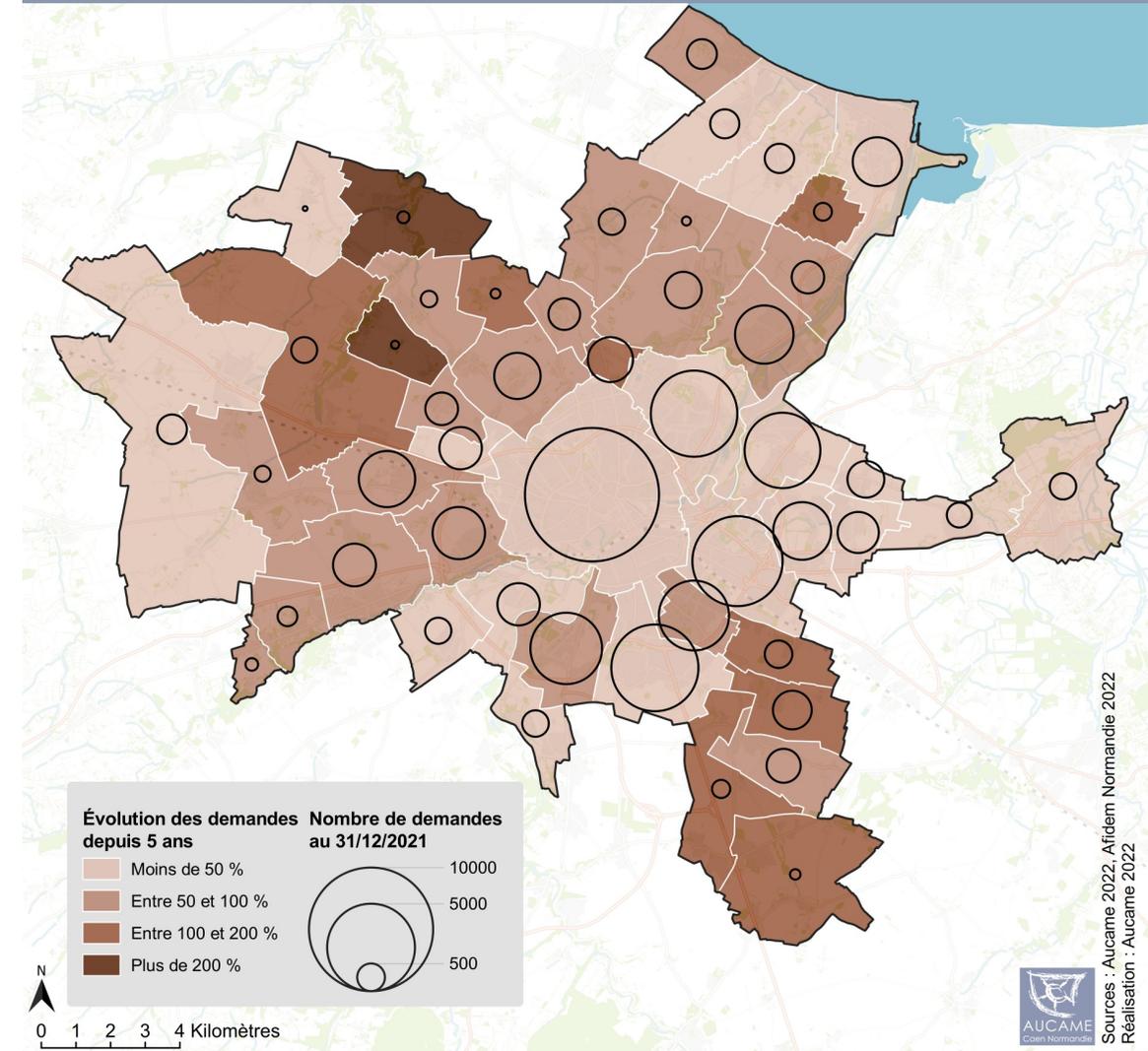
- Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, **14 % des habitants de Caen la mer vivent en dessous du seuil de pauvreté** :
  - › Mais seulement **5 % des propriétaires concernés contre 26 % des locataires**
  - › **Les jeunes plus fortement touchés** à l'échelle de Caen la mer
  - › **De fortes disparités** entre la rive gauche et la rive droite de l'Orne
- **Un contexte de crise et d'inflation** qui risque d'accroître la pauvreté à court terme



# Des demandes en logements sociaux en hausse et un allongement des délais d'attente

- **La demande en logement social a augmenté de 26 % entre 2016 et 2021**, passant de 13 900 demandes à 17 480
- C'est une **évolution similaire** à celle de l'ensemble du **Calvados**
- **Les attributions ont diminué de 10 % sur la même période**
- Pour le Calvados, cette baisse est de 14 %
- Cette baisse des attributions est à l'origine d'un **allongement des délais d'attente : 21 mois en moyenne en 2016 contre 22 en 2021**
- Pour le Calvados, le délai d'attente moyen est le même en 2016 et 2021 : 20 mois

Évolution de la demande en logement social à Caen la mer entre 2016 et 2021



Source : AFIDEM NORMANDIE

# Logement et hébergement des personnes défavorisées : le PDALHPD\* 2017-2022, un document de référence qui se finalise à la fin de l'année

- Une **capacité d'accueil faible en hébergement avec 1,57 place pour 1000 adultes** de 20 à 59 ans contre une moyenne nationale de 1,70 place.
- Un besoin d'accéder à des petits logements.
- **Des tensions existantes** sur ces derniers **renforcent donc l'engorgement des hébergements**, notamment à **Caen et Lisieux**.
- **Des nuitées à l'hôtel qui augmentent entre 2009 et 2015**
- Depuis 2013, **une augmentation de l'offre en structures d'accueil pour les personnes en situation de précarité** (*diagnostic PLH*)
- **3 enjeux du PDALHPD pour Caen la mer :**
  - un besoin en **petits logements à bas coût**,
  - **un accompagnement adapté** aux problématiques des publics spécifiques
  - la nécessité d'**augmenter la capacité d'accueil en logements adaptés**

Recensement des structures collectives – diagnostic PLH 2019

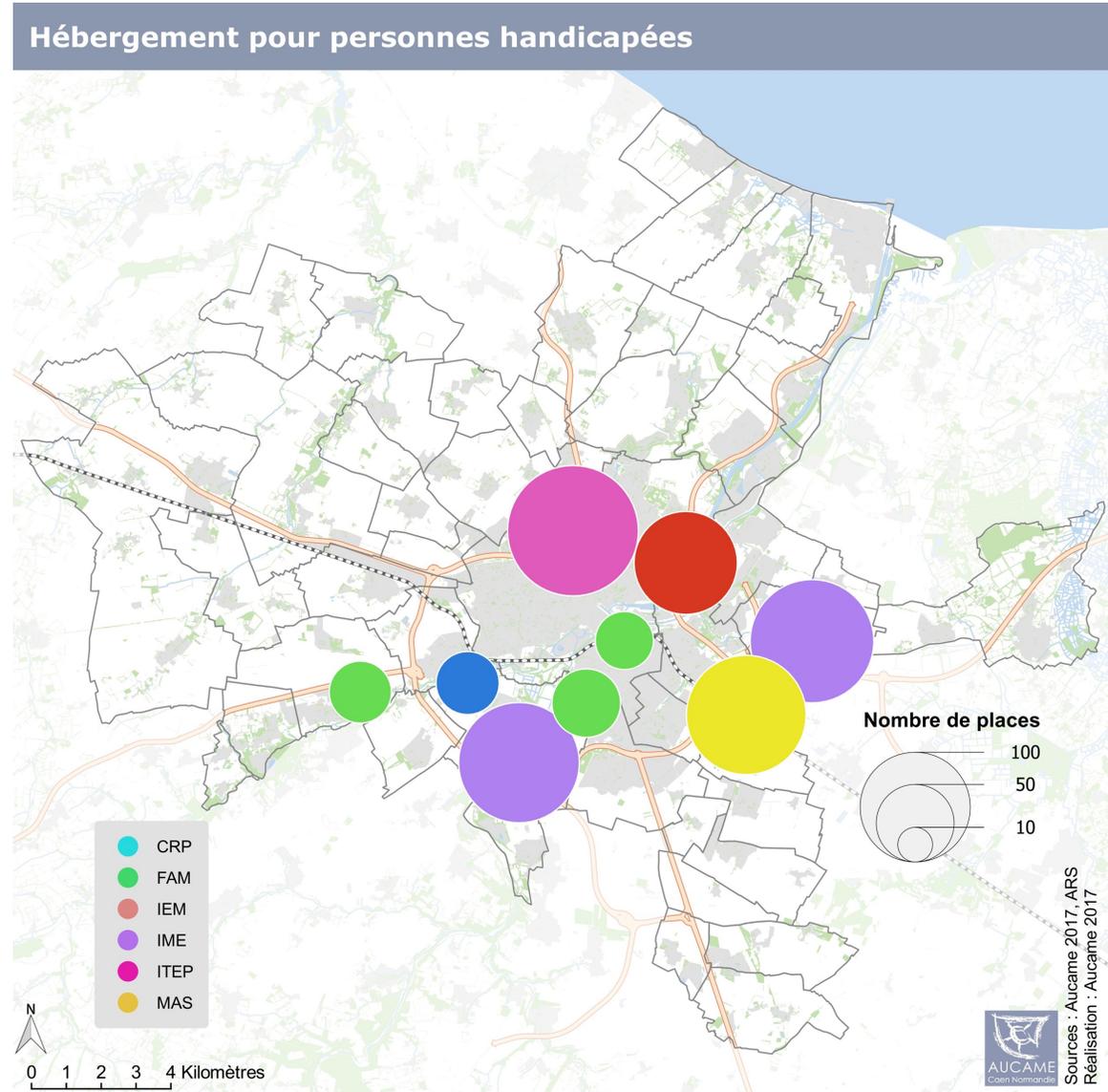
type	Commune	Nbre de structures	Nbre de places
Structures d'hébergement d'urgence	Caen	11	440
Structures de stabilisation	Caen	1	28
Structures d'insertion	Caen	4	208
Maisons Relais	Caen	2	47
	colombelles	1	40
Résidences sociales	Caen	4	155
Conventionnement ALT (aide au logement temporaire) et/ou IML (Intermédiation Locative)	Caen la mer	9	632
<b>TOTAL</b>		<b>33</b>	<b>1 550</b>

\* Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

# Les ménages en situation de handicap, des besoins mais un manque de connaissance

- **PLH qui a mis en exergue des enjeux :**
  - **Un manque de connaissance** des besoins et des attentes des ménages en situation de handicap.
  - Mais un accueil en structures d'hébergement qui semble **insuffisant au regard des besoins** : 725 places en 2017 (*diagnostic PLH*)
- **Au 31 décembre 2020, 5 121 personnes perçoivent l'Allocation Adulte Handicapé (6 999 pers. couvertes)**
  - 2,6 % de la population de Caen la mer
  - 45 % des allocataires du Calvados

Statut d'occupation des bénéficiaires de l'AAH



# L'habitat des gens du voyage, de l'accueil à la sédentarisation

- **Compétence de Caen la mer** : création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs. La Communauté urbaine n'est pas compétente pour gérer les installations non autorisées.
- **Les équipements existants** :
  - **8 aires permanentes d'accueil des gens du voyage**, soit 97 emplacements (taux d'occupation de 94.5% en moyenne)
  - **1 terrain de grands passages** permettant d'accueillir les missions en période estivale
  - **1 terrain de petits passages** en herbe (à réaménager)
- **Les équipements à créer** (obligations du schéma du schéma départemental d'accueil des gens du voyage) :
  - **Un terrain de grands passages** à Ouistreham ou communes environnantes
  - **Un terrain familial locatif ou habitat adapté** à Blainville sur Orne
  - **Un terrain mixte pour les voyageurs hippomobiles** à Thue et Mue
  - **Un terrain de petits passages**
- **Une recommandation du schéma** : la réalisation d'une maîtrise d'œuvre urbaine et social (MOUS) pour évaluer les besoins de sédentarisation et identifier les solutions et la création de terrains dits « optionnels »

La nouvelle aire d'accueil des gens du voyage de Fleury-sur-Orne/Ifs



Source : Caen la mer

# Le PLH 2019-2024, des objectifs aux réalisations, à mi-parcours

- Maintenir 25 % de logement locatif social (LLS) à Caen la mer,
- Produire 500 LLS par an (soit 25 % de la production neuve).

### Orientation 1

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

### Orientation 2

Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs existants

4 orientations stratégiques

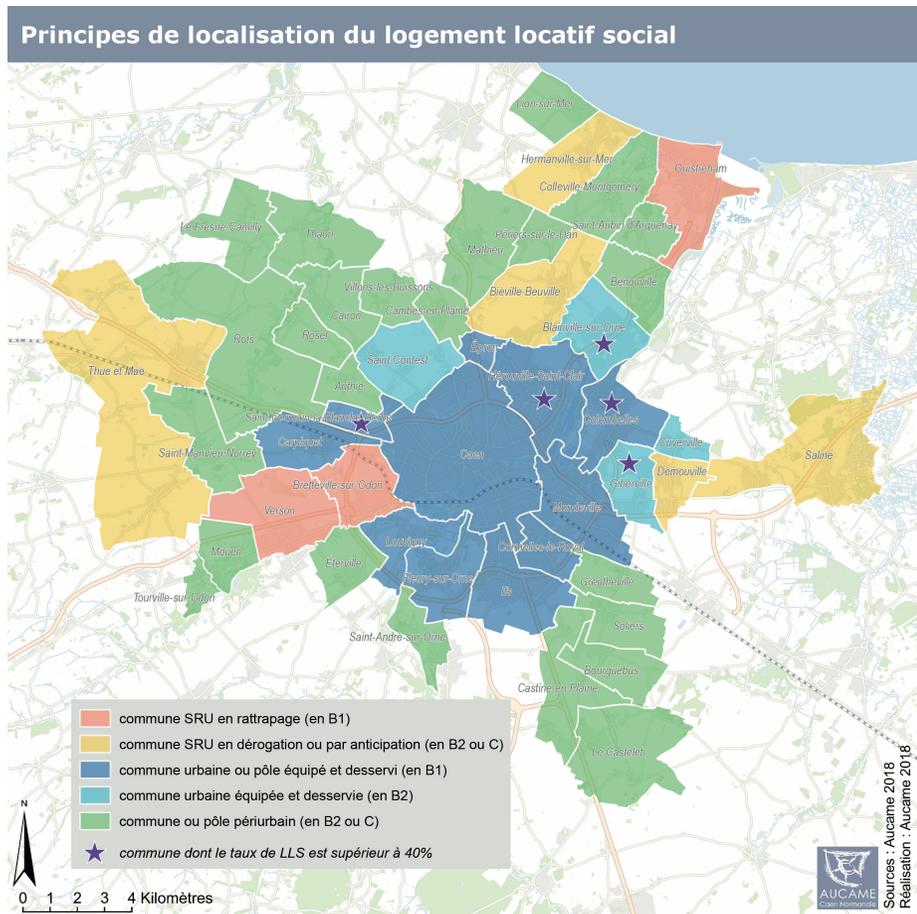
### Orientation 3

Proposer des logements adaptés aux besoins des habitants en organisant la mixité et les parcours résidentiels

### Orientation 4

Poursuivre les dispositifs de gouvernance et renforcer les outils de mise en œuvre du PLH

déclinées en 19 actions



Réalisation PLH 2019-2020

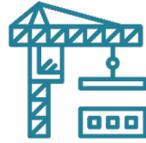


26 % de la production neuve de 2019-2020

# Le PLH 2019-2024, des objectifs aux réalisations à mi-parcours

## Être solidaire envers les habitants qui ont des difficultés à se loger :

- au moins 30 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sous financement PLAI,
- « dans toute opération de plus de 20 LLS, 30 % des logements seront de type PLAI, dont 50 % de petits logements (T1, T2) ».
- Réhabilitation du parc social
- Favoriser l'acquisition amélioration
- Décliner la stratégie en matière d'attribution du LLS,



## Bilan annuel moyen 2019-2020

- › **35 %** des livraisons de LLS sont des PLAI
- › **47 %** des livraisons de LLS sont des T1 et T2



## Subventions de Caen la mer

- › **301 PLAI** en 2019, **196** en 2020 et **136** en 2021
- › **Des logements sociaux dans le cadre de l'acquisition amélioration en diffus** : 21 en 2019, 5 en 2020, 9 en 2021
- › **Majoration de subvention pour les petits logements** très sociaux



**Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** = favoriser une meilleure mixité au sein du parc social et démarrage des travaux sur la cotation de la demande de logement social

- › Travaux menés en 2021
- › Conférence Intercommunale du Logement en juin 2022
- › Signature de la CIA à l'automne.

# Le PLH 2019-2024, des objectifs aux réalisations à mi-parcours

## Être solidaire envers les habitants qui ont des difficultés à se loger :

- Accompagner les ménages les plus fragiles
- Accompagner et sécuriser l'accès au logement des jeunes et des étudiants
- Agir en faveur des personnes âgées et/ou en situation de handicap
- Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des gens du voyage



› **Majoration des subventions de Caen la mer pour l'habitat inclusif** pour les personnes âgées et ou en situation de handicap

› **Majoration de subvention dès lors qu'il y a des travaux d'accessibilité** dans le parc social

› **Partenaire du Silver appart** de Caen la mer habitat aux côtés de Soliha, CCAS de Caen, CD14



› **Lancement du Programme d'Intérêt Général** en 2020 : aide aux ménages sous plafonds de ressources ANAH à rénover leur logements ou réaliser des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie et au handicap



Soutien aux associations de Caen la mer :

› **Association Immobilière Sociale SOLIHA** et **Agence Immobilière à Vocation Sociale AISCAL**

› **ACSEA CLLAJ**

› **ACSEA** pour la gestion du centre d'hébergement d'urgence Cap Horn