



PLUi-HM

Caen la mer

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal
Habitat et Mobilités



Atelier Habitat : du diagnostic aux besoins et enjeux

Logement abordable et accession à la propriété

29 juin 2022

Des typologies de logements très diverses à l'échelle de Caen la mer mais spatialement très marquées



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



55 %
d'apparts



52 %
T4 et T5



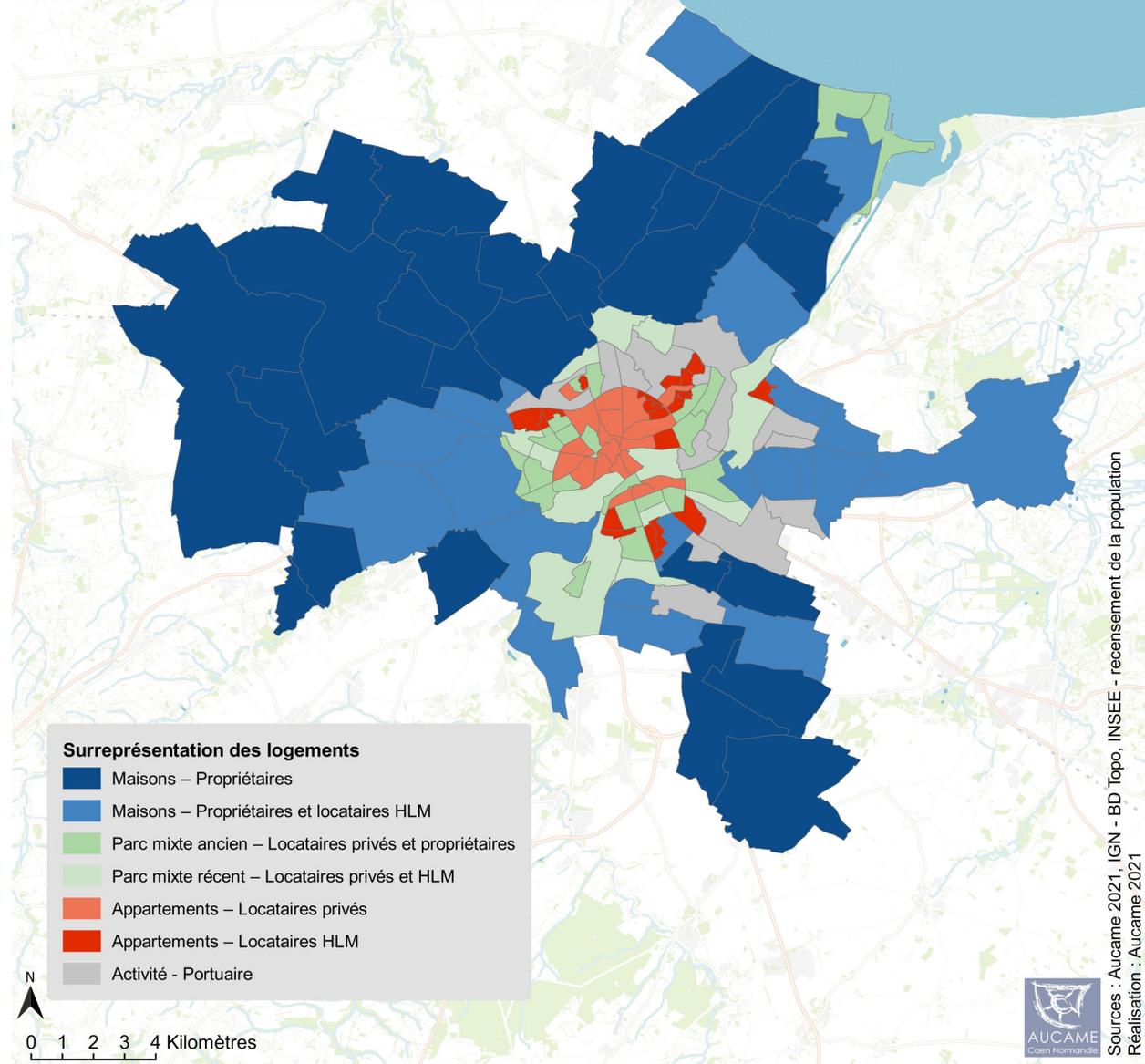
54 %
locataires



60 %
lgts datant 46-70

- Un **parc** de logements **très typé spatialement** selon une organisation centre/périphérie
- Des **grands** logements en **périphérie occupés par des propriétaires**, des **petits** logements dans le **centre de Caen plutôt occupés par des locataires**
- **Des secteurs mixtes attractifs** pour l'individuel ancien et le collectif récent dans les quartiers périphérique du centre urbain

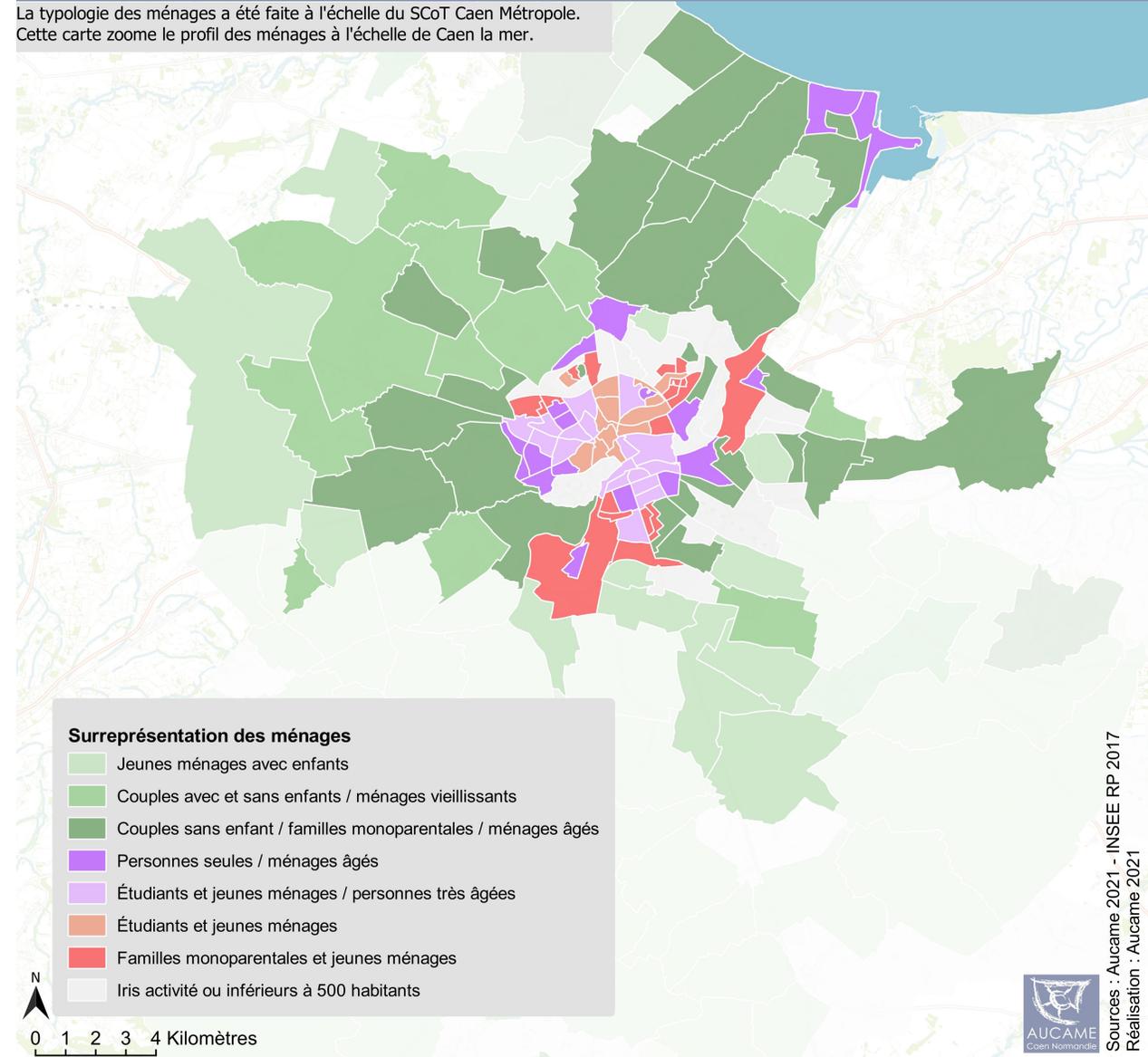
Typologie des logements



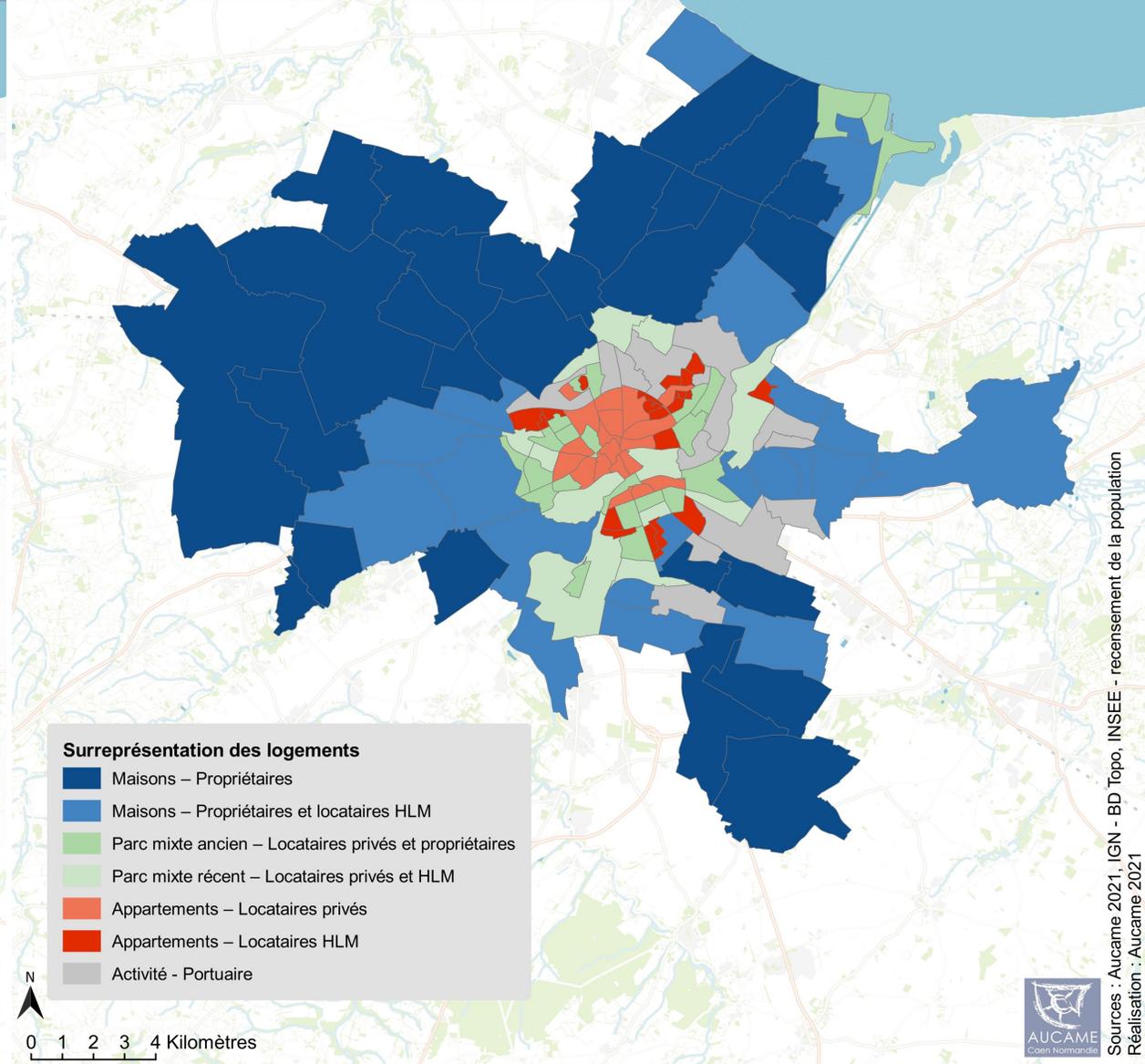
Un lien fort entre typologie de logements et profils des ménages

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.



Typologie des logements



Le logement abordable, une déclinaison du PLH 2019-2024



- Permettre aux classes moyennes et modestes d'accéder à la propriété à Caen la mer en faisant émerger des logements à prix maîtrisés :
- Produire 300 logements en **accession abordable** (15 % de la production neuve)
 - Poursuivre et renforcer le **partenariat avec les opérateurs publics et privés**
 - Expérimenter des **dispositifs innovants** permettant de maîtriser les prix de vente des logements (**ex. : Office de Foncier Solidaire**)



déclinées en 19 actions

Le logement abordable, un objectif difficile à mesurer

Bilan moyen sur 2 ans (2019-2020) des livraisons de logement



Prix plafond PSLA TTC = Prix maîtrisé

	2019	2020	2021	2022
Zone B1	3 145 €	3 128 €	3 141 €	3 262 €
Zone B2	2 744 €	2 730 €	2 741 €	2 847 €
Zone C	2 400 €	2 387 €	2 397 €	2 490 €

Source : ANIL

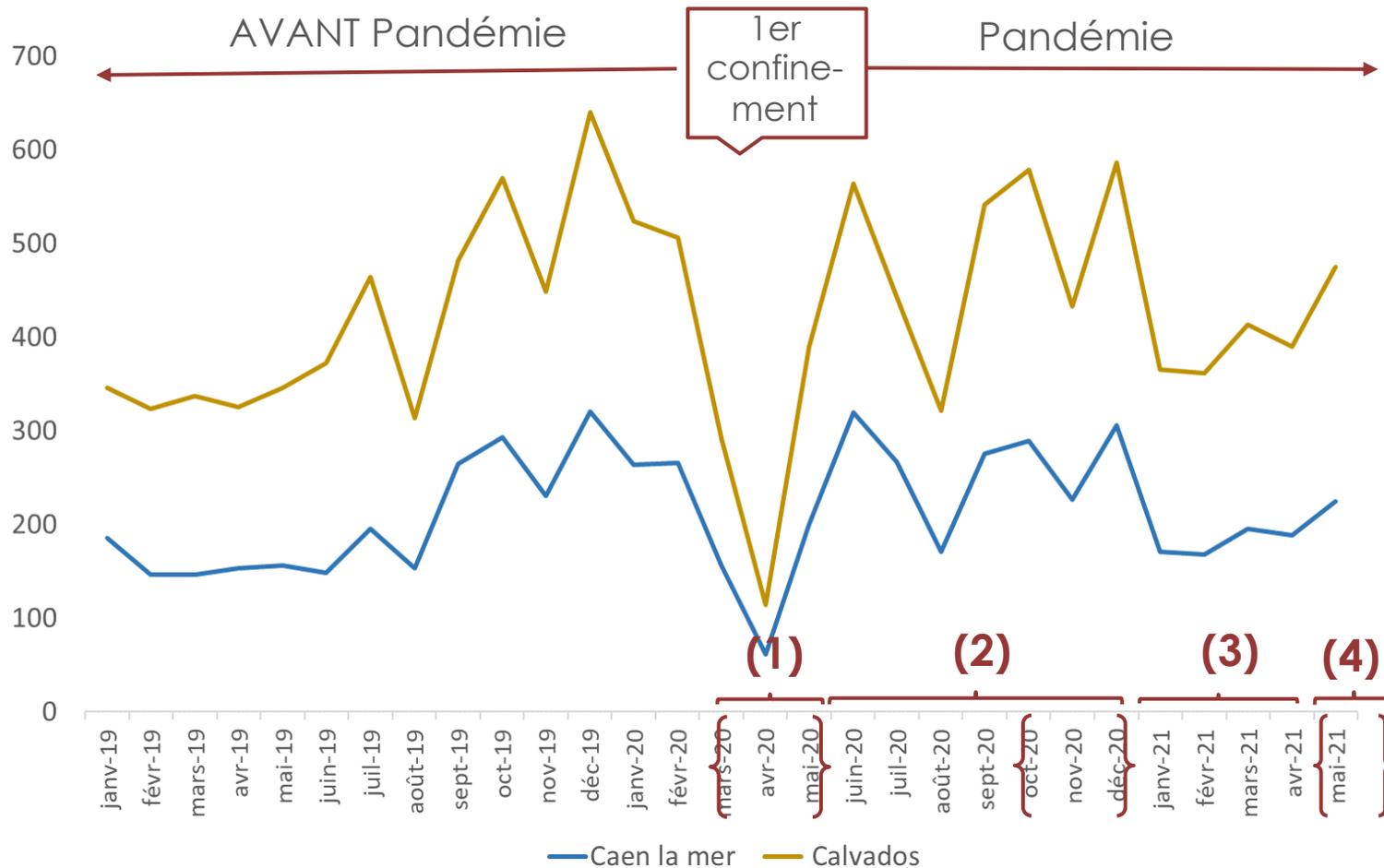
- **Une accession sociale subventionnée par Caen la mer** : 177 logements entre 2019 et 2020, soit 4 % des livraisons de logements
- **Pas d'outils encore disponible pour mesurer l'accession maîtrisée**
 - **Des barèmes de prix**
 - **Des chiffres issus de l'Observatoire du Logement Neuf de Normandie** : 155 logements vendus en accession maîtrisée (au sens OLONN), soit 7 % des ventes de 2019 et 2020
- **Un partenariat avec les opérateurs publics et privés actif**
- **Organisme de Foncier Solidaire (OFS) en cours de création**

Principe de l'OFS : le ménage (sous plafond de ressources) achète les droits réels du logement (à un prix inférieur à l'acquisition en pleine propriété) et loue le foncier à l'OFS

La crise sanitaire, un effet accélérateur sur un marché de l'ancien déjà dynamique et peu impacté par les mesures de confinement

Évolution des transactions immobilières par mois à l'échelle du Calvados et Caen la mer

Source : Base de données immobilières notariales PERVAL – traitements Aucame



Evolution des volumes
Février 2019/février 2020 **VS** mai2020/mai 2021

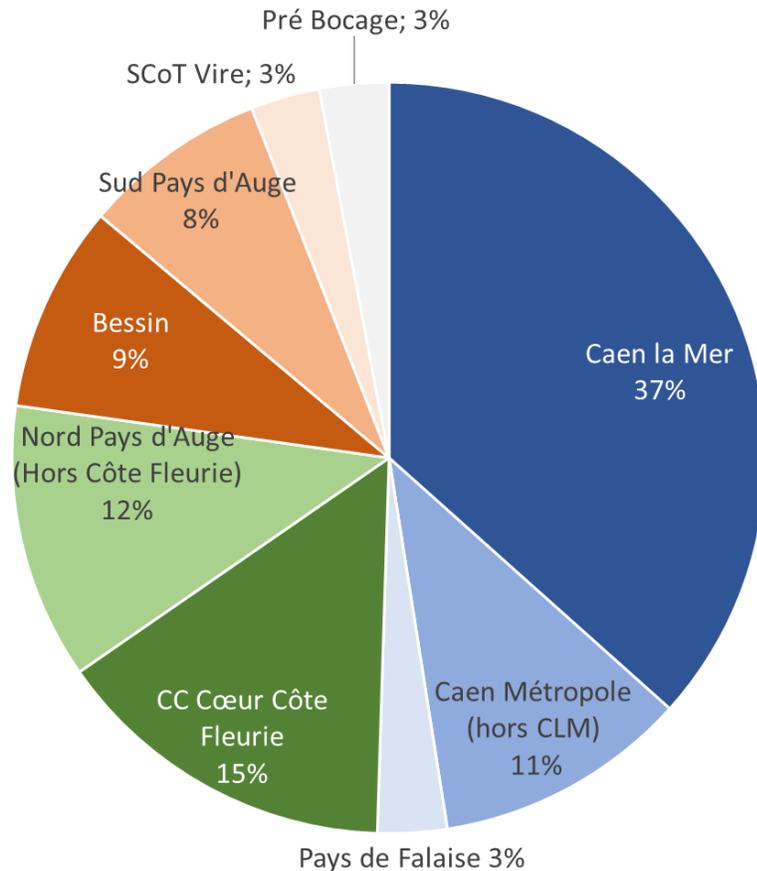
	Caen la mer	Calvados
Total	+ 7 %	+ 6 %

Des volumes de ventes de 2019 atteints dès novembre 2020 malgré le 1^{er} confinement :

- › Baisse des transactions immobilières pendant la période du 1^{er} confinement **(1)**
- › Hausse des transactions liée à un effet de rattrapage avant l'été et à des volontés d'achat plus nombreuses après l'été **(2)**
- › Baisse des transactions liée au 2^{ème} confinement = difficultés à visiter et à se déplacer d'octobre à décembre 2020 **(3)**
- › **Depuis l'été, ralentissement du marché avec des demandes moins fortes mais un marché qui se complique avec une pénurie de l'offre et des prix élevés (4)**

Des équilibres géographiques de marchés qui restent stables mais des secteurs qui « profitent » plus de ce dynamisme

Répartition des achats immobiliers par SCoT entre mai 2020 et mai 2021



Source : Base de données immobilières notariales PERVAL – traitements Aucame

- A l'échelle du Calvados, **75 % des achats restent concentrés à Caen-Métropole et au Nord Pays d'Auge**
- A l'échelle de **Caen la mer**,
 - **37 %** du marché du Calvados
 - **70 % des achats immobiliers** concentrés dans les **9 communes du centre urbain et le littoral**

Paroles d'acteurs

« Caen et le littoral sont des secteurs très recherchés mais manquent de biens individuels et/ou avec jardin ».

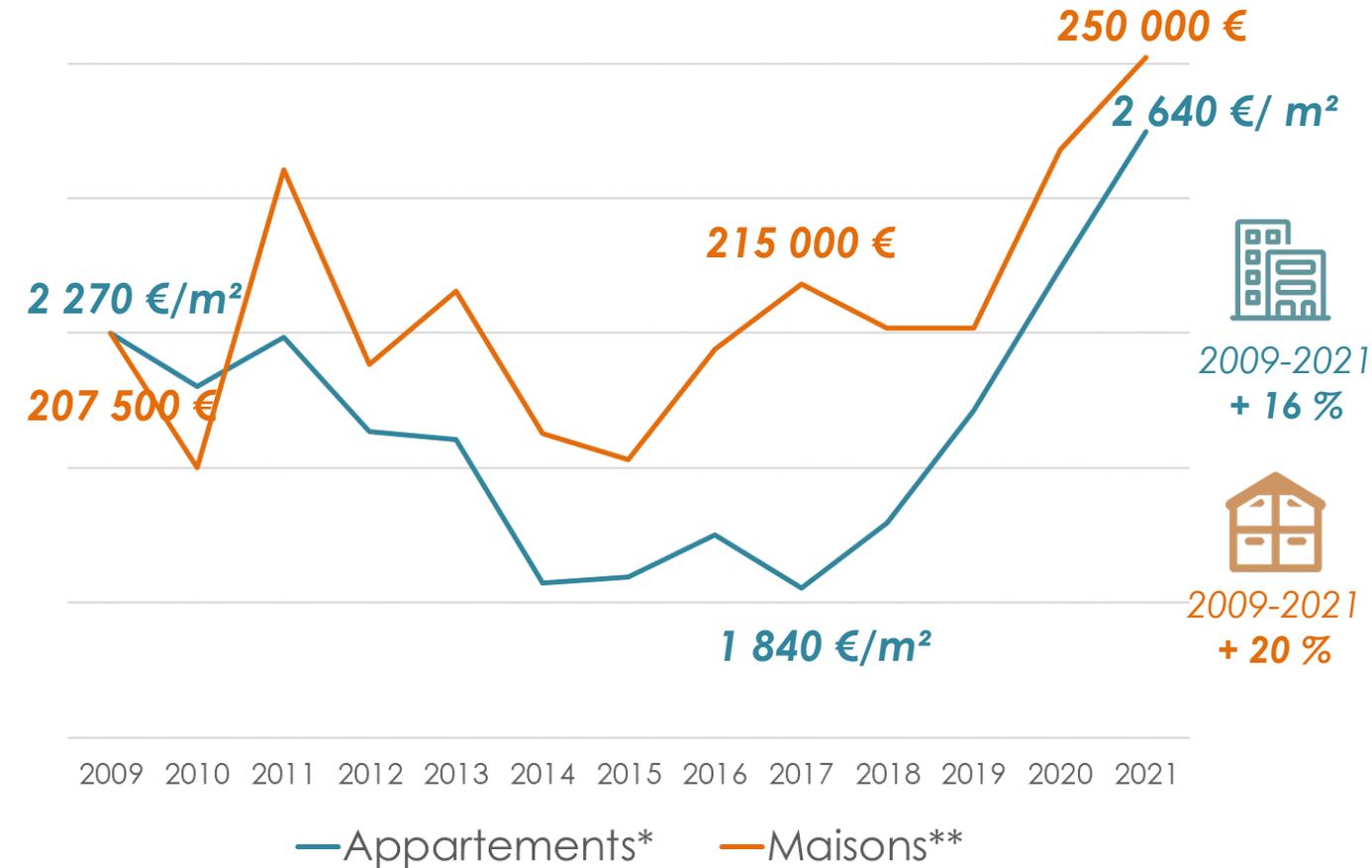
« Attirait pour la côte amplifié par la crise »

« L'agglomération de Caen très recherchées : 10-15 mn du centre-ville et desservi par le bus de ville »

« Accessibilité à Caen est un facteur important pour l'installation des ménages (proximité de l'emploi, des services, des équipements et des transports) ».

Une conséquence de ce dynamisme et de cette pénurie de biens : une augmentation rapide et généralisée des prix dans l'ancien

Évolution des prix médian de l'ancien en base 100 au 4^{ème} trimestre



* Ville centre
** ville centre + agglomération

Evolution des prix médians des maisons
février 2019 - février 2020 **VS** Mai 2020-Mai 2021

	Caen	Caen la mer	Calvados
Fév.2019/fév.2020	265 000	219 000	180 000
Mai 2020 /mai 2021	280 000	234 000	190 000
Evolution	+ 6 %	+ 7 %	+ 5,5 %

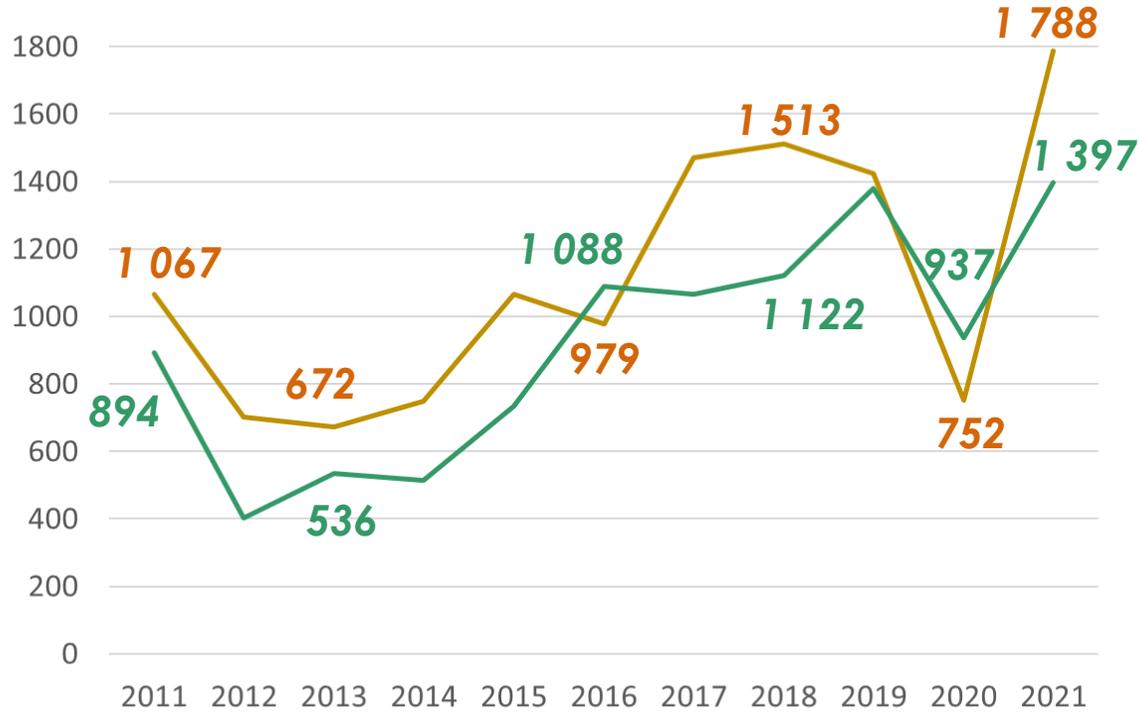
Evolution des prix médians des appartements au m²
février 2019 - février 2020 **VS** Mai 2020-Mai 2021

	Caen	Caen la mer	Calvados
Fév.2019/fév.2020	2 416	2 120	2 400
Mai 2020 /mai 2021	2 600	2 320	2 640
Evolution	+ 8 %	+ 9 %	+ 10 %

Source : Base de données immobilières notariales PERVAL
– traitements Aucame

Un marché de la promotion très dynamique depuis 2013 : redémarrage en 2021 après une année 2020 plus compliquée et des prix à la hausse

Évolution des mises en vente et des ventes nettes

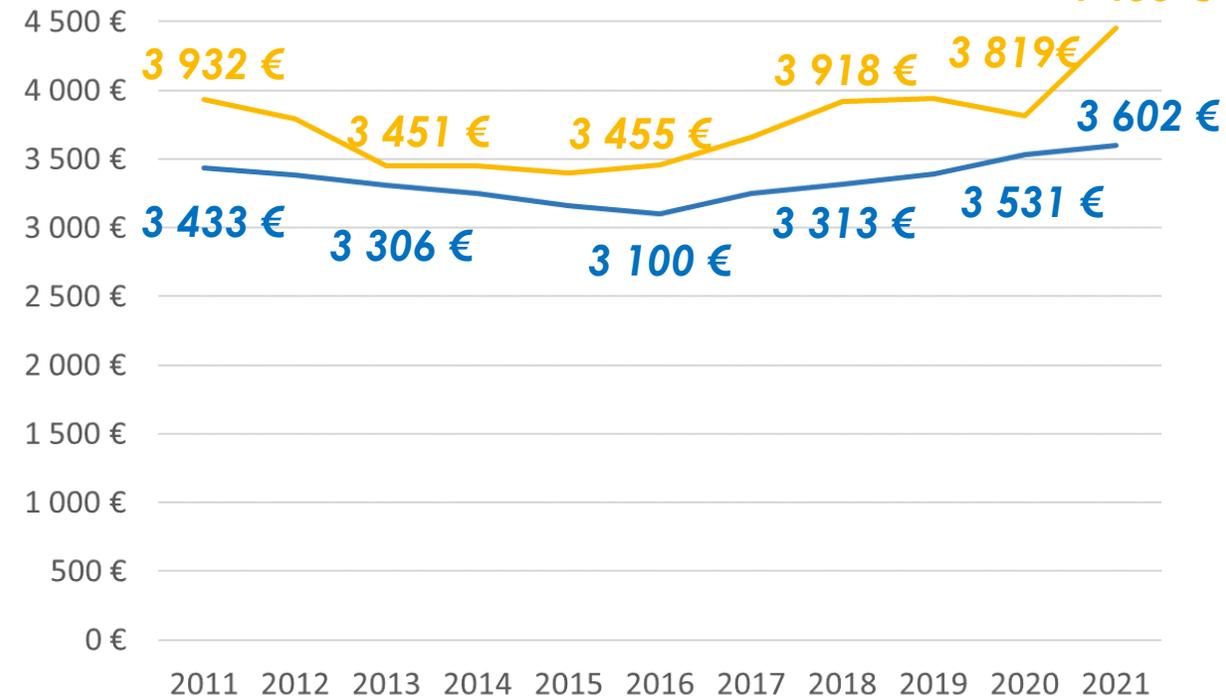


— Mise en vente — vente nette

2013-2021
+ 166 %

2013-2021
+ 160 %

Évolution des prix moyen du collectif libre parking inclus



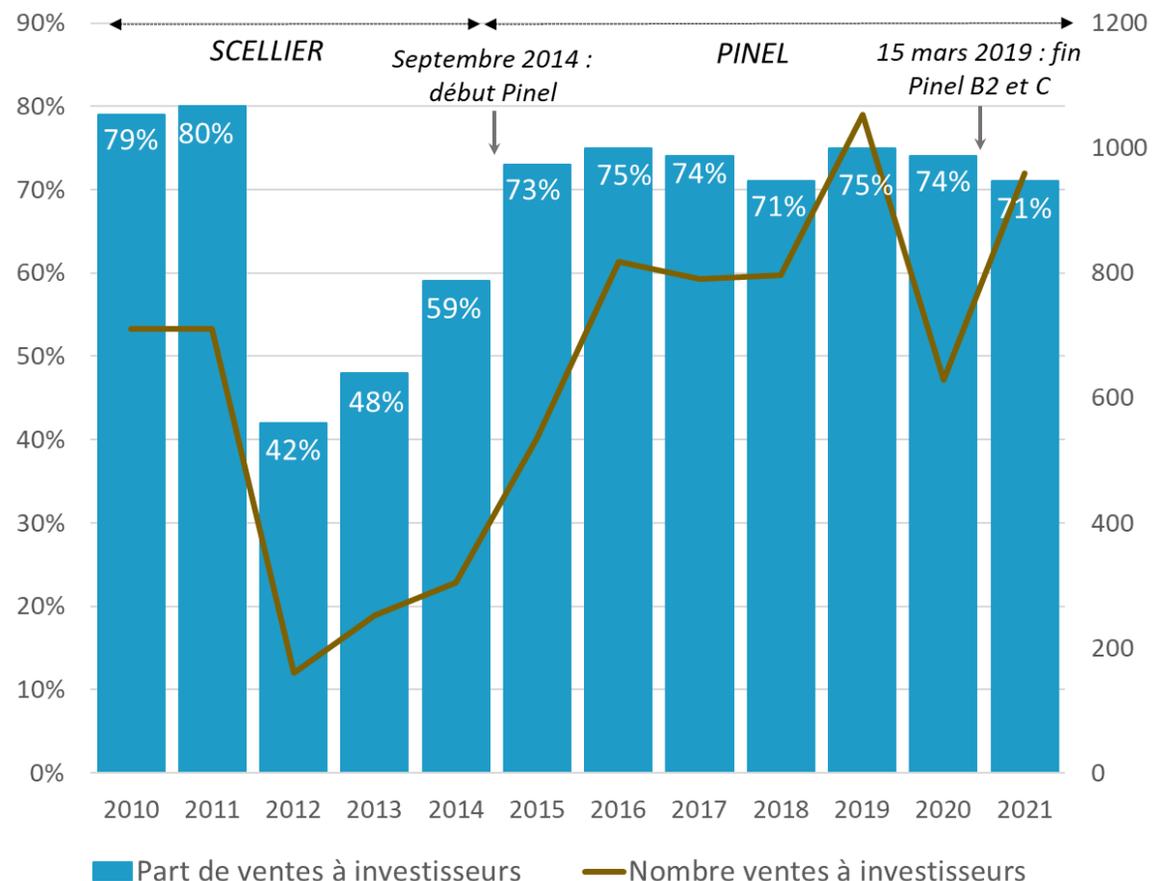
— Caen — Périphérie

2013-2021
+ 30 %

2013-2021
+ 10 %

Des dispositifs de défiscalisation : un effet d'accélérateur sur la construction neuve de Caen la mer

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



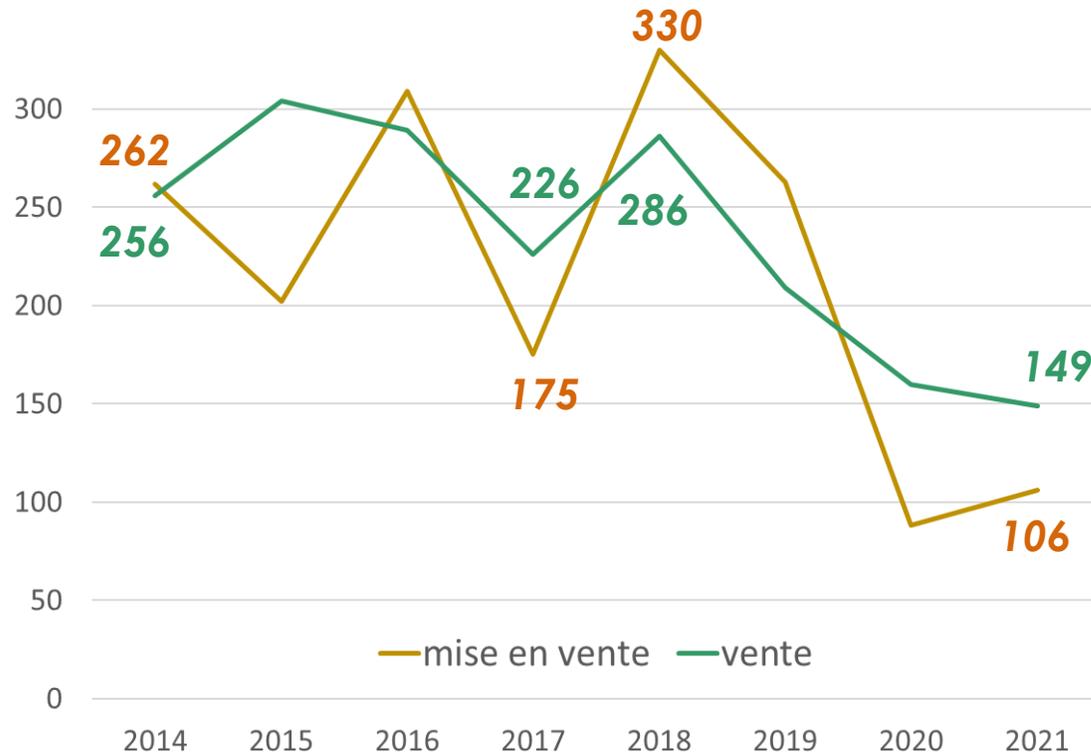
Evolution des ventes

	1S 2020/1S2019	1S2021/1S2019
Ventes à investisseurs	- 40 %	- 9 %
Ventes à occupants	- 6 %	+ 34 %

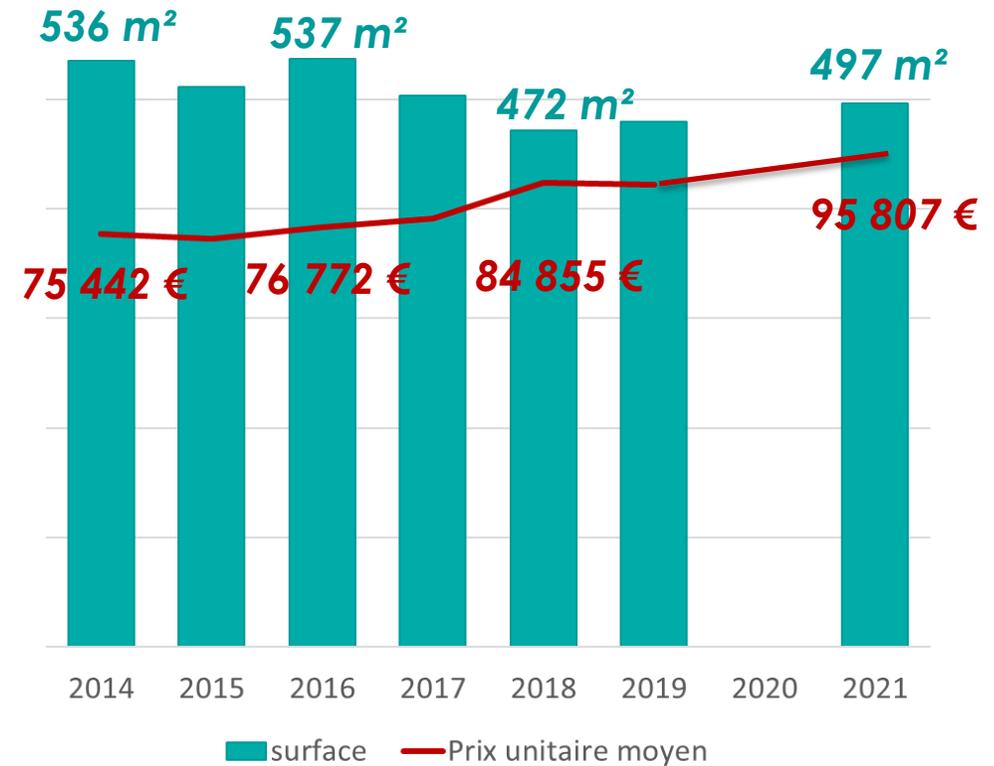
- **Un marché porté par des ventes à investisseurs** depuis des années qui permet de proposer de logements locatifs de qualité à loyer maîtrisé
- **Mais des ventes à investisseurs en recul** depuis 2019 sous l'effet de 2 phénomènes :
 - La **crise sanitaire**
 - La **fin du dispositif PINEL** pour les communes **en B2**

Individuel aménagé : une diminution des volumes de mises en ventes, une offre commerciale très faible et des prix à la hausse

Évolution des mises en vente et des ventes nettes de l'individuel aménagé



Évolution des prix unitaires moyens et des surfaces



Mise en vente
2014-2021

- 60 %



Vente
2014-2021

- 42 %



Offre commerciale
2020-2021

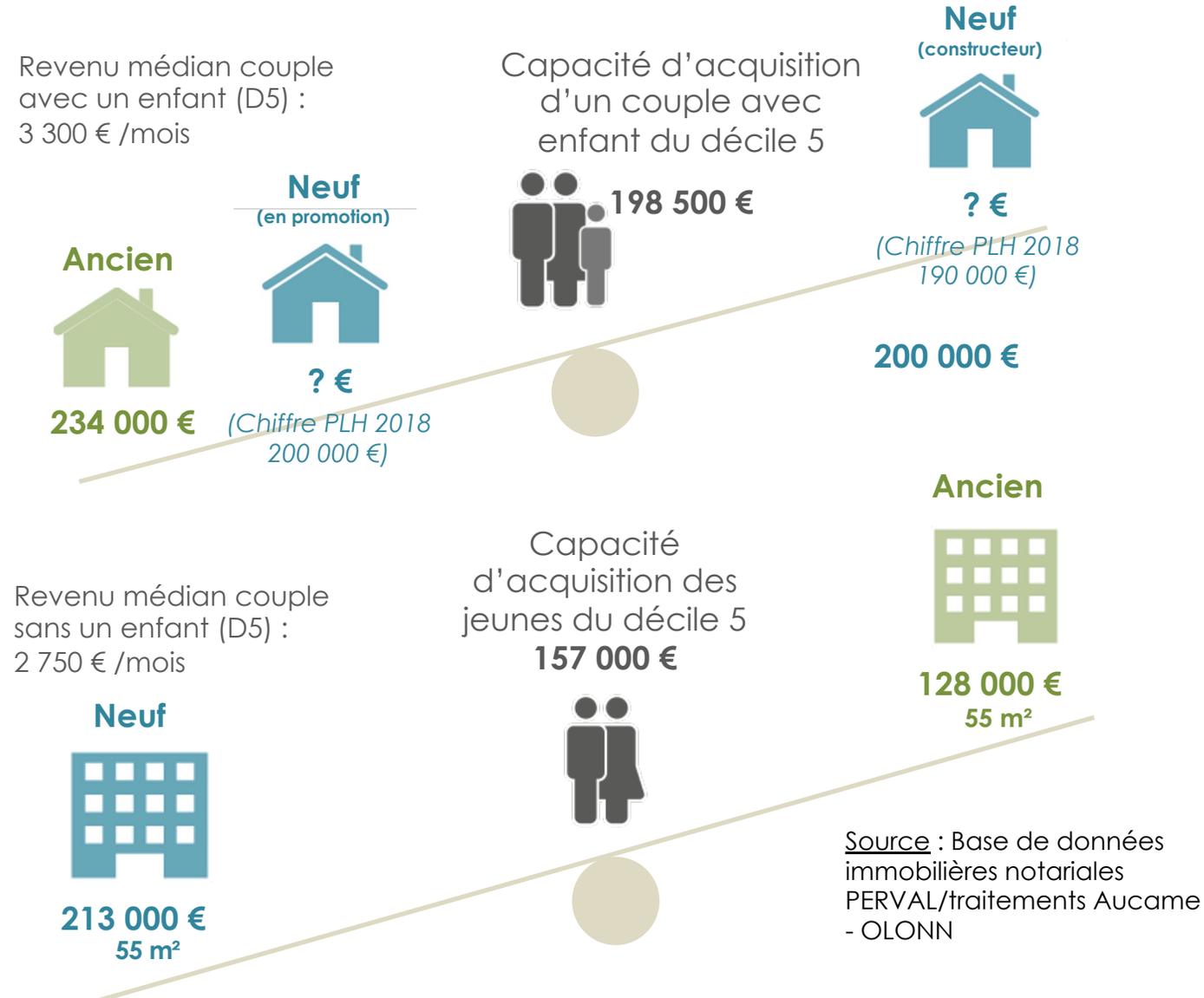
53
- 63 %



Prix
2014-2021

+ 27 %

Une accession à la propriété difficile : des niveaux de prix qui restent en inadéquation avec les revenus des ménages



Simulation au 14/06/2022 du crédit agricole:

Taux d'intérêt sur 22 ans à 1,8 %

Sans apport

Revenu médian disponible par unité de consommation – médiane (5ème décile)
Personne seule : 1 833 € / mois

- Des niveaux de prix qui ont **fortement augmenté** ces derniers mois
- Des difficultés importantes pour les **primo-accédants**
- **Des prix qui restent en inadéquation avec les revenus** des ménages
- Malgré une forte augmentation, **le collectif ancien reste relativement accessible**
- **Une augmentation des coûts de construction** liés la pénurie de matériaux qui a eu **un impact sur le coût de construction ?**

Source : Base de données immobilières notariales PERVAL/traitements Aucame - OLONN