



# PLUi-HM

*Caen la mer*

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal  
Habitat et Mobilités

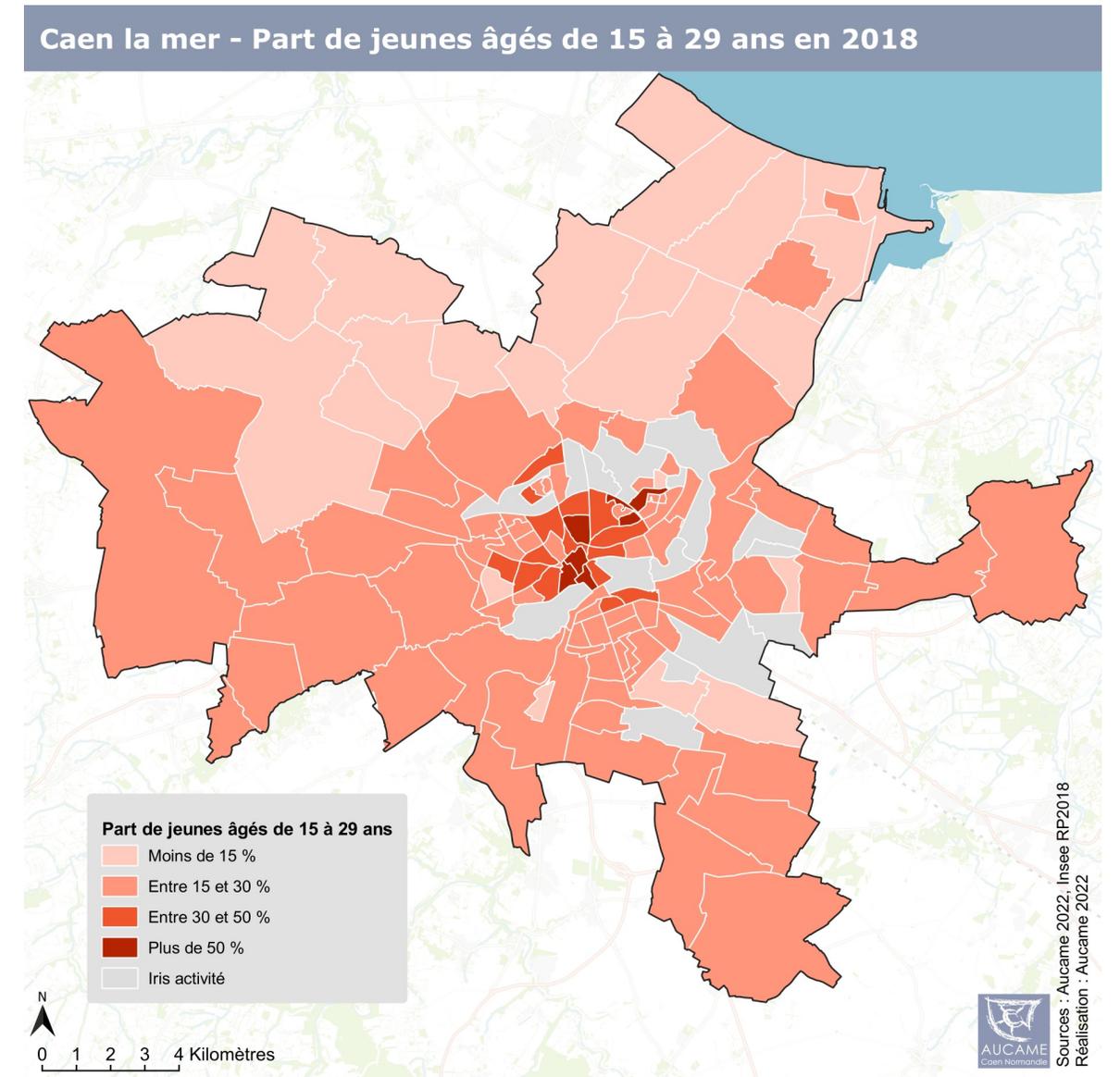
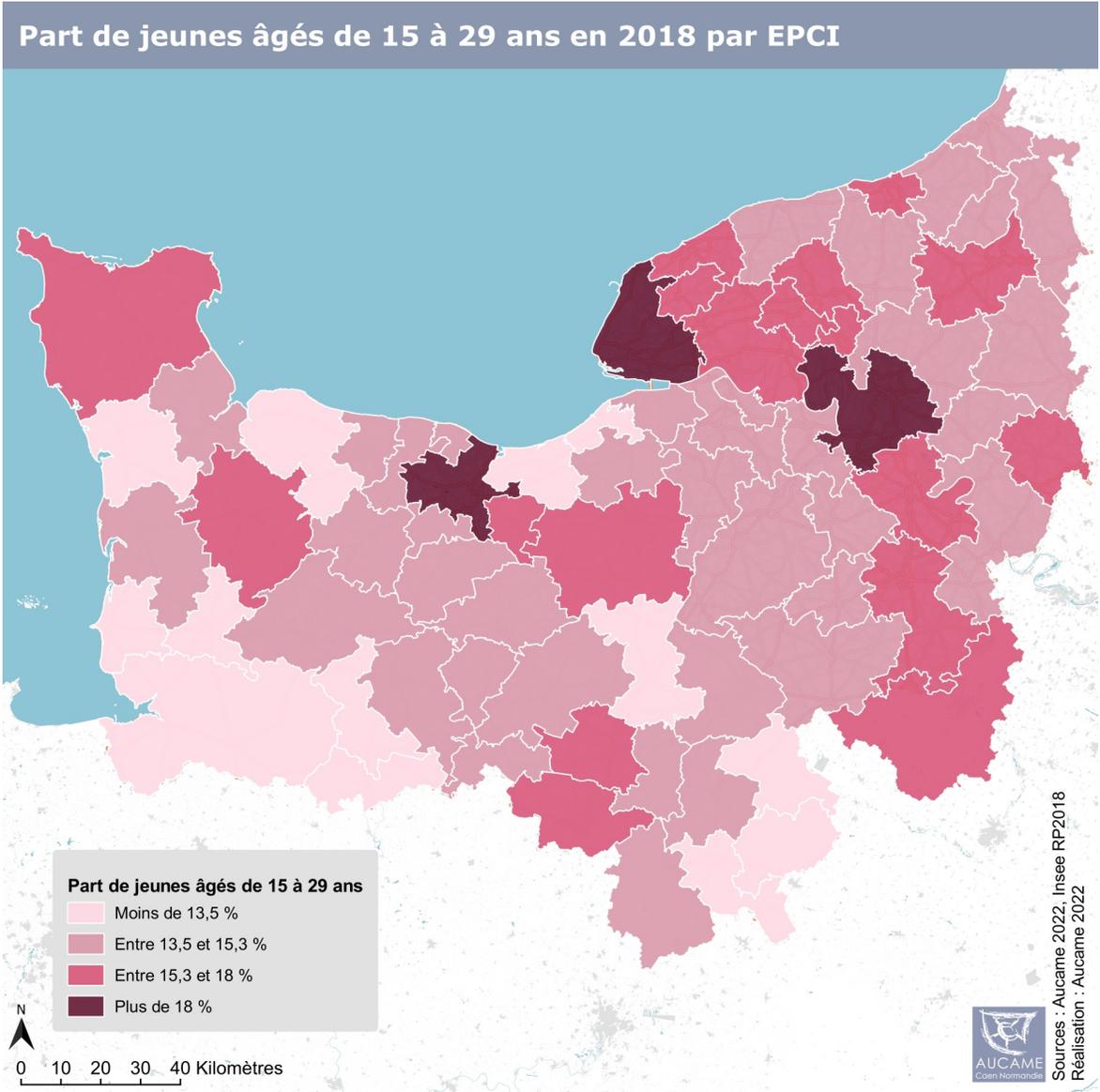


Atelier Habitat :  
du diagnostic aux besoins et enjeux

Jeunes actifs et étudiants

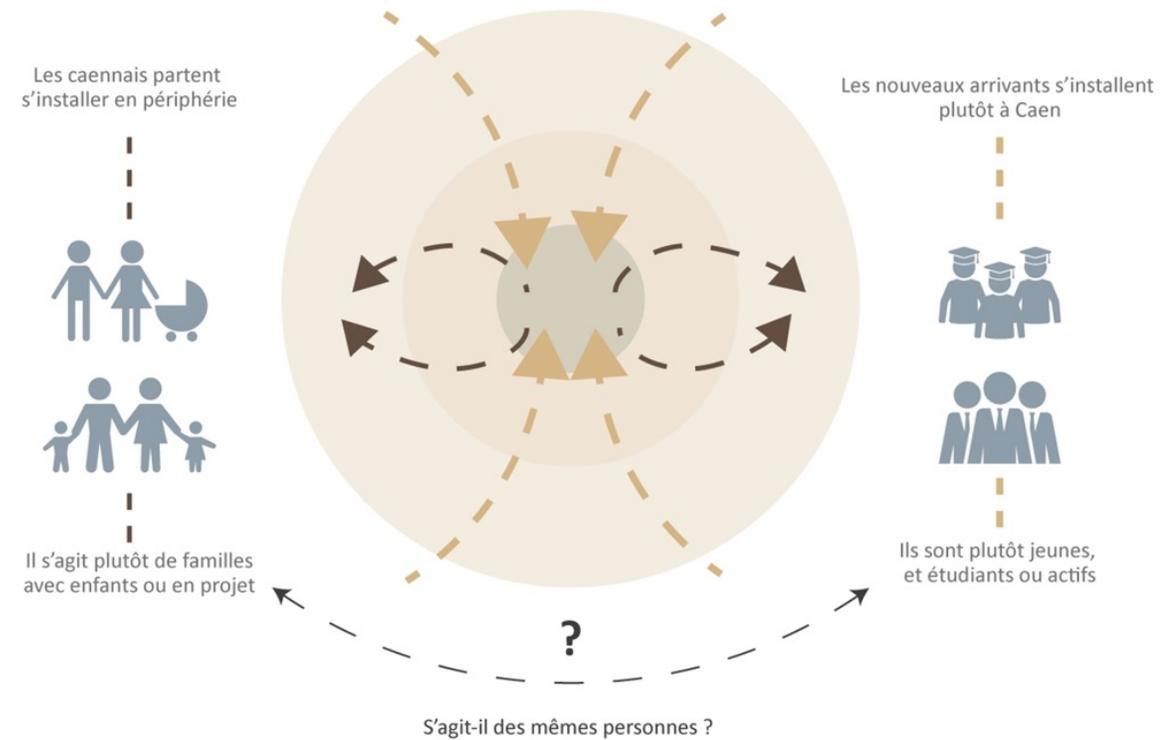
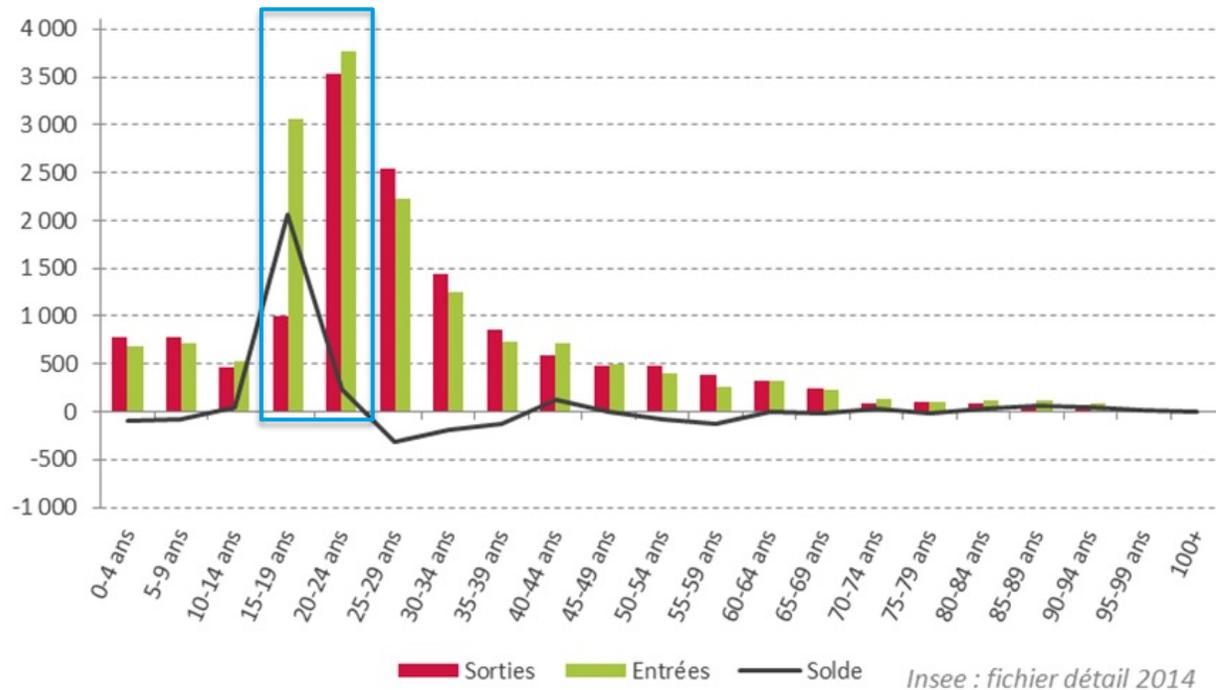
30 juin 2022

# Caen la mer, et surtout Caen, pôle de vie central des jeunes dans l'Ouest de la Normandie



# Un pôle qui attire les jeunes de l'Ouest de la Normandie

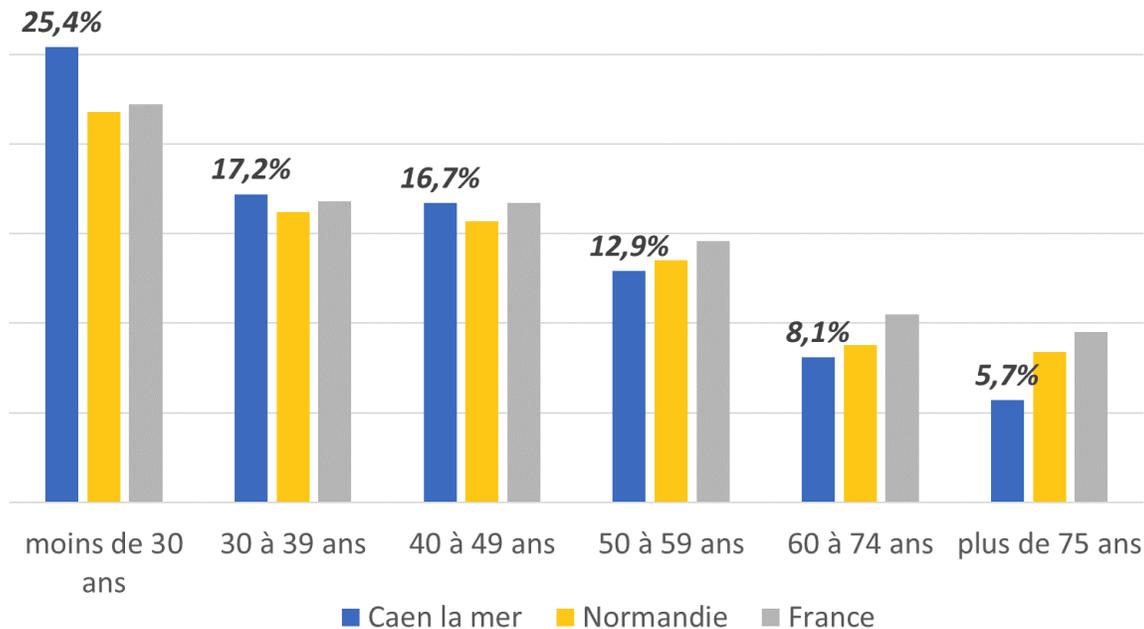
- Caen la mer est un pôle attractif pour les jeunes de l'ouest de la Normandie
- Ils contribuent énormément au bilan migratoire positif, bien qu'une partie quitte Caen après quelques années pour une formation spécifique ou pour trouver un emploi



# Des jeunes qui vivent majoritairement dans le parc de logements privé

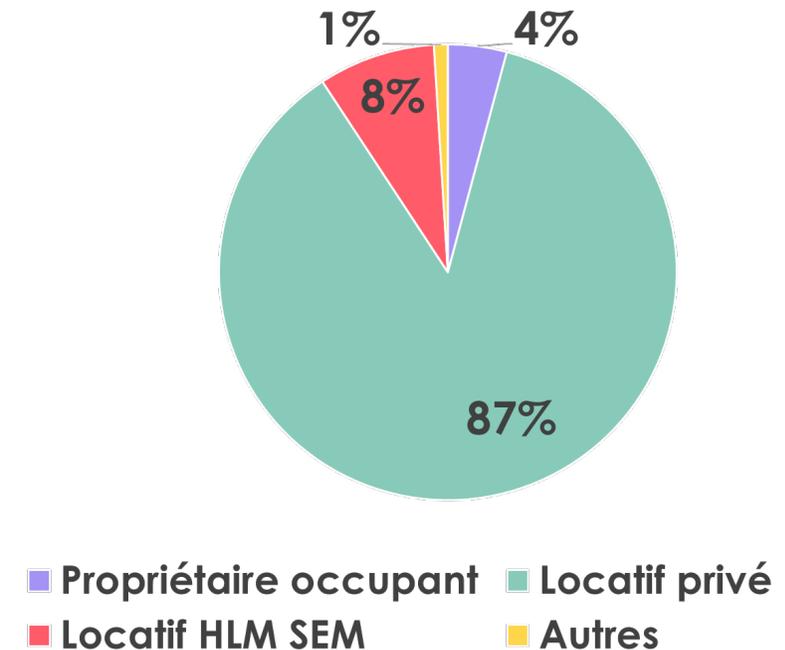
- Des situations de pauvreté qui concernent davantage les jeunes
- Plusieurs raisons : des étudiants et apprentis avec des faibles revenus, des jeunes en difficulté face à l'emploi...

Taux de pauvreté au 1<sup>er</sup> janvier 2019 selon l'âge



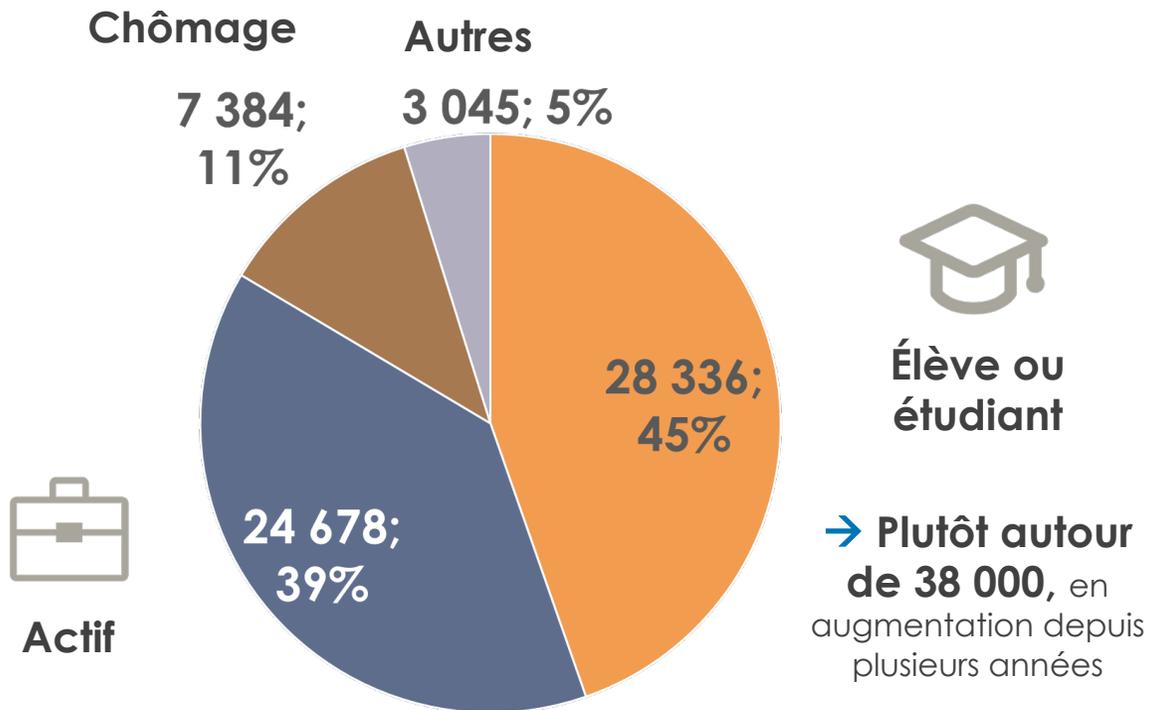
- 87 % des moins de 25 ans vivent dans le parc privé
- La part des moins de 25 ans vivant le parc locatif social est faible alors qu'une grande majorité pourrait y prétendre
- Moins de 25 ans : 1 952 premières demandes pour un logement social en 2021; 463 attributions, soit 23 %

Statut d'occupation des moins de 25 ans

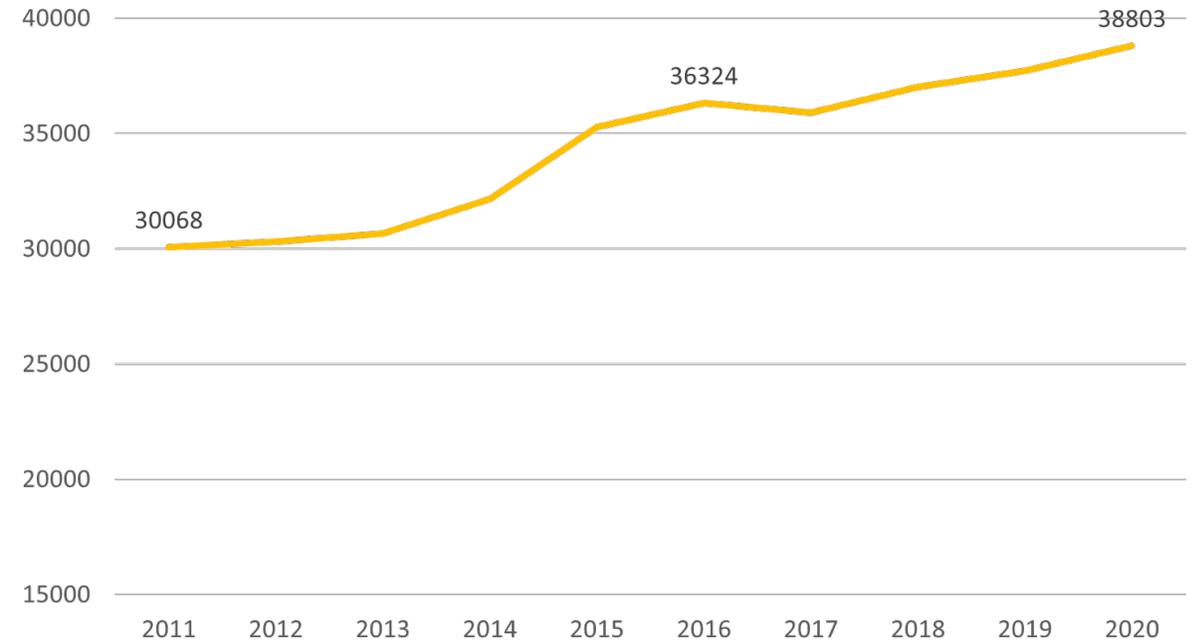


# Que font les jeunes à Caen la mer ?

Activité des 15-29 ans



Effectif étudiants

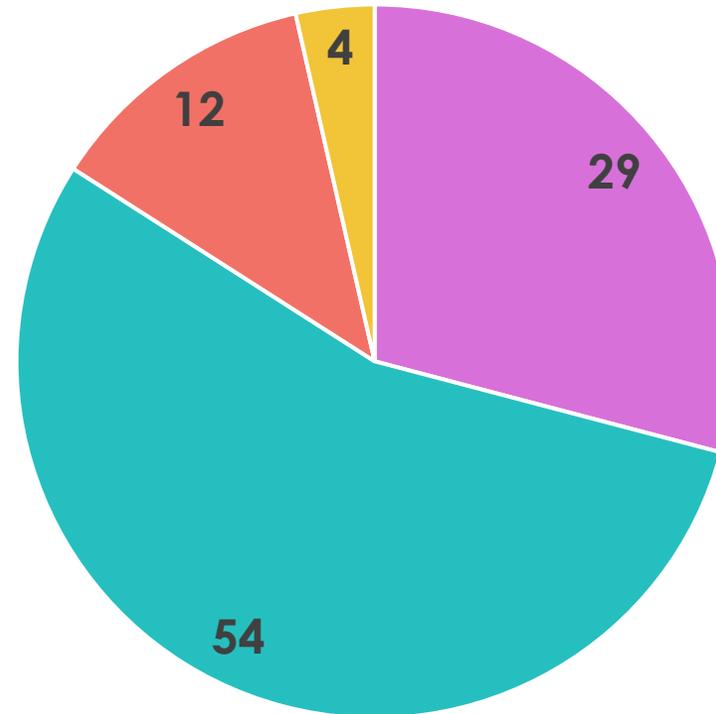




Selon une étude basée sur 400 questionnaires représentatifs par établissement :

## Logement dans le parc privé :

- Moins de 10 % des répondants ont eu « beaucoup de difficultés » à trouver, mais tout de même **50 % ont eu « quelques difficultés »**
- **La proximité avec l'établissement d'études est le 1<sup>er</sup> critère**, vient ensuite la proximité des réseaux de transport en commun
- De plus en plus de colocation



■ Chez les parents

■ Parc privé

■ Résidence étudiante

■ Autre

## Logement chez les parents et la résidence étudiante :

- Concernent davantage **les plus jeunes**
- Le **coût** et la **proximité** du lieu d'études en sont les principales raisons
- Un développement récent et relativement important des résidences étudiantes privées (1 050 lits en 2017)
- Le CROUS : 4 500 lits en 2017, de gros investissements pour la rénovation sur l'ensemble du parc



Le diagnostic du PLH 2019-2024 mettait l'accent sur :

## Logement du parc privé :

- Une tendance à la colocation qui tend à mettre les étudiants en concurrence avec des familles pour des appartements T4/T5
- **Un manque crucial de connaissance sur les niveaux de loyers** et leur adéquation avec les capacités des étudiants

## CROUS :

- Un taux d'occupation important mais saisonnier
- **Recherche de locataires saisonniers**
- **Des investissements de rénovations importants sur le parc**

## Résidences privées :

- 1 050 logements en 2017
- **Une offre onéreuse** pas à la portée de tous les étudiants
- **Un problème de saisonnalité** de la demande
- **Quid du devenir de ces logements à la fin de l'avantage fiscal ?**

## Commun :

- Un diagnostic pas assez complet, le PLH préconise de renforcer les études pour mieux appréhender les spécificités de la demande mais aussi de l'offre

# Le logement des jeunes actifs

Une étude régionale, par l'*URHAJ\** à la demande de la DREAL de Normandie, et une étude locale, par l'*ACAHJ\*\** apportent des éléments de connaissances :

## Sur les jeunes actifs

- **Une augmentation de la précarité** chez les jeunes à Caen la mer
- **Des difficultés importantes pour les alternants et apprentis à se loger** : concurrence avec les étudiants sur les petits logements, pas prioritaires pour les logements CROUS, difficulté financière (surtout si besoin de 2 logements)
- Un accès rendu difficile au logement face aux exigences de garanties

## Sur leur logement

- Caen la mer + Cœur de Nacre : zones classées en « **besoins très importants** »
- **Une pénurie de logements pour les jeunes actifs**, alternants ou apprentis, même si présence d'une offre spécifique
- **Baisse de la rotation dans les Foyers de Jeunes Travailleurs** et dans les petits logements sociaux
- **Maintien**, voire hausse, d'un **haut niveau de loyers** pour les petites surfaces

\* Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes de Normandie

\*\* Association Calvadosienne pour l'Accueil et l'Habitat des Jeunes

# Le PLH 2019-2024, entre objectifs et réalisation

## Adapter l'offre en logements aux besoins des jeunes et des étudiants :

- Favoriser l'accès au logement de jeunes et des étudiants :
  - › au moins 30 % de LLS sous financement PLAI,
  - › « dans toute opération de plus de 20 LLS, 30 % de PLAI, dont 50 % de petits logements (T1, T2) ».
  - › Convention avec les bailleurs sociaux (CIL)
  - › Mobilisation du parc privé
- Evaluer les capacités d'accueil des structures à destination des jeunes, via les Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT)
- Disposer d'une meilleure connaissance des étudiants



## Bilan annuel moyen 2019-2020

- › **35 %** des livraisons de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sont des PLAI
- › **47 %** des livraisons de LLS sont des T1 et T2



## 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.



## Soutien de Caen la mer :

- › **Soutien aux associations** de Caen la mer
- › **Subvention pour la création de logements de petites tailles à faible niveau de loyer** (633 PLAI, 35 acquisition/amélioration dans le diffus et Majoration de subvention pour les petits logements très sociaux)
- › Lancement du **Programme d'Intérêt Général** en 2020