



PLUi-HM

Caen la mer

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal
Habitat et Mobilités



Atelier Habitat :
du diagnostic aux besoins et enjeux

Parc de logements privés

4 juillet 2022

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



Env. 113 750 logements privés
(soit 76 % du parc de logements)



50 %
d'apparts



55 %
propriétaires

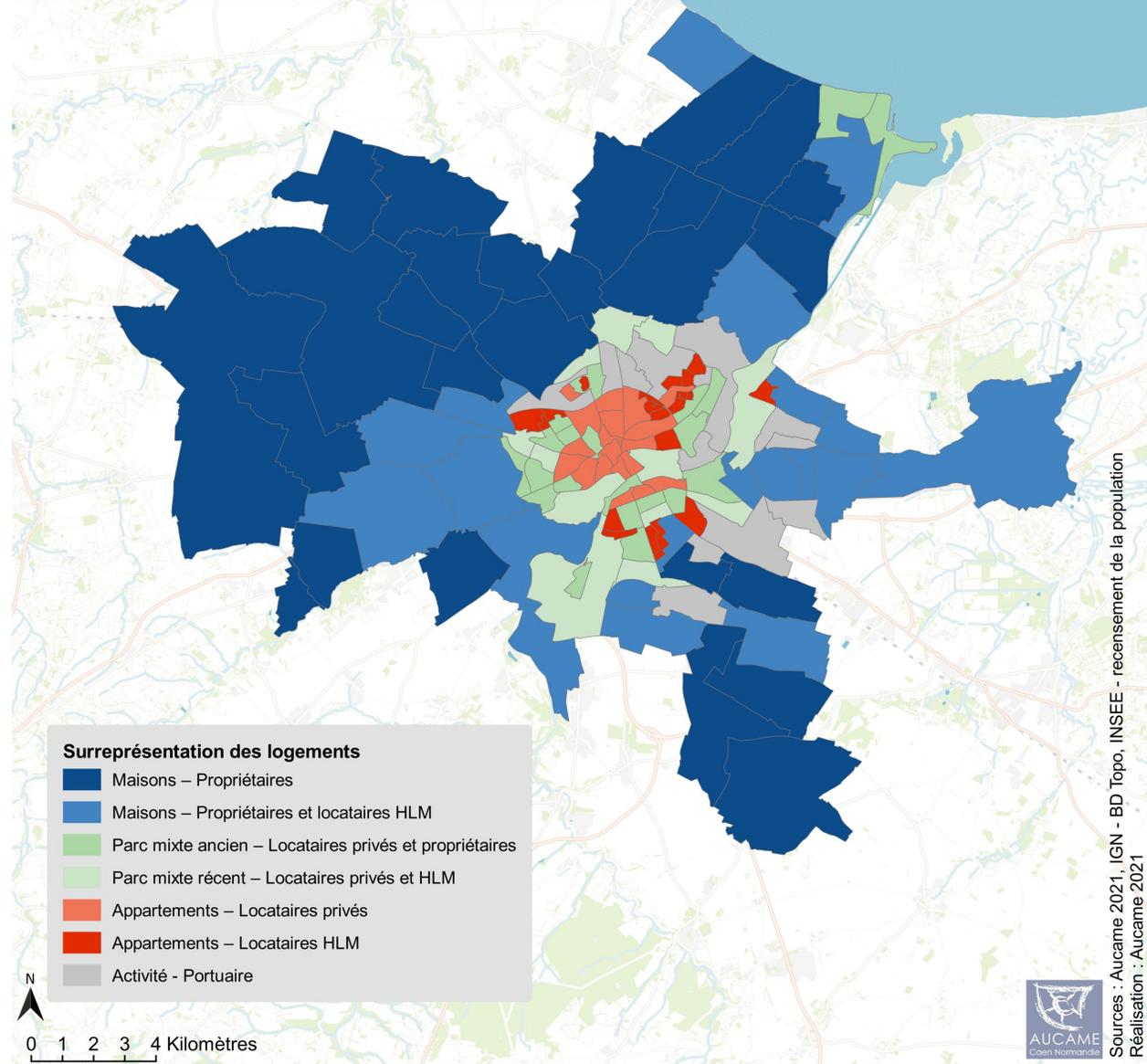


Env. 3 200 copropriétés
47 % des logements
privés

Source : Fichiers Fonciers

- Un **parc** de logements **très typé spatialement** selon une organisation centre/périphérie
- Des **grands** logements en **périphérie**, des **petits** logements dans **le centre de Caen**
- 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

Typologie des logements



Trois quart des ménages de Caen la mer sont logés dans le parc privé

Propriétaire occupant



40 ans et + : **90 %**
40 – 74 ans : **66 %**

Ménage 1 pers. : **30 %**
Ménage 2 pers. : **36 %**

Éligible plafond HLM : **30 %**
dont éligible plafond PLAI : **8 %**

Locatif privé

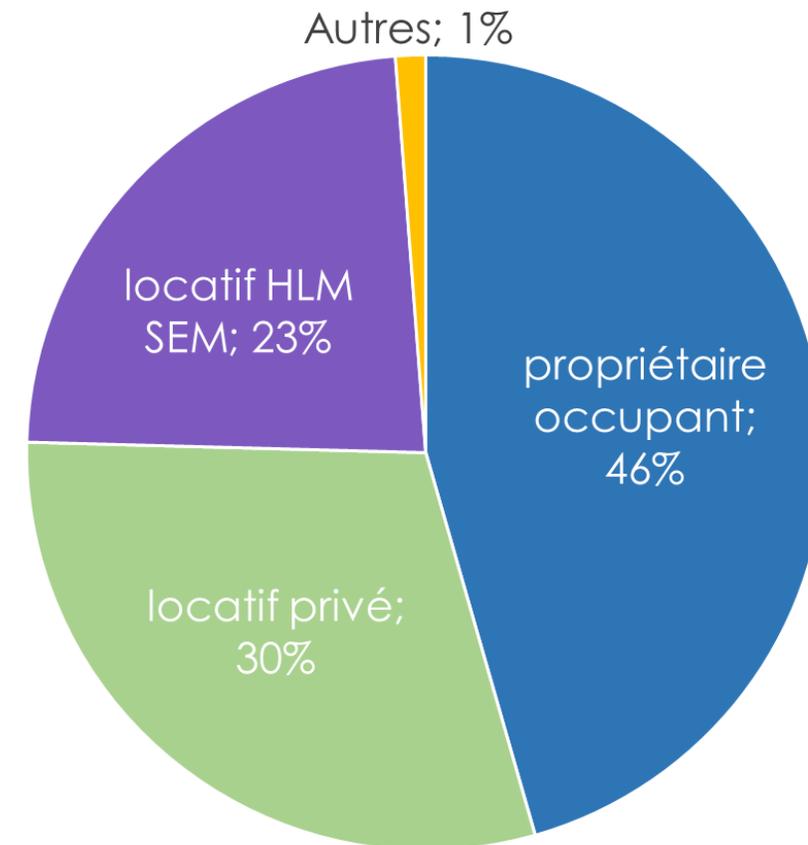


Moins de 40 ans : **60 %**
Moins de 25 ans : **22 %**
(90 % des moins de 25 ans)

Ménage 1 pers. : **62 %**
Ménage 2 pers. : **23 %**

Éligible plafond HLM : **54 %**
dont éligible plafond PLAI : **30 %**

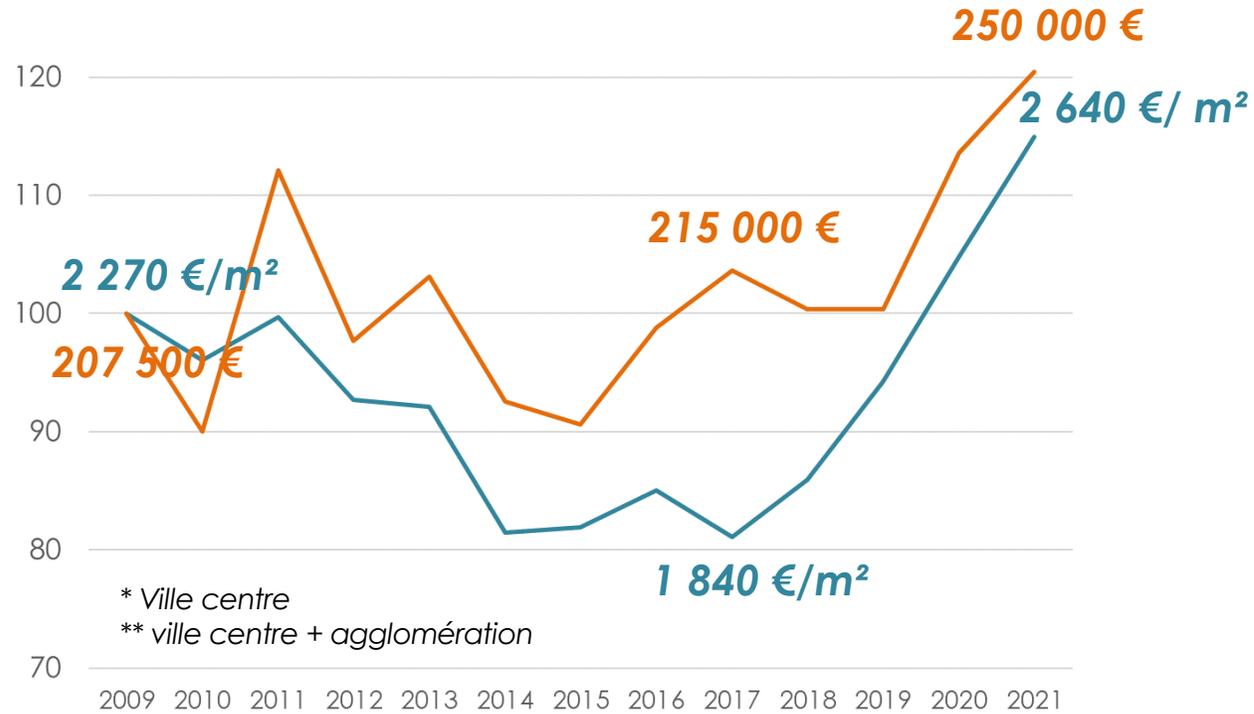
Statut d'occupation des ménages de Caen la mer



Source : MTES-Filocom d'après DGFIIP, 2017

Un marché de l'ancien très dynamique et une augmentation rapide et généralisée des prix

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



* Ville centre

** ville centre + agglomération



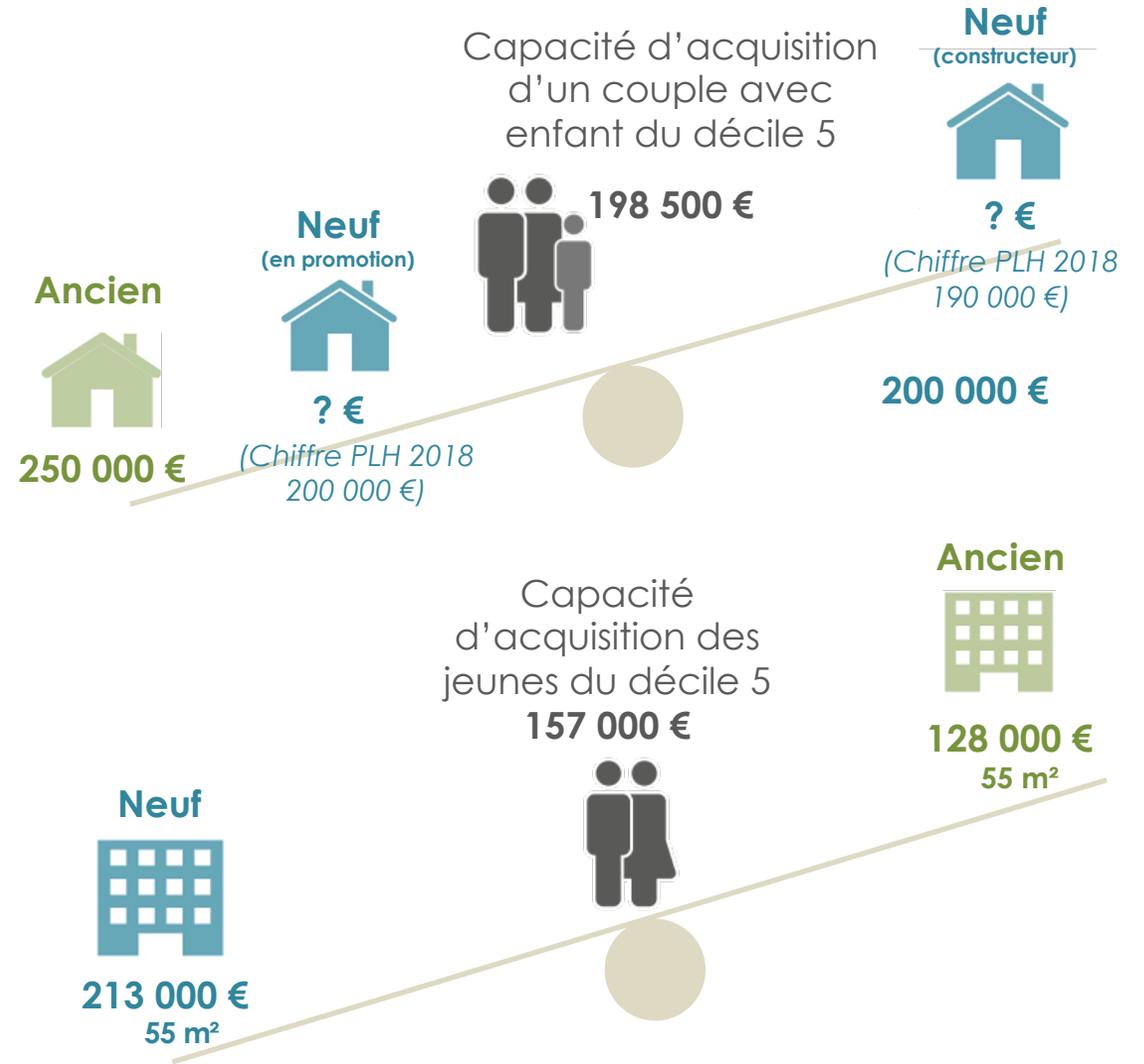
2009-2021
+ 16 %

— Appartements*

— Maisons**



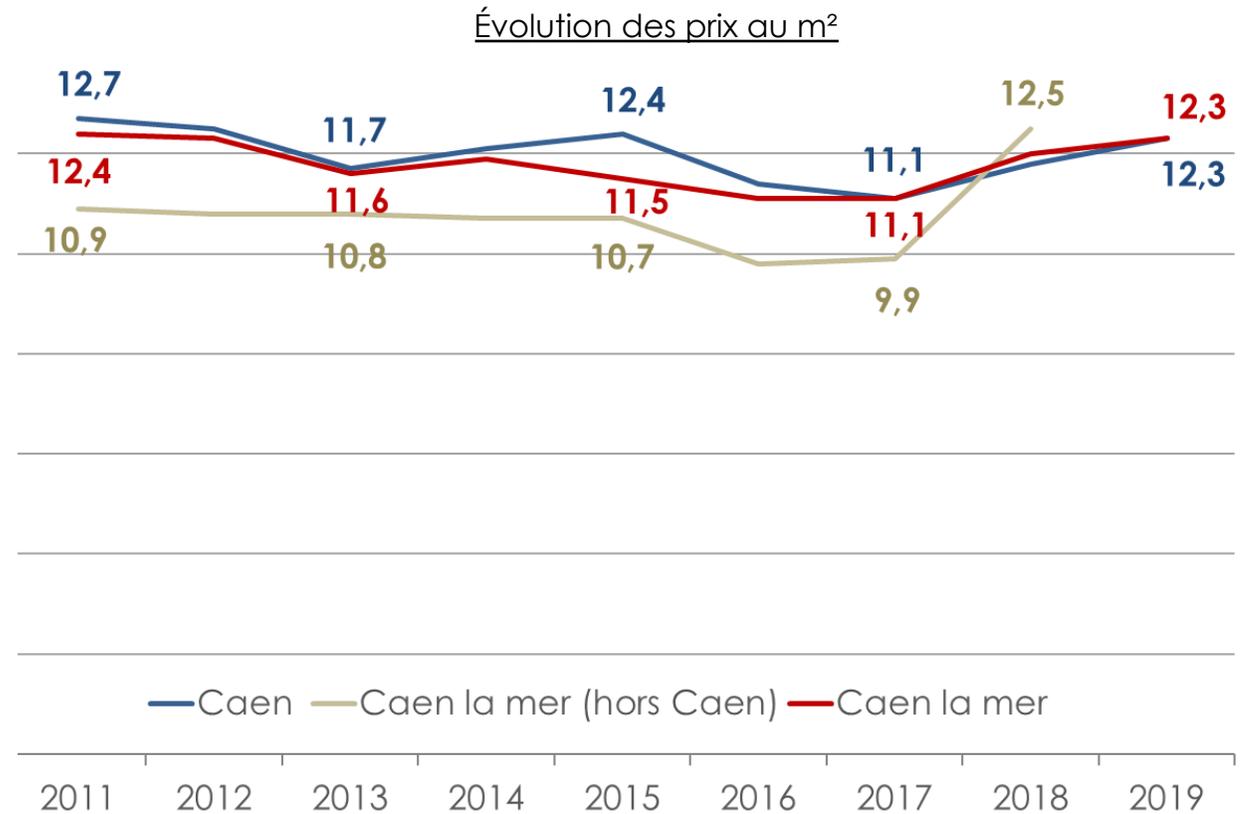
2009-2021
+ 20 %



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

Des niveaux de loyers élevés pour les appartements, mais moins que dans les autres grandes villes

	Loyer au m ² 2019	variation en %/2018
Bordeaux	13,9 €	+ 2,1%
Montpellier	13,9 €	- 0,4%
Lille	13,8 €	+ 0,7%
Lyon	13,4 €	+ 1,0%
Marseille	13,1 €	+ 2,5%
Rennes	12,8 €	+ 3,1%
Grenoble	12,5 €	+ 1,1%
Toulouse	12,4 €	+ 1,1%
Amiens	12,4 €	+ 1,8%
Caen	12,3 €	+ 1,5%
Tours	12,3 €	+ 1,2%
Nantes	12,3 €	+ 0,3%
Rouen	12,0 €	+ 2,5%
Le Havre	11,8 €	+ 2,2%
Orléans	11,6 €	+ 0,2%
Nancy	11,0 €	+ 1,2%

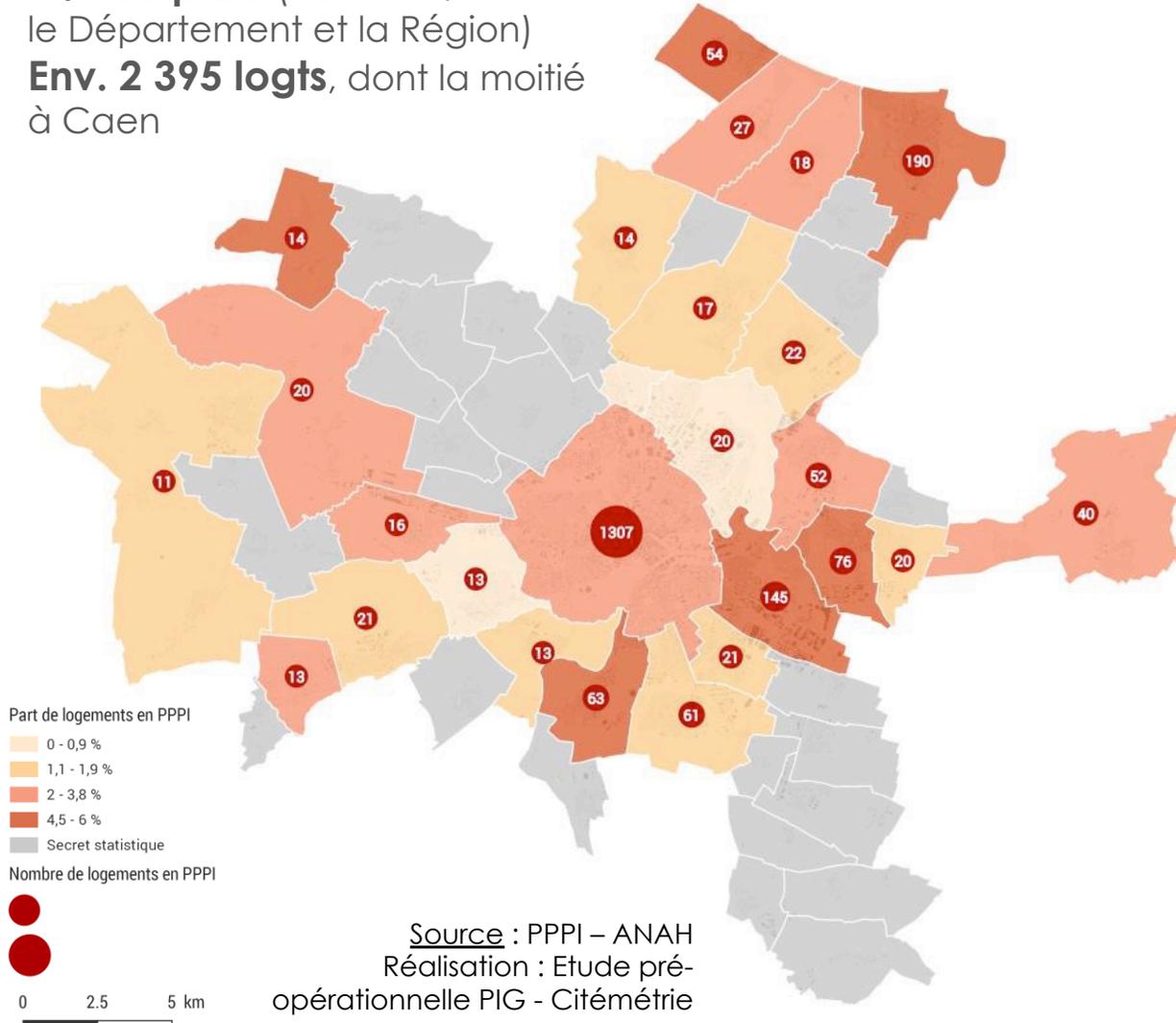


Source : Clameur

Un parc privé peu impacté par des processus de déqualifications lourdes

Localisation du parc potentiellement indigne en 2015

- **3 % du parc** (contre 6 % dans le Département et la Région)
- **Env. 2 395 logts**, dont la moitié à Caen



Vacance au 1er janvier 2021

Env. 1 930 logts vacants depuis 2 ans

1,7 % des logts privés (2,1 % en moy. nationale)

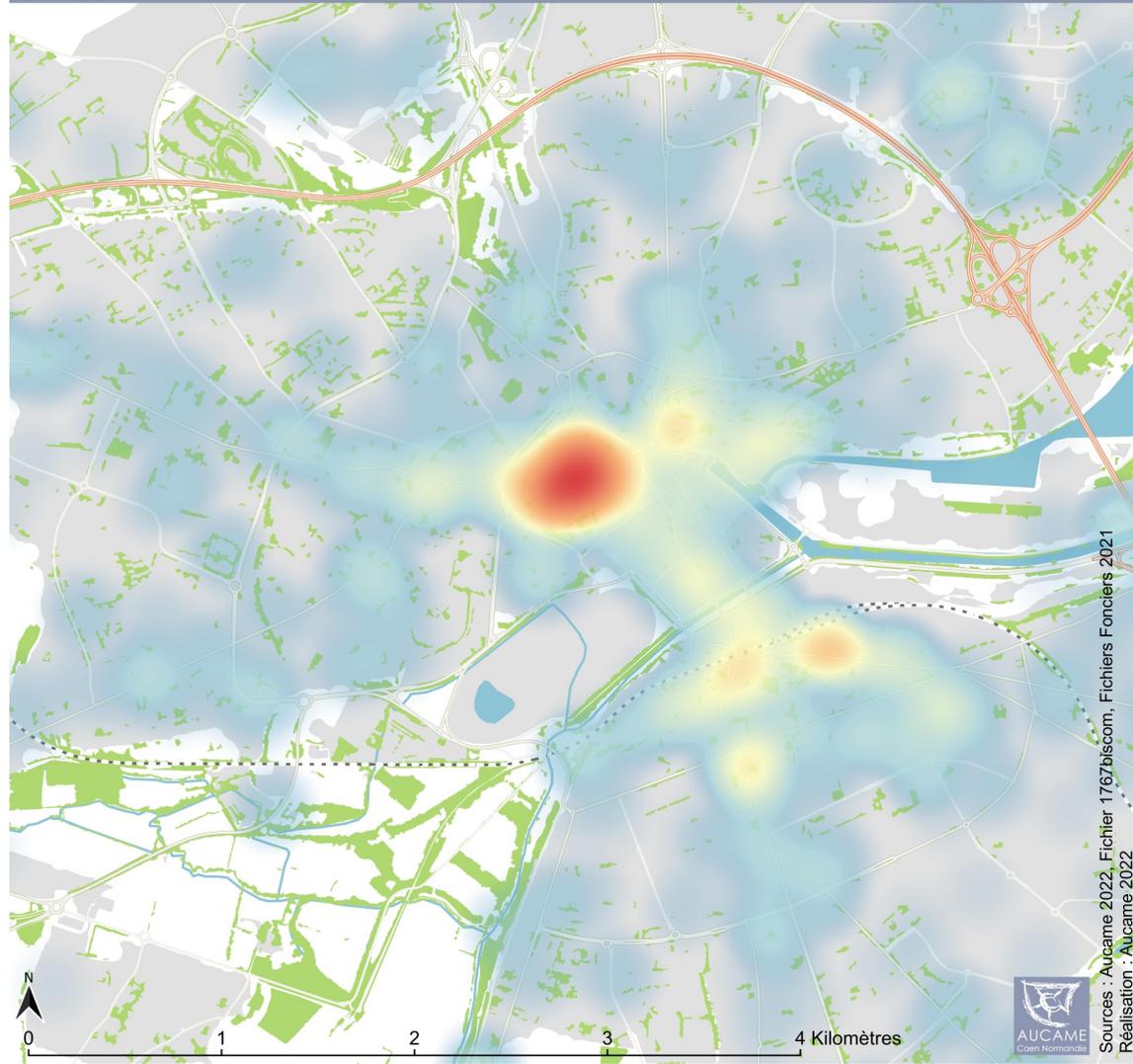
Evolution du nombre de logements vacants entre 2019 et 2021 selon la durée

	Vacance conjoncturelle	Vacance structurelle (plus de 2 ans)
Caen la mer	- 14 % - 1 020 logements	- 8,5 % - 200 logements
Caen	- 11 % - 500 logements	- 5 % - 60 logements

Source : Fichier 1767BisCom – DGFIP et Fichiers Fonciers

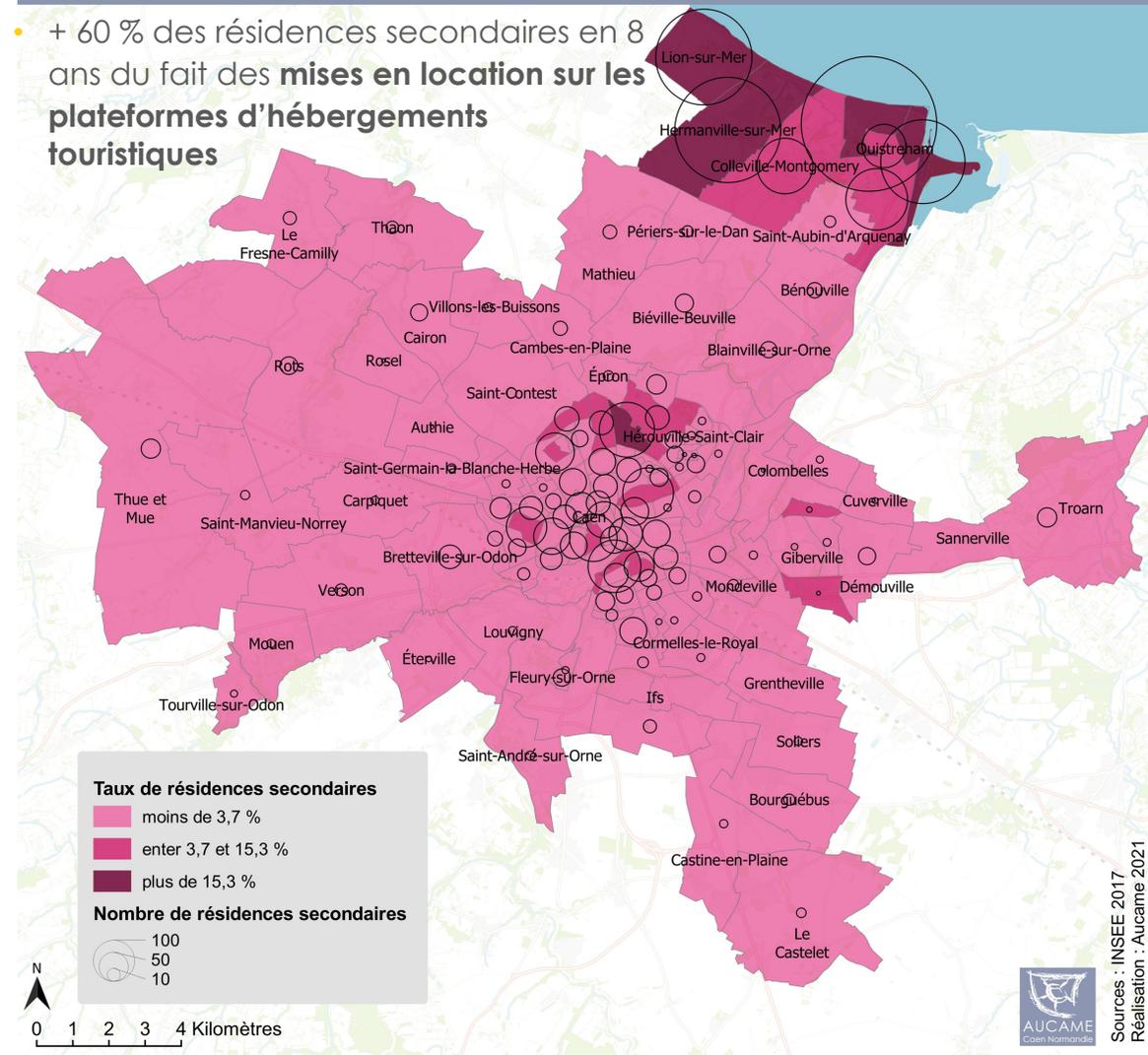
Certains secteurs impactés par la vacance des logements et le phénomène d'augmentation des résidences secondaires

Concentration du nombre de logements vacants depuis 2 ans et plus en 2021

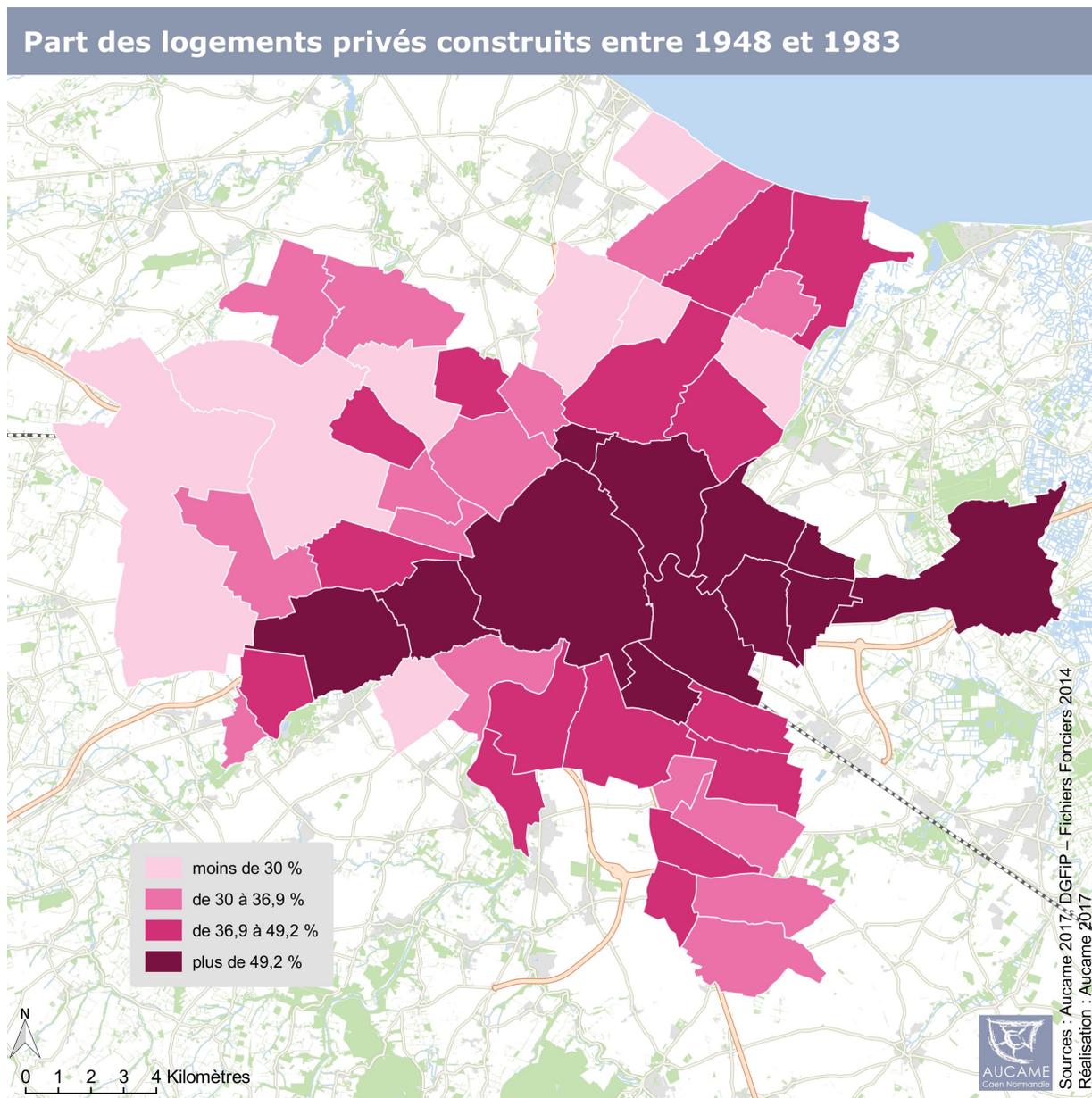
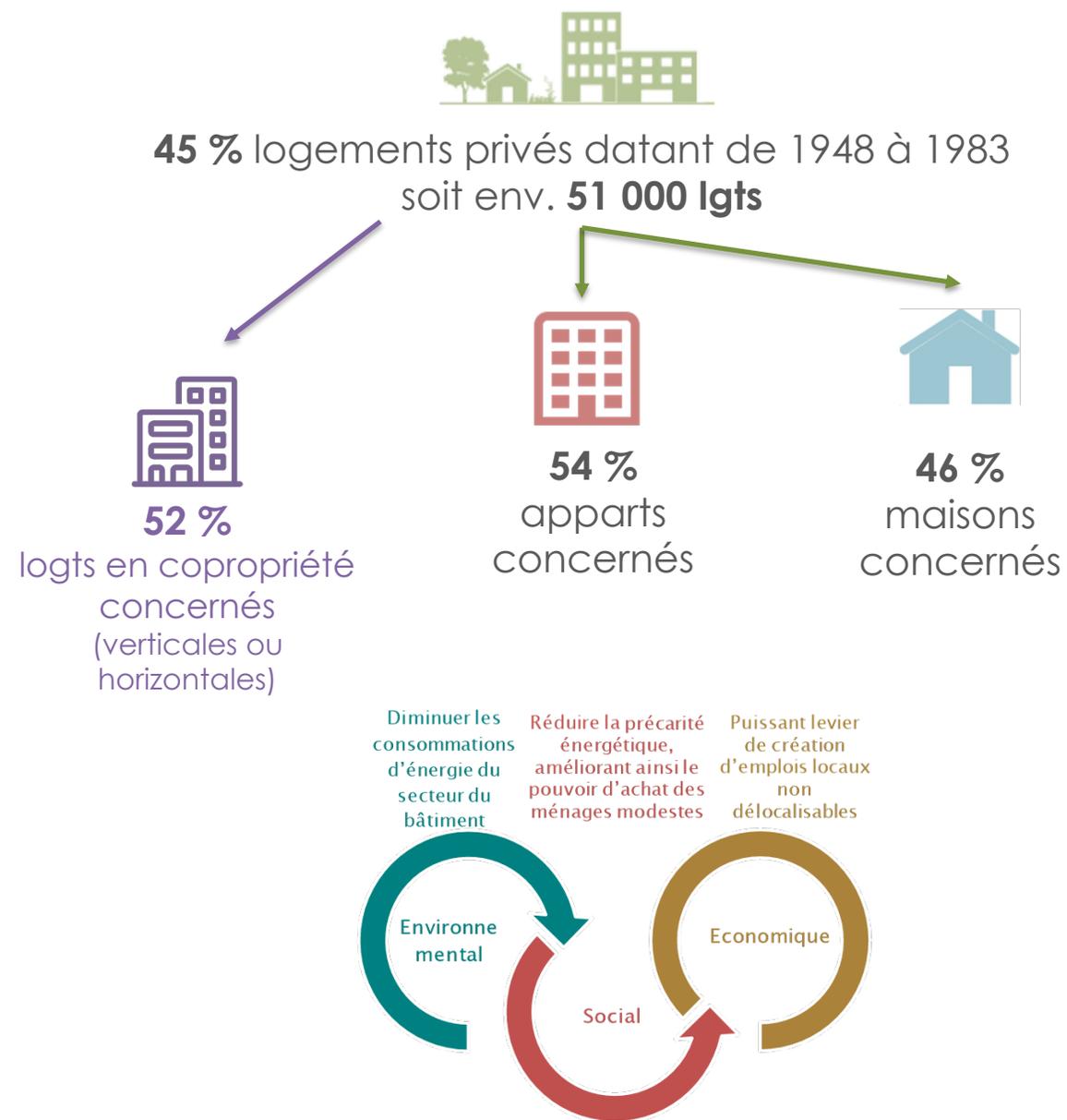


Nombre et taux des résidences secondaires en 2017

- + 60 % des résidences secondaires en 8 ans du fait des mises en location sur les plateformes d'hébergements touristiques



La rénovation énergétique : une cible, les logements construits entre 1948 et 1983

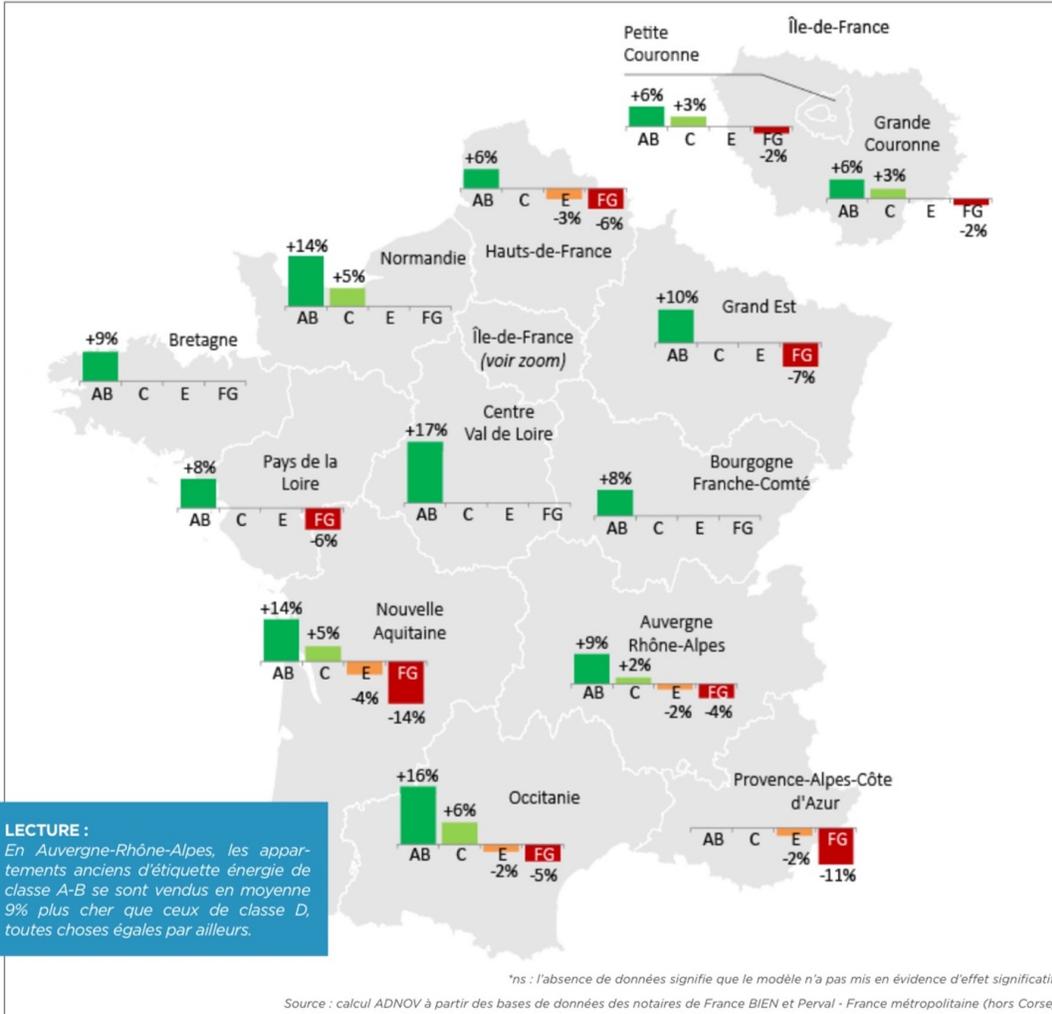


Evolution du cadre législatif qui aura un impact sur le marché

2 Impact des étiquettes énergie sur les prix des appartements anciens en 2020

Carte 3

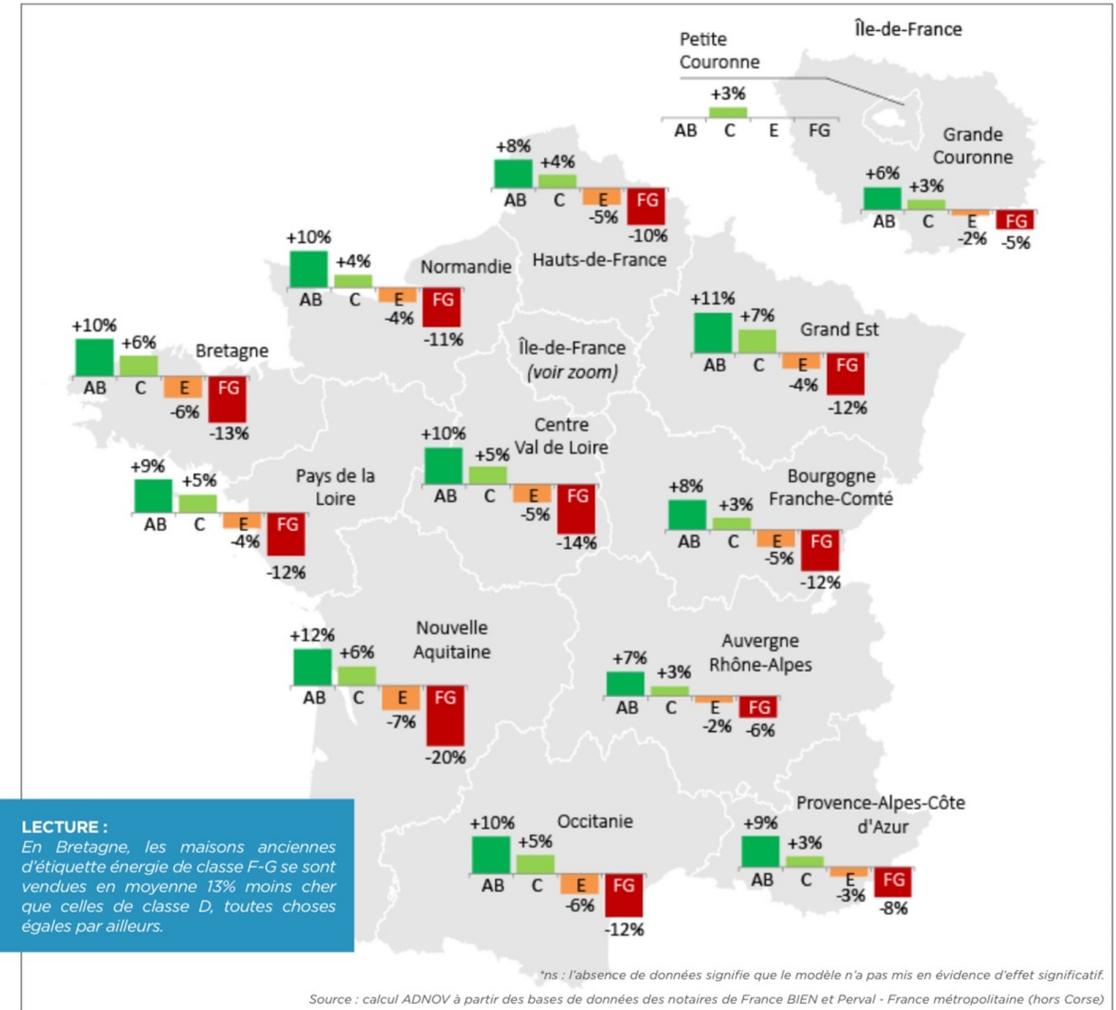
Impact des étiquettes énergie sur les prix de vente des appartements anciens par région en 2020
Par rapport aux appartements anciens de référence de classe D



3 Impact des étiquettes énergie sur les prix des maisons anciennes en 2020

Carte 4

Impact des étiquettes énergie sur les prix de vente des maisons anciennes par région en 2020
Par rapport aux maisons anciennes de référence de classe D



La rénovation du parc privé et social, une déclinaison du PLH 2019-2024

Mise en place de dispositifs d'interventions opérationnelles à l'échelle de Caen la mer, sur les thématiques à enjeux : rénovation et vulnérabilité énergétique, d'adaptation au vieillissement/handicap, habitat indigne, copropriétés...



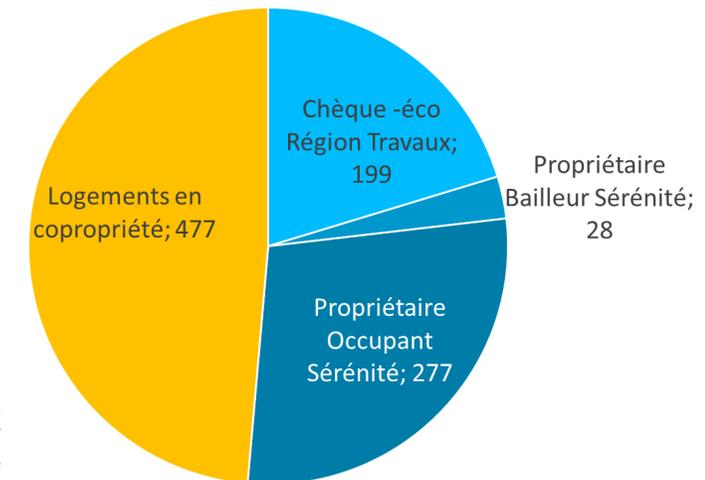
- › POPAC (2016-2020)
- › Aide expérimentale rénovation BBC pour les copropriétés (2018-2019)
- › Lancement du **Programme d'Intérêt Général** en 2020
- › Lancement du **SARE** en 2021
- › Maison habitat --> Guichet unique pour les usagers

Des objectifs de rénovation, notamment énergétique, et des enveloppes financières dédiées aux aides aux travaux :

- 3 000 logements privés (500 par an) pour 2 400 000 € d'aides,
- 1 800 logements sociaux pour 3 600 000 € d'aides,



4 556 logements rénovés
dont **1 120 logements privés**
répondant aux objectifs du PLH, soit
373 par an



Répartition des 981 logements privés ayant fait l'objet d'un accompagnement de rénovation énergétique entre 2019 et 2021 ►

La Maison de l'Habitat : Espace France Rénov' de Caen la mer

Création, à l'échelle de Caen la mer, d'un service public unique pour accompagner les habitants : **Guichet unique de la rénovation de l'habitat privé portée par la Maison de l'habitat**



- Identification de la Maison de l'habitat comme **Espace France Rénov'** (*service public national de la rénovation*)
- **Rénovation énergétique : 23% des sollicitations de la Maison de l'Habitat** (contre 5% en 2019)
- **Un parcours de l'utilisateur simplifié** : une porte d'entrée principale → La Maison de l'habitat
- **Des actions d'animation** auprès du grand public, des professionnels (rénovateurs / pros. de l'immobilier) : thermographie de façade des logements, Semaine de la rénovation, réunions publiques, marchés communaux, ...
- **Des permanences** en communes et à la Maison de l'habitat



Une question sur la rénovation ?

02.31.38.31.38

0.808.800.700

FranceRénov.fr



La Maison de l'Habitat vérifie l'éligibilité des ménages aux aides, recueille les 1^{ère} infos sur le projet du ménage

Ménages modestes (Anah) - PIG

Autres ménages (hors Anah)

Les conseillers partenaires accompagnent les particuliers depuis la définition des travaux jusqu'à la réalisation des travaux

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

CDHAT

NIOMASSE
NORMANDE