



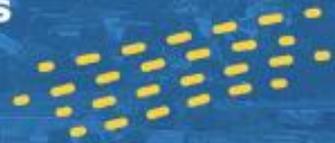
**Caen la mer**  
NORMANDIE  
COMMUNAUTÉ URBAINE



# PLUi-HM

## *Caen la mer*

Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
Habitat et Mobilités



## 8.1 Programme d'Orientations et d'Actions Habitat

Projet de PLUi-HM arrêté en Conseil Communautaire en date du  
10 juillet 2025



<b>Introduction.....</b>	<b>4</b>
1. Le programme d’orientations et d’actions, pièce maîtresse du volet habitat du PLUi - HM ..	5
2. Le cadre juridique du POA .....	6
3. Une démarche d’élaboration concertée .....	10
<b>Du PADD aux actions .....</b>	<b>14</b>
1. Une déclinaison des orientations en matière d’habitat face aux défis d’aujourd’hui.....	15
<b>Objectifs chiffrés du POA.....</b>	<b>20</b>
1. Objectif de rénovation énergétique des logements .....	21
2. Objectif d’adaptation au vieillissement et au situation de handicap.....	24
<b>Programme d’actions.....</b>	<b>26</b>
1. Contenu et organisations des fiches actions .....	27
<b>Mise en œuvre du POA Habitat .....</b>	<b>81</b>
1. Le suivi et l’évaluation du document.....	82
2. Le budget dédié au programme d’action .....	88
<b>Cahier de programmation .....</b>	<b>92</b>
1. Les cartes d’application du PLUi-HM .....	93
2. Répartition des logements à produire durant le PLUi-HM d’ici 2040.....	95

# Introduction

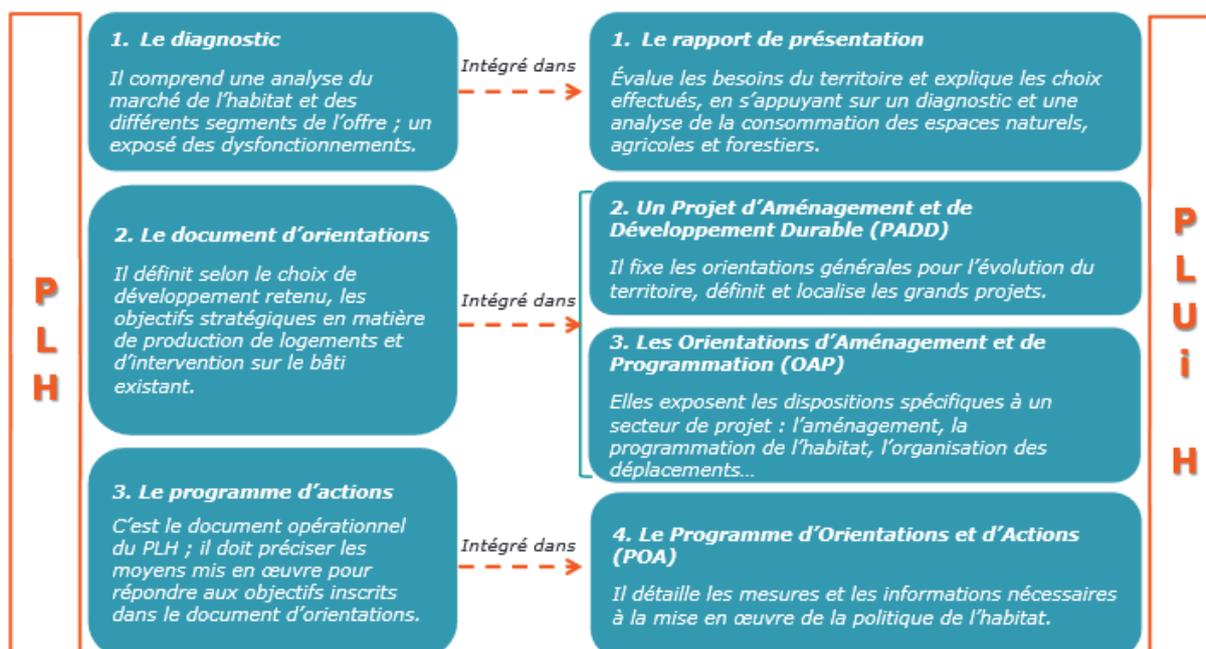
# 1. Le programme d'orientations et d'actions, pièce maîtresse du volet habitat du PLUi - HM

Le programme d'orientations et d'actions habitat (POA H) fait partie des pièces constitutives d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) tenant lieu de programme local de l'habitat (PLH). Il complète ainsi l'arsenal d'outils opérationnels du PLUi afin de mettre en œuvre le projet de territoire contenu dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), au même titre que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), mais aussi les règlements graphique et écrit.

La spécificité du POA réside dans le fait qu'il « comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat définie par le plan local d'urbanisme » (article L151-45 du Code de l'Urbanisme) sans que ceux-ci n'aient d'implication en matière d'urbanisme ou de droit du sol.

Cette pièce confère également une dimension plus programmatique aux PLUi, le POA devant préciser pour chaque disposition les éléments de calendrier, de gouvernance ainsi que de coût permettant sa mise en œuvre d'où la portée très opérationnelle du document.

## Comment sont intégrés les documents constituant un PLH dans le PLUi-H ?



Source : AUCAME, décembre 2016, 4 pages sur Le plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de plan local de l'habitat (PLUi-H)

## 2. Le cadre juridique du POA

### 2.1. Un document encadré par le législateur

Comme précisé à l'article L151-46 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme tenant lieu de Programme Local de l'Habitat poursuit les objectifs énoncés à l'article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire, qu'il « définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ».

Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- Les objectifs d'offre nouvelle ;
- Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- Les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;
- Les actions à mener en matière foncière permettant la réalisation du programme ;
- La typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible (...) ;
- Les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes des gens du voyage ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle d'habitat inclusif défini à l'article L. 281-1 du code de l'action sociale et des familles et l'adaptation des logements existants.

En outre, il comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique.

## 2.2. La note d'enjeux de l'Etat

En date du 28 octobre 2020, la DDTM du Calvados a transmis à la Communauté urbaine de Caen la mer son Porter à Connaissance en application des dispositions de l'article L.132-2 du Code de l'urbanisme. Ce document identifie les références législatives et réglementaires à respecter.

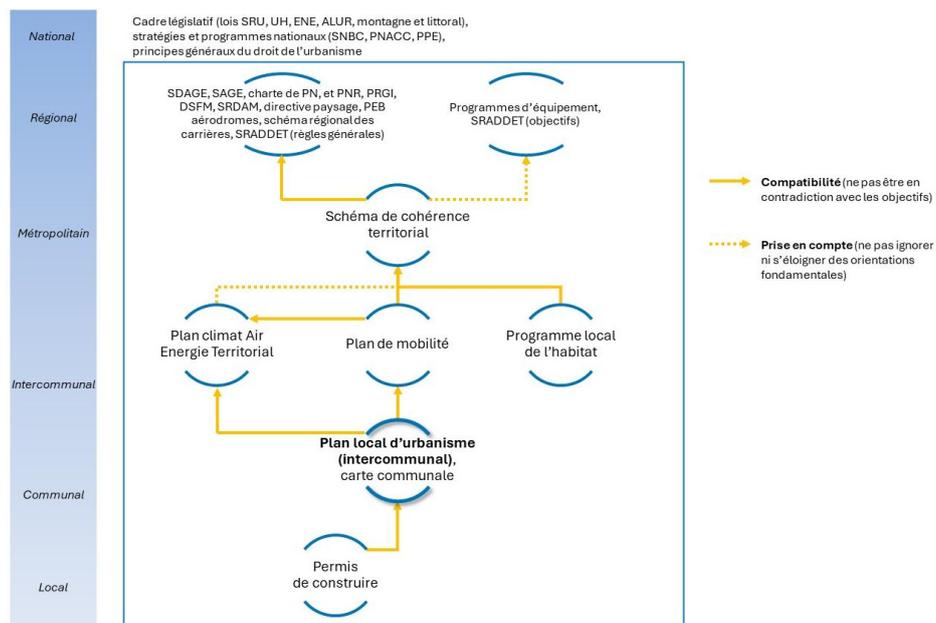
En complément de ce PAC, l'Etat a également transmis une note d'enjeux qui recense les principaux enjeux identifiés par ses services. L'Etat appuie sur le nécessaire renforcement de la cohésion sociale, fragilisée par la transition démographique, les disparités socio-spatiale et la forte spécialisation des espaces. Concernant le logement, cela passe par :

- La poursuite de la polarisation ;
- L'optimisation des tissus urbains existants ;
- La recherche de la mixité sociale ;
- La recherche de la mixité fonctionnelle.

## 2.3. Des documents cadres à prendre en compte

La structure des documents de planification imposée par la loi SRU de 2000 vise à une plus grande cohérence dans la définition et l'application des politiques publiques. Ceci se traduit par une opposabilité en cascade des documents d'aménagement et de planification. Cette hiérarchisation des normes a été révisée en 2018 par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) dans une logique de simplification. Le nombre de documents de rang supérieur opposables aux PLUi a été considérablement réduit se limitant aux Schémas de Cohérence Territoriale et aux documents sectoriels de planification (PCAET, PDM, PLH).

En l'occurrence intégrant un PDM et un PLH, les documents avec lequel le PLUi-HM de Caen la mer devra être compatible sont le SCoT Caen Normandie Métropole révisé en 2019, le PCAET élaboré par l'organisme porteur du SCoT et le SRADDET porté par la Région Normandie.



Hiérarchisation des documents de planification dans une logique de SCOT intégrateur suite à la loi ELAN

Réalisation : AUCAME

### **Le SCoT Caen Métropole**

Le SCoT Caen Métropole affirme dans son PADD et dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) la volonté d'assurer une offre diversifiée de logements neufs à l'échelle du territoire et ainsi renforcer la polarisation et la sobriété énergétique, d'engager dans la durée une politique volontariste de réhabilitation et rénovation notamment thermique, du parc ancien, de poursuivre la rénovation urbaine des quartiers sensibles et de favoriser une offre de logement diversifiée pour une meilleure cohésion sociale.

Le DOO fixe des objectifs chiffrés qui ont été pris en compte dans la globalité du PLUi-HM. Le POA n'intègre quasiment aucun objectif chiffré. Ils sont intégrés dans les autres pièces du PLUi-HM. Pour Caen la mer, le SCoT prévoit un rythme annuel moyen maximum de 2 000 logements par an.

### **Le PCAET Caen Normandie Métropole**

En réponse aux obligations législatives (loi Transition Énergétique pour la Croissance Verte, loi Énergie Climat et loi Climat et Résilience, le PCAET se donne pour objectif de réduire d'au moins 20 % la consommation d'énergie finale en 2030 par rapport à 2010. Pour ce faire, il propose d'amplifier la rénovation du parc de logement en se donnant des objectifs ambitieux, en coordonnant les différentes politiques publiques qui y contribue et en proposant des actions de sensibilisation. Cinq fiches action du PCAET concerne l'habitat dans un rapport de prise en compte :

- Accompagner les habitants du parc privé dans leur projet de rénovation et dans leur parcours de transition ;
- Mettre en place des opérations globales de rénovation énergétique des logements du parc privé ;
- Poursuivre la rénovation de l'habitat social ;
- Développer la formation des professionnels du bâtiment ;
- Mobiliser les acteurs de l'immobilier et de la rénovation individuelle.

### **Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Normandie**

Le SRADDET de Normandie étant postérieur à la révision du SCoT de Caen Normandie Métropole, le présent POA habitat portera une attention particulière sur les objectifs en matière d'habitat, et notamment de rénovation des logements, du SRADDET. Dans son rapport d'objectifs, le SRADDET a défini 3 objectifs pour adapter l'habitat aux besoins des habitants :

- Agir sur les déterminants de l'habitat pour conforter les pôles ;
- Définir les conditions permettant des parcours résidentiels différenciés ;
- Améliorer le confort et la qualité environnementale des logements.

## **2.4. Des plans et programme régionaux et départementaux à prendre en compte**

Dans leurs compétences qui leur sont propres, la Région Normandie et le Département du Calvados ont élaborés des plans et programmes que Caen la mer se doit de prendre en compte.

### **La COP Normandie**

Inspirées des Conférences of the Parties (COP) réunissant les États parties à la convention-cadre des Nations unies sur les changements climatiques (CCNUCC), les COP régionales visent à définir au sein d'une région les leviers d'actions permettant d'atteindre les objectifs nationaux de réduction de GES

et de protection de la biodiversité. Coanimées par le Préfet de région et le Président du conseil régional, elles mobilisent l'ensemble des acteurs des territoires.

A l'échelle de la Normandie, un an après le lancement de la COP régionale, l'État et la Région ont établi une première feuille de route (2025-2030) réunissant 47 actions pour réduire les émissions de gaz et mieux préserver les ressources. En matière d'habitat, la Cop a défini 5 axes d'intervention et 8 actions prioritaires.

### **Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) du Calvados**

Le PDALHPD du Calvados, conjointement réalisé par le Conseil départemental du Calvados et l'Etat, a pour objectif de faciliter les parcours, de l'hébergement au logement, en coordonnant, décloisonnant et ce de manière transversale les politiques publiques pour prendre en compte l'ensemble des publics en situation de difficulté, de sans-abrisme ou mal-logement, quels que soient les dispositifs de financement. Le nouveau plan 2024-2029 a été signé le 29 novembre 2024.

Le POA entend prendre en compte les éléments du PDALHPD du Calvados. Quatre axes essentiels sont prévus dans ce PDALHPD : adapter l'hébergement et le logement aux besoins des ménages, adapter les modalités d'accompagnement aux besoins, mieux orienter les ménages et renforcer la gouvernance et l'animation du Plan.

Caen la mer et la Maison de l'Habitat sont ciblés comme partenaires sur plusieurs actions :

- Faciliter la sortie des opérations de logements très sociaux : 40 % de PLAI parmi les PLAI/PLUS, dont 10 % PLAI adapté, des petites surfaces, réhabilitation des logements communaux ;
- Développer de l'intermédiation locative à l'échelle du Département, en priorisant les territoires les plus tendus, dont Caen la mer ;
- Poursuivre la transformation et l'adaptation de l'offre d'hébergement ;
- Lutter contre la précarité énergétique.

### **Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage du Calvados**

Conformément au code général des collectivités territoriales, les communautés urbaines exercent de plein droit les compétences en matière de « aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs ». Le Programme Local de l'Habitat doit prendre en compte les besoins et les priorités d'actions affichés dans le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage. Ce schéma co-signé par l'Etat et le Département du Calvados a été approuvé en 2018, mis à jour en 2021. Le nouveau Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage est en cours de révision et devrait être adopté en juin 2025. Caen la mer sera attentive à prendre en compte les préconisations faites par ce document, notamment en termes d'habitat social adapté et/ou terrain locatif familial à destination des gens du voyage sédentaires, dans sa politique habitat.

### 3. Une démarche d'élaboration concertée

#### 3.1. Etudes et analyses préalables

L'élaboration du POA habitat s'appuie sur un diagnostic complet du territoire et un état initial de l'environnement communs à l'ensemble de la démarche du PLUi-HM.

Le diagnostic, élaboré en 2021 et 2022 et mis à jour en 2025 comprend un volet habitat particulièrement détaillé. Ce volet a fait l'objet d'une présentation en Comité stratégique (COSTRAT) du PLUi-HM le 5 octobre 2021. Il s'appuie aussi sur le retour des élus communaux recueilli lors des quatre ateliers territoriaux du diagnostic menés de février à mai 2022. Enfin, une première série de cinq ateliers techniques spécifiques avec les acteurs de l'habitat, les institutions et les associations a eu lieu pour présenter le diagnostic, l'enrichir de leurs retours d'expérience et alimenter les enjeux :

- 15 juin 2022 : le logement social et les besoins des publics fragiles ;
- 29 juin 2022 : le logement abordable et l'accèsion sociale à la propriété ;
- 30 juin 2022 : les jeunes actifs et les étudiants ;
- 4 juillet 2022 : le parc privé ;
- 6 juillet 2022 : le vieillissement et les besoins en logement.

En outre, ce POA fait suite à trois précédents PLH qui font l'objet de bilans annuels et d'évaluations à mi-parcours. Depuis 2010, ce travail est réalisé par l'agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole (AUCAME). Cette évaluation a permis de mettre en évidence l'avancement de la mise en œuvre du PLH et ses effets sur le territoire de Caen la mer, donnant des pistes de réflexions pour l'élaboration du POA habitat. Ces évaluations sont présentées et débattues, tous les ans, en commission Habitat de Caen la mer, en bureau communautaire ainsi qu'en conférence des acteurs du PLH.

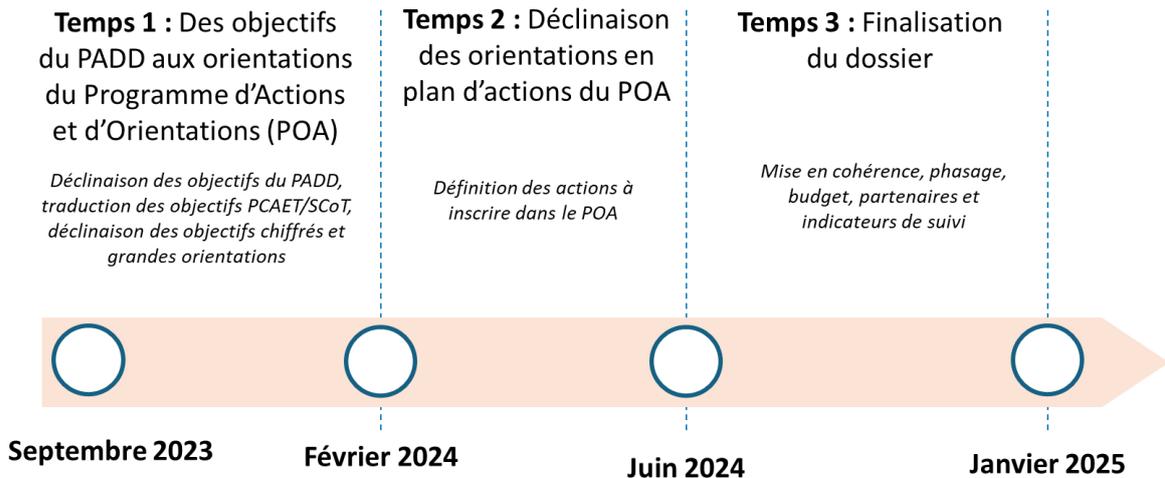
#### 3.2. Les phases d'élaboration du POA

Trois phases de travail successives ont été nécessaires pour construire ce Programme d'Orientations et d'Actions. Ces phases ont été faites en concertation avec les travaux menés pour l'OAP thématique Habitat et la définition de ses objectifs chiffrés en logement.

La première a consisté à travailler avec les élus à la déclinaison des orientations du PADD en termes d'actions à mettre en œuvre. Un travail de hiérarchisation des actions menées lors du PLH 2019 – 2024 a été élaboré afin d'identifier les mesures à renforcer, à inventer ou à supprimer.

Le deuxième temps de travail consistait à mettre en face des objectifs, les actions qui permettent d'y répondre. Cette phase de construction du plan d'actions s'appuie sur le recueil des projets des différents acteurs habitat du territoire. Ce temps de travail a permis d'assurer la cohérence entre toutes ces actions et de les partager avec l'ensemble des acteurs.

La dernière étape visait à définir tous les éléments de programmation de ce plan d'actions, à savoir l'identification des maîtrises d'ouvrage et des partenaires possibles, le phasage de ces actions, l'estimation des coûts de ces actions ainsi que la définition de leurs modalités de suivi.



Calendrier de réalisation du POA Habitat de Caen la mer

### 3.3. La gouvernance du POA Habitat

Les instances de suivi et de validation politiques ont été les mêmes que celles du PLUi-HM, à savoir le Comité stratégique (COSTRAT) et le Comité de pilotage (COFIL). Le premier s'est réuni trois fois au cours de la démarche POA :

COSTRAT :

- Le 7 décembre 2023 pour partager avec le COSTRAT les réflexions de la commission Habitat en matière d'évolution de la politique de l'habitat pour répondre aux enjeux en matière d'habitat et de logement ;
- Le 29 mai 2024 pour donner son assentiment à la première mouture du plan ;
- Le 11 décembre 2024 pour présenter le POA avant une validation en COFIL.

COFIL :

- Le 25 juin 2021, pour lancer la démarche, présenter le portrait du territoire et une première analyse des PLU en vigueur ;
- Le 10 décembre 2021 sur la présentation de synthèse du diagnostic et des enjeux du PLUi-HM ;
- Le 24 juin 2022 sur le diagnostic Foncier, Cadre de vie et Agricole du PLUi-HM ;
- Le 31 mars 2023 pour la présentation des orientations du PADD, dont celles liées à l'Habitat (avant débat en communes et conseil communautaire) ;
- Le 14 mars 2024 sur la méthode et un point d'avancement du POA Habitat ;
- Le 18 décembre 2024 pour la validation des actions du POA et de ses principes budgétaires.

Les travaux des deux instances de pilotage ont été préparés avec l'appui de la Commission Habitat où les élus ont été concertés via l'organisation d'ateliers de travail. Plusieurs commissions ont eu lieu spécifiquement sur le sujet du POA. Des points d'avancement ont également été présentés dans certaines commissions :

- Le 12 octobre 2023 pour identifier les orientations et les thématiques prioritaires ;
- Le 30 novembre 2023 pour présenter la méthode et les premiers éléments sur les objectifs chiffrés de production et rénovation des logements ;
- Le 15 février 2024 pour définir les objectifs de rénovation et de production de logements aidés (sociaux et en accession abordable) ;
- Le 21 mars 2024 pour débattre des actions concernant les publics spécifiques ;
- Le 18 avril 2024 pour débattre des actions concernant l'accès au logement et la rénovation ;
- Le 28 novembre pour débattre sur le document finalisé et de la partie budgétaire du programme ;
- Le 19 janvier 2025 pour présenter la territorialisation des logements à produire ;
- Le 30 avril 2025 pour présenter le document finalisé.

A noter également des interventions auprès des élus pour présenter le volet habitat :

- Le 4 février 2025 pour présenter le POA Habitat en conférence des maires
- Le 30 avril 2025 pour présenter l'OAP et le POA Habitat en séminaire des élus de Caen la mer

En parallèle, le travail technique d'élaboration du document a été réalisé conjointement par les Directions Habitat et Urbanisme de Caen la mer, maître d'ouvrage du document, ainsi que par l'Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole (AUCAME), également en charge du diagnostic et assistance à maîtrise d'ouvrage sur l'ensemble de la démarche PLUi-HM.

### **3.4. L'association des partenaires**

L'élaboration du POA habitat a fait l'objet d'une association des partenaires du territoire. Ceux-ci ont été rencontrés dans le cadre de réunions bilatérales afin d'assurer le recueil de leurs projets et de bénéficier de leurs observations. Ont été rencontrés :

- Le Département du Calvados le 16 janvier 2024 ;
- Les services de l'Etat le 19 janvier 2024, le 12 septembre 2024 et 18 décembre 2024 ;
- Les SEM, le 23 janvier 2024 ;
- La Région Normandie, le 25 janvier 2024 ;
- Le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole le 26 janvier 2024 ;
- L'UHSN le 5 février 2024 ;
- La Filière Construction, via la FPI, le 27 février 2024.

En complément de ces entretiens bilatéraux des séries d'ateliers thématiques ont été réalisées. La première série d'ateliers était interne à Caen la mer. Elle a réuni la Direction Habitat, la Maison de

l'Habitat, la Direction urbanisme. En fonction des thèmes, d'autres directions de Caen la mer ont été associées (Transition écologique et énergétique, Affaires foncières). Ces ateliers ont permis de recenser les actions déjà mises en place et d'identifier les mesures à proposer. Ils ont porté sur :

- Le parc privé, le 23 janvier 2024 ;
- Les publics spécifiques, le 8 février 2024 ;
- La qualité des logements, le 13 février 2024 ;
- L'accès au logement, le 19 février 2024.

La deuxième série d'ateliers a rassemblé l'ensemble des acteurs du territoire (professionnels et associations), afin d'avoir un regard et une réflexion collective sur la proposition d'actions à inscrire dans le POA. Le format des ateliers du diagnostic a été conservé afin d'assurer une continuité de la démarche, à savoir quatre ateliers thématiques :

- Le parc privé, le 20 février 2024 ;
- L'accès au logement, le 22 février 2024 ;
- La politique de rénovation du parc privé, le 12 mars 2024 ;
- La qualité des logements et le foncier, le 14 mars 2024.

En complément de ces ateliers, la politique Habitat du PLUi-HM a été présentée à trois reprises en Conférence des acteurs du PLH : le 7 février 2023, le 12 décembre 2023 et le 16 janvier 2025.

## Du PADD aux actions :

# Déclinaison des grandes orientations en matière d'habitat et des objectifs chiffrés

## 1. Une déclinaison des orientations en matière d'habitat face aux défis d'aujourd'hui

Les actions et les mesures proposées dans ce POA 2027-2032 répondent à différentes obligations.

La première est évidemment de répondre aux enjeux inscrits dans le PADD du PLUi-HM par des mesures concrètes, opérationnelles et financées. C'est pourquoi, le POA se structure autour des quatre grandes orientations du PADD auxquelles a été ajouté un axe transversal de mise en œuvre :

- Axe A : Développement de l'offre en logements et répartition territoriale ;
- Axe B : Qualité du parc et résilience énergétique ;
- Axe C : Parcours résidentiel et accès au logement ;
- Axe D : Habitat des publics spécifiques ;
- Axe E : Mise en œuvre de la politique de l'habitat.

La deuxième priorité est de conforter les dispositifs mis en place lors de la précédente programmation et ainsi poursuivre la politique de l'habitat déployée depuis 2019 :

- Poursuite du partenariat actif et dynamique avec les acteurs du logement en intégrant le cinquième axe sur la mise en œuvre de la politique habitat ;
- Déploiement de l'Organisme de foncier solidaire de Caen la mer ;
- Poursuite de la politique sociale liée au logement et l'accompagnement des acteurs locaux pour proposer des solutions d'habitat adaptés aux besoins et aux capacités des ménages ;
- Accélération de la politique de la rénovation du parc dans une optique d'atténuation et d'adaptation au changement climatique et aux besoins des ménages ;
- Renforcement de la Maison de l'Habitat dans son rôle de tiers de confiance auprès des habitants.

Le troisième impératif est de prendre en compte les évolutions sociétales à l'œuvre. Les mutations observées lors de la dernière programmation se sont accélérées depuis quelques mois, ce qui oblige à renforcer, voire à réorienter les actions mises en œuvre :

- Le contexte économique et la crise du logement de ces dernières années entraînent des conséquences sur les capacités des habitants à accéder à un logement. Ces évolutions obligent Caen la mer à renforcer son accompagnement en matière d'accès et de maintien au logement à prix décent ;
- Les nouveaux besoins liés aux évolutions démographiques observées à Caen la mer (accélération du vieillissement, attractivité du territoire et besoin des étudiants) nécessitent de mettre en œuvre de nouvelles actions et mesures pour répondre à ces enjeux.

Le quatrième impératif est de répondre aux défis liés à l'accélération du changement climatique :

- Les efforts d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre du secteur du bâtiment sont à renforcer pour atteindre la neutralité carbone voulue en 2050. Caen la mer doit impulser une dynamique de production d'un habitat sobre et durable. Cette dynamique concerne toute la filière de production de logement allant de la construction du bâtiment à l'usage quotidien du logement ;

- Au-delà de la politique d'atténuation, l'adaptation aux effets du changement climatique doit être intégrée à une politique de l'habitat même si les effets sur le territoire ne sont pas toujours évidents à percevoir.

Enfin, le cinquième défi est de prendre en compte un cadre législatif en pleine mutation, notamment :

- L'évolution de la politique nationale en matière de rénovation énergétique des logements avec notamment le nouveau Pacte Territorial France Rénov' proposé aux collectivités locales dès 2025, la mise en place de Mon Accompagnateur Rénov (MAR), ... ;
- L'objectif Zéro artificialisation nette (ZAN) inscrit dans la loi Climat et Résilience qui doit trouver sa déclinaison dans les pièces du PLUi-HM et les objectifs de préservation des sols ;
- Les objectifs de l'Accord de Paris qui trouve sa déclinaison dans la loi française, via notamment la loi Énergie Climat du 8 novembre 2019 qui affiche d'atteindre la neutralité carbone en 2050.

## Orientations thématiques du PADD

### Axe A : Développement de l'offre en logement et répartition

**Orientation 1 / Développer une offre nouvelle de logements tenant compte des dynamiques démographiques et économiques**

**Orientation 2 / Organiser le développement de l'offre en logements dans une logique de proximité**

**Orientation 3 / Optimiser le potentiel de développement au sein des espaces déjà urbanisés**

- Contribuer aux objectifs en matière de réduction de la consommation foncière en priorisant l'offre dans les espaces urbains déjà existants ;
- Mobiliser certains bâtiments existants pour le logement ;
- Accompagner les opérateurs pour développer des formes alternatives à la maison individuelle ;
- Affiner le travail sur la densité et l'acceptabilité des opérations ;
- Travailler notamment sur la sous-occupation.

### Déclinées en fiches-actions

Pas de fiche-action spécifique dans le POA mais des objectifs chiffrés intégrés dans le POA ou les OAP

**A.1. Mobiliser les outils de maîtrise du foncier**

**A.2. Engager une production de logements issue du recyclage immobilier**

### Axe B : Qualité des logements et résilience énergétique

**Orientation 1 / Soutenir des modes de production innovants**

- Accompagner des modes de production de logements innovants ;
- Accompagner les habitants à l'acceptation de nouvelles formes urbaines ;
- Encourager les constructions adaptables ou réversibilité ;
- Favoriser un accès à un extérieur.

**Orientation 2 / Accélérer la rénovation énergétique du parc de logements**

- Accélérer la rénovation énergétique du parc privé de logements anciens (1950-1980) ;
- Sensibiliser les propriétaires aux enjeux de la rénovation ;
- Renforcer l'accompagnement de la rénovation énergétique du parc social ;
- Accompagner la mise en œuvre des évolutions réglementaire ;
- Une attention particulière devra être portée aux copropriétés.

**Orientation 3 / Préserver et/ou conforter le cadre de vie des habitants**

- Renforcer l'acceptation des projets de logements en densification via un encadrement des divisions parcellaires ;
- Développer des formes urbaines intermédiaires ;
- Conserver et/ou créer des espaces de respiration.

**B.1. Apporter aux ménages une information et un conseil neutres et gratuits**

**B.2. Accompagner la rénovation des logements privés et sociaux**

**B.3. Identifier et mettre en place des actions ciblées de rénovation**

**B.4. Impulser une dynamique de production d'un habitat sobre et durable**

## Axe C : Parcours résidentiel et accès au logement

### Orientation 1 / Proposer une offre de logements attractive pour les familles

### Orientation 2 / Développer un parc de logements adapté à tous les types de ménages et fluidifier le parcours résidentiel

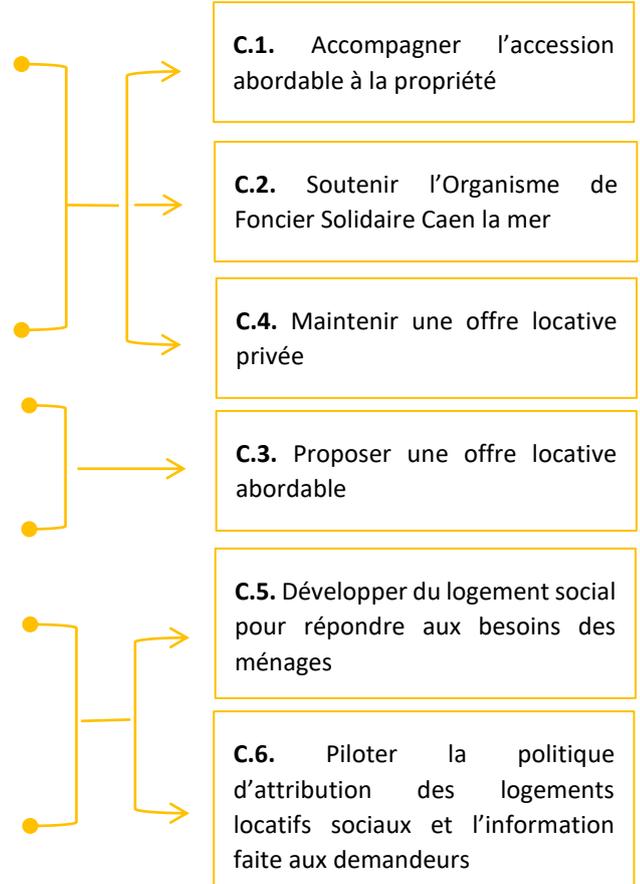
- Une offre de logements adaptée à toutes les étapes du parcours résidentiel et accessible financièrement.

### Orientation 3 / Maîtriser les prix du foncier et favoriser l'accèsion à la propriété

- Mobiliser l'organisme de foncier solidaire ;
- Développer des outils de maîtrise foncière en lien avec la stratégie foncière et mettre en place des stratégies de limitation des coûts en lien avec la stratégie foncière.

### Orientation 4 / Maintenir et équilibrer la part de logements sociaux pour répondre aux besoins et optimiser l'occupation du parc social

- Garantir la mixité sociale sur l'ensemble du territoire et favoriser la production de LLS dans les communes déficitaires et les pôles ;
- Renforcer l'équité sociale via une plus grande attractivité des quartiers à dominante sociale.



## Axe D : Habitat des publics spécifiques

### Orientation 1 / Répondre aux besoins des plus fragiles dans un contexte économique et social de plus en plus contraint

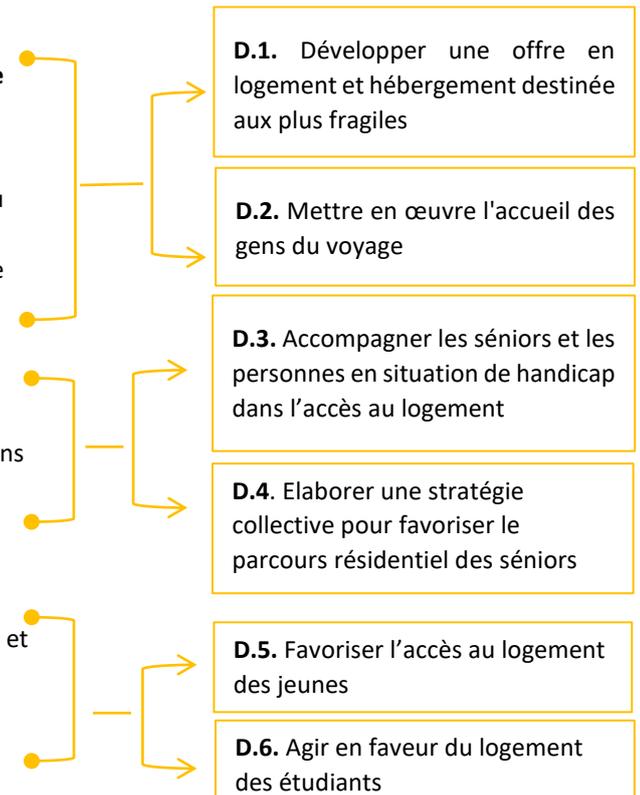
- Répondre aux besoins de l'ensemble des publics ;
- Accompagner la réponse aux besoins adapté pour les Gens du Voyage ;
- Renforcer l'information auprès des publics en situation de handicap sur les possibilités d'adaptation des logements.

### Orientation 2 / Adapter l'offre de logements au vieillissement

- Favoriser l'adaptation des logements ;
- Développer des solutions adaptées au vieillissement des populations pour fluidifier leurs parcours résidentiels ;
- Développer cette offre adaptée vers les centralités.

### Orientation 3 / Répondre aux besoins spécifiques des jeunes

- Développer des solutions adaptées aux besoins des jeunes et communiquer sur les outils existants ;
- Accompagner les opérations innovantes ;



### **Axe E : Mise en œuvre de la politique de l'habitat**

- E.1.** Poursuivre l'observation et l'évaluation en continu de la politique de l'habitat
- E.2.** Renforcer les outils de gouvernance de la politique de l'habitat en lien avec le PLUi-HM
- E.3.** Renforcer la Maison de l'Habitat dans son rôle de « tiers de confiance » pour les ménages
- E.4.** Accompagner les communes dans la mise en œuvre du volet habitat du PLUi-HM
- E.5.** Mobiliser les outils réglementaires et les financements pour mettre en œuvre la politique de l'habitat

## Objectifs chiffrés du POA

Les « objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement » prévue à l'article R 302-1-3 du CCH sont détaillés dans le cahier de programmation en P91

## 1. Objectif de rénovation énergétique des logements

### 1.1. Une politique de rénovation notamment thermique du parc de logements structurée avec l'émergence de la Communauté urbaine de Caen la mer

La politique de rénovation des logements, notamment énergétique, a émergé avec la structuration de la Communauté urbaine Caen la mer en 2017 et le programme local de l'habitat (PLH) couvrant la période de 2019 à 2024. Cette programmation a permis de définir une politique à l'échelle des 48 communes et d'impulser une dynamique en matière de rénovation par le biais :

- D'un accompagnement des ménages dans leur parcours de rénovation ;
- D'aides financières à la rénovation ;
- De la mise en place d'un parcours usagers simplifié avec la Maison de l'Habitat comme porte d'entrée.

Dans un souci d'opérationnalité, ce PLH s'était donné comme priorité d'aider financièrement la rénovation d'un volume de logements privés et sociaux, en fixant comme objectif un nombre global de rénovation aidé par Caen la mer. Cela permettait de se donner collectivement un cap et un objectif à atteindre. Pour rappel, ces objectifs étaient les suivants :

- 3 000 logements privés sur les six ans de mise en œuvre, soit 500 logements par an ;
- 1 800 logements locatifs sociaux sur les six ans de mise en œuvre, soit 300 logements par an.

Ces objectifs répondaient aux besoins d'amélioration globale du parc de logement en intégrant bien évidemment les travaux de rénovations énergétiques mais également ceux nécessaires à l'adaptation du parc liée à la perte d'autonomie des personnes.

### 1.2. De nouvelles obligations imposées par la loi Energie Climat et intégrées dans le PCAET de Caen Normandie Métropole

Depuis l'approbation de ce PLH, de nouvelles obligations législatives et de nouveaux documents cadre sont venus modifier le contexte réglementaire qui s'impose à la nouvelle programmation à inscrire dans ce POA.

Tout d'abord, la loi Energie Climat du 8 novembre 2019 oblige l'atteinte de la neutralité carbone à l'horizon 2050 qui implique d'augmenter l'efficacité énergétique dans tous les domaines et en particulier celui du logement, secteur fortement émetteur de GES et consommateur d'énergie.

De plus, Caen Normandie Métropole a approuvé deux documents cadre qui s'imposent à la politique habitat et au PLUi-HM en général mais dans un rapport d'opposabilité différent : un principe de compatibilité pour le SCoT et un principe de prise en compte pour le PCAET.

Si le SCoT fixe de grandes orientations en matière de rénovation des logements, il ne donne pas d'objectif chiffré pour le territoire. Ces objectifs chiffrés ont été intégrés dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui couvre la Communauté urbaine de Caen la mer.

Approuvé en juin 2023 par Caen Normandie Métropole, ce document intègre l'objectif de neutralité carbone voulue par la loi et traduit dans le SRADDET approuvé par la Région Normandie. Il fixe donc des objectifs en matière d'émission de GES dans les différents domaines.

En matière d'habitat, le PCAET de Caen Normandie Métropole se fixe pour objectif de rénover à l'horizon 2050 une part très importante de son parc de logements :

- au niveau BBC pour l'ensemble du parc de logements locatifs sociaux ;
- au niveau BBC pour au moins la moitié des logements du parc privé.

Ces objectifs sont globaux à l'échelle du Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole sans déclinaison précise au niveau des intercommunalités du territoire.

### 1.3. Les objectifs fixés par le POA

Pour répondre aux objectifs de la loi Energie Climat, les objectifs que doivent se donner les territoires sont très ambitieux au vu des dynamiques actuelles en matière de rénovation.

Consciente des enjeux environnementaux, sociaux et économiques, Caen la mer renforce sa politique en matière de rénovation énergétique du parc. Cela s'exprime par une augmentation du budget alloué au conseil, à l'information et à l'accompagnement des ménages du territoire mais également par une ambition en matière d'objectifs chiffrés de rénovation.

C'est pourquoi, pour la période 2027-2032, Caen la mer se fixe de rénover 14 400 logements, soit 2 400 par an répartis de la manière suivante :

- 10 200 logements privés sur les six ans, soit 1 700 par an :
  - Dont 4 800 rénovations au niveau BBC, soit 800 par an
  - Et 5 400 rénovations à un niveau plus modeste, soit 900 par an
- 4 200 logements locatifs sociaux au niveau BBC, soit 700 par an. Une étude sur la décarbonation du parc social, en cours, permettra d'affiner cet objectif qui vise à éradiquer les logements E et F et atteindre le niveau BBC par étape.

Ces objectifs, volontairement ambitieux, donnent un cap en accord avec les enjeux liés à l'accélération du changement climatique. Cependant, leur atteinte n'est pas de la seule responsabilité de Caen la mer qui a besoin d'un appui fort, constant et financier des institutions et des partenaires nationaux et locaux. Il est impératif d'amplifier, de coordonner et de stabiliser les différentes politiques publiques qui contribuent à créer un environnement favorable à la massification de la rénovation du parc de logement.

De plus, contrairement au PLH 2019-2024, les objectifs affichés intègrent la totalité des logements rénovés et non pas uniquement ceux aidés et financés par la collectivité. C'est pourquoi, pour la période 2027-2032, Caen la mer a défini une enveloppe financière ne couvrant pas la totalité des 14 400 rénovations prévues. Une partie des rénovations pourra être faite sans nécessairement mobiliser cette aide financière mais grâce à l'accompagnement des ménages dans leur parcours de rénovation et à un environnement national stable dans les aides et les dispositifs proposés.

Enfin, si l'adaptation du logement liée à la perte d'autonomie reste un sujet important pour Caen la mer, les objectifs de rénovation fixés sont uniquement ceux de la rénovation énergétique pour répondre à l'impératif d'atteindre les objectifs fixés par le PCAET à horizon 2050.

#### 1.4. Une montée en puissance de la prise en compte des objectifs du PCAET

A horizon 2032, les objectifs du POA sont moins ambitieux que ceux inscrits dans le PCAET sans pour autant être en contradiction avec ce document cadre. En effet, deux éléments sont à prendre :

- **La temporalité** : le PCAET se fixe des objectifs à horizon 2050, période pendant laquelle Caen la mer se dotera de quatre documents de programmation valant PLH qui ont chacun une durée de vie de six ans. Ce premier POA couvre la première période allant de 2027 à 2032 ;
- **Le jeu de la hiérarchisation des normes** : la politique habitat du PLUi-HM a un rapport de prise en compte des orientations et des objectifs inscrits dans le PCAET de Caen Normandie Métropole.

Ces deux éléments laissent une marge de manœuvre dans l'objectif de rénovation que souhaite se donner la Communauté urbaine tout en respectant la trajectoire inscrite dans le PCAET. Caen la mer est consciente qu'une montée en puissance des objectifs devra être faite au fil de quatre programmations prévues à l'horizon 2050.

Cette montée en puissance sera permise grâce aux mesures développées par Caen la mer dès 2019 et renforcée dans ce POA :

- La mise en place d'aides financières aux travaux ;
- Un renforcement de l'information, du conseil et de l'orientation des habitants ;
- Un accompagnement des situations complexes (techniquement ou financièrement) ;
- Un renforcement de la Maison de l'Habitat, comme porte d'entrée des ménages ;
- Une mise en réseau des acteurs du territoire (AMO, MAR) ;
- Des études permettant d'identifier et de localiser les parcs de logements devant engager prioritairement des travaux ;
- L'impulsion d'une production d'une rénovation sobre et durable ;
- ...

## 2. Objectif d'adaptation au vieillissement et au situation de handicap

### 2.1. Une politique intégrée dans les différents programmes locaux de l'habitat

L'adaptation des logements au vieillissement et au situation d'handicap a été au cœur des différentes programmations portées par Caen la mer. L'objectif est de favoriser le maintien à domicile et ainsi favoriser le parcours résidentiel des personnes âgées et/ou en situation de handicap.

Dans le précédent PLH portant sur la période 2019-2024, la mise en œuvre de cette action se traduisait à travers différents axes :

- Favoriser l'adaptation des logements existants dans le parc privé et public ;
- Développer une offre nouvelle de logement social adaptée aux personnes âgées et/ou en situation de handicap
- Développer un dispositif adapté de rapprochement de l'offre et de la demande de logement social des personnes en situation de handicap
- Participer à l'identification des besoins des personnes en situation de handicap

Pour ce faire, Caen la mer a mis en place des mesures concrètes, telles que :

- La création d'un guichet unique de la rénovation portée par la Maison de l'Habitat ;
- La mise en place d'aides financières apportées aux propriétaires et bailleurs sociaux ;
- La mobilisation du parc privé pour développer une offre locative aidée afin de répondre au besoin en petits logements à prix abordables.

Aucun objectif chiffré d'adaptation des logements a été inscrits dans le PLH 2019-2024. Les objectifs ont été intégrés aux objectifs globaux de rénovation du parc de logements.

À la suite d'une étude pré-opérationnelle réalisée en 2019 et compte tenu de la diversité des enjeux à traiter à l'échelle de l'ensemble du territoire communautaire, un Programme d'intérêt général (PIG) multithématique de cinq ans (2020–2025) pour accompagner les ménages modestes et très modestes (plafonds de ressources Anah), les propriétaires bailleurs et les syndicats de copropriétaires (copropriétés fragiles) a été mis en place.

Un des axes d'intervention du PIG est l'adaptation à l'autonomie des logements pour assurer le maintien à domicile des personnes âgées, en situation de handicap ou/et à mobilité réduite.

Sur la période 2019-2024, 506 logements ont été financés par Caen la mer pour des travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap pour un montant de 0,8 M euros.

## 2.2. Un enjeu de transition démographique

Les projections démographiques présentées dans le cadre du diagnostic à horizon 2040 ont mis en avant une accélération du vieillissement de la population vivant à Caen la mer. L'analyse par tranche d'âge a démontré une hausse importante de plus de 75 ans sur la période du PLUi-HM correspondant aux générations nombreuses du baby-boom. Leur nombre augmenterait de plus de 70 % entre 2018 et 2040, avec les conséquences induites en termes de santé et de dépendance.

Cette transition démographique implique de renforcer les actions et les mesures à mettre en place pour développer des solutions de logement et d'hébergement à destination des personnes âgées et en situation de handicap. C'est pourquoi, deux axes d'intervention ont été intégrés à ce POA :

- Définir une stratégie collective pour favoriser le parcours résidentiel des séniors, notamment dans le périurbain et dans l'optique de construire du logement adapté aux besoins de ces ménages ;
- Accompagner les séniors et les personnes en situation de handicap dans l'accès au logement en proposant une aide financière qui engagent des travaux d'adaptation de leur logement dans le cadre du dispositif de rénovation du parc privé, en complément des aides nationales de l'Anah.

Pour répondre à l'enjeu de la transition démographique, Caen la mer souhaite se donner un objectif ambitieux, pour le parc privé, d'adaptation des logements existants au vieillissement et aux personnes en situation de handicap :

- 900 logements faisant l'objet de travaux d'adaptation entre 2027 et 2032, soit 150 logements par an.

L'adaptation du parc social est également un enjeu important pour les bailleurs sociaux. Elle est notamment prise en compte dans le cadre des objectifs ambitieux de rénovation du parc existant (qui intègre des travaux d'accessibilité...), la production neuve de logements neufs adaptés au vieillissement et handicap mais aussi dans le cadre d'une politique de mobilité interne et de rapprochement de l'offre et de la demande en logement adapté.

## Programme d'actions

## 1. Contenu et organisations des fiches actions

Le programme d'actions est structuré autour des cinq grands axes, composées de 23 actions permettant de mettre en œuvre la politique de l'habitat du territoire, elles-mêmes déclinées en 86 mesures opérationnelles.

	Étude	Outil	Ingénierie	Animation	Subvention	Total
<b>Axe A. Développement de l'offre en logement et répartition territoriale</b>	3	2	3			<b>8</b>
<b>Axe B. Qualité du parc et résilience énergétique</b>	3		4	10	2	<b>19</b>
<b>Axe C. Parcours résidentiel et accès au logement</b>	5	3	6	6	4	<b>24</b>
<b>Axe D. Habitat des publics spécifiques</b>	1	3	4	6	5	<b>19</b>
<b>Axe E. Mettre en œuvre la politique de l'habitat</b>		4	4	7	1	<b>16</b>
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>21</b>	<b>29</b>	<b>12</b>	<b>86</b>

Pour en faciliter la compréhension et l'appropriation, ces 23 actions sont présentées sous la forme de fiches actions. Chaque fiche action précise les objectifs poursuivis et décrit les mesures permettant de rendre effective l'action. Un tableau de synthèse rappelle les éléments programmatiques de la mesure, structuré de la façon suivante :

- Catégorie de la mesure :
  - Étude : à mener pour mieux appréhender un phénomène ;
  - Outil : à mettre en place pour accompagner un objectif ;
  - Ingénierie : moyens humains pour accompagner la mise en œuvre du projet ;
  - Animation : à mettre en place pour sensibiliser et communiquer sur une thématique ;
  - Subvention : à proposer aux acteurs pour les aider à mettre en œuvre leur projet.
- Phase de mise en œuvre ;
- Maîtrise d'ouvrage ;
- Directions de Caen la mer associées à la mesure ;
- Partenaires et financeurs possibles ;
- Estimation du coût de la mesure.

## Axe A. Développement de l'offre en logement et répartition territoriale

Les dynamiques amorcées lors de la précédente programmation s'intensifient. Caen la mer fait face à de fortes tensions sur l'ensemble des parcs de logements, en partie liées à un foncier de plus en plus rare et coûteux. De plus, les objectifs de réduction de la consommation d'espaces ont été renforcés, faisant de la sobriété foncière un impératif encore plus pressant que lors du PLH 2019-2024.

Ces enjeux soulignent la nécessité d'une stratégie foncière à long terme. Celle-ci doit permettre à Caen la mer et aux communes de maîtriser les fonciers stratégiques afin de limiter les coûts des opérations. Cette stratégie, inscrite dans le PLH 2019-2024, a été élaborée au cours de cette période. Elle a permis d'identifier des fonciers en tissu urbain jugés d'intérêt pour le développement de logements. Désormais, Caen la mer souhaite se doter des moyens pour maîtriser, directement ou indirectement, le devenir de ces sites. La collectivité veut également accompagner les communes dans la définition et la mise en œuvre de leurs objectifs de production de logements sur ces fonciers, car intervenir sur ces terrains est à la fois plus coûteux et plus complexe. Toutes ces actions s'appuient sur des outils et des acteurs que la collectivité mobilisera ou qui aidera les acteurs à les mobiliser.

Être sobre en foncier, c'est aussi recycler l'existant. La précédente programmation prévoyait déjà que plus d'un logement sur deux serait produit dans le tissu urbain existant. Le PLUi-HM porte cet objectif à 70%. Pour répondre à ces objectifs, ce POA mettra en place des outils de mobilisation de ce foncier bâti. Consciente de son coût et de sa complexité, la collectivité accompagnera les communes dans la définition et la mise en œuvre de leurs projets de recyclage des bâtis existants. Pour la collectivité, développer du logement dans l'existant, c'est notamment remettre sur le marché des logements vacants et ajuster la taille des logements aux besoins des ménages, par exemple en permettant à des petits ménages vivant dans de grands logements de trouver un logement plus adapté.

### Orientations du PADD

**Orientation n°1.** Développer une offre nouvelle de logements tenant compte des dynamiques démographiques et économiques

**Orientation n°2.** Organiser le développement de l'offre de logements dans une logique de proximité

**Orientation n°3.** Optimiser le potentiel de développement au sein des espaces déjà urbanisés

### Actions du POA

**Action 1.** Mobiliser les outils de maîtrise du foncier

**Action 2.** Engager une production de logements issue du recyclage immobilier

## **A.1. Mobiliser les outils de maîtrise du foncier**

### **Objectifs :**

Face à des coûts élevés de sortie de logements, provenant en grande partie d'un coût du foncier important et en constante augmentation, Caen la mer souhaite mobiliser les outils de maîtrise foncière (directe et indirecte) afin d'en limiter l'impact sur le coût des logements. Pour identifier des fonciers mobilisables, Caen la mer, en lien avec les communes, s'appuiera sur l'étude de stratégie foncière.

### **Mesures :**

#### **A.1.1. Identifier avec les communes les fonciers "les plus stratégiques" pouvant répondre aux objectifs du PLUi-HM**

À la suite du recensement des gisements fonciers fait dans le cadre de l'étude de stratégie foncière, Caen la mer accompagnera les communes dans l'identification fine des fonciers jugés stratégiques au regard de leur projet et des objectifs inscrits dans le PLUi-HM (mixité, logement abordable...). Ce travail d'accompagnement se fera, pour les petites communes, par le CASU (conseil et assistance en stratégie urbaine) mis en place par Caen la mer. Un certain nombre de ces gisements font cependant déjà l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP sectorielles) ou de secteurs de projet dans le PLUi-HM.

#### **A.1.2. Développer un outil de veille foncière en lien avec la stratégie foncière**

Caen la mer développera, avec les communes, un outil de veille foncière dont le rôle sera :

- De partager les alertes lorsqu'une vente d'un foncier, jugé d'intérêt stratégique, est en cours afin que, si besoin, le droit de préemption soit mobilisé ;
- De suivre les gisements fonciers identifiés par la stratégie foncière et, le cas échéant, les mettre à jour ;
- De nourrir les analyses et le suivi faits par l'AUCAME dans le cadre de son observatoire foncier qui alimente le bilan du POA habitat.

Cet outil de veille foncière sera développé, en lien avec les communes, par la Direction des Affaires Foncières et de l'Information Géographique, incluant le SIG de Caen la mer. Il sera basé sur une remontée des informations des DIA des communes afin de les croiser avec les gisements jugés stratégiques et avec les projets à mener. Pour ce faire, Caen la mer finalisera l'instruction du droit de préemption sur les zones urbaines et à urbaniser du PLUi-HM et définira, avec les communes, les modalités de mise en place de cette remontée.

#### **A.1.3. Mobiliser les outils de maîtrise foncière directe et indirecte**

Pour limiter le coût du foncier, Caen la mer mobilisera, pour les projets relevant de sa compétence/reconnus d'intérêt communautaire, les outils et les moyens de maîtrise foncière qu'elle soit directe ou indirecte. Seront notamment mobilisés :

- Les outils réglementaires du PLUi-HM : les OAP sectorielles, les secteurs de mixité sociale, les emplacements réservés... ;
- Les outils proposés par l'EPFN qui permettent de réduire les coûts : interventions de recyclage foncier, abaissement de charge foncière, ... ;

- L'acquisition de foncier localisé dans les secteurs en renouvellement en direct ou avec le concours de l'EPFN.

Ces outils impliquent de se doter de moyens humains et financiers supplémentaires au service de l'ensemble des politiques de Caen la mer.

#### **A.1.4. Proposer aux communes un accompagnement dans la mobilisation du foncier**

Caen la mer proposera, en mobilisant, le cas échéant, son CASU (conseil et assistance en stratégie urbaine), un appui technique aux communes sur les outils et les acteurs à mobiliser. Cet accompagnement fait l'objet d'une expérimentation en 2025 et se fera, entre autres :

- En informant les communes sur les acteurs susceptibles de les accompagner financièrement et techniquement (ex : EPFN) ;
- En accompagnant la définition du projet, a minima, pour calibrer les actions de la commune ;
- En facilitant le dialogue entre la Communauté urbaine (et les différentes Directions) et les communes pour les orienter au mieux vers les outils adaptés à la maîtrise du foncier.

### **Modalités de mise en œuvre :**

Mesures	A.1.1	A.1.2	A.1.3	A.1.4
<b>Catégorie</b>	Étude	Outil	Outil	Ingénierie
<b>Phase</b>	2027 - 2029	2027 - 2029	2027 - 2032	2027 - 2032
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Caen la mer - Direction Urbanisme	Caen la mer - Direction des Affaires foncières et de l'information géographique	Caen la mer - Direction des Affaires foncières et de l'information géographique	Caen la mer - Direction de l'urbanisme
<b>Directions associées</b>	Directions Habitat, et Affaires Foncières et de l'information géographique	Directions Habitat, Urbanisme	Directions Habitat et Urbanisme	Direction Habitat,
<b>Partenaires</b>	Communes, EPFN, Domaines	Communes	Communes, EPFN, SEM, Promoteurs, Aménageurs, Bailleurs sociaux	Communes, EPFN, SEM, Promoteurs, Aménageurs, Bailleurs sociaux
<b>Estimation des coûts</b>	Coût de fonctionnement interne CU	Coût de fonctionnement interne CU	1,5 M€	Coût de fonctionnement interne CU

## **A.2. Engager une production de logements issue du recyclage immobilier**

### **Objectifs :**

Pour répondre à l'impératif de sobriété foncière, Caen la mer renforcera la production de logements au sein du tissu urbain et ainsi favorisera le renouvellement urbain. La collectivité mettra en place un accompagnement des communes et continuera à mobiliser l'existant (bâti existant, secteurs sous-occupés ou en renouvellement urbain).

### **Mesures :**

*Les conditions et les modalités d'attribution des aides seront définies dans les règlements d'aides élaborés par Caen la mer. Ces aides seront attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée dans le cadre de cette programmation et sous réserve du vote annuel des crédits au budget.*

#### **A.2.1. Identifier, avec les communes, les opportunités de création de logements permise par le recyclage de l'existant**

En lien avec la stratégie foncière, Caen la mer souhaite mobiliser l'existant pour produire du logement en proposant :

- D'accompagner les communes dans l'identification des bâtiments susceptibles d'être transformés en habitat : bâtiments agricoles, bureaux, commerces et tous les autres bâtis non occupés ... ;
- D'aider les communes qui le souhaitent à définir les possibilités de transformation, les outils et les aides pouvant être mobilisés.

Ce travail se fera en lien avec le CASU (Conseil et assistance en stratégie urbaine) et les communes.

#### **A.2.2. Poursuivre le travail engagé dans le cadre du zéro logement vacant**

Caen la mer continuera de déployer le dispositif Zéro Logement Vacant (ZLV) proposé par l'État avec notamment :

- Un suivi du taux de vacance des communes de Caen la mer, notamment structurel, dans le cadre du bilan annuel du volet H du PLUi-HM ;
- Un accompagnement des propriétaires de logements vacants par la Maison de l'Habitat, notamment pour rénover le logement et le louer sous conventionnement via des actions de sensibilisation des propriétaires ou des prises de contact directes envers les propriétaires de biens vacants.

#### **A.2.3. Identifier les secteurs en sous-occupation**

Caen la mer repèrera et caractérisera les secteurs d'habitat susceptibles d'être sous-occupés. Cette identification devra permettre de proposer des solutions de logements plus adaptées à la taille des ménages afin de libérer des grands logements pour des familles. Ce travail se fera en lien avec les actions proposées pour développer des solutions de logements adaptées aux séniors.

#### A.2.4. Accompagner les opérations en renouvellement urbain

Caen la mer accompagnera les opérations en renouvellement urbain notamment pour appliquer les objectifs inscrits dans le PADD et les OAP du PLUi-HM (logement social et abordable, mixité sociale, développement de formes urbaines attrayantes et denses). Il s'agira notamment :

- Des secteurs ANRU qui achèvent leur programme de renouvellement urbain, tels que le quartier du Chemin Vert à Caen ;
- Des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville (QPV) comportant des opérations en cours ou à venir : Guérinière, Grâce de Dieu, Calvaire St Pierre, Pierre Heuzé, Detolle à Caen ... ;
- Des principaux sites de renouvellement urbain engagés dans les communes centrales : îlot Trébucien à Caen, ZAC Epopea et fin de la ZAC Beaulieu à Caen, opérations dans les quartiers Clemenceau, St Jean Eudes, Rethel à Caen ainsi que le secteur Montmorency à Hérouville-St-Clair, l'îlot Jouhau dans le centre de Colombelles (...) ; d'autres sites de renouvellement urbain sont également identifiés au PLUi-HM sur les communes de Caen la mer.

Parallèlement, une réflexion est en cours pour la création d'une SPL à l'échelle de la communauté urbaine qui pourra contribuer à l'étude et la réalisation d'opérations, notamment en renouvellement urbain, à la demande des communes membres.

### Modalités de mise en œuvre :

Mesures	A.2.1	A.2.2	A.2.3	A.2.4
<b>Catégorie</b>	Étude	Ingénierie	Étude	Ingénierie
<b>Phase</b>	2027-2029	2027-2032	2030-2032	2027-2032
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Caen la mer - Direction Urbanisme	Caen la mer - Direction de l'Habitat / Maison de l'Habitat	Caen la mer - Direction Urbanisme	Caen la mer - Direction Urbanisme
<b>Directions associées</b>	Direction Habitat	/	Direction Habitat	Direction Habitat et Affaires foncières et information géographique
<b>Partenaires</b>	Communes, SEM, Bailleurs sociaux, Anah, Conseil Départemental	AUCAME, État, Anah	AUCAME	Communes, EPFN, SEM, Promoteurs, Aménageurs, Bailleurs sociaux, Caisse des Dépôts et Consignation, ANRU
<b>Estimation des coûts</b>	Coût de fonctionnement interne CU	Coût de fonctionnement interne CU	15 000 €	8 M€



## Axe B. Qualité du parc et résilience énergétique

La rénovation, notamment énergétique des logements, est un axe d'intervention majeur en matière d'amélioration de l'habitat. Elle permet de participer à la lutte contre le changement climatique en réduisant les consommations énergétiques. Par ailleurs, elle améliore la qualité de vie au quotidien des ménages et contribue à diminuer leur facture énergétique dans un contexte de hausse du prix des énergies. Le PLH 2019-2024 a impulsé une dynamique en matière de rénovation par un accompagnement des ménages dans leur parcours de rénovation, par des aides financières à la rénovation et par la mise en place d'un parcours usagers simplifié (porte d'entrée principale à la Maison de l'habitat) et des temps de sensibilisation et d'information auprès des habitants et des acteurs du territoire.

L'objectif de cette nouvelle programmation est de continuer et de renforcer la politique mise en place depuis 2019. Toutefois, Caen la mer se doit de l'adapter pour répondre :

- A l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050 qui oblige les collectivités à engager la massification de la rénovation énergétique des logements ;
- Aux objectifs inscrits dans le SRADDET de Normandie et le PCAET de Caen Normandie Métropole en termes de rénovation énergétique des logements ;
- Aux axes prioritaires définis par la COP Normandie ;
- Aux évolutions législatives en matière de service public de rénovation de l'habitat et la mise en place d'un Pacte Territorial France Rénov' entre l'Etat et Caen la mer.

Au-delà de sa politique de rénovation, Caen la mer souhaite impulser une dynamique de production d'habitat sobre et durable pour réduire l'impact carbone du logement dès sa conception et proposer un habitat qui répond aux aspirations des ménages.

### Orientations du PADD

**Orientation n°1.** Soutenir des modes de production innovants pour développer des logements agréables à vivre et répondre à l'évolution des modes d'habiter

**Orientation n°2.** Accélérer la rénovation énergétique du parc de logements

**Orientation n°3.** Préserver et/ou conforter le cadre de vie des habitants

### Actions du POA

**Action B.1.** Apporter aux ménages une information et un conseil neutres et gratuits

**Action B.2.** Accompagner la rénovation des logements privés et sociaux

**Action B.3.** Identifier et mettre en place des actions ciblées de rénovation

**Action B.4.** Impulser une dynamique de production d'un habitat sobre et durable

## **B.1. Apporter aux ménages une information et un conseil neutres et gratuits**

### **Objectifs :**

Dans l'optique d'accélérer la transition énergétique de l'habitat et en déclinaison du Pacte Territorial France Rénov' de l'Anah, Caen la mer conforte le rôle de la Maison de l'Habitat dans son rôle de tiers de confiance auprès des ménages pour leur garantir un conseil gratuit et neutre. L'objectif est double : informer, conseiller, orienter au mieux les habitants dans leur parcours de rénovation et les sensibiliser, ainsi que les professionnels, aux enjeux de la rénovation, notamment énergétique.

### **Mesures :**

#### ***B.1.1. Renforcer l'information, le conseil et l'orientation des habitants dans leur parcours de rénovation***

Dans le prolongement des actions déjà menée dans le précédent PLH avec la mise en œuvre du guichet unique de la rénovation, l'objectif est de mettre en place des actions visant l'information et le conseil personnalisé des ménages et des syndicats de copropriétaires sur toutes les thématiques de l'amélioration de l'habitat : rénovation énergétique, travaux d'adaptation, sobriété énergétique, lutte contre l'habitat indigne, copropriétés non dégradées, rénovation des logements locatifs.

Les conseils délivrés par les conseillers de la Maison de l'habitat (Espace Conseil France Renov) et les partenaires de la Communauté urbaine sont neutres, gratuits, qualitatifs et adaptés aux besoins du ménage ou de la copropriété. Ils doivent permettre de donner l'ensemble des connaissances nécessaires aux porteurs de projets pour poursuivre son parcours de rénovation pouvant aboutir à un accompagnement et à une contractualisation avec un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Ces missions constituent un volet obligatoire du Pacte Territorial mis en œuvre à partir de 2025. Dans le cadre du renforcement de la Maison de l'Habitat dans son rôle de tiers de confiance, Caen la mer proposera d'expérimenter des permanences à l'échelle des espaces de vie pour aller vers les habitants (fiche action E.3).

#### ***B.1.2. Animer un réseau local des MAR et des AMO du territoire***

En lien avec l'État et la Région Normandie, Caen la mer animera un réseau des opérateurs Mon Accompagnateur Rénov' (MAR) et des assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO) intervenant sur le territoire. Elle les réunira régulièrement pour échanger sur les actualités et les pratiques de chacun.

#### ***B.1.3. Organiser la semaine de la rénovation***

La Maison de l'Habitat, Espace conseil France Rénov de Caen la mer, organisera, une fois par an, la semaine de la Rénovation à destination des particuliers et des professionnels. Des journées d'information, des visites, des ateliers, des expositions seront proposés. Des temps dédiés aux professionnels et aux propriétaires bailleurs seront organisés.

**B.1.4. Développer des actions d'information et de sensibilisation auprès des habitants et des professionnels**

Au-delà de la semaine dédiée à la rénovation, Caen la mer continuera à proposer des temps de sensibilisation, d'animation et d'information réguliers. L'objectif est de mettre en place des actions visant à la mobilisation des ménages (tous publics confondus), des syndicats de copropriétaires et des professionnels en amont des projets de rénovation de l'habitat.

Un programme d'animation sera imaginé avec la Direction de la transition écologique et énergétique de Caen la mer pour développer des outils à destination des habitants et des professionnels. Il pourra être proposé des cycles de conférences, des ateliers, des balades thermographiques, des visites de chantier, des quizz, des animations dans les écoles, ....

Ces actions seront réalisées par les conseillers de la Maison de l'habitat de Caen la mer (ECFR') et les partenaires de la Communauté urbaine. Elles constituent un volet obligatoire du Pacte Territorial mis en œuvre à partir de 2025.

**Modalités de mise en œuvre :**

Mesures	B.1.1	B.1.2	B.1.3	B.1.4
<b>Catégorie</b>	Ingénierie	Animation	Animation	Animation
<b>Phase</b>	2027 - 2032	2027 - 2032	2027 - 2032	2027 - 2032
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Caen la mer – Direction Habitat / Maison de l'Habitat	Caen la mer - Direction Habitat / Maison de l'Habitat	Caen la mer - Direction Habitat / Maison de l'Habitat	Caen la mer – Direction Habitat / Maison de l'Habitat
<b>Directions associées</b>	/	/	Directions en fonction des thématiques	Direction Transition écologique et énergétique
<b>Partenaires</b>	Anah, Communes, Opérateurs Anah, MAR, Région, AMO	MAR, AMO, Anah	MAR, Anah, Région, Associations, AMO	MAR, Anah, Région, Associations, AMO
<b>Estimation des coûts</b>	2,5 M€ Création 2 postes	Coût de fonctionnement interne CU	Coût de fonctionnement interne CU	Coût de fonctionnement interne CU

## **B.2. Accompagner la rénovation des logements privés et sociaux**

### **Objectifs :**

Au-delà de la dimension d'information et de conseil, Caen la mer désire accompagner les ménages qui éprouvent plus de difficultés dans leur parcours de rénovation liées à leur niveau de ressources ou à la complexité à s'engager dans un programme de travaux, en particulier pour les copropriétés. En complémentarité, Caen la mer a pour objectif de mobiliser toutes les ressources à la disposition du territoire pour aider les ménages à faire face au financement de la rénovation.

### **Mesures :**

*Les conditions et les modalités d'attribution des aides seront définies dans les règlements d'aides élaborés par Caen la mer. Ces aides seront attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée dans le cadre de cette programmation et sous réserve du vote annuel des crédits au budget.*

#### **B.2.1. Mettre en place une AMO pour accompagner les ménages modestes et les copropriétés**

Caen la mer mettra en place une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour accompagner les porteurs de projets qui éprouvent plus de difficultés dans leur parcours de rénovation liées à leur niveau de ressources ou à la complexité à s'engager dans un programme de travaux.

La prise en charge de l'AMO par Caen la mer pourra concerner les publics prioritaires tels que les ménages aux revenus modestes et très modestes et certaines copropriétés. Les projets devront concerner les thématiques suivantes :

- La rénovation énergétique ;
- Les travaux d'adaptation des logements (handicap et autonomie) ;
- La résorption de l'habitat indigne.

#### **B.2.2. Recentrer les aides à la rénovation énergétique pour le parc privé**

En complément des aides à l'ingénierie, Caen la mer pourra proposer des aides financières pour accompagner les projets de rénovation en complément des aides nationales ou locales. L'objectif est de faire aboutir des projets complexes en raison de contraintes techniques ou financières fortes. Ces aides pourraient prendre par exemple la forme de bonus éco-rénovation, bonus sortie passoire énergétique (Etiquette E, F et G), préfinancement des audits énergétiques, abondement du dispositif de la Région IDEE Action (aides pour les audits et travaux), abondement des aides de l'Anah ...

#### **B.2.3. Soutenir les opérations de réhabilitation du parc social**

Caen la mer apportera un soutien financier aux opérations de réhabilitation engagées par les bailleurs sociaux, sous réserve d'atteindre un certain niveau de performance énergétique. Ce soutien permettra d'accompagner les bailleurs sociaux dans leur politique de rénovation énergétique de leur patrimoine mais également en matière d'adaptation au vieillissement et au handicap.

#### **B.2.4. Travailler avec les communes sur les modalités de mise en place de l'exonération de la taxe foncière**

Caen la mer travaillera avec les communes sur la mise en place de l'exonération de la part communale de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Cette exonération concernera les propriétaires qui engagent des travaux de rénovation destinés à réaliser des économies d'énergie. En s'appuyant sur les communes ayant déjà engagé un tel dispositif (Caen, Iffs, Ouistreham), elle expliquera les modalités de mise en place (conditions, durée, logements cibles, ...).

#### **B.2.5. Engager la discussion avec les financeurs de la rénovation**

Caen la mer mobilisera toutes les sources de financements possibles à la rénovation énergétique des logements. Pour ce faire, elle cherchera à :

- Engager la discussion avec le secteur bancaire et les SACICAP pour mettre en place des prêts facilités aux propriétaires qui engagent des travaux ;
- Être réactive aux éventuels fonds, appels à projets, appels à manifestation d'intérêt, concours ou encore dispositifs de mécénat qui concernent la rénovation énergétique des logements.

### **Modalités de mise en œuvre :**

Mesures	B.2.1	B.2.2	B.2.3	B.2.4	B.2.5
<b>Catégorie</b>	Ingénierie	Subvention	Subvention	Ingénierie	Animation
<b>Phase</b>	2027 - 2032	2027 - 2032	2027 - 2032	2027 - 2029	2027 - 2029
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat
<b>Directions associées</b>	/	/	/	Direction des Finances	/
<b>Partenaires</b>	Communes, Anah, AMO, Région	Communes, Anah, Région, Autres financeurs	Bailleurs sociaux, Région, État	Communes, État	Secteur bancaire, SACICAP, Région, Action Logement
<b>Estimation des coûts</b>	4,2 M€	3,2 M€	7,5 M€	Coût de fonctionnement interne CU	Coût de fonctionnement interne CU

### **B.3. Identifier et mettre en place des actions ciblées de rénovation**

#### **Objectifs :**

Tous les besoins en matière de rénovation énergétique ne sont pas forcément bien identifiés à l'échelle du territoire. C'est pourquoi, la Communauté urbaine engagera une identification et une localisation des parcs de logements pouvant ou devant engager prioritairement des programmes de travaux d'envergure. *In fine*, l'objectif est de mettre en place, le cas échéant, un accompagnement et/ou des outils adaptés aux enjeux identifiés.

#### **Mesures :**

##### ***B.3.1. Identifier les quartiers répondant aux mêmes modes constructifs qui nécessitent une rénovation énergétique pour déterminer les actions les plus adaptées***

Caen la mer cherchera à encourager la mise en œuvre de travaux mutualisés à l'échelle de plusieurs logements. Pour ce faire, seront réalisées :

- Une identification des quartiers homogènes répondant à des modes constructifs identiques (ex : lotissements des années 1970 ou secteurs reconstruits) et concernés par un parc énergivore ;
- Des actions, le cas échéant, pour encourager la mise en œuvre de travaux mutualisés à l'échelle de ces quartiers et ainsi faire des économies de temps et d'argent ;

Les actions proposées pourront aller de la sensibilisation des propriétaires à la mise en place d'une rénovation dans un quartier test, en passant par des groupements de commande.

##### ***B.3.2. Identifier et connaître les copropriétés de Caen la mer***

Pour mieux cerner son intervention, Caen la mer effectuera un travail d'identification, de localisation et de description des copropriétés présentes sur son territoire. Les petites copropriétés, souvent moins structurées, seront particulièrement étudiées. Pour ce faire, elle mandatera l'AUCAME qui a déjà expérimenté un observatoire des copropriétés avec la commune d'Hérouville Saint-Clair.

##### ***B.3.3. Identifier le bâti communal puis faire le relais auprès des communes des possibilités de financement de rénovation***

En lien avec les communes, le bâti communal devant faire l'objet de travaux sera identifié. Sur cette base et en fonction du projet des communes, Caen la mer fera le lien :

- Avec les outils existants (bail emphytéotique, bail à réhabilitation, BRS, ...) ;
- Avec les maîtres d'ouvrage en insertion (Soliha, Revivre, Habitat et humanisme ...) et les autres acteurs du territoire (OFS, promoteurs, bailleurs sociaux, ...) ;
- Sur les financements possibles (Palulos, ...).

Le Conseil et Assistance en Stratégie Urbaine (CASU) de Caen la mer pourra être mobilisé à cette fin.

### **B.3.4. Mettre en place, le cas échéant, des dispositifs programmés d'accompagnement de rénovation des logements**

Sur la base du bilan des opérations déjà menées (POPAC de Caen, PIG de Caen la mer, ...) et en lien avec la politique nationale, des dispositifs programmés d'accompagnement de rénovation des logements pourront être envisagés tels que une opération programmée d'amélioration de l'habitat et renouvellement urbain (OPAH-RU), une opération programmée d'amélioration de l'habitat des copropriétés en difficultés (OPAH-CD), un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC).

Ces dispositifs ciblés seront complémentaires aux volets généralistes inscrits dans le Pacte Territorial. Ils répondent à des enjeux liés à des problématiques spécifiques de certains territoires (habitat indigne, copropriétés dégradées, ...). Les mesures pouvant être mises en œuvre relèvent de champs d'actions allant de la prévention jusqu'à la coercition.

Une étude sur le secteur de la gare à Caen a d'ores et déjà été menée afin de poursuivre la transformation et la revalorisation de ce quartier. Un POPAC sur ce secteur est un des outils identifiés à mettre en place.

### **Modalités de mise en œuvre :**

Mesures	B.3.1	B.3.2	B.3.3	B.3.4
<b>Catégorie</b>	Étude	Étude	Étude	Ingénierie
<b>Phase</b>	2027 - 2029	2027 - 2029	2027 - 2029	2027-2032
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Caen la mer - Direction Habitat / Maison de l'habitat	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat
<b>Directions associées</b>	Direction Transition écologique et énergétique	/	Direction Urbanisme - CASU	/
<b>Partenaires</b>	AUCAME, Communes	AUCAME, Communes, Syndics,	AUCAME, Communes,	Anah, Région, Département, Communes, Autres financeurs
<b>Estimation des coûts</b>	15 000 €	15 000 €	15 000 €	500 000 €

## **B.4. Impulser une dynamique de production d'un habitat sobre et durable**

### **Objectifs :**

Les enjeux liés au changement climatique obligent la collectivité à accélérer la production d'un habitat sobre, durable et adapté. L'objectif est d'engager le territoire vers des pratiques communes, répondant aux défis environnementaux et sociétaux des années à venir. La fédération des acteurs, la mobilisation des professionnels, la structuration de filières locales et écologiques, la valorisation des nouveaux modes de faire et l'expérimentation sont les axes de travail que se donne Caen la mer.

### **Mesures :**

#### ***B.4.1. Relayer la dynamique impulsée par la Région et ses partenaires en matière de formation des professionnels du BTP à l'éco-construction et l'éco-rénovation***

Caen la mer n'est pas compétente en matière de formation des professionnels mais elle se propose de relayer les dynamiques locales en faisant :

- Un recensement des acteurs engagés dans l'éco-construction et l'éco-rénovation ;
- Le lien avec la démarche qualifiante de la Région ;
- La diffusion de l'information auprès des professionnels sur les formations existantes, en lien avec FFB Normandie et la CAPEB.

#### ***B.4.2. Organiser des temps de sensibilisation des professionnels aux enjeux de l'éco-rénovation et de l'éco-construction***

Pour sensibiliser aux nouvelles manières de faire, Caen la mer organisera des temps d'échanges auprès des professionnels, dont :

- Une matinée de l'éco-rénovation dédiée aux professionnels dans le cadre de la Semaine de la Rénovation (référents logement, auditeurs et rénovateurs BBC, référents syndic, agences immobilières, architectes, ...) ;
- Des Petit-Déj' chez les fournisseurs de matériaux ;
- Un temps d'échanges avec le Pôle Métropolitain pour réactiver un dispositif à destination des professionnels de l'immobilier aux enjeux de la rénovation énergétique.

#### ***B.4.3. Valoriser les nouveaux modes de faire et les filières locales***

La Direction Habitat cherchera à promouvoir un habitat durable, notamment en :

- Invitant les aménageurs et les constructeurs à appliquer, au-delà du respect des normes, les principes de bioclimatisme aux projets d'aménagements (orientation, topographie, vents dominants, végétation, ...), notamment ceux indiqués dans l'OAP thématique logement ;
- Valorisant les projets exemplaires locaux et les bonnes pratiques allant de la rédaction des cahiers des charges à la fin du chantier (achat de matériaux biosourcés, locaux, réemploi, économie circulaire, gestion des déchets...);
- Cherchant à appliquer, pendant toute la vie du PLUi-HM, l'approche environnementale pour assurer la construction de logements sobres en articulation avec le PCAET Caen-Métropole.

#### **B.4.4. Développer de nouveaux partenariats avec les acteurs locaux**

Caen la mer cherchera à mobiliser les forces vives du territoire pour déployer des projets intégrant les principes de bioclimatisme, des matériaux biosourcés et géosourcés, de l'auto-réhabilitation et/ou du réemploi. Caen la mer se rapprochera notamment du CAUE, de la FFB Normandie, de la CAPEB, de l'ARPE, d'Enerterre, du Plateau circulaire, des ressourceries locales, de Fibois ... Des conventions pourront être signées pour le développement d'actions communes.

#### **B.4.5. Développer un réseau de référents « rénovation » dans les syndicats de copropriétés**

Lorsque les principaux syndicats de copropriétés de Caen la mer seront identifiés, une réunion d'information sera organisée pour développer un réseau de référents « rénovation » au sein des syndicats qui gèrent les copropriétés. Ce réseau aura pour but de diffuser les bonnes pratiques, les contacts des professionnels qualifiés et les financements de la rénovation proposés sur le territoire.

#### **B.4.6. Participer à un cycle de formation sur les formes urbaines**

En fonction des financements disponibles, des ateliers seront proposés aux élus sur les formes urbaines à développer à l'échelle des projets pour concilier densité, préservation de l'intimité et cadre de vie.

### **Modalités de mise en œuvre :**

Mesures	B.4.1	B.4.2	B.4.3	B.4.4	B.4.5	B.4.6
<b>Catégorie</b>	Animation	Animation	Animation	Animation	Animation	Animation
<b>Phase</b>	2027 - 2032	2027 - 2032	2027 - 2032	2027 - 2032	2027 - 2032	2027 - 2029
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Caen la mer – Direction Habitat / Maison de l'Habitat	Caen la mer - Direction Habitat / Maison de l'Habitat	Caen la mer - Direction Habitat / Maison de l'Habitat	Caen la mer - Direction Habitat / Maison de l'Habitat	Caen la mer – Direction Habitat / Maison de l'Habitat	Caen la mer - Direction Urbanisme
<b>Directions associées</b>	Direction Transition écologique et énergétique	Direction Transition écologique et énergétique	Directions Urbanisme et Transition écologique et énergétique	/	/	Direction Habitat
<b>Partenaires</b>	Région, Caen Normandie Développement, Associations, CAPEB, FFB Normandie	Communes, Région, Caen Normandie Développement, Associations, CAPEB, FFB Normandie, Caen Normandie Métropole	Région, Caen Normandie Développement, CAPEB, Chambre des Métiers, FFB Normandie, Associations	CAUE, ARPE, FFB Normandie, CAPEB, Enerterre, Fibois...	Syndics de copropriétés, AMO, Communes	CAUE, AUCAME, Associations
<b>Estimation des coûts</b>	Coût de fonctionnement interne CU					

## Axe C. PARCOURS RESIDENTIEL ET ACCES AU LOGEMENT

Depuis 2022, le marché du logement de Caen la mer se tend. Les ménages éprouvent de plus en plus de difficultés à se loger à un prix décent ou se trouvent captifs d'une solution de logement qui ne répond pas à leur besoin. In fine, les plus précaires et les plus modestes se trouvent exclus du marché. A travers cet axe C, il convient de fluidifier les parcours résidentiels et ainsi débloquent des situations de mal logement. L'objectif est donc de garantir un accès à un logement adapté répondant aux besoins et aux aspirations des ménages du territoire.

Dans la continuité des précédents PLH, Caen la mer souhaite poursuivre sa politique locale de l'habitat solidaire. C'est pourquoi, elle agit à différents niveaux :

- Renforcer les moyens mis en place pour développer de l'accession abordable à la propriété à travers notamment l'Organisme de Foncier Solidaire Caen la mer ;
- Accompagner les communes dans le développement d'une offre locative sociale et poursuivre le pilotage de la politique d'attribution de logements sociaux ;
- Compléter son action en matière de développement et de maintien d'une offre locative privée de qualité pour répondre à des situations très variées (des étudiants à la recherche d'un logement, des actifs qui viennent s'installer dans le territoire, une famille nouvellement installée, des travailleurs saisonniers ou encore des seniors qui souhaitent se rapprocher des équipements et des services).

### Orientations du PADD

**Orientation n°1.** Proposer une offre de logement attractive pour les familles

**Orientation n°2.** Développer un parc de logements adapté à tous les types de ménages et fluidifier les parcours résidentiels

**Orientation n°3.** Maîtriser les prix du foncier et favoriser l'accès à la propriété

**Orientation n°4.** Maintenir et équilibrer la part de logements sociaux pour répondre aux besoins et optimiser l'occupation du parc social

### Actions du POA

**Action C.1.** Accompagner l'accession abordable à la propriété

**Action C.2.** Soutenir l'Organisme de Foncier Solidaire Caen la mer

**Action C.3.** Proposer une offre locative abordable

**Action C.4.** Maintenir une offre locative privée

**Action C.5.** Développer du logement locatif social pour répondre aux besoins des ménages

**Action C.6.** Piloter la politique d'attribution des logements locatifs sociaux et l'information faite aux demandeurs

## **C.1. Accompagner l'accession abordable à la propriété**

### **Objectifs :**

Face à l'inflation des prix de l'immobilier, Caen la mer poursuivra son action en matière d'accession abordable à la propriété pour permettre aux ménages de s'installer durablement sur le territoire. Les mesures seront mises en place afin d'atteindre les objectifs inscrits dans l'OAP Habitat.

### **Mesures :**

*Les conditions et les modalités d'attribution des aides seront définies dans les règlements d'aides élaborés par Caen la mer. Ces aides seront attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée dans le cadre de cette programmation et sous réserve du vote annuel des crédits au budget.*

#### **C.1.1. Cibler l'aide financière pour l'accession abordable**

Caen la mer ciblera l'aide financière apportée aux ménages éligibles à l'accession en abordable. Seront notamment concernées les ménages acquéreurs d'un logement dans le cadre des dispositifs d'accession aidée (en BRS, en PSLA, zone ANRU et QPV...) et tout autre dispositif faisant l'objet d'un conventionnement avec Caen la mer.

Cette aide visera les primo-accédants et les ménages sous plafonds de ressources afin d'aider les ménages modestes et intermédiaires.

#### **C.1.2. Organiser une veille active de la vente HLM**

Caen la mer sera signataire des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) établies entre les bailleurs sociaux et l'État. Cet engagement lui permettra :

- De suivre les dynamiques de vente du parc social à l'échelle des communes ;
- D'alerter, au besoin, sur des sorties trop importantes de logements du parc social dans les communes SRU ou celles qui à terme pourraient être concernées ;
- D'orienter la vente HLM en BRS (Bail Réel Solidaire), via les OFS (Organismes de Foncier Solidaire) présents sur le territoire.

#### **C.1.3. Contribuer à lever les freins sur les dispositifs d'accession abordable peu connus**

Caen la mer sera attentive à faire connaître les nouveaux dispositifs en matière d'accession abordable intéressants à développer sur le territoire (Vente d'Immeubles à Rénover, dérogations réglementaires permises dans les communes en zone tendue, SCIAPP...). Au-delà de l'expertise apportée aux communes et aux opérateurs, elle proposera de :

- Réfléchir à des outils de communication pour faire connaître les différents dispositifs ;
- Rencontrer de façon bilatérale et régulière les opérateurs privés et publics du territoire.

#### **C.1.4. Créer un évènement autour de l'accession abordable**

Sous réserve d'un nombre de programmes en commercialisation suffisant, Caen la mer proposera annuellement un temps d'échange autour de l'accession abordable à la propriété à destination des opérateurs et des habitants. Cet évènement permettra :

- D'informer les candidats à l'accession abordable à la propriété et les professionnels sur les différents dispositifs, les modalités de financement, les mesures d'encadrement liées aux dispositifs et les mécanismes de sécurisation ;
- De faire la promotion des programmes en cours sur le territoire ;
- De permettre aux professionnels (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux, ...) d'échanger ensemble sur les dispositifs existants, notamment sur les difficultés rencontrées.

Les modalités et le format de l'évènement seront à définir en collaboration avec les opérateurs présents à Caen la mer.

#### **C.1.5. Participer aux évènements locaux pour promouvoir les opérations en accession abordable**

Dans la continuité de la précédente programmation, Caen la mer poursuivra son travail d'animation auprès des acteurs et des habitants du territoire en participant à des évènements locaux pour promouvoir les dispositifs existants et les opérations en accession abordable (Salon de l'immobilier, Salon de l'habitat...).

### **Modalités de mise en œuvre :**

Mesures	C.1.1	C.1.2	C.1.3	C.1.4	C.1.5
<b>Catégorie</b>	Subvention	Ingénierie	Animation	Animation	Animation
<b>Phase</b>	2027 - 2032	2027 - 2032	2027 - 2032	2027 - 2032	2027-2032
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer – Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat / Maison de l'Habitat	Caen la mer - Direction Habitat / Maison de l'Habitat
<b>Directions associées</b>	/	/	/	/	/
<b>Partenaires</b>	État, Promoteurs, Bailleurs sociaux, les OFS	UHSN, État, Bailleurs sociaux, AUCAME	FPI, Promoteurs, Aménageurs, les OFS, UHSN, Bailleurs sociaux, EPFN, État, Communes	FPI, OFS Caen la mer, Promoteurs, UHSN, Bailleurs sociaux, OFS	Communes
<b>Estimation des coûts</b>	3 M€	Coût de fonctionnement interne CU	Coût de fonctionnement interne CU	Coût de fonctionnement interne CU	Coût de fonctionnement interne CU

## **C.2. Soutenir l'Organisme de Foncier Solidaire Caen la mer**

### **Objectifs :**

Dans le cadre du précédent PLH, Caen la mer a mis en place l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS), sous la forme d'un Groupement d'Intérêt Public (GIP) avec les autres acteurs du territoire (SPLA Caen Presqu'île, Normandie Aménagement, UHSN, FPI et EPFN). L'objectif est de développer une offre en logement abordable tout en évitant la spéculation foncière (grâce au principe de dissociation de propriété) et immobilière (les plus-values sont plafonnées) et ainsi garantir la pérennité d'un parc à prix abordable.

### **Mesures :**

#### **C.2.1. Soutenir le fonctionnement de l'Organisme de foncier solidaire**

Caen la mer soutiendra le fonctionnement de l'OFS Caen la mer par :

- La mise en place d'une subvention de fonctionnement ;
- La mise à disposition du personnel de Caen la mer ;
- La mise à disposition, à titre gratuit, des bureaux dans les locaux de Caen la mer ;
- Le financement de la garantie de rachat dans le cas de sa mise en œuvre par l'OFS ;
- La garantie des emprunts souscrits par l'OFS.

Les modalités sont définies dans une convention de partenariat signée entre la Communauté urbaine et l'OFS ainsi que dans une convention spécifique dédiée à la garantie de rachat.

#### **C.2.2. Apporter des subventions en fonds propres sur les opérations portées par l'OFS**

Au-delà du soutien apporté pour le fonctionnement de l'OFS, Caen la mer apportera des subventions en fonds propres sur les opérations portées par l'organisme. Ces subventions sont définies dans la convention de partenariat signée entre la Communauté urbaine et l'OFS et font l'objet d'un règlement d'aides. Elles sont d'un montant de 5 % des emprunts souscrits pour l'achat du foncier par l'OFS.

#### **C.2.3. Animer un réseau des Organismes de foncier solidaire présents à Caen la mer**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, la Normandie dénombre 10 Organismes de foncier solidaire agréés. Certains interviennent sur le territoire de la Communauté urbaine en complément de l'OFS Caen la mer. Caen la mer se propose d'animer un réseau des OFS présents sur son territoire. Son rôle sera :

- De suivre la production de logements en BRS à l'échelle locale ;
- D'échanger sur les bonnes pratiques dans le montage de ces opérations nouvelles ;
- D'engager le dialogue entre les différents des OFS présents au niveau local pour favoriser la complémentarité des actions menées.

#### **C.2.4. Favoriser la mise à disposition de foncier pour réaliser des logements en BRS**

L'achat du foncier constitue la principale charge d'investissement de l'OFS. C'est pourquoi, Caen la mer mobilisera les outils permettant de faire baisser cette charge foncière avec :

- La mobilisation des dispositifs de l'EPFN (fonds d'abaissement de la charge foncière) ;
- L'incitation des communes à mettre à disposition du foncier ou du bâti à l'OFS.

## Modalités de mise en œuvre :

Mesures	C.2.1	C.2.2	C.2.3	C.2.4
<b>Catégorie</b>	Subvention	Subvention	Animation	Ingénierie
<b>Phase</b>	2027 - 2032	2027 - 2032	2027 - 2032	2027 - 2032
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat
<b>Directions associées</b>	/	/	/	Directions Urbanisme et des Affaires foncières et de l'information géographique
<b>Partenaires</b>	UHSN, FPI, NA, SPLA Caen presqu'île, EPFN, Action Logement	OFS Caen la mer, Banque des territoires, Action Logement	OFS Caen la mer et autres OFS présents sur le Calvados	OFS Caen la mer, communes, EPFN, Normandie Aménagement, bailleurs sociaux
<b>Estimation des coûts</b>	180 000 €	320 000 €	Coût de fonctionnement interne CU	Coût de fonctionnement interne CU

### **C.3. Proposer une offre locative abordable**

#### **Objectifs :**

Caen la mer dispose d'une offre locative privée relativement importante, mais l'attractivité récente du territoire, la tension observée dans le parc social et l'augmentation des prix d'acquisition pèsent sur l'accès au parc locatif. L'objectif est de créer une offre locative dans les communes du territoire en mobilisant en priorité le bâti existant et en cherchant à maintenir des loyers abordables.

#### **Mesures :**

##### ***C.3.1. Identifier les conditions de développement d'une offre de logements locatifs abordables***

Caen la mer identifiera les conditions et les modalités de développement d'une offre de logements locatifs abordables (de type PLS bailleurs, conventionnement dans le parc privé, Logement Locatif Intermédiaire (LLI) et autres produits de défiscalisation dans le neuf et l'ancien...), et ainsi cibler les produits les plus adéquats aux besoins du territoire. Une expertise particulière sera faite du Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) proposé dans les communes concernées par l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) multisites.

##### ***C.3.2. Mettre en place un observatoire des loyers***

À la suite du classement de certaines communes en zone tendue, Caen la mer devra mettre en place un observatoire local des loyers. Elle suivra l'expérimentation de l'encadrement des loyers menée au niveau national jusqu'à fin 2026 par quelques collectivités. Les modalités, le périmètre et les financements seront définis lors de la première période de mise en œuvre du POA.

##### ***C.3.3. Reconduire les outils de communication auprès des propriétaires bailleurs***

La communication faite par la Maison de l'Habitat auprès des propriétaires bailleurs sera reconduite :

- La diffusion de la plaquette d'information « Louer votre logement sereinement et de façon solidaire » ;
- L'organisation d'une information à destination des « Propriétaires bailleurs » ;
- La participation à des événements locaux (Salon de l'immobilier, Salon de l'habitat...).

Cette communication aura notamment pour objectif d'informer et de sensibiliser les propriétaires bailleurs sur les possibilités offertes par les différents dispositifs en place (Loc'avantage, conventionnement Anah, intermédiation locative, colocation intergénérationnelle, Garantie Visale, Louer pour l'emploi...) et en faisant le lien entre les propriétaires, les acteurs et associations locales qui interviennent sur le territoire.

## Modalités de mise en œuvre :

Mesures	C.3.1	C.3.2	C.3.3
<b>Catégorie</b>	Étude	Outil	Animation
<b>Phase</b>	2027 - 2029	2027-2032	2027 - 2032
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat / Maison de l'Habitat
<b>Directions associées</b>	/	/	/
<b>Partenaires</b>	État, Notaires, Action Logement, Banque des territoires, EPFN, FPI, UHSN	ANIL, État, AUCAME, FNAIM, agences immobilières, notaires,	Associations, Département, Action logement, Anah
<b>Estimation des coûts</b>	Coût de fonctionnement interne CU	480 000 €	Coût de fonctionnement interne CU

## **C.4. Maintenir une offre locative privée**

### **Objectifs :**

En complément de l'action précédente, Caen la mer souhaite maintenir l'offre locative privée déjà existante dans son territoire. Ce parc permet de répondre à de multiples besoins : étudiants, jeunes actifs ou familles qui viennent s'installer à Caen la mer, ménages ayant un changement dans leur parcours de vie (séparation, vente de bien...), les travailleurs saisonniers ou encore les seniors qui souhaitent se rapprocher des services et des commerces... Elle sera donc attentive aux effets des réglementations mises en place par l'État et développera, si nécessaire, les dispositifs de régulation adéquate.

### **Mesures :**

#### **C.4.1. Analyser les conséquences des évolutions législatives sur l'offre locative du territoire**

Caen la mer souhaite mieux comprendre les effets des réglementations récentes sur l'évolution de son parc locatif privé et les conséquences en matière de logements. Elle cherchera à analyser l'impact :

- Des réformes des dispositifs d'investissement locatif et le devenir des logements en sortie de défiscalisation PINEL ;
- De la sortie du marché des passoires énergétiques et ses conséquences ;
- Des évolutions des meublés de tourisme et des résidences secondaires ;
- Du développement des Logements locatifs intermédiaires (LLI).

#### **C.4.2. Suivre l'évolution de la vacance de logements**

Dans la continuité du précédent PLH, Caen la mer continuera le suivi de la vacance des logements à l'échelle des communes et des quartiers. Dans le cadre du bilan annuel et du travail engagé dans le cadre du dispositif Zéro Logement Vacant (ZLV), l'AUCAME réalisera :

- Une cartographie à l'échelle des quartiers du taux de vacance de 2 ans et plus ;
- Un suivi de l'évolution de la vacance structurelle et conjoncturelle.

#### **C.4.3. Accompagner les communes pour mettre en place les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne**

Caen la mer accompagnera les communes dans la mise en place des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne dans les secteurs qui le justifient. Cela concernera notamment le permis de louer ou le permis de diviser. Selon les modalités déjà proposées aux villes de Caen, Mondeville et Hérouville-sur-Clair, Caen la mer appuiera les communes en :

- Délibérant pour mettre en place les permis de louer et diviser pour les communes qui en ont besoin ;
- Élaborant les conventions de délégation du permis de louer et de gestion du permis de diviser ;
- Organisant des réunions d'échange et conseil à destination des agents communaux en charge de la mise en œuvre et du suivi de ces dispositifs.

#### **C.4.4. Mobiliser, le cas échéant, les outils de régulation des meublés de tourisme et les résidences secondaires**

La loi du 19 novembre 2024 met à disposition des élus locaux des outils afin de leur permettre de mieux encadrer et réguler l'activité des meublés de tourisme et dans un objectif de préservation d'un parc de logement pour les habitants : instauration d'un règlement d'autorisation de changement d'usage des résidences secondaires en meublés de tourisme, mise en place de quotas par secteur géographique et/ou par foyer fiscal, abaissement du nombre de jours de location à 90 jours, ...

Caen la mer accompagnera les communes qui souhaitent mettre en place une régulation des meublés de tourisme en délibérant sur un règlement élaboré en partenariat avec les communes volontaires. La gestion des dispositifs de régulation sera assurée par les communes.

Parallèlement à ces outils, Caen la mer organisera un suivi statistique de l'évolution des meublés de tourisme sur le territoire.

### **Modalités de mise en œuvre :**

Mesures	C.4.1	C.4.2	C.4.3	C.4.4
<b>Catégorie</b>	Étude	Étude	Outils	Outils
<b>Phase</b>	2027-2029	2027-2032	2027-2032	2027-2032
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat
<b>Directions associées</b>	/	/	Direction ressources juridiques et commande publique	Directions Développement économique et tourisme et Ressources juridiques et commande publique
<b>Partenaires</b>	AUCAME	État, AUCAME	État, Communes	État, Communes, AUCAME
<b>Estimation des coûts</b>	15 000 €	Coût de fonctionnement interne CU	Coût de fonctionnement interne CU	Coût de fonctionnement interne CU

## **C.5. Développer du logement locatif social pour répondre aux besoins des ménages**

### **Objectifs :**

Dans un contexte où les besoins en logement locatif social sont de plus en plus prégnants, Caen la mer renforce son accompagnement financier et technique proposé aux bailleurs sociaux et aux communes. Elle mettra en place les moyens pour soutenir la production de logements sociaux et ainsi atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée et accompagner, si la loi l'oblige, le passage à 25 % pour les communes SRU.

### **Mesures :**

*Les conditions et les modalités d'attribution des aides seront définies dans les règlements d'aides élaborés par Caen la mer. Ces aides seront attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée dans le cadre de cette programmation et sous réserve du vote annuel des crédits au budget.*

#### **C.5.1. Soutenir financièrement la production de logements sociaux**

En accompagnement des objectifs de production de logements sociaux inscrits dans l'OAP Habitat, des objectifs de réalisation des attributions de logements sociaux fixés dans la convention intercommunale d'attribution et des objectifs de rattrapages triennaux fixés par l'Etat dans les communes déficitaires, Caen la mer apportera notamment un soutien financier à la production :

- De logements en PLAI avec un bonus pour les petits logements (T1 et T2) ;
- De logements en PLUS.

Les bailleurs sociaux pourront également mobiliser l'aide à l'innovation proposée par Caen la mer pour des projets « novateurs » à destination des jeunes et étudiants, des personnes âgées ou en situation de handicap.

De plus, Caen la mer sera attentive à déployer les outils de mobilisation du foncier en faveur du logement social (EPFN, PLUi-HM, ...).

#### **C.5.2. Poursuivre le partenariat avec les acteurs de l'habitat social**

Pour accompagner les communes dans le développement de leur offre locative sociale, Caen la mer poursuivra le partenariat avec les bailleurs via :

- La Conférence Intercommunale du Logement ;
- Des rencontres régulières avec les bailleurs sociaux, l'État et l'UHSN ;
- La signature des Conventions d'utilité sociale (CUS) auprès des bailleurs ;
- La mise en place et signature d'éventuels contrats ou conventions pour favoriser la production de logement social.

#### **C.5.3. Accompagner les communes SRU déficitaires ou bientôt soumises (en devenir)**

Dans la continuité de la précédente programmation, Caen la mer cherchera à faciliter la production de logement social dans les communes déficitaires ou en devenir. Elle mobilisera plusieurs leviers :

- La mise en place de contrats de mixité sociale pour aménager le rattrapage sur les communes déficitaires au sens de la loi SRU notamment si la Communauté urbaine passe à 25 % ;
- L’instauration d’un dialogue avec l’État pour une application différenciée de la loi SRU au sein des communes nouvelles ;
- L’accompagnement de ces communes par le CASU pour faciliter l’émergence de projets ;
- La mobilisation des outils de maîtrise foncière et d’abaissement de charge foncière de l’EPFN pour faciliter l’équilibre des opérations de logement social ;
- La sensibilisation des communes afin de développer les logements comptabilisés SRU selon l’article L.302-5 du Code de la Construction et de l’Habitation.

#### **C.5.4. Suivre l’évolution du parc social**

L’analyse du parc social réalisée tous les deux ans avec l’USHN, l’Afidem et l’AUCAME sera renforcée avec l’intégration d’un suivi :

- Des ventes HLM, notamment dans les communes SRU ;
- De la dynamique de rénovation du parc ;
- De l’évolution des logements sociaux disponibles (issus de la vacance et de la rotation).

Les principales analyses seront présentées à la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour alimenter le pilotage de la politique d’attribution des logements locatifs sociaux et l’information faite aux demandeurs et devront nourrir les travaux de l’Observatoire des solidarités territoriales de Caen la mer, porté par l’AUCAME.

### **Modalités de mise en œuvre :**

Mesures	C.5.1	C.5.2	C.5.3	C.5.4
<b>Catégorie</b>	Subvention	Animation	Ingénierie	Étude
<b>Phase</b>	2027 - 2032	2027 - 2032	2027 - 2032	2027 - 2032
<b>Maîtrise d’ouvrage</b>	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat
<b>Directions associées</b>	/	/	/	/
<b>Partenaires</b>	État, UHSN, Bailleurs sociaux	Communes, État, UHSN, Bailleurs sociaux, EPFN	Communes, État, UHSN, Bailleurs sociaux, EPFN	USHN, Afidem, AUCAME, État
<b>Estimation des coûts</b>	8,1 M€	Coût de fonctionnement interne CU	Coût de fonctionnement interne CU	Coût de fonctionnement interne CU

## **C.6. Piloter la politique d'attribution des logements locatifs sociaux et l'information faite aux demandeurs**

### **Objectifs :**

Dans le prolongement du PLH 2019-2024 et en lien avec la mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions au sein du territoire, Caen la mer cherchera à améliorer les équilibres d'occupation du parc social, à améliorer l'attractivité du parc des Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) et à répondre aux enjeux du PDALHPD. La collectivité poursuivra le pilotage et l'animation du partenariat avec les acteurs pour garantir le partage d'une vision des enjeux et la contribution de tous au logement des publics prioritaires.

### **Mesures :**

#### **C.6.1. Animer les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**

Chaque année, Caen la mer réunira et animera la CIL ainsi que son instance de pilotage, la Commission de coordination intercommunale. Les travaux de ces instances permettront :

- De piloter la politique d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- De réaliser des bilans annuels des objectifs d'attribution et de mettre à jour les documents mentionnés ci-dessous (CIA, PPGID) ;
- D'évaluer les degrés d'atteinte des trois « grands » objectifs règlementaires d'attribution des logements sociaux (2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartile de revenu en QPV, 1<sup>er</sup> quartile hors QPV et ménages prioritaires) et les évolutions de l'occupation du parc de logements sociaux sur chacune des communes et des QPV.

#### **C.6.2. Actualiser et mettre en œuvre les actions de la Convention intercommunale d'attribution**

En 2027, la CIL mettra à jour les objectifs inscrits dans la Convention intercommunale d'attribution (CIA) en lien avec les éventuelles évolutions législatives et le contexte local. Ainsi, elle :

- Définira les actions de communication pour la transparence sur les modalités d'attribution, ainsi que le calendrier y afférent ;
- Déclinera par bailleur, par réservataire et par commune les engagements de chacun, en prenant en compte les marges de manœuvre (accueil de ménages modestes, possibilités de chaque parc des bailleurs...) ;
- Mettra en œuvre les objectifs de mixité sociale par territoire (QPV et hors QPV en les déclinant par bailleur.

#### **C.6.3. Réviser le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs**

Caen la mer révisera son Plan partenarial de gestion de la demande de logement social (PPGID) en 2030. Il devra prévoir les conditions locales d'enregistrement de la demande de logement social, ainsi que les fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande de logement social et d'information faite aux demandeurs (notamment le système de cotation de la demande de logement social).

#### C.6.4. Suivre les effets de la politique d'attribution des logements locatifs sociaux

Caen la mer et ses partenaires suivront les effets de la politique d'attribution des logements locatifs sociaux sur le territoire. Des ajustements pourront être proposés en termes d'attribution et de programmation territoriale de logements sociaux et très sociaux.

### Modalités de mise en œuvre :

Mesures	C.6.1	C.6.2	C.6.3	C.6.4
<b>Catégorie</b>	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie	Étude
<b>Phase</b>	2027 - 2032	2027-2032	2030	2027 - 2032
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat
<b>Directions associées</b>	/	/	/	/
<b>Partenaires</b>	Membres de la CIL, État, UHSN, Afidem, AUCAME	UHSN, Afidem, Bailleurs sociaux, Action Logement, communes, État, AIS Soliha, Département	UHSN, Afidem, Bailleurs sociaux, Action Logement, communes, État, AIS Soliha, Département	UHSN, Afidem, AUCAME, État
<b>Estimation des coûts</b>	Coût de fonctionnement interne CU			



## Axe D. HABITAT DES PUBLICS SPECIFIQUES

Les difficultés d'accès à un logement adapté et abordable sont aujourd'hui encore plus d'actualité. Le budget consacré au logement est de plus en plus important, du fait d'une augmentation des prix et des charges inhérentes au logement. De plus, l'accès au logement social se tend de plus en plus.

Comme dans les précédentes programmations, le POA a pour objectif d'être attentif aux ménages les plus fragiles dans leur accès au logement et de prendre en compte leurs besoins spécifiques. Une attention particulière sera portée aux ménages en situation de précarité, aux personnes âgées ou en situation de handicap, aux jeunes, aux étudiants, aux travailleurs saisonniers et aux gens du voyage.

Dans une logique de stabilité, ce programme s'attachera à poursuivre les aides mises en place lors du dernier PLH pour développer des solutions d'habitat inclusives et abordables. Au-delà de ces aides financières, Caen la mer souhaite faciliter le développement des projets portés par un réseau d'acteurs dynamiques et innovants.

Dans le cadre de cette programmation, Caen la mer fait également face à de nouveaux enjeux liés à un vieillissement important de la population qui prendra de l'ampleur ces prochaines années et à une attractivité étudiante de l'agglomération avec des difficultés d'accès au logement. Elle renforce, donc, son intervention autour de ces nouveaux besoins avec la volonté de définir une stratégie collective pour favoriser le parcours résidentiel des seniors, notamment dans le périurbain, et d'agir en faveur du logement des étudiants.

Les actions mises en place se feront en cohérence avec les autres plans et programmes qui s'appliquent sur le territoire : le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), le nouveau Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, le Schéma départemental de l'autonomie, entre autres.

### Orientations du PADD

**Orientation n°1.** Répondre aux besoins des plus fragiles dans un contexte économique et social de plus en plus contraint

**Orientation n°2.** Adapter l'offre de logements au vieillissement de la population

**Orientation n°3.** Répondre aux besoins spécifiques des jeunes

### Actions du POA

**Action D.1.** Développer une offre en logement et en hébergement destinée aux plus fragiles

**Action D.2.** Mettre en œuvre l'accueil des gens du voyage

**Action D.3.** Accompagner les seniors et les personnes en situation de handicap dans l'accès au logement

**Action D.4.** Elaborer une stratégie collective pour favoriser le parcours résidentiel des seniors

**Action D.5.** Favoriser l'accès au logement des jeunes

**Action D.6.** Agir en faveur du logement des étudiants

## **D.1. Développer une offre en logement et en hébergement destinée aux plus fragiles**

### **Objectifs :**

En déclinaison du Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), Caen la mer a la volonté de permettre aux ménages les plus en difficulté d'accéder à une solution de logement ou d'hébergement sur son territoire. Elle propose donc d'accompagner financièrement la production d'une offre locative très sociale dans le parc privé et social et de mobiliser les outils pour sécuriser la relation bailleur-locataire par la mise en place d'outils de communication.

### **Mesures :**

*Les conditions et les modalités d'attribution des aides seront définies dans les règlements d'aides élaborés par Caen la mer. Ces aides seront attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée dans le cadre de cette programmation et sous réserve du vote annuel des crédits au budget.*

#### **D.1.1. Apporter un soutien financier aux acteurs qui proposent une offre locative très sociale**

Dans la continuité du PLH 2019-2024, Caen la mer apportera un soutien financier aux acteurs locaux qui proposent une offre locative très sociale dans le parc social et privé. Des aides seront accordées :

- À la production de PLAI en logement social ordinaire ou adapté et en structures collectives (résidences sociales, maison relais, résidences familles, ...) avec une attention particulière sur les petites typologies ;
- Aux opérations d'acquisition-amélioration et de conventionnement dans le diffus ;
- Aux agences immobilières à vocation sociale (AISCAL et AIS Soliha) du territoire et à l'association ACSEA (gestionnaire du centre d'hébergement d'urgence du Cap Horn).

#### **D.1.2. Renforcer la communication sur les associations locales d'insertion et les outils existants**

Au-delà des aides financières, Caen la mer renforcera sa communication faite auprès des propriétaires bailleurs, des acteurs locaux, des bailleurs sociaux et des communes sur les outils existants et les acteurs engagés. Seront notamment visés :

- Les avantages apportés par les différents outils existants : intermédiation locative, garanties d'accès ou de maintien dans le logement, logements ALT, ... ;
- Les associations locales qui proposent de l'intermédiation locative.

Ces outils de communication seront diffusés à la Maison de l'Habitat, dans les communes de Caen la mer et lors des différents évènements auxquels participera Caen la mer.

#### **D.1.3. Faciliter l'émergence de structures collectives (ou d'hébergement)**

Dans l'optique de compléter l'offre en résidences sociales et hébergement destinée aux plus fragiles, Caen la mer accompagnera les Services de l'Etat dans sa compétence en faisant le lien avec les acteurs du territoire (communes, associations, gestionnaires de structure).

## Modalités de mise en œuvre :

Mesures	D.1.1	D.1.2	D.1.3
<b>Catégorie</b>	Subvention	Animation	Animation
<b>Phase</b>	2027 - 2032	2027 - 2032	2027 - 2029
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat / Maison de l'habitat	Caen la mer - Direction Habitat
<b>Directions associées</b>	/	/	/
<b>Partenaires</b>	Bailleurs sociaux, Agences immobilières à vocation sociale, Action Logement, État	Bailleurs sociaux, Agences immobilières à vocation sociale, Associations, État, Communes, Département	Bailleurs sociaux, Communes, Département, État, CAF, Gestionnaires de structures d'hébergement, Associations
<b>Estimation des coûts</b>	1,4 M€	Coût de fonctionnement interne CU	Coût de fonctionnement interne CU

## D.2. Mettre en œuvre l'accueil des gens du voyage

### Objectifs :

En réponse aux obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGDV) 2025-2030 et en déclinaison de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) élaborée lors de la précédente programmation, Caen la mer prévoit d'accompagner le mouvement de sédentarisation de gens du voyage par le développement d'une offre adaptée, de mobiliser des fonciers transitoires pour améliorer l'accueil des missions estivales et d'amorcer le travail de relocalisation des aires permanentes identifiées comme inondables dans le Plan de Prévention des Risques Multiples (PPRM).

### Mesures :

#### **D.2.1. Développer une offre d'habitat social adapté et de terrains familiaux locatifs à destination des gens du voyage sédentaires**

Conformément au schéma départemental, Caen la mer réalisera :

- Une opération d'habitat social adapté sur la commune de Blainville sur Orne (cf. loi Besson : commune de plus de 5 000 habitants) ;
- Deux opérations d'habitat social adapté et/ou de terrains familiaux locatifs sur les communes d'Éterville et de Bretteville-sur-Odon.

Parallèlement, la Communauté urbaine conduira un travail de prospective foncière avec les communes pour l'implantation de futures opérations telles que préconisées par la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) sur la sédentarisation des gens du voyage.

#### **D.2.2. Mobiliser des fonciers transitoires pour améliorer l'accueil des missions estivales**

Caen la mer mènera un travail de prospective foncière avec les communes pour cibler des terrains temporaires, en herbe, susceptibles d'accueillir des missions durant l'été. Il conviendra ensuite de définir les modalités de gestion de ces terrains afin de les mettre à disposition de la coordination départementale pour renforcer l'offre d'accueil des missions estivales.

#### **D.2.3. Amorcer le travail de relocalisation des aires permanentes identifiées comme vulnérables aux inondations dans le PPRM**

Caen la mer mènera un travail de prospective foncière avec les communes pour relocaliser à termes les aires permanentes de Ouistreham et Mondeville (route de colombelles) qui sont situées le long de l'Orne et donc vulnérables aux changements climatiques.

## Modalités de mise en œuvre :

Mesures	D.2.1	D.2.2	D.2.3
<b>Catégorie</b>	Ingénierie	Ingénierie	Ingénierie
<b>Phase</b>	2027 - 2032	2027 - 2032	2027 - 2032
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat
<b>Directions associées</b>	Directions Urbanisme, Affaires foncières et de l'information géographique et des Infrastructures	Directions Affaires foncières et de l'information géographique et des Infrastructures	Directions Urbanisme, Affaires foncières et de l'information géographique et de la Transition écologique et énergétique
<b>Partenaires</b>	Communes, Bailleurs sociaux, Préfecture, DDTM, Département	Communes, Préfecture, SAFER, Département	Communes, DDTM, Département
<b>Estimation des coûts</b>	3,5 M€	Coût de fonctionnement interne CU	Coût de fonctionnement interne CU

### D.3. Accompagner les séniors et les personnes en situation de handicap dans l'accès au logement

#### Objectifs :

Adapter les conditions d'habitat des personnes âgées et/ou en situation de handicap à leurs besoins actuels et futurs permet de leur assurer un parcours résidentiel plus complet à Caen la mer. Est donc recherché le développement d'une offre inclusive et abordable, ainsi que l'adaptation des logements existants au déficit d'autonomie lié à l'âge ou à un handicap. De plus, Caen la mer souhaite développer plus spécifiquement la mise en place d'un dispositif de connaissance de l'offre adaptée dans le parc social aux besoins des personnes en situation de handicap.

#### Mesures :

*Les conditions et les modalités d'attribution des aides seront définies dans le règlement d'aides élaboré par Caen la mer. Ces aides seront attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée dans le cadre de cette programmation et sous réserve du vote annuel des crédits au budget.*

##### **D.3.1. Apporter un soutien financier au développement d'une offre inclusive et abordable**

Dans la continuité de la précédente programmation, Caen la mer apportera un soutien financier aux opérations de production de logements adaptés, inclusifs et abordables. Elle proposera :

- Un abondement de l'aide accordée pour la production de PLAi en logement social ordinaire ou adapté et en structures collectives (résidences sociales, maison relais, résidences familles, ...) lorsque le logement est intégré à un projet d'habitat inclusif.

Les acteurs pourront également mobiliser, le cas échéant, l'aide à l'innovation proposée par Caen la mer pour des projets d'habitat inclusif à destination des personnes âgées et/ou en situation de handicap innovants (colocation intergénérationnelle, habitat participatif, béguinage ...).

##### **D.3.2. Renforcer l'information, le conseil et l'accompagnement des ménages pour adapter leur logement à la perte d'autonomie**

Dans le cadre du dispositif mis en place au sein de la Maison de l'Habitat pour accompagner l'adaptation des logements au vieillissement et handicap, Caen la mer proposera aux ménages séniors :

- Une information et des conseils sur les dispositifs et les aides existantes aux travaux d'adaptation des logements privés ;
- Un accompagnement des ménages dans leur démarche d'adaptation de leur logement.

##### **D.3.3. Apporter une aide financière à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie**

Caen la mer soutiendra le développement d'une offre adaptée dans le parc existant (social et privé) pour permettre le maintien à domicile des ménages en perte d'autonomie. Elle proposera une aide financière pour :

- Les travaux d'accessibilité au bâtiment dans le cadre d'opérations globales de réhabilitation, engagées par les bailleurs sociaux du territoire ;
- Les ménages qui engagent des travaux d'adaptation de leur logement dans le cadre du dispositif de rénovation du parc privé, en complément des aides nationales de l'Anah.

#### **D.3.4. Développer un dispositif de connaissance de l'offre adaptée pour les personnes en situation de handicap dans le parc social**

Afin de favoriser l'attribution des logements adaptés dans le parc social aux personnes en situation de handicap, Caen la mer pilotera la mise en place d'un outil de connaissance de l'offre. Elle s'appuiera sur les expériences au niveau local et national. Elle proposera d'animer un groupe de travail dont le but sera de :

- S'accorder sur une définition commune des logements adaptés aux différents handicaps ;
- Réfléchir à la création d'un outil de gestion adéquat.

#### **D.3.5. Organiser des événements d'information à destination des séniors**

Caen la mer organisera des événements d'information à destination des séniors pour adapter leur logement, dont :

- Une journée dédiée à l'autonomie dans le cadre de la semaine de la rénovation ;
- Des visites régulières du Silver Apart de Caen la Mer Habitat ;
- Une mobilisation d'outils pour « aller vers » les ménages (ex : Sensibus) ;
- Une participation, sur demande, aux forums séniors organisés par les communes.

Ces événements seront portés par la Maison de l'Habitat, en complément de son rôle d'accueil et d'information qu'elle assure au quotidien auprès des habitants de Caen la mer.

### **Modalités de mise en œuvre :**

Mesures	D.3.1	D.3.2	D.3.3	D.3.4	D.3.5
<b>Catégorie</b>	Subvention	Ingénierie	Subvention	Outil	Animation
<b>Phase</b>	2027 - 2032	2027-2032	2027 - 2032	2027 - 2029	2027 - 2032
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Caen la mer – Direction Habitat	Caen la mer Direction Habitat / Maison de l'Habitat	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer – Direction Habitat / Maison de l'Habitat
<b>Directions associées</b>	/	/	/	/	/
<b>Partenaires</b>	Bailleurs sociaux, Communes, Département, CAF, ARS, Caisses de retraite, Associations	Anah, Département, Communes, AMO	Anah, Bailleurs sociaux, Communes, Département, Caisses de retraite, Autres financeurs	UHSN, Afidem, Bailleurs sociaux, Département, Associations	Communes, Département, Associations, Caisses de retraite
<b>Estimation des coûts</b>	300 000 €	Coût de fonctionnement interne CU	2,3 M€	Coût de fonctionnement interne CU	Coût de fonctionnement interne CU

## D.4. Elaborer une stratégie collective pour favoriser le parcours résidentiel des séniors

### Objectifs :

En complément de la fiche action D.3, cette action vise à proposer des solutions alternatives entre le maintien à domicile et l'établissement médicalisé. Un regard est porté dans le périurbain pour permettre aux séniors de trouver une offre adaptée à proximité de leur lieu de vie du quotidien. Faciliter le parcours résidentiel des séniors permettrait également de libérer des grands pavillons et ainsi proposer une offre de logements aux familles, sans consommer des terres agricoles ou naturelles.

### Mesures :

#### **D.4.1. Elaborer un référentiel commun de l'habitat adapté aux séniors**

Un référentiel commun de l'habitat adapté aux séniors sera réalisé. Il aura pour objectif :

- L'identification des modalités nécessaires au développement d'habitat à destination des séniors : caractéristiques des logements, environnement recherché, services nécessaires, ... ;
- La connaissance des différentes solutions possibles de logements des séniors : colocation, habitat générationnel, béguinage, ... ;
- Le référencement de l'offre disponible à l'échelle de Caen la mer.

Caen la mer s'appuiera sur l'expertise des acteurs du territoire pour élaborer ce référentiel.

#### **D.4.2. Mobiliser les secteurs favorables au développement d'une offre adaptée aux séniors**

Sur la base des critères identifiés par le référentiel, Caen la mer se proposera de mobiliser les secteurs les plus favorables au développement d'une offre adaptée. En collaboration avec les communes, Caen la mer mettra en place la stratégie suivante pour mobiliser au mieux ces secteurs :

- Identifier les secteurs les plus favorables du territoire, avec un regard porté en priorité dans les centralités du centre urbain métropolitain, de la couronne urbaine et des pôles (secteurs les mieux équipés de l'armature urbaine du territoire) ;
- Mobiliser les outils réglementaires, dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLUi-HM, pour inscrire les projets identifiés dans les secteurs concernés ;
- Faire connaître et mobiliser, le cas échéant, les aides existantes pour développer une offre d'habitat adaptée et abordable.

#### **D.4.3. Valoriser les expériences locales et inciter les expérimentations**

Le développement de nouvelles solutions de logement pour les aînés oblige les acteurs à innover et à expérimenter. Caen la mer accompagnera ces expériences dans le champ de ses compétences, via :

- Le recensement des expériences et leur valorisation (colocation, habitat intergénérationnel, béguinage, ...) ;
- La Conférence des financeurs de la prévention de perte d'autonomie (CFPPA) du Calvados, pilotée par le Département ;
- La communication aux partenaires d'éventuels appels à manifestation d'intérêt ou appels à projets proposés par les institutionnels, notamment le Département.

## Modalités de mise en œuvre :

Mesures	D.4.1	D.4.2	D.4.3
<b>Catégorie</b>	Étude	Outil	Animation
<b>Phase</b>	2027 - 2029	2030-2032	2027 - 2032
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer – Direction Urbanisme	Caen la mer – Direction Habitat
<b>Directions associées</b>	/	Direction Habitat	Direction Urbanisme
<b>Partenaires</b>	AUCAME, Bailleurs sociaux, Communes, Département, Etat, USHN, FPI, Gestionnaires de structures, Association, Caisses de Retraite	AUCAME, Communes, EPFN	Communes, CAUE, Département, Associations
<b>Estimation des coûts</b>	15 000 €	Coût de fonctionnement interne CU	Coût de fonctionnement interne CU

## **D.5. Favoriser l'accès au logement des jeunes**

### **Objectifs :**

Les tensions observées sur le marché du logement nécessitent de sécuriser l'accès à une solution de logement dédiée aux jeunes actifs ou en situation de précarité ou encore les saisonniers qui sont embauchés lors de la saison touristique. Au-delà des objectifs de production de logements, du soutien financier au développement d'une offre très sociale de petite taille et des mesures en faveur du maintien d'une offre locative privée à prix abordable, Caen la mer propose un accompagnement des projets innovants et la promotion des outils d'accès et de maintien dans le logement.

### **Mesures :**

*Les conditions et les modalités d'attribution des aides seront définies dans le règlement d'aides élaboré par Caen la mer. Ces aides seront attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée dans le cadre de cette programmation et sous réserve du vote annuel des crédits au budget.*

#### **D.5.1. Accompagner le développement d'une offre pour les jeunes en situation de précarité**

En complément du soutien financier au développement d'une offre très sociale de petite taille, Caen la mer accordera un soutien financier :

- À l'Association Calvadosienne pour l'Accueil et l'Habitat des Jeunes (ACAHJ)/Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CCLAJ) qui accompagnent les jeunes durant leur parcours d'accès au logement ;
- Au développement des FJT, notamment la relocalisation/extension du FJT Robert Rème, et des résidences sociales pour les jeunes.

Les acteurs pourront également mobiliser, le cas échéant, l'aide à l'innovation proposée par Caen la mer pour de nouvelles solutions de logement à destination des jeunes (aide à l'équipement de colocation, division de petits logements, tiny house ...).

Parallèlement, une attention sera portée aux projets à destination des travailleurs saisonniers notamment via une offre nouvelle adaptée mais aussi la mobilisation de structures existantes vacantes.

#### **D.5.2. Mettre en place une information adaptée aux jeunes**

Caen la mer souhaite mieux adapter sa communication au public jeune et ainsi lui permettre de mieux connaître les aides d'accès et de maintien au logement proposées par les différents acteurs du territoire (VISALE, ...). Elle proposera :

- Un renforcement des permanences à destination des jeunes organisées à la Maison de l'Habitat du Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) et l'expérimentation des permanences avec d'autres partenaires qui œuvrent auprès des jeunes ;
- Le développement des moyens de communication utilisés par le public jeune (Internet, réseaux sociaux, ...) ;
- La poursuite de la communication faite par la Maison de l'Habitat dans les différents supports des collectivités (Caen la mer magazine, journaux communaux, affiches, ...).

## Modalités de mise en œuvre :

Mesures	D.5.1	D.5.2
<b>Catégorie</b>	Subvention	Animation
<b>Phase</b>	2027 - 2032	2027 - 2032
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Caen la mer – Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat / Maison de l'Habitat
<b>Directions associées</b>	Direction du développement économique et tourisme	/
<b>Partenaires</b>	Associations, CLLAJ, FJT, URAHJ, État, Bailleurs sociaux, CROUS,	État, CLLAJ, SADJ, URAHJ, Région, Action Logement, associations
<b>Estimation des coûts</b>	2,8 M€	Coût de fonctionnement interne CU

## **D.6. Agir en faveur du logement des étudiants**

### **Objectifs :**

En réponse aux difficultés rencontrées par les étudiants, Caen la mer souhaite les accompagner dans leur accès à un logement adapté, dédié ou non. C'est pourquoi, la volonté de Caen la mer est de mieux informer les étudiants, d'appréhender la diversité de leurs besoins (alternance, décohabitation, étudiants étrangers, ...) et de soutenir les projets innovants dédiés au logement des étudiants.

### **Mesures :**

*Les conditions et les modalités d'attribution des aides seront définies dans le règlement d'aides élaboré par Caen la mer. Ces aides seront attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée dans le cadre de cette programmation et sous réserve du vote annuel des crédits au budget.*

#### **D.6.1. Mettre en place une information adaptée aux étudiants**

Dans le cadre de la mise en place d'une communication à destination des jeunes, Caen la mer développera un volet à destination des étudiants pour les informer sur les possibilités offertes sur le territoire en matière de logement et d'aides. Ce travail pourra prendre la forme suivante :

- Permanences de la Maison de l'Habitat à l'Université et au CROUS (en amont des périodes de rentrée) ;
- Participation à des salons ou/et aux portes ouvertes Université, d'écoles, ... ;
- Communication via les réseaux sociaux développés par les écoles ;
- Plaquette d'information à destination des propriétaires et des étudiants.

Ce travail se fera en partenariat avec l'Université, le CROUS et les écoles du territoire et pourra être discuté lors des instances de l'Observatoire Territorial du Logement Etudiant (OTLE) animées par l'AUCAME.

#### **D.6.2. Apporter un soutien aux projets destinés au logement des étudiants**

Caen la mer favorisera le développement d'une offre à destination des étudiants via un soutien financier aux :

- Résidences étudiantes sociales développées par les bailleurs sociaux ;
- Solutions de logements innovants à destination des étudiants développées par les associations locales, notamment ceux réservés aux alternants. Ce soutien financier se fera dans le cadre de l'aide à l'innovation proposée par Caen la mer.

De plus, Caen la mer dialoguera avec le CROUS et les gestionnaires de résidences étudiantes privées pour adapter l'offre au développement de l'alternance et optimiser l'occupation des logements tout au long de l'année (accueil pendant les mois de césure de stagiaires, de travailleurs saisonniers, de touristes...).

### D.6.3. Participer à l'observatoire territorial du logement étudiant (OTLE) animé par l'AUCAME

Caen la mer participera aux instances mises en place par l'OTLE, dont :

- Le Comité de pilotage en la présence du Vice-Président en charge de l'Habitat et des Gens du voyage et du Vice-Président en charge du Développement économique, des zones d'activités économiques, de la recherche et de l'enseignement supérieur ;
- Le Comité technique en la présence de la Direction Habitat de Caen la mer et Caen Normandie Développement.

### Modalités de mise en œuvre :

Mesures	D.6.1	D.6.2	D.6.3
<b>Catégorie</b>	Animation	Subvention	Outil
<b>Phase</b>	2027 - 2032	2027 - 2032	2027 - 2032
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Caen la mer - Direction Habitat / Maison de l'Habitat	Caen la mer - Direction Habitat	AUCAME
<b>Directions associées</b>	/	/	/
<b>Partenaires</b>	Université, CROUS, écoles privées, Associations	Associations (ACAHJ, Résid'Up, Afev...), Bailleurs sociaux, UHSN	Partenaires de l'OTLE
<b>Estimation des coûts</b>	Coût de fonctionnement interne CU	Cf. action C.5.1 et E.5.4	Coût de fonctionnement interne CU

## Axe E. MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

La réussite des précédents PLH a résidé dans la mise en place d'un dialogue permanent et régulier avec l'ensemble des acteurs de l'habitat de Caen la mer et d'un dispositif opérationnel de suivi et d'évaluation. Caen la mer souhaite pérenniser cette dynamique d'échanges avec les partenaires institutionnels (État, Région, Département, EPFN, ...) et les acteurs de l'habitat (bailleurs sociaux, aménageurs, promoteurs, associations, ...).

Dans la continuité du PLH 2019-2024, Caen la mer perpétue les outils de partenariat et de suivi avec quelques évolutions à prendre en compte. D'une part, le volet Habitat étant intégré au PLUi-HM, le suivi de la politique Habitat doit alimenter les instances de pilotage du PLUi-HM. D'autre part, les obligations faites par la loi Climat et Résilience obligent Caen la mer à faire évoluer son dispositif partenarial de suivi vers un « observatoire de l'habitat et du foncier », tel que défini dans le décret du 12 octobre 2022.

Au-delà du pilotage et du suivi de la politique de l'habitat, Caen la mer souhaite renforcer son accompagnement auprès des communes et des habitants du territoire. C'est pourquoi, elle confirme la place de la Maison de l'Habitat dans le conseil et l'information qu'elle apporte aux ménages sur toutes les questions liées à l'habitat (appui et veille juridique, conseil à la rénovation, enregistrement de la demande en logement social, conseil aux locataires et en gestion locative...). Pour ce faire, des moyens supplémentaires sont alloués à la Maison de l'Habitat.

L'accompagnement technique aux communes est également renforcé en concertation avec les autres directions de Caen la mer, notamment la Direction de l'Urbanisme.

Enfin, Caen la mer mobilise l'ensemble des outils réglementaires et les financements nécessaires à la déclinaison opérationnelle des objectifs quantitatifs et qualitatifs, inscrits dans le PLUi-HM et son volet habitat.

### Orientations du PADD

Cet axe transversal n'est pas inscrit dans le PADD du PLUi-HM de Caen la mer. Il est spécifique au POA et répond :

- A la volonté de Caen la mer de poursuivre le partenariat avec les acteurs locaux et l'accompagnement fait aux communes et aux habitants du territoire ;
- Aux obligations réglementaires de piloter et d'évaluer les effets de la politique de l'habitat sur les dynamiques du territoire.

### Actions du POA

**Action E.1.** Poursuivre l'observation et l'évaluation en continu de la politique de l'habitat en lien avec l'AUCAME

**Action E.2.** Renforcer les outils de gouvernance de la politique de l'habitat en lien avec le PLUi-HM

**Action E.3.** Renforcer la Maison de l'habitat dans son rôle de « tiers de confiance » pour les ménages

**Action E.4.** Accompagner les communes dans la mise en œuvre du volet habitat du PLUi-HM

**Action E.5.** Mobiliser les outils réglementaires et les financements pour mettre en œuvre la politique de l'habitat

## **E.1. Poursuivre l'observation et l'évaluation en continu de la politique de l'habitat en lien avec l'AUCAME**

### **Objectifs :**

Caen la mer adaptera son dispositif de suivi et d'évaluation pour répondre aux obligations réglementaires et aux enjeux observés ces dernières années. Elle souhaite mieux appréhender les effets de la politique de l'habitat sur le territoire et ainsi d'être réactif aux éventuelles modifications à apporter à la politique menée. Ce dispositif sera intégré à celui défini pour le PLUi-HM et s'appuiera sur les observatoires existants (AUCAME, OTLE, Olonn, UHSN, Afidem, ...). Les résultats seront partagés avec les communes et l'ensemble des acteurs du territoire.

### **Mesures :**

#### **E.1.1. Maintenir le dispositif partenarial de suivi et d'évaluation**

Le dispositif de suivi et d'évaluation mis en œuvre lors du précédent PLH sera poursuivi, avec la réalisation :

- D'un bilan annuel portant sur le suivi de l'état de réalisation du programme et une analyse de l'adaptation du POA à l'évolution sociale et démographique du territoire ;
- D'une évaluation à mi-parcours et à la fin des six ans de la programmation du POA.

#### **E.1.2. Enrichir l'observatoire de l'habitat et du foncier (OHF)**

L'outil d'observation mis en place par les précédents PLH devra évoluer pour intégrer :

- Les nouvelles thématiques définies par le décret du 12 octobre 2022 et ainsi devenir un observatoire de l'habitat et du foncier (OHF) imposé par la loi la loi Climat et résilience ;
- Au fur et à mesure des études et dans la mesure du possible, des indicateurs clés de suivi des effets des évolutions observées (passoires énergétiques, meublés de tourisme, défiscalisation...).

#### **E.1.3. Faire évoluer l'outil de suivi de livraison de logements**

Le recensement de livraisons de logements et de suivi de projets auprès des communes sera réalisée annuellement par la Direction de l'habitat. Toutefois, ses modalités d'application actuelles sont chronophages et doivent évoluer. C'est pourquoi, un groupe de travail réunissant la Direction de l'Habitat, la Direction de l'Urbanisme et son service d'instruction du droit des sols (ADS) et la Direction des Affaires foncières et de l'information géographique sera mis en place.

Il s'agira d'optimiser la solution technique de suivi des livraisons de logements et des projets, pour mieux relier ce recensement aux données collectées par le service ADS et au SIG communautaire.

## Modalités de mise en œuvre :

Mesures	E.1.1	E.1.2	E.1.3
<b>Catégorie</b>	Animation	Outil	Outil
<b>Phase</b>	2027 - 2032	2027 - 2032	2027 - 2029
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Directions de l'Habitat et des Affaires foncières et de l'information géographique	Caen la mer - Direction Habitat
<b>Directions associées</b>	Direction Urbanisme	Direction Urbanisme	Directions des Affaires foncières et de l'information géographique et Urbanisme
<b>Partenaires</b>	AUCAME, Fournisseurs de données	AUCAME, autres fournisseurs de données	AUCAME
<b>Estimation des coûts</b>	Coût de fonctionnement interne CU		

## **E.2. Renforcer les outils de gouvernance de la politique de l'habitat en lien avec le PLUi-HM**

### **Objectifs :**

La définition d'une gouvernance efficace et partenariale a permis, depuis des années, la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat. C'est pourquoi Caen la mer se propose d'animer le réseau local des acteurs de l'habitat dans la continuité du précédent PLH et d'ajuster le pilotage de la politique locale de l'habitat pour s'intégrer pleinement au PLUi-HM.

### **Mesures :**

#### **E.2.1. Piloter la politique locale de l'habitat**

Comme pour les précédents PLH, le pilotage de la politique locale de l'habitat se fera sous l'égide du Vice-Président en charge de l'Habitat et des Gens du voyage. Toutefois, ce dispositif évoluera pour s'intégrer pleinement dans la démarche PLUi-HM et s'appuiera sur :

- La commission Habitat ;
- Les instances de suivi mises en place par le PLUi-HM, notamment le COSTRAT ;
- La Conférence des Maires, le Bureau et le Conseil et le Bureau communautaire.

#### **E.2.2. Animer le réseau local des acteurs de l'habitat**

Caen la mer souhaite pérenniser le partenariat actif entre les acteurs impliqués dans la mise en œuvre de la politique de l'Habitat. Ce partenariat passera par :

- Des rencontres régulières avec l'ensemble des acteurs impliqués dans la politique de l'habitat ;
- La création de partenariats avec des nouveaux acteurs (secteur bancaire, filière de l'éco-construction et de l'auto-construction notamment) ;
- La mise en place de conventions avec les partenaires ;
- L'animation de temps d'échanges, notamment la conférence des acteurs du l'habitat, la Conférence Intercommunale du Logement et le réseau des référents Logement de la Maison de l'Habitat.

#### **E.2.3. Animer la conférence des acteurs de l'habitat de Caen la mer**

La conférence des acteurs du PLH deviendra la conférence des acteurs de l'habitat de Caen la mer. C'est le temps fort de partage avec l'ensemble des communes et des partenaires impliqués dans la mise en œuvre du programme. Caen la mer continuera à animer et organiser ce temps d'échanges annuel.

## Modalités de mise en œuvre :

Mesures	E.2.1	E.2.2	E.3.3
<b>Catégorie</b>	Ingénierie	Animation	Animation
<b>Phase</b>	2027 - 2032	2027 - 2032	2027 - 2032
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Caen la mer - Directions Habitat et Urbanisme	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat
<b>Directions associées</b>	Toutes les Directions en fonction des thématiques	/	Toutes les Directions en fonction des thématiques
<b>Partenaires</b>	Communes	Ensemble des acteurs de l'habitat	AUCAME
<b>Estimation des coûts</b>	Coût de fonctionnement interne CU		

### **E.3. Renforcer la Maison de l'Habitat dans son rôle de « tiers de confiance » pour les ménages**

#### **Objectifs :**

Depuis 2010, la Maison de l'Habitat est une véritable porte d'entrée pour les questions concernant l'habitat (rénovation, accès au logement, accession à la propriété, ...). Elle est également le lieu commun du service d'information, d'accueil et d'enregistrement du demandeur de logement social. Devenue Espace Conseil France Rénov en 2021, elle constitue un lieu neutre et gratuit à destination des ménages de Caen la mer. La diversité des sujets traités, la hausse de la fréquentation et la volonté politique de conforter le conseil et l'information aux habitants nécessitent un renforcement des moyens alloués à ce service public.

#### **Mesures :**

##### ***E.3.1. Elaborer une stratégie de communication lisible***

La Maison de l'Habitat est bien identifiée par les ménages, grâce notamment à la communication faite à l'échelle des communes. Toutefois, la diversité des sujets, combinée à une législation en constante évolution, nécessitent de proposer une communication claire, réactive et continue. Dès le début de la mise en œuvre du POA, un groupe de travail sera constitué pour identifier les freins et proposer les outils et les supports de communication les plus efficaces (plaquettes, site Internet, outils vidéo, présence renforcée sur les réseaux sociaux...).

##### ***E.3.2. Renforcer les moyens humains pour développer le conseil et l'information des ménages***

La politique de l'habitat telle que définie dans ce programme d'actions repose sur une volonté accrue de Caen la mer d'accompagner, de conseiller et d'informer les habitants et les acteurs du territoire. Les nombreuses mesures d'animation et d'ingénierie inscrites dans ce POA nécessitent un renforcement de l'équipe. C'est pourquoi, il est proposé :

- Trois postes supplémentaires à la Maison de l'Habitat pour le conseil fait aux ménages, dont deux prévus dans le cadre du Pacte territorial France Rénov'.

##### ***E.3.3. Expérimenter des permanences délocalisées sur le territoire***

Caen la mer expérimentera des permanences délocalisées de la Maison de l'Habitat pour aller au plus près des habitants du territoire. Cette expérimentation permettra de juger de la pertinence et de l'utilité de ces permanences avant de les déployer sur le long terme. Il conviendra d'identifier :

- La localisation des permanences en s'appuyant sur la logique des espaces de vie et de pôles proposés par l'armature urbaine du PLUi-HM ;
- La fréquence et les services proposés par Caen la mer ;
- Le lien éventuel avec d'autres permanences proposées par Caen la mer ou ses partenaires.

## Modalités de mise en œuvre :

Mesures	E.3.1	E.3.2	E.3.3
<b>Catégorie</b>	Animation	Ingénierie	Animation
<b>Phase</b>	2027 - 2029	2027 - 2029	
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Caen la mer – Direction Habitat / Maison de l'Habitat	Caen la mer - Direction Habitat / Maison de l'Habitat	Caen la mer - Direction Habitat / Maison de l'Habitat
<b>Directions associées</b>	Service communication Caen la mer	Direction Ressources humaines	Directions Urbanisme / Transition écologique et énergétique / autres directions en fonction des thématiques
<b>Partenaires</b>	/	Région, Anah, Partenaires Pacte Territorial France Rénov	Communes, Partenaires Pacte Territorial France Rénov
<b>Estimation des coûts</b>	150 000 €	Création 1 poste	Coût de fonctionnement interne CU

## **E.4. Accompagner les communes dans la mise en œuvre du volet habitat du PLUi-HM**

### **Objectifs :**

Les communes sont les principaux acteurs de la mise en œuvre du volet Habitat du PLUi-HM puisqu'elles restent garantes de la déclinaison opérationnelle du POA à l'échelle de leur territoire. Aujourd'hui, les élus se trouvent face à une complexité dans le montage d'opérations de logements sans avoir toujours en interne une ingénierie à disposition. C'est pourquoi, Caen la mer souhaite renforcer l'accompagnement technique fait auprès de communes.

### **Mesures :**

#### ***E.4.1. Mettre en place une ingénierie technique auprès des communes***

Caen la mer mettra à disposition une ingénierie pour accompagner les petites communes ne possédant pas un niveau d'expertise nécessaire en urbanisme, foncier et aménagement. Le Conseil et Assistance en Stratégie Urbaine (CASU), expérimenté en 2025, les accompagnera dans leur dialogue avec les opérateurs en amont et pendant leur projet en renouvellement urbain ou en densification. Cette ingénierie portera notamment sur :

- L'aide à la définition du besoin ;
- Le conseil et la faisabilité technique foncière, réglementaire et financière ;
- Le conseil en programmation urbaine et modalité opérationnelle.

#### ***E.4.2. Animer le réseau des référents logement des communes***

Caen la mer continuera d'animer le réseau « des référents logement » de la Maison de l'Habitat qui regroupe les personnes en charge du logement dans les communes (techniciens, élus). Ce réseau apportera aux communes un appui technique et juridique régulier sur des thématiques élargies. Ce réseau se réunira deux à trois fois par an, en fonction des besoins et des évolutions réglementaires.

#### ***E.4.3. Poursuivre la rencontre annuelle avec les communes***

Tous les ans, la Direction Habitat poursuivra les rencontres faites avec les communes de Caen la mer afin de recenser les livraisons de logements et échanger sur les projets en cours ou à venir.

## Modalités de mise en œuvre :

Mesures	E.4.1	E.4.2	E.4.3
<b>Catégorie</b>	Ingénierie	Animation	Animation
<b>Phase</b>	2027 - 2032	2027 - 2032	2027 - 2032
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Caen la mer - Direction de l'urbanisme	Caen la mer – Direction Habitat Maison de l'habitat	Caen la mer – Direction Habitat
<b>Directions associées</b>	Directions Habitat, des Affaires foncières et de l'information géographique et autres directions en fonction des thématiques	/	/
<b>Partenaires</b>	Communes, EPFN, État, CAUE	Communes	Communes
<b>Estimation des coûts</b>	Coût de fonctionnement interne CU		

## **E.5. Mobiliser les outils réglementaires et les financements pour mettre en œuvre la politique de l'habitat**

### **Objectifs :**

La volonté de Caen la mer est de mobiliser l'ensemble des outils réglementaires et des financements pour mettre en œuvre une politique globale de l'habitat efficiente et novatrice. Dans un objectif de clarté et de transparence, elle met également en place des règlements d'aides pour définir les modalités et conditions d'attribution de ces aides.

### **Mesures :**

*Les conditions et les modalités d'attribution des aides seront précisées dans les règlements d'aides élaborés par Caen la mer. Ces aides seront attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée dans le cadre de cette programmation et sous réserve du vote annuel des crédits au budget.*

#### **E.5.1. Mobiliser tous les outils offerts par le PLUi-HM pour accompagner la mise en œuvre des objectifs quantitatifs et qualitatifs**

Lors d'une procédure d'évolution du PLUi-HM, Caen la mer mobilisera les outils réglementaires sur les secteurs qui présentent des enjeux en matière d'habitat. Ces secteurs seront identifiés soit par les communes, soit par Caen la mer ou en fonction des conclusions des études inscrites dans ce POA. Seront mobilisés notamment :

- Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles ou thématiques ;
- Les secteurs de mixité sociale portés sur le règlement graphique du PLUi-HM ;
- Des outils plus expérimentaux (de type Association Foncière Urbaine, accompagnement à la densification douce...).

#### **E.5.2. Mobiliser les financements en faveur de la politique d'habitat**

Dans le cadre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat sur son territoire, Caen la mer s'engagera à mobiliser les financements existants. Elle aura en charge de :

- Mettre en place les conventions nécessaires à la mobilisation des financements proposés par les partenaires, notamment l'État ;
- Être attentif aux appels à projets (Europe, Région, État, Caisse des dépôts, Ademe, Action logement, ...) pour y répondre, le cas échéant, ou communiquer l'information aux partenaires.

#### **E.5.3. Mettre en place et adapter les règlements d'aides apportées par Caen la mer**

Dès l'approbation du PLUi-HM, Caen la mer rédigera des règlements d'aides qui définiront les conditions et les modalités d'attribution des aides proposées par le POA. Ces aides auront pour objectif de permettre aux habitants les plus éloignés du marché de l'habitat d'accéder à un logement et mettre en œuvre les orientations définies dans le présent POA. Ces règlements pourront être révisés pendant les six années de mise en œuvre de la politique d'habitat. Les aides concernées par ce règlement sont citées dans la partie suivante de ce document.

#### E.5.4. Proposer une aide à l'innovation

Caen la mer souhaite soutenir les expérimentations et la mise en place d'actions innovantes dans le domaine de l'habitat. Un soutien financier sera proposé notamment aux opérateurs publics et aux associations pour :

- Des projets innovants de logements novateurs à destination de besoins spécifiques (séniors, jeunes, étudiants, travailleurs saisonniers, personnes en situation de précarité ou de handicap, ...) : colocation, habitat participatif, béguinage, Tiny House... ;
- Des opérations portant des principes écologiques (matériaux biosourcés, gestion de chantier, bilan carbone, réemplois, ...) et intégrant l'utilisation de filières locales.

#### Modalités de mise en œuvre :

Mesures	E.5.1	E.5.2	E.5.3	E.5.4
<b>Catégorie</b>	Outil	Ingénierie	Outil	Subvention
<b>Phase</b>	2027 - 2032	2027 - 2032	2027 - 2032	2027 - 2032
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Caen la mer - Direction Urbanisme	Caen la mer - Direction Habitat	Caen la mer – Direction Habitat	Caen la mer - Direction Habitat
<b>Directions associées</b>	Direction Habitat	Autres directions en fonction des thématiques	/	Directions Urbanisme / Transition écologique et énergétique / Développement économique et tourisme
<b>Partenaires</b>	Communes	Autres financeurs	UHSN, Bailleurs, Promoteurs, OFS, Action Logement, Région, Département Anah	Autres financeurs
<b>Estimation des coûts</b>	Coût de fonctionnement interne CU	Coût de fonctionnement interne CU	Coût de fonctionnement interne CU	700 000 €

## Mise en œuvre du POA Habitat

*(suivi et budget)*

## 1. Le suivi et l'évaluation du document

### 1.1. Un suivi codifié par les codes législatifs

En application de l'article L.302-3 du Code de la Construction et de l'Habitat, Caen la mer doit :

- « **Délibérer au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat** et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique (...). Ce bilan annuel comporte, pour chacune des communes, la comparaison entre les objectifs annualisés du programme local de l'habitat et les résultats de l'exercice écoulé » ;
- **Communiquer « pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement un bilan de la réalisation** du programme local de l'habitat et de l'hébergement trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au premier alinéa du II de l'article L. 302-1 », soit six ans.

De plus, l'évaluation et le suivi du POA habitat s'inscrit dorénavant dans la procédure d'évaluation du PLUi-HM et répond à l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme. Ce dernier précise que :

- « **Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme**, [...] l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à **une analyse des résultats de l'application du plan** » ;
- Il indique également que « **lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'évaluation porte également sur les résultats de l'application** de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation ».

Ce suivi s'appuie notamment sur les observatoires, mis en place par la loi Climat et Résilience et prévus au III de l'article L. 302-1.

### 1.2. Les modalités de suivi du POA de Caen la mer

A l'échelle de Caen la mer, un dispositif de suivi et d'évaluation existe depuis 2010 et s'appuie sur l'observatoire de l'habitat de l'AUCAME. Ce dispositif répond en grande partie aux nouvelles obligations faites par la loi Climat et Résilience.

C'est pourquoi, Caen la mer se propose de poursuivre les travaux menés, à savoir :

- **Le recensement annuel des livraisons** de logements auprès des communes membres ;
- **Le suivi du taux de logement locatif social** selon la loi SRU pour les communes concernées ;
- **Un bilan annuel de l'état de réalisation du programme** ainsi que des évolutions de la situation sociale et démographique du territoire réalisé à l'appui d'une délibération du bureau communautaire ;
- **Une analyse à 3 ans et à 6 ans du POA** réalisée à l'appui d'une délibération du bureau communautaire. Cette analyse sera transmise pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Caen la mer missionnera l'AUCAME pour réaliser les bilans annuels et les analyses à trois ans et à six ans. Les conclusions de ces bilans seront présentées aux instances politiques de Caen la mer et lors de la Conférence des acteurs de l'habitat. Ce suivi régulier du POA habitat s'appuiera notamment sur :

- **Les observatoire habitat et foncier.** Ces observatoires sont gérés et animés par l'agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole (AUCAME) et couvrent un périmètre d'étude qui va au-delà de la Communauté urbaine. Ces outils ont pour rôle de collecter et mettre en commun l'ensemble des données d'habitat et foncier et de produire des publications thématiques. L'Agence procédera aussi au croisement des données de ces observatoires avec celles des autres observatoires thématiques de l'agence (mobilité, foncier, etc.).
- **L'Observatoire du Logement Neuf en Normandie (OLONN).** Résultant d'un rapprochement entre les chambres normandes de la Fédération des Promoteurs Immobiliers et de l'Union Nationale des Aménageurs, OLONN a pour vocation la production ainsi que le partage de données relatives à la production de logements neufs en promotion immobilière et en lots aménagés (volumes, prix, dynamiques, ...).
- **L'Afidem et l'Union pour l'Habitat Social de Normandie (UHSN).** Ces structures transmettent des éléments d'analyse sur la demande et les attributions en logement social ainsi que sur le parc de logements présents à Caen la mer.
- **Les Notaires de France.** Le suivi du POA se nourrit des chiffres publiés tous les trimestres sur le marché de l'ancien en volumes et en prix dans l'individuel et le collectif.
- **Les services de l'Etat.** Ces derniers doivent mettre à la disposition des gestionnaires de ces observatoires les informations, données et référentiels utiles dont ils disposent, notamment les données de l'observatoire de l'artificialisation mentionné au dernier alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales.

Pour pouvoir effectuer un suivi plus précis et adapté à ce document, le présent POA habitat contient une liste d'indicateurs à renseigner tout au long de la durée de vie de ce document. On distingue alors deux types d'analyse :

- **Le suivi de l'état de réalisation du programme** qui va permettre d'estimer annuellement l'avancement de mise en œuvre du plan d'actions. Ce suivi sera nourri de plusieurs types d'indicateurs :
  - › **L'indice d'état d'avancement des actions.** Ils seront notamment alimentés par les différents services de Caen la mer en charge des différentes politiques de l'agglomération, en particulier la Direction Habitat. Ces éléments seront présentés tous les ans.
  - › **Les indicateurs des réalisations des objectifs chiffrés et des montants des aides accordées par Caen la mer.** Ce travail sera réalisé par l'AUCAME qui s'appuiera sur le recensement de livraisons de logement de Caen la mer. Ces éléments seront présentés tous les ans.
- **L'analyse de l'adaptation du POA à l'évolution sociale et démographique du territoire.** Ces indicateurs permettront de mesurer les effets de ces actions sur les dynamiques du territoire mais surtout d'appréhender si les objectifs, les actions et les mesures fixés par le POA répondent aux enjeux du territoire. Cette analyse sera réalisée par l'AUCAME et sera alimentée par ses observatoires ainsi que ceux des partenaires.

### 1.3. Un observatoire habitat et foncier (OHF) imposé par la loi Climat et Résilience

Ce suivi s'appuiera sur l'observatoire habitat et foncier prévu dans le POA tel que défini dans l'article 205 de la loi Climat et Résilience et son décret d'application du 12 octobre 2022 dont les objectifs sont de mieux :

- Maîtriser la ressource foncière et ainsi lutter contre l'artificialisation des sols (objectif ZAN) ;
- Connaître la conjoncture des marchés fonciers et immobiliers ;
- Evaluer les démarches de planification et de politique locale de l'habitat.

Il a donc pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible. Selon l'article R.302-1-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'observatoire intègre :

- Un suivi des marchés foncier et immobilier ;
- Les perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments, notamment ceux susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques, au regard des informations mentionnées du quatrième au neuvième alinéa du III de l'article L. 302-1\* ;
- Un suivi des données du parc de logements locatifs sociaux, du parc de logements en accession sociale à la propriété et du parc de logements privés, ainsi que le repérage des situations de vacance et d'habitat indigne et de celles des copropriétés dégradées ;
- Un suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux.

Les observatoires de l'habitat et du foncier rendent compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

Les services de l'Etat mettent à la disposition des gestionnaires de ces observatoires les informations, données et référentiels utiles dont ils disposent, notamment les données de l'observatoire de l'artificialisation mentionné au dernier alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales.

*\*Quatrième au neuvième alinéa du III de l'article L. 302-1*

- *« Des friches constructibles ;*
- *Des locaux vacants ;*
- *Des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée en application de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme ;*
- *Dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les établissements publics de coopération intercommunale, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes ;*
- *Dans des secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.*
- *L'analyse prend également en compte les inventaires des zones d'activité économique prévus à l'article L. 318-8-2 du même code. »*

#### 1.4. Liste des indicateurs

Caen la mer renseignera, tous les ans, un panel d'indicateurs définis ci-dessous. Sur la base des informations transmises par Caen la mer, l'AUCAME réalisera une note de synthèse permettant de suivre l'état de réalisation du programme.

##### **L'indice d'état d'avancement des actions**

L'analyse de l'état d'avancement du POA se fera au regard de la mise en œuvre des mesures inscrites dans chaque fiche-action. Les mesures seront classées dans les catégories suivantes :

- Mesure en cours et/ou réalisée ;
- Mesure engagée ;
- Mesure non réalisée.

Caen la mer renseignera ce tableau pour permettre à l'AUCAME de définir l'indice de l'état d'avancement du POA dans sa globalité, par axe et par actions.

##### **Les indicateurs des réalisations des objectifs chiffrés et des montants des aides accordées**

Sur la base du recensement annuel fait par la Direction Habitat, l'AUCAME renseignera, valorisera et analysera les indicateurs définis dans le tableau suivant.

#### 1.5. Accompagnement de Caen la mer auprès des communes

Ce POA propose de nombreuses mesures dont l'objectif est d'accompagner les communes dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat inscrit dans le PLUi-HM. Sans être exhaustif, Caen la mer propose les mesures suivantes :

- **L'expérimentation d'une ingénierie auprès des communes** : le Conseil et Assistance en Stratégie Urbaine (CASU) dont l'objectif est d'accompagner dans leur dialogue avant les opérateurs les petites communes dépourvues d'ingénierie, notamment sur l'aide à la définition du projet, le conseil et la faisabilité technique foncière, réglementaire et financière et le conseil en programmation urbaine et modalité opérationnelle ;
- **Une présence dans les communes** pour informer les habitants de la commune des aides et outils proposés par Caen la mer (expérimentation de permanences de la Maison de l'Habitat, participation à des forums, ...) et pour dialoguer avec l'équipe municipale (rencontre annuelle avec les communes, animation du réseau des référents logement, ...) ;
- **Le dialogue avec les acteurs locaux** pour aider les communes sur la mise en œuvre de politique (loi SRU ou la vente HLM par exemple) ;
- **La mise en place des dispositifs** tels que le permis de louer ou de diviser ou la régulation des meublés de tourisme ;
- **La mise en place d'outils et d'études** en collaboration avec les communes : veille foncière, identification de foncier et bâti, ... ;
- **Un cycle de formation** des élus sur les formes urbaines et densité.

Axe	Liste des indicateurs de réalisation
<b>Axe A</b>	Nombre de logements livrés
	Taux de réalisation des logements livrés
	Nombre logements livrés en renouvellement urbain
	Part logements livrés en renouvellement urbain
	Taux de réalisation de logements livrés en renouvellement urbain
	Nombre de logements livrés en extension
	Part de logements livrés en extension
	Taux de réalisation de logements livrés en extension
	Montant alloués à la mobilisation du foncier
	Montant alloué à l'accompagnement des opérations en renouvellement urbain
<b>Axe B</b>	Nombre de logements ayant fait l'objet d'une rénovation
	Taux de réalisation des objectifs de rénovation de logements
	Nombre de logements accompagnés par l'AMO Caen la mer
	Montant des subventions accordées par Caen la mer aux ménages
	Montant des subventions accordées par Caen la mer aux bailleurs sociaux
<b>Axe C</b>	Nombre des logements locatifs sociaux livrés
	Part des logements locatifs sociaux livrés
	Taux de réalisation des logements locatifs sociaux
	Nombre de LLS livrés par financement
	Part de LLS livrés par financement
	Taux de réalisation de LLS par financement PLAI
	Nombre de petits logements livrés en PLAI
	Montant alloué à l'OFS
	Montant alloué pour la production de LLS
	Nombre de logements en accession abordable livrés
	Part de logements en accession abordable livrés
Taux de réalisation de logements en accession abordable livrés	
<b>Axe D</b>	Nombre de logements livrés en structures collectives
	Montant alloué aux agences immobilières à vocation sociale
	Montant alloué à la production de LLS en structure collective
	Montant alloué à la production d'une offre pour les gens du voyage sédentaires
	Montant alloué pour développer une offre en faveur des jeunes en précarité
	Nombre de logements adaptés à la perte d'autonomie
	Montant des subventions accordées par Caen la mer pour l'adaptation du logement à la perte d'autonomie
<b>Axe E</b>	Montant alloué pour des projet innovants

## Les indicateurs d'évolution sociale et démographique du territoire

Cette note sera complétée par une analyse de l'évolution sociale et démographique du territoire permettant de juger de l'adaptation du POA et des effets tout au long de la mise en œuvre du programme. La liste des indicateurs est définie dans le tableau ci-dessous.

Thème	Indicateurs d'évolution du territoire	Sources
Evolution sociale et démographique du territoire	Nombre et évolution des habitants	RP, INSEE
	Evolution de la population par âge	RP, INSEE
	Evolution de la taille des ménages	RP, INSEE
	Evolution du nombre d'étudiants	Rectorat, OTLE
	Taux de chômage	Filosofi, INSEE
	Taux de pauvreté par âge	Filosofi, INSEE
	Niveau de vie médian	Filosofi, INSEE
	Rapport interdécile des revenus	Filosofi, INSEE
Evolution et état du parc de logements	Nombre de logements	RP, INSEE
	Part de résidences principales et secondaires	RP, INSEE
	Nombre et part de logements locatifs privés	RP, INSEE
	Nbre logement locatif en résidences principales	Fichiers détails, INSEE
	Nombre de logements et taux de vacance	AUCAME ou LOVAC
	Nombre et taux de vacance 2 ans et +	AUCAME ou LOVAC
	Nombre de logements en copropriétés	Fichiers Fonciers
	Nombre et part de copropriétés avec un taux d'impayé à 8 %	RNIC
	Evolution des consommations d'énergie liées à l'habitat	ORECAN
	Evolution des GES liés à l'habitat	ORECAN
	Nbre de logements locatifs intermédiaires créés	Sous réserve de donnée disponible
	Nombre de logements en accession sociale	Sous réserve de donnée disponible
	Nombre de PLAI en structures collectives	Recensement Caen la mer
	Nombre de logements livrés en structures collectives	Recensement Caen la mer
Type de structures collectives livrés	Recensement Caen la mer	
Suivi des marchés foncier et immobilier	Prix et volume de vente dans le collectif neuf	Olonn
	Nombre de réservation dans le collectif neuf	Olonn
	Prix et volume de vente dans l'ancien	Note des Notaires et Dv3f
	Montant des loyers	Sous réserve de donnée disponible
Suivi de l'offre, de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux	Nombre de demande et d'attribution total et hors mutation	Afidem Normandie
	Taux de tension dans le LLS	Afidem Normandie et décret
	Nombre de vente HLM et son motif	RPLS
	Nombre et part de LLS	RPLS

## 2. Le budget dédié au programme d'action

Le budget prévisionnel présenté dans ce POA correspond aux six années de mise en œuvre du programme d'actions. Le détail dédié aux mesures n'est pas présenté dans les tableaux ci-dessous mais est inscrit dans chaque fiche action. Les recettes inscrites sont celles connues au moment de l'élaboration de ce programme. Elles pourront évoluer à la faveur de nouvelles aides, subventions ou appels à projets proposés à Caen la mer. De plus, la mise en œuvre de l'ensemble des actions du POA nécessite de mobiliser et de renforcer la Direction Habitat. C'est pourquoi ; le budget proposé intègre, en plus des moyens actuels, des créations de postes nécessaires notamment pour :

- Mettre en œuvre la politique de rénovation du parc privé et particulièrement le conseil aux ménages (2 postes), déjà prévu dans la cadre du Pacte Territorial ;
- Développer l'offre de service et l'information apportée par la Maison de l'habitat (1 poste) ;
- Renforcer la direction sur l'ensemble des nouvelles actions qui impliquent un dialogue régulier pour l'animation et la coordination avec l'ensemble des acteurs de l'habitat (1 poste).

### 2.1. Budget synthétique par axe du POA

N° Axe	Nom Axe	Coût		Recettes
		Investissement	Fonctionnement	
Axe A	Développement de l'offre en logement et répartition	9 500 000 €	15 000 €	
Axe B	Qualité des logements et résilience énergétique	10 700 000 €	7 245 000 €	4 750 000 €
Axe C	Parcours résidentiel et accès au logement	11 420 000 €	675 000 €	
Axe D	Habitat et publics spécifiques	7 900 000 €	2 415 000 €	
Axe E	Mise en œuvre du POA	500 000 €	350 000 €	
<b>TOTAL Axe</b>		<b>40 020 000 €</b>	<b>10 700 000 €</b>	<b>4 750 000 €</b>
<b>Direction Habitat</b>			<b>11 330 000 €</b>	<b>3 000 000 €</b>
<b>TOTAL</b>		<b>40 020 000 €</b>	<b>22 030 000 €</b>	<b>7 750 000 €</b>
<b>TOTAL investissement / Fonctionnement</b>		<b>62 050 000 €</b>		

## 2.2. Budget détaillé par action du POA

N° Axe	N° Act ion	Nom Action	Coût		Recettes
			Investissement	Fonctionnement	
Axe A	A.1	Mobiliser les outils de maîtrise du foncier	1 500 000 €		
	A.2	Engager une production de logements issue du recyclage immobilier	8 000 000 €	15 000 €	
Axe B	B.1	Apporter aux ménages une information et un conseil neutres et gratuits		2 500 000 €	1 500 000 €
	B.2	Accompagner la rénovation des logements privés et sociaux	10 700 000 €	4 200 000 €	3 000 000 €
	B.3	Identifier et mettre en place des actions ciblées de rénovation		545 000 €	250 000 €
	B.4	Impulser une dynamique de production d'un habitat sobre et durable			
Axe C	C.1	Accompagner l'accession abordable à la propriété	3 000 000 €		
	C.2	Soutenir l'Organisme de Foncier Solidaire Caen la mer	320 000 €	180 000 €	
	C.3	Proposer une offre locative abordable		480 000 €	
	C.4	Maintenir une offre locative privée		15 000 €	
	C.5	Développer du logement locatif social pour répondre aux besoins des ménages	8 100 000 €		
Axe D	D.1	Développer une offre en logement et en hébergement destinée aux plus fragiles		1 400 000 €	
	D.2	Mettre en œuvre l'accueil des gens du voyage	3 500 000 €		
	D.3	Accompagner les seniors et les personnes en situation de handicap dans l'accès au logement	2 600 000 €		
	D.4	Elaborer une stratégie collective pour favoriser le parcours résidentiel des seniors		15 000 €	
	D.5	Favoriser l'accès au logement des jeunes	1 800 000 €	1 000 000 €	

	<b>D.6</b>	Agir en faveur du logement des étudiants	Action E.5.4	Action E.5.4	
<b>Axe E</b>	<b>E.1</b>	Poursuivre l'observation et l'évaluation en continu de la politique de l'habitat			
	<b>E.2</b>	Renforcer les outils de gouvernance de la politique de l'habitat en lien avec le PLUi-HM			
	<b>E.3</b>	Renforcer la Maison de l'Habitat dans son rôle de "tiers de confiance" pour les ménages		150 000 €	
	<b>E.4</b>	Accompagner les communes dans la mise en œuvre du volet habitat du PLUi-HM			
	<b>E.5</b>	Mobiliser les outils réglementaires et les financements pour mettre en œuvre la politique de l'habitat	500 000 €	200 000 €	
<b>Direction Habitat</b>	Création de poste	2 postes pour le Pacte territorial		570 000 €	
		1 poste à la Maison de l'Habitat pour renforcer conseil, délocaliser des permanences		280 000 €	
		1 poste pour le développement politique rénovation et autres politiques		280 000 €	
	Fonctionnement de la direction habitat			10 200 000 €	3 000 000 €
<b>TOTAL</b>			<b>40 020 000 €</b>	<b>22 030 000 €</b>	<b>7 750 000 €</b>
<b>TOTAL investissement / Investissement</b>			<b>62 050 000 €</b>		

### 2.3. Les aides proposées par Caen la mer

Ce POA propose un panel d'aides et de subventions à destination des ménages, des associations et des acteurs de l'habitat. Des principes et des enveloppes budgétaires prévisionnelles sont inscrits dans le document. Toutefois, les conditions, les critères et les modalités d'attribution de ces aides seront définies dans un règlement d'aides qui sera élaboré par Caen la mer dès la première année de mise en œuvre de ce programme d'actions. Les aides et les subventions soumis à ce règlement sont les suivantes :

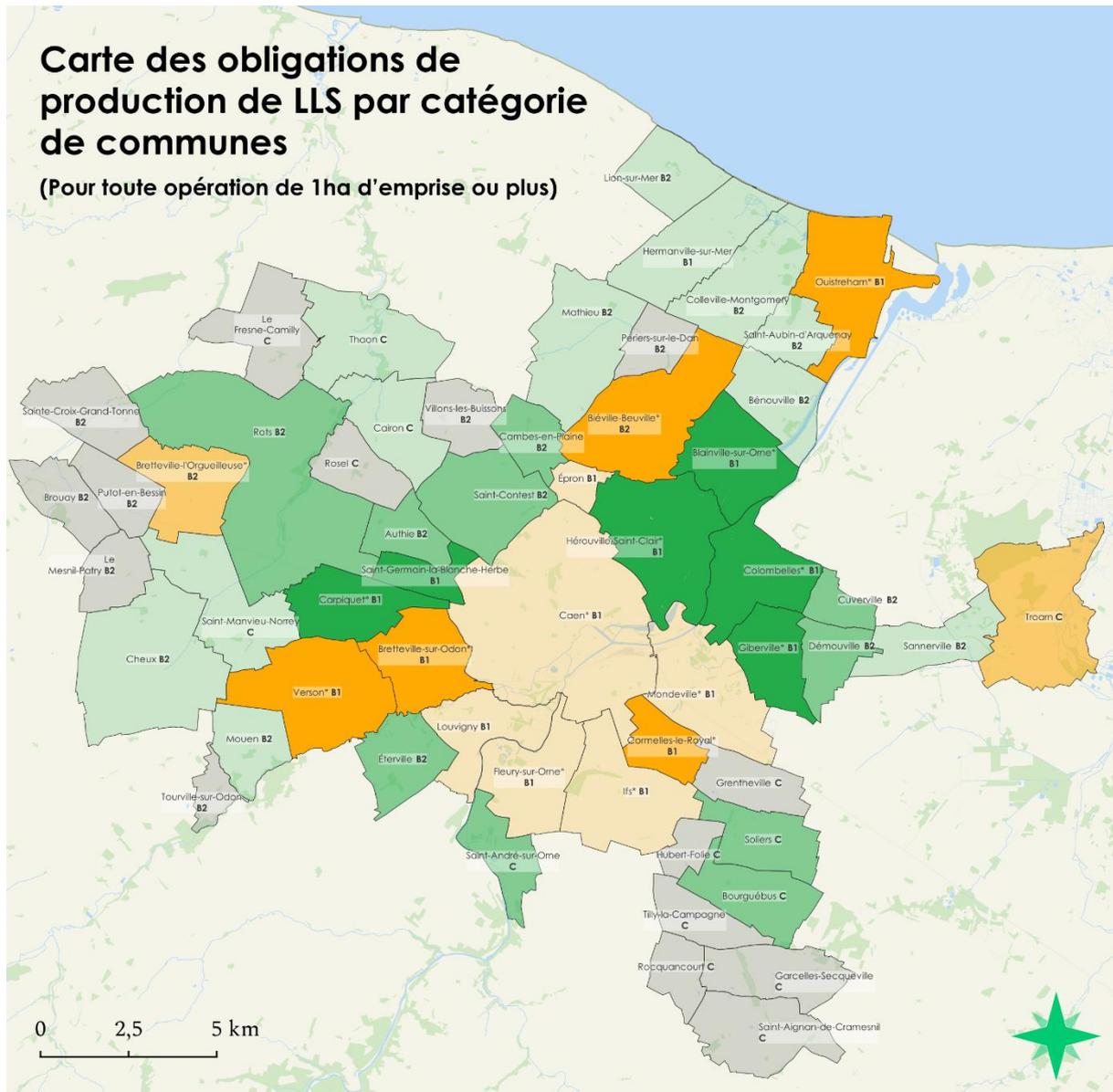
- **Aides aux ménages :**
  - › Les projets de rénovation de leur logement ;
  - › A l'accession abordable à la propriété pour les primo-accédants et les ménages sous plafonds de ressources ;
- **Aides aux bailleurs sociaux :**
  - › Aux opérations de réhabilitation du parc social sous réserve d'atteindre un certain niveau de performance énergétique ;
  - › A la production de PLAI en logement social ordinaire ou adapté et en structures collectives avec un bonus pour les petits logements (T1 et T2) et un bonus pour les projets d'habitat inclusif ;
  - › A la production de logement locatif social en PLUS ;
  - › Aux résidences étudiantes sociales ;
- **Aux opérateurs et associations :**
  - › Au fonctionnement de l'OFS Caen la mer ;
  - › Aux opérations portées par l'OFS Caen la mer ;
  - › Aux opérations d'acquisition-amélioration et de conventionnement dans le diffus pour la réalisation d'une offre locative très sociale dans le parc privé et social ;
  - › Aux agences immobilières à vocation sociale (AISCAL et AIS Soliha) ;
  - › Au gestionnaire du centre d'hébergement d'urgence du Cap Horn ;
  - › A l'ACAHJ/CCLAJ ;
  - › Au développement des FJT, notamment la relocation/extension du FJT Robert Rème et des résidences sociales pour les jeunes.
- **A l'innovation :**
  - › Des projets innovants de logements novateurs à destination de besoins spécifiques (séniors, jeunes, étudiants, travailleurs saisonniers, personnes en situation de précarité ou de handicap, ...) : colocation, habitat participatif, béguinage, Tiny House... ;
  - › Des opérations portant des principes écologiques (matériaux biosourcés, gestion de chantier, bilan carbone, réemplois, ...) et intégrant l'utilisation de filières locales.

Ces aides seront attribuées dans la limite des enveloppes financières réservé dans le cadre de cette programmation et sous réserve du vote annuel des crédits au budget.

# Cahier de programmation



## 1.2. La carte des obligations de production de logement locatif social



### Catégorisation des communes pour production de LLS

	Situation par rapport à la loi SRU en 2026	Obligation de production de logement locatif social (PLAI, PLUS et PLS) pour toute opération de 1ha d'emprise ou plus
1	Déficitaire	25 % minimum
2	Disposant d'une dérogation SRU ou en devenir SRU	25 % minimum
3	Non soumise SRU ou non déficitaire SRU	15 % minimum
4	Non soumise SRU ou non déficitaire SRU	25 % minimum
5	Non soumise SRU ou non déficitaire SRU	15 % minimum
6	Non soumise SRU ou non déficitaire SRU	10 % minimum (sous réserve des agréments DDTM)
7	Non soumise SRU ou non déficitaire SRU	Absence de règle

Réalisation : Espacité

## 2. Répartition des logements à produire durant le PLUi-HM d'ici 2040

Pour mémoire, l'article R. 302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que le programme d'actions d'un Programme Local de l'Habitat doit indiquer « les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ». Conformément à ces dispositions réglementaires, renforcées par la loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (2009), le programme d'actions d'un PLH, traduit ici dans le volet Habitat du PLUi-HM, doit préciser tous les projets de logements planifiés dans le temps, à l'échéance des six premières années du POA.

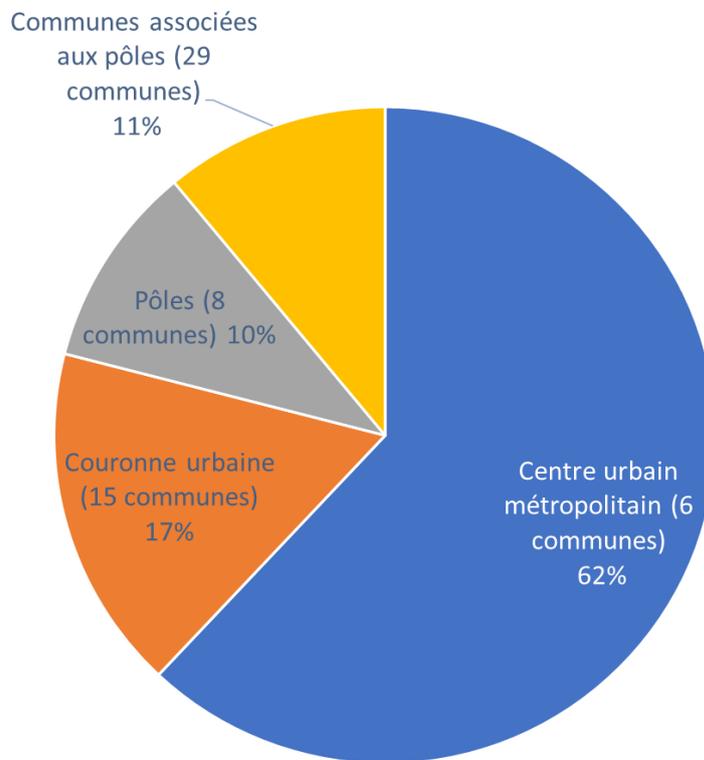
Les tableaux ci-après permettent donc de décliner la programmation nouvelle de logements (2027-2032), par strates de l'armature urbaine et par communes. Pour chaque échelle, il est précisé l'objectif de production annuel et l'objectif de production à horizon 6 ans.

Sur la base d'un scénario démographique souhaité par Caen la mer (290 000 habitants à l'horizon 2040), la production de logements a été estimée dans le PADD du PLUi-HM à 1 650 logements par an. Cela correspond à environ 9 700 logements sur les 6ères années de mise en œuvre du PLUi-HM (durée d'application du POA Habitat). Cette production a été ensuite déclinée par type d'espace, selon les critères suivants :

- Le poids des résidences principales par commune selon sa place l'armature urbaine, afin de respecter les objectifs de production de logements affectés dans le PADD à chaque strate de l'armature urbaine ;
- La prise en compte des objectifs de mixité sociale (pour rappel, objectif de 25% de logements sociaux parmi les résidences principales à l'échelle de Caen la mer) et notamment de rattrapage au titre de l'article 55 de la loi SRU,
- La prise en compte de la capacité d'accueil des infrastructures et des réseaux d'eau potable et d'assainissement notamment,
- La prise en compte des objectifs de réduction de la consommation d'espace issus du PADD et des risques naturels et technologiques.
- La part des logements potentiellement constructibles en Tissu Urbain Existant sur la base de l'étude de stratégie foncière et des OAP sectorielles du PLUi-HM, auxquels ont été appliqués les densités du PLUi-HM,
- La prise en compte des logements restants à réaliser dans les ZAC en cours,
- La définition d'un résiduel de logements à produire en extension urbaine si nécessaire avec application des densités du PLUi-HM.

<ul style="list-style-type: none"> <li><b>TOTAL Caen la mer</b></li> </ul>	Objectif annuel	Objectif 2027-2032	Pour mémoire, à l'échelle de Caen la mer, l'objectif est de maintenir un taux de 25 % de production neuve en logement locatif social (PLAI, PLUS et PLS).
	1 625	9 752	

### Répartition des logements à produire par type d'espace



Centre urbain métropolitain (6 communes)	Objectif annuel	Objectif 2027-2032	Objectif de production de logements locatifs sociaux (*taux minimal fonction des objectifs de rattrapage SRU)
Caen	650	3900	25% *
Hérouville-Saint-Clair	120	720	15% *
Colombelles	28	168	15% *
Iffs	45	270	25% *
Mondeville	25	150	25% *
Fleury-sur-Orne	133	798	25% *
<b>TOTAL</b>	<b>1001</b>	<b>6006</b>	

Couronne urbaine (15 communes)	Objectif annuel	Objectif 2027-2032	Objectif de production de logements locatifs sociaux (*taux minimal fonction des objectifs de rattrapage SRU)
Authie	10	60	15%
Biéville-Beuville	35	210	25% *
Blainville-sur-Orne	24	144	15% *
Bretteville-sur-Odon	23	138	25% *
Cambes-en-Plaine	9	54	15%
Carpiquet	11	66	15%
Cormelles-le-Royal	10	60	25% *
Cuverville	12	72	15%
Démouville	19	114	15%
Épron	23	138	25%
Éterville	23	138	15%
Giberville	33	198	15% *
Louvigny	20	120	25%
Saint-Contest	17	102	15%
Saint-Germain-la-Blanche- Herbe	5	30	15%
<b>TOTAL</b>	<b>274</b>	<b>1644</b>	

Pôles (8 communes)	Objectif annuel	Objectif 2027-2032	Objectif de production de logements locatifs sociaux (*taux minimal fonction des objectifs de rattrapage SRU)
Bourguébus	17	102	15%
Bretteville l'Orgueilleuse	24	144	25%
Ouistreham	41	246	25% *
Rots (commune historique)	24	144	15%
Saint-André-sur-Orne	11	66	15%
Soliers	25	150	15%
Troarn	12	72	25%
Verson	18	108	25% *
<b>TOTAL</b>	<b>172</b>	<b>1032</b>	

Communes associées aux pôles (29 communes historiques)	Objectif annuel	Objectif 2027-2032	Objectif de production de logements locatifs sociaux (*taux minimal fonction des objectifs de rattrapage SRU)
Bénouville	15	90	10%
Brouay	3	18	
Cairon	8	48	10%
Cheux	8	48	10%
Colleville-Montgomery	9	54	10%
Garcelles-Secqueville	5	30	
Grentheville	3	18	
Hermanville-sur-Mer	7	43	10%
Hubert-Folie	4	24	
Lasson	2	9	
Le Fresne-Camilly	6	34	
Le Mesnil-Patry	2	12	
Lion-sur-Mer	8	45	10%
Mathieu	19	114	10%
Mouen	7	42	10%
Périers-sur-le-Dan	5	30	
Putot en Bessin	2	12	
Rocquancourt	5	30	
Rosel	2	12	
Saint-Aignan-de-Cramesnil	4	24	
Saint-Aubin-d'Arquenay	8	45	10%
Sainte-Croix-Grand-Tonne	1	6	
Saint-Manvieu-Norrey	12	72	10%
Sannerville	15	90	10%
Secqueville-en-Bessin	1	6	
Thaon	8	48	10%
Tilly-la-Campagne	1	6	
Tourville-sur-Odon	6	36	
Villons-les-Buissons	4	24	
<b>TOTAL</b>	<b>178</b>	<b>1070</b>	

Communes nouvelles	Objectif annuel	Objectif 2027-2032
Thue et Mue	40	240
Le Castelet	9	54
Castine-en-Plaine	10	60
Rots	27	162