



Atelier SCoT « Logement - Services - Equipements »

Actes du Mardi 19 décembre 2006
Auditorium du Musée des Beaux-Arts de Caen

« L'offre de logements : caractéristiques et dynamiques »

Introduction

Monsieur André LEDRAN, Vice-président du Syndicat Mixte Caen-Métropole, préside cette première réunion de l'Atelier «Logement Services Equipements ».

Elle est consacrée à la question du logement dans Caen-Métropole et plus particulièrement à l'analyse de l'offre, ses principales caractéristiques et dynamiques. Il s'agit également d'identifier les enjeux et les difficultés en termes d'habitat que connaît le territoire métropolitain.

Le sujet est abordé dans un premier temps sous la forme d'un exposé de l'AUCAME qui va successivement présenter les principales caractéristiques du parc, les dynamiques de la construction et du marché immobilier ainsi que les politiques publiques de l'Habitat.

Dans un deuxième temps, l'intervention du Directeur de l'Association des Bailleurs Sociaux de Basse-Normandie et d'un acteur de la promotion privée permettra d'aborder deux perceptions de la problématique du logement.

Si la question du logement est intimement liée à toutes les autres, le développement économique, l'environnement et les déplacements, l'objectif de cet atelier était bien de mettre à plat et de partager les connaissances des acteurs sur le sujet.

Les présentations des différents intervenants seront publiées sur le site Internet du Syndicat Mixte Caen-Métropole : www.caen-metropole.fr dans la rubrique « Le SCOT ».



« L'objectif de cet atelier est bien de mettre à plat et de partager les connaissances des acteurs sur le sujet ».

M. André LEDRAN
Président de l'atelier

L'offre de logements : caractéristiques et dynamiques.

Mme. Carine BARANGER, AUCAME

- **Quelles données pour parler de logements ?**

Les données dont nous disposons sur le parc de Logements proviennent du Recensement Général de la Population réalisé par l'INSEE en 1999 (RGP99). Bien qu'anciennes, ces données nous permettent de positionner et de comparer Caen-Métropole à différentes échelles.

La construction neuve n'a pu être analysée qu'à l'échelle de Caen la Mer. Les données correspondant au territoire métropolitain sont en cours d'acquisition par l'Agence d'Etudes d'Urbanisme de Caen-Métropole..

Le sujet du marché immobilier est abordé au regard des données issues du bulletin de référence de la Chambre Régionale des Notaires de Basse-Normandie, paru en 2006.

- **Les principales caractéristiques du parc de logements de Caen-Métropole :**

- ✓ Une proportion équilibrée de logements individuels et collectifs. À l'échelle de l'aire urbaine de Caen (240 communes ; 370 000 habitants), le poids des logements individuels se renforce.
- ✓ Une proportion équilibrée entre propriétaires et locataires.
- ✓ Une part de résidences secondaires importante (7%) est localisée sur la Côte de Nacre.

- **Le parc social de Caen-Métropole**

En 1999, la part des locataires du parc de logements sociaux est de 18,7%. Cette proportion non négligeable n'est pas répartie équitablement sur le territoire métropolitain. Ces logements sont localisés en grande majorité sur les communes de Caen la Mer.

Les chiffres de la construction neuve de logements sociaux, de 2005, montrent que cette forte proportion n'est plus portée seulement par la communauté d'agglomération de Caen la Mer mais qu'il y a un effort certain de rattrapage des communes périurbaines.

- **La construction neuve sur le territoire de Caen la mer**

De 1999 à 2004, Caen la Mer a connu un niveau de construction inférieur aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) : 957 unités démarrées en moyenne par an contre 1 160. Cette faiblesse a été liée aux logements collectifs.

L'année 2005 montre une nette reprise (1 228 logements construits) due à la construction de logements collectifs et de résidences collectives neuves sur Hérouville-Saint-Clair, Louvigny, Cormelles le Royal, Blainville ...



« Les logements collectifs sont présents sur la Côte de Nacre mais représentés en grande majorité sur l'unité urbaine de Caen ».

Mme Carine
BARANGER,
AUCAME

- **Le marché immobilier**

Les prix des maisons, comme pour les appartements ont fortement augmenté depuis 2000 sur le territoire de Caen-Métropole. Cette évolution touche la France entière. Dans l'ancien, Caen-Métropole se situe à des niveaux de prix sensiblement supérieurs à ceux des agglomérations de référence (Rouen, Le Havre). Le secteur particulier de la Côte de Nacre se situe à des niveaux de prix nettement supérieurs aux autres secteurs.

- **Les politiques publiques de l'habitat**

Elles s'appuient notamment sur la réhabilitation de logements par le biais d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) dont une est actuellement en cours sur tout le territoire d'Hérouville Saint Clair et concernent les copropriétés.

Par ailleurs, trois communes sont également concernées par le Programme de Rénovation Urbaine : Caen, Hérouville-Saint-Clair, et Colombelles (soit un total de 1 379 logements devant être démolis).

Le P.L.H. de Caen la Mer a été approuvé en mars 2004. L'objectif annuel de construction de logements a été réactualisé chaque année pour pallier à une insuffisance de la construction de logement entre 1999 et 2004. Il est aujourd'hui établi, et ce jusqu'en 2010, à 1 400 logements par an dont 430 logements sociaux. L'articulation SCoT/PLH constituera un des enjeux du SCoT en matière d'habitat.

L'offre de logement social en 2005 : principales caractéristiques et difficultés.

M. Stéphane COURTIN, Association Régionale de l'Habitat Social de Basse-Normandie

- **La population du parc social**

La population du parc social se caractérise par des ressources faibles. En effet, 48 % de la population habitant le parc social de Caen-Métropole est non imposable et possède, en 2003, un revenu fiscal moyen inférieur à 800 €/ mois.

- **Les principales caractéristiques de l'offre de logement social**

Le territoire de Caen-Métropole compte 28 500 logements sociaux, soit 23% des résidences principales. dont 85 % sont localisés sur l'agglomération caennaise. 70 % de ce parc est constitué de grands logements (type 3 et 4).

Le marché du logement social est très tendu du fait de l'insuffisance de l'offre et des hausses du prix dans le marché privé. Cette tension se caractérise par une vacance quasi nulle (1.2%), la baisse du taux de mobilité et un délai moyen d'attribution de 13 mois.

- **L'occupation sociale et ses évolutions**

Sur le périmètre du SCoT de Caen-Métropole, la part des 30 – 65 ans est la plus importante. celle des moins de 30 ans diminue, celle des plus de 65 ans augmente.



« On assiste à une forte tension sur le marché du logement social ».

M. Stéphane COURTIN
A. R. Pour l'Habitat
Social de Basse-
Normandie

En Zone Urbaine Sensible (Z.U.S.), la part des personnes seules s'élève à 45% et tend à augmenter. Celle des couples avec enfant régresse.

Il est à noter que la population du parc est constituée pour près de 64% d'actifs, dont 60% ont un emploi stable.

- **De nouveaux besoins, des nouvelles réponses**

Les bailleurs et les acteurs locaux sont présents pour répondre aux besoins de proximité en terme de logement et d'accompagnement.

Dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale de 2006, 1108 logements sociaux devraient être construits sur le territoire de Caen-Métropole. La moyenne (2003/2004) affichait 590 logements, toutes formules de financement confondues (PLUS, PLAI, PLS).

De nouveaux besoins sont également présents en terme de réhabilitation de logements et de renouvellement urbain.

De nouveaux besoins sociaux et sociétaux émergent, relatifs au vieillissement de la population, à l'accessibilité et au développement durable.

- **Les principales difficultés rencontrées**

La priorité mise sur les opérations visées par l'ANRU laisse craindre un déficit en matière de réhabilitation et de nécessaire renouvellement urbain en dehors de ces espaces.

Le logement social doit également faire face à de nouvelles réglementations, à la hausse des coûts de construction et à des appels d'offre infructueux. De plus, la disponibilité et le coût de plus en plus élevé du foncier sont des freins à la construction de nouveaux programmes.

Par ailleurs, le taux d'effort des ménages a connu une forte augmentation liée en partie à la chute de la solvabilisation par l'Allocation Personnalisée au Logement.

Groupe SE.DEL.KA - Réalisations Immobilières

M. Rodolphe JUGE, SE.DEL.KA

- **Les caractéristiques principales du bassin d'habitat**

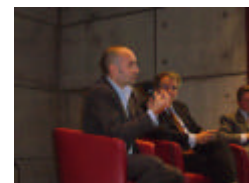
Le bassin d'habitat de Caen-Métropole se caractérise par des disparités sociales dans l'espace et une segmentation des prix.

Le territoire fonctionne sur le principe de la « toile d'araignée » : plus on se rapproche de Caen plus les prix sont élevés liés au fait de la rareté de l'espace et de la proximité des équipements publics et de l'emploi.

La Côte de Nacre qui concentre à la fois un marché résidentiel et un marché touristique se caractérise par des prix très élevés.

« Lors d'un sondage CSA, 66% des personnes pensent qu'il n'y a pas assez de logements sociaux dans leur commune ».

S. COURTIN
A. R. Pour l'Habitat
Social de Basse-
Normandie



« On assiste aujourd'hui à une disparité entre habitat et espace économique ».

M. Rodolphe JUGE
SE.DEL.KA

- **Les problématiques observées sur Caen – Métropole**

En raison des coûts élevés dans la zone agglomérée les ménages les moins aisés et même certains ménages des classes moyennes sont contraints de s'éloigner vers les communes périurbaines pour trouver un produit immobilier en adéquation avec leurs moyens et leur aspiration. Ce mouvement pourrait être remis en cause par une remontée des taux d'intérêt.

Aujourd'hui, on assiste ainsi à un redéploiement de l'urbanisation vers la périphérie, sachant que le tissu urbain n'y est pas continu. Les zones d'habitat s'éloignent des pôles d'emploi.

La relance de la primo accession doit faire l'objet d'une dynamique particulière. La solvabilisation des ménages peut se faire soit par la création de logements plus petits (avec le risque connu sur Paris de construire des logements de type 3 de 50 m²) soit par les aides sociales à l'accession (le prêt à taux zéro, le 1 % patronal).

L'une des solutions serait de créer de l'activité, notamment tertiaire (bureaux), en deuxième couronne, mais ce marché se concentre sur les espaces les mieux desservis par les services et des transports en commun.

La déconcentration de l'habitat social est un axe majeur d'intervention pour les promoteurs privés, notamment pour décharger les communes dans lesquelles ce parc est très développé et où il pèse sur l'attractivité.

« Une réflexion doit être menée en terme de renouvellement urbain et mixité sociale pour valoriser certaines communes ».

M. Rodolphe JUGE
SE-DEL-KA

Synthèse des réactions du public et des débats

Les réactions de l'assistance ont été nombreuses. Si elles ne peuvent pas être retranscrites dans leur intégralité, trois principaux points ont été abordés :

- **L'offre de logement privé et social doit répondre à de nouveaux besoins**

La question de logement des ménages avec enfants a été abordée à plusieurs reprises et sous plusieurs angles. Aujourd'hui, en ville, la majorité des logements privés construits sont de petite taille et ne peuvent répondre aux besoins des familles. De fait, ces familles accèdent à un logement en périphérie éloignée et se trouvent confrontées à des coûts importants en terme de déplacements liés à l'augmentation du coût de l'essence. (Mme. Martine GUETIN - Caen-Métropole)

La question de la nécessité de diminuer ou non la qualité dans la construction de logements sociaux est soulevée. En effet les normes qualitatives imposées aux logements sociaux sont aujourd'hui supérieures à celles des logements privés, ce qui explique notamment le problème du coût de la construction et de l'équilibre financier des opérations (M. MONTAILLER - Président de la Fédération B.T.P.)



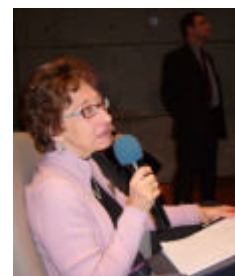
« On assiste à une paupérisation des familles ».

Mme. Martine GUETIN
Comité Syndical
Caen-Métropole

Le problème de la capacité de construction des entreprises locales à faire face à une demande croissante a été soulevé (M. Robert DEL BIANCO - Edifidès). Une solution pourrait-être de passer par d'une meilleure coordination et par un meilleur échelonnement dans le temps de la construction (M. MONTAILLER - Président de Fédération BTP).

La notion de logement social a fortement évolué. Aujourd'hui, nous construisons du logement « sur mesure » en essayant de prendre en considération les besoins des familles (M. Stéphane COURTIN - ARHS Basse-Normandie).

Le logement locatif social ne peut plus répondre seul aux besoins et aux évolutions sociétales (niveau de ressources, vieillissement de la population...). Une meilleure coordination doit donc être trouvée entre le logement privé et le logement social pour répondre à ces nouveaux besoins (Mme. Jacqueline SAINT-YVES - Vice Présidente de COORACE).



« Il faut une prise de conscience citoyenne pour construire du logement social ».

Mme. Jacqueline
SAINT-YVES
Vice Présidente
COORACE

- **Réfléchir à une politique foncière à l'échelle du SCOT**

La question de la disponibilité du foncier et de son coût de plus en plus élevé constitue des problématiques partagées tant par la promotion privée que par les bailleurs sociaux

La difficulté à trouver du foncier en proche périphérie caennaise entraîne une surenchère des prix entre les différents opérateurs immobiliers (M. Claude JEAN - Président SE-DEL-KA).

La ville de Caen a entamé une politique de limitation du coût du foncier mais le manque de disponibilités nécessite d'aller rechercher des terrains à moindre coût. Les opérateurs immobiliers investissent donc dans d'autres villes où la tension du foncier est moins importante, comme par exemple Falaise où les prix sont 30% moins chers qu'à Caen (M. Claude JEAN - Président SE-DEL-KA).



« La maîtrise du foncier doit être portée par les communes ».

Claude JEAN
Président
SE-DEL-KA

- **Mener conjointement une politique du logement : quelques pistes de réflexion**

Plusieurs intervenants ont exprimé le souhait d'engager une politique du logement avec tous les partenaires concernés (élus, opérateurs...).

Pour pouvoir proposer des réponses, il faut une réelle volonté de faire et réfléchir à un nouvel aménagement (M. Robert DEL BIANCO - Edifidès).

Quelques pistes de réflexion sont abordées :

- ✓ Une sensibilisation sur la nécessité de construire des logements sociaux doit être entreprise auprès des maires des communes appartenant à Caen-Métropole (Mme. Jacqueline SAINT-YVES - Vice-présidente de COORACE)
- ✓ Changer l'image, souvent négative, du logement social
- ✓ Réfléchir à un nouvel aménagement des terrains : parcelles plus petites par exemple, pour faire face à la rareté du foncier conjuguée aux besoins croissants (M. MONTAILLIER - Président Fédération des Bâtiments et Travaux Publics).

- ✓ Par ailleurs, au-delà du programme de cohésion sociale et de la loi Engagement National pour le Logement, une politique d'accès au logement pour les couches moyennes doit être fortement impulsée (M. Robert DEL BIANCO - Edifidès).
- **Divers points à préciser ou à aborder lors des prochains ateliers**

Différentes dynamiques de construction existent sur le territoire de Caen-Métropole. Il est dès lors nécessaire de réfléchir à une échelle d'analyse plus fine. Le Prêt à Taux Zéro est un bon indicateur pour différencier le Nord et le Sud de la Plaine de Caen. (M. David BARJON - D.D.E. du Calvados).

Concernant l'évolution de la notion de résidence secondaire, depuis ces dix dernières années : s'agit-il uniquement de résidences d'été ou de résidences construites ou achetées dans l'optique de s'y installer une fois en retraite ? (M. André LEDRAN - Président de l'Atelier)

L'insuffisance de données disponibles à l'échelle de Caen-Métropole a été soulignée. Pourtant, ce périmètre apparaît bien comme le plus pertinent pour traiter globalement de la problématique du logement.

Synthèse

Le logement, qu'il soit social ou privé connaît une crise caractérisée par une augmentation des coûts de construction, une disponibilité du foncier de plus en plus rare et un déficit de construction.

A l'échelle du territoire de Caen-Métropole, cette situation entraîne des inégalités face à l'accès à la propriété, notamment pour les catégories socioprofessionnelles modestes.

La question du logement doit donc être réfléchie de façon commune avec tous les partenaires concernés et traitée à l'intersection des politiques sociales, d'aménagement du territoire et de développement durable.