

SCOT Caen Métropole

La population du SCOT

→ Des ressources faibles

48 % de la population du Scot est non imposable et a un revenu fiscal moyen 2003 inférieur à 800€ / mois

- soit moins de 60% du plafonds de ressources Hlm pour une personne seule

→ La population éligible (Province)

% de la population sous les plafonds	Population totale	(dt 46%) Non propriétaires
PLA I	> 30%	> 42%
PLUS	> 65%	> 78%
PLS	> 84%	> 86%
PLI	> 90%	> 93%

SCOT Caen Métropole

L'offre de logement social principales caractéristiques - SCOT 2005

→ 23 % des résidences principales

→ 28 500 logements concentrés sur l'agglomération caennaise (85 %) et conventionnés APL à 100 %

29 % de logements individuels (13 % au niveau national)

24 % de logements en ZUS (30 % au niveau national)

70 % de F3 et F4 (53 % de F1 et F2 dans le locatif privé – bassin de Caen)

Un loyer moyen de 4,56 € au m² de surface habitable (parc privé du département : 11,9 €/M² - source : CLAMEUR)

L'offre de logement social principales caractéristiques – SCOT 2005

Un marché très tendu en raison de l'insuffisance de l'offre locative sociale et des hausses du marché privé (loyers et mutations)

→ Une forte tension sur le locatif social

Une vacance nulle : 1,2 % dont 0,3 % au-delà de 3 mois
(parc privé de l'ordre de 6 %)

Un taux de mobilité en chute depuis plusieurs années :
9,7 % (parc privé : 50 % - source : CLAMEUR)

→ L'indicateur de pression de la demande sociale le plus élevé de la région (Bassin de Caen 10 , Bassin de l'Aigle 1)

Un délai moyen d'attribution de 13 mois

Le logement social L'occupation sociale SCOT 2005 et évolutions

→ L'âge du locataire en titre

	Hors ZUS	ZUS
Moins de 30 ans	26 %	12 %
De 30 à 65 ans	57 %	66 %
Plus de 65 ans	17 %	22 %

→ La composition familiale

	Hors ZUS	ZUS
Personnes seules et autres	32 %	45 %
Fam. Monoparentales	16 %	15 %
Couples sans enfant	19 %	13 %
Couples avec enfants	33 %	27 %

SCOT Caen Métropole

Le logement social

L'occupation sociale SCOT 2005 et évolutions

→ Type d'activité des actifs

	Hors ZUS (68 % d'actifs)	ZUS (61 % d'actifs)
Emplois stables	70 %	50 %
Emplois précaires	12 %	14 %
Inscrits ANPE	18 %	36 %

→ Les ressources des ménages

<i>en % des Plafonds</i>	Hors ZUS	ZUS
Moins de 60 % *	57 %	75%
De 60 à 100 %	35 %	21%
Plus de 100 %	8 %	4%

* moins de 800 € / mois pour une personne seule

**Des bailleurs et des acteurs locaux présents
pour répondre aux besoins de proximité
(logements et accompagnements)**

L'offre nouvelle (PCS 2005/2010 hors ANRU)

Calvados 2006 : objectif PCS 1 228 logts, réalisations 1 108 logts
(moyenne annuelle 2003/2004 : 590 logements PLUS/PLAI/PLS)

Les besoins en réhabilitation

SCOT : 11 000 logements à réhabiliter de 2005 à 2010 (38 % du patrimoine dont 5 700 logements hors ZUS - Etude DRE/AR)
(env. 800 logts réhabilités en moyenne annuelle 2005/2006)

Le renouvellement urbain

SCOT : 3 sites en RU avec volet logement : 1 050 démolitions,
1 800 constructions dont 1 020 Hlm, 3 500 réhabilitations; 1 700
résidentialisations - Le logement 70% des dépenses de RU

De nouveaux besoins sociaux et sociétaux

Le vieillissement de la population, l'accessibilité, le développement durable...

SCOT Caen Métropole

Le logement social

Les principales difficultés rencontrées

→ L'équilibre financier des opérations

Limite des fonds propres (jusqu'à 25 %), insuffisance des financements PALULOS et RU hors ANRU et :

Le coût du foncier

Les appels d'offre infructueux (prix des offres, lots sans réponse) et **la hausse des coûts de construction**

Les nouvelles réglementations - (RT 2005, accessibilité ...)
surcoût moyen 2006/2007 de 5 à 21 % selon la DGUHC

→ La disponibilité du foncier à court et moyen terme

→ Le taux d'effort des ménages en forte hausse

Les loyers du neuf et les charges locatives (eau et énergies), la chute de la solvabilisation par l'APL ...

SCOT Caen Métropole

Le logement social

Un regard radicalement changé

Sondage CSA/USH – 30 novembre 2006 – Extraits

→ **Ce n'est plus le logement pour les autres, cela peut être un logement pour moi et mes enfants**

Pourriez-vous avoir besoin un jour d'un logement social ?
(oui : 38 %, dont locataires 65%, moins de 30 ans 60%, CSP + 35%, CSP – 50%),

et pour vos enfant ? (64%, dont CSP + 59%, CSP – 71 %)

→ **Les logements sociaux sont / devraient être attribués à**

des personnes défavorisées 19% / 27%

des personnes à ressources modestes 45% / 30%

de larges catégories sociales 26% / 42%

→ **Il n'y a pas assez de logements sociaux dans ma commune**
(66%) ...