



## Atelier SCoT « Logement - Services - Equipements »

Actes du jeudi 14 juin 2007  
Auditorium du Musée des Beaux-Arts de Caen

### Synthèse – Restitution de l'atelier Logement – Services et Equipements

#### Introduction

Les réunions de restitution des différents ateliers du SCoT ont été divisées en deux sessions :

- une première session s'est déroulée le 7 juin 2007, regroupant les synthèses des ateliers « Mobilités et Déplacements » et « Développement économique métropolitain » ;
- une deuxième session, le 14 juin 2007, a regroupé les synthèses des ateliers « Logement – Services et Equipements » et « Environnement et Aménagement de l'espace ».

Lors de ces séances de restitution, une présentation (réalisée par l'AUCAME) a permis de mettre en avant les différents éléments de diagnostic qui ont été portés à connaissance au cours des cinq réunions.

En fin de séance, c'est au rapporteur de chaque atelier que revenait la responsabilité de faire la synthèse des enjeux qui ont été soulevés lors des débats et échanges avec le public durant ces cinq réunions.



#### Présentation des éléments de diagnostic

##### Carine BARANGER, A.U.C.A.M.E.

Avant de rentrer dans la présentation des éléments de diagnostic, un temps a été consacré au bilan de l'atelier « Logement-Services- Equipements ».

#### BILAN DE L'ATELIER :

Lors des différentes réunions d'ateliers, 15 intervenants se sont succédés

pour faire partager leur connaissance du territoire et apporter des éléments de diagnostic complémentaires.

Le taux de participation moyen aux cinq réunions d'atelier a été de 47 % (17 personnes présentes sur 36 inscrites).

Le taux de satisfaction est de 76 %.

## ELEMENTS DE DIAGNOSTIC :

La synthèse de l'atelier a été divisée en deux parties :

- une première sur l'offre en équipements et services du public sur Caen- Métropole;
- une deuxième sur les principales caractéristiques et dynamiques du logement sur Caen-métropole.

### • L'offre en équipements et services à la population :

L'offre en équipements et en services à la population a été analysée à partir de trois approches : la typologie, l'organisation spatiale, les fonctions et le degré d'attractivité.

#### ➤ *la Typologie :*

Le territoire de Caen-métropole dispose d'un large panel d'équipements et de services à la population. Quatre gammes y sont représentés : proximité (boulangerie, boucherie, épicerie...), intermédiaires (Notaire, Supermarché...), supérieurs (Hôpital, laboratoires d'analyses médicales...) et structurants (Mémorial, Université...).

#### ➤ *L'organisation spatiale :*

le bon niveau d'équipements et services à la population renforce la polarisation sur l'aire urbaine de Caen. Même si la commune de Caen prédomine de par sa concentration des fonctions urbaines sur le territoire, un certain nombre de polarités émergent en périphérie.

On trouve des polarités principales comme Douvres-La-Délivrande, Ouistreham, Courseulles-Sur-Mer, Thury-harcourt et Mézidon-Canon, mais également des polarités secondaires comme Troarn, Argences, Bretteville-Sur-Laize, Evrecy, Tilly-Sur-Seulles et Creully.

#### ➤ *les fonctions et le degré d'attractivité des polarités :*

Deux gammes de services et équipements ont servi de support pour cette analyse : intermédiaire et supérieure.

Les différentes polarités peuvent être hiérarchisées en cinq catégories :

- Des polarités intermédiaires avec une aire d'attractivité resserrée : Courseulles-Sur-Mer, Troarn, Mézidon-Canon et Evrecy ;
- Des polarités intermédiaires avec une attractivité large : Argences, Bretteville-Sur-laize, Tilly-Sur-Seulles ;
- Des polarités supérieures avec une aire d'attractivité resserrée : Douvres-la-Délivrande, Ouistreham et Hérouville-Saint-Clair ;
- Des polarités supérieures avec une attractivité large : Thury-Harcourt ;
- Un pôle majeur : Caen

Par ailleurs, le bon niveau d'équipement et de services structurant renforce l'attractivité de notre territoire métropolitain. C'est pourquoi, l'aire urbaine de Caen compte parmi les plus importantes de France. Une étude comparative sur le niveau d'équipement, entre treize villes françaises de poids démographiques différents (Toulouse, Rennes, Nice...) a montré que la métropole caennaise est équipée comme les plus grandes métropoles régionales (de plus de 500 000 habitants : Toulouse ou Nice).

Dans cette gamme d'équipements structurants, Caen-Métropole dispose, là encore, d'un large éventail que l'on peut classer en trois catégories :

- Des équipements de grandes villes qui sont indispensables pour être une grande ville française : salles de musique, cinéma, centre-ville, cliniques...
- Des équipements métropolitains supérieurs qui sont indispensables pour être qualifié de grande métropole régionale : le CHU/CHR, l'université, le Zénith, le Stade d'Ornano, l'Hippodrome, les laboratoires de recherche.
- Des équipements rares, ceux sur quoi se fait la différence : les ports de plaisance de Caen et Ouistreham et le Mémorial de Caen.

**L'offre en équipements et services à la population est performante sur le territoire de Caen-Métropole. Notre territoire hérite d'une structure urbaine forte et hiérarchisée autour de polarités, qui s'appuie sur un réseau puissant d'infrastructures routières.**

**Mais en dehors de Caen et de l'agglomération où les transports collectifs sont très développés, la fréquentation facile des équipements et services n'est possible que si l'on a accès à la mobilité automobile. Cette question de la desserte se pose donc pour les personnes âgées, les jeunes et les personnes aux ressources modestes.**

- **Le logement dans Caen-Métropole :**

- *Les principales caractéristiques du parc de logement dans Caen-métropole :*

Le parc de logement est majoritairement collectif en zone agglomérée et massivement individuel dans le périurbain. La Côte de Nacre se démarque par son tiers de logements collectifs et par son parc de résidences secondaires (41 %).

Les habitants sont plutôt locataires en zone agglomérée et très majoritairement propriétaires dans le périurbain.

Si l'on se compare par rapport à d'autres aires urbaines, la structure du parc de notre territoire, en terme de types de logement et de statuts d'occupation, est plus proche des celles des villes du grand ouest (Rennes et Tours) que de nos deux voisines normandes (Rouen et Le Havre).

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

Le parc est entretenu et les projets A.N.R.U. permettent son renouvellement. La vacance est très faible, le taux de rotation diminue et la demande continue à augmenter.

Une des caractéristiques de Caen-Métropole réside dans sa multitude de formes d'habitat. En effet, on trouve des centres anciens, des cités balnéaires, des immeubles datant de la reconstruction, une ville « nouvelle » qu'est Hérouville-Saint-Clair, des grands ensembles et des lotissements pavillonnaires.

➤ ***Les principales dynamiques du logement sur Caen-métropole :***

- *Une inflation des prix de l'immobilier :*

Depuis quelques années, notre territoire national connaît une inflation des prix de l'immobilier et Caen-métropole n'échappe pas à cette tendance. A Caen, le prix au m<sup>2</sup> pour un appartement avoisine les 2 000 € dans l'ancien et 2 770 € pour le neuf. Quant aux prix des maisons, il est de l'ordre de 44 000 € par pièce pour l'ancien et 41 000 € pour le neuf. La structure des prix à Caen est plus proche de celle de Rennes que de celles de Rouen et Le Havre, même si la capitale de la région Bretagne se distingue par un niveau de prix nettement supérieur.

- *Une baisse de la construction neuve :*

Cette inflation des prix de l'immobilier s'explique, en partie, par un déficit de construction neuve sur notre territoire métropolitain. Cette baisse du rythme de construction s'est déroulée entre les périodes 1990-1999 (2 800 logements autorisés par an) et 2000-2005 (2 300 logements autorisés par an). Cette diminution du rythme de construction a surtout été observée sur Caen et son agglomération.

La spatialisation des données brutes a permis de confirmer cette tendance et d'observer une ventilation de la construction neuve sur tout le reste du territoire de l'aire urbaine de Caen : couronne périurbaine proche et couronne périurbaine éloignée.

L'analyse du taux de construction par an pour 1 000 habitants entre ces deux périodes montrent que ce ne sont plus les centres urbains qui portent l'effort de construction. En effet, dans les couronnes périurbaines proches et éloignées, les logements se construisent autour des polarités et parfois même très éloignés de ces dernières.

- *Une offre en logements désormais tournée vers l'habitat individuel :*

La baisse du nombre de logements s'explique par une division par deux du nombre de logements collectifs neufs construits : 1 344 par an entre 1990-1999 contre 690 pour la période 2000-2005.

Sur l'aire urbaine de Caen, et ce depuis 2000, l'habitat individuel prédomine dans la construction neuve et répond à une certaine demande. En effet, les habitants de notre territoire aspirent à vivre dans de l'habitat individuel pas trop éloigné de leur lieu de travail et de la ville-centre.

Mais dans un marché où l'immobilier est plus cher au centre de l'agglomération, habiter loin de la ville apparaît comme un parcours obligé pour les accédants à la propriété disposant de ressources modestes.

Compte tenu des prix de l'immobilier (plus élevé en proche agglomération) et des contraintes budgétaires (taux d'endettement des banques à 33%), les ménages aux revenus modestes n'ont pas d'autres choix que d'habiter en périphérie éloignée.

Notre territoire métropolitain n'échappe pas à cette tendance. L'indicateur

nombre de Prêt à taux Zéro pour 1 000 habitants montre que les personnes bénéficiant de cette aide pour accéder à la propriété habitent en périphérie éloignée.

- *La prédominance de l'habitat individuel dans la construction neuve : les conséquences*

L'habitat individuel pur est la forme caractéristique de notre territoire métropolitain. Dans sa forme actuelle, celui-ci est consommateur d'espace. Une étude réalisée par la S.A.F.E.R., sur un périmètre de 179 communes autour de Caen (quasi similaire au découpage de Caen-Métropole), montre que sur la période 1995-2005, 2 300 hectares y ont été artificialisés.

Une vision projective de la consommation d'espace a également été réalisée sur ce périmètre : d'ici 2015, 2 500 hectares artificialisés ; d'ici 2020, 3 700 hectares consommées et d'ici 2030, 6 500 hectares.

De plus, en périphérie éloignée, outre les coûts d'équipements qu'elle génère pour la collectivité, cette forme d'habitat génère des coûts de déplacements élevés pour certains ménages et parfois même une double motorisation.

Enfin, l'habitat individuel est le seul type de bien proposé aujourd'hui qui ne répond pas forcément à tous les types de demande sur notre territoire métropolitain.

**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'accession à la propriété. En effet, dans la localisation des lieux de résidence, les territoires ne sont pas accessibles à tous et dépendent surtout des revenus des habitants.**

**Par ailleurs, l'habitat individuel pur, même s'il correspond aux aspirations des habitants de notre territoire, ne répond pas à tous les types de besoins et tous les types de demandes.**

**De nouvelles formes d'habitat doivent donc être pensées en prenant en compte les évolutions sociétales et les questions sociales tout en veillant au respect de la loi S.R.U. qui impose au SCoT une gestion économe de l'espace.**

**Synthèse de Monsieur Colin SUEUR****Rapporteur de l'atelier**

*« En tant que rapporteur de l'atelier logement – services et équipements, c'est à moi que revient la tâche de faire une restitution et un synthèse de tout de ce qui s'est dit depuis le début de nos réunions.*

*Tout d'abord, je souhaiterais apporter un point d'éclairage sur le fait qu'habiter ce n'est pas la même chose que se loger. On recense sur le territoire de Caen la mer, territoire que je prends comme cadrage car c'est un territoire que je connais bien, une demande globale de 10 000 logements sociaux insatisfaites. Cela ne veut pas dire qu'il y a 10 000 personnes qui n'ont pas de logements mais qu'il y a un rapport intime entre le souhait de logement et le mode d'habiter qu'il faudra bien sur décrypter de façon plus subtile.*

*Ensuite, il y a une nécessaire cohérence à avoir entre les différents documents d'urbanisme. Le SCoT doit être mis en cohérence avec les documents municipaux. Cette cohérence doit se faire bien sur les éléments de planification mais il doit y avoir surtout une volonté municipale affirmée et exposer dans les conseils municipaux.*

*Il doit y avoir une relation étroite entre les projets municipaux et les projets intercommunaux.*

*Autre thème important, la gestion de la densité... les grands ensembles ne sont pas denses, ce sont les formes d'habitat qui donnent cette impression de densité.*

*Il faut avoir une réflexion sur la densité quand on le rapporte aux équipements. Aujourd'hui, il est indispensable d'avoir une réflexion sur la densité, la proximité, la mobilité et sur le vivre ensemble qui renvoie à des préoccupations d'ordre citoyen.*

*Aujourd'hui les formes d'habitat sont classiques voire trop classiques dans les couronnes périurbaines. Il faut penser à d'autres formes de production de logement qui engendrent la mixité et le parcours résidentiel.*

*Il faut également prendre en compte les accidents que peuvent connaître notre territoire, comme les fermetures d'usine par exemple. Les forts s'en sortent dans ces cas là, ce sont les faibles qui paient.*

*A l'exemple de Colombelles, avec la fermeture de la SMN, tous ceux qui ont pu échapper à ce destin fatal sont partis.*

*Quand on donne à la France les moyens d'être propriétaire, on va permettre à une nouvelle frange de population de franchir le pas de l'accession à la propriété. Cela va engendrer des situations de précarité car ces ménages en difficultés (visés par ce mécanisme) vont être éloignés des centres urbains alors qu'il faudrait les y maintenir.*

*Je finirais en disant que dans les modes de production de logement, il faut absolument conduire une politique de centralité. »*

## Synthèse

**Le territoire de Caen-Métropole est marqué par deux mouvements inverses.**

- **une concentration des équipements et des services à la population qui se caractérisent par des polarités sur tout le territoire ;**
- 
- **une dispersion de l'habitat qui se traduit par un mitage de l'espace.**

**Un des enjeux du SCoT sera de mettre en place des orientations visant à une cohérence de développement optimal sur notre territoire métropolitain.**