



# BILAN PLH 2019

## CE QU'IL FAUT RETENIR : UNE PREMIÈRE ANNÉE DE MISE EN ŒUVRE QUI AFFICHE UN BILAN QUANTITATIF POSITIF ET EN ACCORD AVEC LES OBJECTIFS DU PLH

L'année 2019 a été marquée par la conduite de la procédure d'approbation de ce nouveau PLH de Caen la mer qui couvre la période 2019-2024. Cette première année de mise en œuvre affiche un bilan des objectifs quantitatifs plutôt positif.

Malgré une fin d'année marquée par la fin du dispositif Pinel en B2, la production de logements neufs ne dépasse pas l'objectif de 2 333 logements par an pour la première période du PLH (2019-2021), et reste inférieure aux prévisions faites par les communes. Toutefois, cette production est légèrement supérieure à la moyenne annuelle prévue sur les 6 ans (2019-2024).

De plus, cette production s'est faite en priorité dans les secteurs les plus urbains et très largement dans les tissus urbains existants.

La dynamique de rénovation du parc est amorcée et va s'accroître en 2020 avec la mise en place de dispositifs d'accompagnement à l'échelle de Caen la mer. Les chiffres de rénovation du parc privé dépassent l'ob-

jectif de 500 logements par an alors même que tous les logements rénovés n'ont pas pu être repérés.

En termes de mixité sociale, la production de logement locatif social reste dynamique. Seul inconnu au tableau de ce bilan, le nombre réel de logements abordables produits qui n'est pas encore quantifiable.

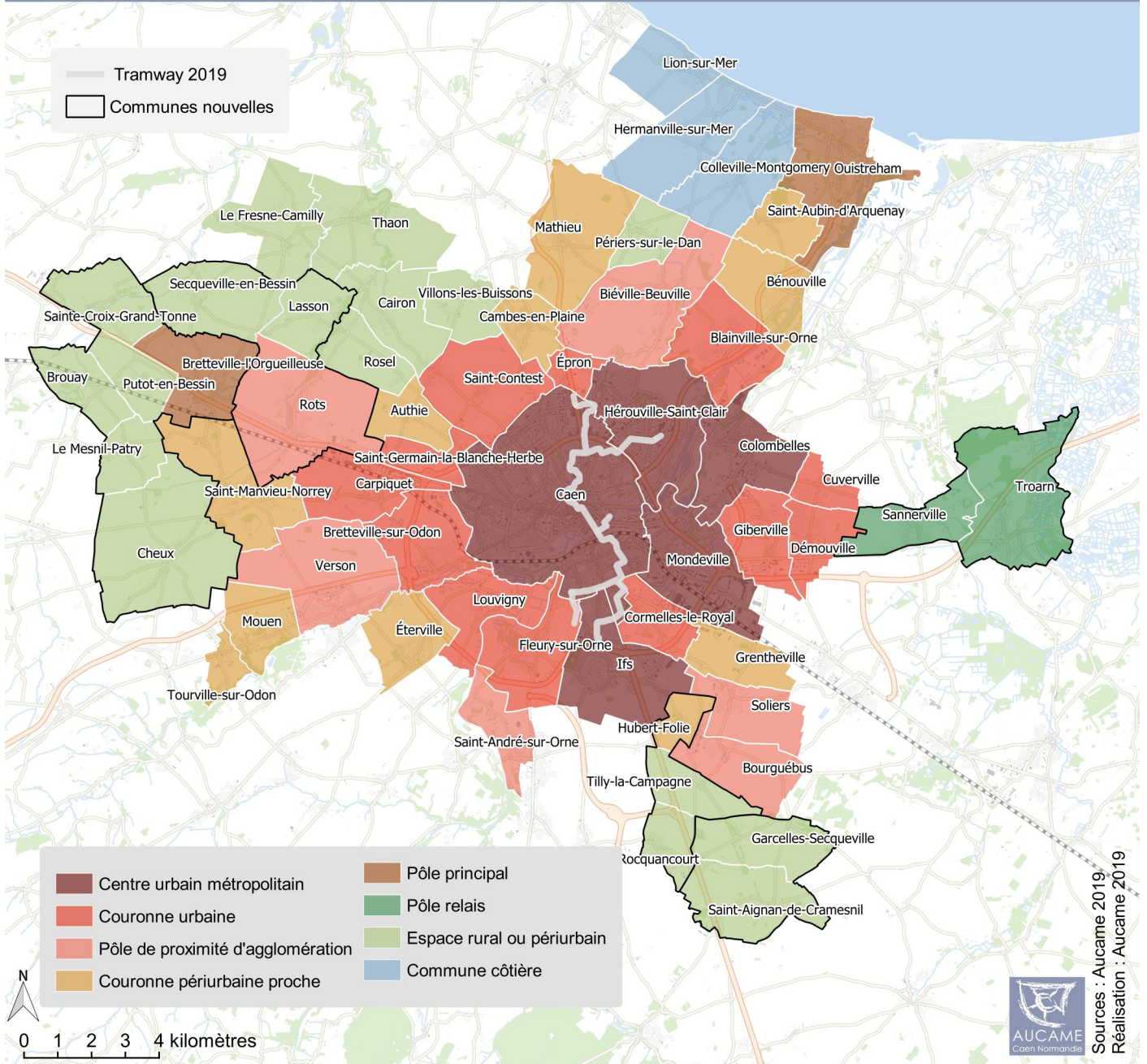
En termes d'effets sur le territoire, il est observé une reprise de la croissance démographique avec un centre urbain qui voit sa population se stabiliser après des années de baisse consécutives.

Le marché immobilier neuf est marqué par une année exceptionnelle en volume de ventes liée à la fin du Pinel pour les communes en B2. Les prix restent élevés dans le neuf mais augmentent dans l'ancien.

La situation exceptionnelle liée à la pandémie ne permet pas d'anticiper les résultats pour 2020. Avec la fin du dispositif Pinel en B2 et la crise sanitaire, 2020 sera une année très différente de 2019.

	Bilan 2019	Ecart à l'objectif
2 333 logements/an entre 2019-2021	2 162 logements	- 171 logements
2 067 logements/an entre 2019-2024		+ 95 logements
72 % des logements construits en zone dense (centre urbain et couronne urbaine)	76 %	+ 4 points
55 % des logements construits en tissu urbain existant ou en renouvellement	76 %	+ 21 points
50 % des logements en extension localisés dans la zone dense	41 %	- 9 points
Maintenir un taux de 25 % de locatif social à la fin 2024	26,5 %	+ 1,5 point
Rénover 500 logements privés/an	Au moins 602 logements	non significatif
Réhabiliter 300 LLS / an	402 logements	+ 102 logements
Produire 500 LLS / an	579 logements	+ 79 logements
A moins 30 % de PLAI	43 %	+ 13 points
Produire 300 logements abordables/an	Au moins 102 logements	Non significatif

# Typologie des communes (avec les communes historiques)



## 1. Livraison de logements : des objectifs fixés par le PLH pour les 3 premières années de sa mise en œuvre respectés mais des dynamiques différentes selon le type d'espace

En 2019, **2 162 logements ont été livrés** à l'échelle de Caen la mer, dont 403 en structures collectives (résidences seniors ou étudiantes privées ou logement social) localisées à Caen. Ce niveau de construction est **en accord avec l'objectif de ne pas dépasser 2 333 logements** par an entre 2019 et 2021. Même si ce niveau est plus élevé que l'objectif annuel moyen de 2 067 logements livrés sur les 6 ans de mise en œuvre du document, le nombre de livraison est largement inférieur aux prévisions faites par les communes lors du recensement des projets.

Autre point positif de ce PLH, **la répartition des logements selon le type d'espace est globalement respectée**, voir dépassée avec plus de **76 % des logements livrés dans la zone dense du territoire** (centre urbain et couronne urbaine). Toutefois, cette répartition se fait au détriment des pôles du territoire.

Livraison de logements neufs à Caen la mer : entre objectif et réalisation

**Livraison 2019 :**  
2 162 logements

**Objectif annuel 2019-2021 :**  
2 333 logements

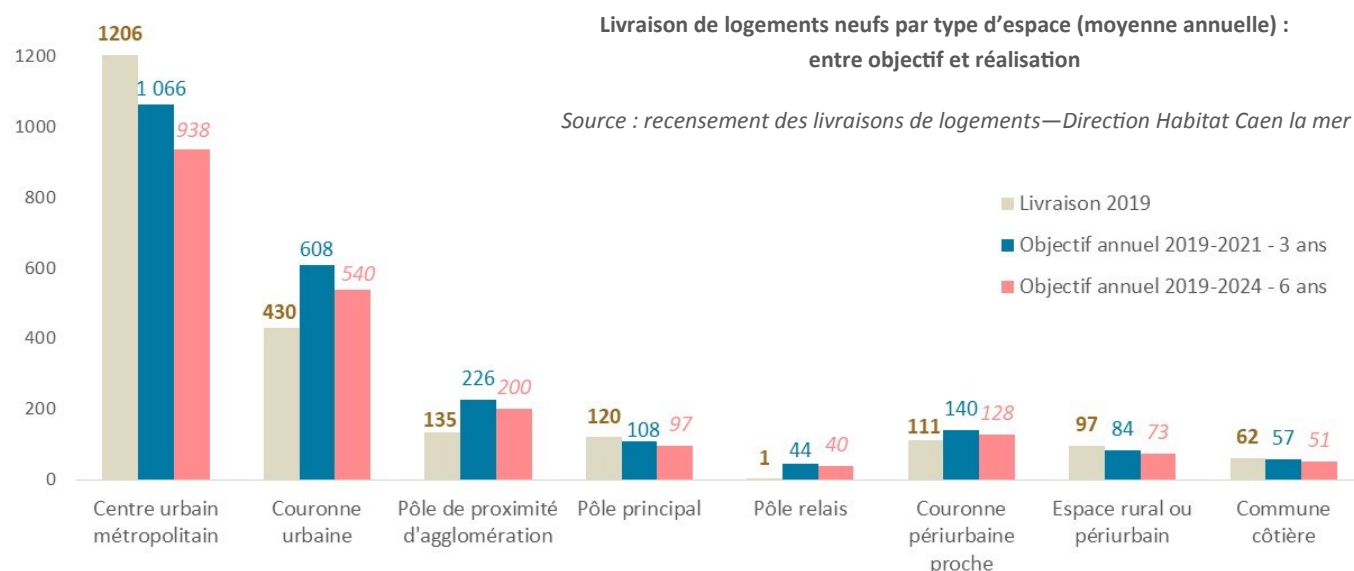
**Objectif annuel 2019-2024 :**  
2 067 logements

	Objectif PLH 2019-2024	Bilan 2019
<b>Zone dense</b> (centre urbain métropolitain et couronne urbaine)	72 %	76 %
<b>Pôles</b> (proximité d'agglomération, principal et relais) <b>du PLH</b>	16 %	12 %
<b>Couronne et communes périurbaines, rurales et côtières</b>	12 %	12 %

Source : recensement des livraisons de logements—Direction Habitat Caen la mer

**Les dynamiques de construction sont différentes en fonction des types d'espace** : quatre types d'espaces dépassent les objectifs fixés par le PLH (centre urbain métropolitain, pôle principal, espace rural ou périurbain et commune côtière) quand d'autres affichent des niveaux de production moindre. Deux facteurs d'explications peuvent être avancés : des opérations soumises au régime de ZAC dont les délais de sortie ont été allongés et la fin du dispositif PINEL pour les communes localisées en B2, notamment les pôles de proximité d'agglomération.

**La fin du PINEL en B2 en 2019 et la crise sanitaire liée au COVID 19 laissent présager un ralentissement de l'activité pour 2020.** Les premiers chiffres donnés par l'observatoire OLONN confirment ce ralentissement, avec seulement 140 logements mis en vente et 930 logements disponibles au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, contre respectivement 551 et 1 407 au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Toutefois, le second trimestre 2020 est marqué par un regain d'activité avec 255 mises en vente et 1 024 logements disponibles.





## 2. Consommation d'espace : des objectifs de limitation de la consommation d'espace difficiles à mesurer mais des indicateurs qui laissent présager une diminution de cette consommation

Rappel **des 4 règles** en faveur de la limitation de la consommation d'espaces naturel, agricole ou forestier

- Une enveloppe foncière maximale à vocation d'habitat de 45 ha par an
- Des densités différenciées par type d'espace
- Au moins 55 % des logements se localiseront dans les tissus urbains existants ou en renouvellement
- Au moins 50 % des logements construits en extension urbaine devront être localisés dans la zone dense (centre urbain métropolitain et couronne urbaine).

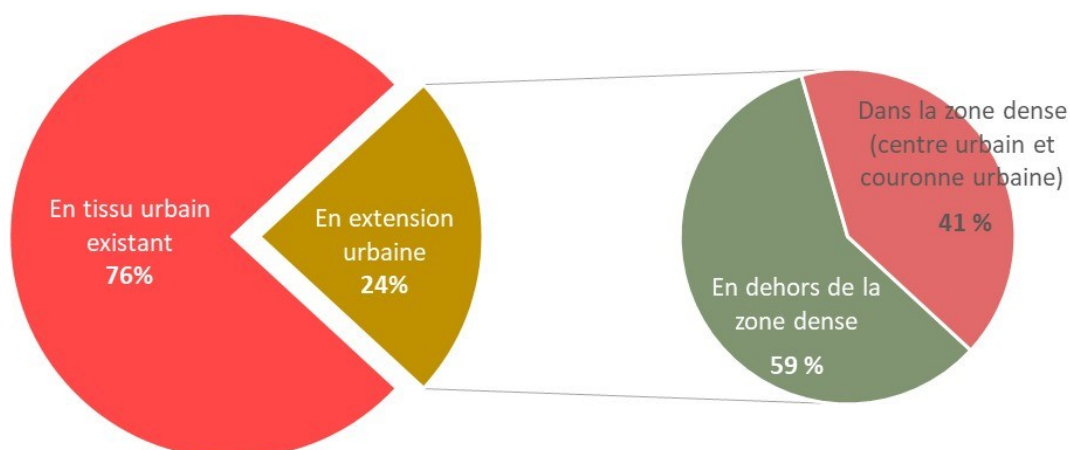
		Densité nette résidentielle minimale moyenne opération sup. à 5 000 m <sup>2</sup> (en extension urbaine et en tissu urbain existant)
Zone dense	Centre urbain métro	52 logements à l'hectare
	Couronne urbaine	35 logements à l'hectare
Pôle	Pôle de proximité d'aggl.	30 logements à l'hectare
	Pôle principal	30 logements à l'hectare
	Pôle relais	30 logements à l'hectare
Couronne et communes péri., rurales et côtières	Couronne péri. proche	20 logements à l'hectare
	Commune côtière	20 logements à l'hectare
	Espace rural ou périurbain	15 logements à l'hectare
CAEN LA MER		30 logements à l'hectare

Au moment de la rédaction du bilan annuel 2019, **aucun outil fiable ne permet de mesurer les règles en matière d'enveloppe foncière et de densité.** Au niveau national, régional et local, **des travaux de définition et de mesures sont en cours.** L'Aucame qui participe activement à ces débats devrait pourvoir, lors du **bilan à mi-parcours (courant 2022), mesurer la consommation de cette enveloppe.** En matière de densité, les **Directions Habitat et Urbanisme de Caen la mer** veillent à la prise en compte des densités préconisées par le **PLH** à l'occasion des révisions ou des modifications des documents d'urbanisme mais aussi dans les opérations en cours.

Toutefois, grâce au recensement des livraisons de logements effectué par Caen la mer, il est possible de mesurer les deux autres règles en matière de consommation d'espace. Avec plus **des trois quart des logements localisés dans le tissu urbain existant**, Caen la mer a largement **dépassé l'objectif des 55 % dès sa première année de mise en œuvre du PLH.**

En 2019, moins de 25 % des logements ont été construits en extension urbaine, soit un peu plus de 500. Sur ce bilan positif, **il convient de rester vigilant sur la localisation des logements en extension puisque seulement 41 % sont localisés dans la zone dense** (centre urbain métropolitain et couronne urbaine), contre les 50 % préconisés.

Répartition des logements livrés en 2019 en tissu urbain existant et extension urbaine



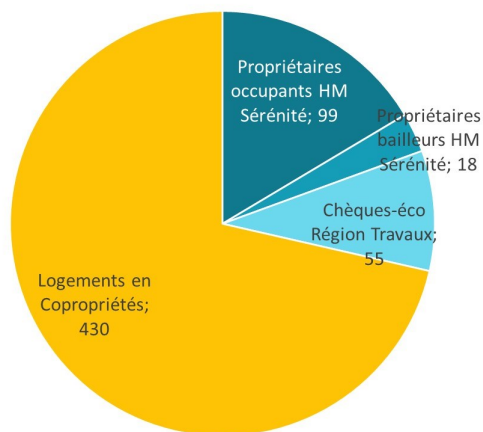
Source : recensement des livraisons de logements—Direction Habitat Caen la mer

### 3. Rénovation du parc : une dynamique de rénovation bien enclenchée et qui va monter en puissance en 2020 et 2021 avec la mise en place des dispositifs d'accompagnement

L'année 2019 est marquée par l'étude pré-opérationnelle à la politique d'amélioration du parc de logements privés. Cette étude conclut à la mise en place d'un guiche unique et d'aides financières à la rénovation. **Sans disposer encore de ces outils pour 2019, 1 036 logements ont fait l'objet d'une démarche auprès de prestataires et d'acteurs de la rénovation.** Cette dynamique s'explique notamment par l'existence de programmes déjà mis en place : Habiter Mieux de l'Anah, POPAC du quartier Saint-Jean, accompagnement des copropriétés par Biomasse ou encore le Chèque éco-énergie de la Région.

**Au moins 602 logements dépassent l'objectif de rénover 500 logements par an dans le cadre de dispositifs d'aide et d'accompagnement mis en place par Caen la mer.** Ils ont fait l'objet de rénovation énergétique (aides accordées ou travaux votés), avec des niveaux de performance différents mais tous **avec un gain énergétique.** Ces logements sont ceux suivis dans le cadre du dispositif Habiter Mieux « Sérénité »\* (99 propriétaires occupants et 18 propriétaires bailleurs), du Chèque Eco-énergie de la Région (55 logements) et des copropriétés (430 logements) accompagnées par Biomasse (249 logements) ou le POPAC du quartier St Jean de Caen (181 logements).

Répartition des 602 logements ayant fait l'objet d'un accompagnement de rénovation énergétique



Source : Caen la mer

#### Habiter Mieux - Anah

L'Anah offre aux particuliers, qu'ils soient occupants, bailleurs ou syndicats de copropriétaires, des aides et un accompagnement pour rénover leur logement dans le cadre d'Habiter Mieux. Ce programme se décline :

- Habiter Mieux « Sérénité »\* qui finance un ensemble de travaux d'isolation du logement et qui sont définis en amont par un opérateur conseil. Un gain énergétique minimum de 25 % est demandé par l'individuel.
- Habitat Mieux « Agilité »\*\* qui finance la réalisation de 3 types de travaux : changement de chaudière/mode de chauffage ou isolation des murs ou isolation des combles.

Bilan de la rénovation du parc existant—Source : Caen la mer

**En plus de ces 602 logements répondant aux objectifs du PLH, 93 logements ont fait l'objet d'un audit énergétique, qui est la première étape vers une rénovation performante, 284 logements ont été accompagnés par le dispositif Habiter Mieux « Agilité »\*\* et 57 ont été accompagnés dans le cadre du POPAC pour des travaux autres qu'énergétiques.**

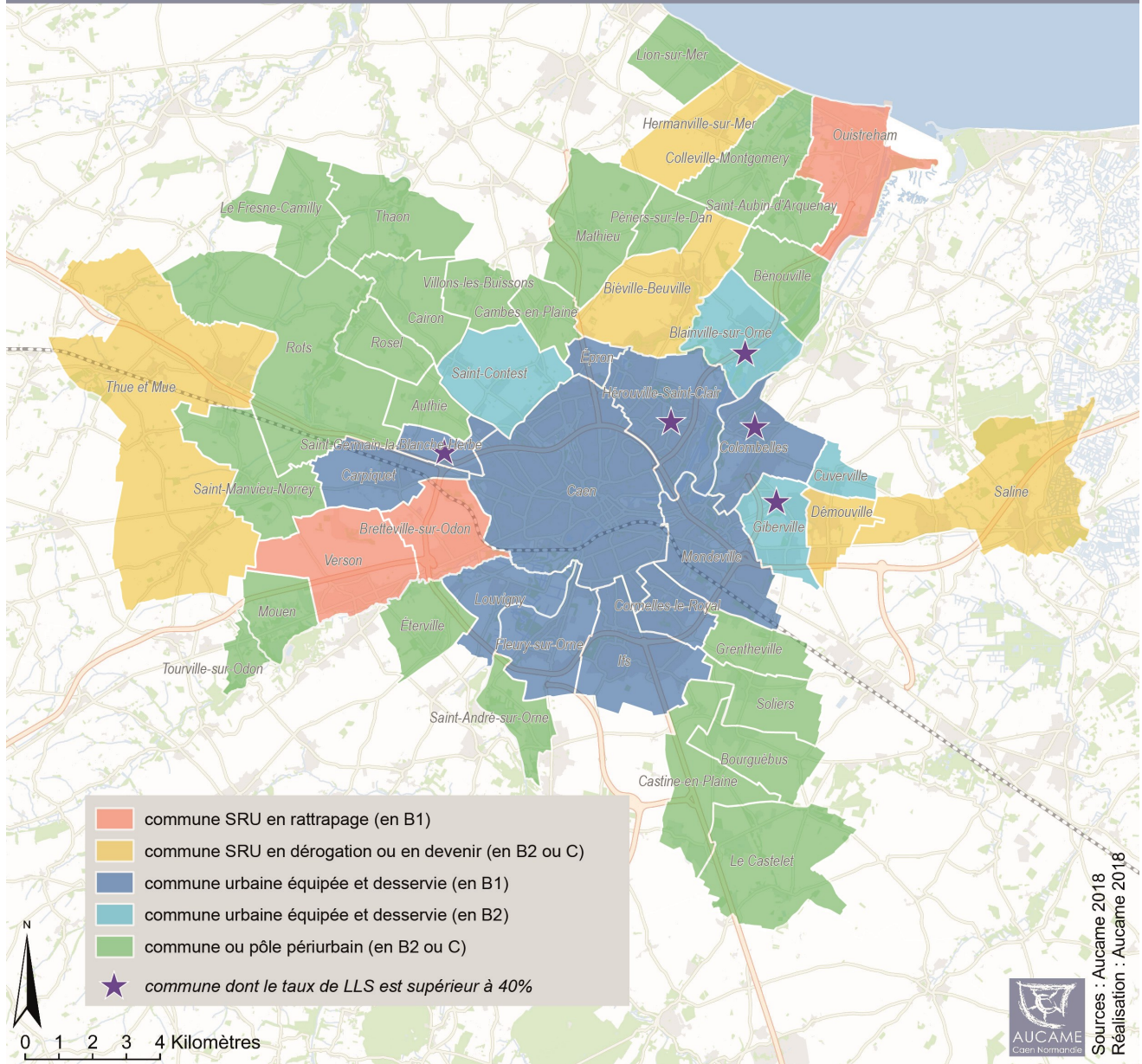
**En ce qui concerne le parc social, cinq opérations ont été subventionnées par Caen la mer, soit 402 logements.**

Avec un taux de réalisation de 134 %, l'objectif d'aider à rénover 300 logements par an est donc dépassé.

**En termes de financement, Caen la mer a subventionné à hauteur de 43 000 € la rénovation de 43 logements privés dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux » en cours et de 400 000 € pour la rénovation du parc social.**

Parc privé	Logements répondant aux objectifs PLH	logts privés rénovés avec un gain énergétique	172	602	1 036
		Logements en copro. Bio-masse et POPAC	430		
	Autres logements	Audit	93		
		Logements accompagnés par le dispositif Habiter Mieux « Agilité »	284		
Autres logements en copro sans travaux énergétique		57			
Parc social				402	1 438

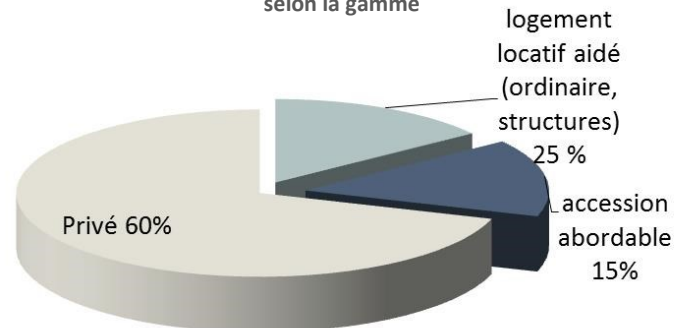
# Principes de localisation du logement locatif social



## Rappel des 4 règles en faveur de la diversification de l'offre en logements

- **Maintenir 25 % de logement locatif social** à l'échelle de Caen la mer
- **Produire 25 % de logement locatif aidé**, soit environ 500 logements dont au moins 400 logements locatifs sociaux ordinaires
- **Au moins 30 % de logements de type PLAI**
- **Produire 15 % d'accession abordable**, soit environ 300 logements par an

## Objectif de production de logements dans la construction neuve selon la gamme



## Rappel de niveau de prix de référence pour l'accession maîtrisée en 2019 dans le cadre du PLH (prix PSLA)

B1	2 981 €/m <sup>2</sup>
B2	2 601 €/m <sup>2</sup>
C	2 275 €/m <sup>2</sup>



## 4. Production de logements social et accession abordable : des objectifs en matière de mixité sociale qui semblent atteints dès la première année de mise en œuvre du PLH

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, Caen la mer compte **26,5 % de logement locatif social, pourcentage supérieur aux 25 % préconisés**.

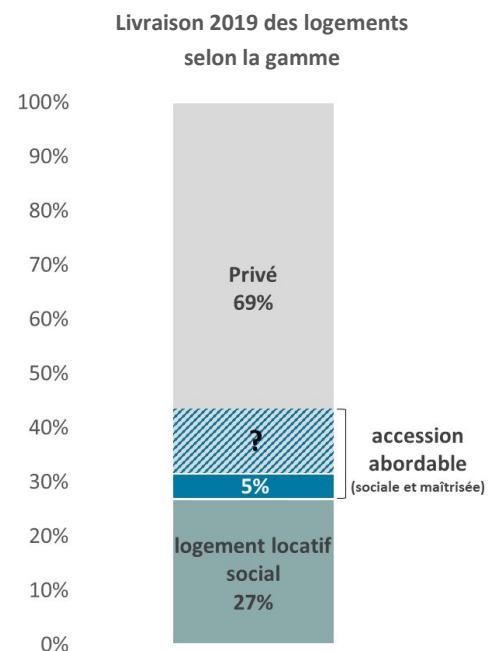
En 2019, 579 logements locatifs sociaux ont été livrés à l'échelle de Caen la mer, soit 27 % des livraisons. L'objectif de produire 500 logements aidés est donc dépassé. Cette offre se localise en grande majorité dans les communes B1 équipées et desservies. Sur ces 579 logements, 418 sont du logement social ordinaire et 161 des structures collectives.

De plus, l'offre en logement locatif social **répond parfaitement aux besoins de petits logements à bas niveau de loyer**. En effet, 43 % des logements sociaux sont des PLAI et 55 % sont des T1 et T2.

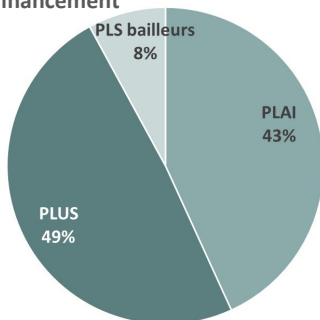
En matière **d'accession abordable, il est plus difficile de mesurer les volumes de livraisons**. Caen la mer recense **102 logements en accession sociale** telle que définit dans l'ancien PLH\* (sous les prix et les revenus PSLA) puisque ces derniers ont bénéficié d'une aide de Caen la mer. Toutefois, ce chiffre doit être certainement plus élevé puisque le nouveau PLH a élargi l'accession abordable à un nouveau type de produit : le logement à prix maîtrisé. On peut supposer qu'une partie des logements recensés comme privés contribue à cet objectif. Un outil de mesure sera mis en place pour les prochains bilans.

A l'heure actuelle, grâce à l'observatoire OLONN, il est **possible d'affirmer qu'une partie de l'offre et des ventes proposées en 2019 correspondent à ces segments de logements**. En 2019, 30 % de l'offre et 35 % des ventes répondent aux critères des prix fixés par le PLH pour le logement abordable (soit respectivement 348 logements proposés et 992 logements vendus).

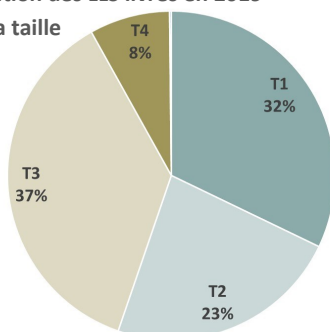
	RPLS 2019
Nombre de LLS <i>(Source : RPLS)</i>	33 245
Taux de LLS dans les RP	26,5 %



Répartition des LLS livrés en 2019 selon le type de financement



Répartition des LLS livrés en 2019 selon la taille



	Privé	Logement locatif social	Accession abordable
<b>Commune SRU en rattrapage (B1)</b>	199	0	10
<b>Commune SRU dérogation ou anticipation (B2 ou C)</b>	71	0	4
<b>Commune équipée et desservie B1</b>	<b>Taux de LLS inf. à 40 %</b>	956	473
	<b>Taux de LLS sup. à 40 %</b>	9	47
<b>Commune urbaine équipée et desservie en B2</b>	4	9	0
<b>Commune ou pôle périurbain (en B2 ou C)</b>	242	50	9
<b>CAEN LA MER</b>	<b>1 481</b>	<b>579</b>	<b>102*</b>

Source : recensement des livraisons de logements—Direction Habitat Caen la mer

Code INSEE	Nom de la commune	Population municipale		Taille des ménages	
		2017	2012	2017	2012
14030	Authie	1 595	1 487	2,57	2,79
14060	Bénouville	2 049	2 099	2,40	2,66
14068	Biéville-Beuville	3 391	2 548	2,54	2,64
14076	Blainville-sur-Orne	5 801	5 538	2,24	2,43
14092	Bourguébus	2 016	1 520	2,96	3,12
14098	Thue et Mue	5 904	5 263	2,64	2,72
14101	Bretteville-sur-Odon	3 833	3 900	2,21	2,27
14118	Caen	105 354	108 365	1,82	1,87
14123	Cairon	1 987	1 759	2,69	2,79
14125	Cambes-en-Plaine	1 722	1 417	2,40	2,68
14137	Carpiquet	2 607	2 387	2,41	2,57
14166	Colleville-Montgomery	2 437	2 294	2,32	2,44
14167	Colombelles	6 918	5 764	2,25	2,46
14181	Cormelles-le-Royal	4 898	4 818	2,43	2,44
14215	Cuverville	2 130	2 044	2,68	2,85
14221	Démouville	3 189	3 297	2,32	2,55
14242	Épron	1 634	1 577	2,13	2,33
14254	Éterville	1 631	1 389	2,58	2,71
14271	Fleury-sur-Orne	4 915	4 299	2,18	2,23
14288	Le Fresne-Camilly	900	800	2,66	2,71
14301	Giberville	4 967	4 972	2,35	2,47
14319	Gretheville	901	884	2,71	2,83
14325	Hermanville-sur-Mer	3 110	2 801	2,32	2,42
14327	Hérouville-Saint-Clair	22 954	21 411	2,11	2,13
14341	Iffs	11 766	11 450	2,37	2,49
14365	Lion-sur-Mer	2 461	2 568	2,10	2,27
14383	Louvigny	2 742	2 719	2,40	2,47
14407	Mathieu	2 223	1 957	2,51	2,58
14437	Mondeville	9 868	9 604	2,10	2,16
14454	Mouen	1 601	1 357	2,50	2,65
14488	Ouistreham	9 081	9 452	2,01	2,10
14495	Périers-sur-le-Dan	513	503	2,29	2,45
14538	Castine-en-Plaine	1 552	1 298	2,72	2,67
14542	Rosel	541	568	2,39	2,51
14543	Rots	2 438	2 400	2,55	2,58
14554	Le Castelet	1 516	1 293	2,90	2,92
14556	Saint-André-sur-Orne	1 831	1 827	2,66	2,72
14558	Saint-Aubin-d'Arquenay	1 070	782	2,61	2,67
14566	Saint-Contest	2 517	2 493	2,59	2,62
14587	Saint-Germain-la-Blanche-Herbe	2 306	2 436	2,35	2,43
14610	Saint-Manvieu-Norrey	1 927	1 787	2,64	2,84
14675	Soliers	2 070	2 155	2,69	2,82
14685	Thaon	1 571	1 453	2,58	2,62
14707	Tourville-sur-Odon	1 032	1 048	2,76	2,80
14712	Saline	5 428	5 395	2,44	2,51
14738	Verson	3 616	3 533	2,42	2,53
14758	Villons-les-Buissons	749	713	2,57	2,66
<b>CAEN LA MER</b>		<b>267 262</b>	<b>261 424</b>	<b>2,10</b>	<b>2,15</b>



## 1. Démographie : une reprise de la croissance de la population qui tend à se confirmer, avec un centre urbain métropolitain qui enregistre une dynamique de stabilisation de sa population

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, Caen la mer **comptabilise 267 262 habitants**. La **reprise** observée lors de l'élaboration du PLH tend à **se confirmer**. Sur le long terme (1999-2017), Caen la mer affiche un taux de croissance annuel positif, de + 0,22 % par an. **Cette dynamique s'accélère ces dernières années puisqu'entre 2012 et 2017, ce taux de croissance est de 0,45 %**, contre 0,13 % entre 1999 et 2012.

Evolution de la population et de la taille des ménages à l'échelle de Caen la mer

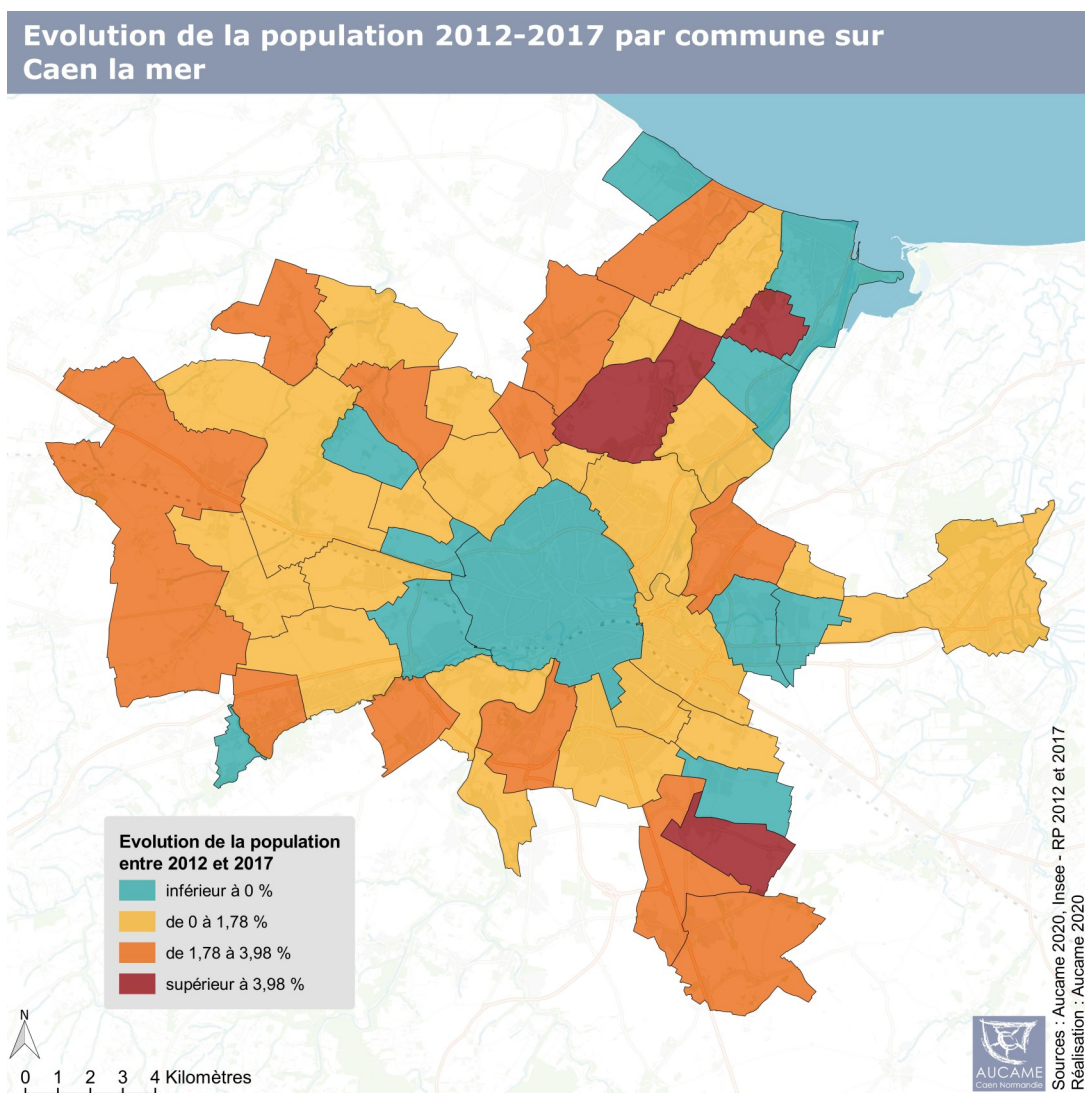
	1999	2012	2017
Population	256 981	261 424	267 262
Taille des ménages	2,32	2,15	2,10

Source : RP 2017—INSEE

Les chiffres INSEE de 2017 ont intégré la création des communes nouvelles. Il **n'est donc plus possible d'avoir de chiffres à l'échelle des communes historiques** et de ce fait d'observer les évolutions de population par type d'espaces du PLH. Cependant, il est **important de noter quelques grandes tendances**.

**Le centre urbain métropolitain enregistre une dynamique de stabilisation de sa population**, après une baisse continue. Les 5 communes du centre urbain regroupent 156 860 habitants en 2017, contre 156 594 en 2012. Si Caen continue de perdre des habitants, les quatre autres communes qui le composent en gagnent.

Néanmoins, les hausses de population les plus importantes restent observées dans les communes périurbaines et rurales, notamment celles situées à la frange ouest et sud du territoire de Caen la mer.



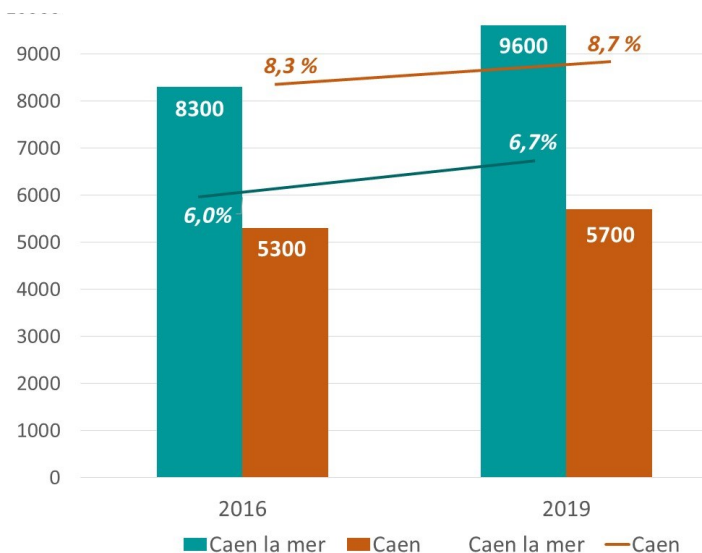
## 2. Marché de l'ancien : une vacance qui s'installe dans une partie du parc de logements ...

Lors de l'élaboration du PLH, des signes de fragilité avaient été observés sur une partie du parc de logements existants : augmentation de la vacance, baisse des prix et turn-over. Pour requalifier ce parc de logements, le PLH a fixé une orientation forte et des objectifs qui en découlent : mettre en place une dynamique de rénovation et contenir la construction de nouveaux logements. Si ces objectifs sont dépassés (voir partie précédente), il convient de suivre les évolutions du marché de l'ancien.

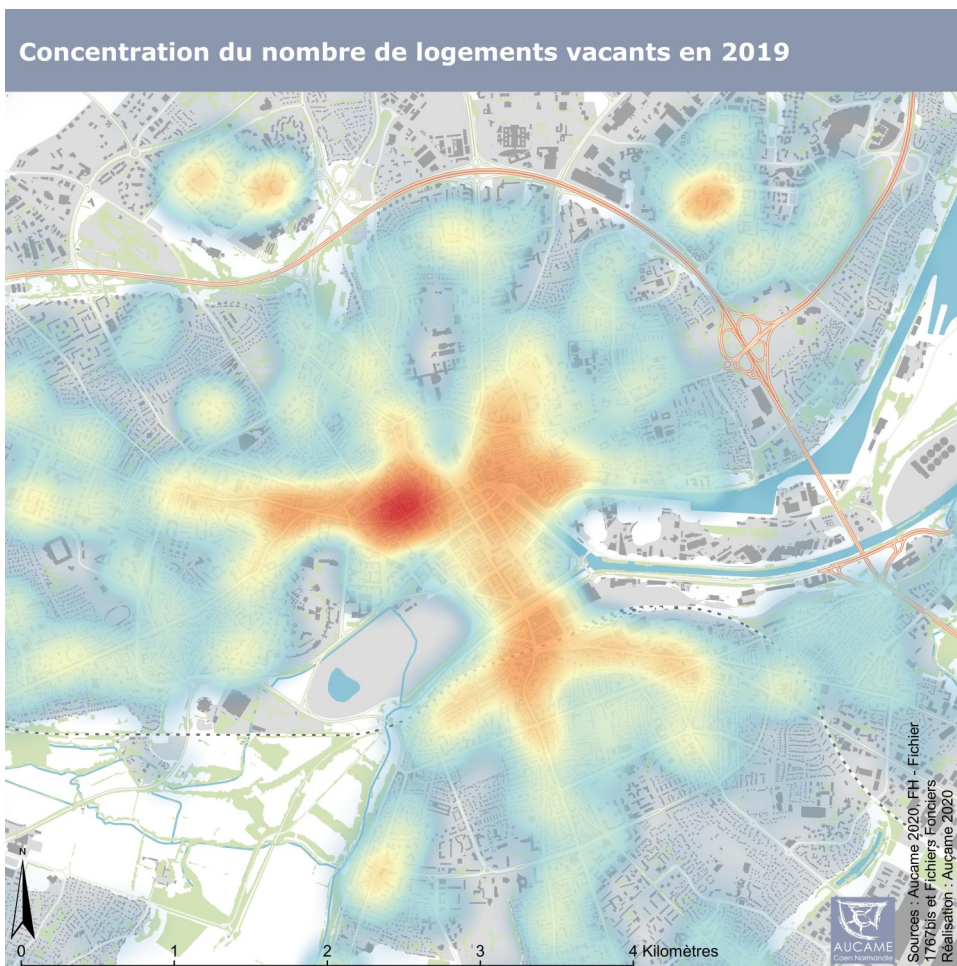
Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le **taux de vacance à Caen la mer est de 6,7 %**, vacance jugée normale pour permettre la rotation dans les logements. Toutefois, **trois signes laissent présager une déqualification d'une partie du parc de logements** : une hausse de cette vacance depuis 2016, un taux qui augmente plus vite que la croissance du parc et un taux de logements vacants supérieur à 7 % dans certaines communes (Caen, Fleury-sur-Orne, Troarn...).

**Cette vacance concerne plus particulièrement les petits logements collectifs** : à l'échelle de Caen la mer, 50 % des logements vacants sont des appartements de type T1 et T2. Cette proportion atteint 60 % pour la ville de Caen.

Evolution du nombre et du taux de logements vacants entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 1<sup>er</sup> janvier 2019



Sources : Fichier 1767Bis Com et Fichiers Fonciers—DGFIP



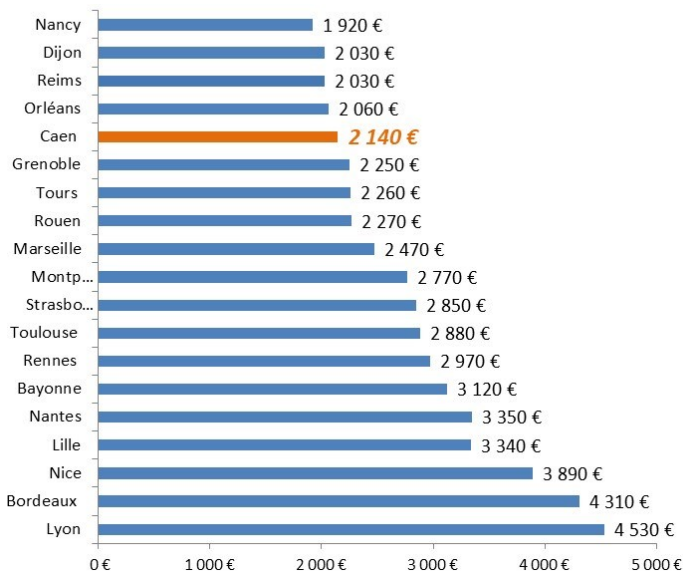
### 3 ... mais des prix de logements anciens à la hausse et des loyers relativement élevés

Entre 2009 et 2017, les prix des appartements anciens étaient à la baisse à l'échelle de la ville de Caen pour atteindre un plancher de 1 840 €/m<sup>2</sup> en 2017, contre 2 270 €/m<sup>2</sup> en 2009. Sans atteindre les niveaux observés en 2009, ces prix sont en hausse sur les deux dernières années. En 2019, le prix au m<sup>2</sup> à Caen est de 2 140 €. Toutefois, deux indicateurs permettent de nuancer cette augmentation : Caen reste parmi les villes les moins chères du panel de comparaison et le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 démontre une hausse moins importante, voire même un recul par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (- 0,1 %).

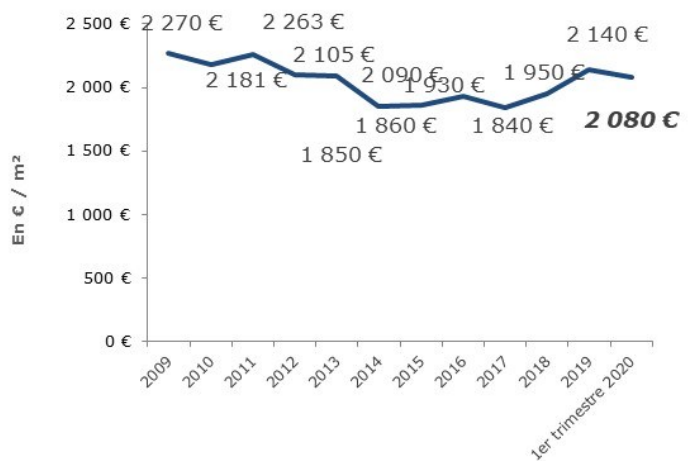
Ces premières tendances pour l'année 2020 sont à prendre avec précaution car de fortes incertitudes planent sur les marchés immobiliers en cette période de pandémie. Les premières analyses nationales témoignent « de la forte appétence du public pour l'acquisition immobilière » (*Note de conjoncture immobilière n°48 – Juillet 2020 - Notaires de France*) : rattrapage généré par la régularisation des actes, envie de changement de logements suite au confinement, sécurisation des économies par le biais d'investissement immobiliers. Le bilan 2020 permettra de mieux appréhender le comportement du marché en cette période de crise.

Sur le marché de la location, les prix augmentent également avec un prix moyen au m<sup>2</sup> de 12,3 € à l'échelle de Caen la mer et de la ville de Caen. Sans atteindre le niveau observé en 2011, l'agglomération reste relativement chère en termes de location, plus chère que les grandes agglomérations de l'Ouest.

Prix médian au m<sup>2</sup> des appartements anciens au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 à Caen

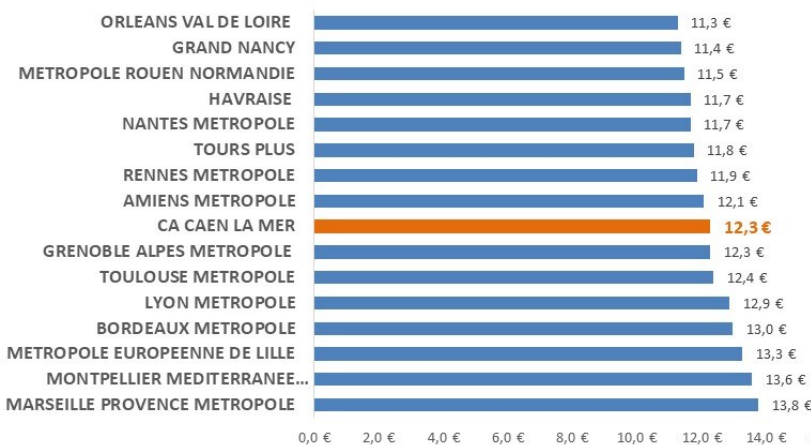


Evolution des prix des appartements anciens à Caen depuis 2009

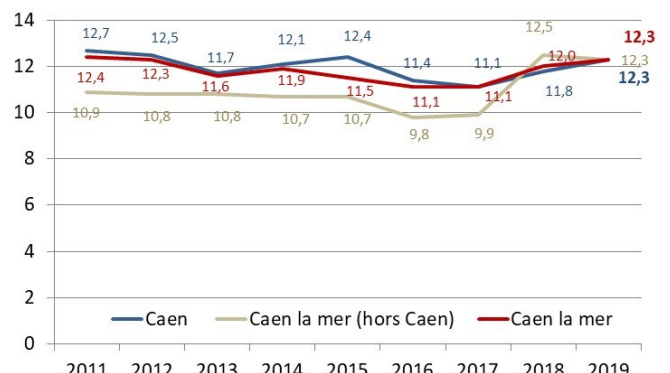


Source : Note de conjoncture immobilière - n°47 Avril 2020 - \*n°48 - Juillet 2020 - Notaires de France

Prix moyen de la location en 2019 (€/m<sup>2</sup>) à Caen la mer



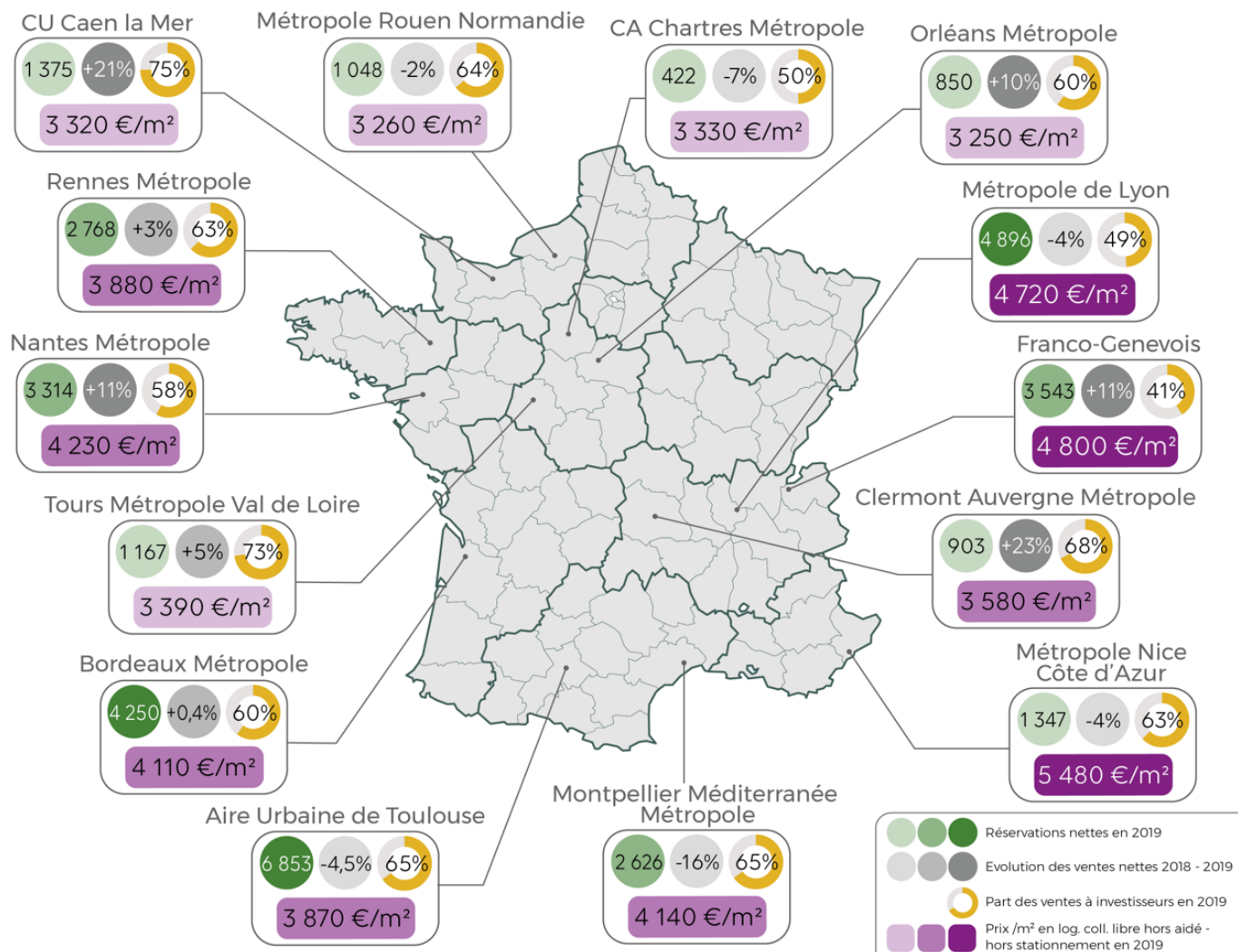
Evolution des loyers



Source : Clameur



### Bilan de la promotion immobilière en 2019



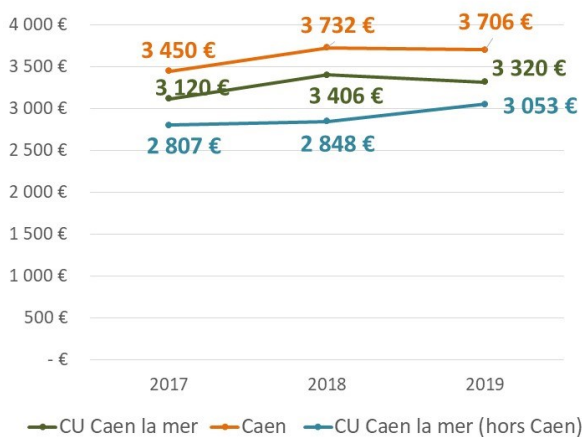
Source : Observatoire du logement en neuf en Normandie OLONN

#### 4. Marché du neuf : une année exceptionnelle liée à la fin du dispositif PINEL pour les communes en B2 et un début d'année 2020 marqué par la pandémie

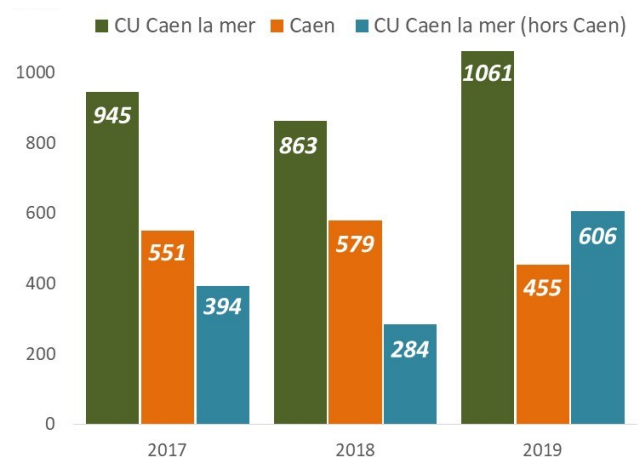
En 2019, la communauté urbaine enregistre un volume de ventes dans le neuf important, avec 1 061 logements collectifs vendus. Pour la première fois, les ventes sont moins importantes à Caen par rapport aux autres communes. Même si Caen connaît un léger ralentissement en 2019, c'est plutôt les communes périphériques qui ont doublé le nombre de biens vendus. Cette tendance est probablement à rapprocher de la fin du PINEL pour les communes en B2 à compter de la fin de cette année par effet d'anticipation de la fin du dispositif.

À l'échelle de Caen la mer, après une forte hausse entre 2017 et 2018, le prix se stabilise autour de 3 300 € du m<sup>2</sup>. À Caen, la hausse des prix observée en 2018 est confirmée, avec un prix moyen de 3 700 €/m<sup>2</sup>. Fait important, la hausse des ventes est corrélée à une augmentation des prix dans les autres communes puisque la moyenne des prix a dépassé la barre symbolique des 3 000 €/m<sup>2</sup>. Caen la mer reste une des agglomérations les moins chères du panel de comparaison, tout en connaissant la plus forte hausse du nombre de ventes enregistrée entre 2018 et 2019 (+ 21 %). Elle affiche également le plus fort taux de vente à investisseurs (75 %).

Prix moyen au m<sup>2</sup> du collectif libre (hors parking) dans le neuf



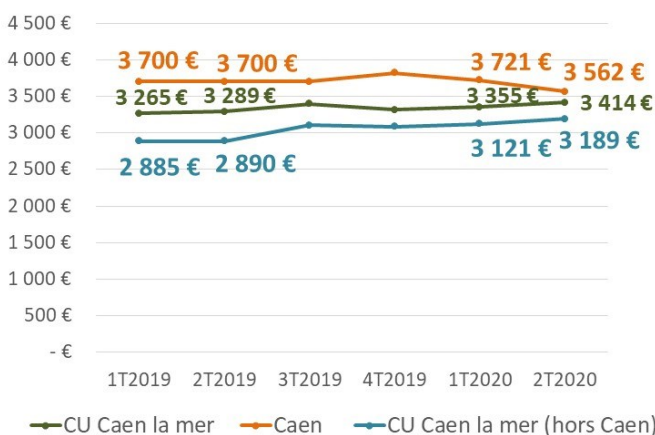
Evolution du volume des ventes dans le neuf



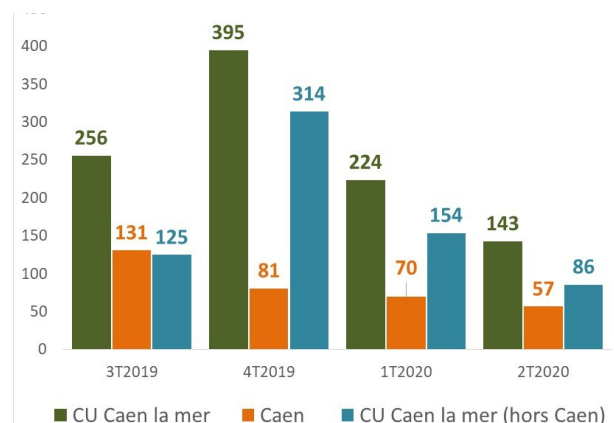
Les premiers chiffres de 2020 démontrent une baisse des ventes dans le neuf à l'échelle de Caen la mer. Lors du 1<sup>er</sup> trimestre, le volume de ventes baissent fortement avec la fin du Pinel pour les communes en B2. Entre le 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 (très fort volume de ventes liées à la fin du Pinel) et le 1<sup>er</sup> trimestre 2020, on observe une baisse des ventes, passant de 328 unités à 197. Cette baisse concerne les communes hors Caen.

La situation exceptionnelle liée au confinement accélère cette baisse. Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020, le volume de vente est de seulement 143 logements. Cette baisse concerne tout le territoire mais touche plus particulièrement la vente à investisseurs. Entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2019 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2020, la vente à investisseurs a reculé de 58 %, contre 54 % pour la vente à occupants. Pour le moment, les prix semblent se maintenir, avec une légère baisse à Caen. Avec la fin du PINEL en B2 et la pandémie, l'année 2020 sera une année particulière.

Prix moyen au m<sup>2</sup> du collectif libre (hors parking) dans le neuf



Evolution du volume des ventes dans le neuf



Source : OLONN (Observatoire du logement neuf en Normandie) - Adéquation

## Recensement des livraisons de logements à l'échelle des 58

## COMMUNES de Caen la mer

Afin de suivre l'évolution des livraisons de logements annuelles à l'échelle des communes de Caen la mer, voici ci-dessous, un tableau récapitulatif et évolutif pour chaque commune année par année sur les 6 ans de mise en œuvre du PLH de Caen la mer.

Armature urbaine	communes	Obj/an	Livraisons 2019
<b>Centre urbain métropolitain</b>	Caen		988
	Hérouville-Saint-Clair		0
	Colombelles		27
	Ifs		41
	Mondeville		150
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>938</b>	<b>1 206</b>
<b>Couronne urbaine</b>	Blainville-sur-Orne		0
	Bretteville-sur-Odon		59
	Carpiquet		127
	Cormelles-le-Royal		111
	Cuverville		9
	Démouville		0
	Épron		43
	Fleury-sur-Orne		48
	Giberville		0
	Louvigny		0
	Saint-Contest		4
	Saint-Germain-la-Blanche-Herbe		29
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>540</b>	<b>430</b>
<b>Pôles de Proximité d'agglomération</b>	Biéville-Beuville		29
	Bourguébus		34
	Rots		0
	Saint-André-sur-Orne		1
	Soliers		41
	Verson		30
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>200</b>	<b>135</b>
<b>Pôles principaux</b>	Bretteville l'Orgueilleuse		0
	Ouistreham		120
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>97</b>	<b>120</b>
<b>Pôle relais</b>	Sannerville		0
	Troarn		1
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>1</b>



Armature urbaine	Communes	Obj/an	Livraisons 2019
<b>Couronne périurbaine proche</b>	Authie		0
	Bénouville		0
	Cambes-en-Plaine		10
	Éterville		2
	Hubert-Folie		0
	Grentheville		11
	Mathieu		2
	Mouen		5
	Saint-Aubin-d'Arquenay		21
	Saint-Manvieu-Norrey		58
	Tourville-sur-Odon		2
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>128</b>	<b>111</b>
<b>Espace rural ou périurbain</b>	Brouay		0
	Cairon		5
	Cheux		7
	Garcelles-Secqueville		31
	Lasson		3
	Le Fresne-Camilly		0
	Le Mesnil Patry		4
	Périers-sur-le-Dan		0
	Putot en Bessin		0
	Rocquancourt		0
	Rosel		1
	Saint-Aignan-de-Cramesnil		7
	Ste Croix Grand Tonne		0
	Secqueville-en-Bessin		1
	Thaon		33
	Tilly-la-Campagne		0
Villons-les-Buissons		5	
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>73</b>	<b>97</b>	
<b>Commune côtière</b>	Colleville-Montgomery		0
	Hermanville-sur-Mer		34
	Lion-sur-Mer		28
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>62</b>
<b>TOTAL Caen la mer</b>		<b>2 067</b>	<b>2 162</b>

### Nombre et taux en LLS au 01/01/2020 dans les communes soumises à la loi SRU

Nom communes	Nombre de LLS (inventaire issu de la DDTM du calvados)	Nombre de résidences principales au 01/01/2019 <i>(source : 1386 bis TH, nb locaux art 55 loi SRU)</i>	Taux de LLS selon la loi SRU
Blainville sur Orne	1 247	2 732	<b>45,64%</b>
Bretteville-sur-Odon	363**	1 789	<b>20,29 %</b>
Caen	16 514*	56 461*	<b>29,25 % *</b>
Colombelles	1 762	2 998	<b>58,77 %</b>
Cormelles-le-Royal	506	2 028	<b>24,95 %</b>
Démouville	300	1 354	<b>22,16 %</b>
Fleury-sur-Orne	790	2 292	<b>34,46 %</b>
Giberville	831	2 094	<b>39,68%</b>
Hérouville-Saint-Clair	6 381*	10 183*	<b>62,66 %*</b>
Iffs	1 691	4 749	<b>35,61%</b>
Mondeville	1 723	4 720	<b>36,50 %</b>
Ouistreham	870**	4 920	<b>17,68 %</b>
Thue et Mue	185**	2 357	<b>7,85 %</b>
Troarn	261**	1 420	<b>18,38 %</b>
Verson	308**	1 573	<b>19,58 %</b>

\* : données au 1er janvier 2019 car non disponibles au 1<sup>er</sup> janvier 2020

\*\* : données en cours de consolidation par l'Etat avec les communes

Sources : DDTM du Calvados ; fichier TH 1386 bis DGFIP-2019

Évolution du taux en logements locatifs sociaux tel que défini dans le PLH de Caen la mer (hors structures d'hébergement)

	RPLS 2019
Nombre de LLS (hors structures collectives)	33 245
Taux de LLS dans les RP	<b>26,5 %</b>

Nombre et taux en LLS au 01/01/2019 dans les communes non soumises à la loi SRU

Nom communes	Nombre de LLS (source : RPLS)	Taux de LLS
Authie	53	<b>8,4 %</b>
Bénouville	72	<b>8,3 %</b>
Biéville-Beuville	188	<b>13,7 %</b>
Bourguébus	111	15,6 %
Cairon	12	1,6 %
Cambes en Plaine	122	<b>16,8 %</b>
Carpiquet	357	<b>31,7 %</b>
Colleville-Montgomery	133	12,7 %
Cuverville	216	<b>26,2 %</b>
Démouville	312	23 %
Épron	218	<b>28 %</b>
Éterville	108	<b>17 %</b>
Le Fresne-Camilly	0	0 %
Grentheville	55	15,4 %
Hermanville sur Mer	112	<b>8,3 %</b>
Lion sur Mer	109	<b>8,8 %</b>
Louvigny	262	<b>23,1 %</b>
Mathieu	53	<b>5,9 %</b>
Mouen	20	3 %
Périers sur-le-Dan	9	<b>3,9 %</b>
Castine-en-Plaine	41	6,9 %
Rosel	0	0 %
Rots	0	0 %
Le Castelet	9	1,7 %
Saint-André-sur-Orne	184	26,3 %
Saint-Aubin-d'Arquenay	26	<b>6,4 %</b>
Saint-Contest	126	<b>12,9 %</b>
Saint-Germain-la-Blanche-Herbe	463	<b>47,5%</b>
Saint-Manvey-Norey	23	5,2 %
Sannerville	101	13,38 %
Soliers	146	19,4 %
Thaon	8	1,3 %
Tourville-sur-Odon	34	8,6 %
Villons les Buissons	3	1 %



**Réalisation :**  
CU Caen la mer & Aucame

**Mise en page :**  
Aucame



AUCAME  
Caen Normandie