



BILAN PLH 2022

CE QU'IL FAUT RETENIR : UNE QUATRIÈME ANNÉE MARQUÉE PAR UN RECORD DE LIVRAISON MAIS DES INQUIÉTUDES POUR LES ANNÉES À VENIR

L'année 2022 est marquée par un record de livraisons de logement avec 2 882 logements livrés. Cet important volume est très éloigné de l'objectif fixé pour cette 2^{ème} période de PLH qui visait une décélération dans les livraisons avec 1 800 logements livrés par an.

Ce fort dépassement s'explique par une attractivité de la Communauté urbaine bien plus forte que projetée au moment de l'élaboration de ce PLH. Ainsi, la population de la plupart des communes, notamment du centre urbain, est en augmentation, de même pour l'emploi. De plus, les ZAC approuvées avant l'approbation du PLH sont bien lancées, quasi terminées ou terminées.

Les livraisons de logements sociaux sont également importantes, permettant d'atteindre les objectifs, ce qui est rassurant dans un contexte de précarisation d'une partie de la population.

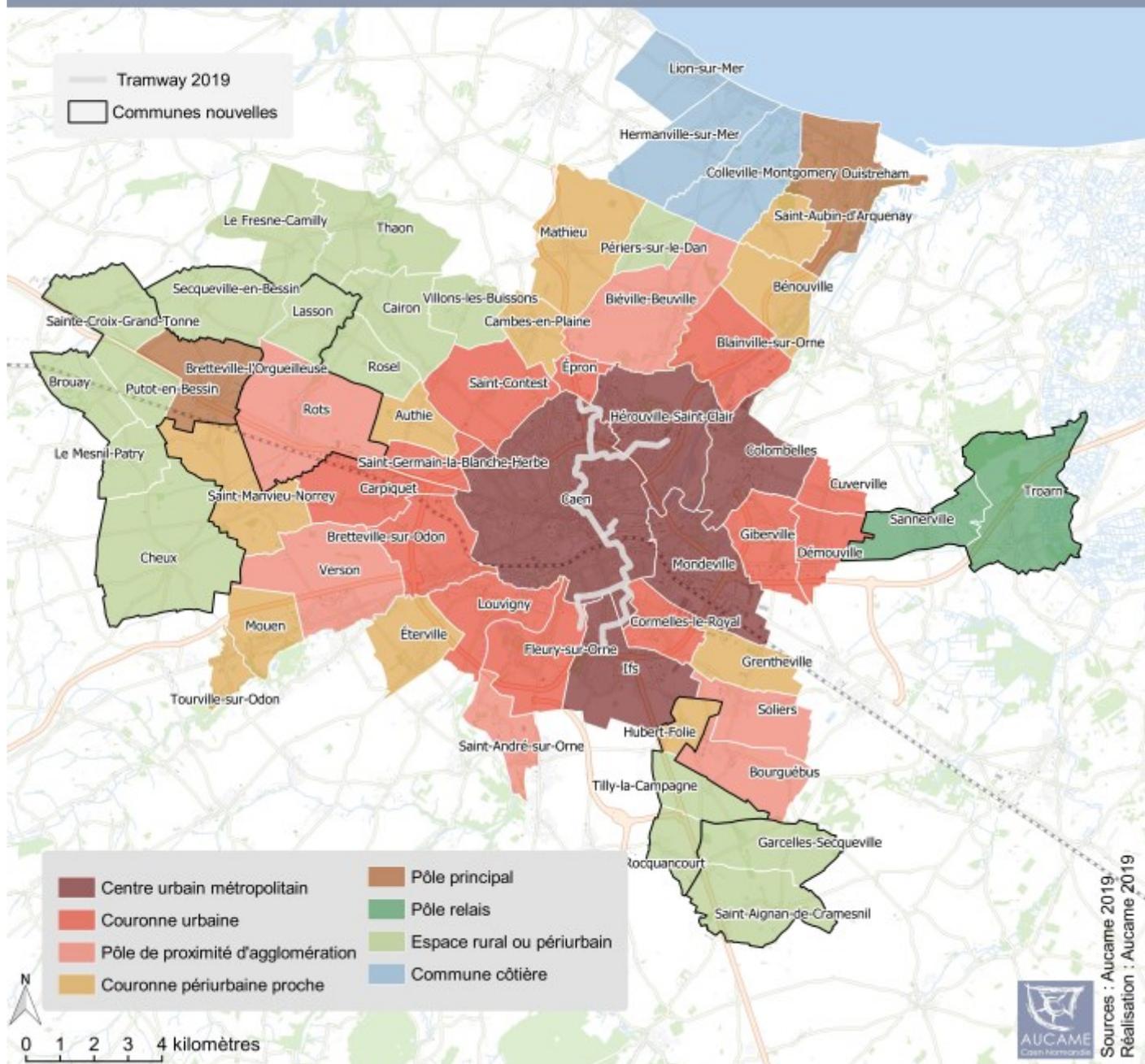
La rénovation du parc de logements est en dessous des objectifs mais Caen la mer accompagne de nouvelles copropriétés. Le temps long de décision ralentit la mise en œuvre des travaux.

L'année 2022 est marquée par le plus haut niveau de ventes dans le neuf depuis plusieurs années, avec des prix en augmentation continue. Toutefois, les professionnels s'inquiètent face à un contexte complexe en 2023 : inflation généralisée, coût de construction en augmentation, refus de prêt, foncier rare...

Dans l'ancien, les prix continuent de monter, plus ou moins fortement selon le type de bien, mais pourrait stagner à des niveaux hauts, excluant une partie des ménages, dans un contexte d'augmentation des taux d'intérêt. Au niveau national, la crise du logement semble bien amorcée, y compris dans à Caen la mer.

	Bilan 2022	Ecart à l'objectif
1 800 logements/an entre 2022-2024	2 882 logements	+ 1 082 logements
2 067 logements/an entre 2019-2024		+ 815 logements
72 % des logements construits en zone dense <i>(centre urbain et couronne urbaine)</i>	82 %	+ 10 points
55 % des logements construits en tissu urbain existant ou en renouvellement	59 %	+ 4 points
50 % des logements en extension localisés dans la zone dense	72 %	+ 22 points
Maintenir un taux de 25 % de locatif social	26 %	+ 1 point
Rénover 500 logements privés/an	341 logts rénovés et aidés par CLM	- 159 logements
	1 463 en cours d'accompagnement	Non significatif
Réhabiliter 300 LLS / an	0 logement	- 300 logements
Produire 500 LLS / an	935 logements	+ 435 logements
A moins 30 % de PLAI	43 %	+ 13 points
Produire 300 logements abordables/an	Au moins 76 logements	Non significatif

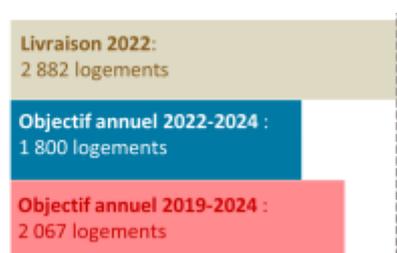
Typologie des communes (avec les communes historiques)



1. Livraison de logements : un dépassement fort des objectifs de livraisons lié à une attractivité importante

En 2022, **2 882 logements ont été livrés à Caen la mer**, dont 241 logements en structures collectifs (1 résidence étudiants à Caen et 1 résidence sociale à Fleury-sur-Orne). Ce chiffre est plus importante que chacune des 3 années de la 1^{ère} période du PLH (2019-2021) malgré un objectif de diminution pour cette seconde période (2022-2024). Pour **cette période, l'objectif est de 1 800 logements livrés par an**. Ce **dépassement fort des objectifs est dû à une importante attractivité de Caen la mer**, alors que ces objectifs avaient été fixés dans un contexte de « calme démographique ». Au-delà de cette attractivité, le secteur de la promotion pointe régulièrement l'attractivité de Caen la mer pour les investisseurs. **De plus, les logements des ZAC approuvées avant le PLH continuent à être livrés**, telle la ZAC des Haut de l'Orne à Fleury-sur-Orne ou le projet CAP 360 sur la pointe de la Presqu'île caennaise. Ce développement de l'offre s'accompagne d'une augmentation de la population à l'échelle de Caen la mer.

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

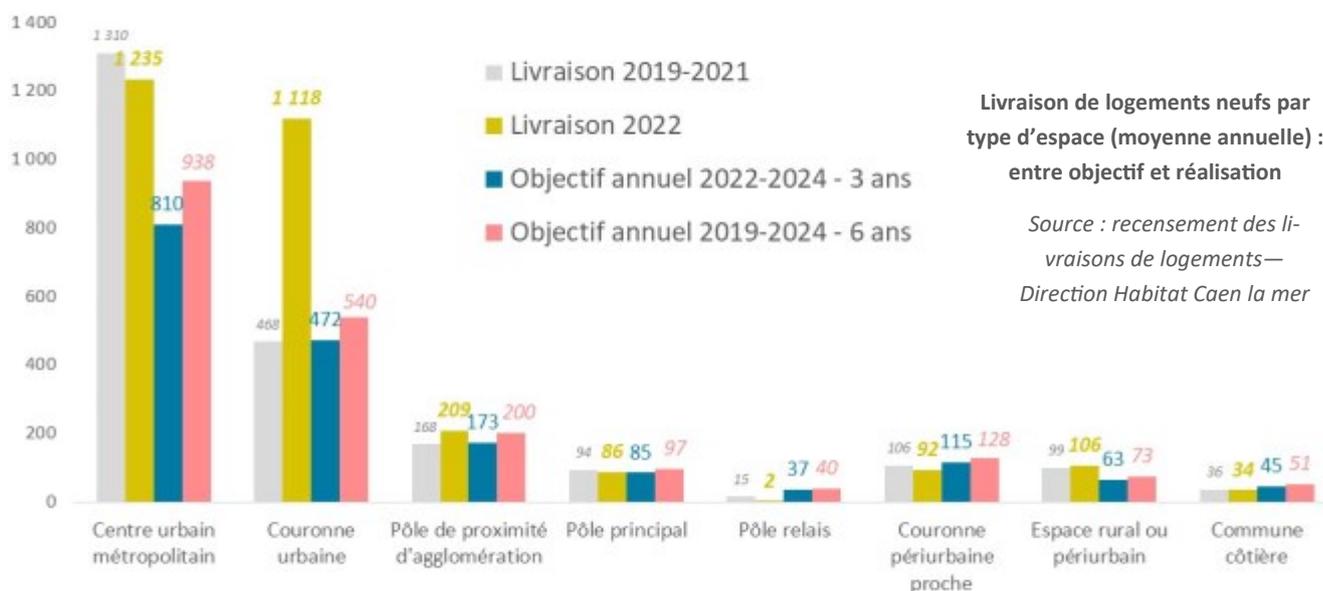


	Objectif PLH 2019-2024	Bilan 2022
Zone dense (centre urbain métropolitain et couronne urbaine)	72 %	82 %
Pôles (proximité d'agglomération, principal et relais) du PLH	16 %	10 %
Couronne et communes périurbaines, rurales et côtières	12 %	8 %

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

En continuité avec les années précédentes, **les logements livrés l'ont été principalement dans le respect des objectifs de l'armature**. Le fort dépassement de l'objectif global de livraison est en grande partie dû à un dépassement de ces livraisons dans la couronne urbaine, et cela pour la 2^{ème} année consécutive. Toutefois, la part des livraisons dans les pôles a, une fois encore, été inférieure aux objectifs fixés.

Il est très difficile de prévoir les dynamiques à l'œuvre pour l'année 2023. **Les professionnels du secteur expliquent que Caen la mer fait figure d'exception dans le paysage normand, voire métropolitain**. En effet, les ventes et les prix du 2^{ème} trimestre de l'année ont été stables par rapport aux années précédentes, après un 1^{er} trimestre à la baisse. Toutefois, OLONN note que les stocks de logements en chantier disponibles à la vente sont importants et que le contexte actuel (inflation, prêts difficiles à obtenir, etc.) interroge sur la capacité à les écouler.



Livraison de logements neufs par type d'espace (moyenne annuelle) :
entre objectif et réalisation

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

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

Rappel **des 4 règles** en faveur de la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

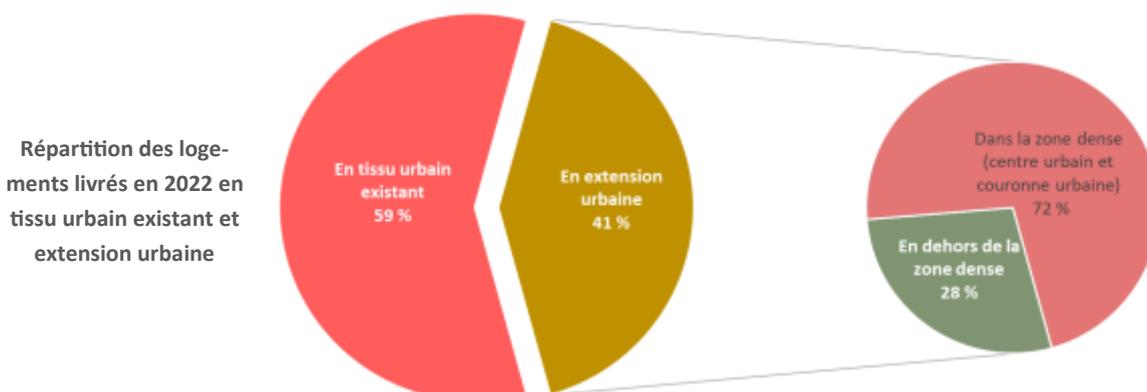
- Une enveloppe foncière maximale à vocation d'habitat de 45 ha par an
- Des densités différenciées par type d'espace
- Au moins 55 % des logements se localiseront dans les tissus urbains existants ou en renouvellement
- Au moins 50 % des logements construits en extension urbaine devront être localisés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

		Densité nette résidentielle minimale moyenne opération sup. à 5 000 m ² (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 2022, **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**. 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. Pour l'année 2022, **l'objectif d'avoir au moins 55 % des logements livrés dans le tissu urbain existant (en opposition à de l'extension) est respecté (59 %)** bien qu'il faille noter un fort recul par rapport aux trois années précédentes (70 % en moyenne). **Cette diminution du renouvellement urbain en part est probablement due au volume important de livraisons dans la couronne urbaine, notamment lié à la poursuite des ZAC implantées dans ces communes**;

La 2^{ème} règle impose qu'au moins 50 % des logements livrés en extension le soit dans la zone dense (centre urbain métropolitain et couronne urbaine). Après **trois années de non atteinte, l'année 2022 marque un changement puisque plus de 70 % des logements livrés en extension l'ont été dans la zone dense**. Toutefois, l'important volume de logements livrés en extension au global **laisse présager une augmentation de la consommation d'ENAF** pour l'année 2022 après des années de diminution puis de stagnation.



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

3. Rénovation du parc : une dynamique de rénovation bien enclenchée

En 2022, 341 logements ont été rénovés et aidés par Caen la mer, résultat qui ne permet pas de répondre aux objectifs de 500 logements affichés dans le PLH. Cela s'explique par des travaux de copropriété qui nécessitent d'un temps long. Au-delà de ces 341 logements, 1 326 logements sont concernés par un projet de rénovation énergétique et bénéficient d'un accompagnement en cours dans le cadre du PIG ou du SARE et 137 logements ont bénéficié d'un audit énergétique de la Région.

En parallèle, près de 1 767 logements ont réalisé des travaux en bénéficiant des aides de l'Anah. Les travaux concernent un poste (changement des huisseries par exemple) sans avoir fait l'objet d'une rénovation globale ni d'un accompagnement de Caen la mer.

En ce qui concerne le parc social, aucune demande d'aide n'a été faite par les bailleurs. Les évolutions des réglementations nationales liées à la RE2020 et aux nouveaux DPE ainsi que les contraintes techniques qui conditionnent les aides de Caen la mer semblent freiner les demandes. Toutefois, des travaux ont été réalisés par les bailleurs sans faire appel aux aides de Caen la mer.

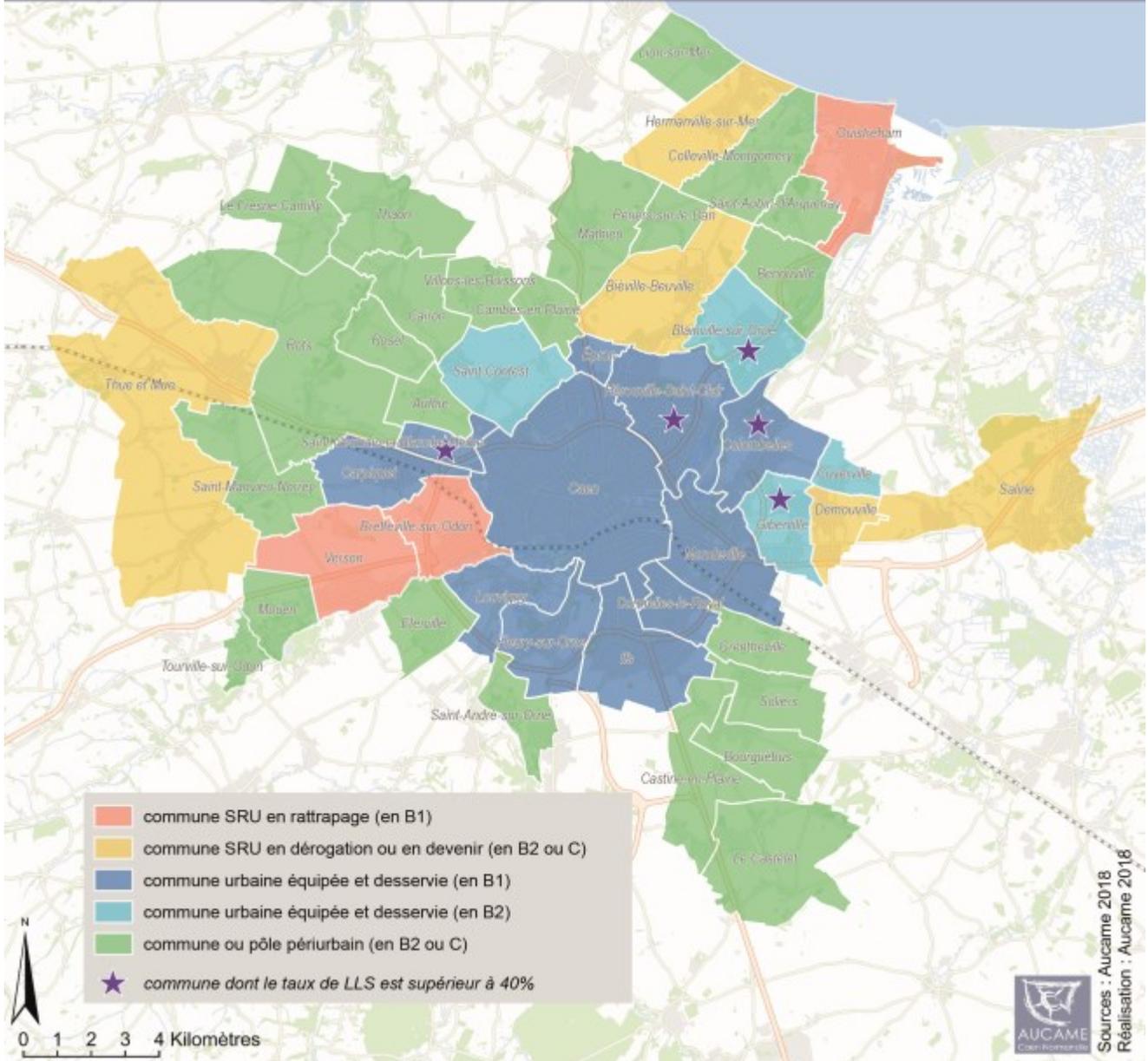
Bilan de la rénovation du parc existant en 2022 - Source : Caen la mer

Parc privé	Logements répondant aux objectifs du PLH	Logements rénovés et aidés par CLM	Logements rénovés avec un gain énergétique	173	2022 Objectif total : 500 Rénovés et répondant aux obj. PLH 341 Engagés dans un parcours de rénovation 3 571 Dont ceux répondant aux obj. PLH 1 804
			Logements en copropriété, travaux parties communes (dont POPAC, aide expérimentale)	48	
			Travaux d'adaptation perte autonomie	120	
	Accompagnements en cours	Audit énergétique Région	137		
		Logements en copropriété (PIG et SARE)*	1 326 (26 copro)		
	Autres logements rénovés	Aides Anah sans rénovation globale (par poste de travaux)	1767		
		Logements en copropriété, travaux parties communes sans travaux énergétiques	0		
Parc social (logements subventionnés par CLM)			0		

L'année 2023 est marquée par deux évolutions :

- Pour le PIG, un quatrième avenant à la convention ANAH a été signé en juillet 2023. Cet avenant a pour objectif d'augmenter les objectifs pour quasiment toutes les cibles (propriétaires énergie et autonomie et propriétaires bailleurs). Cela répond à la forte dynamique et demande d'accompagnement. Les évolutions législatives nationales très mouvantes rendent difficile la projection pour les années à venir.
- En ce qui concerne le SARE, une prorogation du programme a été décidée pour l'année 2024 afin de permettre au législateur de définir plus précisément les modalités de mise en œuvre du futur service public de la rénovation de l'habitat France Rénov' associant les dispositifs d'amélioration de l'habitat et le service public de la performance énergétique de l'habitat.

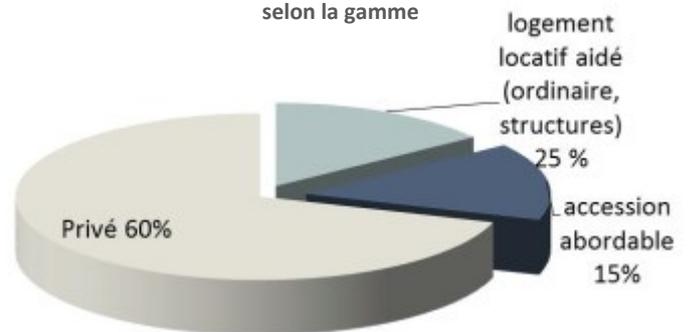
Principes de localisation du logement locatif social



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 dans le cadre du PLH (prix PSLA—TTC)

	2022	2023
B1	3 262 €/m ²	3 521 €/m ²
B2	2 847 €/m ²	3 074 €/m ²
C	2 490 €/m ²	2 688 €/m ²

4. Logement social et accession abordable : une production supérieure aux objectifs

Au 1^{er} janvier 2022, Caen la mer compte **26 % de logement locatif social, pourcentage supérieur aux 25 % préconisés**. Ce taux est stable depuis plusieurs années.

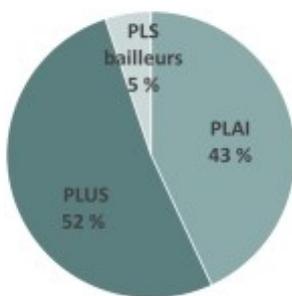
En 2022, **935 logements locatifs sociaux ont été livrés**, soit 32 % des livraisons totales. 125 logements ont été livrés dans le cadre d'une résidence sociale dans la ZAC de Fleury-sur-Orne. Ainsi, et ce depuis l'approbation du PLH, l'objectif de livrer 500 LLS par an est atteint et même largement dépassé pour l'année 2022. Cela s'explique en partie par la livraison de LLS dans les grandes ZAC ou dans des projets de renouvellement urbain (ex : Ilot Trebucien à Caen). Cette nouvelle offre importante intervient dans un contexte de forte tension de la demande en logement social.

Avec 43 % de logements de type PLAI produits, l'objectif d'en livrer au moins 30 % est atteint, à l'instar de la 1^{ère} période du PLH. Cette bonne atteinte est rassurante dans un contexte de probable précarisation des ménages. De plus, près de 50 % des LLS livrés sont des T1 ou des T2. Ces statistiques sont encourageantes car la demande porte en grande partie sur ces logements.

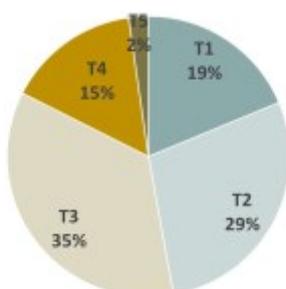
Les bailleurs expriment des **inquiétudes face à une demande qui demeure constante**, alors même que le taux de rotation diminue, en lien avec des situations de fragilités sociales.

Enfin, il est difficile de mesurer le nombre de logements abordables livrés. Seule l'accèsion sociale peut être comptabilisée, contrairement à l'accèsion maîtrisée. Toutefois, il est nécessaire de veiller à ce qu'une partie des prix des logements en couronne demeure abordables dans un contexte d'augmentation des prix dans ces secteurs.

Répartition des LLS livrés en 2022 selon le type de financement



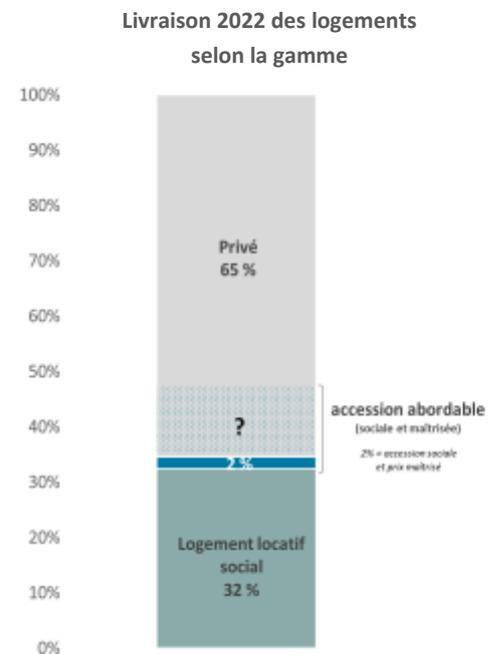
Répartition des LLS livrés en 2022 selon la taille



	RPLS 2022
Nombre de LLS <i>(Source : RPLS)</i>	34 745
Taux de LLS dans les RP	26 %

*RPLS : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

*RP : Recensement de la population—Insee



Répartition des LLS livrés en 2022 selon le type de financement

	Privé	Logement locatif social	Accession abordable
Commune SRU en rattrapage (B1)	176	44	0
Commune SRU dérogation ou	76	20	5
Commune équipée et desservie B1	Taux de LLS inf. à 40 %	1 164	773
	Taux de LLS sup. à 40 %	152	0
Commune urbaine équipée et desservie en B2	108	62	0
Commune ou pôle périurbain (en B2 ou C)	2011	36	0
CAEN LA MER	1 887	935	60

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

Source : Insee

Code Insee	Commune	Population municipale		Taille des ménage	
		2020	2014	2020	2014
14030	Authie	1 666	1 529	2,5	2,79
14060	Bénouville	2 039	2 099	2,31	2,48
14068	Biéville-Beuville	3 646	2 945	2,38	2,47
14076	Blainville-sur-Orne	5 761	5 514	2,13	2,36
14092	Bourguébus	2 304	1 771	2,85	2,89
14098	Thue et Mue	6 150	5 449	2,54	2,66
14101	Bretteville-sur-Odon	4 069	3 889	2,13	2,19
14118	Caen	107 250	106 538	1,68	1,74
14123	Cairon	2 029	1 901	2,61	2,78
14125	Cambes-en-Plaine	1 717	1 517	2,35	2,68
14137	Carpiquet	3 137	2 395	2,27	2,43
14166	Colleville-Montgomery	2 546	2 347	2,31	2,44
14167	Colombelles	7 029	6 258	2,18	2,26
14181	Cormelles-le-Royal	5 093	4 797	2,33	2,38
14215	Cuverville	2 284	2 027	2,58	2,85
14221	Démouville	3 063	3 245	2,22	2,51
14242	Épron	1 655	1 616	1,94	2,22
14254	Éterville	1 644	1 552	2,51	2,71
14271	Fleury-sur-Orne	4 981	4 660	2,09	2,15
14288	Le Fresne-Camilly	949	828	2,65	2,7
14301	Giberville	4 881	5 034	2,3	2,43
14319	Grentheville	964	861	2,62	2,77
14325	Hermanville-sur-Mer	3 144	2 973	2,27	2,38
14327	Hérouville-Saint-Clair	22 150	21 878	1,94	2,01
14341	Ifs	11 902	11 525	2,25	2,36
14365	Lion-sur-Mer	2 499	2 421	2,07	2,27
14383	Louvigny	2 666	2 814	2,29	2,42
14407	Mathieu	2 318	2 106	2,44	2,52
14437	Mondeville	10 054	9 678	2	2,07
14454	Mouen	1 683	1 413	2,49	2,52
14488	Ouistreham	9 438	9 253	1,87	2,01
14495	Périers-sur-le-Dan	566	485	2,43	2,33
14538	Castine-en-Plaine	1 699	1 362	2,73	2,7
14542	Rosel	536	580	2,32	2,51
14543	Rots	2 474	2 397	2,52	2,55
14554	Le Castelet	1 716	1 362	2,81	2,86
14556	Saint-André-sur-Orne	1 814	1 793	2,55	2,64
14558	Saint-Aubin-d'Arquenay	1 122	775	2,58	2,67
14566	Saint-Contest	2 515	2 476	2,52	2,57
14587	Saint-Germain-la-Blanche-Herbe	2 405	2 367	2,34	2,43
14610	Saint-Manvieu-Norrey	2 016	1 875	2,55	2,63
14666	Sannerville	1 892	1 827	2,4	2,43
14675	Soliers	2 079	2 151	2,55	2,69
14685	Thaon	1 795	1 431	2,52	2,62
14707	Tourville-sur-Odon	1 115	1 015	2,74	2,8
14712	Troarn	3 435	3 614	2,33	2,4
14738	Verson	3 657	3 439	2,27	2,4
14758	Villons-les-Buissons	796	719	2,57	2,59
	Caen la mer	272 343	262 501	2,00	2,05

1. Démographie : une reprise de la croissance de la population confirmée, avec une croissance nouvelle de la population dans le centre urbain métropolitain

Au 1^{er} janvier 2020, Caen la mer compte **272 501 habitants**. **La reprise observée lors de l'élaboration du PLH est confirmée.** Sur le long terme (1999-2020), la population de Caen la mer a augmenté de 4 %. Le rythme est relativement soutenu avec un taux de croissance annuel moyen de + 0,62 % entre 2014 et 2020, supérieur à l'objectif du PLH de + 0,36 %.

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

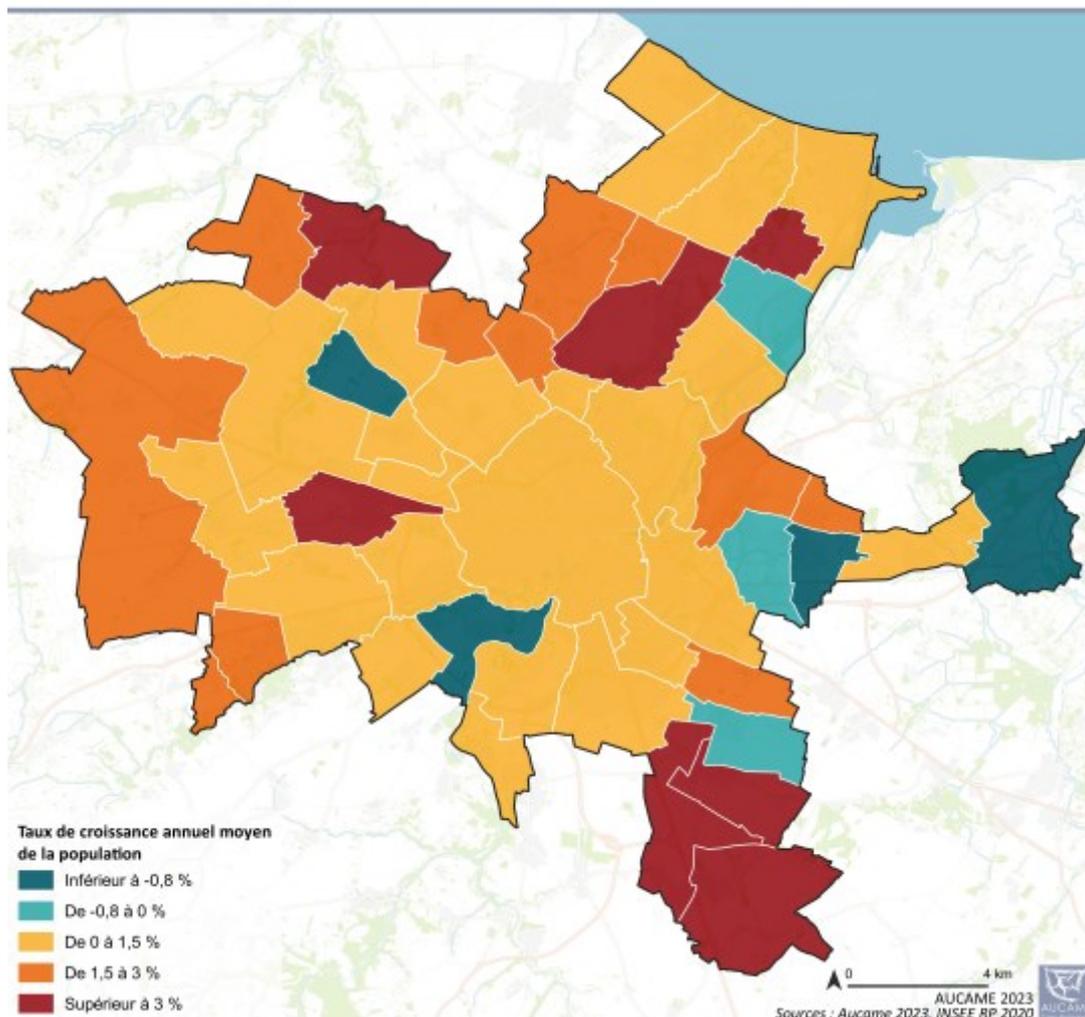
Source : RP — INSEE

	2009	2014	2020
Population	261 088	262 501	272 343
Taille des ménages	2,12	2,05	2

Toutefois, cette bonne vitalité démographique ne doit pas masquer **le vieillissement de la population à l'origine d'une taille moyenne des ménages qui ne cesse de diminuer.** Le solde naturel se dégrade localement (baisse de la natalité et hausse parallèle de la mortalité), mais est compensé par un solde migratoire positif.

Autre élément positif, la répartition de ces gains démographiques. **Si la croissance reste fortement portée par les communes périurbaines et rurales (+ 2 % par an en moyenne entre 2014 et 2020), il est observé une augmentation de la population dans les secteurs les plus urbains après des années de baisse et de stagnation.** Ainsi, le centre urbain métropolitain renoue avec la croissance (+ 0,27 % par an entre 2014 et 2020 contre - 0,2 % entre 2009 et 2014) et la croissance démographique de la couronne urbaine a été plus forte durant la période 2014-2020 (+ 0,67 %) que pendant celle de 2009-2014 (+ 0,28 %).

Évolution de la population de Caen la mer entre 2014 et 2020



2. Marché de l'ancien : une vacance en légère baisse à l'échelle de Caen la mer et de Caen ...

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.

Au 1^{er} janvier 2022, le **taux de vacance à Caen la mer est de 5,6 %**, vacance jugée normale pour permettre la rotation dans les logements, soit environ 8 400 logements vacants. La **vacance structurelle (2 ans et plus) reste autour de 1,5 %**. Depuis 2019, il est observé une baisse du nombre et du taux de logements vacants, signe d'une certaine tension sur le marché immobilier.

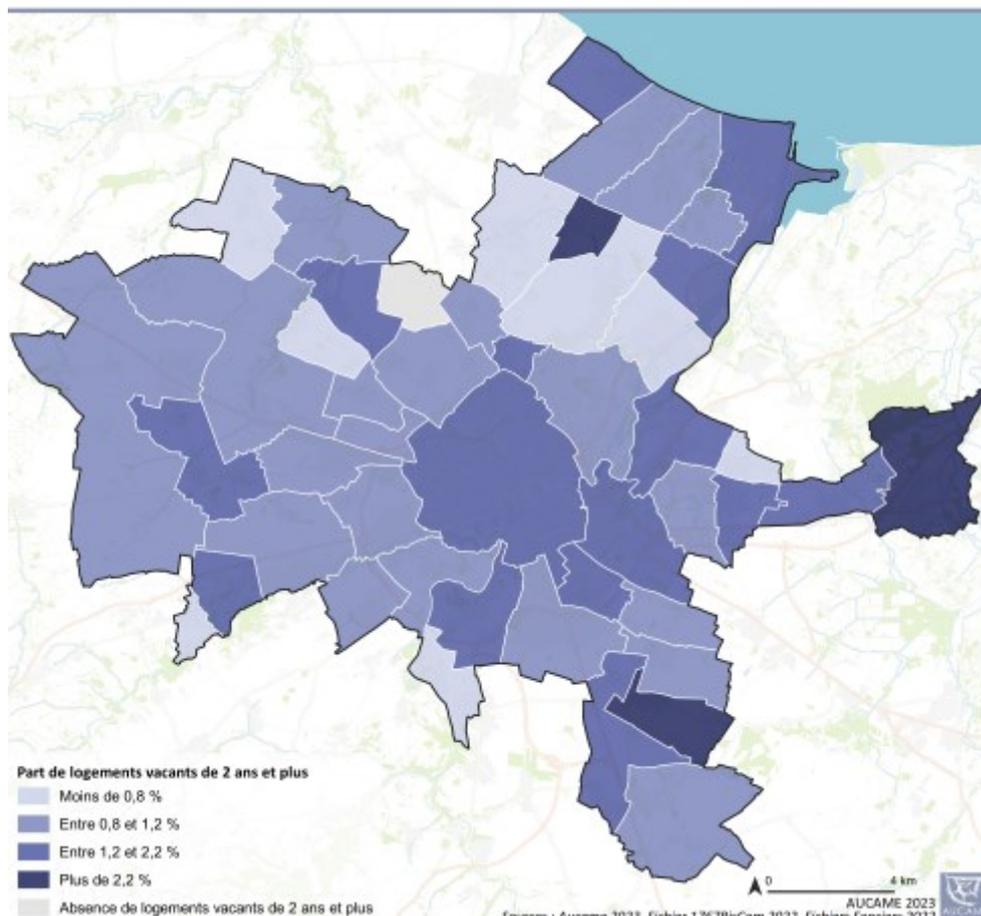
La vacance dans le parc privé reste autour de 7,3 % avec une vacance structurelle de 1,6 %. Des niveaux plus élevés à Troarn (4,6 %). Les communes de Périers-sur-le-Dan et Bourguébus affichent aussi des taux plus élevés mais cela correspond à un nombre faible de logements. Environ 5 000 logements sont vacants à Caen, soit une vacance du parc privé plus élevée d'environ 10 %. Toutefois, la vacance structurelle du parc privé reste à un niveau plus faible (2,1 %).

Evolution du nombre et du taux de logements vacants



Sources : Fichier 1767Bis Com et Fichiers Fonciers—DGFiP

Part de logements vacants de 2 ans et plus au 1er janvier 2022



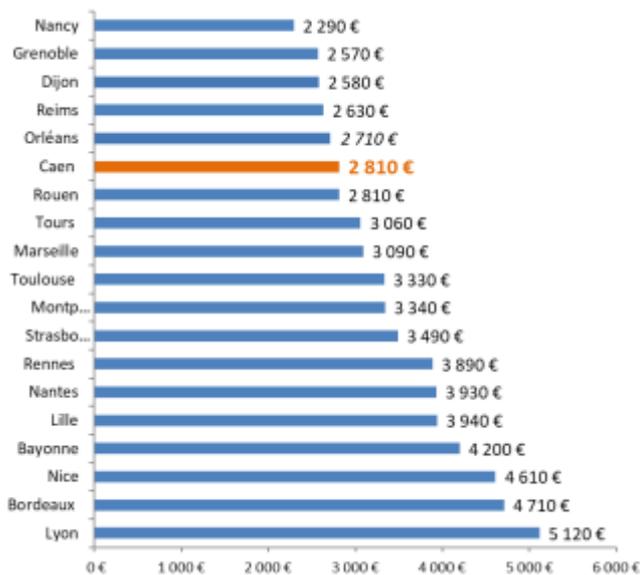
3 ... mais des prix de logements anciens toujours à la hausse et des loyers qui augmentent

Depuis 2017, les prix des appartements anciens n'ont cessé d'augmenter pour atteindre 2 810 € / m² en 2022. Entre 2019 et 2022, les prix médians ont augmenté de plus de 30 %. Après plusieurs années de baisse des prix au milieu des années 2010, le prix a commencé à augmenter dès 2018. Cependant, la sortie du 1^{er} confinement a été marquée par un fort emballement des prix comme des volumes de ventes, ce pour tous les segments du marché des appartements anciens. Il faut noter que les appartements anciens restent toujours moins chers que ceux d'une grande majorité des villes de ce panel.

A partir du 3^{ème} trimestre 2022, nationalement comme localement, les volumes de ventes dans l'ancien ont eu tendance à diminuer. Cette tendance se poursuit en 2023. Pareillement, les prix sont plutôt à la baisse nationalement, notamment dans les grandes métropoles. Cette baisse est moins forte localement, voire inexistante selon les marchés. Toutefois, l'inflation, la hausse des taux d'intérêt et donc un accès moindre au crédit, la question des logements avec une mauvaise étiquette énergétique, etc. sont autant de facteurs explicatifs de ces évolutions qui pourraient impacter la situation locale. Ainsi, il est complexe de prévoir les évolutions du marché de l'ancien, et même si les prix baissaient, ils ne sauraient retrouver les niveaux d'avant augmentation.

Au 4^{ème} trimestre 2022, Caen affiche des loyers abordables par rapport aux autres grandes villes mais en forte augmentation depuis cinq ans et parmi les plus fortes (+8,2 %). Certaines tensions sont à relever sur l'accès à la location, notamment pour les petites surfaces.

Prix médian au m² des appartements anciens au 4^{ème} trimestre 2022 à Caen

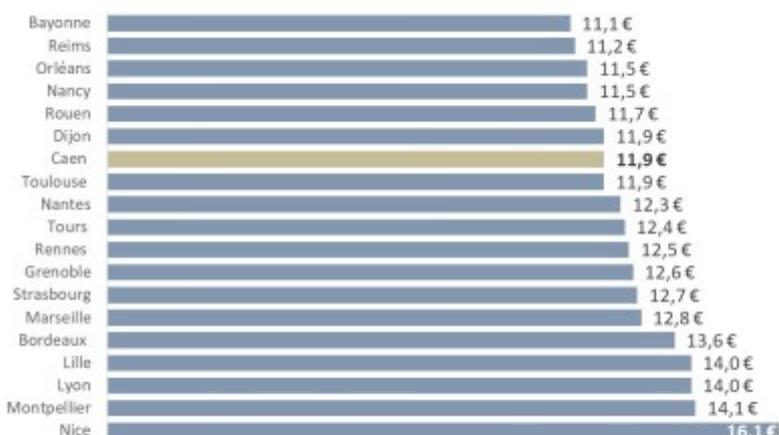


Évolution des prix au m² des appartements anciens à Caen depuis 2009

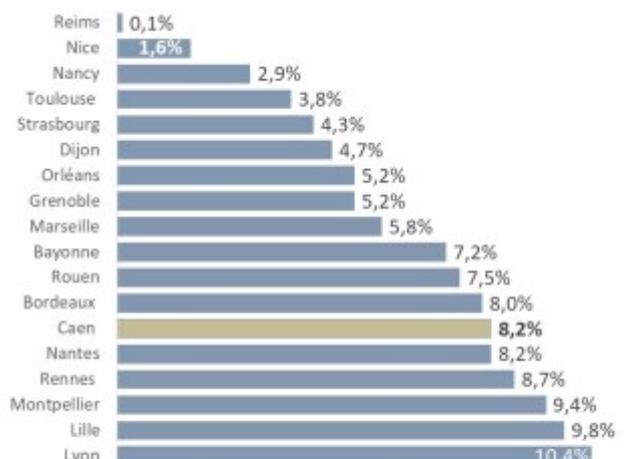


Source : Note de conjoncture immobilière - n°59 Avril 2023 - *n°51 - Juillet 2020 - Notaires de France

Comparaison des prix au m² à la location au T4 2022

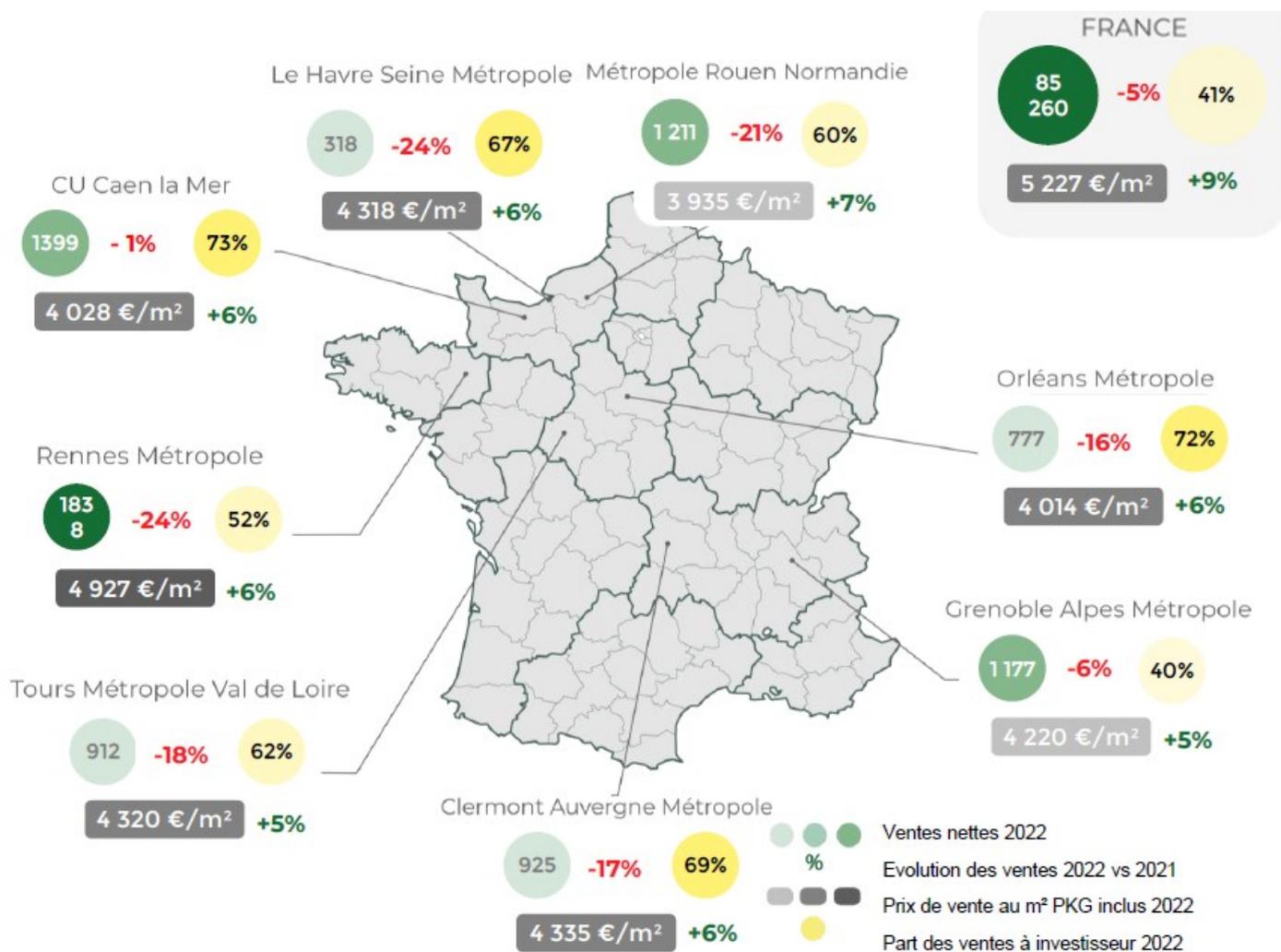


Évolution en 5 ans des prix au m² à la location 2018-2022 (T4)



Source : Baromètre de l'immobilier—Clameur—Mai 2023—FNAIM—Les données portent uniquement sur les appartement 11

Bilan de la promotion immobilière en 2022



Source : Observatoire du logement en neuf en Normandie OLONN

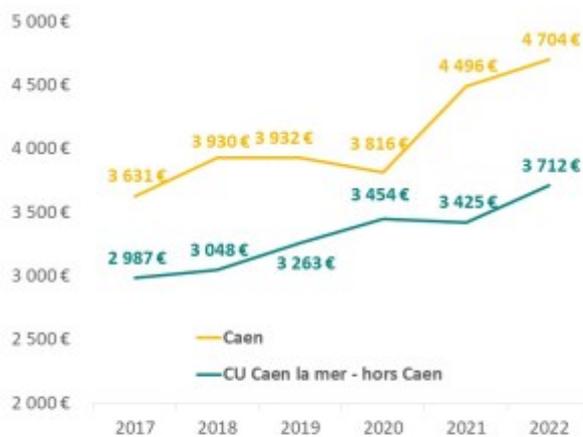
4. Un marché de la promotion dynamique en 2022 toujours porté par les investisseurs mais des inquiétudes fortes pour les prochaines années

L'année 2022 est une année record en terme de vente pour le collectif neuf avec près de 1 280 ventes. Toutefois, il faut noter que ces volumes ont été en grande partie réalisés au 1^{er} semestre, le reste de l'année étant marqué par une forte diminution. Dans le détail, Caen concentre 30 % des ventes, part la plus basse depuis plusieurs années, en lien avec le développement de programmes dans d'autres communes de Caen la mer.

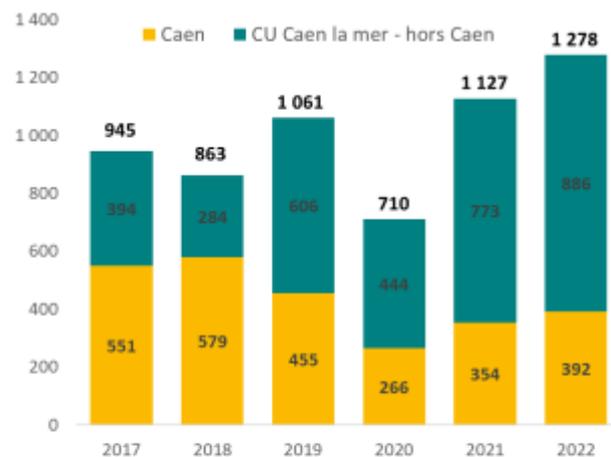
Pour Caen comme la périphérie, les prix restent à un niveau haut et ont encore augmenté en 2022. Les ventes de logement sur des opérations « haut de gamme » ont fait décrocher les prix caennais. A noter que la ville de Caen, avec un prix moyen à 4 704 € par m², reste une des villes les moins chères du panel de comparaison.

Comme pour les années précédentes, les ventes à investisseurs sont stables, autour de 70 %, pourcentage parmi les plus importants des autres grandes villes.

Prix moyen au m² du collectif libre (parking inclus) dans le neuf



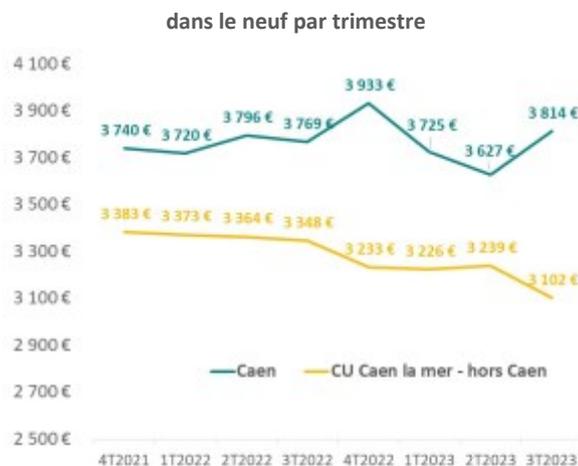
Évolution du volume des ventes dans le collectif neuf



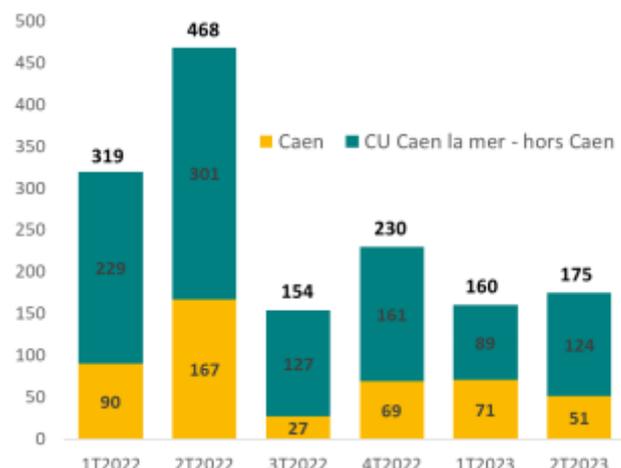
Selon OLONN, la situation locale des deux 1^{ers} trimestres de l'année 2023 fait figure d'exception en Normandie. Malgré un contexte difficile (hausse des taux d'intérêt, poursuite de l'augmentation des coûts de construction, foncier rare et cher...), les ventes et les mises en vente dans la Communauté urbaine se maintiennent à un niveau jugé satisfaisant tout en accusant une baisse par rapport aux années précédentes. Les prix sont également stables.

L'Observatoire alerte tout de même sur une augmentation perceptible des logements en chantier disponibles à la vente qui pourrait créer une situation de stock dur. A noter également, une part des investisseurs dans l'ensemble des ventes qui diminue.

Prix moyen au m² du collectif libre (parking inclus)



Évolution du volume des ventes dans le neuf par trimestre



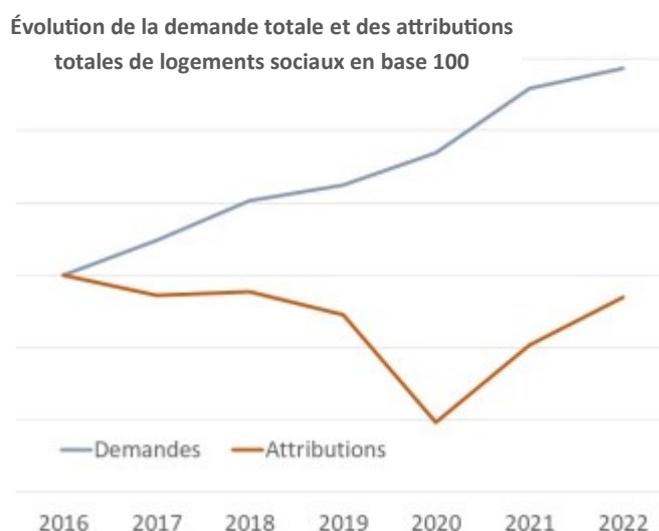
5. Malgré une forte progression et diversification du logement social, des besoins toujours plus importants dans le territoire de Caen la mer

Depuis quelques années, il est observé une progression constante de la demande en logement social corrélée à une baisse des attributions. En effet, depuis 2016, la demande en logement social augmente constamment (+ 5 % par an), avec une accélération très forte depuis 2020 (+ 8 % par an). La crise sanitaire et les problèmes économiques qui en découlent et la crise du logement observée depuis quelques mois ont un effet non négligeable sur les besoins en logement locatif social.

Tandis que la demande progresse, les attributions en logement social ont tendance à diminuer. Entre 2016 et 2022, il est enregistré une baisse de 0,8 % par an des attributions à l'échelle de Caen la mer pour atteindre 3 479 attributions en 2022. Si cette baisse était déjà amorcée avant 2020, les mois impactés par la COVID n'ont fait que renforcer ce phénomène. Toutefois, le niveau des attributions de 2022 atteint le niveau observé avant la crise sanitaire sans compenser les faibles attributions observées en 2020 et 2021. De plus, les perspectives à venir laissent présager une baisse des attributions en 2023.

	TOTAL		HORS MUTATION	
	Demande	Attribution	Demande	Attribution
2016	13 888	3 693	8 226	2 526
2017	14 568	3 590	8 539	2 282
2018	15 319	3 609	8 954	2 321
2019	15 626	3 492	9 088	2 247
2020	16 234	2 943	9 494	1 906
2021	17 480	3 337	10 338	2 168
2022	18 735	3 479	11 246	2 284

Source : Afidem



Evolution du taux de tension établi par Décret (rapport entre nombre de demandes de logements sociaux et nombre d'emménagements sur une période)

	Taux de tension
2019	3,223
2020	3,31
2022	3,31
2023	3,851

Source : Décrets

Depuis quelques années, le taux de tension calculé en application de la loi SRU se rapproche de 4, niveau à partir duquel les communes SRU de l'agglomération devront disposer de 25 % de logement social (et non plus les 20 % comme actuellement).

Ce taux de tension, calculé sur les moyennes des trois dernières années, est publié par Décret. Il indique le rapport entre le nombre de demandes de logements sociaux et le nombre d'emménagements (hors mutations) dans le parc locatif social.

Selon le décret 2023-325 du 28 avril 2023, Caen la mer affiche un taux moyen de tension de 3,851 sur la période 2019-2021. Ce rapport reste encore inférieur à 4, niveau à partir duquel une collectivité est jugée comme tendue. Toutefois, cet indicateur se dégrade au fil des ans pour flirter avec les 4.

Malgré une forte production de logement social et une diversification du parc, la précarisation d'une partie de la population et l'évolution des prix sur les marchés de l'acquisition et de la location entraînent des besoins encore plus forts sur le parc social. **Le délai d'attente moyen reste relativement long puisqu'il faut compter en moyenne 22 mois pour accéder à un logement social à Caen la mer (27 mois pour un logement individuel et 21 mois pour un logement collectif).**

ANNEXE

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. La base recense les logements ordinaires, les logements sociaux ainsi que les logements en structure collective.

Armature urbaine	communes	Obj 2022 -2024/ an	Livraisons 2019	Livraisons 2020	Livraisons 2021	Livraisons 2022
Centre urbain métropolitain	Caen		988	1 047	1 028	876
	Hérouville-Saint-Clair		0	43	0	3
	Colombelles		27	64	206	181
	Ifs		41	54	42	89
	Mondeville		150	42	197	86
	SOUS TOTAL	938	1 206	1 250	1 473	1 235
Couronne urbaine	Blainville-sur-Orne		0	10	85	70
	Bretteville-sur-Odon		59	29	131	39
	Carpiquet		127	10	83	144
	Cormelles-le-Royal		111	107	114	25
	Cuverville		9	0	19	4
	Démouville		0	1	0	0
	Épron		43	58	63	210
	Fleury-sur-Orne		48	10	115	527
	Giberville		0	38	40	64
	Louvigny		0	0	0	2
	Saint-Contest		4	4	1	32
	Saint-Germain-la-Blanche-Herbe		29	0	55	1
	SOUS TOTAL	540	430	267	706	1 118
Pôles de Proximité d'agglomération	Biéville-Beuville		29	64	32	23
	Bourguébus		34	22	37	11
	Rots		0	4	1	8
	Saint-André-sur-Orne		1	2	2	2
	Soliers		41	37	20	51
	Verson		30	25	123	114
	SOUS TOTAL	200	135	154	215	209
Pôles principaux	Bretteville l'Orgueilleuse		0	35	1	19
	Ouistreham		120	27	99	67
	SOUS TOTAL	97	120	62	100	86
Pôle relais	Sannerville		0	23	5	0
	Troarn		1	0	17	2
	SOUS TOTAL	40	1	23	22	2

Armature urbaine	Communes	Obj 2022 -2024/an	Livraisons 2019	Livraisons 2020	Livraisons 2021	Livraisons 2022
Couronne périurbaine proche	Authie		0	16	7	3
	Bénouville		0	1	5	34
	Cambes-en-Plaine		10	55	22	1
	Éterville		2	1	0	0
	Hubert-Folie		0	4	0	0
	Grentheville		11	0	23	0
	Mathieu		2	18	4	4
	Mouen		5	18	3	4
	Saint-Aubin-d'Arquenay		21	7	11	4
	Saint-Manvieu-Norrey		58	7	1	9
	Tourville-sur-Odon		2	2	2	33
	SOUS TOTAL	128	111	129	78	92
Espace rural ou périurbain	Brouay		0	1	1	0
	Cairon		5	15	11	9
	Cheux		7	4	0	38
	Garcelles-Secqueville		31	0	4	0
	Lasson		3	0	0	2
	Le Fresne-Camilly		0	1	0	1
	Le Mesnil Patry		4	4	1	6
	Périers-sur-le-Dan		0	4	2	4
	Putot en Bessin		0	4	2	0
	Rocquancourt		0	0	24	2
	Rosel		1	32	9	19
	Saint-Aignan-de-Cramesnil		7	9	10	3
	Ste Croix Grand Tonne		0	0	0	0
	Secqueville-en-Bessin		1	5	9	2
	Thaon		33	32	10	12
	Tilly-la-Campagne		0	0	0	1
	Villons-les-Buissons		5	5	1	7
SOUS TOTAL	73	97	116	84	106	
Commune côtière	Colleville-Montgomery		0	1	7	19
	Hermanville-sur-Mer		34	20	13	13
	Lion-sur-Mer		28	2	3	2
	SOUS TOTAL	51	62	23	23	34
TOTAL Caen la mer		1 800	2 162	2 024	2 701	2 882

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

Nombre et taux en LLS au 01/01/2022 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 01/01/2022 (source : 1386 bis TH, nb locaux art 55 loi SRU)	Taux de LLS selon la loi SRU
Biéville-Beuville (commune nouvellement entrante dans le champs de la loi SRU en 2023)	196	1 584	12,4%
Blainville sur Orne	1 247	2 760	45,2%
Bretteville-sur-Odon	423	2 044	20,7%
Caen	17 498	58 315	30,0%
Colombelles	1 781	3 083	57,8%
Cormelles-le-Royal	506	2 229	22,7%
Fleury-sur-Orne	818	2 393	34,2%
Giberville	834	2 071	40,3%
Hérouville-Saint-Clair	6 392	10 276	62,2%
Ifs	1 751	4 921	35,6%
Mondeville	1 753	4 953	35,4%
Ouistreham	908	5 050	18,0%
Thue et Mue	224	2 491	9,0%
Verson	363	1 745	20,8%
Troarn (en veille SRU)	260	1 385	18,8%

Sources : DDTM du Calvados ; 2020, TH, RPLS, DREAL Normandie

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

	RPLS 2022
Nombre de LLS (hors structures collectives)	34 745
Taux de LLS dans les RP	26 %

Nombre et taux en LLS au 31/12/2022
dans les communes non soumises à la loi SRU

Source : RPLS ,au 31/12/2021, DREAL Basse-Normandie ; 2022

Nom communes	Nombre de LLS (source : RPLS 2021 au 31/12/2022)	Nombre de rési- dences princi- pales au 01/01/2022 (source : 1386 bis TH, nb locaux art 55 loi SRU)	Taux de LLS 2019	Taux de LLS 2020	Taux de LLS 2021	Taux de LLS 2022
Authie	53	699	8,4 %	7,9%	7,6%	7,6%
Bénouville	70	873	8,3%	8,4%	8,0%	8,0%
Bourguébus	108	874	15,6%	13,3%	12,5%	12,4%
Cairon	12	778	1,6%	1,6%	1,5%	1,5%
Cambes en Plaine	118	803	16,8%	16,7%	14,9%	14,7%
Carpiquet	561	1 446	31,7%	35,5%	33,3%	38,8%
Colleville-Montgomery	133	1 140	12,7%	12,0%	11,7%	11,7%
Cuverville	244	867	26,2%	26,2%	26,0%	28,1%
Démouville	312	1 349	23,0%	23,1%	23,1%	23,1%
Épron	211	969	28,0%	26,7%	22,5%	21,8%
Éterville	96	655	17,0%	16,6%	14,8%	14,7%
Le Fresne-Camilly	0	362	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Grentheville	55	382	15,4%	15,3%	14,4%	14,4%
Hermanville sur Mer	112	1 503	8,3%	7,9%	7,5%	7,5%
Lion sur Mer	121	1 304	8,8%	9,5%	9,3%	9,3%
Louvigny	259	1 130	23,1%	23,3%	23,0%	22,9%
Mathieu	67	985	5,9%	5,6%	6,8%	6,8%
Mouen	20	709	3,0%	3,0%	2,8%	2,8%
Périers sur-le-Dan	9	241	3,9%	3,8%	3,7%	3,7%
Castine-en-Plaine	45	641	6,9%	7,5%	7,0%	7,0%
Rosel	0	266	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Rots	0	1 023	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Le Castelet	7	629	1,7%	1,6%	1,3%	1,1%
Saint-André-sur-Orne	184	684	26,3%	26,3%	26,9%	26,9%
Saint-Aubin-d'Arquenay	34	456	6,4%	7,8%	7,5%	7,5%
Saint-Contest	126	975	12,9%	13,0%	12,9%	12,9%
Saint-Germain-la- Blanche-Herbe	491	1 081	47,5%	48,8%	45,5%	45,4%
Saint-Manvey-Norey	23	816	5,2%	3,0%	2,8%	2,8%
Sannerville	99	772	13,4%	13,3%	12,8%	12,8%
Soliers	164	849	19,4%	20,8%	19,3%	19,3%
Thaon	8	745	1,3%	1,2%	1,1%	1,1%
Tourville-sur-Odon	34	415	8,6%	8,4%	8,2%	8,2%
Villons les Buissons	3	321	1,0%	1,0%	0,9%	0,9%

Réalisation :
CU Caen la mer & Aucame

Mise en page :
Aucame

