



ÉLABORATION DU PLUI

CHAPITRE 3 – PROFIL DES PARCS DE LOGEMENTS

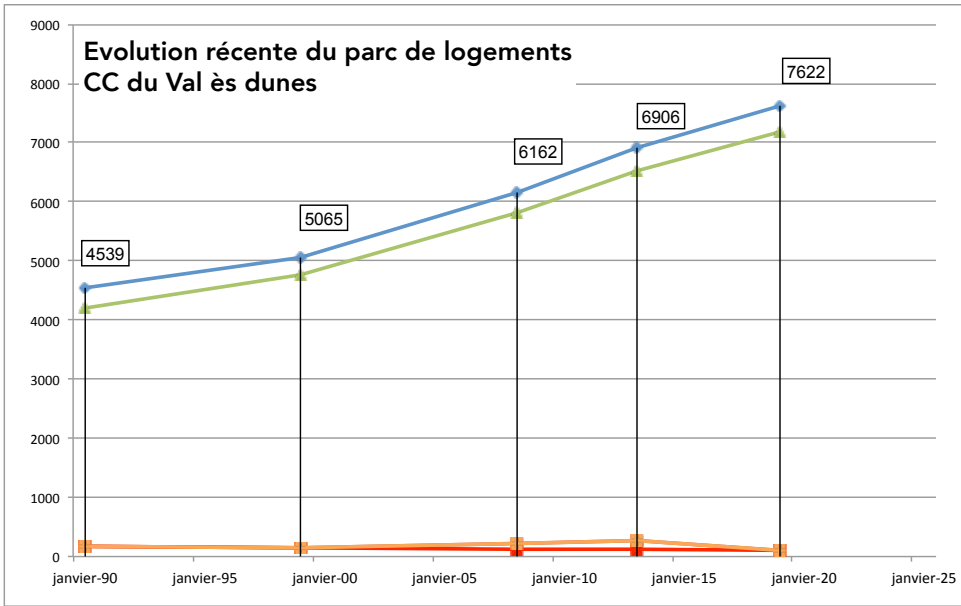


3. PROFIL DES PARCS DE LOGEMENTS

3.1 – ÉVOLUTION RECENTE DES PARCS DE LOGEMENTS

UNE FORTE CROISSANCE DU PARC AU PROFIT DES RESIDENCES PRINCIPALES

En 2019, l'INSEE dénombre 7 622 logements sur VED. Leur nombre a été multiplié par trois depuis le début des années 1970. Ce sont ainsi près de 4700 logements qui ont été créés en près de 50 ans pour un gain de 4400 habitants (soit plus d'un logement par habitant).



- ✓ 95% sont des résidences principales (en vert sur le graphique) ;
- ✓ les logements vacants (en orange) et les résidences secondaires ou occasionnelles (en rouge) sont très peu nombreuses.

Évolution du nombre de logements par catégorie depuis 1968

	1975	1982	1990	1999	2008	2019
Ensemble	2925	3822	4530	5065	6162	7622
Rés. principales	2603	3403	4191	4773	5818	7183
Rés. sec. et logts occ.	152	179	164	141	116	106
Logts vacants	170	240	175	151	228	332

Évolution du nombre de logements par commune

	1 990	1 999	2 008	2 019
Argences	1 028	1 195	1 435	1 665
Banneville-la-Campagne	30	35	50	79
Bellengreville	410	465	573	622
Cagny	531	553	551	743
Canteloup	71	68	74	86
Cesny-aux-Vignes	105	111	136	173
Cléville	110	115	143	165
Condé-sur-Iffs	143	146	181	192
Émiéville	107	116	168	233
Frénoville	409	509	611	782
Janville	144	154	166	182
Moult-Chicheboville	511	599	849	1 268
Ouézy	89	92	109	115
Saint-Ouen-du-Mesnil-Oger	65	67	81	92
Saint-Pair	58	69	95	98
Saint-Pierre-du-Jonquet	56	67	79	102
Valambray	525	556	619	720
Vimont	147	148	243	305
VED	4 539	5 065	6 162	7 622



Entre 1999 et 2019, trois communes ont accueilli 55% du parc créé :

- ✓ Argences (+ 470 logements / 18% du parc créé),
- ✓ Frénoeuville (+ 273 logements / 11% du parc créé) où la croissance résidentielle a été la plus forte entre 1999 et 2019,
- ✓ Moulst-Chicheboville (+670 logements / 26% du parc créé),

et les communes qui longent la RD613 ont accueilli à elles six, 75% du parc créé, si on ajoute :

- ✓ Bellengreville (+ 157 logements / 6% du parc créé),
- ✓ Cagny (+190 logements / 7% du parc créé),
- ✓ Vimont (+157 logements / 6% du parc créé).

AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS	entre 1999 et 2019	
	en nombre	en % du total
Argences	470	18%
Banneville-la-Campagne	44	2%
Bellengreville	157	6%
Cagny	190	7%
Canteloup	18	1%
Cesny-aux-Vignes	62	2%
Cléville	50	2%
Condé-sur-Iffs	46	2%
Émiéville	117	5%
Frénoeuville	273	11%
Janville	28	1%
Moulst-Chicheboville	669	26%
Ouézy	23	1%
Saint-Ouen-du-Mesnil-Oger	25	1%
Saint-Pair	29	1%
Saint-Pierre-du-Jonquet	35	1%
Valambray	164	6%
Vimont	157	6%
VED	2 557	100%

Nombre de logements par catégorie et par commune en 2019

	résidences principales		résidences second. et occ.		logements vacants	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%
Argences	1588	95%	12	0,7%	65	3,9%
Banneville-la-Campagne	63	80%	2	2,5%	13	16,5%
Bellengreville	595	96%	5	0,8%	22	3,5%
Cagny	703	95%	2	0,3%	38	5,2%
Canteloup	81	95%	3	3,5%	1	1,2%
Cesny-aux-Vignes	162	94%	6	3,5%	5	2,9%
Cléville	144	87%	12	7,3%	8	4,8%
Condé-sur-Iffs	168	87%	10	5,3%	14	7,4%
Émiéville	224	96%	1	0,5%	8	3,4%
Frénoeuville	759	97%	3	0,4%	20	2,6%
Janville	164	90%	4	2,2%	14	7,7%
Moulst-Chicheboville	1202	95%	12	0,9%	54	4,3%
Ouézy	98	85%	12	10,3%	6	5,1%
Saint-Ouen-du-Mesnil-Oger	80	87%	7	7,6%	5	5,4%
Saint-Pair	95	97%	0	0,0%	2	2,0%
Saint-Pierre-du-Jonquet	91	89%	5	4,9%	4	3,9%
Valambray	673	93%	6	0,8%	41	5,7%
Vimont	291	95%	3	1,1%	11	3,6%
VED	7181	94%	105	1,4%	332	4,4%

TRES PEU DE RESIDENCES SECONDAIRES OU OCCASIONNELLES

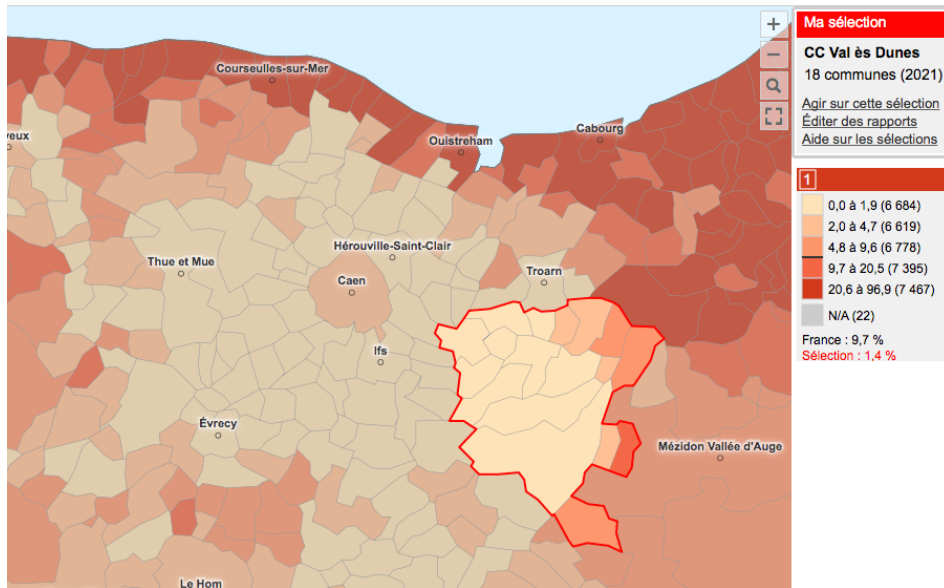
Le parc de résidences secondaires ou de logements occasionnels est marginal (1,4% du parc total en 2019). Il était moitié plus important en 1975 et représentait alors 5% du parc total de logements. Il compte à ce jour une centaine de logements (dont environ 20% d'appartements). Ils sont (en proportion) plus souvent situés dans les communes de l'est et du nord-est de VED.

UNE (TRES) FAIBLE VACANCE STRUCTURELLE

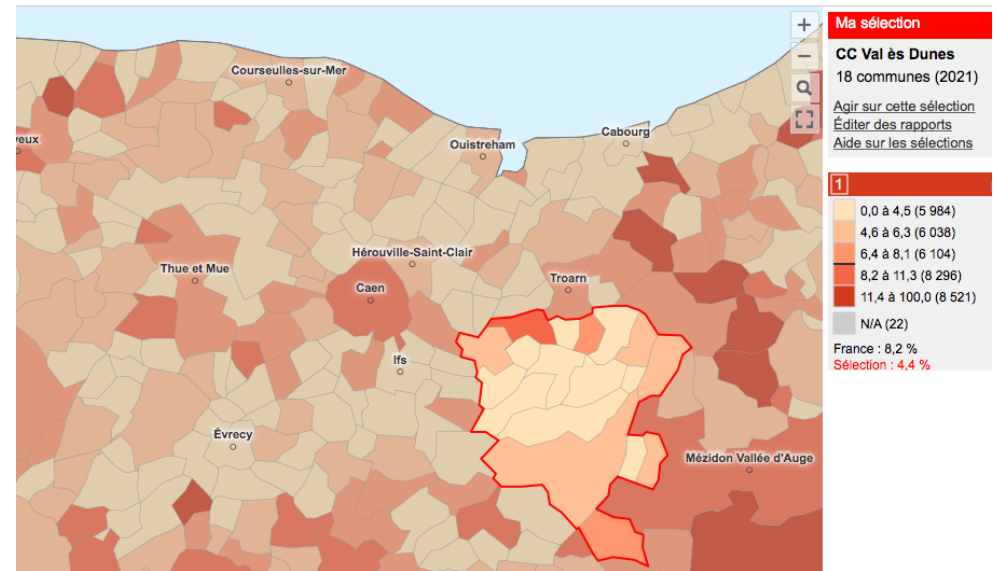
L'INSEE décompte un peu plus de 330 logements vacants en 2019, soit 4,4% du parc de logements. Leur nombre en augmentation est à rapprocher des programmes de constructions neuves alors en cours, comme le montre les données détaillées par commune. En conséquence, il est fort probable que le taux de vacance ne corresponde pas à un taux structurel.

En 2019, le taux de vacance (de plus de deux ans) du parc de logements privés que l'INSEE dénombre le plus élevé (3% du parc total), s'établissait à Argences et Cagny.

1 Part des résidences secondaires (%) 2018 ▼

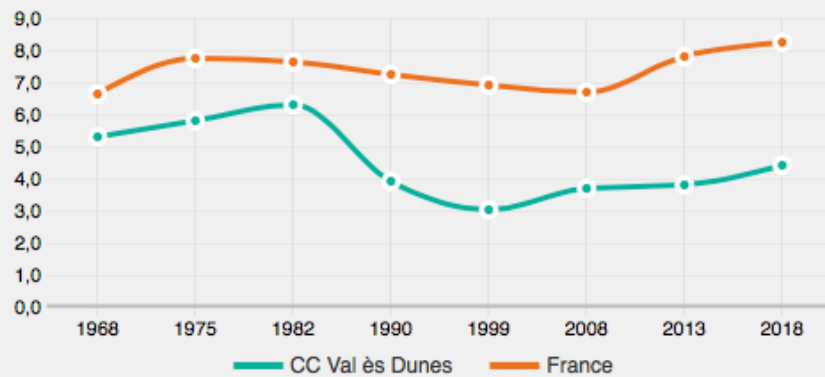


1 Part des logements vacants (%) 2018 ▼



Zoom sur...la part des logements vacants

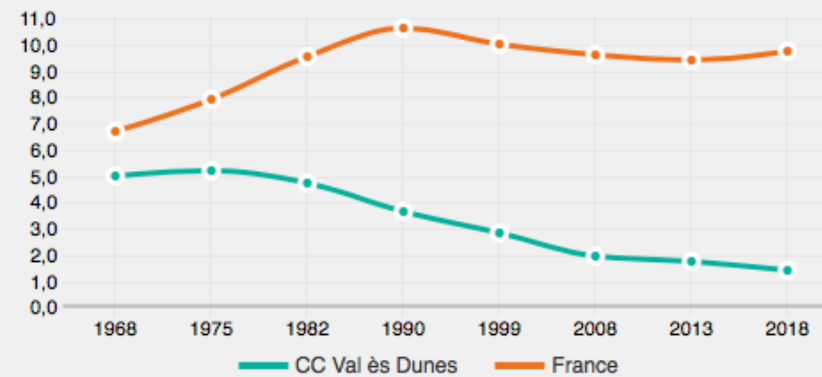
La part des logements inoccupés a-t-elle globalement diminué (par exemple par le biais des réhabilitations) ou a-t-elle augmenté (par exemple par le biais de désaffectations pour certains types de bien) au cours des dernières décennies ?



Source : Insee, RP

Zoom sur...la part des résidences secondaires

La part des logements occupés occasionnellement ou en tant que résidence secondaire a-t-elle progressé ou diminué ? L'entretien du parc immobilier local est-il de plus en plus lié à des propriétaires qui ne résident pas en permanence sur place ?



Source : RP, Insee



UN PARC PEU DIVERSIFIÉ MALGRÉ LA DIVERSITÉ DES MÉNAGES

Le territoire comprend essentiellement des maisons individuelles : ce sont 94% des logements en 2019 (pour 60% sur le Calvados et 43% sur Caen la mer) et cette proportion a très peu variée en une décennie (en continuant à augmenter). Pour la plupart, ce sont de grands logements construits depuis 1970.

Évolution du nombre d'appartements

Le parc de logements compte (seulement) 431 appartements en 2019, pour 345 en 2008. Ce parc a augmenté de 25% entre 2008 et 2019 (+86 logements), alors que parallèlement le parc de maisons augmentait de 24% (+1394 logements).

Nota : en 2019, le nombre d'appartements sur Caen la mer est de 81 603, tandis que dans le département il est de 163 395.

Les appartements sont situés à Argences (pour près de 5 sur 10 où ils représentent 13% du parc communal) et à Cagny (pour 2 sur 10 où ils représentent 11% du parc communal). Bellengreville, Frénouville et Moulton accueillent aussi quelques dizaines, essentiellement construits cette dernière décennie. Cinq communes n'en comptent aucun, et sur les autres (anciennes) communes, ils se comptent en unités, car les plus anciens tendent à disparaître.

Évolution du nombre de petits logements

L'INSEE dénombre pour les ménages de VED 288 petits logements (T1/ T2) en 2019 (+10% par rapport à 2008) et 906 T3 (+27% par rapport à 2008), soit au total près de 1200 logements qui représentent près de 17% du nombre des résidences principales (comme en 2008).

Le tableau ci-contre permet de constater que ces logements sont principalement présents dans les pôles urbains qui longent la RD613, soit Argences et Cagny, puis dans une moindre mesure à Moulton, Bellengreville et Frénouville.

données insee 2019	Nombre de petits logements			Appartements	
	T1	T2	T3	en nombre	en % Res.princ.
Argences	25	97	296	202	13%
Cagny	5	29	109	81	12%
Moulton-Chicheboville	0	40	163	57	5%
Bellengreville	2	20	76	40	7%
Frénouville	5	22	72	15	2%
Valambray	0	9	45	10	1%
Janville	3	2	16	9	5%
Ouézy	0	8	17	5	5%
Vimont	0	2	33	5	2%
Saint-Pair	0	3	10	3	3%
Émiéville	1	3	8	2	1%
Saint-Ouen-du-Mesnil-Oger	0	3	7	1	1%
Saint-Pierre-du-Jonquet	0	0	10	1	1%
Banneville-la-Campagne	0	2	3	0	-
Canteloup	1	1	10	0	-
Cesny-aux-Vignes	0	3	6	0	-
Cléville	0	1	12	0	-
Condé-sur-Ifs	0	3	13	0	-
VED	42	248	906	431	6%

3.2– PROFIL DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES

UN PARC D'UN BON NIVEAU DE CONFORT (EN TAILLE ET EQUIPEMENT SANITAIRE)

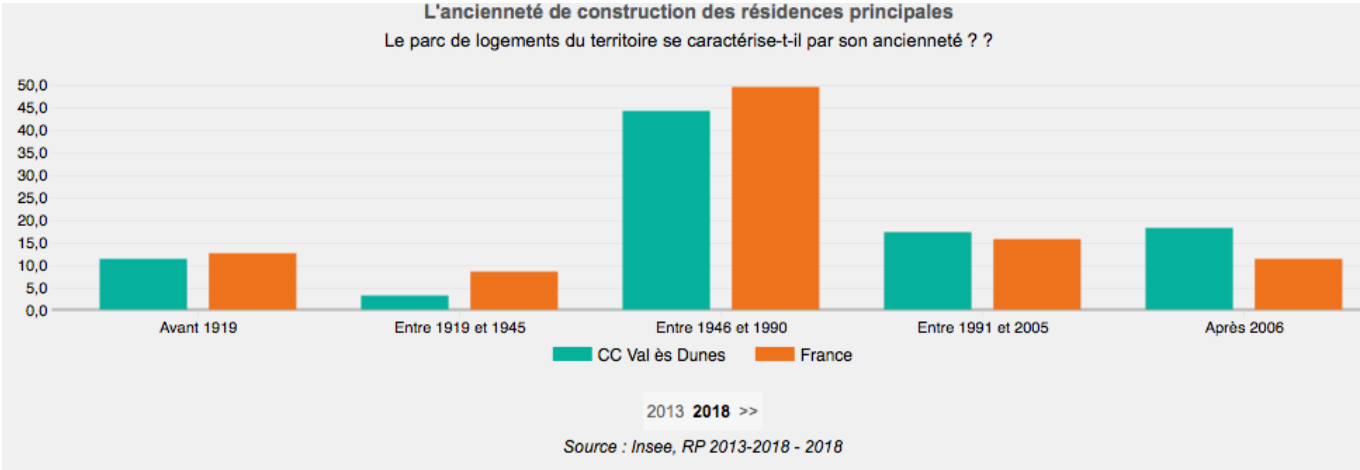
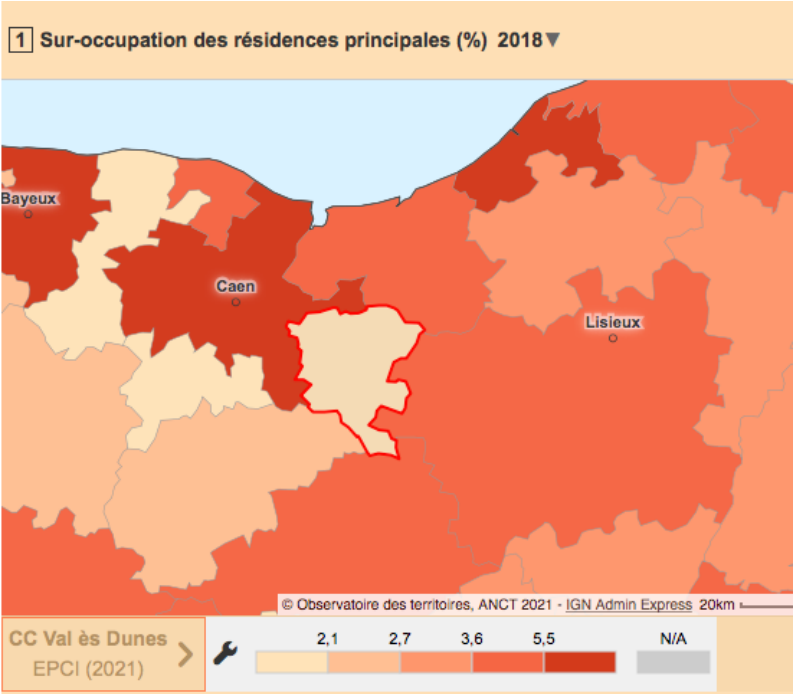
Les résidences principales sont principalement des maisons construites depuis le début des années 70 :

- ✓ moins d'un tiers d'entre elles datent d'avant 1970 ;
- ✓ un tiers d'entre elles ont été construites entre 1970 et 1990 ;
- ✓ près d'un tiers d'entre elles ont moins de 15 ans.

Elles sont de grande taille :

- ✓ 83% compte 4 pièces et plus (près de 6000 logements).

Si l'on rapproche ces données de la taille des ménages, on peut souligner le confort du parc (= sa faible densité d'occupation en nombre de personnes / nombre de pièces) : l'INSEE fait état de seulement 1,3% des logements en sur-occupation (hors studio avec une personne), pour le double sur Caen la mer.



Les résidences principales de VED présentent globalement un bon niveau de confort sanitaire. L'INSEE dénombre encore en 2019, 185 logements sans confort sanitaire (2,5% du parc de résidences principales), dont une cinquantaine sur Cagny et une trentaine sur Argences ou Moulton.

Nota : aucune OPAH n'est en cours sur le territoire en 2022.

MAIS DONT LES PERFORMANCES "THERMIQUES" MERITENT D'ETRE INTERROGÉES

Vu la date de construction d'une part importante du parc de logements, les performances thermiques des constructions méritent d'être interrogées, face à la crise énergétique qui s'annonce et aux obligations réglementaires à venir.

L'INSEE indique que 35% des résidences principales sont chauffées en "tout électrique" et près de la moitié, en chauffage central individuel (sans précision sur le type d'énergie).

Ces données seront complétées au fil des études avec :

- ✓ les données GEODIP (en attente accès à la base),
- ✓ les études complémentaires entreprises pour le PCAET.

Logements sans confort sanitaire en 2019	en nombre	en % des rés. principales
Cagny	53	7,6%
Argences	34	2,1%
Moulton-Chicheboville	28	2,3%
Frénoville	15	2,0%
Bellengreville	14	2,4%
Valambray	12	1,8%
Émiéville	6	2,8%
Vimont	4	1,4%
Ouézy	3	3,5%
Saint-Pierre-du-Jonquet	3	3,3%
Condé-sur-Iffs	2	1,3%
Janville	2	1,3%
Saint-Ouen-du-Mesnil-Oger	2	2,5%
Cléville	2	1,3%
Canteloup	2	2,1%
Cesny-aux-Vignes	2	1,0%
Banneville-la-Campagne	0	0,0%
Saint-Pair	0	-0,2%
VED	185	2,6%

UN PARC PRINCIPALEMENT COMPOSE DE MAISONS INDIVIDUELLES OCCUPEES PAR LEUR(S) PROPRIETAIRE(S) ...

71% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire et ce taux a légèrement augmenté depuis 2008, malgré la diversification du parc en cours.

La part des propriétaires occupants (comme celles des maisons) est plus élevée dans les plus petites communes que dans les bourgs, variant de 50% à Cagny ou 55% à Argences à plus de 80% dans les communes du nord ou du sud de VED.

- ✓ *L'ancienneté moyenne dans les logements occupés par leur propriétaire est de près de 20 ans ; elle est moitié moins importante dans le parc locatif,*
- ✓ *la taille moyenne des ménages dans les logements occupés par leur propriétaire ou dans le locatif social est de 2,6 ; elle est seulement de 2,3 dans le locatif privé ou les logements "gratuits".*

UNE PROPORTION DE LOGEMENTS LOCATIFS GLOBALEMENT STABLE

Elle s'établit à 27,6% du parc de résidences principales en 2019 (pour 27,9% en 2008) auquel s'ajoutent 82 logements occupés gratuitement (1% du parc).

Il représente un peu plus de 2000 logements (sur près de 7200 sur VED), dont un peu plus de la moitié est en location sociale.

La part du locatif social a (légèrement) baissé entre 2008 et 2019 au profit du locatif privé : de 15,3% du parc (avec 888 logements) à 14,9% (avec 1071 logements).

Le parc locatif privé est passé de 735 logements à 913 (+ 24% et +178 logements). Il a baissé sur les communes Sud et Est de VED (sur Cléville, Ouézy, Valambray), mais augmenté sur Cesny-aux-Vignes (+15) et Janville (+13). Il a fortement augmenté sur Moulton-Chicheboville (+62 logements) et Argences (+54) et dans une moindre mesure sur Frénoville (+38).

Profil du parc social

10 communes sur 18 comptent un parc social mais il est pour l'essentiel implanté dans les 6 bourgs qui longent la RD613.

Occupations des résidences principales en 2019	Location HLM		location privée ou gratuite	
	en nombre	en % du parc communal	en nombre	en % du parc communal
Argences	340	21%	332	21%
Moulton-Chicheboville	255	21%	167	14%
Cagny	232	33%	102	15%
Bellengreville	103	17%	55	9%
Frénoville	60	8%	81	11%
Vimont	57	4%	31	11%
Valambray	18	3%	46	7%
Cesny-aux-Vignes	2	1%	24	15%
Saint-Ouen-du-Mesnil-Oger	1	1%	11	14%
Émiéville	1	-	29	13%
Condé-sur-Iffs	1	1%	19	12%
Banneville-la-Campagne	0	-	13	21%
Canteloup	0	-	5	6%
Cléville	0	-	13	9%
Janville	0	-	26	16%
Ouézy	0	-	8	8%
Saint-Pair	0	-	14	14%
Saint-Pierre-du-Jonquet	0	-	19	20%
VED	1071	15%	995	14%

On retiendra de l'information recueillie lors de l'enquête communale réalisée début 2022.



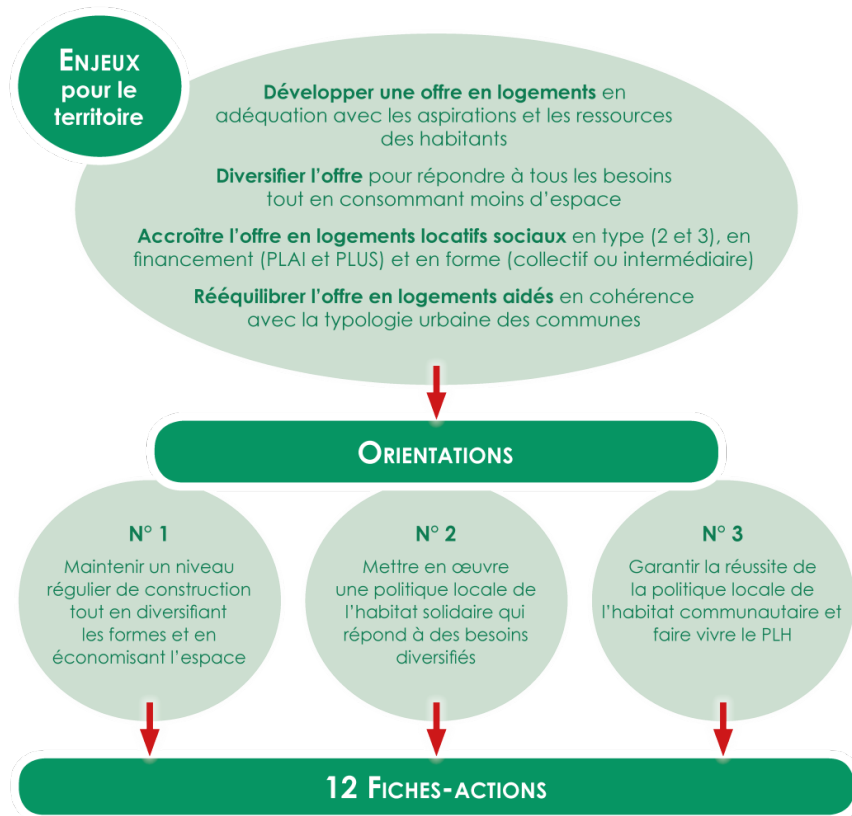
3.3- EN PREPARATION AU PROJET

BILAN DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT /PLH 2013-2018

VED a réalisé un PLH en 2013 avec le soutien de l'AUCAME.

Il a été élaboré sur un périmètre communautaire plus réduit (qui ne comprenait pas encore les communes issues de Entre Terre et Marais ni Condé-sur-Iffs).

Rappel des enjeux initiaux



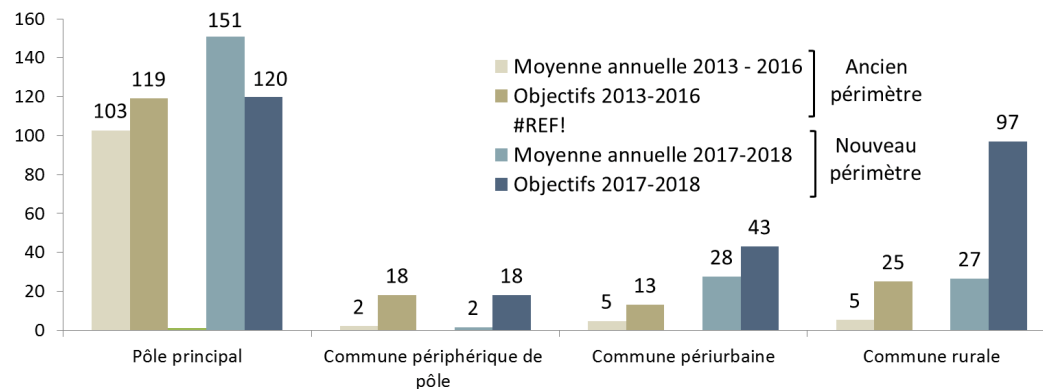
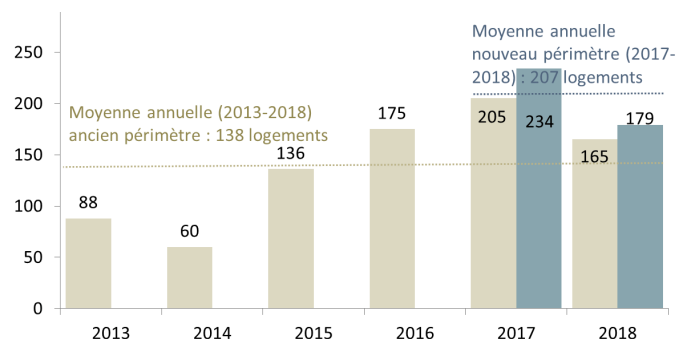
Bilan du PLH en 2019 / données AUCAME

Les objectifs :

- ancien périmètre : 175 logt/an pour 2013 à 2016
- nouveau périmètre : 271 logt/an pour 2017 et 2018

Les livraisons :

- ancien périmètre : 115 logt/an pour 2013 à 2016 > 66% des objectifs
- nouveau périmètre : 207 logt/an pour 2017 et 2018 > 80% des objectifs



La consommation de l'espace :

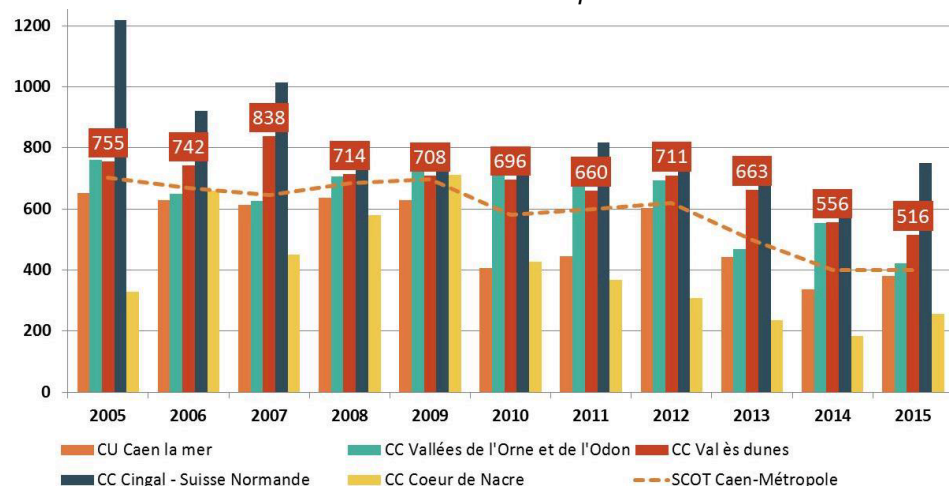
- ancien périmètre : 5,6 ha par an pour 2013 à 2016
- nouveau périmètre : 6,8 ha pour 2017 et 2018

Nota : elle était de 10,6 ha par an entre 2005 et 2012

La diversification des programmes :

- Le PLH prévoyait au moins 40% de logements intermédiaires ou collectifs ; 95% des logements de ce type réalisés, le seront dans une seule commune : Argences
- le PLH prévoyait 23 % de logements aidés : une centaine seront réalisés; les 2/3 d'entre eux seront des petits logements (T2/T3) ;

Évolution de la taille médiane des terrains sur le périmètre du SCOT



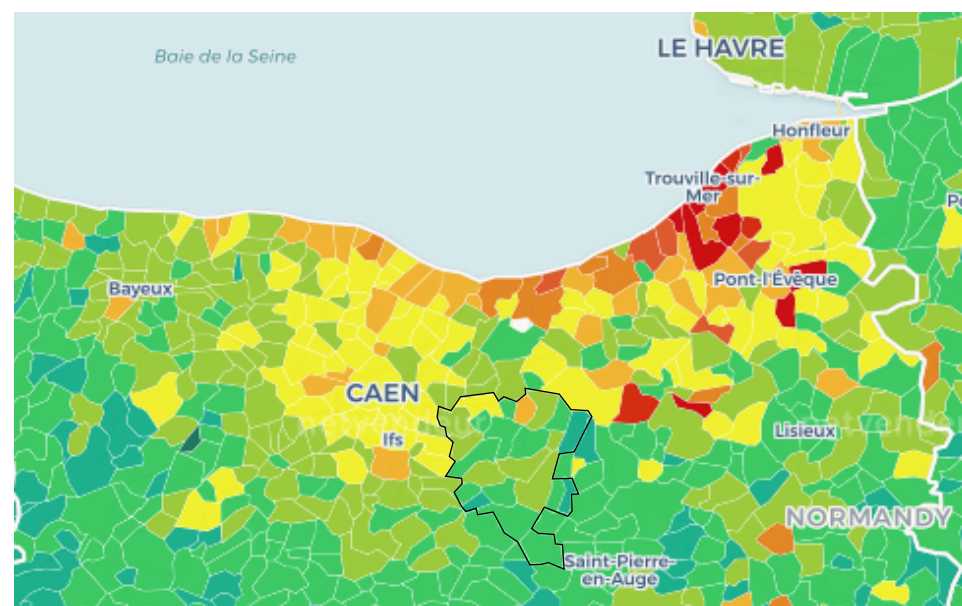
Le conseil communautaire de septembre 2019 tirait le bilan suivant du PLH :

- une reprise de la construction neuve depuis 2016,
- un développement du principe de polarisation,
- une consommation de l'espace qui a diminué au fil de la mise en œuvre du PLH ; si elle est en deçà des objectifs, on notera cependant que 80% du foncier a été consommé pour la réalisation de seulement 66% des objectifs,
- une production de logements collectifs et individuels denses en-deçà des objectifs mais la taille des terrains à bâtir a fortement diminué depuis 2013,
- une part de logements aidés en adéquation avec les objectifs du PLH,
- une Communauté de communes toujours aussi dynamique en terme démographique +1.6 % entre 2011 et 2016. Ce constat devrait se poursuivre au vu du rythme des livraisons récentes,

- un marché à la vente dynamique sur le territoire communautaire mais des niveaux de prix qui restent élevés par rapport aux revenus des habitants du territoire.

S'engageant dans une démarche de PLUi, le conseil communautaire n'a pas souhaité s'engager dans la réalisation d'un nouveau PLH.

ZOOM SUR LA DYNAMIQUE DES PRIX DE L'IMMOBILIER SUR VED



Sources : indicateurs clés du marché immobilier fournis à titre indicatif par Netvendeur sur la base de 120478 biens mis en vente sur le secteur (02/05/2022).