



# Programme Local de l'Habitat 2022-2027 Bayeux Intercom



### SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL (Janvier 2022)

### 1. Une dynamique démographique limitée et des profils en mutation

29 880

2018

- ✓ Environ 30 000 habitants, dont 44 % à Bayeux
- √ 2,1 personnes par ménage
- √ 33 % de 60 ans et plus

22 350

1968

1975

1982

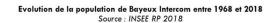
1990

Des profils variés au sein d'un même territoire

√ 1825 € de revenu disponible / mois / UC

Le territoire de Bayeux Intercom, compte **29 880** habitants en **2018** avec une ville-centre, Bayeux, qui concentre 44% de la population intercommunale.

Le territoire est marqué par une croissance démographique modérée depuis les années 1990. Sur la période récente, Bayeux Intercom se caractérise par un léger déclin démographique, un constat qui s'explique en grande partie par une forte baisse de la population sur la ville-centre (perte de 870 habitants en 5 ans), lié à la fois à des soldes naturels et migratoires négatifs.

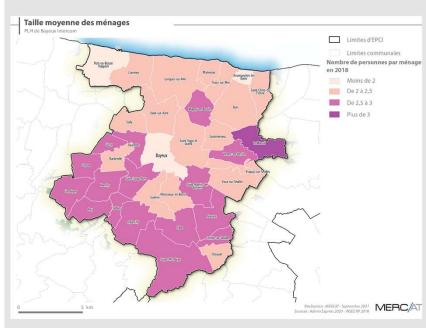


28 903 29 142 28 933

1999

2008

2013



### Le territoire est également caractérisé par des flux sortants importants vers :

- la CU Caen-la Mer qui draine les jeunes de Bayeux Intercom en âge de réaliser leurs études supérieures et/ou en âge de trouver un premier emploi
- la CC Isigny-Omaha qui accueille des ménages au profil familial et aux revenus plus limités.

A l'inverse, le territoire est attractif auprès de ménages actifs au profil CSP + et retraités originaires d'Ile de France, attirés par le cadre de vie et les prix attractifs du territoire.

A l'instar de la tendance nationale, la population de Bayeux Intercom présente un profil de moins en moins familial et connait un fort vieillissement. Cela se traduit par une baisse de la taille moyenne des ménages, une hausse de la part des seniors et des ménages unipersonnels.

La précarité des ménages est plus forte à Bayeux qui concentre le parc locatif, privé et social, alors que les communes périphériques et rurales accueillent une population plus aisée, en lien avec la prépondérance d'un parc individuel en propriété occupante et l'accueil d'une population plus avancée dans son parcours résidentiel.

#### Les communes au Sud et ponctuellement à l'Est ont un profil plus jeune et familial. Les prix du foncier moins élevés leur confèrent une attractivité auprès des primo-accédants.

Soumises à l'influence de Caen, et à l'arrivée de ménages aux ressources plus élevées, elles n'échappent toutefois pas au renchérissement des prix de l'immobilier.

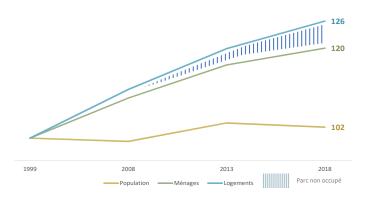
Les communes de la frange littorale ont un profil plus vieillissant, avec une part de ménages unipersonnels plus important. Elles sont caractérisées par le départ de jeunes ménages, avec une pression sur le marché locatif notable (location saisonnière) et sont particulièrement attractives auprès d'une clientèle extérieure aisée.

Les communes limitrophes de Bayeux bénéficient de la proximité immédiate de la ville-centre et des aménités qu'elle propose (services, équipements, moyens de transport etc.), avec une offre en logements (individuels) plus accessible en termes de prix que la ville-centre.

### 2. Un parc de logements de moins en moins adapté aux besoins des ménages

En un demi-siècle, le parc de logements a plus que doublé avec près de 16 650 logements recensés en 2018. Cette évolution est largement due au développement du parc de résidences principales. En effet, 83 % des logements sont occupés de manière permanente sur le territoire.

Evolution du nombre de logements, de ménages et de la population en base 100 Source : INSERP 2018



Cependant, la croissance du parc de logements permet de moins en moins d'accueillir de nouveaux habitants, pour deux raisons cumulatives :

- Une croissance rapide du parc non occupé de manière permanente (logements vacants et résidences secondaires), depuis 10 ans.
- Le desserrement des ménages (baisse de la taille des ménages), forte source de besoin en logement sur le territoire.

- √ 16 650 logements, dont 83 % de résidences principales
- √ 68 % de maisons individuelles
- √ 34 % de logements sous occupés
- Environ 100 logements construits par an, dont 84
   % en individuel pur

En parallèle, une faible dynamique de la construction neuve est observée, notamment au cours des dernières années. Ce recul de la construction est notamment expliquée par une raréfaction du foncier disponible et par le lancement de la procédure d'élaboration du PLUi qui s'est achevée début janvier 2020.

La production de logements à Bayeux (18% de la construction neuve du territoire intercommunal entre 2009 et 2019) a été insuffisante au regard des besoins (liés au desserrement des ménages, pour compenser la hausse du parc non occupé de manière permanente, etc.) de la ville.

Depuis 2010, la construction a été essentiellement tournée vers le logement individuel pur. Néanmoins, des efforts de diversification du parc ont observés sur la période récente avec la réalisation d'opérations (constructions neuves / réhabilitation de bâti existant) comprenant une part plus importante de logements de petites et moyennes tailles (T2 / T3).

Directement lié à la prédominance de l'habitat individuel sur le territoire, les résidences principales sont majoritairement de grande taille, et davantage adaptées à une population familiale.

Ainsi, le parc apparait nettement sousoccupé avec près de 34% des logements en sous-occupation lourde. Cette sous-occupation est particulièrement forte chez les ménages d'une et 2 personnes.

En effet, le quart des résidences principales du territoire sont occupées par 1 ou 2 personnes disposant d'un logement de 5 pièces ou plus. Ce phénomène peut s'avérer problématique pour des ménages séniors en perte d'autonomie.

Adaptation du parc de logements à son occupation en 2018 // Source : INSEE RP 2018

		1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +
	1 pièce	5%	0%	0%	0%	0%	0%
	2 pièces	12%	2%	0%	0%	0%	0%
	3 pièces	9%	6%	2%	0%	0%	0%
	4 pièces	6%	10%	4%	3%	0%	1%
	5 pièces	4%	9%	3%	3%	1%	0%
	6 pièces ou +	3%	9%	3%	3%	2%	0%

Logements en sous-occupation lourde

### 3. Des actions de requalification à mener sur une partie du parc présentant des signes de fragilité

- √ 1/3 des logements énergivores (E-F-G)
- ✓ Environ 1775 € de facture énergétique mensuelle liée au logement, par ménage
- √ 470 logements privés potentiellement indignes
- 7,7 % de logements vacants, dont seulement 300 depuis plus de 3 ans.

Sur le territoire de Bayeux Intercom, le parc de logements est ancien et énergivore, laissant présager des situations de précarité énergétique marquées et des dépenses d'énergie importantes.

Cette situation est d'autant plus problématique que des signes de fragilités économiques sont observés au sein du parc privé, notamment locatif, malgré des nivaux de loyers valorisés (plus du quart des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté).

De plus, près de 870 personnes vivent dans plus de 470 logements du parc privé potentiellement indigne, la majorité des logements étant concentrés à Bayeux. Les occupants sont majoritairement des locataires, des ménages unipersonnels et des seniors.

Bayeux Intercom recense également un nombre important de copropriétés présentant des signes de fragilité potentielle. Cette problématique concerne essentiellement Bayeux qui compte 153 copropriétés potentiellement fragiles. Les copropriétés identifiées sont anciennes, majoritairement de petite taille et principalement occupées par des locataires. Elles connaissent en général une précarité des occupants, nécessitant pour les propriétaires un accompagnement technique et financier, dans la rénovation de leur logement, ou bien, en cas d'insolvabilité, des solutions de report vers un logement plus adapté.

Le taux de vacance reste modéré sur le territoire intercommunal (7,7%, soit 1 280 unités). Toutefois, la majorité des logements vacants est concentrée sur la ville-centre (67% des logements vacants de l'intercommunalité / 9,6% du parc de logements de Bayeux).

De plus, moins de 300 logements sont vacants depuis plus de 3 ans (vacance structurelle). Les logements concernés sont majoritairement des appartements, des biens de petites typologies, et sont caractérisés par leur ancienneté et leur qualité moindre.

Les caractéristiques du parc vacant structurel laissent supposer que la reconquête peut s'avérer difficile sans une politique incitative, compte-tenu de l'importance de l'ancienneté du bâti et du niveau de dégradation de certains logements.

En secteur périurbain et rural, le parc est plutôt bien entretenu, quelques situations d'habitat dégradé, de précarité énergétique et de vacance sont observées de manière ponctuelle. A Bayeux, le bâti est vieillissant, énergivore et complexe à rénover, avec des contraintes patrimoniales qui complexifient et renchérissent les travaux de réhabilitation.

### Les actions en faveur de la requalification du parc de logement sur Bayeux Intercom

Afin d'intervenir sur le parc privé existant, Bayeux Intercom a mis en place un dispositif d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur la période 2014-2017 (prolongé jusqu'en 2019). Les objectifs affichés étaient multiples : lutte contre la précarité énergétique, traitement des situations de mal logement, adaptation du parc au vieillissement de la population, etc.

Ainsi, près de **280 logements ont été réhabilités** par leur propriétaire (objectif de 360). Les travaux ont majoritairement visé à réduire la facture énergétique et maintenir les seniors à domicile. L'OPAH a également permis de réhabiliter 10 logements locatifs (sur un objectif de 71), avec des travaux qui ont essentiellement concerné la réhabilitation complète des logements.

La collectivité souhaite poursuivre cette dynamique d'amélioration de l'habitat via la mise en place d'une OPAH-RU sur les centres-villes de Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain et une OPAH classique sur le reste du territoire intercommunal. Des aides et subventions seront accordées aux propriétaires qui souhaiteront engager des travaux d'amélioration (2022-2027).

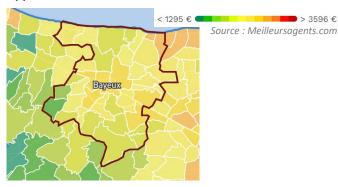


Logement identifié comme vacant //Source : Etude pré-opérationnelle d'OPAH

### 4. Des difficultés de parcours résidentiel en grande partie liées à un marché immobilier tendu

Le marché immobilier est devenu difficilement accessible pour une partie des ménages, avec une demande nettement supérieure à l'offre et des prix à la hausse (+25% en 3 ans), freinant l'installation de jeunes ménages et/ou de ménages aux ressources financières plus limitées.

Les biens les plus recherchés sont variés et correspondent à des maisons individuelles avec espace extérieur ou terrains à bâtir sur l'agglomération de Bayeux et sur les territoires ruraux, mais aussi à des appartements T3/T4 sur la ville centre.



#### Quelaues exemples:

- Maison neuve de 100-120m² sur la frange littorale et agglomération de Bayeux : 260 000€ >> accessible à 30% des couples avec 1 enfant
- Maison ancienne rénovée 150-180m² sur le reste du territoire : 320 000€ >> accessible à 15% des couples avec 1 enfant

Le renchérissement des prix crée un marché du logement de plus en plus excluant pour les ménages locaux, accessible uniquement aux ménages ayant des revenus conséquents (ménages de région parisienne, secundo-accédants, retraités, etc.). Des disparités territoriales sont constatées avec une frange littorale et Bayeux qui présentent des prix plus élevés que sur le reste du territoire.

### Différents profils d'acquéreurs :

- Des biens d'entrée de gamme à 200 K€ avec
- Un cœur de marché à 250-300 K€
- 500 logements proposés en location saisonnière dans les trois communes les plus touristiques.

A l'heure actuelle, le territoire ne recense aucune offre en accession sociale à la propriété. Néanmoins, des réflexions pourraient être menées en ce sens afin de favoriser et de sécuriser le parcours résidentiel des ménages aux revenus plus limités sur Bayeux Intercom.

Sur le marché de la location classique, l'offre est insuffisante au regard des besoins exprimés et les loyers restent élevés au vu des ressources des ménages (seuls 30% des locataires peuvent consacrer plus de 500€ au paiement d'un loyer).

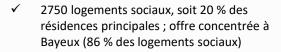
Le marché locatif à l'année est concurrencé par le développement de la location saisonnière qui permet d'augmenter le revenu locatif d'un logement par rapport à une location au mois (rentabilité près de trois fois supérieure à la location classique). Les biens en location touristique sont principalement tournés vers de petites typologies (T1 et T2), des produits qui manquent aujourd'hui sur le territoire pour répondre aux besoins des petits ménages.

La mise en place d'une réglementation encadrant le développement des meublés de tourisme sur les communes de Bayeux, Port-en-Bessin-Huppain et Arromanches-les-Bains devrait permettre de réguler davantage l'activité touristique.

A noter que sur la frange littorale, de nombreuses résidences secondaires sont occupées en tant que résidences principales (télétravail depuis le début de la crise sanitaire) ou louées via des plateformes de location touristique.

- Des primo-accédants sur la partie sud du territoire (budget autour de 200 000€, des difficultés à se loger au regard du budget limité, orientation vers la construction neuve qui permet un accès à la maison individuelle sur terrain de 400 m<sup>2</sup>)
- Des familles pour un 2<sup>nd</sup> voire un 3ème achat sur l'ensemble du territoire (budget de 300 000€ à 400 000€, recherche de biens individuels avec plusieurs chambres, proximité des équipements, commerces et services de
- Des couples en fin de carrière / jeunes retraités sur la partie Nord du territoire et Bayeux (budget de 250 000 à 300 000€, volonté d'investir dans un logement accessible à proximité des commerces, équipements, services et moyens de transport)
- Des ménages de région parisienne et / ou de grandes métropoles sur la partie Nord du territoire (budget à partir de 400 000€ recherche de biens d'exception, volonté de « se mettre au vert »)
- Des investisseurs : essentiellement à Bayeux, une majorité qui souhaite faire de la location touristique, un changement de stratégie pour une partie de ces ménages en basculant de la location saisonnière vers de la location classique, en lien avec les effets de la crise sanitaire

### 5. Un parc social concentré sur Bayeux et qui tend progressivement à se diversifier



- ✓ 72 % de logements sociaux collectifs
- ✓ Seulement 1,2 % de vacance
- 94 % du parc financés par un prêt PLUS, et un loyer moyen de 5,4 € / m²
- √ 3,7 demandes pour 1 attribution en 2019

Le parc social a été majoritairement construit avant les années 1980, par le développement des résidences sociales sur la ville-centre au cours des années 1970-1980.

Malgré de nombreuses opérations de réhabilitation / restructuration engagées ces dernières années (livraison récente de 50 logements réhabilités par Inolya, rénovation sur les quartier Saint-Jean, Argouges, Vallée des Prés, etc.), 30 % de l'offre sociale reste classée en DPE E, F et G et doit être réhabilitée à moyen terme.

La majorité du parc social de l'intercommunalité est composée de logements collectifs. Les logements individuels restent davantage demandés mais les bailleurs relèvent au sein de ce parc des problématiques de surendettement liées - entre autres - à une consommation énergétique excessive, posant le sujet des attributions de ces logements à des demandeurs disposant de revenus suffisants, mais aussi de la réhabilitation thermique de ces habitations.

La quasi-totalité des logements ont été financés via un prêt de type PLUS\*. Le loyer d'un logement social est de 5,4€ /m² mais varie selon son financement et selon son ancienneté.

Le taux de vacance est très faible et tend à diminuer légèrement, mettant en évidence une tension au sein du parc. A une échelle plus fine, la ville-centre présente un taux de vacance particulièrement bas (0,6%) et en forte baisse par rapport à 2013, signe d'une tension bien plus marquée.

Les besoins en logements sociaux restent prégnants sur le territoire avec près de **1000** demandes pour **273** attributions. Parmi elles, 40% des demandes émergent de ménages déjà logés dans le parc social.

Si 86% des demandes sont concentrées sur la villecentre de Bayeux, cela ne doit pas masquer les besoins dans les secteurs plus ruraux. En effet, de nombreuses communes ne comptent pas de logements locatifs sociaux malgré une demande pour certaines d'entre elles. Quelques logements communaux ont également été identifiés sur la majorité des communes permettant d'accueillir des ménages aux ressources plus limitées.

Les logements sociaux correspondent essentiellement à des typologies moyennes (36% de T3 / 33% de T4). La dynamique de production récente renforce cette répartition à l'échelle intercommunale (47% de T3 et 47% de T4 depuis 2015).

Parallèlement, les besoins locatifs sociaux portent en premier lieu sur des **petites et moyennes typologies** (36% de demandes de T2, et 31% de T3), tandis que les capacités d'attributions sur ces logements sont limitées et induisent une **pression plus forte notamment sur les T2** (8 demandes pour 1 attribution). En effet, **la demande de logements sociaux émane essentiellement de petits ménages** (75% des demandeurs).

Parc du logement social (RPLS 2020)
PLH de Bayeux Intercom

| Limites d'EPC|
| Limites communales
Taux de logements sociaux
| Moins de 5 %
| De 5 à 10 %
| De 10 à 30 %
| Plus de 30 %
| Pas de logements sociaux
| Nombre de logements sociaux

<sup>\*</sup> PLUS : Prêt Locatif à Usage Social / PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration (2%) / PLS : Prêt Locatif Social (3%)

## 6. Des réponses à apporter aux ménages ayant des besoins spécifiques, leur permettant d'évoluer dans leur parcours résidentiel

De manière générale, l'offre existante en structures d'hébergement ne semble plus adaptée au regard des besoins qui ont évolué sur le territoire et un moindre intérêt pour les structures collectives.

#### Pour les ménages en situation de fragilité socioéconomique

Plusieurs structures en logement et hébergement sur la ville de Bayeux permettent de loger une partie des ménages précaires :

- Deux structures d'hébergement gérées par l'association Jacques Cornu (CHRS – 50 places, et maison-relais – 16 places)
- 8 appartements relais gérés par l'association Jacques Cornu

Un projet de réalisation de 10 places d'accueil temporaires de personnes en errance est en cours.

Aujourd'hui le territoire n'est plus doté en places d'accueil d'urgence, les places temporaires créées à Bayeux pourraient être pérennisées afin de conforter l'offre existante. Les structures d'hébergement (CHRS et maison relais) sont par ailleurs fortement sollicitées et sous tension.

### Pour les seniors et/ou personnes en situation de handicap

Des situations diverses sont observées avec des seniors autonomes qui quittent leur grand logement pour se rapprocher de Bayeux. D'autres seniors souhaitent rester le plus longtemps possible à domicile et notamment en secteur rural (attachement fort au logement jusqu'en fin de vie). L'offre en structure d'hébergement spécifique semble suffisante au regard des besoins et principalement localisée sur Bayeux mais cette offre ne semble plus adaptée aux attentes des seniors (logements jugés trop petits dans certaines résidences).

Une offre intermédiaire entre le logement classique et la structure médicalisée pourrait être davantage développée.

En parallèle, six structures permettent d'accueillir les personnes en situation de handicap sur le territoire.

- ✓ 76 places d'insertion en hébergement, dont 10 temporaires, proposées sur le territoire
- ✓ 6 EHPAD et 4 résidences autonomie présents
- ✓ Aucune structure dédiée aux jeunes
- √ 30 places d'accueil pour les Gens du Voyage

#### Pour les jeunes

Il apparait nécessaire de développer une offre sur Bayeux Intercom pour soutenir le parcours résidentiel des jeunes au vu des constats suivants :

- Aucune structure dédiée aux jeunes n'est présente sur le territoire,
- Les revenus des personnes de cette tranche d'âge sont limités avec seulement 30 % des jeunes pouvant dédier plus de 500 / 550 € par mois à leur logement,
- l'offre en T1/T2 répondant davantage aux besoins du public jeune, reste limitée sur le territoire (16% de l'offre de logements).

Face à ces difficultés, des réflexions sont menées pour trouver des solutions (réflexions autour de la création d'une résidence sociale / Foyer de Jeunes Travailleurs sur le pôle de Bayeux, mais aussi la création d'une Maison des Saisonniers, mise en place d'un CLLAJ).

#### Pour les gens du voyage :

Le territoire intercommunal, qui dispose d'une aire permanente d'accueil de 30 places, est en conformité avec le SDAGHV 2018-2024. Bayeux Intercom est également un territoire de grand passage (grands rassemblements évangéliques) au cours de la période estivale et fait face à une sédentarisation croissante sur l'aire permanente d'accueil de Bayeux.



Foyer Jacques Cornu//Source : Google maps

### ENJEUX DU TERRITOIRE EN MATIERE D'HABITAT

### Des enjeux pour un habitat plus abordable pour les ménages du territoire

- Assurer un rythme de production de logements adapté à l'attractivité du territoire, notamment à Bayeux
- Répondre aux besoins de la population locale et limiter le départ des classes moyennes du territoire, par une nouvelle offre en accession abordable
- Renforcer l'offre de logements sur Bayeux et les communes limitrophes en lien avec l'armature urbaine travaillée dans le PLUi
- Garantir et développer une offre locative pérenne pour les personnes en début ou en rupture de parcours résidentiel
- Contrôler la location touristique saisonnière

### Des enjeux pour un habitat rénové, durable et de qualité

- Adapter l'offre de logements pour répondre aux évolutions sociologiques et démographiques, limiter les situations de sous-occupation du parc et la consommation excessive de foncier
- Améliorer la qualité du parc ancien dégradé, vacant ou occupé, via la mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat
- Maitriser la facture énergétique des logements en sensibilisant et accompagnant les propriétaires (occupants et bailleurs) dans la réalisation de travaux de rénovation énergétique globale
- Proposer des formes urbaines moins consommatrices d'espace dans une logique de maîtrise de l'étalement urbain (logement intermédiaire, etc.)

### Des enjeux pour un habitat solidaire et diversifié permettant aux ménages d'évoluer dans leur parcours résidentiel

- Diversifier et déconcentrer l'offre sociale en développant de petites et moyennes typologies pour les jeunes et les ménages de petite taille, au plus près des besoins exprimés
- Mobiliser et réhabiliter le patrimoine communal pour créer du logement locatif
- Proposer une offre en hébergement adaptée aux nouveaux besoins en mobilisant les structures déjà existantes (restructuration de l'offre existante, accès à des publics plus large et non cloisonné à un public cible)
- Envisager la création d'une structure d'hébergement pour le public jeune, voire une structure multipublics (jeunes actifs / saisonniers)
- Limiter le taux d'effort des locataires privés en conventionnant une partie du parc locatif
- Anticiper le vieillissement de la population, notamment sur la frange littorale et sur les principales centralités; proposer une offre abordable adaptée au vieillissement