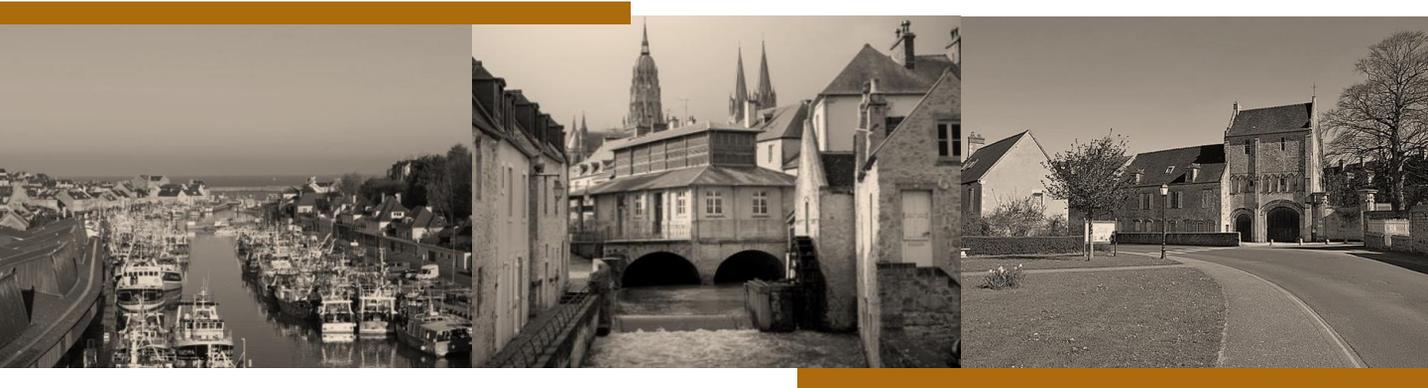


# Programme Local de l'Habitat 2023-2028 Bayeux Intercom



## Diagnostic territorial

**PREAMBULE** : Cadre juridique et cadrage complémentaire SCOT et PLUI.....P. 04

**PARTIE 1** : Une dynamique démographique limitée et des profils en mutation .....P. 09

**PARTIE 2** : Un parc de logements de moins en moins adapté aux besoins des ménages .....P. 23

**PARTIE 3** : Des actions de requalification à mener sur une partie du parc présentant des signes de fragilité .....P. 33

**PARTIE 4** : Des difficultés de parcours résidentiel en grande partie liées à un marché immobilier tendu .....P. 49

**PARTIE 5** : Un parc social concentré sur Bayeux et qui tend progressivement à se diversifier .....P. 60

**PARTIE 6** : Des réponses à apporter aux ménages ayant des besoins spécifiques leur permettant d'évoluer dans leur parcours résidentiel .....P. 70

**PARTIE 7** : Synthèse du potentiel foncier mobilisable .....P. 88

**PARTIE 8** : Synthèse .....P. 91

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est doté d'un cadre juridique défini au sein des articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

## RELATION DU PLH AVEC LES DOCUMENTS CADRES ET DISPOSITIFS LOCAUX

### Une compatibilité nécessaire avec les documents cadres

Le PLH doit prendre en compte les dispositions :

- du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Normandie approuvé le 02 Juillet 2020,
- du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2017-2022,
- du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) du Calvados pour la période 2018-2024,
- du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Bessin approuvé en décembre 2020.

**Le PLH doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bessin, approuvé en 2018.** À défaut de compatibilité entre un PLH et un SCoT, leurs dispositions peuvent être harmonisées dans le cadre de la procédure de l'article L122-16 du code de l'urbanisme où la révision du SCoT et l'approbation du PLH font l'objet d'une enquête publique commune organisée par le Président de l'EPCI chargé du SCoT.

### L'incidence du PLH sur les documents et dispositifs locaux

La mise en œuvre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) doit tenir compte des objectifs du PLH. Deux OPAH sont en cours sur le territoire : une OPAH-RU sur les centres-villes de Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain, et une OPAH « classique » de droit commun sur le reste du territoire.

Enfin, un **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé en janvier 2020** sur le territoire de Bayeux Intercom. Le PLH s'imposera à ce document.

Le PLH, comprend un Diagnostic, un Document d'Orientations incluant les scénarios prospectifs et des orientations stratégiques qualitatives et un Programme d'Actions qui correspond à la stratégie opérationnelle de la collectivité déclinée en fiches-actions et territorialisée.

## Cadrage juridique

### UN CONTEXTE LEGISLATIF RENFORCE

Le cadre législatif du PLH a beaucoup évolué depuis sa création par la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991 :

#### **Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, dite « loi Defferre » relative à la répartition des compétences entre les collectivités territoriales**

- Création des Programmes Locaux de l'Habitat, à l'échelle communale ;
- Unique obligation de contenu : définition des opérations en faveur des personnes défavorisées ;
- Les Plans d'Occupation des Sols doivent seulement prendre le PLH en considération.

#### **Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV)**

- Instrument de la mise en œuvre des principes de mixité de l'habitat (obligation d'un quota de 20% de logements sociaux imposé à certaines communes) ;
- le document doit être assorti d'un programme d'actions ;
- la loi encourage son élaboration à l'échelle intercommunale par des incitations financières.

#### **La loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération communale (dite « loi Chevènement »)**

- le PLH devient une compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération, et une compétence optionnelle pour les communautés de communes.

#### **Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 portant solidarité et renouvellement urbain (dite « loi SRU »)**

- le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
- les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le PLH.

#### **Loi n°2004-809 du 13 août 2004 portant libertés et responsabilités locales**

- la durée du PLH est portée à 6 ans ;
- il relève désormais de l'unique compétence des EPCI ;
- un dispositif d'observation de l'habitat est obligatoirement mis en place ;
- le document devient le support de la délégation de gestion des aides à la pierre.

#### **Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite « loi ENL »)**

- élargissement des EPCI soumis à l'élaboration d'un PLH aux communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- renforcement du diagnostic par un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

#### **Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite « loi MoLLE »)**

- les objectifs de production de logements doivent être comptabilisés par produit et territorialisés par commune ;
- le PLH doit répondre aux besoins des populations spécifiques, et notamment des jeunes ;
- il doit comporter un échéancier prévisionnel de réalisation des logements ;
- extension d'obligation de mise en place d'un PLH aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants ayant une commune de plus de 10 000 habitants ;
- intensification du droit de regard de l'État sur les PLH ;

## Cadrage juridique

- les demandes de modification du Préfet, dans le cas de réserves ou avis défavorables du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRH), doivent obligatoirement être prises en compte, pour que le PLH devienne exécutoire,
- un bilan triennal d'application doit être communiqué pour avis au Préfet.

### **Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 dite « loi Duflot » relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.**

- modification de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un seuil minimum de logements sociaux, passant de 20 à 25% des résidences principales ;
- création d'une obligation qualitative avec l'instauration de seuils minima et maxima pour les logements financés en PLAI et en PLS dans les communes comptant moins de 25% de logements locatifs sociaux. La part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30% des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30% ;
- création d'une accélération des modalités de rattrapage en fixant une part du déficit du nombre de logements locatifs sociaux à créer. Cet objectif de réalisation est porté à 33% pour la sixième période triennale (2017-2019), à 50% pour la septième période triennale (2020-2022) et à 100% pour la huitième période triennale (2023-2025) ;
- majoration possible du prélèvement SRU en cas de carence d'une commune (multiplication pouvant aller jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements) ;
- la cession du foncier public peut aller jusqu'à la gratuité pour des opérations consacrées exclusivement à la production de logements sociaux.

### **Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)**

- densification : suppression de la taille minimale des terrains, suppression du COS et assouplissement des règles de majorités requises pour la subdivision des lots en lotissement ;
- arrêt de l'artificialisation des sols ;
- lutte contre l'étalement urbain ;
- préservation des espaces naturels et agricoles ;
- transfert de la compétence plan local d'urbanisme à l'intercommunalité ;
- obligation dans le cadre du PLH de faire un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, et donne la possibilité de mettre en place une CIL ;
- possibilité pour une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat de créer un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location. L'objectif est de permettre d'une part une meilleure connaissance du parc locatif du territoire, et d'autre part la possibilité d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les « marchands de sommeil » ;
- instauration d'un dispositif d'autorisation préalable aux travaux qui conduiraient à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant en ciblant des zones d'habitat dégradé ou susceptible de voir le phénomène se développer.

### **Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (volet 2)**

- le PLH doit prendre en compte les problématiques territoriales de l'habitat des personnes âgées dans les outils de programmation.

### **La loi « Montagne II » du 28 décembre 2016 (notamment les dispositions de l'article L. 301-4-1 du CCH)**

- L'obligation de signer une convention avec les services de l'Etat sur le logement des travailleurs saisonniers pour toute commune classée par arrêté préfectoral comme « commune touristique » (au sens des articles L. 133-11, L. 133-12, L. 134-3, L. 134-4 et L. 151-3 du Code du Tourisme).

## Cadrage juridique

### **Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté**

- place les EPCI comme chef de file des politiques en matière d'attributions des logements locatifs sociaux (pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV sur leur territoire) ;
- élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui permet d'appliquer les orientations définies en matière d'attributions. La CIA définit :
  - des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire,
  - un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de bas revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
  - un taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville,
  - un objectif quantifié d'attribution aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires ;
- une modification des critères pour définir les communes où s'applique le taux de 20% et les communes exemptées dans le cadre de la loi SRU ;
- renforcement du volet foncier des PLH avec une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, des actions à mener en matière de politique foncière.

### **Loi ELAN du 24 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique**

- Simplifie les procédures d'aménagement ;
- Crée les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) ;
- Impose une part (20%) de logements évolutifs dans le neuf ;
- Amplifie la dynamique de vente HLM -Encadre la location touristique meublée ;
- Réaffirme l'expérimentation de l'encadrement des loyers ;
- Facilite la mobilité dans le parc HLM ;
- Oblige le regroupement des organismes HLM de moins de 12 000 logements.

### **La loi n° 2021-1104 du 22 juillet 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience**

- rénover les bâtiments ;
- diminuer la consommation d'énergie ;
- lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme ;
- lutter contre l'artificialisation des sols pour la protection des écosystèmes ;
- adapter les territoires aux effets du dérèglement climatique.

### **La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite « loi 3DS »)**

- pérennise le dispositif de l'article 55 de la loi SRU de 20 ou 25 % de logements sociaux et adapte l'application de la loi par le contrat de mixité sociale ;
- prolonge l'expérimentation sur l'encadrement des loyers ;
- facilite le traitement des biens en état d'abandon manifeste et de l'acquisition de biens sans maître par une réduction des délais, en cas d'ORT, de grandes opérations d'urbanisme, de quartiers de la politique de la ville et de zone rurale ;
- coordonne le développement de l'habitat inclusif et de l'adaptation des logements au vieillissement confié au département et développement de cet habitat inclusif dans le parc social.

## Cadrage complémentaire du SCOT et du PLUi

### SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BESSIN

Le SCOT du Bessin, approuvé en 2018, fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements pour le territoire du Bessin à horizon 2037 avec :

- **une ambition démographique** permettant d'atteindre 91 000 habitants en 2037 à l'échelle du Bessin,
- **des besoins en logements identifiés :**
  - **8 360 résidences principales supplémentaires** (8 360 nouveaux ménages, en particulier les jeunes familles avec enfants, pour stabiliser le nombre de moins de 20 ans)
  - **1 280 résidences secondaires supplémentaires**
  - **Soit un total de 9 640 logements nouveaux à construire.**

Ces choix ambitieux reposent sur :

- le déploiement d'une offre d'habitat en direction des familles,
- l'organisation d'une offre de services et d'équipements de proximité sur toutes les parties du territoire,
- la mise en valeur des atouts et ressources du territoire pour développer l'emploi local.

Sur le territoire de Bayeux Intercom, les objectifs de développement définis par le SCoT du Bessin sont les suivants :

- la création d'environ 3 660 logements sur Bayeux Intercom entre 2019 et 2037,
- un minimum de 12% des logements à créer en densification urbaine,
- un maximum de 13% de résidences secondaires,
- la définition d'un objectif de mobilisation du parc vacant, intégré au parc à créer,
- la définition par le PLUi d'un objectif de création de logements au service de l'équilibre social avec une répartition cohérente avec l'armature territoriale du territoire.

	CC de Bayeux Intercom
Niveau d'armature urbaine	3 663 logements
Pôle principal	37%
Communes associées au pôle principal	28%
Pôles secondaires	
Communes associées au pôle secondaire	
Pôles relais	11%
Communes associées au pôle relais	
Pôles de proximité	
Communes associées au pôle de proximité	
Communes rurales	25%
<i>dont communes rurales littorales</i>	7%
<i>dont communes rurales aire urbaine de Caen</i>	4,8%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

*Extrait du DOO du SCOT du Bessin*

**Sur Bayeux Intercom, le SCOT prévoit la création de 200 logements en moyenne par an entre 2019 et 2037.**

## Cadrage complémentaire du SCOT et du PLUi

### PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Le PLUi, approuvé en janvier 2020, décline les orientations du SCOT. Le projet de développement exprimé dans le PADD met en avant une nouvelle organisation de l'habitat au sein de l'espace communautaire et porte également l'ambition de définir de nouveaux équilibres pour la politique du logement à l'échelle du territoire à horizon 2035.

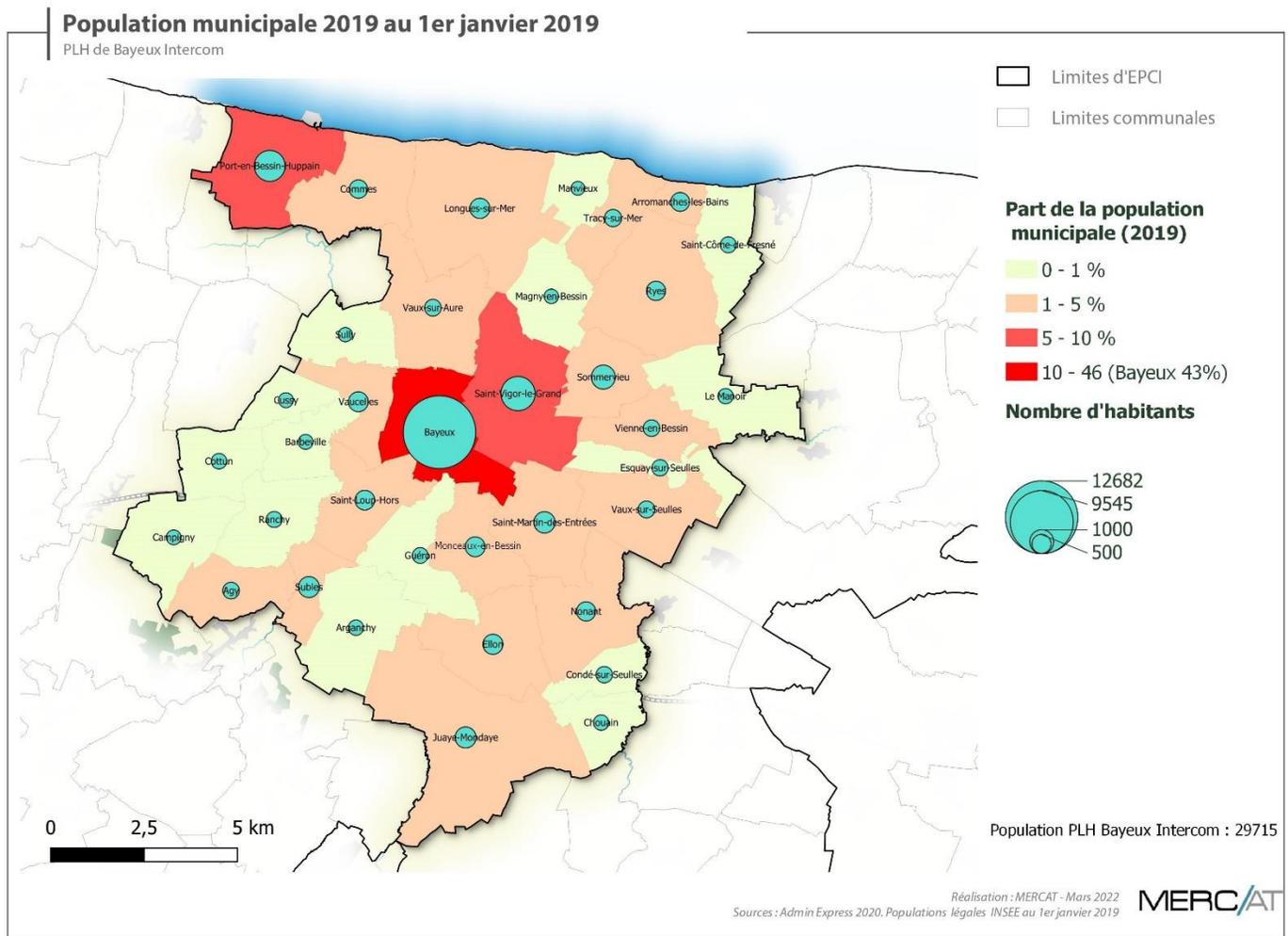
Le document fixe de grandes ambitions en matière :

- **démographique avec 35 000 habitants attendus en 2035** (soit 5000 habitants en 15 ans – 330 habitants supplémentaires par an) et un taux de croissance de 1 % par an,
- **de maîtrise de la consommation d'espace avec :**
  - au moins 20 % des logements à créer correspondra à la mobilisation de fonciers au sein des zones U ou au recyclage de fonciers
  - Au moins 5 % des logements à créer correspondra à la remise sur le marché de logements vacants
  - une polarisation de l'urbanisation en fonction de l'armature urbaine avec les 2 / 3 des logements à créer sur l'agglomération de Bayeux.
- **de diversification de l'offre :**
  - en termes de typologies à développer : une diversification entre logements individuels, intermédiaires ou collectifs, et pour le logement individuel une diversification en matière de taille de lots / logements.
  - en termes de gamme et de prix à proposer : un équilibre à trouver entre les logements destinés aux ménages actifs du territoire et ceux destinés aux touristes ou retraités arrivant sur le territoire. A Bayeux, cela doit conduire à la remise sur le marché de la résidence principale des logements vacants ou affectés au tourisme.



# Une dynamique démographique limitée et des profils en mutation

# Un territoire composé de communes à dominante rurale avec une ville-centre, Bayeux



Au nord-ouest du département du Calvados, la Communauté de communes de Bayeux Intercom est composée de **36 communes** et compte **29 715 habitants** (source : population municipale – populations légales 2019).

L'intercommunalité est située en position d'interface entre les agglomérations de Caen et de Saint-Lô, toutes deux localisées à moins de 35 km. Le territoire est un lieu de destination prisé à l'échelle de la Normandie, accessible depuis les axes de circulation Paris-Cherbourg. Les plages du débarquement sur le littoral comme les paysages de bocage de l'arrière-pays confèrent à l'intercommunalité une identité territoriale forte.

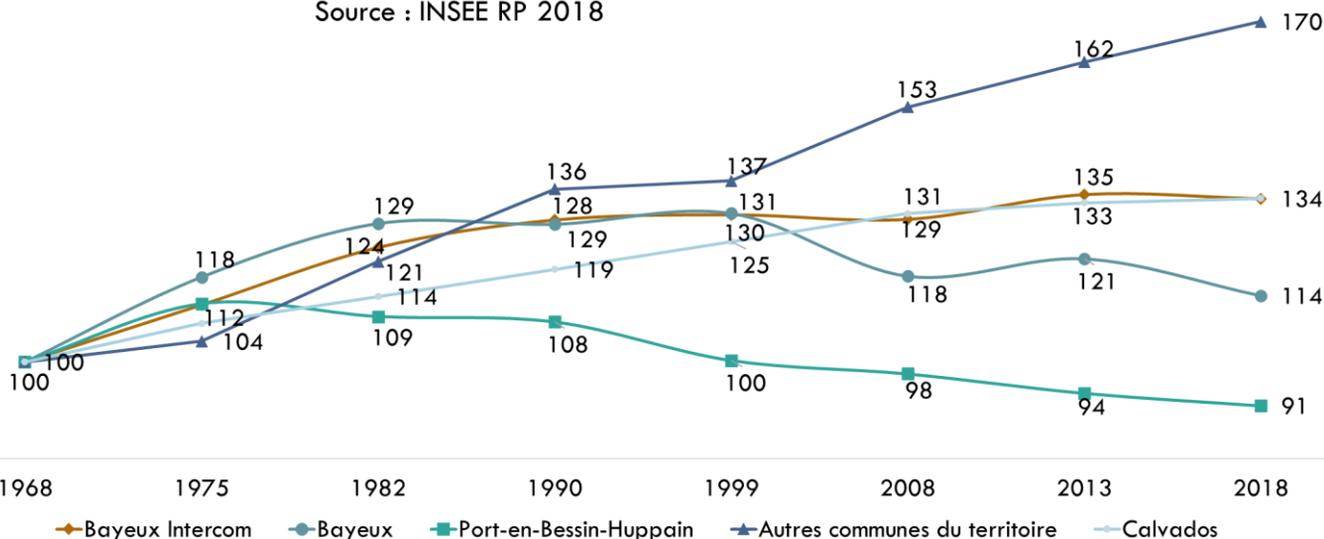
**Bayeux intercom se caractérise par un territoire à dominante rurale, avec une armature urbaine reposant sur :**

- **la ville-centre de Bayeux** (12 682 habitant.e.s), soit 43% de la population du territoire de Bayeux Intercom,
- **le pôle relais de Port-en-Bessin-Huppain** (1 938 habitant.e.s) soit 7% de la population du territoire Bayeux Intercom ,
- **des communes au profil plus rural** (15 095 habitant.e.s), soit 50% de la population intercommunale.

# Une croissance démographique modérée depuis 1968

## Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2018

Source : INSEE RP 2018



Le territoire de Bayeux Intercom a été marqué par une croissance démographique notable jusqu'à la fin des années 1990, sous l'impulsion du développement de l'emploi avec plus particulièrement l'implantation du siège du Crédit Lyonnais dans les années 1970-1980.

Depuis les années 1990, l'évolution démographique de Bayeux Intercom est irrégulière. **La dernière période intercensitaire est marquée par une légère déprise démographique (-0,1% par an entre 2013 et 2018).** Cette dynamique s'inscrit dans une tendance générale de très faible croissance à l'échelle du département du Calvados (+0,1% par an)

A l'échelle intra-communautaire, **Bayeux présente un taux de croissance nettement déficitaire** (-1,3% par an entre 2013 et 2018), grevant ainsi la moyenne intercommunale. La ville-centre enregistre une perte de près de 870 habitants entre 2013 et 2018.

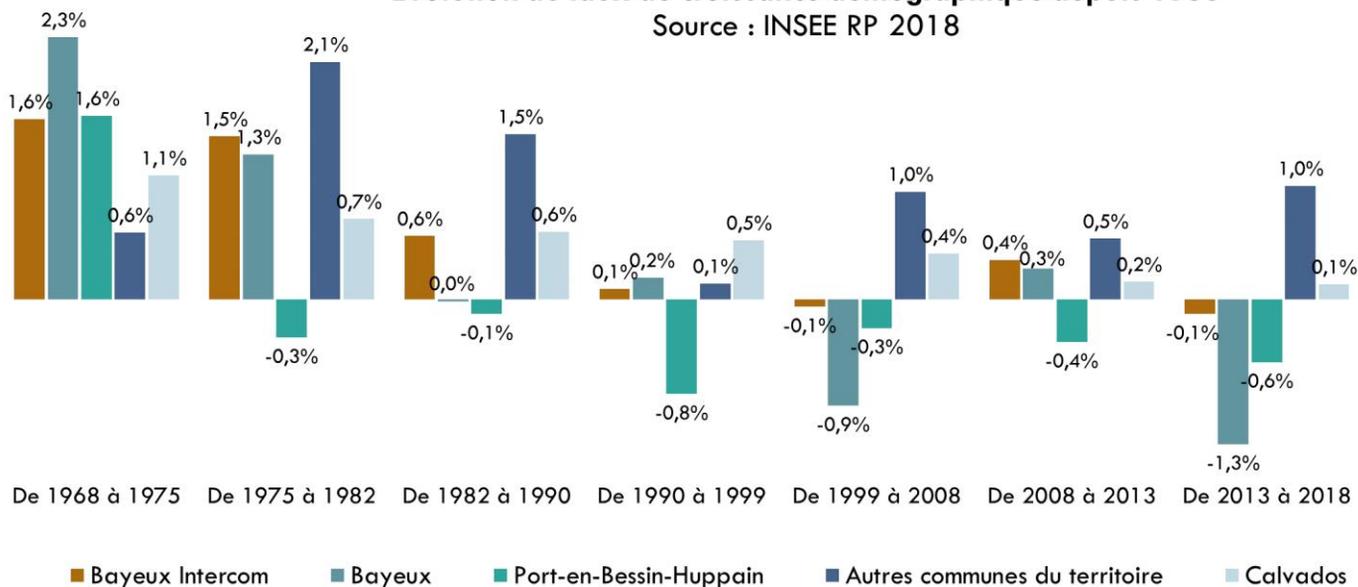
**La commune de Port-en-Bessin-Huppain perd également des habitants et ce, de manière continue** depuis les années 1980 (- 390 habitants entre 1980 et 2018)

A l'inverse, les communes périurbaines et rurales enregistrent un taux de croissance excédentaire (+ 1% par an entre 2013 et 2018).

**Cette dynamique met en évidence le phénomène de périurbanisation à l'œuvre sur le territoire de Bayeux Intercom.**

## Evolution du taux de croissance démographique depuis 1968

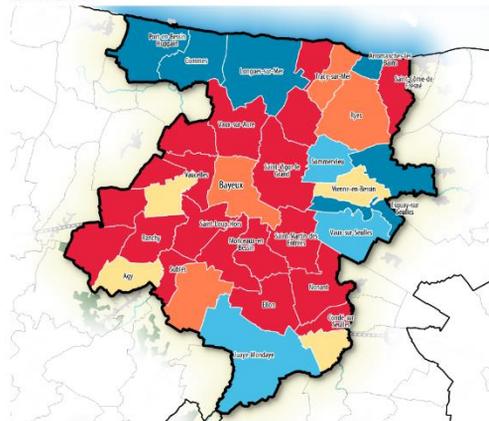
Source : INSEE RP 2018



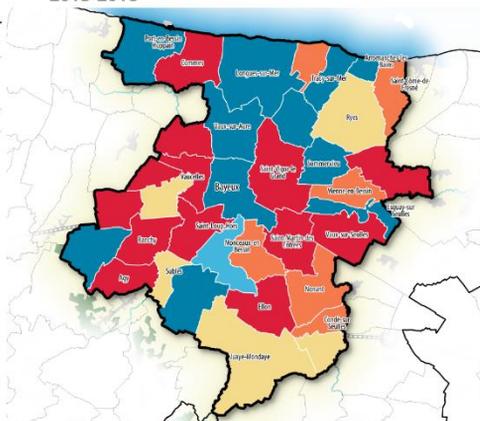
# Une attractivité du territoire contrastée

## Évolution annuelle de la population entre 2008 et 2018

PLH de Bayeux Intercom  
2008-2013



2013-2018



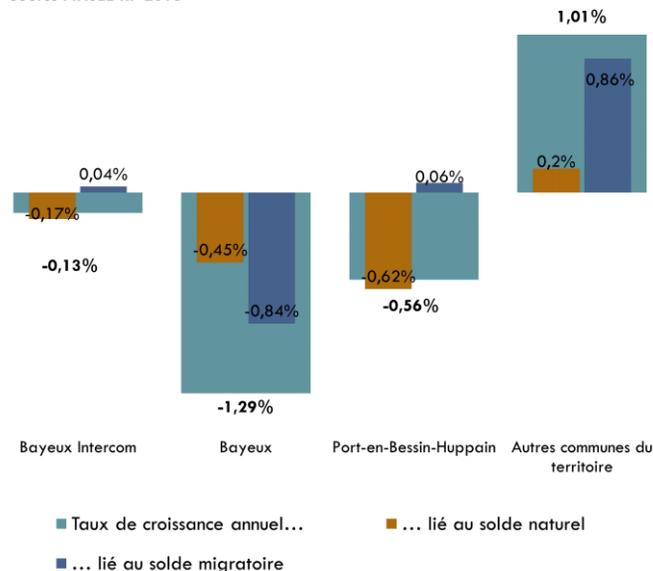
Réalisation : MERCAT - Janvier 2022  
Sources : Admin Express 2020 - INSEE RP 2018

MERCAT

## Une déprise démographique qui gagne de nombreuses communes sur la période récente

Moteurs de l'évolution démographique entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP 2018



Entre 2008 et 2013, Bayeux et sa couronne gagnent des habitants avec une croissance démographique supérieure à 1%/an. Néanmoins, certaines communes du littoral (Nord-Ouest) et quelques communes de la frange Est sont caractérisées par une perte d'habitants.

Entre 2013 et 2018, les situations sont différentes. La déprise démographique est marquée sur Bayeux (-1,3% par an) à coupler avec un solde naturel négatif et un départ des ménages, et dans une moindre mesure sur Port-en-Bessin-Huppain (-0,6%/an) caractérisé par un solde migratoire à l'équilibre et un solde naturel négatif.

Seules les communes périurbaines et rurales enregistrent un taux de croissance annuel positif (+1% par an), en lien avec des soldes naturels et migratoires positifs mais cachent des disparités territoriales. En effet, certaines communes rurales ont une évolution négative de la population pouvant être liées à des creux dans la dynamique de projet. D'autres communes situées sur la frange Sud continuent d'être attractives et illustrent le phénomène de périurbanisation s'opérant sur le territoire.

Depuis 2018, une croissance démographique est observée sur une majorité de communes en lien notamment avec la réalisation de lotissements. Exception faite pour quelques communes (Bayeux, Port-en-Bessin-Huppain ou Arromanches-les-Bains) qui continuent de perdre des habitants.

### Les moteurs de l'évolution démographique

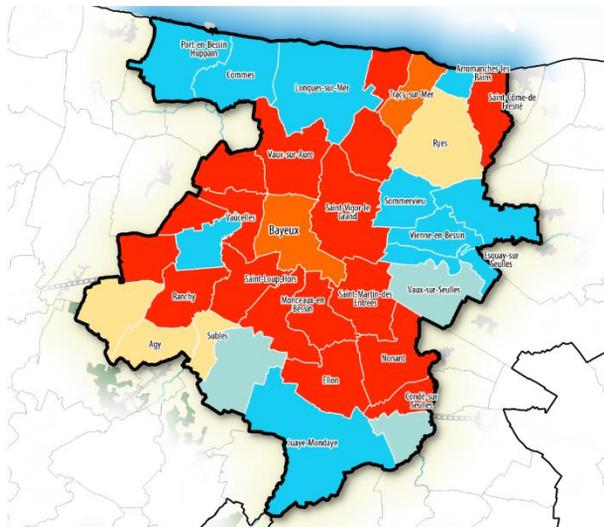
L'évolution de la population est le résultat de deux composantes :

- **Le solde naturel**, différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès ;
- **Le solde migratoire**, différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours d'une période donnée.

## Évolution annuelle de la population liée au solde migratoire entre 2008 et 2018

PLH de Bayeux Intercom

2008-2013



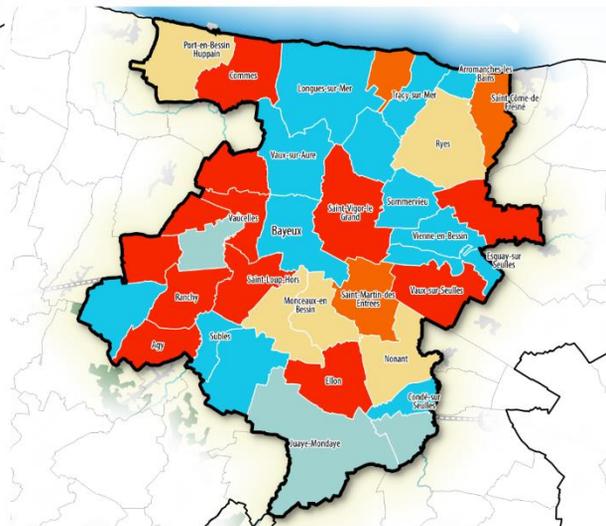
0 5 km

- Limites d'EPCI
- Limites communales

### Évolution de la population liée au solde migratoire par an

- Moins de -0,5 %
- De -0,5 à 0 %
- De 0 à 0,5 %
- De 0,5 à 1 %
- Plus de 1 %

2013-2018



Réalisation : MERCAT - Janvier 2022  
Sources : Admin Express 2020 - INSEE RP 2018

MERCAT

## Une installation de populations nouvelles en diminution

Entre 2008 et 2013, les communes de la première couronne bayeusaine sont attractives en témoignent les soldes migratoires nettement positifs, notamment sur les communes de Ellon (+4,2% /an), Esquay-sur-Seulles (+6,3%/an), Monceaux-en-Bessin (+3%/an) ou Saint-Loup-Hors (+6%/an). **La ville-centre de Bayeux est également attractive avec un solde migratoire positif (+0,7%/an).**

Les communes situées sur la frange littorale Nord-Ouest, à l'extrémité Sud et à l'Est sont caractérisées par un solde migratoire négatif ou à l'équilibre à l'image de Juaye-Mondaye (-0,6%/an), Port-en-Bessin-Huppain (-0,7%/an), Longues-sur-Mer (-1,5% /an) ou Commes (-2,1% par an).

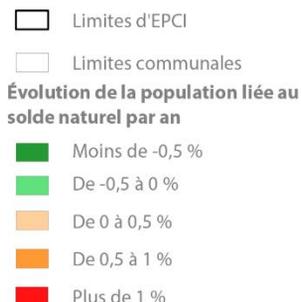
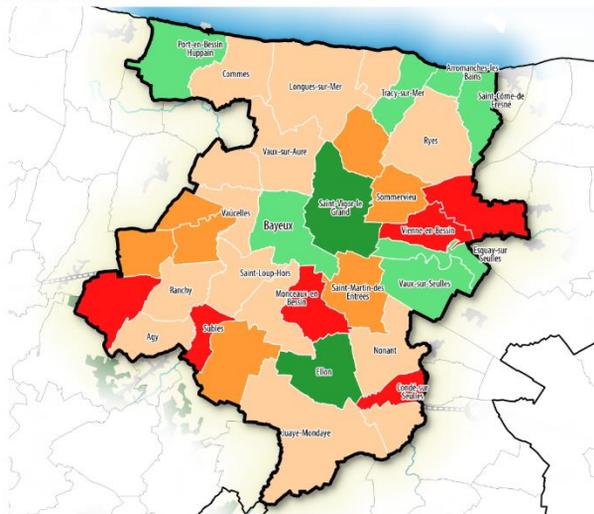
Entre 2013 et 2018, certaines communes localisées à l'extrême Sud du territoire, sur la frange littorale continuent de perdre en attractivité. Bayeux enregistre également un solde migratoire déficitaire de -0,84%/an.

Néanmoins, d'autres communes plus rurales situées pour une majorité d'entre elles au Sud de Bayeux sont attractives auprès des ménages primoaccédants en lien notamment avec des prix de l'immobilier qui restent plus accessibles que sur la partie nord du territoire.

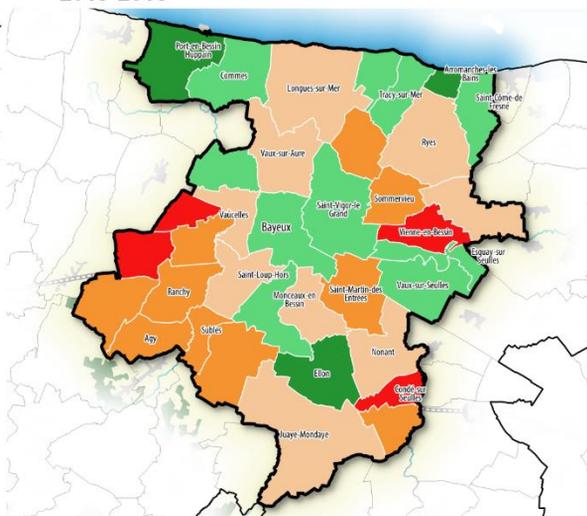
## Évolution annuelle de la population liée au solde naturel entre 2008 et 2018

PLH de Bayeux Intercom

2008-2013



2013-2018



Réalisation : MERCAT - Janvier 2022  
Sources : Admin Express 2020 - INSEERP 2018

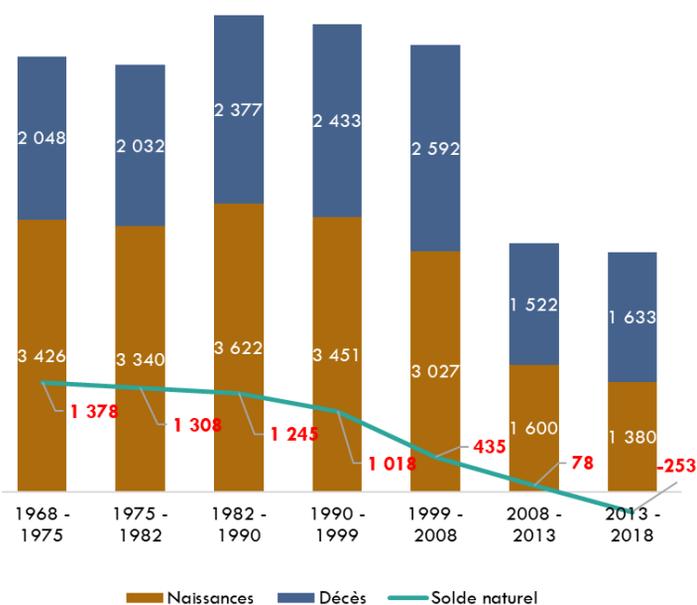
MERCAT

0 5 km

## Un renouvellement naturel de la population qui n'est pas assuré

### Evolution du solde naturel sur le territoire de Bayeux intercom entre 1978 et 2018

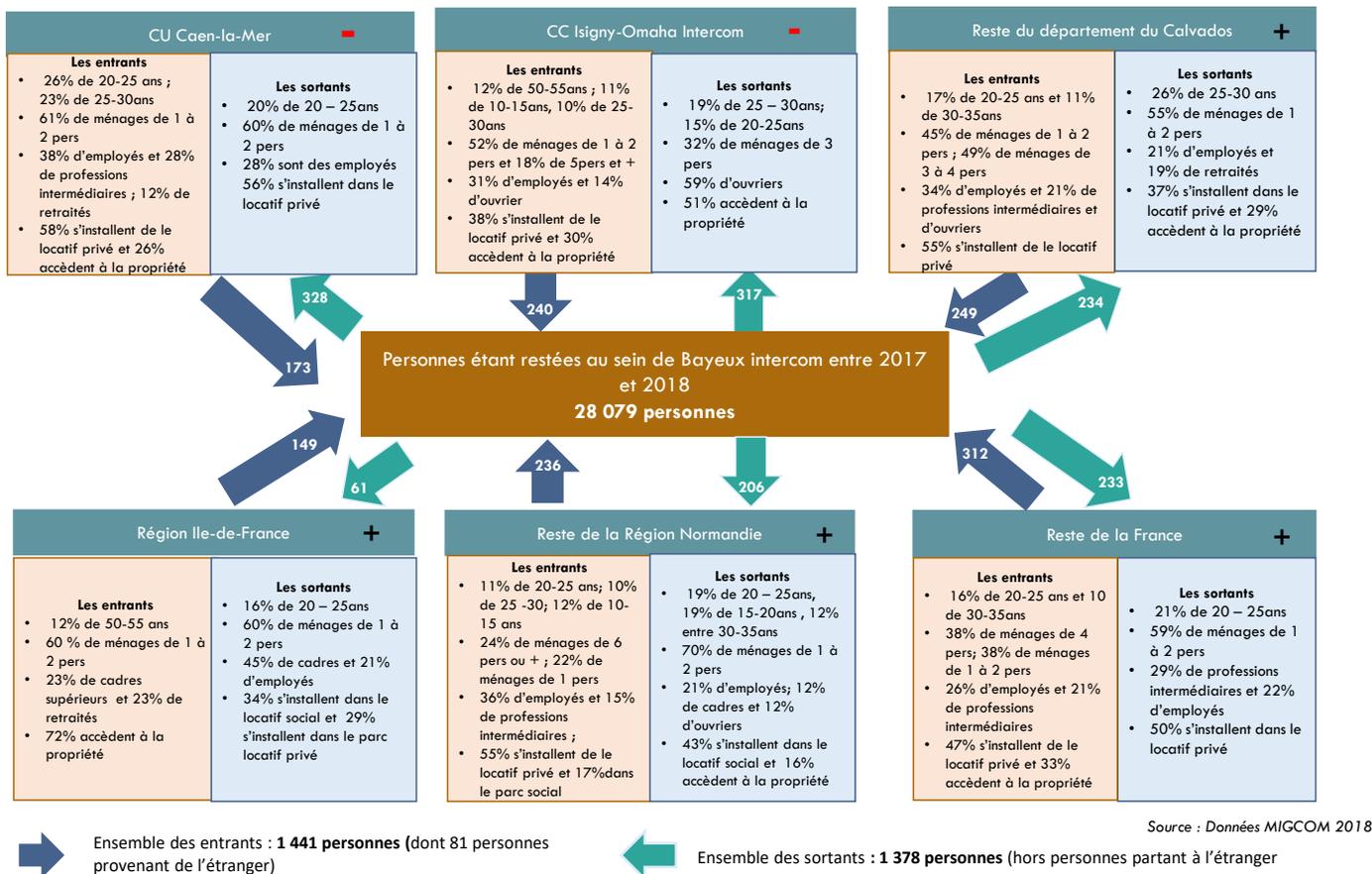
Source : INSEE RP 2018



Le solde naturel s'est considérablement réduit depuis les années 1970. S'il participait à une croissance nette de la population jusqu'à la fin des années 1990, le rôle du solde naturel dans la croissance démographique s'est nettement réduit depuis les années 2000, pour finalement devenir déficitaire sur la dernière période intercensitaire. La forte tendance au vieillissement laisse entrevoir pour les années à venir une baisse du solde naturel.

Entre 2008 et 2013, le solde naturel était déjà négatif sur les communes structurantes du territoire (Bayeux, Port-en-Bessin-Huppain, Saint-Vigor-le-Grand), certaines communes de la frange Est (Tracy-sur-Mer, Arromanches-les-Bains, Saint-Côme-de-Fresné, etc.) Esquay-sur-Seulles, Vaux-sur-Seulles, etc.). Cette tendance se poursuit sur la période récente. A l'inverse, l'ouest et le Sud du territoire est marqué par un solde naturel excédentaire avec des taux particulièrement importants sur Cottun (+1,3%/an), Cussy (+1,4%/an), ou Condé-sur-Seulles (+1,3%/an). Des chiffres à relativiser toutefois compte-tenu des faibles volumes concernés.

# Une attractivité du territoire contrastée



## Des départs sur des territoires limitrophes, un territoire attractif pour des ménages extérieurs au Département

L'analyse « origine – destination » des flux résidentiels permet d'apporter des éléments de compréhension aux stratégies résidentielles des ménages locaux une année avant leur recensement.

Entre 2017 et 2018, Bayeux Intercom enregistre 1441 installations de ménages sur son territoire et 1378 départs. Ainsi, Bayeux Intercom est un territoire relativement attractif avec un solde migratoire de + 62 personnes.

La grande majorité des flux résidentiels se font avec les intercommunalités limitrophes plus particulièrement avec la Communauté urbaine de Caen-la-Mer et Isigny-Omaha Intercom.

Le pôle métropolitain et universitaire de Caen-la-Mer draine notamment des jeunes de Bayeux Intercom en âge de réaliser leurs études supérieures. 26% des ménages originaires de Bayeux Intercom, s'installant sur la CU de Caen-la-Mer ont entre 20 et 25ans et 60% sont des ménages de 1 à 2 personnes.

Bayeux Intercom est également caractérisé par un nombre de départs plus important que le nombre d'arrivées avec la CC d'Isigny-Omaha. Les ménages qui quittent le territoire pour la CC ont davantage un profil familial, aux revenus plus limités (32% sont des ménages de 3 personnes et 59% sont des ouvriers).

De plus, le territoire est également attractif auprès de ménages actifs et pré-retraités (23% des ménages sont à la retraites et 12% ont entre 50 et 55 ans), majoritairement originaires de région parisienne au pouvoir d'achat élevé (9% des entrants sur Bayeux Intercom sont originaires d'Ile-de-France, 23% sont des cadres). Ces ménages sont attirés par le cadre de vie de qualité et les prix immobiliers plus attractifs.

**Migrations résidentielles**

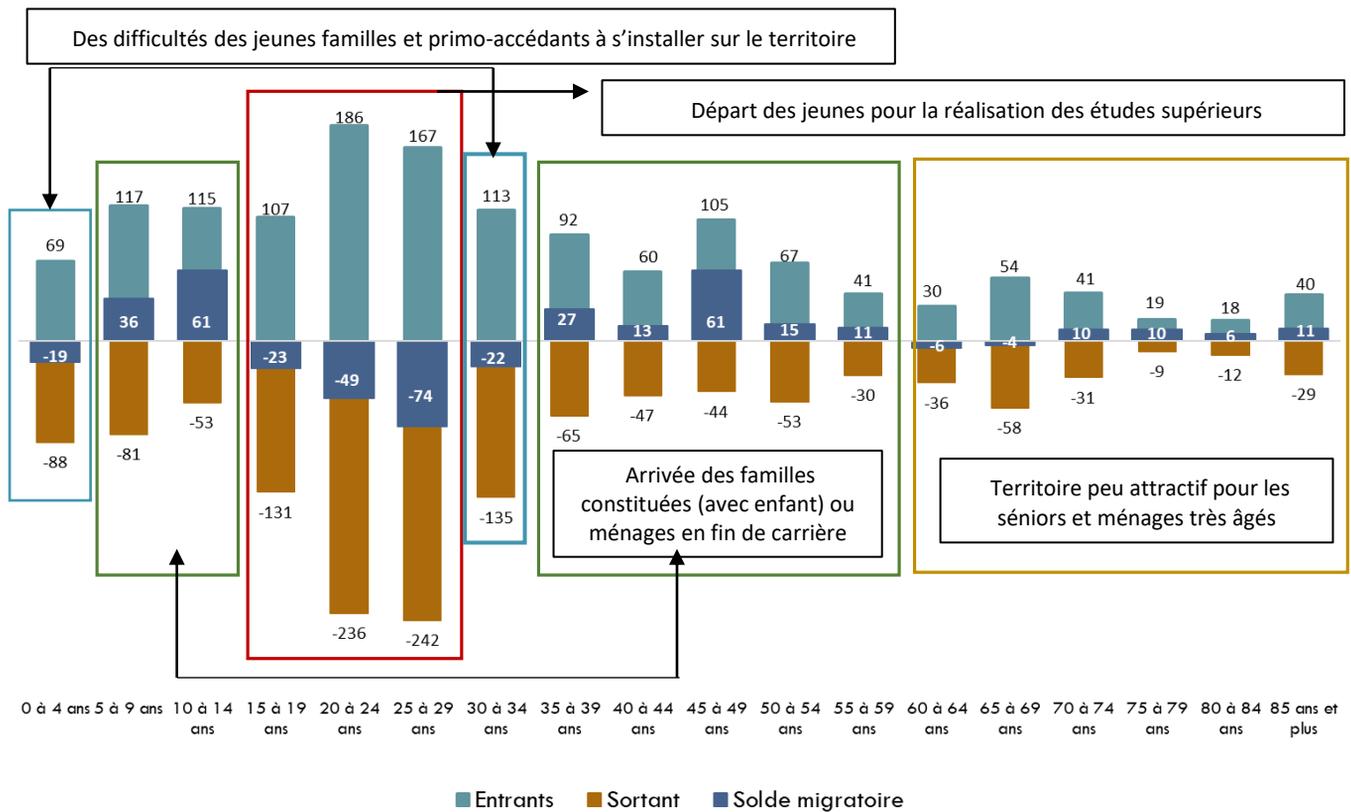
Cette base de données, issue du recensement de l'INSEE, permet de connaître les flux résidentiels (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale) des ménages venant s'installer sur un territoire et ceux le quittant. Les migrations résidentielles portent sur :

- Le lieu de résidence des ménages un an auparavant,
- La population âgée d'un an ou plus

# Une attractivité du territoire contrastée

## Solde migratoire selon l'âge - Bayeux intercom une année auparavant

Source : Données MIGCOM 2017



L'analyse « origine – destination » des flux résidentiels permet d'apporter des éléments de compréhension aux stratégies résidentielles des ménages locaux une année avant leur recensement

## Une attractivité vis-à-vis des 35-60 ans, des départs des jeunes décohabitants et jeunes actifs

L'analyse des flux migratoires selon la tranche d'âge des personnes en mobilité permet de mettre en évidence plusieurs phénomènes :

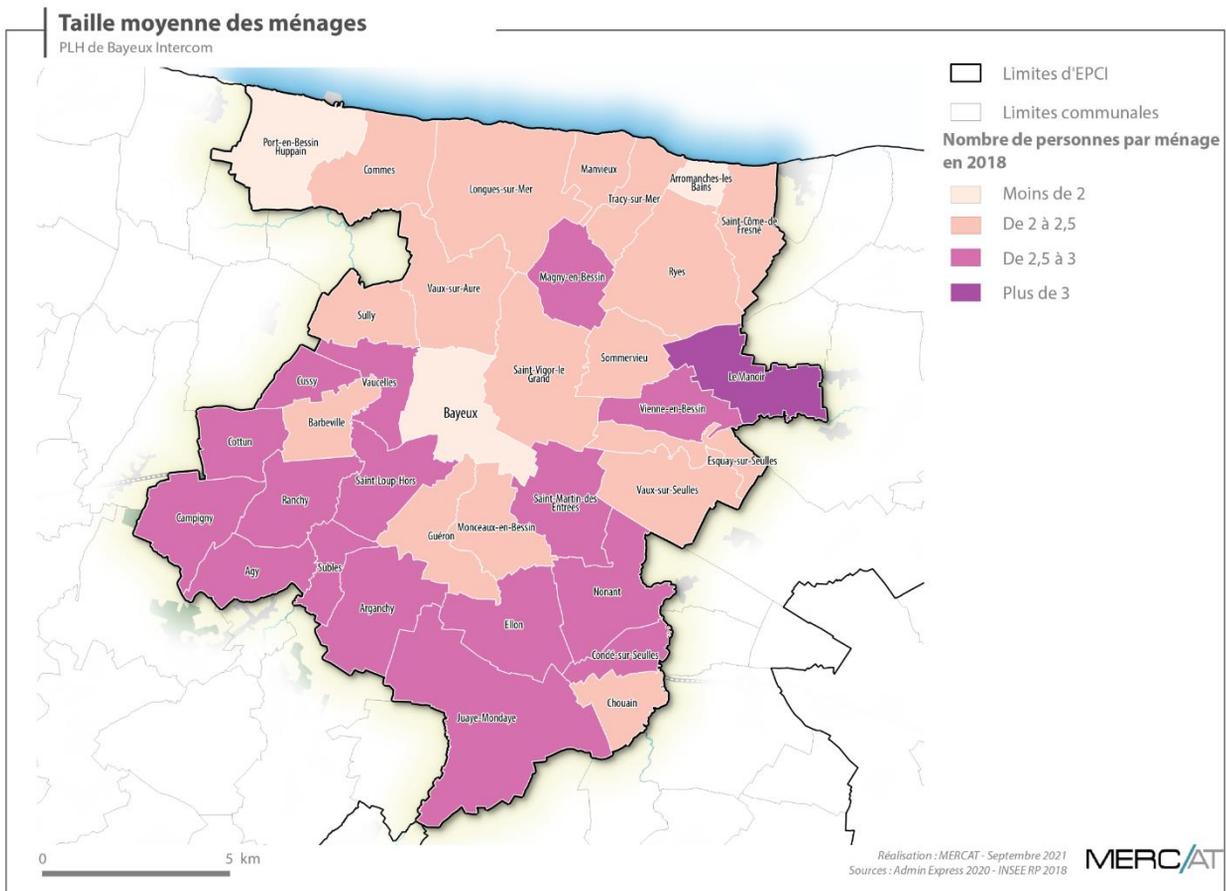
- **Un départ des jeunes** (15-29 ans) en âge de réaliser leurs études et d'obtenir leur premier emploi, des jeunes qui se rapprocheront des territoires économiquement plus dynamiques qui concentrent les équipements scolaires structurants (universités, écoles, etc.),
- **Des primo-accédants et jeunes familles qui rencontrent également des difficultés pour s'installer** sur le territoire. Bayeux Intercom enregistre un solde migratoire déficitaire sur la tranche d'âge (25-34ans), du fait des prix affichés supérieurs à leur budget,
- **Des arrivées de familles déjà constituées** (35-49 ans, avec des enfants de 5 à 14 ans) et actifs en fin de carrière, attirés par un cadre de vie plus agréable et des logements plus adaptés à la poursuite de leur parcours résidentiel (profil de secondo accédants).
- **Un territoire moins attractif pour les retraités et ménages très âgés** (rapprochement des services et équipements présents dans les grandes agglomérations notamment sur Caen / intégration dans des structures d'hébergement).

## Retours des élus



- **Un départ de jeunes / jeunes couples pour certaines communes en raison d'une offre en logement insuffisante et à des prix qui sont bien supérieurs à la capacité de ces ménages**
- **Des acquéreurs aux profils variés :**
  - **Des primo-accédants / jeunes couples qui s'orientent vers des projets de construction neuve dans les lotissements (petites parcelles de 400 m<sup>2</sup>)**
  - **Des ménages entre 35 et 45 ans et des pré-retraités, au budget plus conséquent qui vont investir (pour soi ou pour de la location)**
  - **Des ménages parisiens au fort pouvoir d'achat**

# Des ménages de plus en plus petits Une frange Sud au profil plus familial



Avec une taille moyenne des ménages de 2,10 personnes en 2018, **Bayeux Intercom présente un profil peu familial.**

La ville-centre, les communes de Port-en-Bessin-Huppain et Arromanches-les-Bains présentent également un profil peu familial (moins de 2 personnes / ménage), à mettre en relation avec un poids plus important de ménages unipersonnels, le profil plus vieillissant de la population et une offre en logements inadaptée aux besoins des ménages.

**Les communes situées au sud de Bayeux ont un profil plus familial** (plus de 2,5 personnes / ménage), en lien avec l'arrivée de familles avec jeunes enfants et un solde naturel positif.

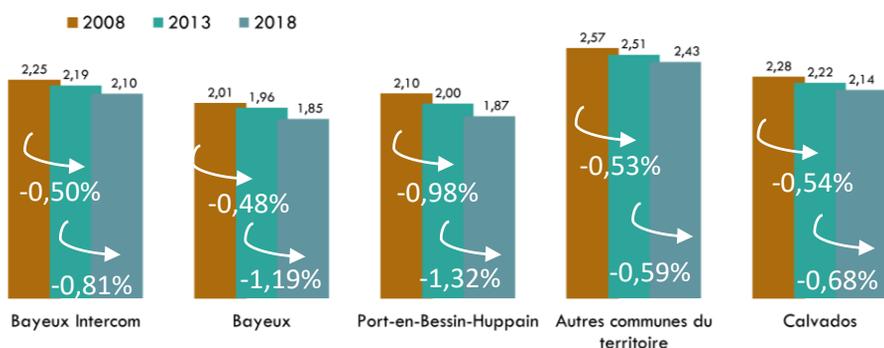
Une **baisse généralisée de la taille moyenne des ménages** est observée sur Bayeux Intercom et se traduit par le passage d'une taille moyenne de **2,25 en 2008 à 2,10 personnes par ménage en 2018.**

Sur la période récente, le **desserrement des ménages s'est accéléré** (-0,8 %/an) et est plus important qu'à l'échelle départementale (-0,7%/an). Ce phénomène engendre une augmentation du nombre de ménages et un **accroissement des besoins en logements (110 / an entre 2013 et 2018).**

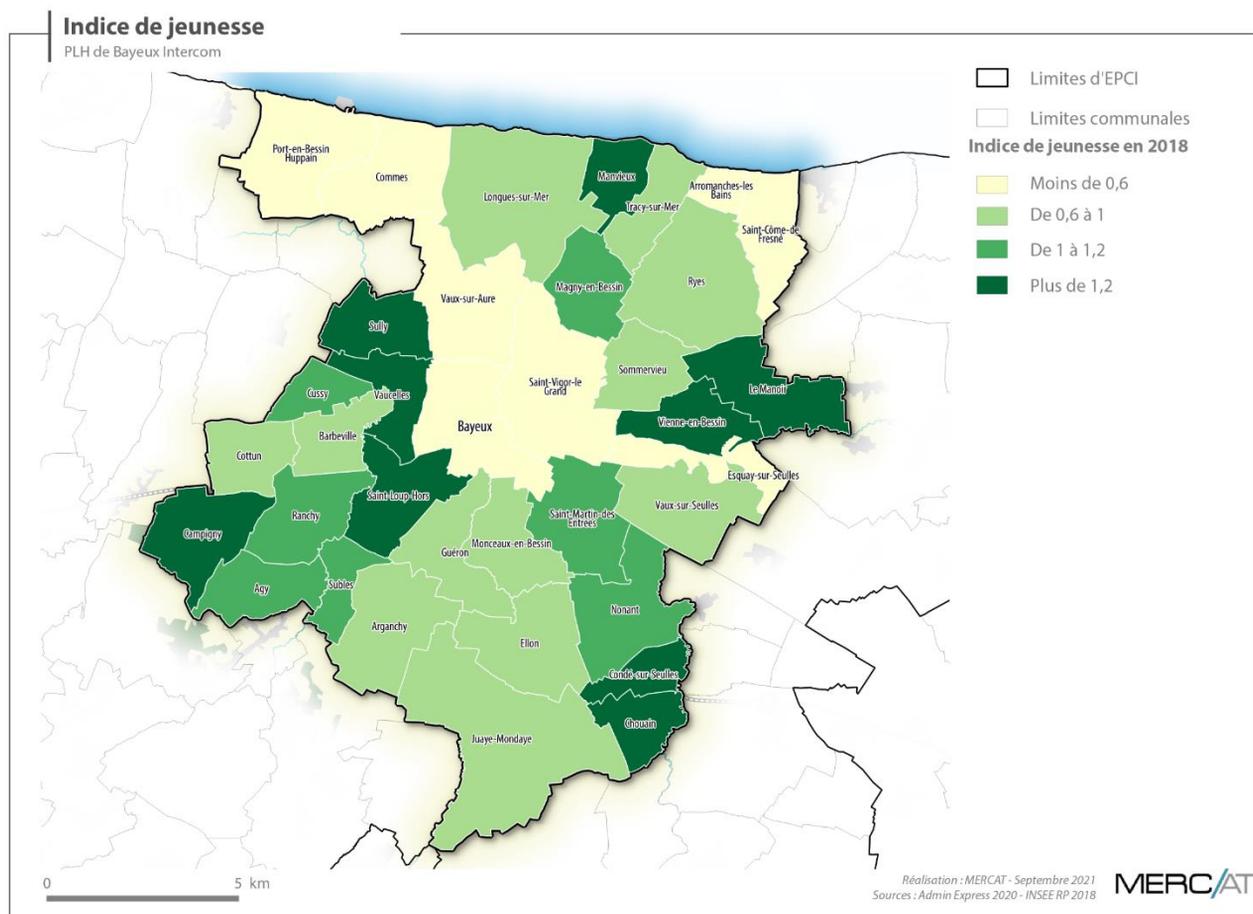
A noter que le rythme de desserrement des ménages est particulièrement rapide sur la commune de Bayeux (-1,2%), grevant la moyenne intercommunale et traduit la mutation des profils de population accueillis sur la ville centre.

## Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2008

Source : INSEE RP 2018



# Un phénomène de vieillissement marqué sur les pôles structurants du territoire



*Indice de jeunesse : rapport entre les moins de 20 ans et les 60 ans et plus*

**Le territoire de Bayeux Intercom présente un profil vieillissant en témoignent les constats suivants :**

- **Un faible indice de jeunesse (0,65), en baisse par rapport à 2013 (0,79) et inférieur à la moyenne du Département (0,86),**
- **Une hausse de la part des seniors** (33% en 2018, soit 9 980 personnes, contre 29% en 2013) – en parallèle, 30% de la population a moins de 30 ans (9 050 jeunes), une part en baisse par rapport à 2013 (33%), et inférieure à la moyenne départementale (35%),
- **Une hausse de la part des ménages unipersonnels** (38% en 2018 contre 34% en 2013), une valeur proche de la moyenne départementale (37%)?

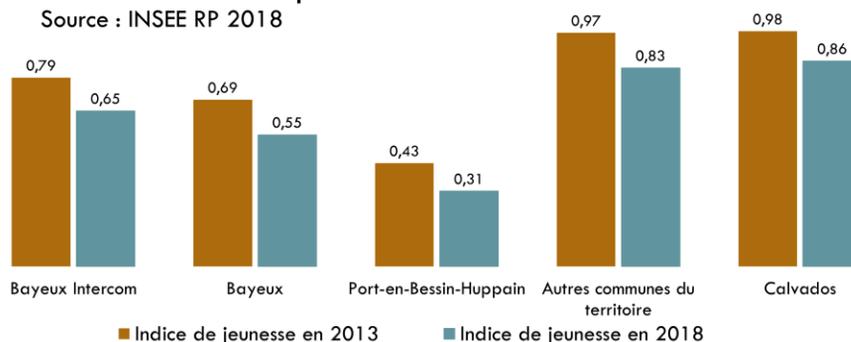
A l'échelle du territoire, les communes de **Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain** sont **particulièrement marquées par ce phénomène de vieillissement** de la population (sur ces deux communes, 37% de la population a 60 et plus), avec une part de ménages unipersonnels nettement supérieure à la moyenne intercommunale (respectivement 50% et 43% de ménages composés d'une personne). Ce **vieillissement peut être corrélé à la présence de structure d'hébergement pour personnes âgées** sur les pôles structurants du territoire (6 des 9 structures sont concentrées sur Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain).

A l'inverse, les communes périurbaines et rurales moins marquées par ce phénomène, comptent 29% d'habitants de 60 et plus, leur développement ayant été porté par l'installation de famille avec enfant(s). En effet, en moyenne, les **couples avec enfants et les familles monoparentales représentent 40% des ménages sur le reste des communes du territoire.**

# Un profil peu familial en lien avec le vieillissement de la population

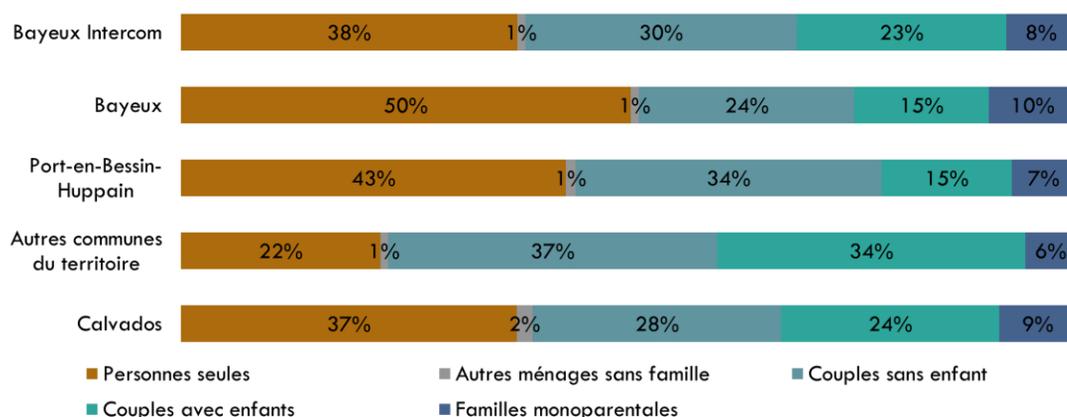
## Evolution de l'indice de jeunesse

Source : INSEE RP 2018



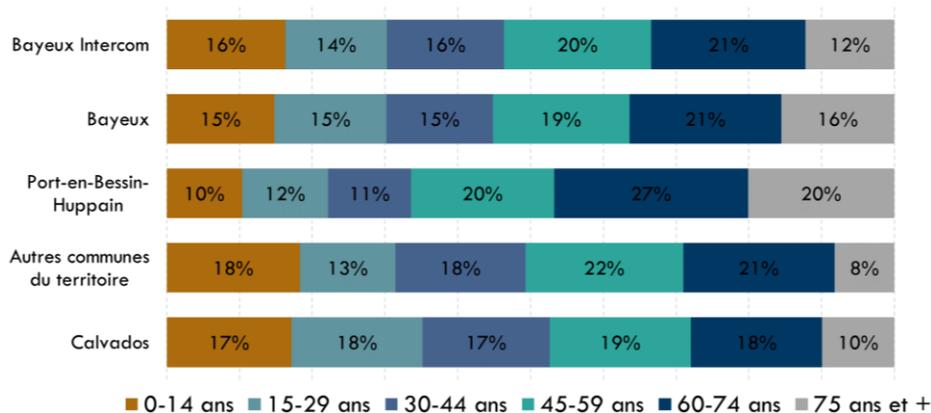
## Répartition des ménages selon leur composition familiale

Source : INSEE RP 2018



## Répartition de la population par classe d'âge

Source : INSEE RP 2018



### Quelques définitions :

**Un ménage** désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes ne soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne (source : INSEE).

**Une famille** est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

- Soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage
- Soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage.

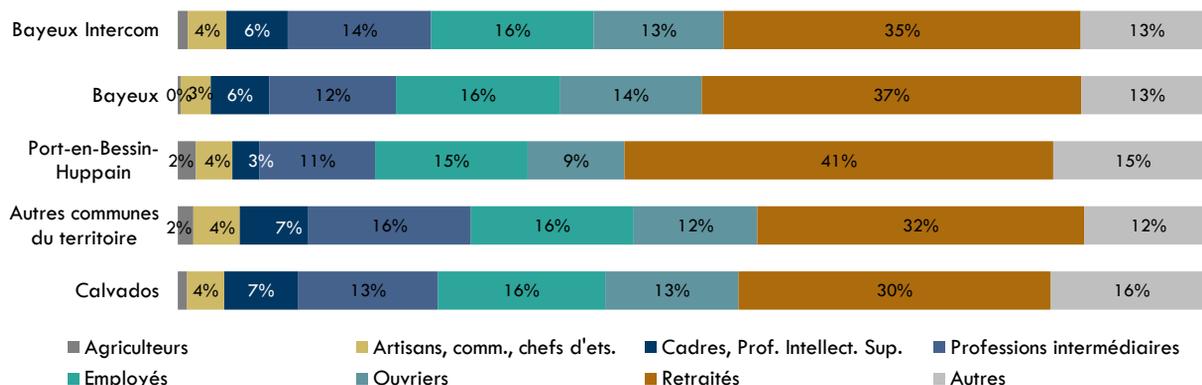
Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

La taille des ménages d'un territoire correspond au nombre moyen d'occupants par résidence principale.

# Un pôle d'emploi structuré à l'échelle du département

## Catégories socio-professionnelles de la population de plus de 15 ans

Source : INSEE RP 2018



**Bayeux Intercom est un bassin d'emploi majeur à l'échelle du département**, avec près de 550 entreprises enregistrées au registre de l'industrie et du commerce (*source:www.bayeux-intercom.fr*). Le territoire dispose d'un nombre plus important d'emplois par rapport au nombre d'actifs occupés, avec un indice de concentration d'emploi de 1,14.

Néanmoins, quelques disparités sont à observer selon les secteurs. Les polarités économiques sont principalement les communes de Port-en-Bessin-Huppain (1,95) et de Bayeux (1,91).

**En termes de CSP, il convient de mettre en évidence le poids important des retraités au sein de l'intercommunalité, qui représente plus de 1 personne sur 3 (35%).** Les retraités sont particulièrement présents sur la commune de Port-en-Bessin-Huppain (41%) et à Bayeux (37% de la population). A l'échelle départementale, ils représentent 30% de la population.

Les classes moyennes (ouvriers, employés, professions intermédiaires) représentent 43% à l'échelle de l'intercommunalité, soit une moyenne similaire à celle observée sur le département. Les classes moyennes sont sous-représentées à Port-en-Bessin-Huppain (35%).

Les cadres sont plus présents sur la ville centre (6%) et sur les communes périurbaines et rurales (7%) par rapport à Port-en-Bessin-Huppain (3%) mais ne représentent qu'une faible part des actifs sur le territoire.

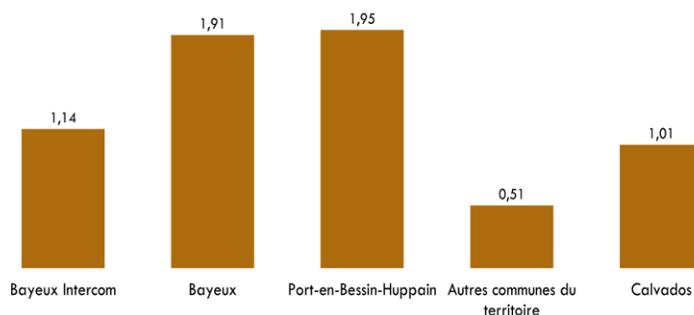
### Retours du service Développement économique



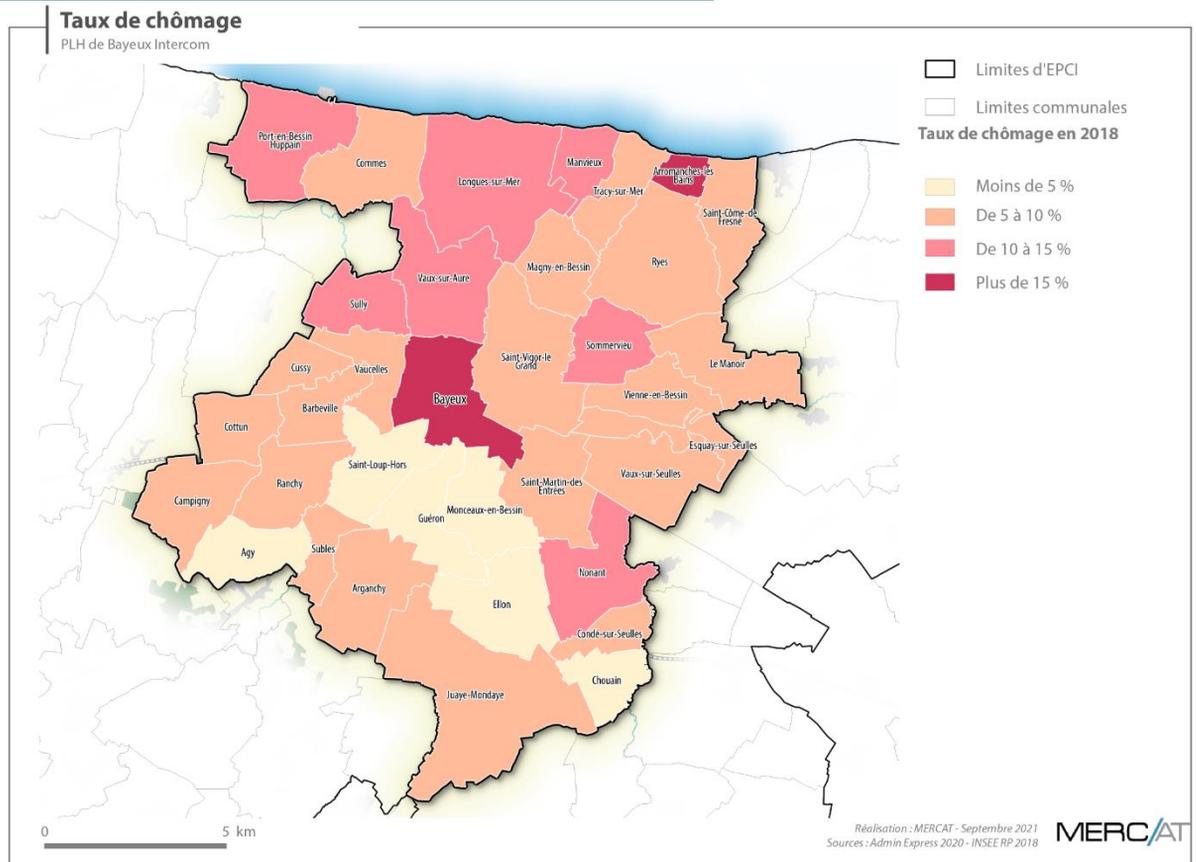
**Le paysage économique de Bayeux intercom s'appuie principalement sur les secteurs de :**

- **L'agroalimentaire** (Relais d'Or Miko, FRIAL, Lactalis, Maison Johannes Boubée)
- **La pêche et la maintenance navale** (Copeport, Ifremer, James Patrick, Mecanor, Port Marée, Société Nouvelle Digne et Françoise)
- **Le tourisme (tourisme de mémoire, thématique médiévale)**
- **L'industrie et la mécanique de précision** (AEI, Factem, Hydequip, Jenoptik/Hommel-Etamic, Pantechnik, Piercan, Voisin)
- **Le Commerce et les services**

Indice de concentration d'emploi  
Nombre d'emplois pour 1 actif occupé  
Source : INSEE RP 2018

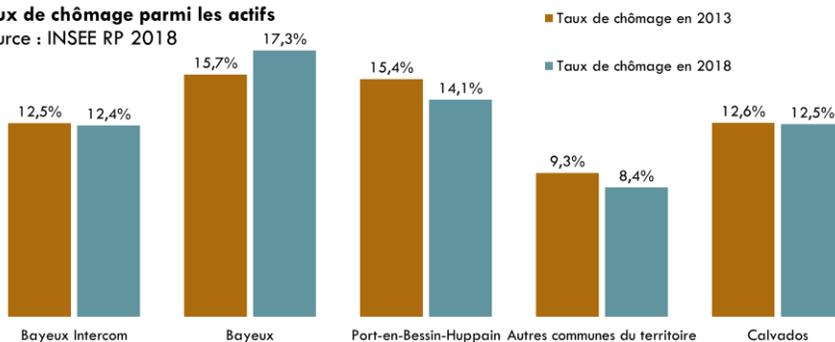


# Néanmoins, des actifs de Bayeux davantage touchés par le chômage



## Taux de chômage parmi les actifs

Source : INSEE RP 2018



Le taux de chômage parmi la population active est de 12,4% en 2018 (source INSEE), un poids stable par rapport à 2013. Cette moyenne est similaire à celle observée sur le département (12,5%).

Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain enregistrent un taux de chômage plus élevé que la moyenne intercommunale (respectivement de 17,3% et 14,1%)

Seule Bayeux enregistre un taux de chômage en augmentation par rapport à 2013 (+1,6 point entre 2013 et 2018)

Les communes périurbaines et rurales sont moins concernées par ce phénomène avec des situations professionnelles plus favorables et 8,4% de la population au chômage.

**Un chômeur, au sens de l'INSEE, est une personne en âge de travailler (15 ans ou plus) qui répond simultanément à trois conditions :**

- Être sans emploi (ne pas avoir travaillé au moins une heure durant une semaine de référence) ;
- Être disponible pour prendre un emploi dans les 15 jours ;
- Avoir cherché activement un emploi dans le mois précédent ou en avoir un qui commence dans moins de trois mois.

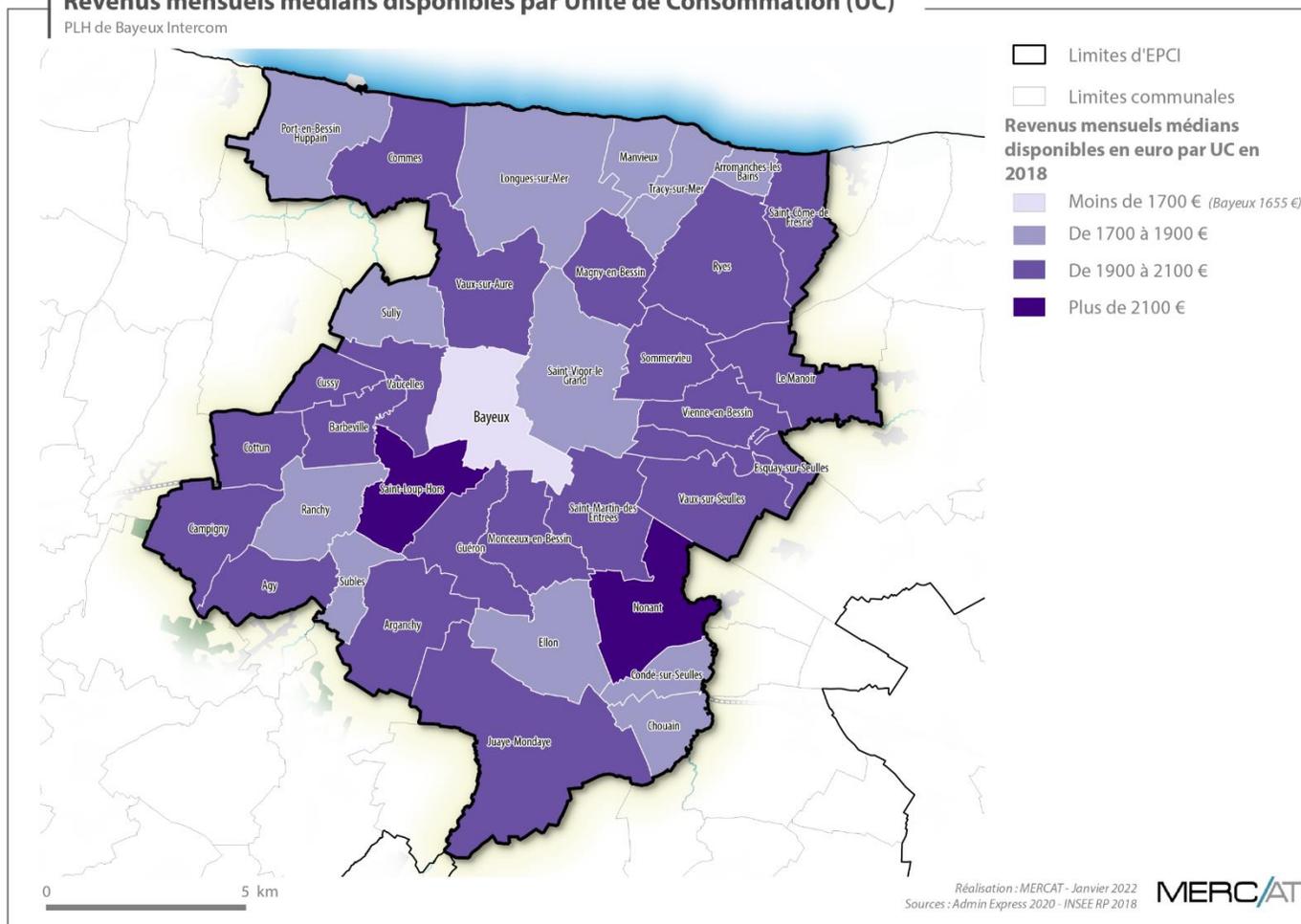
Cette définition est celle adoptée en 1982 par le Bureau international du travail (BIT). Un chômeur au sens du BIT n'est pas forcément inscrit à Pôle Emploi, et inversement.

Un **demandeur d'emploi** est une personne inscrite à Pôle Emploi. Les conditions exigées pour l'inscription sont : « Être à la recherche d'un emploi, Accéder au marché du travail ; Être en règle avec leur situation pour les étrangers ». Pôle Emploi distingue 5 catégories de demandeurs d'emploi (de A à E).

# Une précarité des ménages marquée à Bayeux

## Revenus mensuels médians disponibles par Unité de Consommation (UC)

PLH de Bayeux Intercom



Le revenu médian annuel disponible au sein de l'intercommunalité est de 21 890 € par unité de consommation, équivalent à 1825 € par mois, soit un revenu identique au Calvados.

La précarité des ménages est plus forte à Bayeux (1655 € par mois et UC), 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.

En parallèle, le taux de pauvreté (source INSEE – RGP 2018) est de 10,8%, une valeur légèrement inférieure à la moyenne départementale (12,1%). Les moins de 30 ans et les locataires du territoire intercommunal présentent néanmoins une surreprésentation du taux de pauvreté par rapport à la moyenne intercommunale (respectivement 17,4% et 21,8%).

**Le revenu disponible** est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activités, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers et les prestations sociales reçues auxquels sont déduits les impôts directs et prélèvements sociaux.

Le revenu disponible par unité de consommation (UC), également appelé "niveau de vie", est le revenu disponible par "équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC (ou niveau de vie).

L'**unité de consommation (UC)** est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

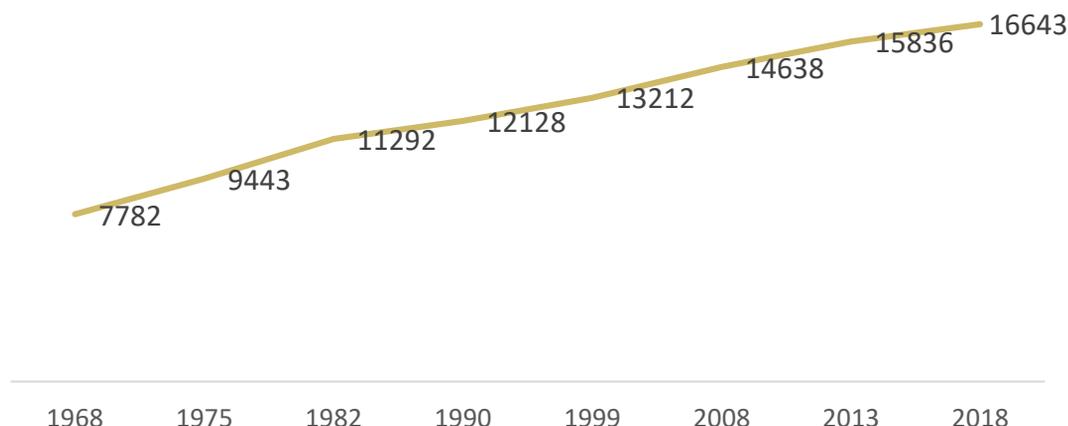


## **Un parc de logements de moins en moins adapté aux besoins des ménages**

# Une croissance du parc de logements supérieure à la croissance démographique mais qui permet d'accueillir de moins en moins de nouveaux habitants

## Evolution du nombre de logements sur Bayeux Intercom depuis 1968

Source : INSEE RP 2018



## Une hausse du parc de logements résidentiel en léger recul

**En un demi-siècle, le parc de logements a plus que doublé (7 780 unités en 1968 et 16 650 logements en 2018).** Cette évolution est largement due au développement du parc de résidences principales. En effet, 83 % des logements sont aujourd'hui occupés de manière permanente (13 770 unités concernées).

D'après les données INSEE du dernier recensement (RGP 2018) le parc de résidences secondaires occupe 10% du parc total de logements (1 630 unités), une part inférieure à la moyenne départementale (18%) mais qui masque de fortes disparités territoriales.

Près de **1 230 logements sont vacants** (inoccupés à la date du recensement), soit 7% du parc de logements. Cette vacance reste modérée et est principalement localisée sur la ville-centre.

L'analyse du parc de résidences secondaires et du parc de logements vacants sera détaillée ultérieurement dans les parties suivants : « *Une frange littorale marquée par une forte proportion de résidences secondaires* », « *Une vacance modérée qui touche les petites typologies et les logements de moindre qualité* » et « *une vacance structurelle concentrée à Bayeux* ».

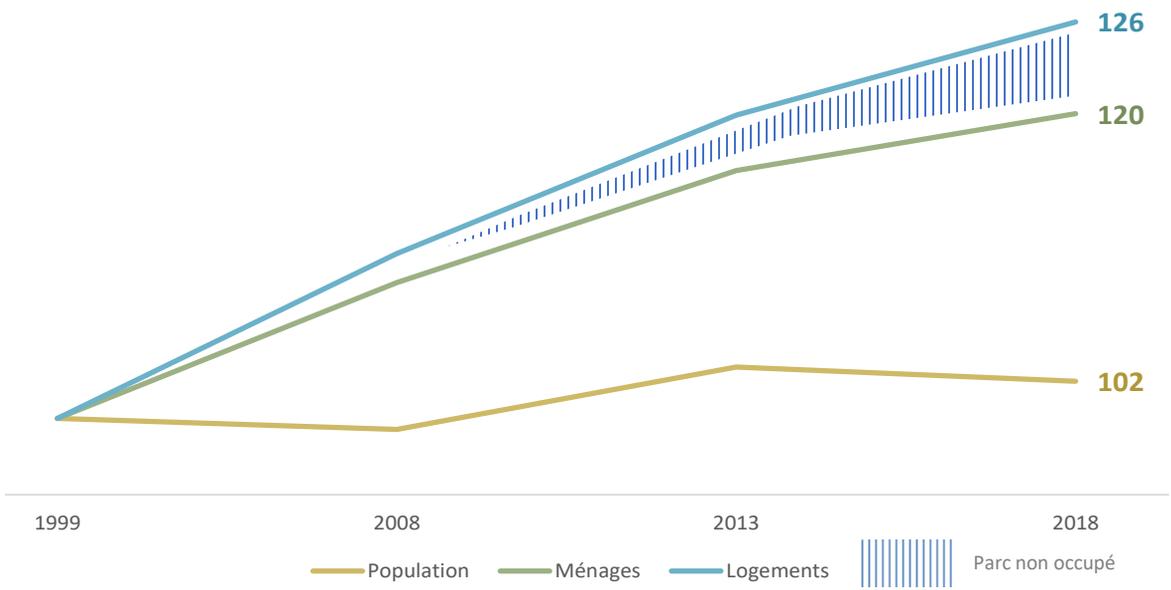
A noter que sur la dernière période intercensitaire, la croissance du parc de logements vacants et celui des résidences secondaires (respectivement +2%/an et +3,4%/an), est plus importante que celle observée pour le parc de résidences principales (+0,6%/an).

Enfin, la croissance du parc de logements permet de moins en moins d'accueillir de nouveaux habitants. En effet, **on observe une déconnexion progressive entre le parc de logements et les ménages** qui explique la hausse du parc non occupé de manière permanente (logements vacants et résidences secondaires).

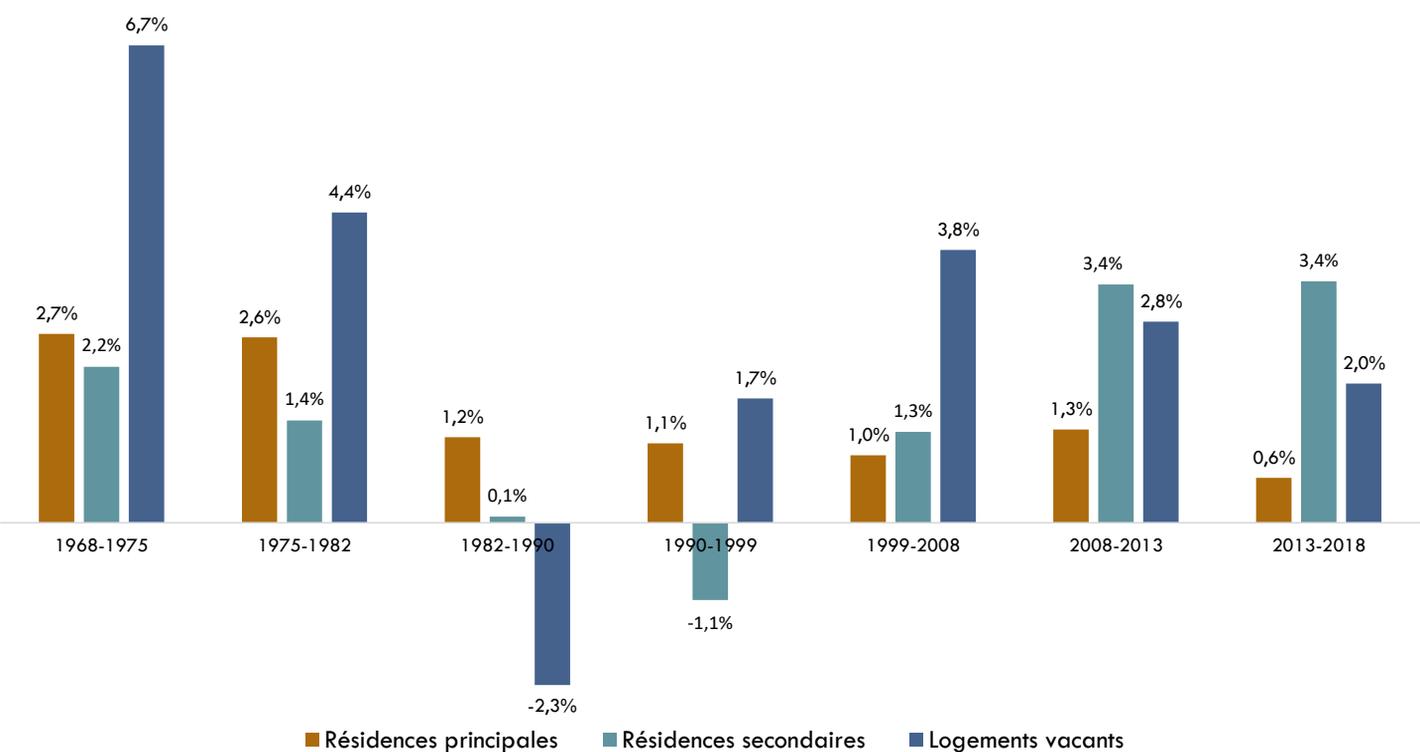
De plus, le nombre de ménages tend à augmenter tandis que la population diminue légèrement, traduisant un **phénomène de desserrement des ménages et induit de nouveaux besoins en logements**.

# Une croissance du parc de logements supérieure à la croissance démographique mais qui permet d'accueillir de moins en moins de nouveaux habitants

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



Taux d'évolution annuel du parc de logement entre 1968 et 2018 sur Bayeux Intercom  
 Source : INSEE RP 2018



# Une faible dynamique de la production de logements ces dernières années

Entre 2013 et Juillet 2021, plus de 870 de demandes d'autorisation d'urbanisme (865 permis de construction et 8 déclarations préalables) ont été déposées sur le territoire de Bayeux Intercom. Ces 873 demandes ont concerné 1 300 logements (*source : données Sit@del /AUCAME*).

## Logements commencés

D'après les chiffres Sit@del à disposition entre 2010 et 2019 (données publiques), le rythme de production de logements a fluctué selon les années et tend à diminuer avec deux périodes qui peuvent se distinguer :

- une première période entre 2010 et 2015 caractérisée une dynamique de construction plus élevée avec près de 117 logements commencés par an,
- Une seconde période entre 2016 et 2019, moins dynamique, avec en moyenne 87 logements commencés an. **Ce recul de la construction est notamment expliquée par les élus par une raréfaction du foncier disponible et par le lancement de la procédure d'élaboration du PLUi.**

## Typologie des logements construits

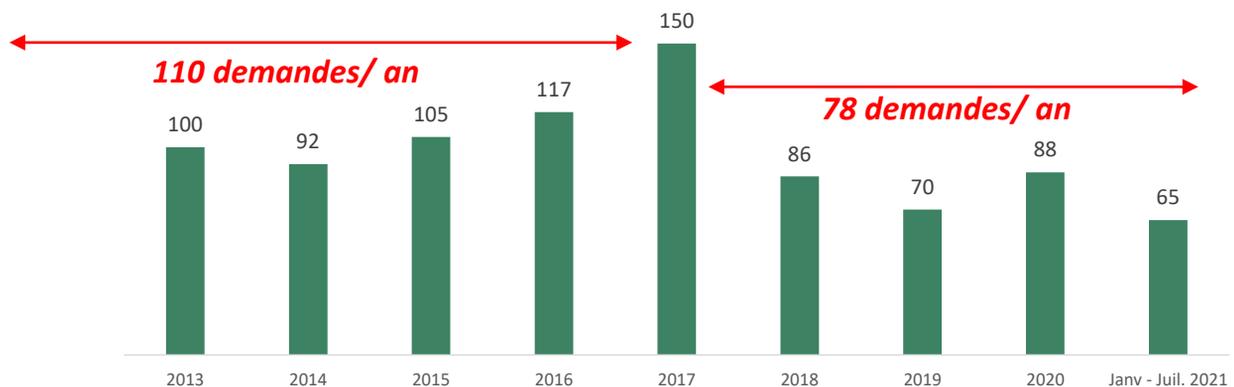
Entre 2010 et 2019, la construction a été essentiellement tournée vers le logement individuel pur représentant 84 % des logements commencés du territoire (876 logements, soit environ 87 logements en moyenne par an). Les logements individuels groupés représentent 8% des logements commencés (88 logements sur la période, soit en moyenne 9 logements par an).

Enfin, la construction en collectif reste très limitée alors qu'une partie des besoins, notamment locatifs, pourrait y trouver réponse (7% des logements commencés soit environ 8 logements chaque année).

Sur cette période, la construction à Bayeux représente 18% de la construction totale, **une dynamique insuffisante pour répondre aux besoins des ménages** (19 logements / an en moyenne). Cette contraction de la production constitue un frein à l'essor démographique du territoire.

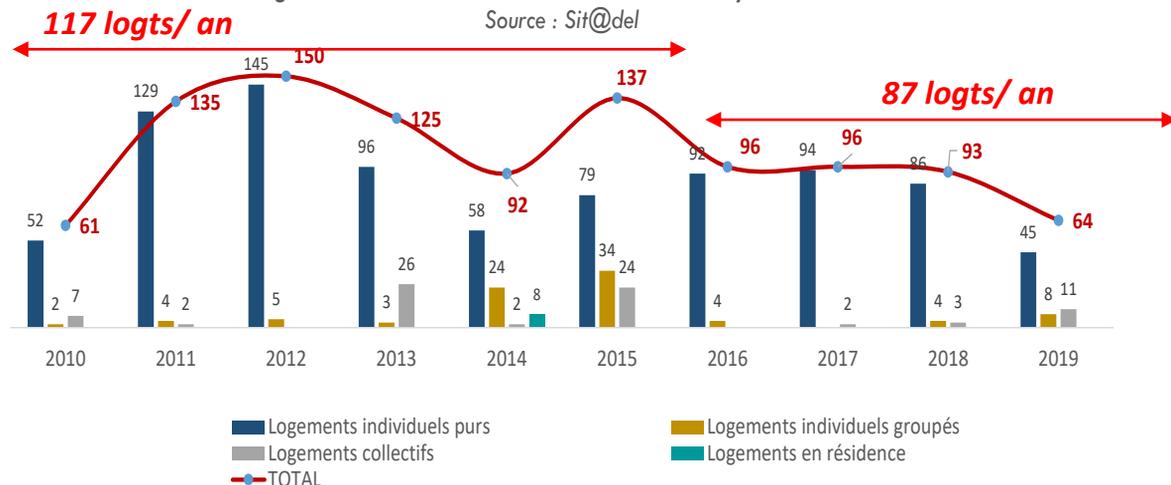
Evolution du nombre de demandes d'autorisations pour la création de logements sur Bayeux Intercom depuis 2013

Source : Données AUCAME



Logements commencés entre 2010 et 2019 sur Bayeux Intercom

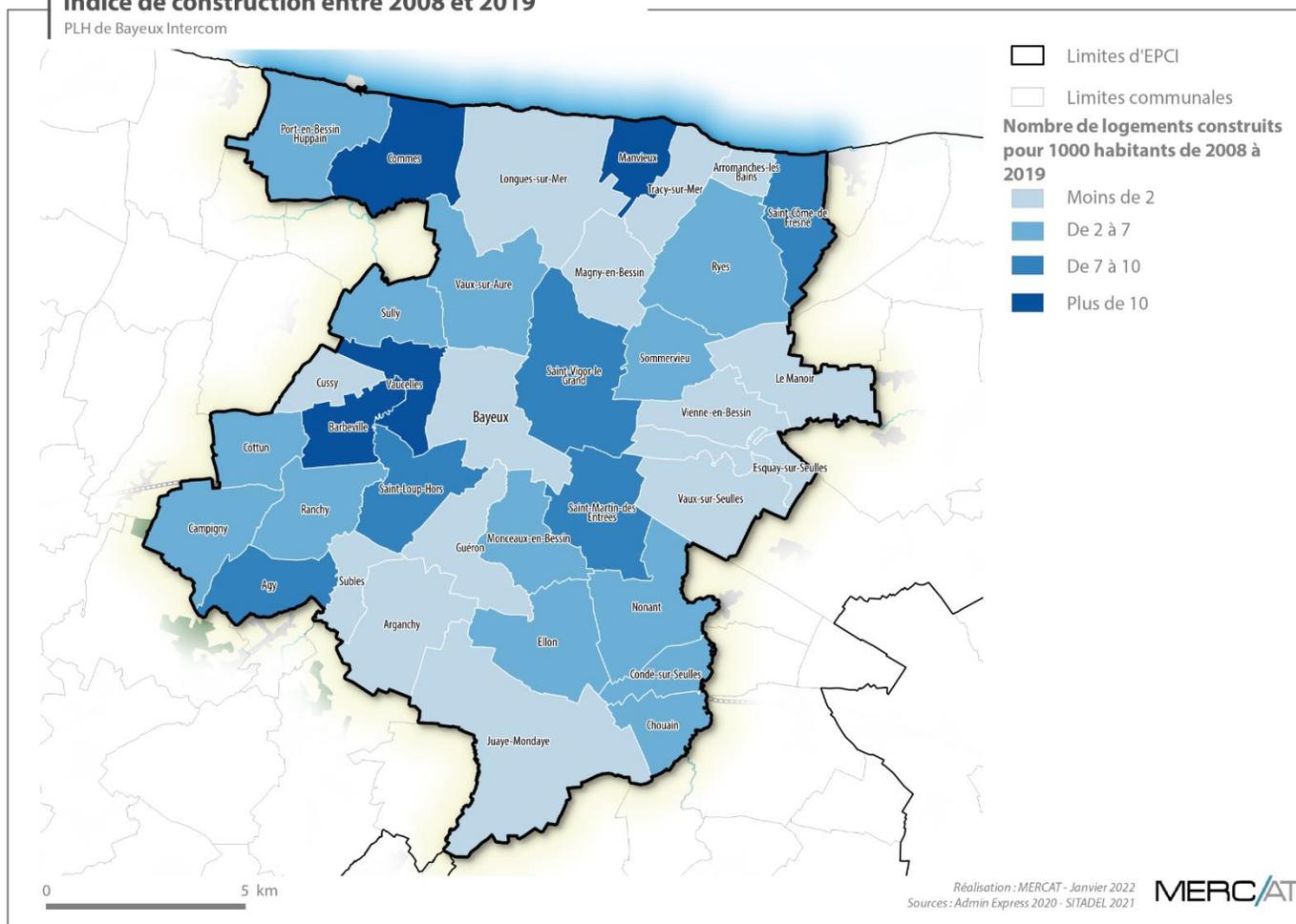
Source : Sit@del



# Une faible dynamique de la production de logements ces dernières années

## Indice de construction entre 2008 et 2019

PLH de Bayeux Intercom



*L'indice de construction correspond au nombre de logements construits pour 1 000 habitants, sur la période 2008-2019. Cet indice est calculé à l'échelon de chacune des communes de Bayeux Intercom.*

À l'échelle infra-communale, le territoire enregistre **une dynamique de construction de logements différenciée**.

Les contextes d'urbanisme réglementaire locaux différenciés (avant l'approbation du PLUi, les communes étaient couvertes par différents documents d'urbanisme : POS, carte communale, RNU et PLU, avec des facilités de constructions disparates selon les documents), les ambitions démographiques différentes portées par les communes du territoire peuvent également expliquer de telles différences en termes de dynamique de construction.

De nombreuses **communes enregistrent un indice de construction inférieur à 2 logements pour 1 000 habitants**, qui indique une activité de production de logements très faible et insuffisante pour pouvoir loger les ménages sur le territoire.

La ville-centre, qui accueille 44% de la population intercommunale, est également caractérisée par un faible indice de construction (inférieur à 2).

La faible disponibilité et le prix élevé du foncier, l'inscription du territoire en zone 3 et C expliquent en partie les difficultés des opérateurs à intervenir sur le territoire.

Il est à souligner que quatre communes du territoire au profil rural (Barbeville, Vaucelles, Manvieux et Commes) ont un indice de construction particulièrement fort (indice de construction supérieur à 10 logements). L'activité de construction sur ces communes rurales demeure toutefois largement à relativiser compte tenu de leur poids au sein de Bayeux Intercom et des volumes de logements correspondant.

# Une dynamique de construction de logements qui ne couvre pas les besoins du territoire

Entre 2013 et 2018, sur l'ensemble de l'intercommunalité, le rythme de construction (119 logements par an) ne permet pas de maintenir la population sur le territoire.

En cause :

- Les besoins importants liés au desserrement des ménages (110 logements / an) en lien avec le vieillissement de la population, des situations de décohabitation, de séparations et divorces,
- Une croissance du parc inoccupé de manière permanente (76 logements / an dont 26 logements vacants et 50 résidences secondaires supplémentaires chaque année),

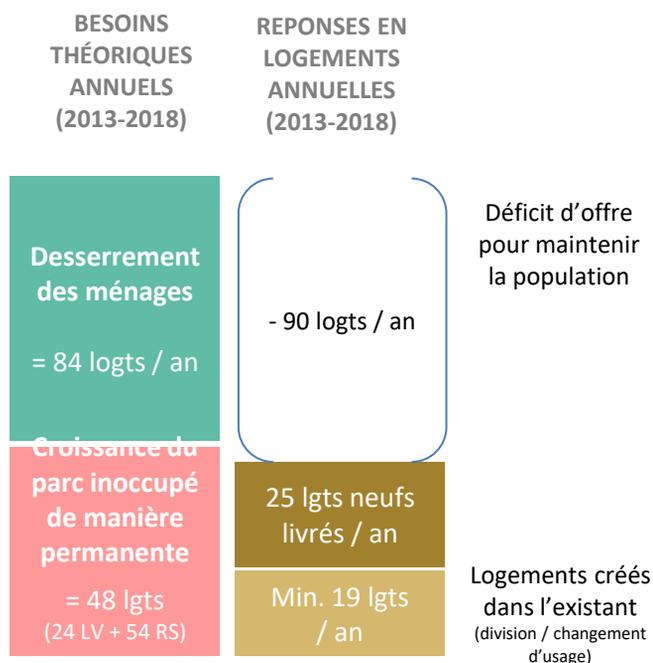
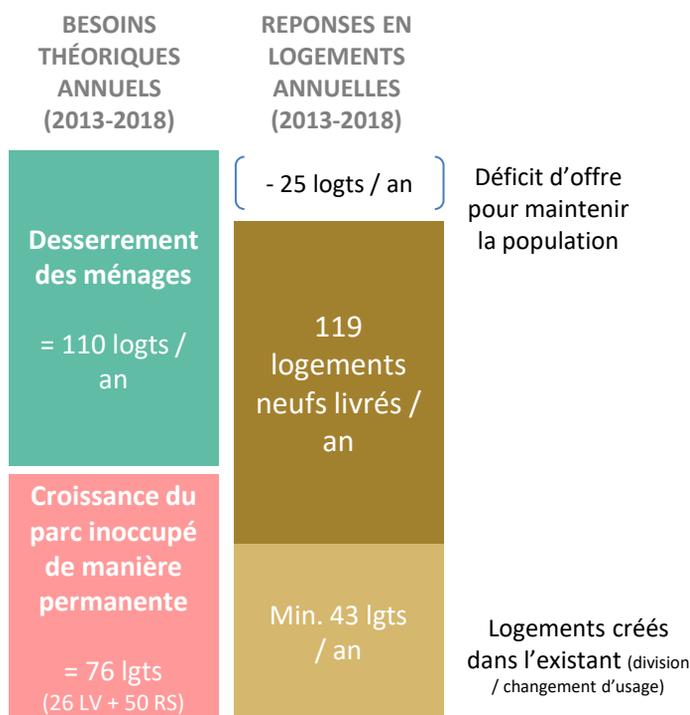
La réponse aux besoins se fait également au sein du parc existant avec la création d'une quarantaine de logements / an au sein du parc via le phénomène de divisions de logements et de changements d'usage non négligeable sur le territoire.

Ces constats sont exacerbés sur la même période sur la ville-centre avec :

- Des besoins liés au desserrement des ménages également importants (84 logements / an),
- Une concurrence du parc occupé de manière saisonnière (48 logements supplémentaires / an).

Néanmoins :

- **la dynamique de construction neuve est nettement trop faible comparativement aux besoins** (seulement 25 logements neufs livrés / an),
- La dynamique de création de logements dans le bâti existant est quasi équivalente (19 logements / an)



Bayeux Intercom (INSEE RGP, logements commencés Sit@del – 2013-2018)

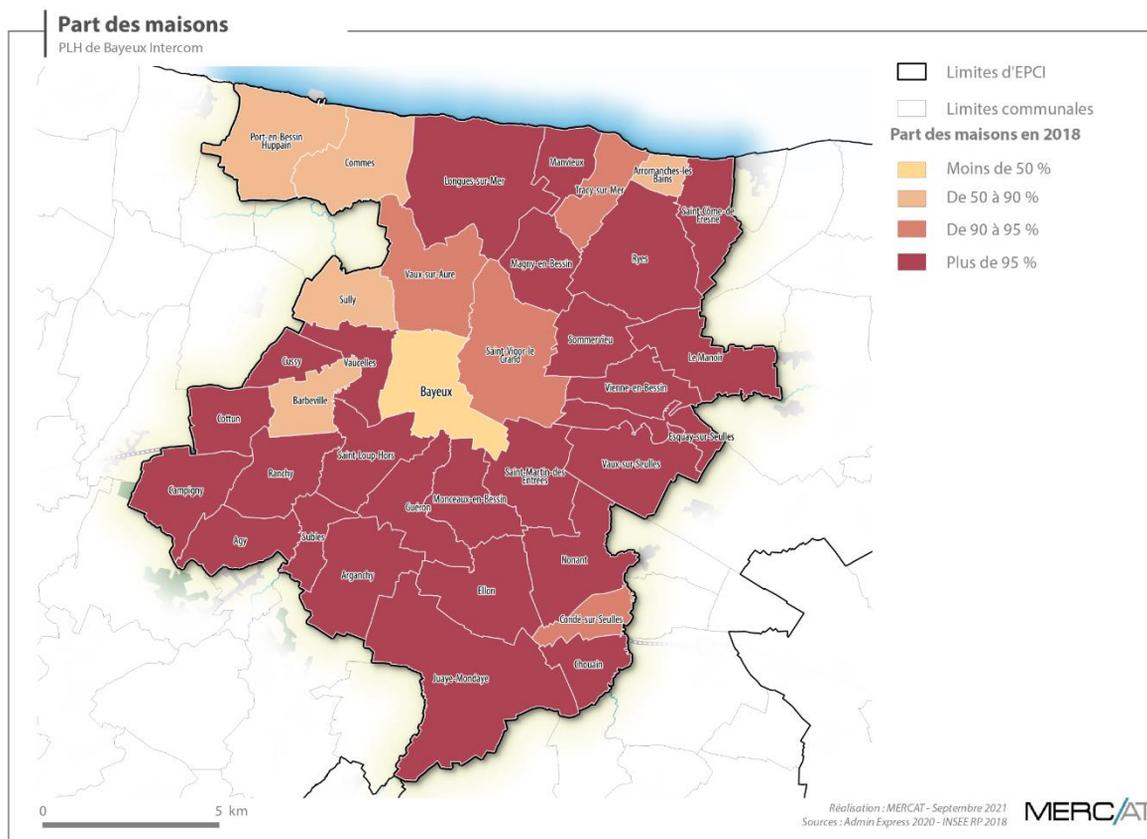
Bayeux (INSEE RGP, logements commencés Sit@del – 2013-2018)

## Méthodologie – La notion de point-mort de la construction

La notion de « Point Mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans perte). Un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population mais contribue également à couvrir des besoins dits « non démographiques » :

- compenser la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,
- remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements,
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.

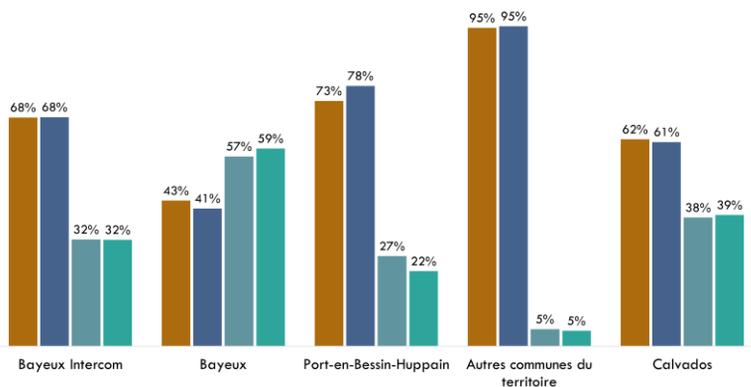
# Une large majorité de logements individuels, et un effort de diversification du parc concentré sur Bayeux



## Répartition du parc par type de logement

Source : INSEE RP 2018

■ Maisons 2013 ■ Maisons 2018 ■ Appartements 2013 ■ Appartements 2018



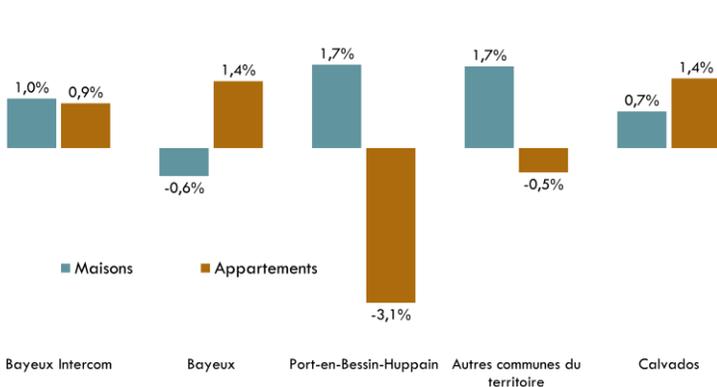
**Bayeux intercom est un territoire à dominante de logements individuels.** En 2018, leurs poids s'élevaient à 68%, soit un niveau supérieur à la moyenne départementale (61%).

## Des disparités territoriales sont observées sur le territoire :

- Sur la ville-centre de Bayeux, l'offre collective est dominante (41% d'individuel et 59% de collectif).
- A l'inverse, la grande majorité des communes périurbaines et rurales sont marquées par la prépondérance de l'offre individuelle (95%). Ainsi, les logements collectifs sont quasiment inexistantes sur ces communes.
- Les communes de Port-en-Bessin-Huppain ou Arromanches proposent une offre plus diversifiée.

## Taux d'évolution annuel des logements par type entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP 2018



Entre 2013 et 2018, le logement collectif tend à se développer sur Bayeux Intercom (+0,9% par an). Cependant, cette diversification du parc se concentre sur la commune de Bayeux (+1,4%) alors que dans les autres communes, le parc collectif se réduit (basculé dans la vacance ou la résidence secondaire).

# Zoom sur les copropriétés de Bayeux

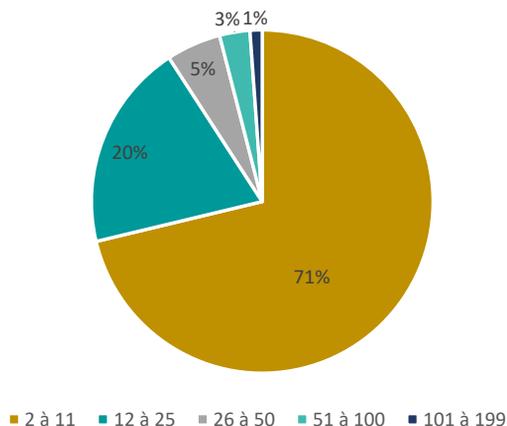
En janvier 2022, **174 copropriétés** sont **enregistrées** sur la ville de Bayeux dans le Registre National des Copropriétés.

Ces copropriétés ont les caractéristiques suivantes :

- **Des copropriétés majoritairement de petites tailles** (71% des copropriétés sont composées de 2 à 11 logements – 124 unités),
- **Des copropriétés anciennes** (40% ont été construites avant 1949 – 70 unités),
- **La majorité des copropriétés possède un syndicat professionnel** (71% soit 124 unités – non connu pour les autres copropriétés),
- **16 copropriétés ont au moins un bâtiment avec l'étiquette énergétique renseignée** (9% des copropriétés). Au total, 23 bâtiments ont une étiquette énergétique renseignée :
  - 6 bâtiments classés en A,
  - 2 bâtiments classés en B,
  - 7 bâtiments classés en C,
  - 8 bâtiments classés en E.

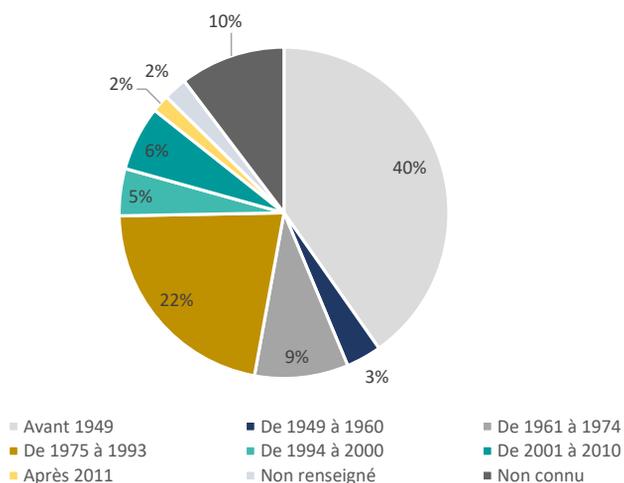
## Taille des copropriétés (nombre de logements par copropriété) sur Bayeux

Source : Registre des copropriétés - au 24/01/2022



## Période de construction des copropriétés sur Bayeux

Source : Registre des copropriétés - au 24/01/2022

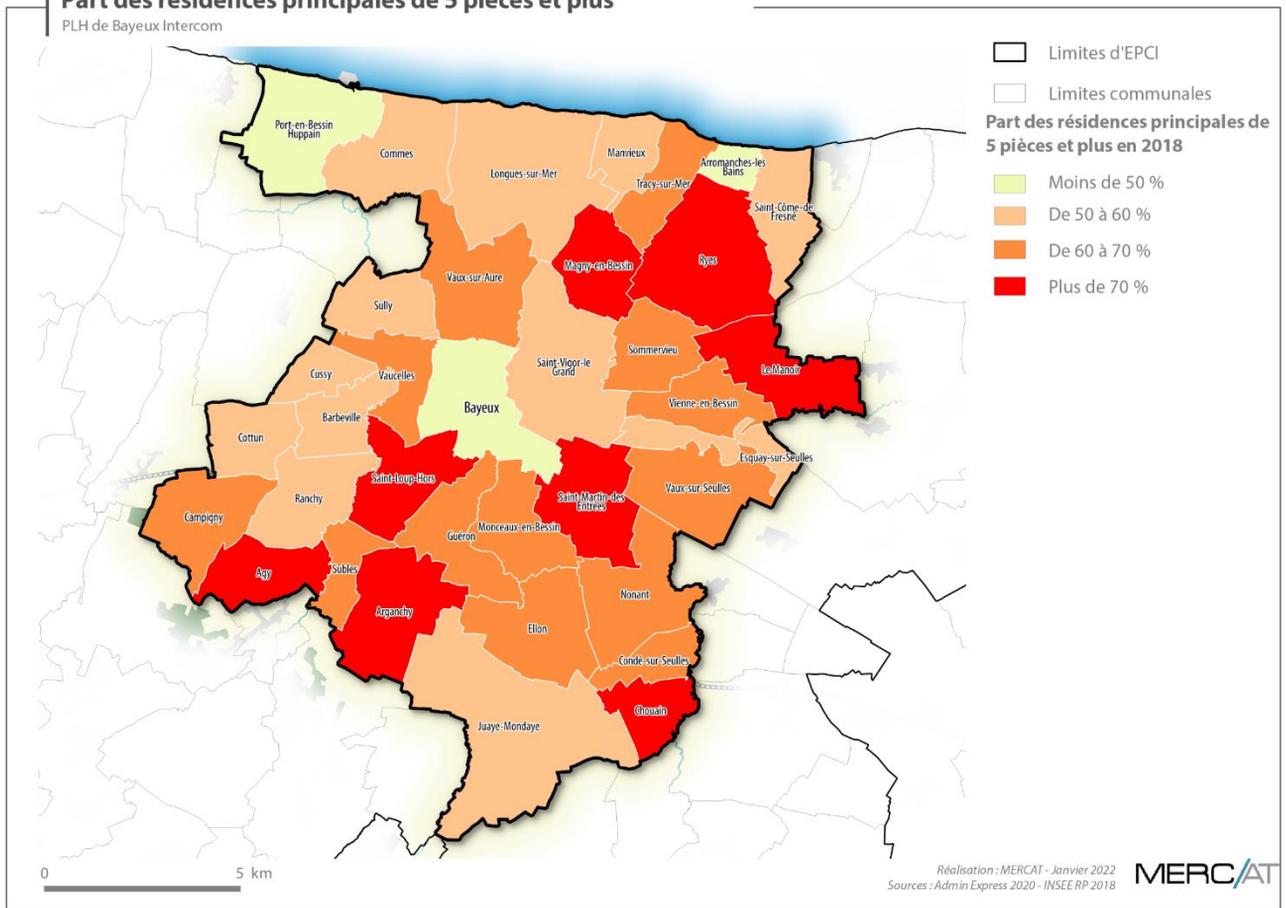


Source photo : Etude pré-opérationnelle

# Un parc de logement majoritairement de grande tailles - une amorce de diversification

## Part des résidences principales de 5 pièces et plus

PLH de Bayeux Intercom



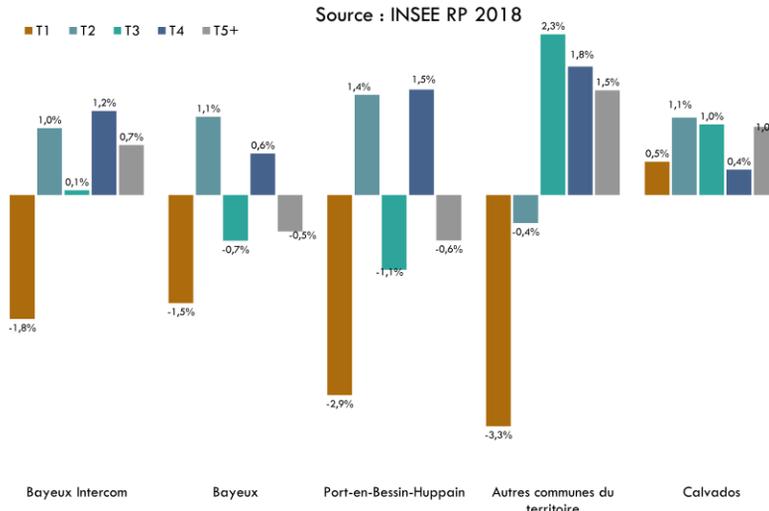
## Répartition des résidences principales par typologie

Source : INSEE RP 2018



## Taux d'évolution annuel des résidences principales par typologie entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP 2018



Directement lié à la prédominance de l'habitat individuel sur le territoire, les résidences principales sont majoritairement de grande taille : 67% des logements comptent au moins 4 pièces contre 63% à l'échelle du département. Ce taux dépasse les 80%, sur les communes rurales et périurbaines.

Compte-tenu de la taille moyenne des ménages, une large partie du parc de logements devient trop grand pour les occupants.

La dynamique de construction récente sur le territoire de Bayeux intercom conforte cette répartition avec une augmentation des grands logements (+1,2% par an pour les T4).

On observe toutefois une amorce de diversification du parc avec une hausse des T2 sur les communes de Bayeux (+1,1%) et de Port-en-Bessin-Huppain (+1,4%) potentiellement en lien avec les divisions de grands logements, tandis que les T1 diminuent sur l'ensemble des territoires (basculement dans le parc inoccupé).

# Un parc nettement sous occupé

	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%

## Phénomène de sous-occupation (cases bleues et turquoises)

Adaptation du parc de logements à son occupation en 2017 // Source : INSEE RP 2018

Sur l'ensemble du territoire intercommunal, la sous-occupation des logements concerne près de 60% des résidences principales, dont 34% en sous-occupation accentuée.

Ce taux de sous-occupation met en avant l'inadéquation entre la typologie/taille des logements du parc sur le territoire intercommunal, et la taille des ménages.

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 seniors en perte d'autonomie (entretien du logement difficile sur le plan financier et / ou physique, logement peu adapté au vieillissement, etc.).

La création d'une offre adaptée de moyenne typologie pour des personnes âgées isolées pourrait permettre de libérer une partie de ces grands logements pour des ménages au profil familial (couples primo-accédants, familles déjà constituées, etc.).

### Méthodologie – les phénomènes de sur ou sous occupation

On considère qu'un logement est adapté à la taille du ménage lorsqu'il y a au maximum un écart d'une unité entre le nombre d'occupants et le nombre de pièces du logement.

Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux pièces avec le nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. A l'inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un 4 pièces, le logement est sous-occupé. La sous-occupation lourde induit un écart d'au moins 3 unités entre le nombre d'occupants et le nombre de pièces.

NB : ces données sont à rapprocher d'une réalité tangible et n'est pas obligatoirement source de difficultés. Par exemple, une sous-occupation peut être liée à la éclatement des cellules familiales (garde alternée, retour des enfants le week-end ou pendant les vacances...)

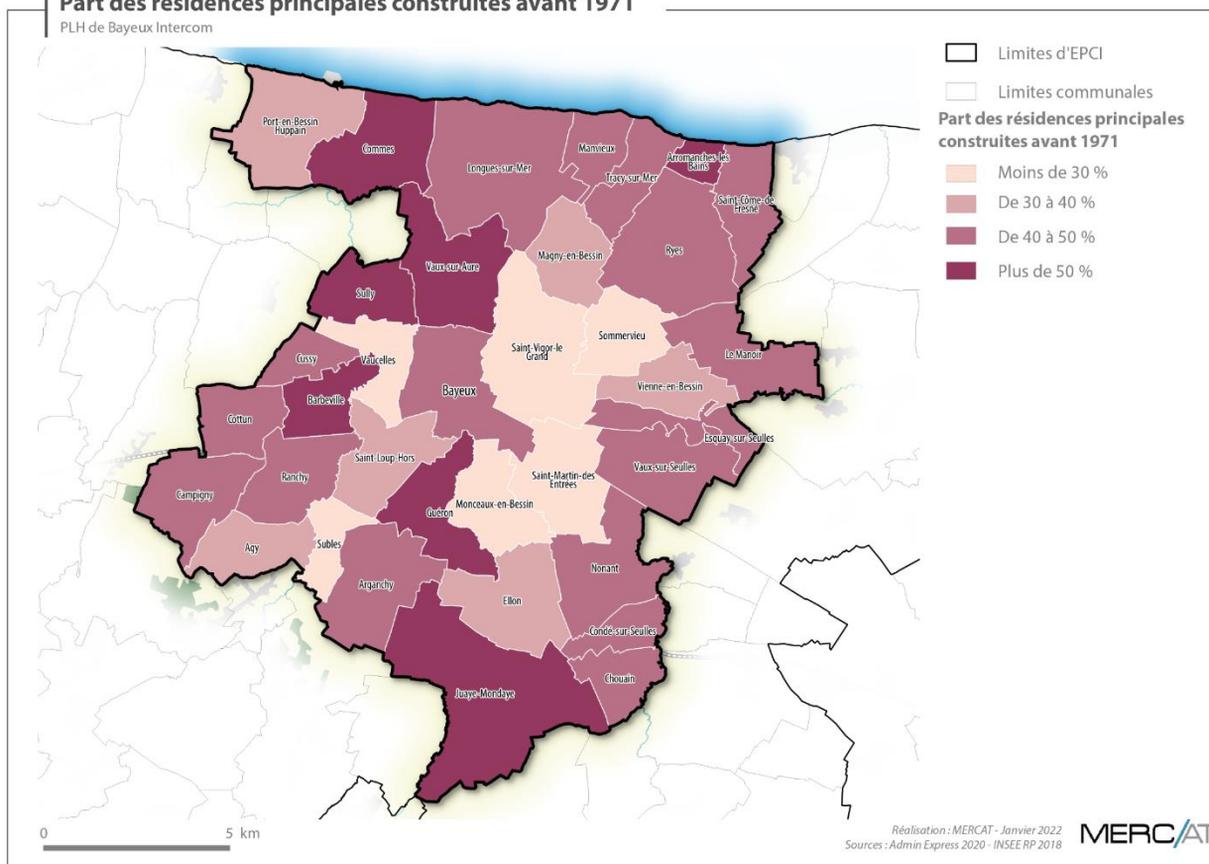


## **Des actions de requalification à mener sur une partie du parc présentant des signes de fragilité**

# Un parc ancien et énergivore laissant présager des situations de précarité énergétique

## Part des résidences principales construites avant 1971

PLH de Bayeux Intercom



## Ancienneté de construction des résidences principales Parmi les résidences principales construites avant 2016

Source : INSEE RP 2018



Sur Bayeux Intercom, le parc de logements est ancien avec 40% des résidences principales construites avant 1970 et les premières réglementations thermiques.

Bayeux se distingue par un développement du parc de logements plus important entre les années 1970 et 1980 (installation du Crédit Lyonnais qui employait au plus fort de son activité environ 1 500 salariés, développement des grands ensembles d'habitat social).

Port-en-Bessin-Huppain se caractérise par un développement conséquent entre 1946 et 1970. Les autres communes du territoire présentent un bâti très ancien (1 résidence principale sur 4 a été construite avant 1919).

Enfin, Port-en-Bessin-Huppain et les autres communes connaissent également un développement récent (18% des résidences principales construites entre 2006 et 2015), en lien avec le phénomène de périurbanisation.

# Un parc ancien et énergivore laissant présager des situations de précarité énergétique

## Des situations de précarité énergétique sont observées sur Bayeux Intercom.

Le tiers des logements du Bessin présentent une étiquette DPE comprise entre E et G (source PCAET du Bessin 2020), et la facture énergétique du secteur résidentiel sur Bayeux Intercom correspond à environ **1 775 € / ménage / an** (source étude pré-opérationnelle d'OPAH).

Des modes de chauffage émissifs sont utilisés (55 % des émissions de GES sont liées aux produits pétroliers et au gaz naturel) (source PCAET du Bessin 2020).

Le PCAET estime par ailleurs que **30% des ménages du Bessin seraient en situation de précarité énergétique**, avec près de 16% des ménages qui ont des difficultés à payer leurs factures énergétiques (PCAET du Bessin 2020). Ces situations qui peuvent être renforcées par la sous occupation du parc (pour rappel, 34% du parc de logement est en sous occupation lourde).

Afin d'informer au mieux les propriétaires sur les aides et dispositifs permettant d'engager des travaux de réhabilitation, Bayeux Intercom a mis en place un espace conseil France Rénov' en partenariat avec Biomasse Normandie, un acteur de plus en plus sollicité pour des travaux de rénovation (plus de 300 sollicitations\* en 2021 / contre 140 en 2020 et 30 en 2017).

*En application de la loi « Grenelle II », une personne en situation de précarité énergétique est une « personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».*

D'après les éléments produits dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, en 2020, 68 logements ont été rénovés avec l'accompagnement des conseillers de Biomasse Normandie. Ce sont essentiellement des ménages aux revenus modestes et aux revenus intermédiaires qui se rapprochent de Biomasse Normandie.

Néanmoins, l'accompagnement est plus difficile à mettre en place dans le centre-ville de Bayeux, les coûts des travaux étant trop importants au regard des gains énergétiques envisagés.

A noter qu' EDF propose également certaines aides afin d'alléger en partie la facture énergétique via le SDEC Energie.

*\* Plusieurs sollicitations peuvent émaner d'un seul ménage – en 2021, l'espace conseil France Rénov a accompagné plus de 130 ménages*

## Retours des élus



- Un bâti vieillissant, énergivore et complexe à rénover sur Bayeux, avec des contraintes patrimoniales qui complexifient et renchérissent les travaux de rénovation /réhabilitation
- Des travaux de rénovation / amélioration des logements réalisés au gré des ventes
- En secteur rural, des situations de précarité énergétique ponctuelles au sein des logements occupés majoritairement par des personnes âgées

## Retour des professionnels de l'habitat



« L'énergie est un poste important de consommation des ménages. **Environ 50% des demandes d'aides financières reçues par le CCAS de Bayeux sont faites pour payer les factures d'énergies**, laissant présager des situations de précarité énergétique chez les ménages du territoire. »

« Certains ménages du territoire souhaitent réaliser des travaux de réhabilitation. Plusieurs motifs sont évoqués (demandes reçues par Biomasse) :

- La hausse du prix de l'énergie qui incite les ménages à modifier leur mode de chauffage / d'isolation
- Des changements de poste précis (changement de fenêtres, de chaudière, etc.)
- Une volonté de diminuer sa facture énergétique
- Des demandes d'accompagnement sur des aspects techniques. »

« **La réhabilitation thermique du parc de logements peut être freinée par plusieurs facteurs** : une méconnaissance des aides et acteurs à contacter, une inertie administrative (montage du dossier complexe, choix des matériaux, choix des artisans, etc.), une fracture numérique, concernant principalement les seniors, une pénurie de main d'oeuvre et de matériaux. »

# Des situations de vulnérabilité plus marquées chez les locataires du parc privé

Le parc privé, notamment ancien et en partie dégradé, accueille une part de personnes fragilisées économiquement et/ou socialement correspondant à :

- des propriétaires qui ont des difficultés à assumer leurs charges et qui ne peuvent investir dans leur logement pour l'entretenir ;
- des locataires qui se tournent vers les logements de moins bonne qualité, faute de moyens financiers suffisants. Le loyer de ces logements peut être moins élevé mais la mauvaise qualité du logement, notamment en matière d'isolation thermique peut entraîner un important surcoût en charges pour des ménages aux faibles ressources.

**Les situations de précarité sont davantage concentrées dans le parc locatif privé malgré des niveaux de loyers valorisés** en témoignent les chiffres FILOCOM (2017) suivants :

- **26% des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté** (plus de 820 ménages renseignés), une valeur légèrement supérieure au Calvados (24%) et à la Normandie (25%) – cette part est supérieure de 2 points sur la ville-centre (622 locataires concernés),
- **les locataires du parc privé présentent un revenu médian brut imposable de 1 800€ /mois**, une valeur en deçà pour Bayeux (1610€ /mois), soit deux fois moins que les ménages propriétaires de leur logement.
- 73% des ménages pourraient prétendre à un logement social (2 340 ménages) dont 38% à un logement très social (900 locataires privés). Ces parts sont également supérieures à celles observées dans les territoires de comparaison mais inférieures à celles observées sur la ville-centre (75% des locataires privés peuvent prétendre à un logement social dont 42% à un logement très social).

Les situations de fragilité sont nettement moins importantes chez les propriétaires occupants :

- 6% des propriétaires (plus de 450 ménages renseignés) ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté. Cette part est légèrement moindre sur Bayeux (5%),
- 36% des propriétaires sont éligibles à un logement social (7 250 ménages concernés) dont 11% à un logement très social (2 860 propriétaires occupants). Sur Bayeux, plus du tiers des propriétaires peuvent prétendre à un logement social dont 10% à un logement très social,
- Le revenu médian brut imposable pour les propriétaires occupants s'élève à 3 370€ par mois, une valeur supérieure aux territoires de comparaison.

## **Le seuil de pauvreté :**

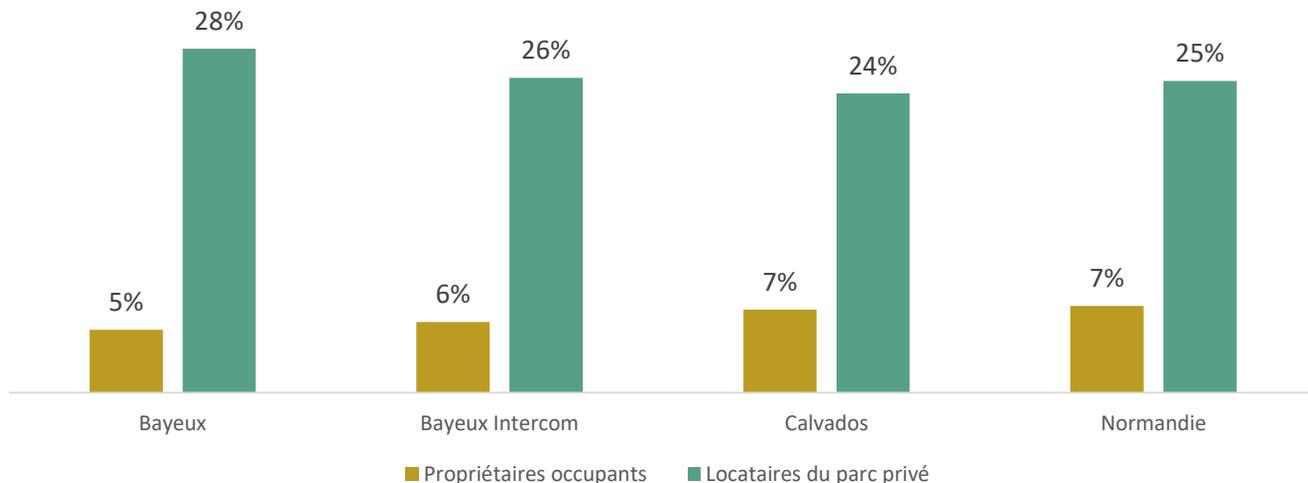
Selon l'INSEE, un individu (ou un ménage) est considéré comme pauvre lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté. **Ce dernier est calculé en France par rapport à la médiane de la distribution des niveaux de vie et est fixé à 60 % du niveau de vie médian, soit 1100 € pour une personne seule.**

Les ménages pouvant prétendre à l'attribution d'un logement social financé via un prêt de type PLAI sont ceux ayant des revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS. Il s'agit des ménages les plus défavorisés.

# Des situations de fragilité plus marquées pour les locataires du parc privé

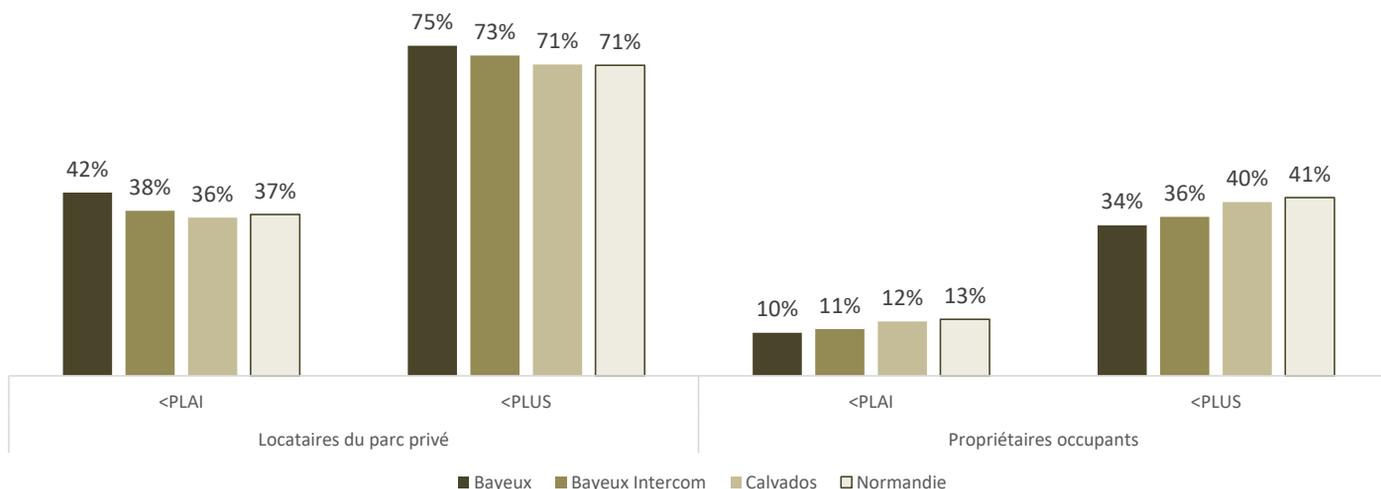
## Part des propriétaires occupants et des locataires du parc privé vivant sous le seuil de pauvreté

Source : FILOCOM 2017



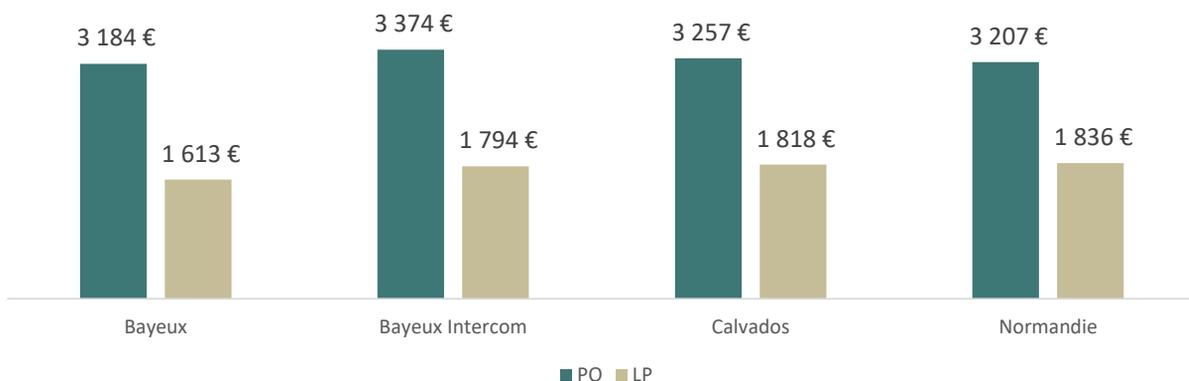
## Niveaux de ressources des occupants du parc privé par rapport aux plafonds HLM

Source : FILOCOM 2017



## Comparaison de la médiane des revenus bruts imposables mensuels pour les propriétaires occupants et les locataires du parc privé

Source : FILOCOM 2017



# Une part importante de copropriétés présentant des signes de fragilité

L'observatoire des copropriétés potentiellement fragiles de l'Anah recense **153 copropriétés présentant des signes de fragilités (classe B à D) sur Bayeux Intercom**. La quasi-totalité de ces copropriétés est localisée sur Bayeux (151 unités). Deux autres copropriétés sont identifiées sur Monceaux-en-Bessin et sur Saint-Vigor-le-Grand.

**La famille D, la plus fragile, compte 52 copropriétés (soit le tiers des copropriétés du territoire) dont 51 situées sur la ville centre.** La copropriété identifiée sur Monceaux-en-Bessin appartient également à la famille D.

La famille C compte 42 copropriétés qui sont toutes situées sur Bayeux.

*Les copropriétés C et D sont localisées à la section cadastrale – cf. cartes ci-après*

**Les copropriétés potentiellement fragiles identifiées sur le territoire, toutes familles confondues, sont anciennes.** Près de **65% de ces copropriétés datent d'avant 1949**, correspondant à 99 unités.

**Elles sont très majoritairement de petite taille.** Ainsi, près de 76% des copropriétés comptent 2 à 11 logements (117 unités). De plus, 16% des copropriétés (25 unités) comptabilisent 12 à 25 logements. Seulement deux copropriétés comptent plus de 100 logements sur le territoire intercommunal (1% des copropriétés) dont 1 en famille C et 1 en famille D.

**En termes d'occupation les copropriétés sont principalement occupées par des locataires.** Seulement 7% d'entre elles accueillent + de 80% de propriétaires.

**Les copropriétés potentiellement fragiles présentent également des taux de vacance élevés :** 31% ont une vacance comprise entre 25 et 50% (48 unités).

Enfin, 7% des copropriétés du territoire ont une part de résidences secondaires comprises entre 25 et 50% et près d'une copropriété sur 3 recense moins de 25% de résidences secondaires.

	Famille B	Famille C	Famille D	Total par commune
Bayeux	58	42	51	151
Monceaux-en-Bessin			1	1
Saint-Vigor-le-Grand	1			1
<b>Total Bayeux Intercom</b>	<b>59</b>	<b>42</b>	<b>52</b>	<b>153</b>

*Caractéristiques des copropriétés « fragiles » sur Bayeux Intercom*

*Source : Observatoire des copropriétés*

## Zoom sur les copropriétés potentiellement fragiles C et D sur Bayeux Intercom

- **Des copropriétés très anciennes** (70% des copropriétés classées C et D datent d'avant 1979, soit 66 copropriétés concernées) ;
- **Une grande majorité des copropriétés sont de petite taille de 2 à 11 logements** (84% des copropriétés, soit 79 unités) ;
- **Une vacance plus importante** (près de 40% des copropriétés avec une vacance comprise entre 25 et 50%, soit 37 copropriétés concernées) ;
- Environ 5% des copropriétés ont une part de résidences secondaires comprises entre 25 et 30% (5 unités)
- **Une part similaire de copropriétés occupées majoritairement par des locataires** (64%, soit 60 copropriétés qui accueillent plus de 80% de locataires)

Les copropriétés potentiellement fragiles 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. D'après l'étude pré-opérationnelle d'OPAH (2021), les principales caractéristiques des copropriétés potentiellement fragiles sont les suivantes : problèmes de voisinage, mauvaise isolation thermique et phonique, dégradation des espaces communs, pannes d'ascenseurs, etc.

## Définition : Les copropriétés potentiellement fragiles

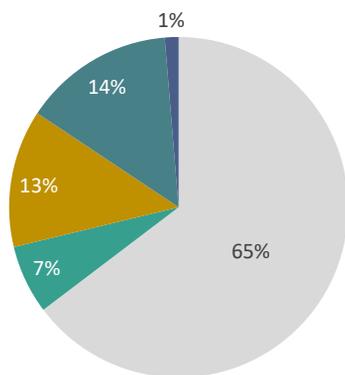
*Ces données sont issues de l'observatoire des copropriétés de l'Anah. La fragilité d'une copropriété est mesurée à partir des indicateurs suivants :*

- *situation socio-économique des occupants : revenu, sur-occupation, poids des familles monoparentales ou familles nombreuses ;*
- *Qualité du bâti : poids des logements de qualité médiocre,*
- *Poids de la vacance structurelle (supérieure ou égale à 3 ans),*
- *Revenus des propriétaires occupants.*

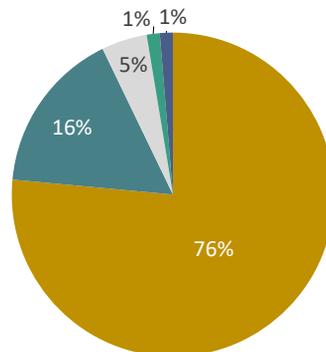
*Chaque copropriété du champ d'observation se voit attribuer une note moyenne globale correspondant à la moyenne des notes obtenues sur chacun critères de difficulté. A partir de leur note moyenne globale, les copropriétés sont ensuite réparties dans l'une des 4 catégories suivantes A, B, C, et D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort.*

# Caractéristiques des copropriétés potentiellement fragiles

Période de construction des copropriétés potentiellement fragiles  
Source : Observatoire des copropriétés de l'Anah



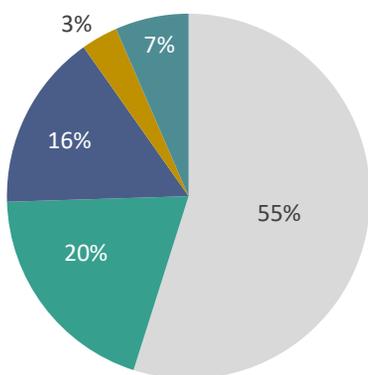
Taille des copropriétés potentiellement fragiles (nombre de logements par copropriété)  
Source : Observatoire des copropriétés de l'Anah



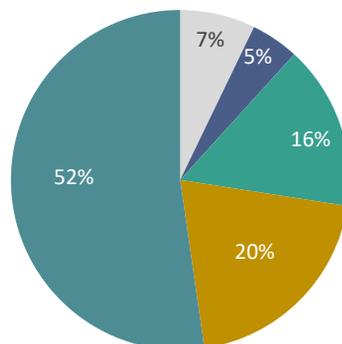
■ Avant 1949 ■ De 1961 à 1974 ■ De 1975 à 1993 ■ Après 1993 ■ Absence d'information

■ De 2 à 11 ■ De 12 à 25 ■ De 26 à 50 ■ De 51 à 100 ■ De 101 à 199

Part des propriétaires occupants parmi les copropriétés potentiellement fragiles  
Source : Observatoire des copropriétés de l'Anah



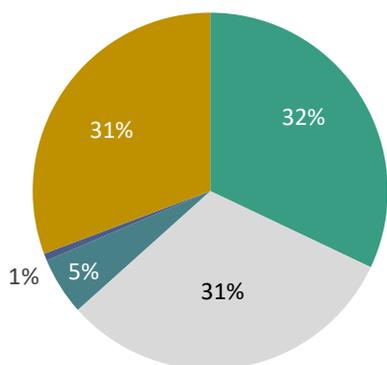
Part des locataires parmi les copropriétés potentiellement fragiles  
Source : Observatoire des copropriétés de l'Anah



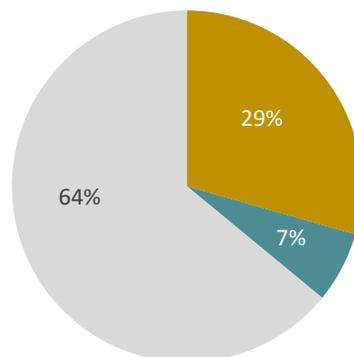
■ >=0 à <=20 % ■ >20 à <=40 % ■ >40 à <=60 % ■ >60 à <=80 % ■ >80 %

■ >=0 à <=20 % ■ >20 à <=40 % ■ >40 à <=60 % ■ >60 à <=80 % ■ >80 %

Part de la vacance dans les copropriétés potentiellement fragiles  
Source : Observatoire des copropriétés de l'Anah



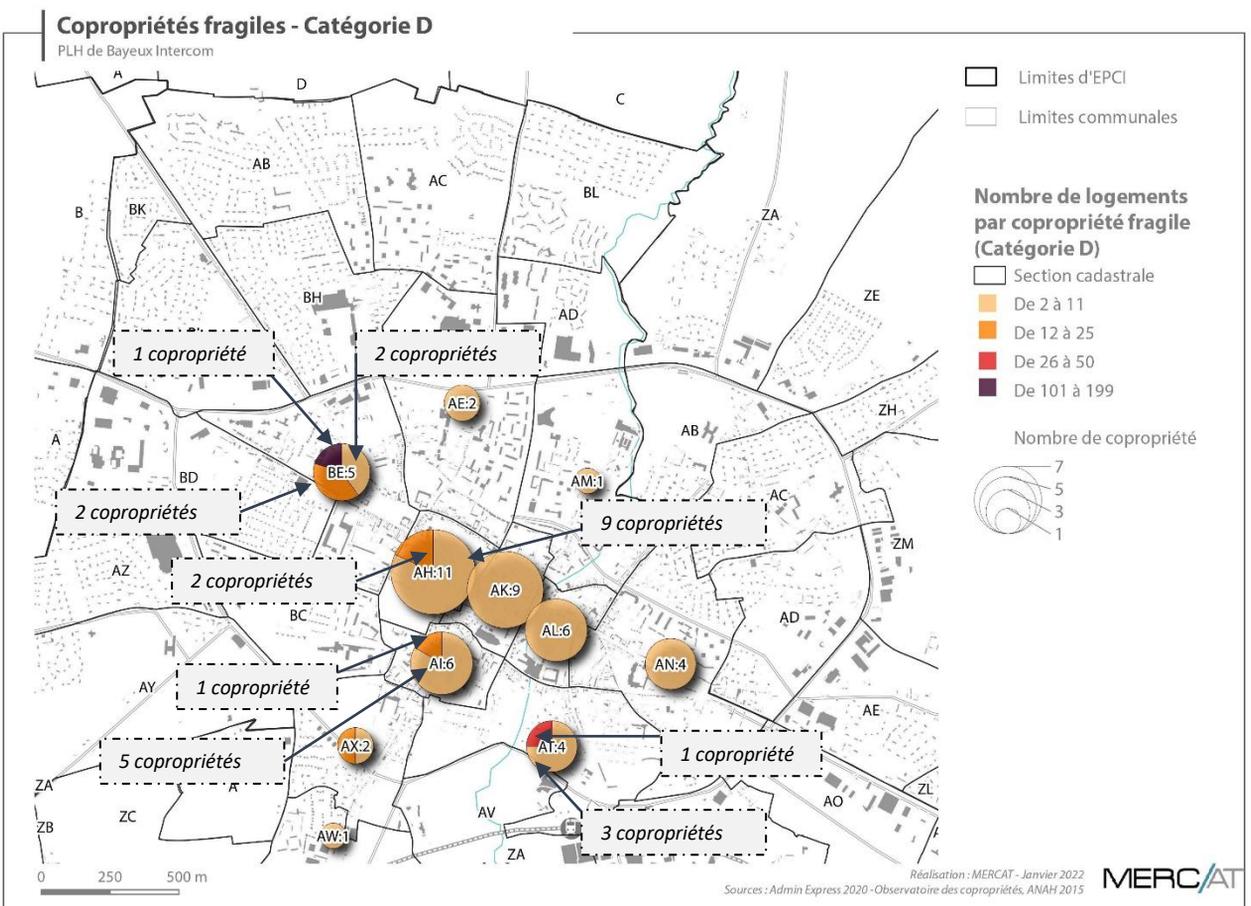
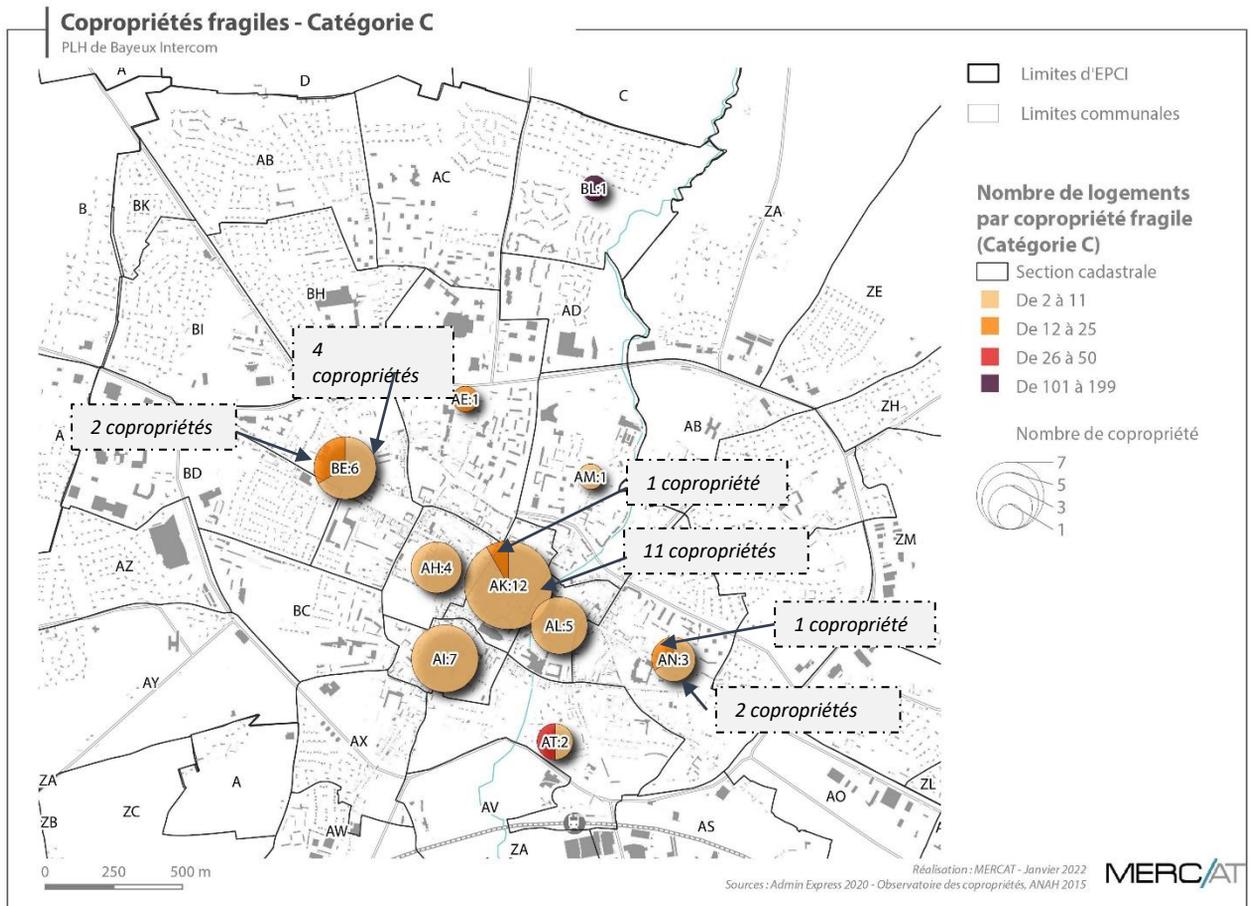
Part des résidences secondaires dans les copropriétés potentiellement fragiles  
Source : Observatoire des copropriétés de l'Anah



■ >0 à <=25 % ■ >25 à <=50 % ■ >50 à <=75 % ■ >75 % ■ Absence

■ >0 à <=25 % ■ >25 à <=50 % ■ Absence

# Localisation des copropriétés potentiellement fragiles



# Une concentration des logements présentant des signes de fragilité à Bayeux

A l'échelle de Bayeux Intercom, 472 résidences principales du parc privé sont considérées comme potentiellement indignes (4,2% du parc, une valeur légèrement inférieure à la moyenne départementale de 5%). Bayeux concentre ainsi près de la moitié du parc potentiellement indigne de l'intercommunalité (227 unités).

La répartition des logements privés potentiellement indignes selon la typologie montre des disparités territoriales : à l'échelle de Bayeux Intercom, 58% du PPPI correspond à des logements individuels, une part bien moindre sur la ville-centre (26%) mais nettement supérieure à la moyenne intercommunale pour les autres communes du territoire (plus de 80%). De plus, les logements identifiés comme potentiellement indignes sont anciens avec 66% datant d'avant 1949, une part bien nettement inférieure sur Port-en-Bessin-Huppain (41%).

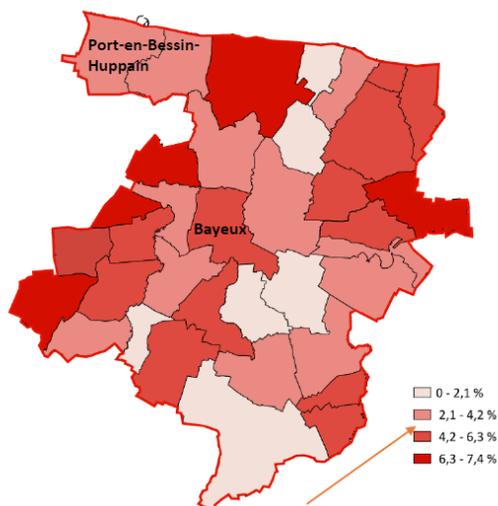
Près de 870 personnes occupent ces logements potentiellement indignes avec les caractéristiques suivantes :

- 60% sont des locataires, une part nettement supérieure sur Bayeux (80%), une part bien moindre sur les communes hors Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain (38%),
- plus du tiers des occupants a 60 ans et plus, avec une part moins élevée sur Bayeux (27%)
- 58% correspondent à des ménages d'une personne, une part d'autant plus élevée sur la ville-centre (68%)

De plus, environ 2,2% de l'ensemble des logements ne disposeraient pas des éléments de confort de base (absence de douche ou salle de bain), un taux inférieur à la Moyenne départementale (2,9%).

## Les données du PPPI (2015)

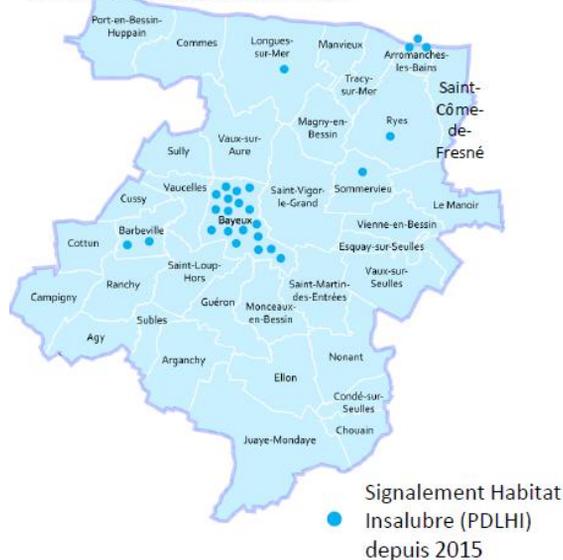
Part des résidences privées potentiellement indignes dans le parc de résidences principales



Valeur moyenne de Bayeux Intercom

Source : Diagnostic de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH (2021)

## Signalement Habitat Insalubre (PDLHI du Calvados) depuis 2015



Source : Diagnostic de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH (2021)

### Autres chiffres clés :

- 26 signalements d'habitat insalubre depuis 2015 selon le PDLHI du Calvados dont 18 sur Bayeux (17 situés dans le périmètre ORT)
- 11 dossiers traités par la CAF au titre de la non-décence en 2020

### Retours des élus



- **D'une manière générale, un parc de logements plutôt bien entretenu**
- **Des situations d'habitat dégradé observées ponctuellement dans le secteur rural (moyens financiers limités pour réaliser les travaux, méconnaissance des aides existantes, succession, etc.)**
- **Une communication auprès des habitants sur les aides pour la réhabilitation des logements aujourd'hui insuffisante – des difficultés à accompagner les ménages concernés, parfois vieillissants, dans le recours aux droits**

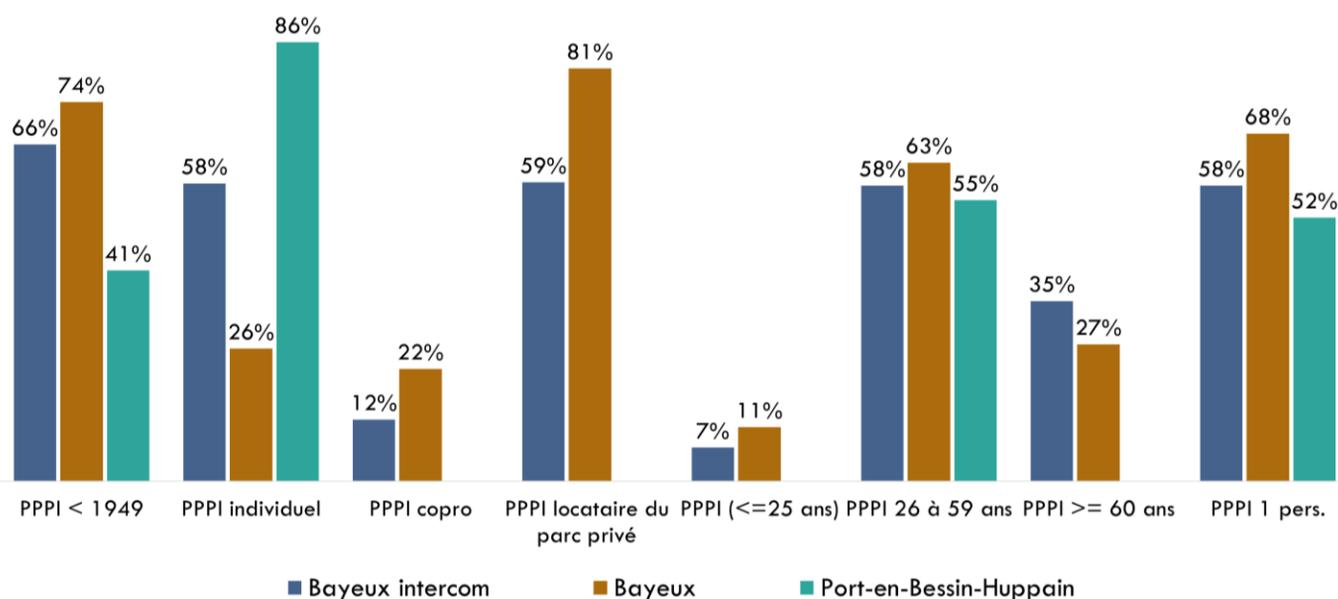
# Une concentration des logements présentant des signes de fragilité sur Bayeux

	PPPI 2015	Population en PPPI	Poids du PPPI parmi les résidences principales
Bayeux Intercom	472	870	4%
Bayeux	227	349	5%
Port-en-Bessin-Huppain	29	65	4%

Parc Privé Potentiellement Indigne sur Bayeux Intercom // Source : PPPI 2015, FILOCOM 2017, Ministère de la transition écologique et solidaire d'après DGFIP

## Profil du PPPI sur le territoire de Bayeux Intercom

Source : PPPI 2015



### Définition du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) :

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est un outil de pré-repérage de logements indignes. Cette base de données consiste à croiser la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM (2017 ici), en faisant l'hypothèse qu'un logement de moindre qualité a d'autant plus de chance d'être indigne s'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.

Le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :

- Ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
- Médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian.

# Une vacance modérée qui touche les petites typologies et les logements de moindre qualité

La vacance est une notion difficile à appréhender et est à manier avec précaution. Au-delà des données INSEE, les sources fiscales (FILOCOM et LOVAC) permettent d'obtenir un plus grand nombre d'informations sur les caractéristiques des logements vacants (forme urbaine, typologie, date de construction, confort, qualité du logement etc.). En parallèle, l'étude pré-opérationnelle d'OPAH réalisée en 2021 sur le territoire a permis d'appréhender de manière plus précise les situations de vacance à une échelle plus fine et notamment dans les centres-villes de Bayeux et de Port-en-Bessin-Huppain.

Selon les fichiers FILOCOM 2017, **1 278 logements sont considérés comme vacants** sur le territoire, qu'il s'agisse de logements entre deux locations, comme les logements qui sont durablement vacants, soit 7,7% du parc de logements. **Bayeux concentre la majorité des logements vacants** du territoire avec 851 logements inoccupés recensés (67% de l'offre intercommunale). **Cette vacance touche davantage le parc ancien, de petite taille et de moindre qualité :**

- **Plus de 60% des logements inoccupés correspondent à des appartements**, soit 778 unités (38% pour le parc de résidences principales)
- **45% des logements vacants sont de petites typologies type T1 /T2** (570 unités), soit une forte surreprésentation par rapport au parc de RP (30%)
- 45% du parc de logements vacants ont été construits avant 1915, soit 576 unités (26% pour le parc de RP)
- **5% des logements vacants, soit 60 unités, n'ont aucun confort** à savoir pièce d'eau, chauffage central et WC (contre 1% pour le parc de RP) et 13% ont le confort partiel, correspondant à 168 logements vacants, (6% pour le parc de RP),
- **7% des logements vacants (93 unités) se caractérisent par une qualité du bâti médiocre**, appartenant aux catégories cadastrales 7 et 8, médiocres et très médiocres, une part 3 fois supérieure à celle observée sur les RP (2%).

Les caractéristiques du parc vacant peuvent laisser supposer que la reconquête du parc pourrait s'avérer difficile sans soutien/initiative incitative compte-tenu de l'importance de l'ancienneté du bâti et du manque de confort.

A noter qu'à parti de mai 2022, sur le centre-ville de Bayeux, une prime de sortie de vacance de l'ordre de 5 000 €/logement est mise en place dans le cadre de l'OPAH-RU sur le centre-ville, pour inciter les propriétaires à remettre sur le marché leur logement inoccupé.

## Retours des élus



- **Une concentration de la vacance structurelle sur Bayeux**
- Des situations de vacance observées ponctuellement sur de nombreuses communes rurales

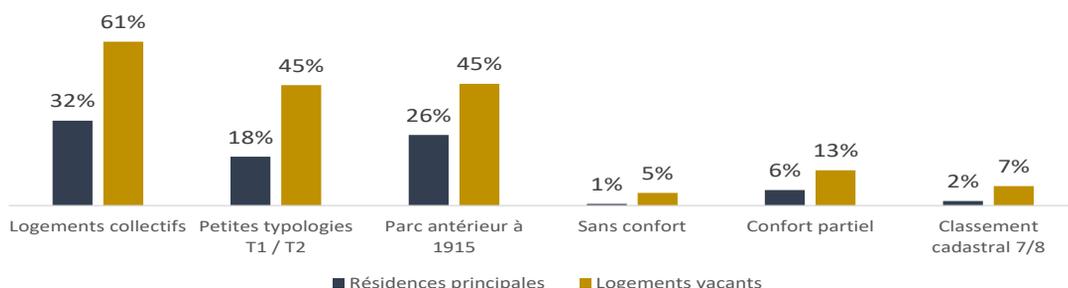
## Retour des professionnels de l'habitat



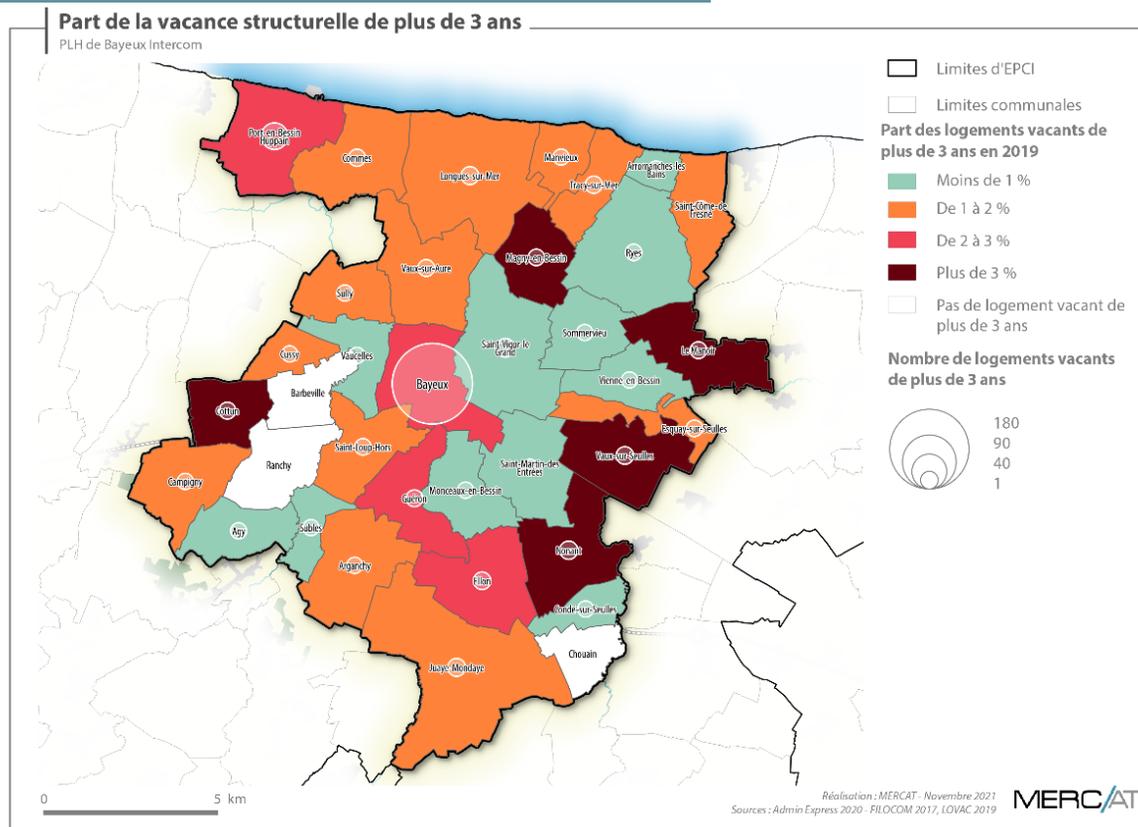
« **Les logements vacants correspondent essentiellement à de petites typologies (type T1 et T2) avec un confort limité.** De plus, dans les centres-bourgs, la majeure partie des logements vacants ne disposent pas d'espace extérieur. Dans les communes rurales, la vacance concerne essentiellement des logements individuels. »

« Il est nécessaire d'aider les propriétaires bailleurs à rénover leur logement à travers la mobilisation des aides de l'Anah et de profiter de la dynamique insufflée par Petites Villes de Demain. »

Caractéristiques du parc de logements vacants sur Bayeux Intercom en comparaison avec le parc de résidences principales du parc privé  
Source : FILOCOM 2017



# Une vacance modérée, concentrée à Bayeux



D'après le fichier LOVAC\* 2019, **297 logements sont vacants depuis plus de 2 ans** (logements vacants dits structurels). Les données LOVAC\* confirment certains constats observés ci-avant avec :

- **Une concentration des logements vacants depuis plus de 3 ans sur Bayeux** (180 unités),
- **53% des logements vacants structurels correspondant à des appartements** (156 unités),
- **Un parc très ancien** avec les 2/3 des logements construits avant les années 1950,
- **13% des logements vacants le sont depuis 10 ans ou plus** (39 unités),
- 75 % appartiennent à des personnes physiques (225 unités).

## Focus volet vacance de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH (2021)

- Un repérage nocturne et des enquêtes domiciliaires dans des secteurs stratégiques des centres-villes de Bayeux et Port en Bessin-Huppain ont permis de mettre en lumière les éléments suivants :
  - L'existence d'une vacance bien présente dans ces centralités
  - Une part non négligeable de résidences secondaires et de locations saisonnières (notamment sur Port-en-Bessin-Huppain) qui confirme la présence de logements occasionnels plutôt que vacants.
- Une enquête vacance réalisée (14 réponses exploitables sur 300 courriers envoyés) ayant permis de valider les principaux constats
- Plusieurs facteurs pour expliquer la vacance des logements : coût élevé des réhabilitations / rénovations, manque de moyens financiers de la part des propriétaires / des problématiques de stationnement, d'absence d'espaces extérieurs.



Logement identifié comme vacant depuis 2015 (LOVAC 2019)  
Source : Etude pré-opérationnelle d'OPAH (2021)

# Une OPAH déjà mise en place entre 2014 et 2019 pour intervenir sur le parc privé

Bayeux Intercom a souhaité mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur la période 2014-2017. Cette démarche volontaire qui a débuté en juillet 2014 et qui s'inscrivait dans la continuité d'une politique d'amélioration de l'habitat engagée, a été prolongée jusqu'en juin 2019.

D'après la convention d'OPAH 2014-2017 Bayeux Intercom, les objectifs affichés étaient les suivants :

- Lutter contre la précarité énergétique,
- Traiter prioritairement les situations de mal logement (logements indignes et non décents),
- Agir sur le parc dégradé ou très dégradé,
- Adapter les logements au vieillissement et au handicap afin de favoriser le maintien à domicile,
- Favoriser l'amélioration des performances énergétiques des copropriétés,
- Produire des logements à loyers maîtrisés,
- Développer une offre de petits logements adaptés ou adaptables à destination des publics jeunes ou âgés,
- Résorber la vacance, notamment dans le centre-ville de Bayeux,

- Mettre en valeur le patrimoine dans les centres-bourgs.

Les objectifs quantitatifs globaux de l'OPAH étaient les suivants (*source : étude pré-opérationnelle d'OPAH*) : 360 logements occupés par leurs propriétaires / 71 logements locatifs / 3 copropriétés fragiles

Dans le cadre de la convention :

- 2 937 007 € d'aides financières étaient réservées par l'ANAH,
- 639 880 € de crédits étaient réservés au titre du Programme Habiter Mieux
- 267 600 € d'aides financières complémentaires ont été mises en place par Bayeux Intercom.

**Cette opération a permis la réhabilitation de près de 300 logements sur l'ensemble du territoire, en 5 ans.**

**Toutefois, il reste encore des besoins en amélioration de l'habitat sur Bayeux Intercom.**

## **Bilan de l'OPAH 2014-2019**

- 965 propriétaires ont pris contact avec SOLIHA dont une très forte majorité de propriétaires occupants
- Sur les 965 contacts enregistrés au cours des 5 années de l'OPAH, 339 propriétaires étaient éligibles aux aides de l'OPAH
- Des propriétaires qui n'ont pas donné suite (propriétaires occupants (PO) : dépassement des plafonds de ressources, travaux ponctuels ou ne rentrant pas dans le cadre de l'ANAH / propriétaires bailleurs (PB) : travaux ponctuels ou ne rentrant pas dans le cadre de l'ANAH, loyers conventionnés trop bas par rapport aux loyer de marché, concurrence)
- 280 logements ont été réhabilités par leur propriétaire et 10 logements locatifs
- Profil des bénéficiaires propriétaires occupants : des ménages âgés de 60 ans et + (50%), des ménages unipersonnels (47%). Des travaux qui ont majoritairement visé à réduire la facture énergétique (187 projets inscrits au programme « habiter mieux ») et à maintenir les seniors à domicile (66 réalisations)
- Pour le public Propriétaires Bailleurs : des projets qui ont concerné la réhabilitation complète des logements (10 logements très dégradés ou insalubres remis sur le marché)
- Plus de 5,9 millions de travaux engagés
- Plus de 3,4 millions d'aides accordées
- Un avenant à la convention signé en juillet 2017 comportant un volet copropriété (copropriété «La Prairie » identifiée comme dégradée section cadastrale AT sur la carte des copropriétés précédemment présentée, avec un projet d'accompagnement à mettre en œuvre dans le cadre de l'OPAH).

# De nouveaux dispositifs d'amélioration de l'habitat à mettre en œuvre

Dans la suite des actions déjà menée sur le territoire, une étude pré-opérationnelle a été réalisée sur Bayeux Intercom en 2021 avec pour objectif de **quantifier et qualifier les besoins en matière d'amélioration de l'habitat**.

Afin d'améliorer les conditions d'accueil et de vie de la population et ainsi participer à l'attractivité du territoire, deux enjeux forts ont été identifiés :

- Adapter le parc de logements aux besoins des ménages
- Développer l'attractivité résidentielle / redynamiser les centres-villes.

Ainsi, il a été proposé de mettre en place deux dispositifs sur le territoire intercommunal :

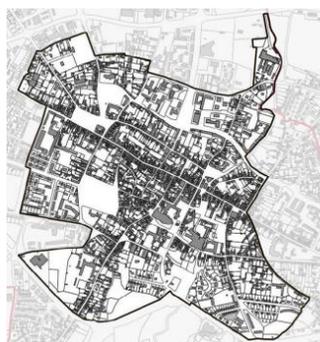
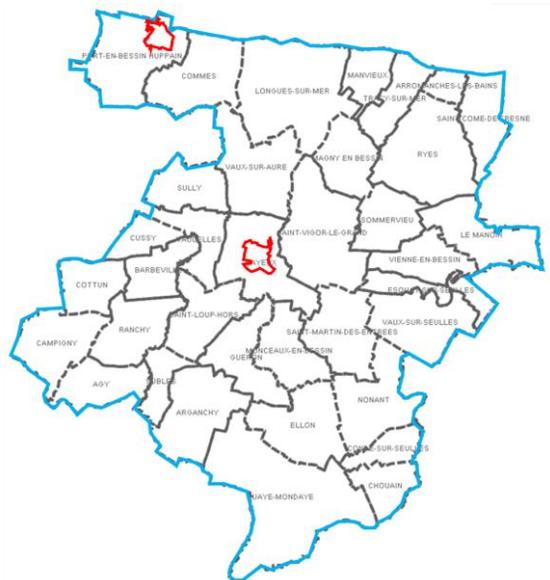
- Une OPAH « classique » de droit commun sur l'ensemble des communes de Bayeux Intercom à l'exception des centres-villes de Bayeux et de Port-en-Bessin-Huppain,
- Une OPAH-RU sur les centres-villes de Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain.

Au regard des enjeux identifiés sur le territoire, Bayeux Intercom a pour **objectif d'abonder les aides de l'Anah sur les deux OPAH** pour la réalisation de travaux sur les volets suivants :

- Pour propriétaires occupants : volets rénovation énergétique / adaptation des logements / travaux lourds sur logements dégradés,
- Pour propriétaires bailleurs : volets rénovation énergétique / travaux sur les logements moyennement à très dégradés.

**En complément des aides de l'Anah**, Bayeux Intercom, Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain apporteront des **financements supplémentaires** pour les deux OPAH sur les volets suivants : **accession dans l'ancien**, travaux de rénovation énergétique copropriétés, **prime à la remise sur le marché de logements vacants**, mise en valeur des façades et aménagements des cages d'escaliers.

Les objectifs quantitatifs et aides financières sont présentés page suivante. **Les deux OPAH ont démarré fin avril 2022.**



Centre-ville de Bayeux



Centre-ville de Port-en-Bessin-Huppain

 Périmètre de l'OPAH classique (de droit commun)  
Ensemble des communes de Bayeux Intercom à l'exclusion des centres-villes de Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain

 Périmètre de l'OPAH renouvellement urbain (RU)  
Centres-villes de Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain

Périmètre de l'OPAH classique et de l'OPAH-RU // Source : Bayeux Intercom

## Le dispositif financier de l'OPAH classique

### En accompagnement des aides Anah (réservation financière sur 5 ans)

	Anah		Bayeux Intercom		
	Obj. Log. Aidés	Enveloppe fin.	Aide (montant moyen)	Obj. Log. Aidés	Enveloppe fin.
<b>Propriétaires occupants</b>					
Rénovation énergétique	126	1 212 750 €	Forfait 500 €/log.	123	61 500 €
Adaptation	120	486 000 €	Forfait 200 €/log.	75	15 000 €
Dégradation	18	414 000 €	10% (3500 €)	15	52 500 €
Sécurité / salubrité	7	63 000 €			
<b>Propriétaires bailleurs</b>					
Rénovation énergétique	3	59 500 €	10% ( 3000 €)	3	9 000 €
Adaptation	2	35 000 €			
Dégradation lourde	3	63 000 €	10% (4500 €)	1	4 500 €
Dégradation moyenne	5	62 500 €	10% (3000 €)	1	3 000 €
Sécurité / salubrité	1	15 000 €			
<b>Copropriétés</b>					
MaPrimeRénovCopro	18 lots	67 500 €			
Accessibilité parties communes	1 copro	10 000 €			
<b>TOTAL</b>		<b>2 488 250 €</b>			<b>145 500 €</b>

## Synthèse de l'OPAH classique

	Anah		Bayeux Intercom		
	Obj. Log. Aidés	Enveloppe fin.	Aide (montant moyen)	Obj. Log. Aidés	Enveloppe fin.
<b>Propriétaires occupants</b>					
Aides Anah	250	2 175 750 €		213	129 000 €
Dispositif complémentaire = Accession dans l'ancien			5000 €/logement	15	75 000 €
<b>Propriétaires bailleurs</b>					
Aides Anah	14	235 000 €		5	16 500 €
Dispositif complémentaire = prime sortie de vacance			2000 € /logement	10	20 000 €
<b>Copropriétés</b>					
Aides Anah	18 lots / 1 copro	77 500 €			
Dispositif complémentaire = rénovation énergétique			500 €/lot	10	5 000 €
Dispositif complémentaire = cages d'escalier			4500 € / immeuble	3	13 500 €
Dispositif complémentaire = façades			3000 € / immeuble	5	15 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>2 488 250 €</b>			<b>274 000 €</b>

Objectifs affichés pour l'OPAH classique // Source : Bayeux Intercom

## Le dispositif financier de l'OPAH renouvellement urbain

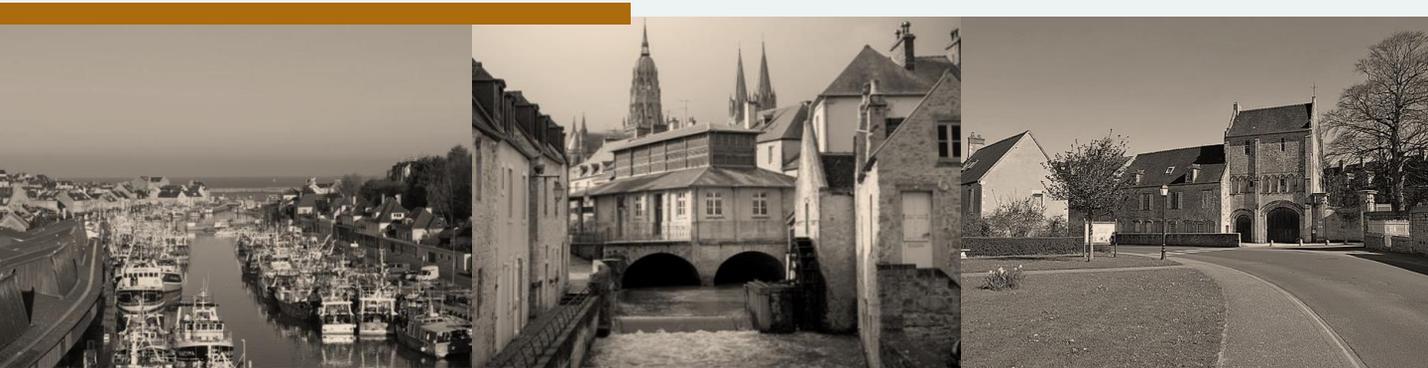
En accompagnement des aides Anah (réservation financière sur 5 ans)

	Anah		Bayeux Intercom		
	Obj. Log. Aidés	Enveloppe fin.	Aide (montant moyen)	Obj. Log. Aidés	Enveloppe fin.
<b>Propriétaires occupants</b>					
- Rénovation énergétique	44	406 000 €	Forfait 500 €/log.	42	21 000 €
- Adaptation	40	162 450 €	Forfait 200 €/log.	25	5 000 €
- Dégradation	7	161 000 €	10% (3500 €)	5	17 500 €
- Sécurité / salubrité	3	27 000 €			
<b>Propriétaires bailleurs</b>					
- Rénovation énergétique	12	228 000 €	10% (3000 €)	12	36 000 €
- Adaptation	3	52 500 €			
- Dégradation lourde	17	357 000 €	10% (4500 €)	15	67 500 €
- Dégradation moyenne	10	125 000 €	10% (3000 €)	5	15 000 €
- Sécurité / salubrité	4	60 000 €			
- Transformation d'usage	5	62 500 €			
<b>Copropriétés</b>					
- Précarité énergétique	102 lots	487 500 €			
- Façades	72 lots (12 copros)	90 000 €			
- Accessibilité parties communes	5 copro	50 000 €			
<b>TOTAL</b>		<b>2 268 950 €</b>			<b>162 000 €</b>

## Synthèse de l'OPAH renouvellement urbain

	Anah		Aide collectivité	Bayeux Intercom		Bayeux		Port-en-Bessin-Huppain	
	Obj. Log.	Budget		Obj. Log.	Budget	Obj. Log.	Budget	Obj. Log.	Budget
<b>Propriétaires occupants</b>									
Aides Anah	85	756 450 €		72	43 500 €				
Dispositif complémentaire = Accession dans l'ancien			2500 €/logement BIC 3000 €/logement villes	10	25 000 €	6	18 000 €	4	12 000 €
<b>Propriétaires bailleurs</b>									
Aides Anah	51	885 000 €		32	118 500 €				
Dispositif complémentaire = prime sortie de vacance			2000 €/logement BIC 3000 €/logement villes	30	60 000 €	25	75 000 €	5	15 000 €
<b>Copropriétés</b>									
Aides Anah		627 500 €							
Dispositif complémentaire = rénovation énergétique			500 € / lot			33 lots	16 500 €	12 lots	6 000 €
Dispositif complémentaire = cages d'escalier			4 500 € / immeuble			4	18 000 €		
Dispositif complémentaire = façades			3 000 € / immeuble			9	27 000 €	3	9 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>2 268 950 €</b>			<b>247 000 €</b>		<b>154 500 €</b>		<b>42 000 €</b>

Objectifs affichés pour l'OPAH –RU // Source : Bayeux Intercom



# **DES DIFFICULTES DE PARCOURS RESIDENTIEL EN GRANDE PARTIE LIEE A UN MARCHE IMMOBILIER TENDU**

# Une forte tension sur le marché de l'accession

La carte ci-contre (veille octobre 2021), issue du site Meilleursagents.com met en évidence les prix moyens du marché de l'accession dans l'ancien à l'échelle départementale. Les prix les plus élevés se concentrent sur l'agglomération de Caen et sur le littoral.

Situé au nord-ouest du département du Calvados, Bayeux Intercom présente des prix de marché moins élevés pour les biens anciens (*source : immobiliers.notaires*) :

- Pour une maison : prix médian de 230 000€ (260 000€ sur le département) – 250 000 € sur Bayeux
- Pour un appartement : environ 1 900€/m<sup>2</sup> (2700€/m<sup>2</sup> pour le département) – 2 000 €/m<sup>2</sup> sur Bayeux.

**Les prix affichés sur Internet sont en deçà des valeurs observées sur le terrain** à la fois par les agences immobilières et les élus du territoire.

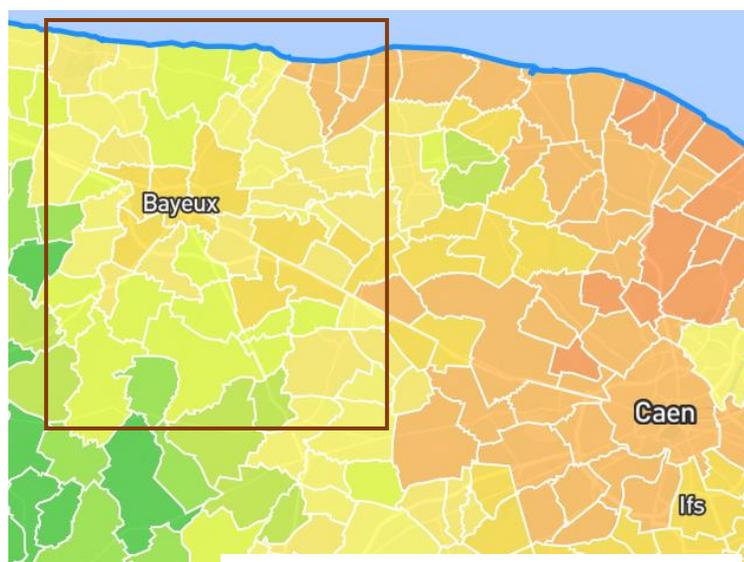
**De plus, ces prix médians masquent des disparités territoriales notables au sein du territoire intercommunal**, les prix sur l'agglomération de Bayeux et sur la frange littorale étant plus élevés que sur le reste du territoire (*déclinaison territoriale en pages suivantes*).

**D'une manière générale, la demande est bien supérieure à l'offre sur le territoire, traduisant une tension notable sur le marché de l'accession.**

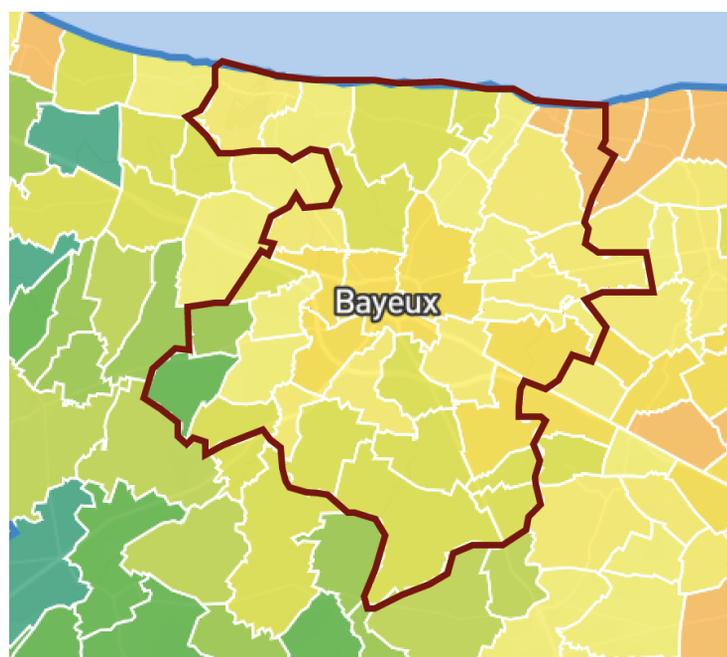
En quelques années, le nombre de biens à vendre a fortement diminué alors qu'en parallèle, le nombre de demandes ne cesse d'augmenter. Cette tension sur le marché de la vente a été amplifiée avec la crise sanitaire et l'attractivité du territoire vis-à-vis d'une clientèle plus urbaine.

**De plus, les prix ont fortement augmenté ces dernières années, de l'ordre de +25% en 3 ans** selon les dires d'acteurs, un constat corroboré par les chiffres DVF (Demande de valeurs foncières).

Lors de la veille immobilière (Octobre 2021), il n'a été recensé qu'une centaine de biens à la vente sur le territoire, principalement sur l'agglomération de Bayeux, dont les 2/3 sont des maisons individuelles et 1/3 correspondent à des appartements.



< 1295 €  > 3596 €



Source : Meilleursagents.com

# Un marché devenu difficilement accessible pour une partie des ménages

De manière générale, les possibilités d'acquérir un bien sur le territoire sont relativement faibles au regard des revenus de certains ménages et d'autant plus réduites sur Bayeux et la frange littorale.

Sur la ville-centre, 70% des couples peuvent acquérir un appartement de 45-55m<sup>2</sup> pour 140 000 – 150 000€. Ce type de bien peut constituer un produit d'entrée en accession pour les jeunes couples primo-accédants qui n'ont pas une enveloppe financière suffisante pour prétendre à une maison dans le parc privé.

Le cœur de la demande et du marché correspond à la maison individuelle de 80-100m<sup>2</sup>. **Sur ce type de bien, les prix varient fortement selon leur ancienneté et leur localisation.** Un bien ancien sur la frange littorale sera accessible à une faible part des ménages (seulement 20% des ménages avec 1 enfant) pour un budget avoisinant les 300 000€. Il faudra compter entre 220 000€ de budget (accessible pour 55% des couples avec 1 enfant) pour un tel bien localisé à Bayeux. Enfin, sur le reste du territoire, les prix affichés sont moins élevés et plus accessibles aux ménages (environ 180 - 190 000€, un bien accessible pour 6 couples avec 1 enfant sur 10). Néanmoins, les prix dans l'ancien n'intègrent pas les travaux de rénovation / réhabilitation, qui dans certains cas,

peuvent augmenter considérablement le budget des ménages.

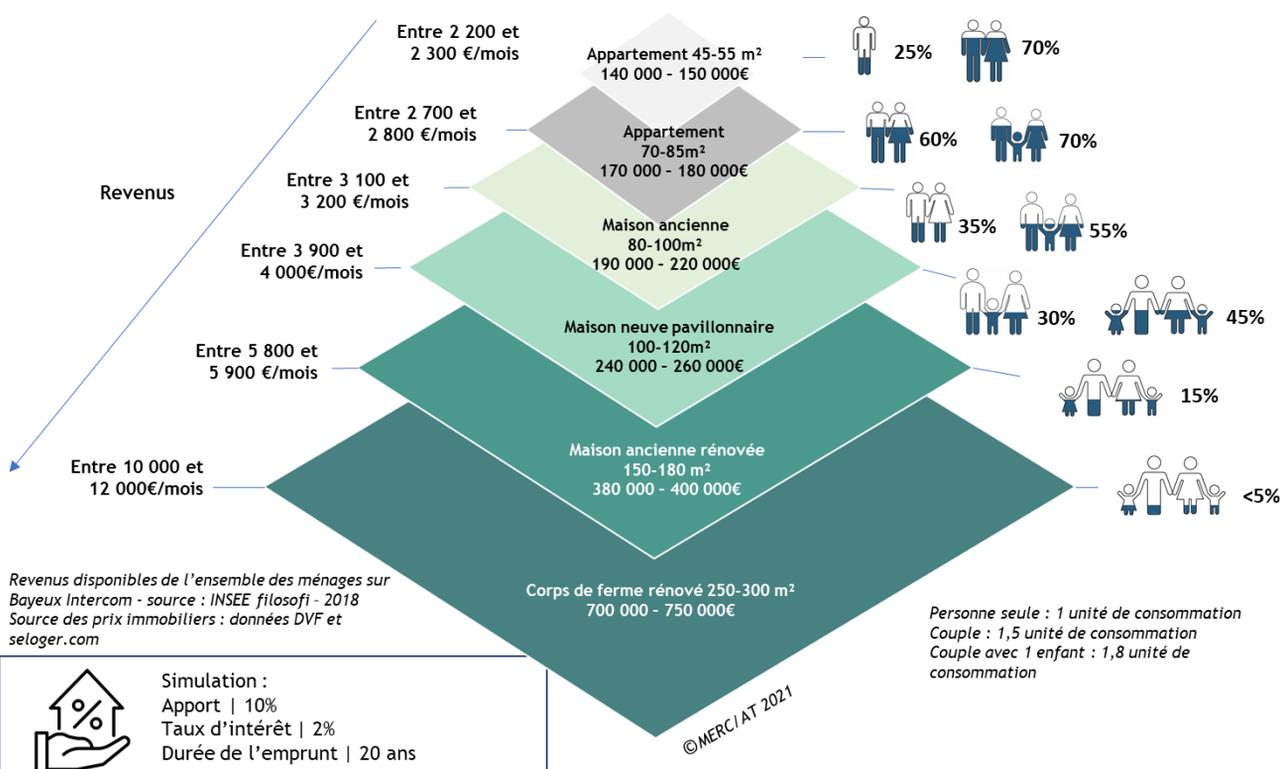
Pour une maison neuve de 100-120m<sup>2</sup>, bien également très demandé, les ménages devront déboursier entre 240 000€ et 260 000€ à Bayeux, et environ 270 000€ sur le littoral. Seulement 30% des couples avec 1 enfant pourront devenir propriétaires d'un tel bien.

Enfin les biens d'exception (corps de ferme rénovés, grandes bâtisses, etc.) dont les prix dépassent les 500 000€ constituent un marché de niche. Seuls les ménages au budget conséquent peuvent acquérir de tels biens (moins de 5% des couples avec 2 enfants).

Les graphiques représentant les capacités d'accession à la propriété de la frange littorale et du reste du territoire sont détaillés page suivante.

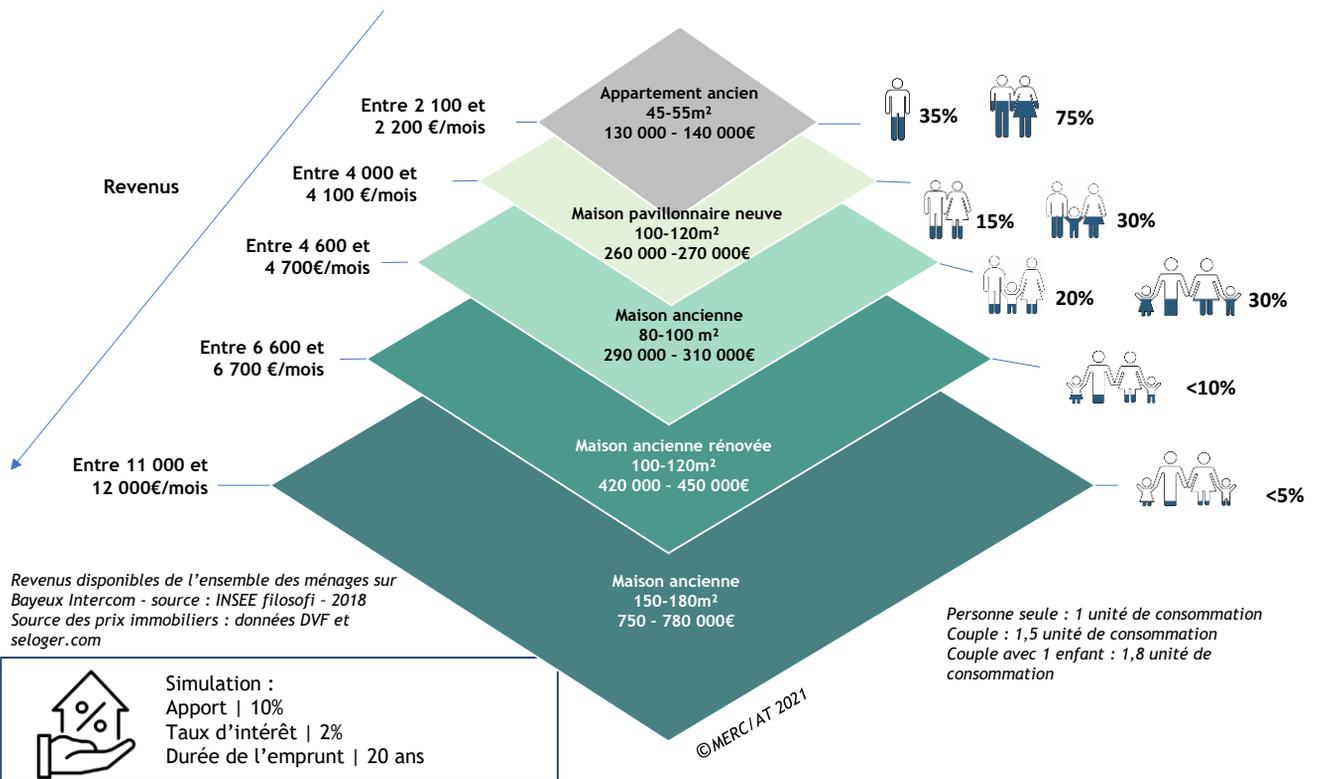
L'analyse a été réalisée en mettant en parallèle les revenus disponibles pour l'ensemble des ménages (données FILOSOFI 2018) et les prix du marché (analyse à partir des données DVF, d'une veille immobilière et des dires des professionnels de l'immobilier).

## Que peuvent acheter les ménages sur l'agglomération de Bayeux ?

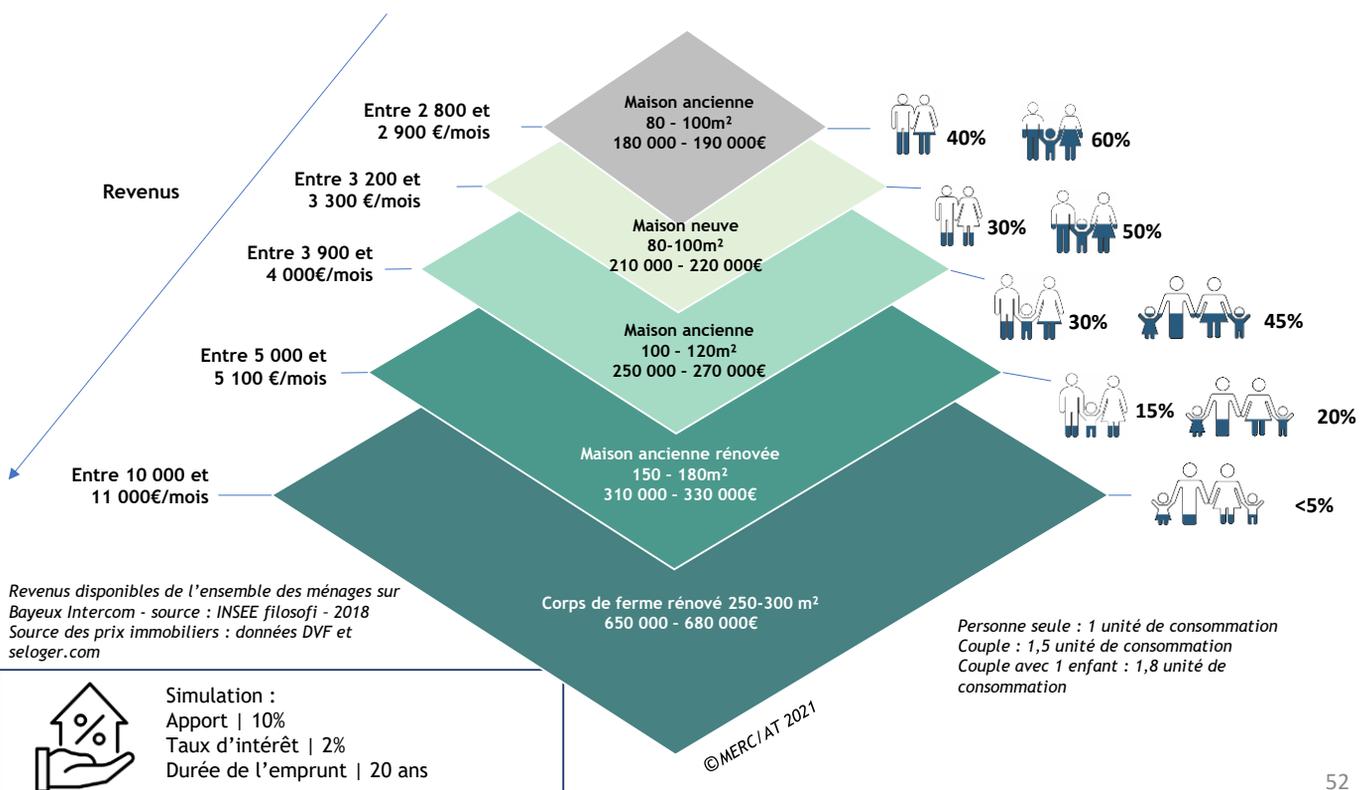


# Un marché devenu difficilement accessible pour une partie des ménages

## Que peuvent acheter les ménages sur la frange littorale ?



## Que peuvent acheter les ménages sur le reste du territoire ?



## Retours des professionnels de l'habitat (automne 2021)



« Plus de 70% des ventes se font sur l'agglomération de Bayeux »

« Les biens se vendent très rapidement, la moitié des biens sont vendus en quelques jours seulement si le produit répond aux besoins des ménages, il n'y a pas de stock. Sur Bayeux Intercom, à titre d'exemple, il y a 10 à 20 acquéreurs potentiels pour un bien »

« Les biens les plus vendus correspondent à :

- Des appartements de petite surface (30-40m<sup>2</sup>) achetés par des investisseurs pour faire de la location saisonnière principalement
- Des appartements de 70m<sup>2</sup> - 80m<sup>2</sup> pour des clients aux profils variés, le plus souvent des ménages qui quittent leur maison pour se rapprocher des commodités en centre-ville
- Les maisons de 100-120m<sup>2</sup> ».

« Dans l'idéal, les ménages souhaitent des maisons de plain-pied, situés en centre-ville à proximité des commerces, services et équipements ce qui, aujourd'hui, n'est pas une demande qui peut être assouvie faute d'offre disponible. »

« Les travaux dans le parc ancien concernent essentiellement des remplacements de menuiserie, de plomberie, des travaux d'isolation (sur les pavillons des années 70 notamment). Il faut compter en moyenne un budget de 30 000€ pour des travaux de remise aux normes (électricité, plomberie) et d'agencement intérieur (peinture, décoration etc.).

Le budget pour une rénovation plus conséquente est plus important, de l'ordre de 1 500€ / m<sup>2</sup>. L'enveloppe travaux peut varier entre 50 000€ et 100 000€ pour des travaux de plus grande ampleur et augmenter considérablement le budget des ménages »

« La configuration des biens et le coût des travaux peuvent freiner de potentiels acquéreurs ».

## Retours des élus



- **Une tension du marché immobilier avec des prix très élevés et à la hausse**
- **Un phénomène de périurbanisation depuis Bayeux vers les communes périphériques**
- **Un départ de jeunes / jeunes couples pour certaines communes en raison d'une offre en logement insuffisante et à des prix qui sont bien supérieurs à la capacité financière de ces ménages**
- **La création de nombreux lotissements, une opportunité pour les communes d'attirer une population jeune et maintenir les effectifs scolaires**
- **Une offre de terrains à bâtir insuffisante au regard de la demande**
- **Une diminution de la taille des parcelles (parcelles d'environ 400m<sup>2</sup> aujourd'hui – les besoins des ménages ayant évolué). De plus en plus de divisions de terrains observées**
- **Des phénomènes de divisions de grandes bâtisses (corps de ferme) destinées à la vente ou à la location**
- **Des besoins en logements diversifiés : toutes les typologies (petites et grandes surfaces), des biens en location dans le parc privé et le parc social, des biens en accession abordable, permettant aux ménages du territoire d'évoluer dans leur parcours résidentiel**

## Des primo-accédants :



- De jeunes primo-accédants avec un budget avoisinant les 200 000€ ;
- Des difficultés à trouver des biens en adéquation avec leurs ressources sur le territoire
- Des ménages qui vont se tourner vers l'acquisition d'une petite parcelle (environ 400m<sup>2</sup>) et y faire construire, ou qui quittent le territoire

## Des familles pour un 2<sup>nd</sup> voire un 3<sup>ème</sup> achat :



- Des ménages qui recherchent essentiellement des biens individuels avec 3 voire 4 chambres, dans le neuf ou dans l'ancien, à proximité des aménités urbaines qu'offre le territoire (équipements, commerces et services de proximité etc.) ;
- Un budget plus confortable autour de 300 000€ - 400 000€
- Des ménages qui souhaitent investir (en tant que RP ou pour mettre en location)

## Des couples en fin de carrière / jeunes retraités :



- Des actifs en fin de carrière et des seniors qui souhaitent investir de préférence dans une maison de plain-pied ou dans un appartement accessible (présence d'un ascenseur notamment) avec un petit espace extérieur, à proximité des commerces, équipements, services et moyens de transport ;
- Un budget autour de 250 000 - 300 000€

## Des ménages de région parisienne et / ou de grandes métropoles :



- Des ménages au pouvoir d'achat plus élevé qui recherchent des biens d'exception (hôtel particulier, maison de maître, domaine, etc.) ;
- Une volonté de « se mettre au vert », un phénomène qui s'est amplifié avec la crise sanitaire ;
- Des ménages aux profils variés (du jeune cadre au couple d'une cinquantaine d'années) ;
- Des budgets conséquents : de 400 000€ à 2 millions d'euros pour certains ménages très aisés



## Des investisseurs :

- Des ménages qui souhaitent investir essentiellement sur Bayeux pour faire de la location touristique ;
- Une partie de ces ménages qui ont récemment changé leur stratégie en basculant de la location saisonnière vers de la location classique, en lien avec les effets de la crise sanitaire

## Un parc locatif privé sous tension

Pour rappel, le territoire compte 21% de locataires du parc privé, parc principalement localisé à Bayeux (64% des locataires privés du territoire intercommunal). Les occupants présentent des niveaux de ressources limités : plus d'1 locataire sur 4 du parc privé vit sous le seuil de pauvreté.

Une veille immobilière sur le marché locatif couplée à la réalisation d'entretiens auprès des professionnels de l'immobilier a permis de mettre en exergue **le manque de logements proposés à la location sur Bayeux Intercom avec seulement une vingtaine de biens** (dont la majorité à Bayeux) disponibles sur le territoire recensés en Octobre 2021, une offre insuffisante au regard des besoins exprimés.

**L'offre est davantage tournée vers la location d'appartements** (80% voire 90% des biens proposés). Le marché de la location de biens individuels, des biens très demandés, est particulièrement tendu avec seulement 1 bien proposé sur le territoire sur la période de veille immobilière.

**La majorité des biens en location correspondent à de petites typologies** (28% de T1 et 39% de T2). Bien que l'offre soit plus importante sur ces typologies, elle reste très limitée et ne permet pas de répondre à la totalité des demandes, des demandes qui émanent essentiellement des jeunes, de familles monoparentales, de retraités ayant perdu leur conjoint, etc.

Les parts des logements intermédiaires type T3 et T4 représentent respectivement 17% et 11%.

Enfin les grandes typologies (maisons en particulier) sont des biens très demandés par les familles mais qui restent très rares sur Bayeux Intercom.

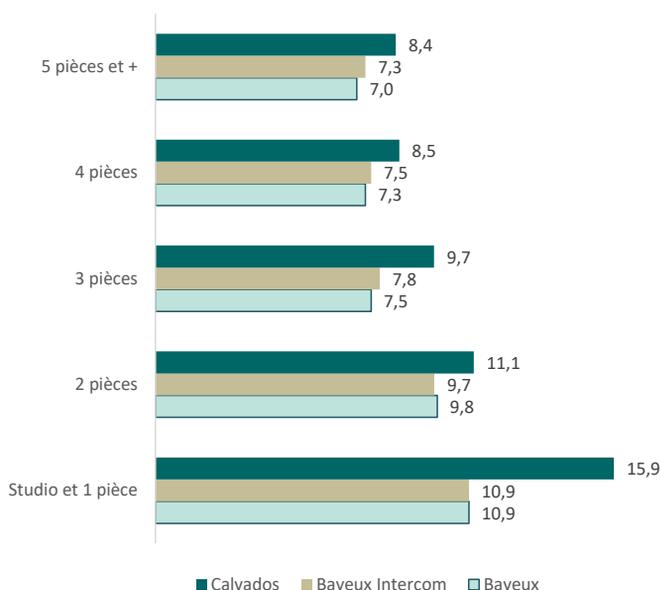
**Sur Bayeux et l'ensemble de l'intercommunalité, le niveau de loyer est inférieur à celui observé à l'échelle du Calvados**, et ce, pour toutes les typologies.

**A l'échelle du territoire, des différences de loyers sont observées, selon les sources mobilisées, pour les petites et moyennes typologies.** Les retours d'agences immobilières et offices notariaux indiquent des niveaux de loyers supérieurs à ceux observés via le site CLAMEUR. Selon leurs dires, les loyers ont augmenté au cours des dernières années. A titre d'exemple, un studio qui avait un loyer d'environ 280-300€ peut se louer jusqu'à 400€ aujourd'hui (*tableau présenté page suivante*).

De plus, les **loyers restent élevés au vu des ressources des ménages** (*détail page suivante*). A titre d'exemple :

- les ménages des 4 premiers déciles peuvent seulement prétendre louer de petites typologies T1/ T2,
- Seuls 30% des ménages peuvent consacrer plus de 500€ au loyer de leur logement.

Loyers de marché en € / m<sup>2</sup> sur Bayeux, Bayeux Intercom et le Calvados  
Source : Observatoire CLAMEUR



D'autres pratiques pourraient être développées telle que la colocation au sein du parc social. Néanmoins, cela demanderait une adaptation de la réglementation actuelle, sur laquelle les bailleurs restent aujourd'hui réservés.

# Un marché de la location très concurrentiel

## Un parc locatif privé sous tension

Typologie	Superficie	Loyer (retours des agences)	Loyer (source CLAMEUR)
T1	Entre 20 et 30m <sup>2</sup>	Entre 300 et 350€ (jusqu'à 400€)	Entre 220 et 330€
T2	Entre 30 et 50m <sup>2</sup>	Entre 450 et 450€ (jusqu'à 550€)	Entre 300 et 490€
T3	Entre 50 et 70m <sup>2</sup>	Entre 500 et 600€ jusqu'à 750€)	Entre 380 et 530€
Appartements / Maison	Entre 100 et 120 m <sup>2</sup>	Entre 700€ et 850€ (jusqu'à 950€)	Entre 700 et 850€

Source : Retours des agences immobilières et notaires / CLAMEUR

CC de Bayeux Intercom	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	Médiane (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
Revenu mensuel dispo	873 €	1 059 €	1 194 €	1 319 €	1 452 €	1 569 €	1 723 €	1 917 €	2 273 €
Loyer admissible	262 €	318 €	358 €	396 €	436 €	471 €	517 €	575 €	682 €
Type de bien	T1 25 à 35 m <sup>2</sup>		T2 de 35 à 55 m <sup>2</sup>		T3 - 50 à 70 m <sup>2</sup>		T4 et +		

Simulation pour accéder à un logement locatif

### Retours des élus



- *Un parc locatif sous forte tension, avec une demande bien supérieure à l'offre*
- *Une large majorité des biens locatifs concentrés sur Bayeux*
- *Un parc locatif privé ponctuellement développé en secteur rural*
- *Pour l'ensemble des communes, un besoin en logements locatif*

### Retours des professionnels de l'habitat



« *Le nombre de biens en location à l'année a fortement diminué ces dernières années, en lien avec le développement de plateformes comme Airbnb. Peu de biens sont disponibles à l'année.* »

« *La demande locative est particulièrement forte à Bayeux et dans les communes rurales à proximité immédiate de la ville centre.* »

« *Sur le marché de la location, certaines agences ont déjà des clients potentiels et n'ont pas besoin de faire paraître les offres pour certains produits, notamment les biens individuels qui sont rares et très demandés par les ménages* »

« *Les profils des locataires sont variés avec à la fois des apprentis, de jeunes couples, des familles, des retraités, etc.* »

« *Sur le marché locatif, les agences notent une demande plus importante pour des meublés (temps de construction d'un autre bien, séparation, jeunes, saisonniers etc.).* »

« *Les logements à la location situés dans les centres-villes disposent rarement de place de parking, d'espaces extérieurs et d'ascenseurs. Ces critères font toute la différence. Les résidences plus modernes disposent en général de ces équipements* ».

# Un marché de la location très concurrentiel

## Un essor de la location touristique saisonnière

Au cours des dernières années, l'activité de la location de courte durée a connu un fort développement en lien avec l'activité touristique prégnante sur le territoire (plages du débarquement, Tapisserie de la Reine Mathilde classée au registre mémoire du monde de l'UNESCO depuis 2007 etc.), **avec pour conséquence un recul de l'offre locative pérenne.**

**Plus de 500 logements mis en location sont référencés via les plateformes Airbnb et Abritel (automne 2021) sur les communes les plus sujettes à ce phénomène dont :**

- Environ 350 logements à Bayeux,
- Plus de 120 logements à Port-en-Bessin-Huppain
- Une quarantaine de logements à Arromanches-les-Bains.

La location saisonnière avec une commercialisation directe via internet permet d'augmenter le revenu locatif d'un logement par rapport à une location au mois, avec **une rentabilité près de trois fois supérieure à la location classique.**

**Les logements loués via des plateformes de location saisonnière (AirBnB / Abritel) sont occupés près d'un jour sur deux et 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.**

**Consciente de ce phénomène, la collectivité a mis en place une réglementation** encadrant le développement des meublés de tourisme sur les communes de Bayeux, Port-en-Bessin-Huppain et Arromanches, **afin de limiter les effets de concurrence avec les logements pérennes** et inciter au retour de certains meublés de tourisme dans le parc de logements résidentiel.

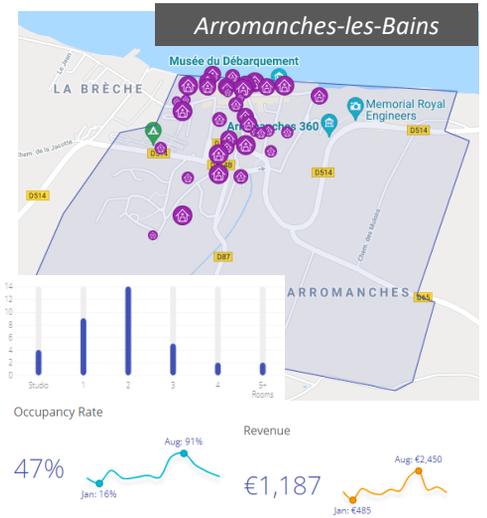
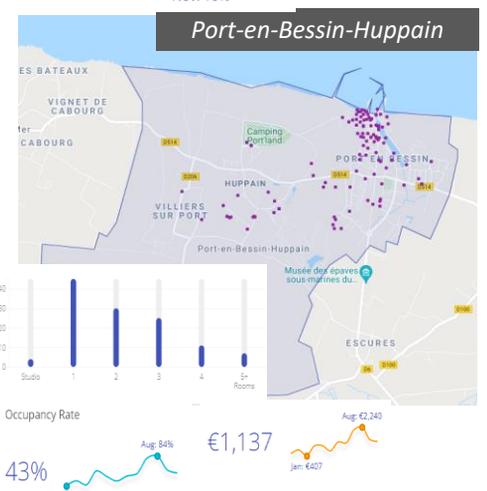
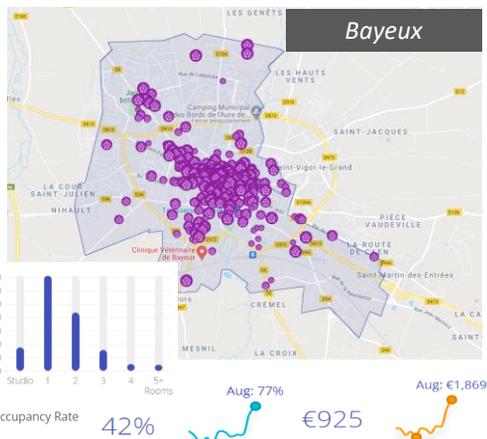
### Retours des élus



- *Un potentiel report de la pression locative touristique sur la frange Sud du territoire suite à la mise en place du règlement sur les meublés touristiques à Bayeux, Port-en-Bessin-Huppain et Arromanches-les-Bains*
- *A Bayeux, en lien avec la crise sanitaire, des changements de stratégie observés chez certains propriétaires de logements loués en location saisonnière : soit revente, soit mise sur le marché locatif classique.*

### Focus sur le règlement municipal de Bayeux fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme de courte durée

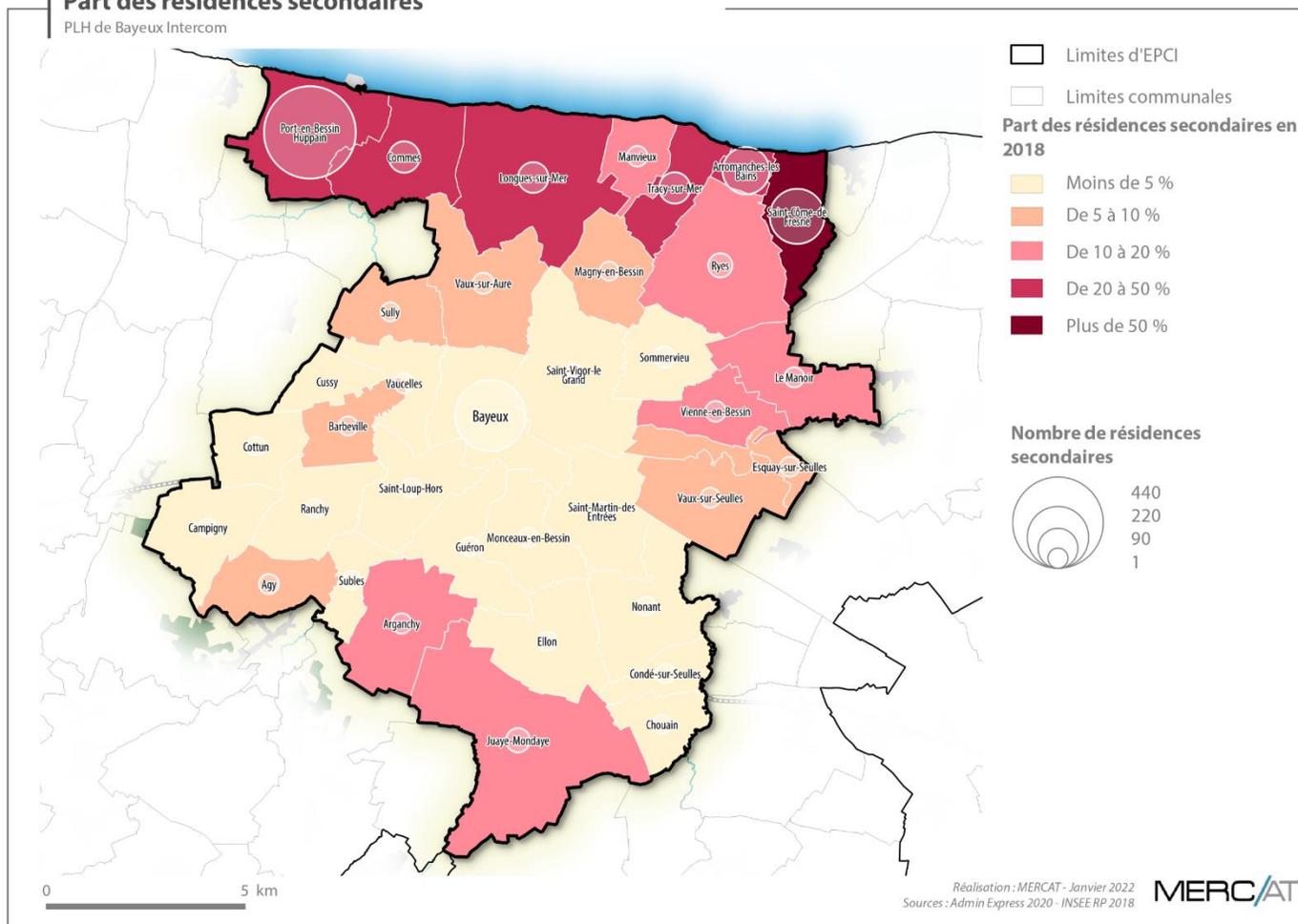
- *Un arrêté pris par le Préfet du Calvados le 09 décembre 2019 portant institution de la procédure de changement d'usage sur Bayeux – une procédure de changement d'usage instituée pour Bayeux par délibération de Bayeux Intercom le 23 septembre 2021,*
- *Conditions d'octroi de l'autorisation de changement d'usage : fournir l'accord écrit du propriétaire du logement dans le cadre d'une sous-location à vocation touristique, fournir un document attestant que le changement d'usage est admis par le règlement dans le cadre d'un logement loué situé dans une copropriété, nombre d'autorisations limité à 2 par demandeur, décence du logement, autorisation de changement d'usage non accordée pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement, etc.*
- *Une autorisation temporaire de changement d'usage délivrée pour une durée de 4 ans, toute reconduction devant faire l'objet d'une nouvelle demande*
- *Une amende civile jusqu'à 50 000€ par local irrégulièrement transformé en cas de la non-conformité aux conditions ou obligations imposées par le présent règlement*



# Une frange littorale marquée par une forte proportion de résidences secondaires

## Part des résidences secondaires

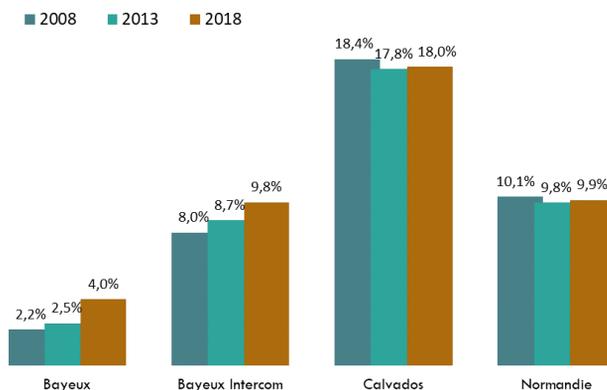
PLH de Bayeux Intercom



A Bayeux Intercom, les résidences secondaires représentent quasiment 10% du parc de logements, en hausse de deux points par rapport à 2008 mais bien inférieure à la moyenne départementale (18%).

### Evolution de la part des résidences secondaires depuis 2008

Source : INSEE RP 2018



Néanmoins, à l'échelle du territoire, des disparités territoriales notables sont observées :

- La frange littorale présente une part bien supérieure à la moyenne intercommunale (la majorité des communes du littoral ont entre 20 et 50% de résidences secondaires, cette part s'élevant à 64% sur la commune de Saint-Côme-de-Fresné),
- A l'inverse, la majorité des communes du centre et du sud présentent une part bien plus faible (moins de 5%) à l'exception d'Arganchy et Juaye-Mondaye sur l'extrême Sud.

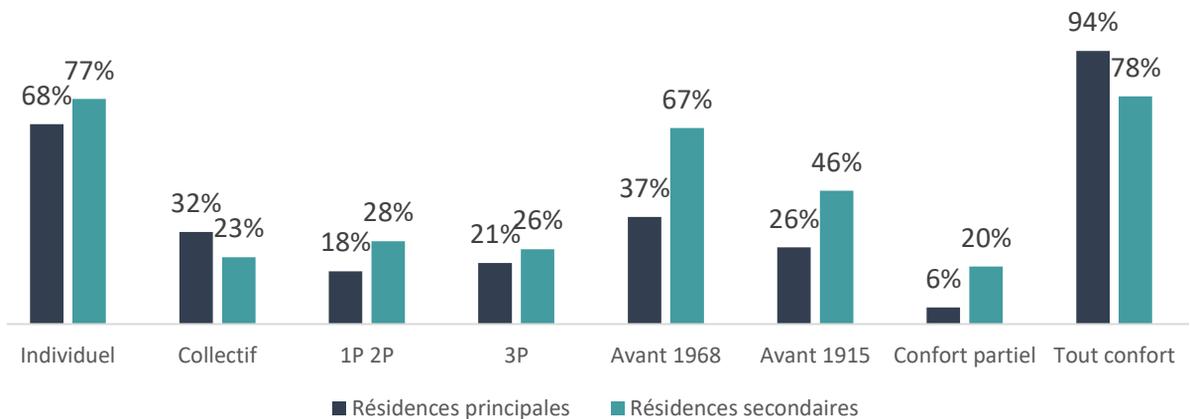
# Un parc de résidences secondaires très ancien, de petite taille

D'après les données FILOCOM, près de **1 390 résidences secondaires (8% du parc total de logements)** sont recensées sur le territoire intercommunal avec les caractéristiques suivantes :

- **Un parc très ancien** avec près d'une résidence secondaire sur 2 datant d'avant 1915 (26% pour le parc de résidences principales),
- **Des maisons de petite taille** (77% de logements individuels / 54% de T1 / T2 / T3),
- **Une part moins importante de résidences secondaires disposant du tout confort** (78% contre 94% pour le parc de résidences principales).

## Caractéristiques du parc de résidences secondaires sur Bayeux Intercom en comparaison avec le parc de résidences principales du parc privé

Source : FILOCOM 2017



### Retours des élus



- *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*



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

# Une grande majorité des logements locatifs sociaux concentrés à Bayeux

Bayeux Intercom compte près de **2 750 logements sociaux conventionnés au 1<sup>er</sup> janvier 2020**, soit près de **20% des résidences principales sur le territoire intercommunal**. A l'heure actuelle, aucune commune n'est soumise à l'article 55 de la loi SRU néanmoins des besoins s'expriment sur le territoire et doivent être anticipés.

**La grande majorité du parc social est concentrée sur la ville-centre de Bayeux** (86% du parc, soit près de 2 350 logements sociaux conventionnés correspondant à un taux de 35% de logements sociaux sur la commune). Port-en-Bessin-Huppain et Saint-Vigor-le-Grand, deux communes structurantes du territoire, accueillent 11% de l'offre sociale intercommunale :

- Port-en-Bessin-Huppain : 174 unités, 18% de logements sociaux sur la commune (6% de l'offre locative sociale intercommunale)
- Saint-Vigor-le-Grand : 136 unités, 14% de logements locatifs sociaux sur la commune (5% de l'offre locative sociale du territoire).

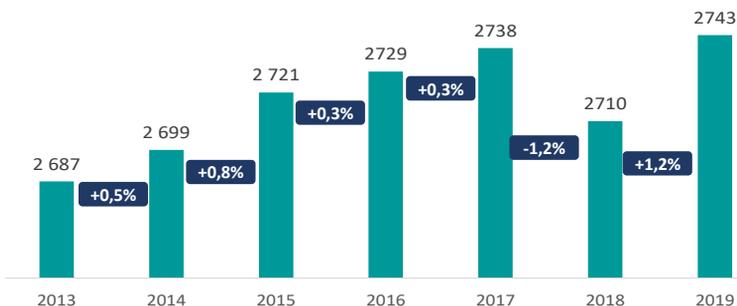
**Depuis 2013, le parc social s'est développé de manière régulière** malgré une diminution observée en 2018 (2 710 logements sociaux), liée essentiellement à des ventes HLM opérées sur le territoire.

A noter que 66 pavillons de CDC Habitat ont été vendus au printemps 2022.

Plusieurs bailleurs sociaux sont présents sur le territoire :

- Inolya (bailleur départemental) dispose de plus de 88% du parc de logements sociaux du territoire intercommunal,
- Partélios (8% du parc total de logements sociaux à l'échelle de BIC),
- CDC Habitat (2,7% du parc, dont les 66 logements ont été vendus au printemps 2022),
- Mon logement 27 (Eure Habitat)
- ICF Atlantique (moins de 1% du parc intercommunal de logements sociaux).
- Immo3F : un projet en cours de réalisation (livraison septembre 2023 – 90 logements)

Evolution du parc de logements sociaux de Bayeux Intercom entre 2013 et 2019  
Source : RPLS 2020



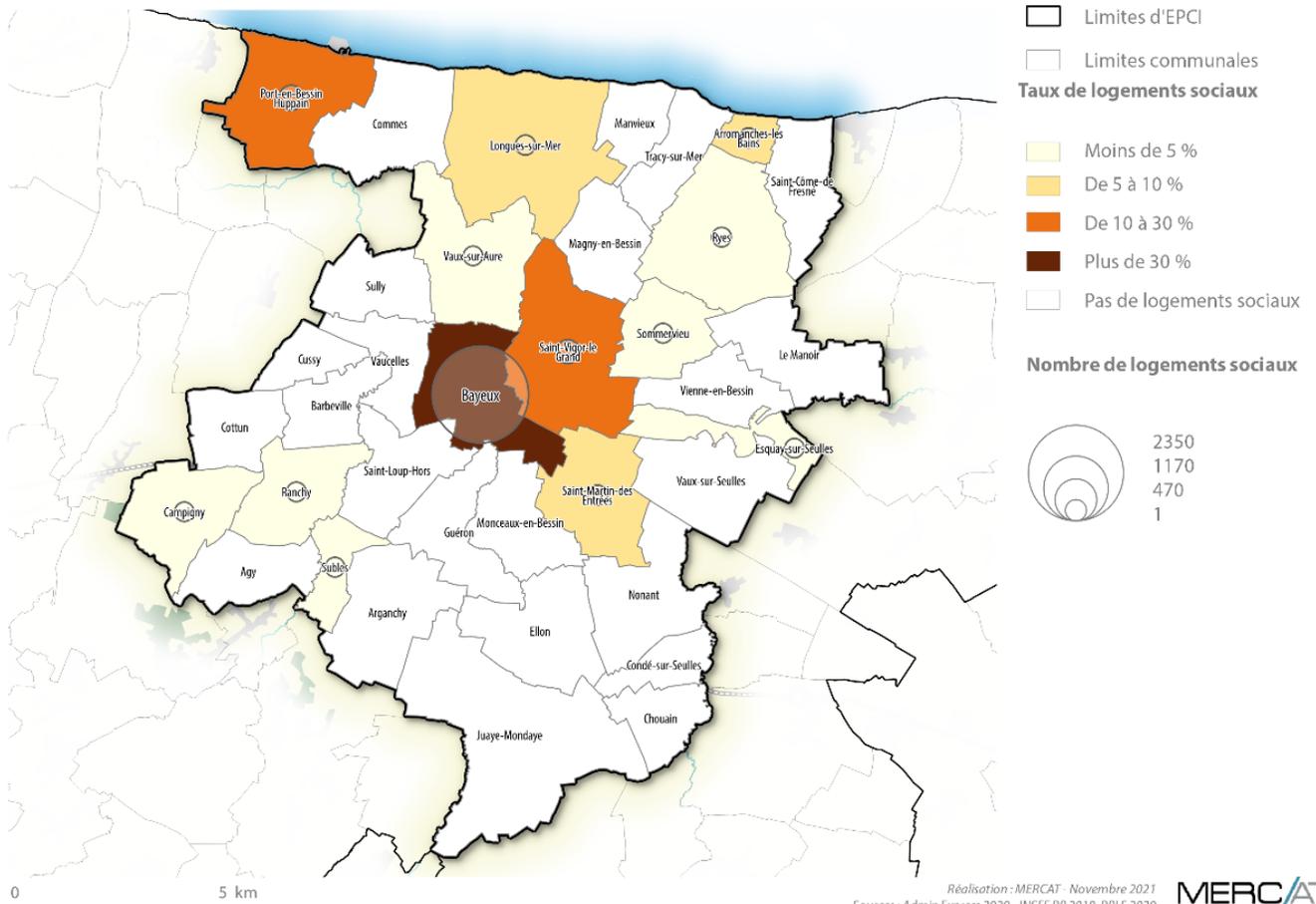
Communes	Nombre de logements sociaux conventionnés au 01/01/2020	Taux de logements sociaux conventionnés par rapport au parc de RP au 01/01/2020	Répartition des logements sociaux conventionnés sur Bayeux Intercom
Arromanches-les-Bains	17	7 %	1 %
<b>Bayeux</b>	<b>2349</b>	<b>35 %</b>	<b>86 %</b>
Campigny	1	1 %	0 %
Esquay-sur-Seulles	1	1 %	0 %
Longues-sur-Mer	18	7 %	1 %
<b>Port-en-Bessin-Huppain</b>	<b>174</b>	<b>18 %</b>	<b>6 %</b>
Ranchy	4	4 %	0 %
Ryes	6	3 %	0 %
Saint-Martin-des-Entrées	19	7 %	1 %
<b>Saint-Vigor-le-Grand</b>	<b>136</b>	<b>14 %</b>	<b>5 %</b>
Sommervieu	8	2 %	0 %
Subles	8	3 %	0 %
Vaux-sur-Aure	2	1 %	0 %
<b>TOTAL Bayeux Intercom</b>	<b>2743</b>	<b>20 %</b>	<b>100 %</b>

Source : RPLS 2020

# Une grande majorité des logements locatifs sociaux concentrés sur Bayeux

## Parc du logement social (RPLS 2020)

PLH de Bayeux Intercom



Quartier Vallée des Prés à Bayeux // Source : Photo Ouest France

# Un parc social ancien et énergivore

**Le parc social sur Bayeux Intercom est ancien.** Près de 60% du parc a été construit avant les années 1980 (environ 1 600 unités). De manière plus précise, plus de la moitié du parc total a entre 40 et 60 ans (1400 unités). Cette part, d'autant plus forte sur Bayeux (55%), s'explique notamment par le développement important des résidences sociales observé sur la ville-centre dans les années 1970-1980, et en lien également avec l'installation du Crédit Lyonnais.

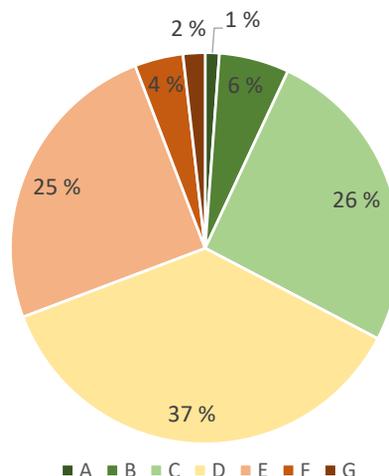
Environ 480 logements sociaux ont moins de 20 ans (18% du parc) sur le territoire intercommunal ; une proportion plus limitée dans la ville-centre, montrant une diffusion du parc locatif social dans les autres communes de Bayeux Intercom.

**En lien avec l'ancienneté du parc, les logements sociaux sur Bayeux Intercom apparaissent comme énergivores avec 30% d'entre eux classés en catégorie E, F et G** (840 logements concernés). De plus, près de 37% sont classés en catégorie D (1 000 unités).

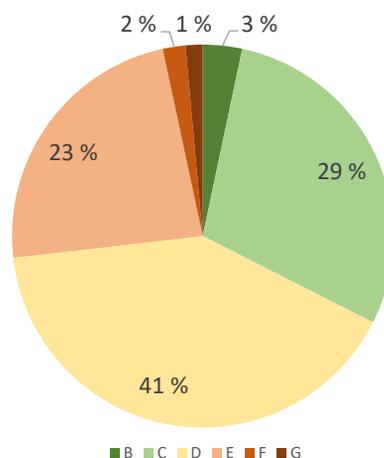
Enfin, le tiers des logements sociaux du territoire sont classés en catégories A (30 unités), B (160 unités) et C (700 unités).

Bayeux se distingue avec une part de logements énergivores légèrement moindre (26% de logements disposant d'un DPE E, F et G). En effet, sur la ville-centre, **de nombreuses opérations de réhabilitation / restructuration ont été engagées ces dernières années ayant permis d'améliorer la qualité énergétique des logements**, à l'image du bailleur social Inolya qui a récemment livré les travaux de réhabilitation de 50 logements sociaux rue de Pierre de Coubertin. D'autres secteurs de la ville-centre regroupant des logements sociaux ont été rénovés (quartier Saint-Jean, Argouges, Vallée des Prés, pavillons square Fabien Ware et chemin du bois de Boulogne, etc.).

**Précarité énergétique du parc social dont le DPE a été réalisé sur Bayeux Intercom**  
Source : RPLS 2020

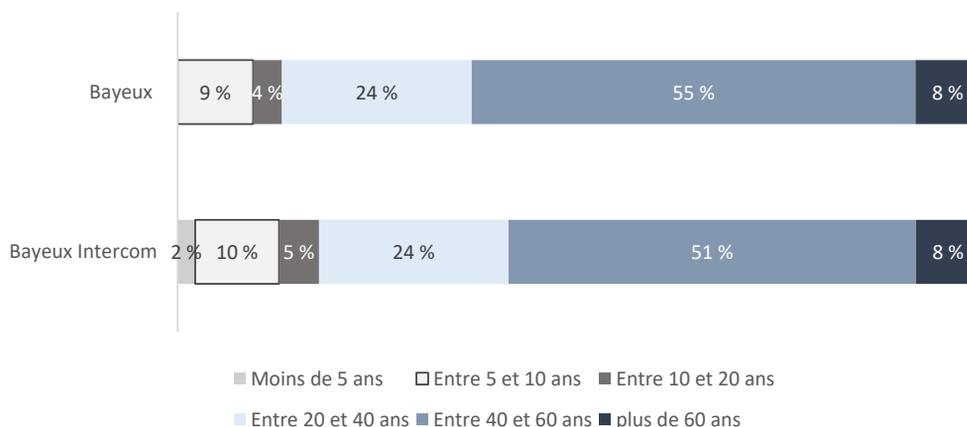


**Précarité énergétique du parc social dont le DPE a été réalisé sur Bayeux**  
Source : RPLS 2020



**Ancienneté des logements sociaux**

Source : RPLS 2020



La CUS (Convention d'Utilité Sociale) est un contrat conclu entre un organisme HLM et l'État sur une durée de 6 ans, en vue de **définir la politique patrimoniale de l'organisme HLM, ses engagements et ses objectifs.**

## La CUS d'Inolya (2020-2025)

Près de 2 130 logements du patrimoine d'Inolya sont situés sur Bayeux Intercom (8% du patrimoine total du bailleur) avec une concentration de l'offre sur la ville-centre de Bayeux (1 928 logements).

Il s'agit majoritairement de logements collectifs (68% d'appartements) et anciens (36% datent d'avant 1975). Néanmoins près de 10% du parc a été construit après 2010 et témoigne d'un effort de construction sur la période plus récente. Le patrimoine neuf apparaît plus attractif auprès des ménages que le parc plus ancien construit avant les années 1970.

Les données sur l'occupation sociale du parc indiquent un vieillissement des locataires (37% des locataires âgés de 60 ans et plus), une forte part de ménages composés d'une personne (49%), une fragilité importante des ménages logés (34% des ménages vivant sous le seuil des 40% des plafonds).

Les objectifs affichés dans la CUS sont les suivants :

- Le développement de l'offre neuve avec un objectif de 25 nouveaux logements sur la période 2020-2025,
- L'amélioration de la performance énergétique de son parc (6 logements en 2024),
- La mise en accessibilité des logements (21 logements / an),
- La réhabilitation d'une partie du parc avec des objectifs à la hausse selon les années.

*Les tableaux détaillés sont présentés page suivante.*

## La CUS de Partélios Habitat (2019-2024)

Partélios Habitat dispose d'un parc de 198 logements sur le territoire intercommunal. La part de grands logements (T4/T5) est prépondérante (46%) en lien avec la présence de 52% de logements individuels. Les petites typologies (T1/T2) sont, plus faiblement représentées puisqu'elles ne constituent que 16% du parc. Les demandeurs recherchent en majorité un T2 ou un T3 (33% pour chaque type) et enfin un T4 (17%).

Les objectifs de développement du parc du bailleur (tous territoires confondus) sont les suivants :

- La construction neuve sera prioritairement effectuée sur les territoires tendus, au sein de Caen la Mer (moyenne de 130 logements familiaux par an). Sur les autres territoires, la production se fera par renouvellement patrimonial, avec des opérations de démolition reconstruction,
- L'amélioration du parc (politique d'entretien, de maintenance et de réhabilitation adaptée), avec une stratégie visant à réduire le nombre de logements classés en D. E. F. ou G. (avec une priorisation sur les logements classés les plus énergivores),
- Une politique ambitieuse d'accession à la propriété avec la vente de patrimoine et l'accession sociale neuve (PSLA essentiellement).

De plus, Partélios pourra proposer la production de petites opérations locatives dans des secteurs détendus, dès lors que cela correspond à un réel projet local, en lien avec des besoins clairement identifiés (logements personnes âgées, logements adaptés...).

## La CUS 2020-2025 d'Inolya

**PP-1. Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.**

	Quartiers et financements	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans	
		De 2020 à 2022	
		De 2020 à 2022	De 2020 à 2025
CC de Bayeux Intercom	PLAI	0	0
	PLUS	0	25
	PLS	0	0

**PP-2. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année**

	Références		Engagements annuels, en nombre					
	Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	Logements F, G rénovés et passés A, B, C, D ou E lors de l'année 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
CC de Bayeux Intercom	166	2					6	

**PP-3. Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, par année.**

	Références		Engagements annuels, en nombre					
	Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 1 janvier 2019	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 1 janvier 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
CC Bayeux Intercom	2 130	537	26	80	84	95	133	

**SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.**

	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre de l'année 2019		Engagements annuels					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
CC de Bayeux Intercom	228	11%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
En nb / an			21	21	21	21	21	21

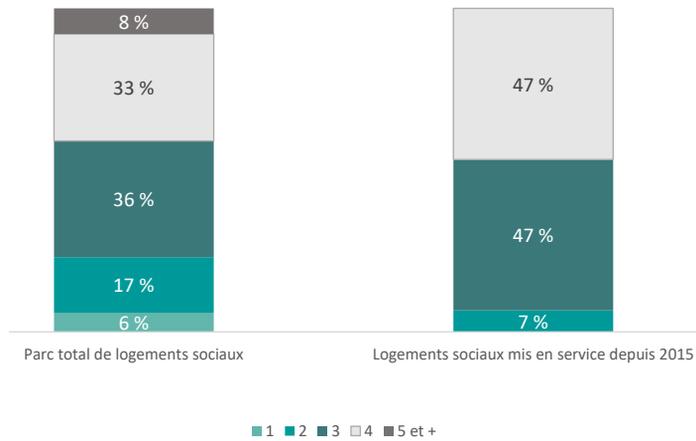
Source : CUS d'Inolya

# Une majorité de logements collectifs de taille intermédiaire et de grandes superficies

La majorité du parc social de l'intercommunalité est composée de logements collectifs (72%, soit 1 970 unités). Cette part est d'autant plus importante pour la ville-centre de Bayeux (81%, soit 1 895 unités), en lien avec les grands ensembles d'habitat social présents sur la commune (quartier Saint-Jean, Argouges, Vallée des Prés, etc.). Les logements individuels représentent environ 28% de l'ensemble des logements sociaux, soit 770 unités, avec une part bien moindre à Bayeux (19%, soit 454 unités).

Si ces logements individuels sont très demandés, les bailleurs relèvent 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.

Typologie des logements sociaux sur Bayeux Intercom  
Source : RPLS 2020



En lien avec les formes urbaines, les logements correspondent essentiellement à des typologies moyennes (36% de T3 correspondant / 33% de T4). Cette répartition est similaire sur Bayeux qui compte 36% de T3 et 31% de T4. La dynamique de production récente renforce cette répartition à l'échelle intercommunale (47% de T3 et 47% de T4 depuis 2015).

Les T2 représentent 17% du parc social intercommunal (470 logements) et Bayeux présente une légère surreprésentation de T2 (+2 points correspondant à 436 unités).

Les studios et les grandes typologies sont peu représentés (6% de T1 correspondant à 160 unités et 8% de T5 et + soit 220 logements). Bayeux présente une répartition similaire avec 7% de T1 (160 unités) et 8% de T5 et + (186 unités).



Résidence sociale rue Argouge à Bayeux // Source : Googlestreet map

## Une large majorité de logements financés en PLUS

Sur Bayeux Intercom, **plus de 50 % des ménages** locaux ont des ressources qui les rendent **éligibles** à un logement social « classique » (PLUS).

Parmi les logements conventionnés renseignés, **la quasi-totalité des logements ont été financés via un prêt de type PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)**, correspondant à 2 580 logements, soit 94% du parc total de logements conventionnés (59% des logements financés en PLUS datant d'avant 1977 et 35% en PLUS après 1977). Ce financement permet de répondre aux besoins de ménages dont l'amplitude de revenus est large. Ce prêt est considéré comme le logement aidé classique de référence.

**Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAi)** est destiné à financer le logement des ménages aux ressources les plus faibles (revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS), mais seule une très faible part sert à loger des personnes en difficulté d'insertion. Il concerne 2% des logements sociaux renseignés (soit 60 logements).

**Le Prêt Locatif Social (PLS)** s'adresse aux ménages aux revenus intermédiaires, cherchant à se loger dans les territoires où les loyers privés sont plus élevés. Il représente 3% des logements (soit 83 logements). Enfin, 18 logements sont financés via un autre mode de financement.

Le loyer moyen du parc social de Bayeux Intercom est de 5,4€ par m<sup>2</sup> de surface habitable, un loyer bien inférieur à celui observé dans le parc privé (8,9€/m<sup>2</sup>).

**Le loyer d'un logement social varie selon son financement et selon son ancienneté.** Sur Bayeux Intercom le loyer moyen pour le PLAI est de 5€ /m<sup>2</sup> de surface habitable. Il est de 4,9€ /m<sup>2</sup> pour les logements PLUS datant d'avant 1977, financement majoritaire sur le territoire (soit des niveaux de loyer très bas similaire au niveau du loyer PLAI actuel), de 5,9€ /m<sup>2</sup> pour les logements PLUS (après 1977) et de 6,5€/m<sup>2</sup> pour les logements PLS, un niveau de prix également inférieur à celui du locatif privé.

## Une vacance très limitée

Avec 31 logements vacants en 2020, **le taux de vacance est très faible mettant en évidence une tension au sein du parc** (1,2% de logements vacants et une vacance de plus de 3 mois d'autant plus réduite (0,7% du parc)). A noter que le taux de vacance tend à diminuer légèrement sur l'intercommunalité (1,4% en 2013).

A titre de comparaison, le taux de vacance est plus élevé à l'échelle du département (taux de vacance de 2,7% / 1,2% pour une vacance supérieure à 3 mois).

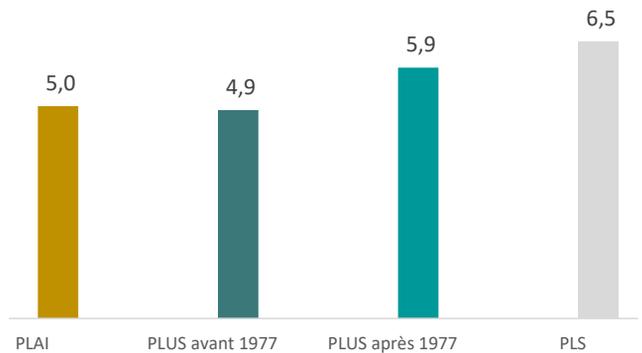
Seuls 40% des logements vacants sont situés à Bayeux (13 unités) qui concentre 86% de l'offre locative sociale du territoire intercommunal.

La ville-centre présente d'ailleurs un taux de vacance particulièrement bas (0,6%), dont une vacance supérieure à 3 mois inexistante (0,1%) et en plus forte baisse par rapport à 2013 (1,5% de vacance), signe d'une tension bien plus marquée sur la ville-centre.

## Un taux de rotation illustrant une certaine fluidité des parcours résidentiels au sein du parc social

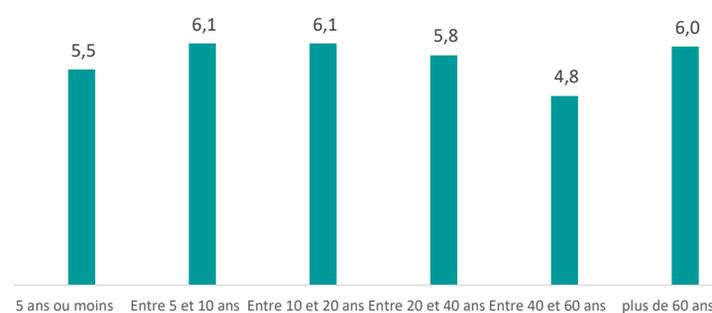
Le taux de rotation du parc social est de 10,5%, une valeur plus élevée qu'à l'échelle du département (9,9%) et en légère hausse par rapport à 2013 (10,3%) illustrant une certaine fluidité des parcours. Le taux de rotation pour Bayeux est proche de la moyenne intercommunale (10,7%) et n'a pas évolué par rapport à 2013.

Source : RPLS 2020



Loyer moyen du parc social de Bayeux Intercom par tranche de construction (en €/m<sup>2</sup> de surface habitable)

Source : RPLS 2020



	Taux de vacance totale (en %)	Taux de vacance > 3 mois (en %)	Taux de mobilité (en %)
Bayeux	0,6	0,1	10,7
Bayeux Intercom	1,2	0,7	10,5
Calvados	2,7	1,2	9,9

# Des besoins de diversification de l'offre en logements aidés vers les petites typologies

**Les besoins en logements sociaux restent prégnants sur le territoire.** En 2019, le territoire enregistre près de 1000 demandes pour 273 attributions, soit 3,7 demandes pour 1 attribution au cours de la même année.

Plus de 86% des demandes sont concentrées sur la ville-centre de Bayeux (862 demandes). Cela ne doit pas masquer les besoins dans les secteurs plus ruraux où l'absence de demande peut être liée à une absence de l'offre. En effet, les rencontres territoriales (décembre 2021) ont permis de mettre en avant un besoin de logements locatifs (abordables ou sociaux) sur de nombreuses communes rurales de Bayeux Intercom.

La pression de la demande locative s'est renforcée entre 2016 et 2019, avec un **indice de pression qui passe de 2,7 à 3,7 demandes par attribution**, une tension similaire à celle observée sur le Calvados (3,9) et légèrement supérieure à celle de la Normandie (2,9). La ville-centre présente un indice de pression similaire avec 3,6 demandes pour 1 attribution.

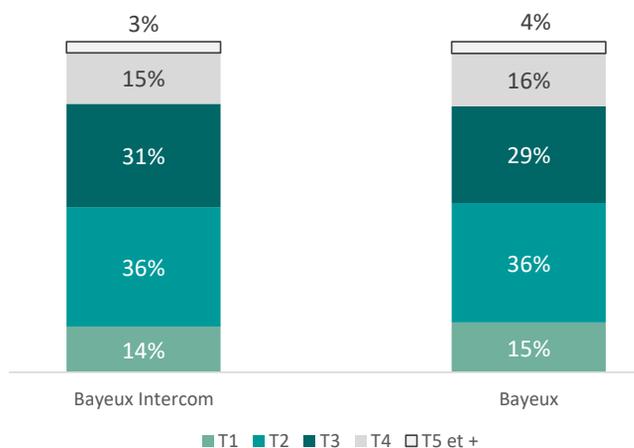
Les besoins locatifs sociaux portent en premier lieu sur des **petites et moyennes typologies** (36% de demandes de T2, soit 360 demandes et 31% de T3 soit 310 demandes), tandis que les capacités d'attributions sur ces logements sont limitées (44 demandes satisfaites pour des T2 et 116 pour des T3) et induisent une **pression plus forte**. Ces constats sont également observés sur la ville-centre (36% des demandes concernent des T2 et 29% des T3).

**La pression pour les T2 est très élevée** avec près de 8 demandes pour 1 attribution. La pression est également forte sur les T1 avec 7,7 demandes pour 1 attribution, malgré une plus faible part des demandes (14%). En effet, les capacités d'attribution sont moindres compte-tenu de la structure du parc social qui compte peu de petits logements sur le territoire. De plus, il est courant que les ménages demandent un T1 ou T2 (la plus petite typologie étant retenue dans la demande) et refusent le logement si un T1 leur est proposé, ce qui peut faire augmenter l'indicateur de pression.

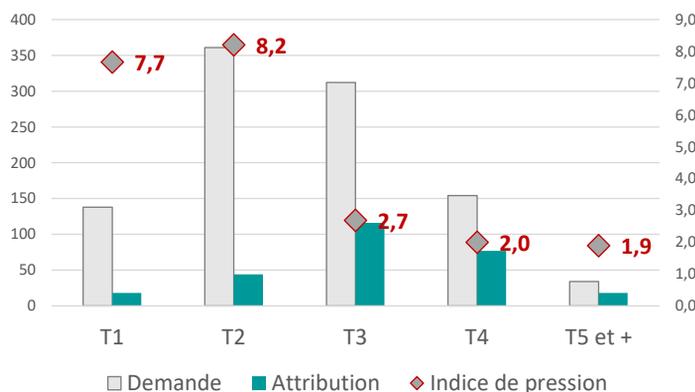
	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Ratio demandes / attribution
Calvados	22851	5857	3,9
Bayeux Intercom	999	273	3,7
Bayeux	862	238	3,6

Source : SNE 2019

Répartition de la demande sociale par typologie de logements  
Source : SNE 2019



Pression de la demande par typologie sur Bayeux Intercom  
Source : SNE 2019



**Le premier motif de la demande pour un logement social a trait au logement :** 37% dont 16% des demandeurs qui trouvent leur logement actuel trop petit, 11% qui le trouvent trop cher, etc., 18% des demandes sont liées à l'absence d'un logement, 9% des demandeurs souhaitent un logement social pour des raisons de santé / handicap, 8% sont liées à des situations de séparation, etc. D'autres raisons, plus ponctuelles sont à l'origine d'une demande de logement social : rapprochement du lieu de travail / familial / des services (8%), problèmes de voisinage (6%), décohabitation et mise en couple (3%), etc.

# Un profil de demandeurs moins précaire que sur les territoires de comparaison

La demande de logements sociaux émane essentiellement de petits ménages. En effet, sur le territoire, les ménages de 1 ou 2 personnes (personnes seules, familles monoparentales, couples sans enfant, etc.), représentent 75% des demandeurs.

Ce constat est lié à la présence des moins de 30 ans parmi les demandeurs (21% contre 24% en Basse-Normandie et 23% dans le Calvados) et celle des 60 ans et plus (22%), une légère surreprésentation de 2 points par rapport aux territoires de comparaison.

Environ 60% des demandeurs ont des niveaux de ressources inférieurs aux plafonds PLAI, **une part qui reste plus faible que sur les territoires de comparaison** (70% pour la Basse-Normandie et 68% pour le Calvados).

Un quart des demandeurs viennent du parc locatif privé, une part plus faible qu'aux échelles de comparaison (28% à l'échelle régionale et 26% dans le département). Cette part s'élève à 30% sur la ville-centre, en lien avec un parc locatif plus développé, à des niveaux de prix élevés et une qualité parfois mauvaise qui peuvent expliquer le souhait de certains ménages de quitter le parc locatif privé.

Enfin, 40% des demandes de logements sont des demandes de mutation de la part des ménages déjà locataires d'un logement social, en sur-représentation par rapport à la région (34%) et au département (39%). Bayeux se distingue avec une part légèrement moins élevée (36%).

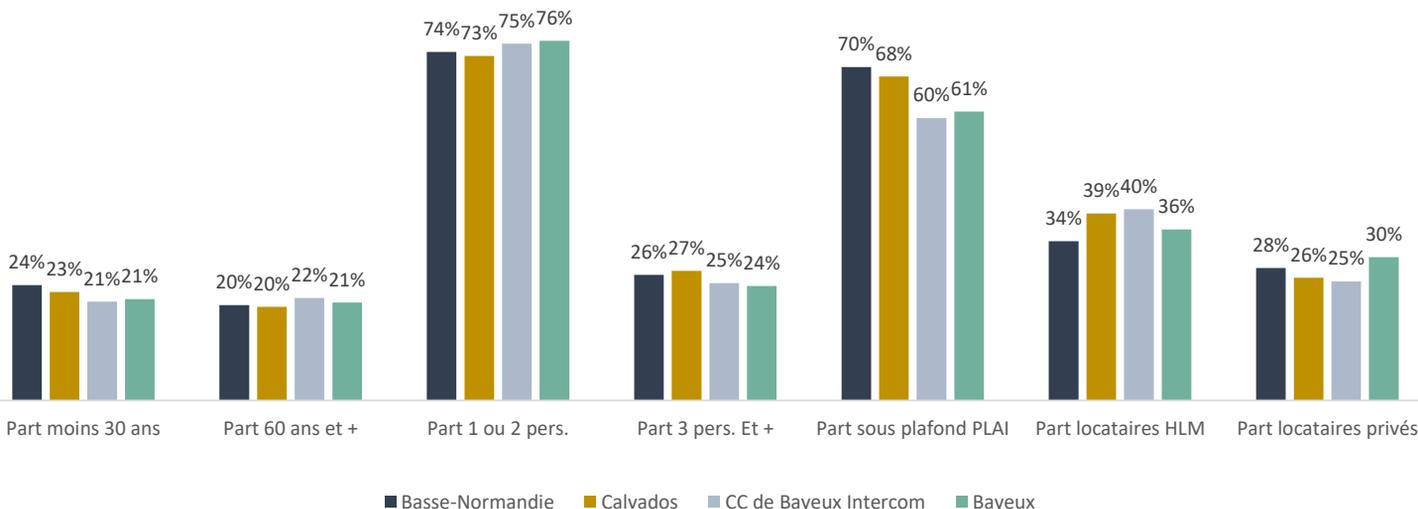
## Retours des élus



- Une offre locative sociale concentrée sur quelques communes. De nombreuses communes qui ne comptent pas de logements locatifs sociaux malgré une demande pour certaines d'entre elles
- Des demandes émanant de petits ménages (de nombreuses familles monoparentales qui souhaitent rester sur la même commune)
- Quelques logements communaux identifiés sur la majorité des communes permettant d'accueillir des ménages aux ressources plus limitées
- Des besoins de réhabilitation d'une partie de ce parc
- Des communes « frileuses » à assurer la gestion locative de ce parc après des expériences qui se sont mal déroulées.
- De nombreuses opérations de réhabilitation / restructuration portées par les bailleurs sociaux, ayant permis d'améliorer l'étiquette énergétique des logements sociaux

## Profil des demandeurs d'un logement social

Source : SNE 2019





**Des réponses à apporter aux ménages ayant des besoins spécifiques leur permettant d'évoluer dans leur parcours résidentiel**

# Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2017-2022 (PDALHPD)

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) co-piloté par l'Etat et le Département du Calvados couvre la période 2017-2022.

Institué par la loi du 31 mai 1990, il a fusionné avec le Plan Département d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI), créé par la loi du 25 mars 2009 (Loi Molle) et est devenu le PDALHPD conformément à l'article 34 de la loi ALUR du 24 mars 2014. Le nouveau Plan intègre désormais les dispositions et orientations des PDAHI, la lutte contre l'habitat indigne, la prévention des expulsions, la lutte contre la précarité énergétique et le droit opposable au logement (DALO).

Ce plan a pour objectif de faciliter les parcours, de l'hébergement au logement, en coordonnant, décloisonnant et ce de manière transversale les politiques publiques pour prendre en compte l'ensemble des publics en difficulté, sans abri ou mal logés, sur le territoire du Calvados, quels que soient les dispositifs et les financeurs.

Le PDALHPD se structure en 3 axes et plusieurs sous-actions présentés dans le graphique ci-contre.

**Un nouveau plan est en cours d'élaboration pour la période 2023-2028.**

Deux grands enjeux sont identifiés sur le territoire de Bayeux Intercom :

- un **besoin en petits logements à bas coût de quittance**
- un **accompagnement social adapté** aux problématiques des publics spécifiques et aux besoins du territoire.

Axe 1 Adapter l'hébergement et le logement aux besoins des ménages	
Fiche action n° 1.1	Développer des solutions de logements et d'hébergements adaptés aux ménages spécifiques
Fiche action n° 1.2	Mobiliser le parc existant
Fiche action n° 1.3	Développer une offre nouvelle à coût maîtrisé

Axe 2 Adapter les modalités d'accompagnement aux besoins	
Fiche action n° 2.1	Adapter les dispositifs d'accompagnement existants aux problématiques des publics spécifiques et aux besoins des territoires.
Fiche action n° 2.2	Développer le partenariat et la coordination entre le secteur social et le secteur de la santé dans un cadre déontologique

Axe 3 Mieux orienter les ménages	
Fiche action n° 3.1	Améliorer le circuit des dispositifs pour le relogement des ménages les plus fragiles
Fiche action n° 3.2	Améliorer le dispositif sur la prévention des expulsions
Fiche action n° 3.3	Faire du SIAO un acteur clé de l'accès au logement des personnes à la rue ou hébergées

# Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2017-2022 (PDALHPD)

La liste des personnes prioritaires pour l'attribution d'un logement social a été modifiée par la Loi Egalité et Citoyenneté. Les critères généraux de priorité font l'objet d'une réécriture en incluant ceux prévus par la Loi DALO et la Loi BESSON. Toutefois, toutes les personnes handicapées restent prioritaires pour l'attribution d'un logement alors qu'elles ne peuvent demander le bénéfice du DALO que si le logement est sur-occupé ou ne répond pas à tous les critères de décence.

Ainsi, les logements sociaux sont attribués dans un premier temps à des publics prioritaires ou du DALO :

- en situation de handicap,
- mal logées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulières de logement. Les personnes confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale sont ajoutées à cette catégorie,
- hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- reprenant une activité après une période de chômage longue durée,
- vivant maritalement ou liées par un PACS et justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires,
- engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle,
- victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme.

La Loi Egalité et Citoyenneté ajoute les catégories de personnes suivantes :

- sortant d'un appartement de coordination thérapeutique,
- exposées à des situations d'habitat indigne,
- ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent,
- dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,
- menacées d'expulsion sans relogement.

En 2019, le territoire de Bayeux Intercom a recensé plusieurs ménages DALO :

- 4 ménages ont été relogés sur Bayeux
- 3 ménages domiciliés sur Bayeux ont été relogés en dehors de l'EPCI

En 2020, 1 ménage domicilié sur Bayeux a été relogé hors de l'EPCI.

## Retour des professionnels de l'habitat



« Il est nécessaire de communiquer davantage sur le Droit à l'Hébergement Opposable (DAHO) En effet, certains ménages s'attendent à intégrer un logement et non un hébergement. »

« Une dizaine de dossiers DAHO sont recensés sur le territoire par an »

# Une précarité plus marquée chez les locataires du parc privé que dans le parc social

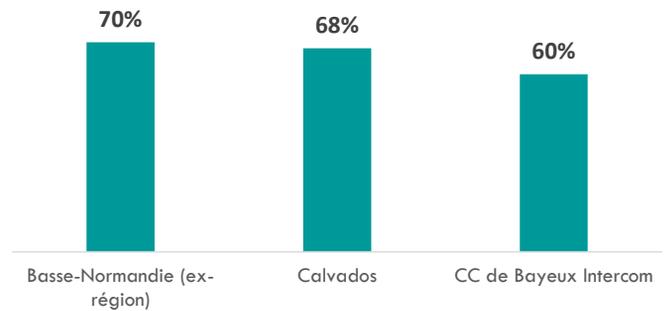
Comme évoqué précédemment, des situations de fragilité sont particulièrement observées chez les locataires du parc privé de Bayeux Intercom, avec entre autres :

- Plus du quart des locataires du parc privé vivant sous le seuil de pauvreté (28% sur Bayeux)
- 73% pouvant prétendre à un logement social (75% sur Bayeux)

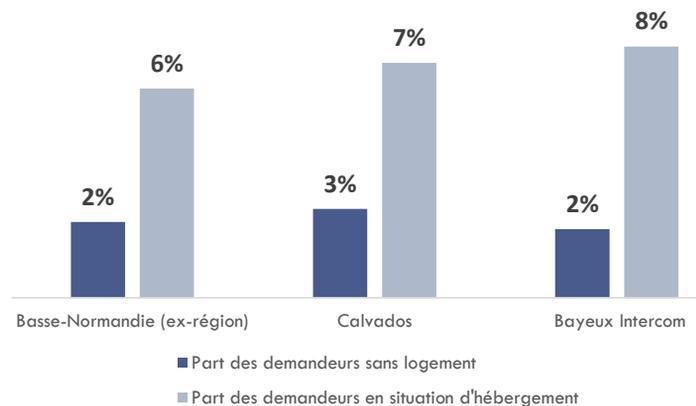
Les personnes les plus fragiles trouvent en partie réponse dans le parc social :

- **60% des demandeurs d'un logement social disposent de revenus inférieurs au PLAI** (595 demandeurs), une part plus faible que sur les territoires de comparaison (68% dans le Calvados et 70% à l'échelle de l'ex région Basse-Normandie),
- **2% des demandeurs d'un logement social sont aujourd'hui sans solution de logement\***, une part similaire aux territoires de comparaison. Avec 21 demandes pour 3 attributions (de faibles volumes concernés), l'indice de pression est de 7, soit supérieur aux échelles de comparaison et en hausse. Bayeux concentre la quasi-totalité des demandes (18 demandes répertoriées pour 3 attributions, soit un indice de pression de 6),
- **8% des demandeurs d'un logement social sont dans une structure d'hébergement** (avec 77 demandes pour 29 attributions), une part légèrement supérieure aux territoires de comparaison (6% pour la moyenne de la Basse-Normandie et 7% pour la moyenne départementale). Le territoire, y compris la ville-centre, ont un indice de pression qui a légèrement diminué en 3 ans illustrant une capacité d'attribution plus élevée, cette tendance diffère des territoires de comparaison dont le ratio demandes /attributions a légèrement augmenté.

Part des demandeurs d'un logement social aux ressources inférieures au plafond PLAI  
Source : SNE 2019



Précarité des demandeurs d'un logement social  
Source : SNE 2019



	Indice de pression demandeurs sans solution de logement	
	2016	2019
Basse-Normandie (ex-région)	3,3	4,2
Calvados	4,9	5,6
<b>Bayeux Intercom</b>	<b>4,7</b>	<b>7,0</b>
Bayeux	4,7	6,0

	Indice de pression demandeurs en structure d'hébergement	
	2016	2019
Basse-Normandie (ex-région)	2,4	2,7
Calvados	3,6	4,2
<b>Bayeux Intercom</b>	<b>3,0</b>	<b>2,7</b>
Bayeux	3,1	2,6

\* Sans solution de logement : camping, caravane, hôtel, sans-abris, squat

# Deux structures d'hébergement pour les personnes en situation de fragilité

Deux structures d'hébergement pour les ménages fragilisés socialement et/ou économiquement sont identifiées sur le territoire et gérées par l'association Jacques Cornu :

- **un centre d'hébergement d'urgence de 50 places localisé à Bayeux.** Les centres d'hébergement d'urgence permettant une mise à l'abri immédiate et offrant des prestations assurant le gîte, le couvert et l'hygiène, une première évaluation médicale, psychique et sociale et une orientation vers un professionnel ou une structure susceptible d'apporter à la personne l'aide justifiée par son état.
- **une Maison-Relais de 16 places située à Bayeux.** Les maisons-relais sont destinées à fournir un logement, sans limitation de durée, à des personnes, qui ne peuvent trouver un équilibre de vie dans un logement autonome.



Centre d'Hébergement d'Urgence et Maison-Relais à Bayeux Source : Exo Architectes

Aujourd'hui le territoire n'est plus doté en places d'accueil d'extrême urgence. Un travail doit s'engager avec la commune pour stabiliser les places « grands marginaux » et stabiliser l'offre en réponse à l'extrême urgence.

L'association Jacques Cornu gère également 9 appartements relais loués à Inolya. Chaque année, environ 250 personnes sont hébergées via l'association.

L'association développe également des pratiques locatives qui permettent d'accompagner les ménages en difficulté vers un logement autonome (bail glissant, intermédiation locative) et propose un service d'accompagnement pour les personnes ayant subi des violences conjugales.

## Retour des professionnels de l'habitat



« L'offre déployée sur le territoire de Bayeux Intercom n'est pas suffisante pour les ménages en situation de fragilité »

« **La réalisation d'une structure multi publics d'environ 60-70 places** avec une flexibilité sur les critères d'admission permettrait de répondre aux besoins de ménages aux profils variés (ménages en situation de fragilité socio-économiques, jeunes, saisonniers, etc.). Une telle structure permettrait d'éviter que certains publics n'atterrissent en foyer d'urgence alors que ce n'est pas leur place. »

« La création d'une résidence sociale mixte avec une part de logement social classique (petites typologies) pourrait également être proposée »

« Sur Bayeux, entre 10 et 15 personnes sont sans domicile fixe. »



## Les aides apportées par la CAF

En 2020, le territoire compte 5 910 allocataires logement. Cette prestation est versée sous conditions de ressources. Les allocations logement permettent de soutenir les personnes et les familles modestes dans leur effort financier consacré au logement principal. Les aides au logement sont constituées de :

- l'Allocation de Logement Familiale (ALF) ;
- l'Allocation de Logement Sociale (ALS) ;
- l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

D'après les dernières données disponibles de la CAF en 2020 :

- 273 allocataires ont reçu l'ALF / 123 sur Bayeux,
- 906 allocataires ont reçu l'ALS / 727 sur Bayeux,
- 1 442 allocataires ont reçu l'APL / 1 172 sur Bayeux\*.

Les principales caractéristiques sur le profil des personnes ayant reçu une allocation logement sont les suivantes :

- des personnes isolées : 693 allocataires dans le parc locatif privé / 583 dans le parc locatif social,
- des personnes âgés de 60 ans et plus : 195 allocataires dans le parc locatif privé / 320 dans le parc locatif social,
- des jeunes de 20-24 ans (185 allocataires) et des personnes âgés de 40-49 ans (161 allocataires) dans le parc locatif privé / 304 allocataires âgés de 40-49 ans dans le parc social,
- des familles monoparentales avec 1 enfant dans le parc social (199 allocataires),
- des personnes ayant un emploi (401 allocataires du parc locatif privé et 474 allocataires dans le parc social),
- les personnes inactives : 221 allocataires dans le parc locatif privé et 280 dans le parc locatif social.

*Les détails sont présentés dans les tableaux page suivante.*

## Retour des professionnels de l'habitat

*« Malgré la pandémie, il n'a pas été observé de hausse de la précarité sur le territoire, en grande partie grâce aux aides de l'État. Toutefois, des craintes sont formulées concernant :*

- *la précarité énergétique de certains ménages qui risquent d'augmenter l'hiver prochain,*
- *l'augmentation du nombre de bénéficiaires du RSA. »*

## Les aides apportées par la CAF

### Dans le parc privé

NOM NIVEAU GEOGRAPHIQUE	BAYEUX	CC DE BAYEUX INTERCOM
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC PRIVE 0 A 19 ANS	33	39
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC PRIVE 20 A 24 ANS	156	185
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC PRIVE 25 A 29 ANS	70	89
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC PRIVE 30 A 39 ANS	99	155
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC PRIVE 40 A 49 ANS	110	161
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC PRIVE 50 A 59 ANS	100	154
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC PRIVE 60 ANS OU PLUS	145	195
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC PRIVE ISOLES	546	693
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC PRIVE MONO 1 ENFANT	39	66
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC PRIVE MONO 2 ENFANTS	23	44
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC PRIVE MONO 3 ENFANTS OU +	11	18
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC PRIVE COUPLE 0 ENFANT	60	75
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC PRIVE COUPLE 1 ENFANT	10	24
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC PRIVE COUPLE 2 ENFANTS	13	33
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC PRIVE COUPLE 3 ENFANTS OU +	11	25
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC PRIVE AVEC EMPLOI	296	401
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC PRIVE AU CHOMAGE	108	171
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC PRIVE RETRAITES	114	149
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC PRIVE INACTIFS	162	221
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC PRIVE ETUDIANTS	31	34

### Dans le parc social

NOM NIVEAU GEOGRAPHIQUE	BAYEUX	CC DE BAYEUX INTERCOM
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC SOCIAL 0 A 19 ANS	-	-
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC SOCIAL 20 A 24 ANS	30	35
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC SOCIAL 25 A 29 ANS	70	81
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC SOCIAL 30 A 39 ANS	228	270
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC SOCIAL 40 A 49 ANS	261	304
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC SOCIAL 50 A 59 ANS	214	245
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC SOCIAL 60 ANS OU PLUS	298	320
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC SOCIAL ISOLES	538	583
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC SOCIAL MONO 1 ENFANT	176	199
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC SOCIAL MONO 2 ENFANTS	114	135
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC SOCIAL MONO 3 ENFANTS	27	35
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC SOCIAL MONO 4 A X ENFANTS	12	13
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC SOCIAL COUPLE 0 ENFANT	63	73
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC SOCIAL COUPLE 1 ENFANT	33	45
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC SOCIAL COUPLE 2 ENFANTS	58	76
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC SOCIAL COUPLE 3 ENFANTS	57	70
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC SOCIAL COUPLE 4 A X ENFANTS	23	26
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC SOCIAL AVEC EMPLOI	416	474
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC SOCIAL AU CHOMAGE	209	240
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC SOCIAL RETRAITES	239	257
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC SOCIAL INACTIFS	234	280
NB ALL AIDE LOGEMENT LOC PARC SOCIAL ETUDIANTS	-	-

*\*Conformément aux préconisations de la CNIL, aucune donnée statistique ne sera fournie si elle ne concerne pas au moins cinq Allocataires, faute de quoi la case sera neutralisée – ce qui peut expliquer la différence la répartition des aides ALF / ALS / APL et le nombre total d'allocataires logement*

## ***Les allocations logement***

### L'Allocation de Logement Familiale (ALF)

L'Allocation de Logement Familiale (ALF) est une aide financière destinée à réduire le montant du loyer ou des mensualités d'emprunt en cas d'accession à la propriété d'un logement ancien situé en dehors d'une zone tendue, sous conditions de ressources. Elle est versée en raison de la situation familiale du ménage (bénéficiaire de prestations familiales, personnes à charge...).

Peuvent prétendre à l'ALF les publics suivants :

- les bénéficiaires de prestations familiales ou de l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH),
- les ménages ayant un enfant à charge d'au plus 21 ans mais qui n'ont pas le droit aux prestations familiales ou à l'AEEH,
- les jeunes mariés, sans enfant à charge qui peuvent bénéficier de l'aide durant une période de 5 ans à partir de la date du mariage,
- les femmes enceintes, seules ou vivant en couple sans personne à charge,
- les ménages ayant à charge un ascendant de plus de 65 ans (ou 60 ans, s'il est inapte au travail, ancien déporté ou ancien combattant) et ne disposant pas de ressources supérieures au plafond de l'Allocation de Solidarité aux Personnes Agées (ASPA),
- les ménages ayant à charge un ascendant, descendant ou collatéral atteint d'une infirmité entraînant une incapacité permanente d'au moins 80 % ou qui est, dans l'impossibilité reconnue par la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) de se procurer un emploi.

### L'Allocation de Logement Sociale (ALS)

L'allocation de logement sociale (ALS), comme l'AFL, est une aide financière destinée à réduire le montant du loyer ou des mensualités d'emprunt en cas d'accession à la propriété d'un logement ancien situé en dehors d'une zone tendue. Le bénéfice de l'ALS, initialement réservé à certaines catégories de personne (personnes âgées, infirmes, jeunes salariés...) a été progressivement étendu, sous condition de ressources, à toutes les personnes exclues des autres aides au logement, c'est-à-dire de l'allocation de logement familiale (ALF) et de l'aide personnalisée au logement (APL).

Peuvent prétendre à l'ALS les publics suivants :

- les locataires ou colataires ou sous-locataires (déclaré au propriétaire) d'un logement meublé ou non,
- les ménages accédant à la propriété d'un logement ancien, situé en zone 3, en ayant bénéficié d'un prêt conventionné (PC) ou d'un prêt d'accession sociale (PAS) conclu entre le 1er janvier 2018 et le 1er janvier 2020,
- les résidents en foyer (EHPAD, résidence autonomie, résidence pour étudiant...).

### L'Allocation Personnalisée au Logement (APL)

L'Aide Personnalisée au Logement permet à ses bénéficiaires de réduire leurs dépenses de logement en allégeant :

- la charge de prêt pour les accédants à la propriété et les propriétaires qui occupent leurs logements ;
- la charge de loyer pour les locataires.

Le montant de l'APL tient compte de plusieurs éléments : la situation familiale, le nombre d'enfants ou de personnes à charge, les ressources, le loyer, la nature du logement, le lieu de résidence. Le barème est indexé chaque année, au 1er janvier, sur l'évolution annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL).

Peuvent prétendre à l'APL les personnes qui occupent un logement à titre de résidence principale (au moins 8 mois par an) :

- soit en qualité d'accédants d'un logement acquis et le cas échéant amélioré à l'aide d'un prêt PAS (Prêt à l'Accession Sociale) ou PC (Prêt conventionné),
- soit en qualité de locataires d'un logement qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'Etat.

## Les aides du Fond Solidarité Logement

Les aides du Département permettent, par une aide financière et / ou un accompagnement social, l'accès ou le maintien dans un logement décent et la disposition des fournitures en énergie, etc.

Parmi ces aides sont identifiées :

- L'aide FSL volet accès logement
- L'aide FSL, volet maintien
- L'aide FSL, volet Eau, Energie, téléphone
- L'aide FSL volet Aide à la Médiation Locative
- L'aide FSL volet Accompagnement Social Lié au Logement.

*D'après les éléments produits dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH (2021), le nombre d'aides accordées par le Département fluctue selon les types d'aides et selon les années.*

De manière plus détaillée, on observe sur Bayeux Intercom :

- Une hausse du nombre d'aides accordées pour l'accompagnement social lié au logement (4 en 2017 et 29 en 2020, soit 7 fois plus d'aides en 4 ans),
- Une légère hausse du nombre d'aides pour le maintien dans le logement (4 en 2016 contre 6 en 2020) avec 13 190€ d'aides apportées en 2020,
- Une diminution du nombre d'aides pour l'accès au logement (67 aides en 2016 contre 39 en 2020) pour un total de 19 203€ d'aides versées en 2020
- Une diminution du nombre d'aides pour le volet énergie (111 aides en 2017 contre 69 en 2020 avec 18 554€ d'aides apportées).

	2016	2017	2018	2019	2020
Aide à l'accès dans le logement accordées	67	43	36	50	39
Aides pour le maintien dans le logement	4	4	6	6	6
Accompagnement social lié au logement	nc	4	20	20	29
Fonds de Solidarité pour l'énergie	111	112	59	76	69
Total des aides pour l'accès et le maintien	71	47	42	56	45

Source : FSL 26/01/2021, données pour la Communauté de communes Bayeux Intercom – Conception CDHAT

## Les aides FSL :

- **L'aide FSL volet accès logement** : le FSL aide des personnes défavorisées qui ne sauraient par elles-mêmes trouver les ressources financières nécessaires à leur installation dans un logement (accès logement identifié) ou aide des personnes défavorisées sauf les étudiants rencontrant des difficultés de relogement (accès logement non identifié).

- **L'aide FSL, volet maintien** : le FSL aide des personnes défavorisées qui ne peuvent trouver par elles-mêmes les ressources financières nécessaires à leur maintien dans un logement.

- **L'aide FSL, volet Eau, Energie, téléphone** : Le FSL aide des personnes défavorisées qui rencontrent des difficultés à régler les charges liées au logement.

- **L'aide FSL volet Aide à la Médiation Locative** : L'AML (Aide à la Médiation Locative) est un système par lequel un bailleur loue un logement à une association agréée. Cette dernière sous-loue ce logement à une famille en difficulté jusqu'à ce que les freins à son relogement dans le droit commun soient levés.

- **L'aide FSL volet Accompagnement Social Lié au Logement** : L'accompagnement social doit être mis en œuvre lorsque les difficultés rencontrées par un ménage limitent ses chances d'insertion pour accéder ou se maintenir dans un logement. L'ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement) est mis en œuvre lorsqu'il apparaît que parmi les difficultés du ménage, celles liées au logement sont prépondérantes ou que leur résolution est un préalable à toute autre action.

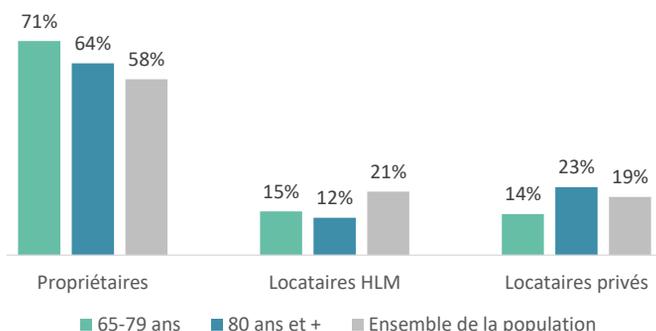
# Le maintien à domicile des seniors indépendants, un enjeu fort pour le territoire

En 2018, le territoire compte **près de 10 000 personnes de 60 ans et plus**, soit le tiers de la population. La part de la population des 60 ans et plus a augmenté de 2,6% par an entre 2013 et 2018, soit **près de 240 seniors supplémentaires par an sur la dernière période**.

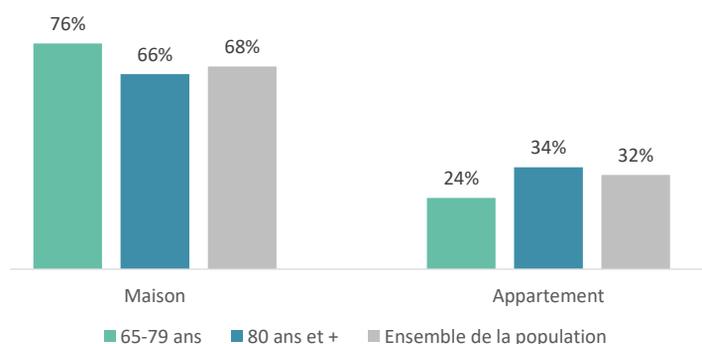
Sur le territoire de Bayeux Intercom, sont observées les caractéristiques suivantes concernant les seniors :

- les ménages de 65 ans et + sont majoritairement propriétaires de leur logement et occupent une maison :
  - 71% des ménages ayant entre 65 ans et 79 ans sont propriétaires et 76% vivent dans en maison individuelle
  - 64% des ménages de plus de 80 ans sont propriétaires et 66 % vivent en maison individuelle
- 15% des ménages de 65 à 79 ans et 12% des ménages de plus de 80 ans sont locataires du parc social
- La demande locative des ménages de plus de 60 ans est élevée (6 demandes pour 1 attribution (pression nettement supérieure à la demande globale de 3,7 demandes par attribution) et s'est renforcée par rapport à 2016 (4,4 demandes par attribution)).
- Le revenu médian disponible des 60-74 ans s'élève à 1 975 € / mois et 1 810€ / mois pour les 75 ans et plus, des revenus légèrement supérieurs aux territoires de comparaison. Pour rappel, le revenu médian disponible est de 1 820€ / mois pour l'ensemble de la population de Bayeux Intercom.

Statuts d'occupation de la population séniore sur Bayeux Intercom  
Source : INSEE RP 2018



Types de logements occupés par la population séniore sur Bayeux Intercom  
Source : INSEE RP 2018



	60-74 ans	75 ans et +
Bayeux Intercom	1 975	1 810
Calvados	1 940	1 770
Normandie	1 900	1 730

Revenu médian disponible mensuel en € // Source : FILOSOFI 2018

	Indice de pression pour les 60 ans et + en 2016		
	Demandes	Attribution	Indice de pression (demande / attribution)
Basse-Normandie (ex-région)	5801	1477	3,9
Calvados	3370	615	5,5
CC de Bayeux Intercom	142	32	4,4
Bayeux	116	26	4,5

Source : SNE 2016

	Indice de pression pour les 60 ans et + en 2019		
	Demandes	Attribution	Indice de pression (demande / attribution)
Basse-Normandie (ex-région)	7726	1460	5,3
Calvados	4519	623	7,3
CC de Bayeux Intercom	216	35	6,2
Bayeux	178	33	5,4

Source : SNE 2019

# Le maintien à domicile des seniors indépendants, un enjeu fort pour le territoire

Le vieillissement de la population nécessite une réflexion sur la diversification des produits favorisant le maintien à domicile ou la poursuite du parcours résidentiel au sein d'un habitat et d'un environnement adapté (proximité des services et équipements). En effet, aujourd'hui, les logements occupés par des seniors ne sont pas adaptés à leurs besoins (phénomène de sous-occupation, présence d'escaliers, baignoires, etc.). De plus certains logements sont éloignés des centralités, des équipements, des services et moyens de transport.

Cette réflexion doit poser la question de la production d'une offre de logements adaptés et adaptables dans le parc privé et le parc social. Celle-ci doit permettre d'améliorer les conditions de vie des ménages âgés ne pouvant assumer l'entretien de leur grand logement mais également de libérer des grands logements aujourd'hui sous-occupés.

Le Centre Local d'Information et de Coordination du Bessin (CLIC) met à disposition des points d'accueil et d'écoute pour les 60 ans et plus, leurs proches et les professionnels.

Leurs missions sont variées : évaluation des lieux de vie en vue d'attribuer les aides de l'APA, participation financière à l'amélioration du cadre de vie via des travaux (retrait baignoire ou tous autres travaux permettant le maintien à domicile), animation de territoire, etc.

En 2020, 3500 contacts ont été recensés sur le territoire du Bessin via le CLIC dont **550 demandes sur Bayeux Intercom** (547 en 2019) avec des demandes d'information qui ont principalement concerné le maintien à domicile et l'accès au droit (aides, services, financements possibles, etc.). Les ménages qui se renseignent auprès du CLIC sont essentiellement les familles des seniors (55%), les professionnels et bénévoles (20%) et les seniors concernés (15%).

D'après le CLIC, sur le volet maintien à domicile, certains travaux d'adaptation ont été réalisés (transformation de baignoire en douche). Sur les autres volets, peu de demandes de seniors ont été relevées, (reste à charge trop élevé, difficultés à monter un dossier, etc.).

Pour information, au 31 décembre 2021, 493 seniors ont bénéficié de l'APA à domicile et 408 de l'APA établissement.

## Retours des élus



- **Des seniors, en situation de dépendance, qui quittent leur grand logement pour se rapprocher de Bayeux (commerces, services, moyens de transport), d'autres souhaitent rester le plus longtemps possible à domicile ; en secteur rural, un attachement fort au logement jusqu'en fin de vie.**
- **Peu de demandes de travaux d'adaptation**

## Focus sur l'étude pré-opérationnelle d'OPAH (2021) – volet adaptation

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH (2021) a mis en exergue quelques constats sur le volet adaptation du parc :

- Une problématique du vieillissement de la population particulièrement forte sur le secteur littoral Est et au sein des secteurs très ruraux
- Des logements non adaptés aux besoins des seniors (sous-occupation des logements, pavillons des années 60-70 avec escaliers, appartements sans ascenseur, baignoires, etc.)
- Une forte demande de logements pour le centre-ville et pour de petites typologies
- De forts enjeux de communication, de prévention et d'accompagnement pour permettre aux seniors de rester à domicile
- Des besoins de création-adaptation d'équipements et de services-animations croissants en lien avec le vieillissement de la population
- Quelques résultats de l'enquête réalisée auprès des ménages : 148 ménages ayant répondu ont au moins une personne de 60 ans et + à domicile (2/3 des personnes interrogées), 56 ménages envisagent des travaux de création / remplacement de salle de bain, 30 ménages envisagent des travaux de maintien à domicile
- Des objectifs affichés d'accompagnement des ménages dans l'étude pré-opérationnelle volet autonomie sur les 5 prochaines années (165 ménages modestes et très modestes pour un accompagnement technique et financier à la réalisation de travaux).

# Une offre en structure d'hébergement médicalisée conséquente



En 2018, Bayeux Intercom compte **plus de 3 650 personnes de 75 ans et plus**. La part de la population des 75 ans et plus a augmenté de +1,7% par an entre 2013 et 2018, soit près de **60 seniors de 75 ans et plus supplémentaires par an** sur la dernière période.

**Aujourd'hui, 6 EHPAD permettent d'accueillir 531 résidents permanents**, soit un taux de places d'hébergement d'EHPAD de 146 places pour 1 000 habitants âgés de 75 ans et plus. Ce taux est nettement supérieur aux moyennes départementale (108‰) et régionale (101‰).

Outre les structures médicalisées, **Bayeux Intercom recense 3 résidences autonomie permettant d'accueillir 202 résidents**. Le taux d'équipement résidence autonomie est également supérieur aux territoires de comparaison (55‰ pour Bayeux Intercom, 37‰ pour le Calvados et 43‰ pour la Normandie).

## Retour des acteurs du territoire et professionnels de l'habitat

« 20% des logements de la résidence autonomie de Port-en-Bessin sont aujourd'hui inoccupés car non adaptés aux besoins des seniors (logements trop petits pour accueillir la famille par exemple) »

« Certaines structures sont en cours de rénovation / réhabilitation (résidences à Saint-Floxel ou Port-en-Bessin) ».

« Une navette emmène les seniors en centre-ville depuis la résidence La Royale, les seniors sont attachés à leur résidence. »

De plus, **une faible part des 75 ans et plus peut accéder à un EHPAD** (hors aide sociale ou familiale) :

- le revenu médian pour les 75 ans et plus est de 1 810€ par mois,
- Entre 20 et 25% des 75 ans et plus peuvent accéder à un EHPAD en GIR1/2, entre 25 et 35% en GIR 3/4 et entre 35 et 45% en GIR 5/6 selon les EHPAD.

Cependant, comme évoqué précédemment, tous les ménages seniors n'ont pas nécessairement besoin d'un hébergement spécifique médicalisé. D'autres structures, intermédiaires entre le logement classique et la structure d'hébergement peuvent être envisagées.

## Taux d'équipement hébergement complet EHPAD et hors EHPAD sur Bayeux Intercom et les territoires de comparaison

Personnes âgées	Places	Taux d'équipement		
		Bayeux Intercom	Calvados	Normandie
<b>Hébergement complet EHPAD</b>	<b>531</b>	<b>145,6</b>	<b>107,8</b>	<b>101,2</b>
EHPAD CHAMP FLEURY - CH AUNAY-BAYEUX	115			
EHPAD RESIDENCE MATHILDE - BAYEUX	62			
EHPAD BEAU SOLEIL - ELLON	70			
EHPAD LES EMBRUNS - PORT EN BESSIN	120			
EHPAD NOTRE DAME DE LA CHARITE - ST-VIGOR-LE-GRAND	80			
EHPAD LES HAUTS DE L'AURE - ST-VIGOR-LE-GRAND	84			
<b>Hébergement hors EHPAD</b>	<b>202</b>	<b>55,4</b>	<b>36,9</b>	<b>42,6</b>
RESIDENCE CLEMENCEAU - BAYEUX	73			
RESIDENCE AUTONOMIE SAINT FLOXEL - BAYEUX	82			
RESIDENCE LA ROYALE- PORT EN BESSIN	47			

Taux d'équipement : nombre de places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et + // Source : FINESS / STATISS / INSEE RP 2018

## Simulation d'accès aux EHPAD du territoire pour les 75 ans et plus

	EHPAD Champ Fleury	EHPAD Résidence Mathilde	EHPAD Beau Soleil	EHPAD Les Embruns	EHPAD Notre Dame-de-la Charité	EHPAD Les Hauts de l'Aure
GIR 1/2	25%	25%	25%	—	20%	20%
GIR 3/4	30%	35%	35%	—	25%	25%
GIR 5/6	40%	45%	45%	35%	35%	35%

// Source: FILOSOFI 2018

# Une offre intermédiaire, innovante, à développer entre logement classique et la structure médicalisée

L'ensemble des acteurs Habitat du territoire et les élus font état **d'un manque de structures intermédiaires entre le domicile et la structure d'hébergement (logements adaptés avec services et pièces partagés).**

Aujourd'hui, **seule la résidence services seniors Les Falaises Blanches**, localisée à Bayeux permet de répondre à de tels besoins. Cette structure privée se situe à proximité du centre-ville de Bayeux, dans un quartier calme et à seulement 25 minutes de Caen. Elle est composée de :

- 12 pavillons et 125 appartements du studio au 3 pièces, avec balcon, terrasse ou jardin privatif,
- cuisine équipée, salle de bain adaptée, parkings couverts
- salle commune, restaurant et autres services
- les loyers restent élevés : 999€ pour un F1 bis, 1 299€ pour un F2, 1 449€ pour un F3 et 1 649€ pour un F4 (loyer hors aide).

**Des réflexions pourraient être menées pour envisager d'autres opérations innovantes sur le territoire.**

Un autre exemple peut être cité. A Asnelles (hors territoire de Bayeux Intercom), un quartier intergénérationnel a été créé. Ce quartier comprend 8 pavillons pour seniors et personnes en situation de handicap, 4 terrains nus à la vente (pour familles et pour primo-accédants), une maison polyvalente (animation, services paramédicaux, etc.)

Cette structure fonctionne bien. Des réflexions pourraient être menées en ce sens sur le territoire.



Résidence seniors services Les Falaises Blanches // Source : logement-seniors.com



## EHPAD / Résidence autonomie / Résidence services

Un **EHPAD** est un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, en perte d'autonomie et nécessitant une prise en charge globale et médicalisée de leur vie quotidienne.

Une **résidence autonomie** appartient à la catégorie des établissements et services sociaux et médico-sociaux qui répondent à un besoin d'accompagnement social des personnes âgées. Il s'agit d'un ensemble de logements pour personnes âgées conservant encore de l'autonomie. Les résidents bénéficient également de services collectifs (restauration, ménage, animations...) et d'actions de prévention de la perte d'autonomie. Elles sont majoritairement gérées par des structures publiques, notamment les CCAS ou des structures à but non lucratif.

La **résidence services** n'appartient pas à la catégorie des établissements et services sociaux et médico-sociaux. Elle répond à une demande de prestation de services formulée par des personnes âgées, pour leur confort et leur bien-être. Elles sont principalement gérées par des structures privées commerciales.

## Retour des acteurs du territoire et professionnels de l'habitat



« La résidence autonomie, telle qu'elle existe aujourd'hui n'apparaît plus adaptée, il est nécessaire de se réinterroger sur les pratiques d'aujourd'hui et développer une offre d'hébergement mixte. »

Quelques propositions ont été faites par les acteurs du territoire pour favoriser la mixité :

- Proposer des immeubles dédiés à des tranches d'âge spécifiques au sein d'un quartier **intergénérationnel** permettant ainsi de lutter contre les situations d'isolement, et le raccrocher à un système de mobilité
- Dédier une partie des logements des résidences autonomie à de jeunes travailleurs,
- Développer une offre de logements sociaux autonomes avec un système d'accompagnement / animation associé.

# Six structures pour répondre aux besoins des ménages en situation de handicap

Le territoire dispose de six structures pour personnes en situation de handicap permettant de répondre aux besoins de 142 adultes.

Bayeux Intercom présente des taux d'équipement supérieurs aux territoires de comparaison à la fois pour :

- Les foyers d'hébergement pour adultes handicapés (3,7‰ sur Bayeux Intercom contre 1‰ pour le département et la région),
- Les foyers de vie (taux d'équipement de 2,1‰ sur l'EPCI contre 1,4 ‰ pour le département et 2 ‰ pour la région),
- L'accueil spécialisé pour personnes handicapées (4,2‰ sur Bayeux Intercom contre 0,6 ‰ pour le Calvados et 0,8 ‰ pour la Normandie).



MAS La Vallière à Ellon // Source : acsea.asso.fr

	Places - Bayeux Intercom	Taux d'équipement		
		Bayeux Intercom	Calvados	Normandie
<b>Foyer hébergement adultes handicapés</b>	<b>50</b>	<b>3,7</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
FOYER D'HEBERGEMENT - BAYEUX	26			
FOYER DE L'ESAT HÉLÈNE MAC DOUGALL - BAYEUX	24			
<b>Foyer de vie</b>	<b>28</b>	<b>2,1</b>	<b>1,4</b>	<b>2</b>
FOYER OCCUPATIONNEL POUR ADULTES - BAYEUX	16			
FOYER DE VIE 'LE MONTMIREL' - ST-LOUP HORS	12			
<b>Accueil spécialisé pour personnes handicapés</b>	<b>64</b>	<b>4,8</b>	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>
MAISON D'ACCUEIL SPECIALISÉE 'CYCLADES - BAYEUX	30			
MAS LA VALLIERE - ELLON	34			

Taux d'équipement : nombre de places pour 1 000 personnes âgées de 20 à 59 ans // Source : FINISS / STATISS / INSEE RP 2018

# Une carence en matière de logements adaptés et d'hébergement pour les jeunes

Le territoire de Bayeux Intercom compte 4 185 jeunes de 15 à 29 ans, soit 14% de la population totale, une part légèrement en deçà de celles observées dans le département (18%) et la région (17%). Près de 48% de ces jeunes vivent sur la ville-centre (près de 2 000 jeunes de 15 à 29 ans).

Plus précisément, certaines caractéristiques se dégagent concernant le public jeune :

- Les ménages de 20 à 24 ans sont majoritairement locataires du parc privé (64%) ou du parc social (35%) et occupent un appartement (81%)
- Dès 25 ans, la part des ménages propriétaires de leur logement augmente (41% contre 7% pour les 20-24 ans) et ils occupent une maison (58%)
- le revenu médian mensuel des moins de 30 ans est de 1 540€, une valeur similaire aux territoires de comparaison (1 520€ pour le département et 1 540€ pour la région), mais inférieur au revenu médian de la population totale du territoire (1 820€ / mois).

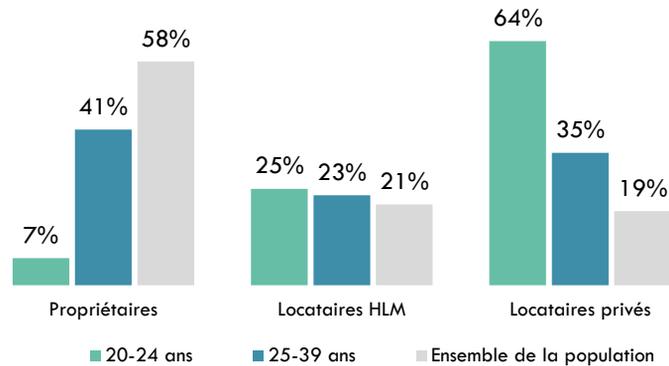
En 2018, plus de 90% des moins de 20 ans vivent au domicile parental contre 83% dans le Calvados et 88% en Normandie. Pour la tranche d'âge 20-24 ans, 55% d'entre eux vivent au domicile parental, une part nettement supérieure à celle observée sur Bayeux (41%), dans le Calvados (40%) et en Normandie (45%).

**Cette surreprésentation de jeunes vivant à domicile peut traduire la difficulté des jeunes à trouver un logement sur le territoire.**

En parallèle, l'offre en T1/T2 répondant davantage aux besoins du public jeune, reste limitée sur le territoire, représentant 16% de l'offre de logements (2 180 unités). Cette part est plus élevée dans le parc social (23 %).

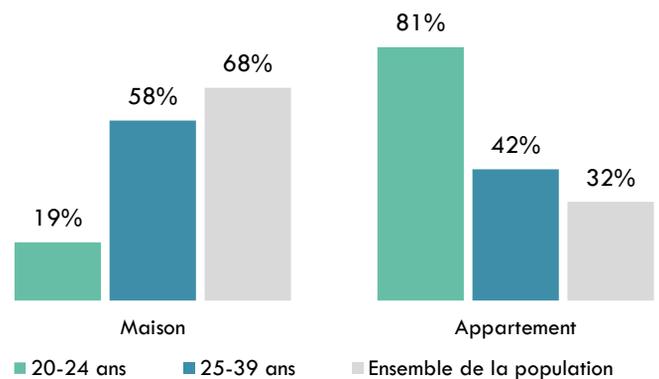
**Statuts d'occupation de la population jeune sur Bayeux Intercom**

Source : INSEE RP 2018



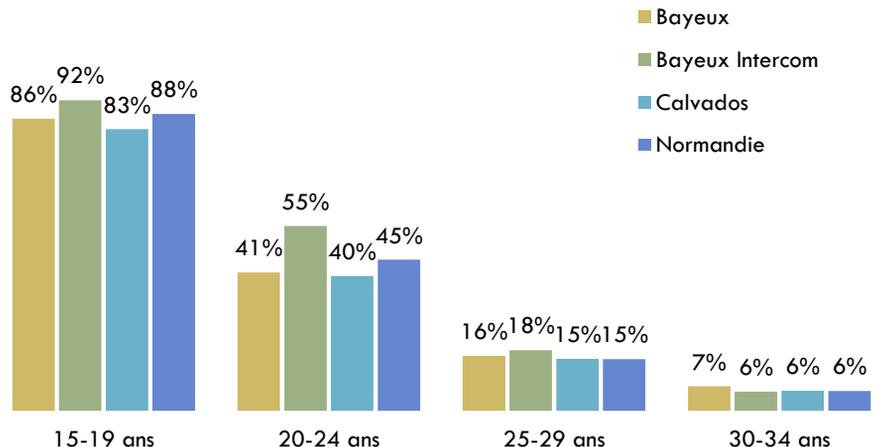
**Types de logements occupés par la population jeune sur Bayeux Intercom**

Source : INSEE RP 2018



**Part de la population jeune vivant au domicile parental**

Source : INSEE RP 2018



# Une carence en matière de logements adaptés et d'hébergement pour les jeunes

Afin de limiter le taux d'effort par rapport au parc privé, une partie des jeunes se tourne vers le logement social :

- 21% des demandeurs d'un logement social ont moins de 30 ans, soit environ 210 jeunes, une part similaire sur la ville-centre qui concentre la majorité des demandes pour cette tranche d'âge (184 jeunes concernés),
- La demande locative s'est renforcée entre 2016 et 2019, avec un **indice de pression qui passe de 1,6 à 2,9 demandes** par attribution pour les ménages de moins de 30 ans (pression similaire à celle du Département mais inférieure à la demande globale de 3,7 demandes par attribution).

Le nombre de jeunes sur le territoire et le profil des jeunes compte tenu du contexte du marché immobilier tendu, notamment sur le marché locatif et des revenus limités pour cette tranche d'âge (1 540€ / mois) interroge sur les solutions à apporter en termes de logements. En effet, à titre d'exemple, **seuls 30 % des jeunes peuvent dédier plus de 500 / 550 € par mois à leur logement.**

**De plus, le territoire ne compte aucune structure d'hébergement spécifique dédiée aux jeunes.** Plusieurs structures gravitent autour du territoire intercommunal (5 résidences, 1 antenne et 1 CLLAJ sur la CU Caen la Mer / 1 résidence sur la CC de la Baie du Cotentin) mais aucune structure ne permet de répondre aux besoins des jeunes sur Bayeux Intercom.

Une étude sur les logements des jeunes, réalisée par l'URHAJ en 2020, a permis de mettre en avant les produits manquants sur le territoire et les perspectives de développement pour répondre à leurs besoins (*page suivante*).

	Indice de pression pour les moins de 30 ans en 2016		
	Demandes	Attribution	Indice de pression (demande / attribution)
Basse-Normandie (ex-région)	8816	5121	1,7
Calvados	5040	2070	2,4
CC de Bayeux Intercom	202	127	1,6
Bayeux	174	109	1,6

Source : SNE 2016

	Indice de pression pour les moins de 30 ans en 2019		
	Demandes	Attribution	Indice de pression (demande / attribution)
Basse-Normandie (ex-région)	9359	4414	2,1
Calvados	5231	1776	2,9
CC de Bayeux Intercom	208	71	2,9
Bayeux	184	64	2,9

Source : SNE 2019

## Retours des élus



- **Un manque de logements locatifs et abordables pour les jeunes et saisonniers** (difficultés à recruter, départs des jeunes du territoire, etc.)
- **Des opérations de rénovation / restructuration de logements communaux pour accueillir certains publics** (jeunes, seniors, ménages en situation de fragilité socio-économique, etc.)

## Retour des acteurs du territoire et professionnels de l'habitat



« Une réflexion est en cours afin de développer un Foyer Jeunes Travailleurs (FJT) sur le territoire. Cette structure pourrait permettre également de répondre en partie aux besoins en logements pour les saisonniers. Il est précisé que les besoins en logements saisonniers s'étalent sur toute l'année. »

CC de Bayeux Intercom	1er décile (€)	2e décile (€)	1er quartile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	Médiane (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	3e quartile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
Revenu mensuel dispo	926 €	1 141 €	1 219 €	1 290 €	1 418 €	1 537 €	1 657 €	1 819 €	1 886 €	1 983 €	2 296 €
Loyer admissible	278 €	342 €	366 €	387 €	426 €	461 €	497 €	546 €	566 €	595 €	689 €
Type de bien	T1 - 25 à 35 m <sup>2</sup>				T2 de 35 à 55 m <sup>2</sup>			Grand T2 voire T3 - 50 à 70 m <sup>2</sup>			T4 et +

L'étude réalisée par l'URHAJ Normandie en 2020 a permis de mettre en lumière les constats suivants :

- **Plus d'un jeune salarié sur 2 (59%)** est en **emploi précaire** (contrat en intérim, apprentissage, stages, CDD, contrat saisonnier, etc.),
- **Les entreprises ont des difficultés à recruter** (carence de candidats qualifiés, manque de logements, problématique des déplacements domicile/ travail, etc.),
- **Le parc de logements n'est pas adapté aux besoins des jeunes** : parc vieillissant, énergivore, forte proportion de maisons de type T4 et +, etc.
- A l'échelle du Calvados, des structures permettant d'accueillir de jeunes actifs sont présentes sur la zone de Caen **mais aucune structure n'existe sur les zones littorales touristiques,**



## Perspectives de développement



Entre 195 et 340 logements sont potentiellement nécessaires sur le Calvados pour répondre aux besoins des jeunes actifs et des besoins urgents en logements dédiés sont identifiés sur le territoire intercommunal, **Les difficultés à accéder à un logement sont d'autant plus fortes en période estivale** en lien avec une faible disponibilité des biens (concurrence Air B&B notamment qui limite le nombre de biens sur le marché locatif pérenne) et le coût élevé des logements.

Des jeunes sont aidés dans la recherche de logements par les agences immobilières (47%), la commune (29%), Action Logement (12%) – 12% recherchent un logement par leurs propres moyens  
Selon le bailleur Inolya, les demandes concernent principalement des T2 (37%) et des T3 (30%) – les studios représentant 21% de la demande des logements

A travers cette étude, plusieurs réflexions ont été menées par l'URHAJ afin de proposer des solutions en logement / hébergement à destination des jeunes avec notamment les propositions suivantes :

- **la création d'une résidence sociale - Foyer de jeunes travailleurs** sur le pôle principal de Bayeux avec des appartements individuels meublés de type T1 ou T1 bis d'une surface minimale de 12m<sup>2</sup> pour une capacité de 60 lits minimum, adaptés fonctionnels et meublés avec des loyers modérés en cohérence avec les faibles revenus de ce public
- **la création d'un CLLAJ** (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes) / **SHAJ** (Service Habitat pour les Jeunes) sur Bayeux pour compléter l'offre en résidence avec une fonction AIOA (accueil, information, orientation, accompagnement) - objectif : capter et proposer des logements en intermédiation locative et/ou via une Bourse au Logement,
- **la création d'une Maison des Saisonniers** pour pallier la problématique saisonnière, notamment en période estivale via un lieu d'accueil et d'échanges entre les saisonniers et les employeurs - objectif : attirer de nouveaux saisonniers, trouver des solutions permettant aux saisonniers de loger au plus près du lieu d'emplois, etc.

# Un territoire en conformité avec le SDAHGV 2018-2024

Le territoire de Bayeux Intercom est couvert par un Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) pour la période 2018-2024.

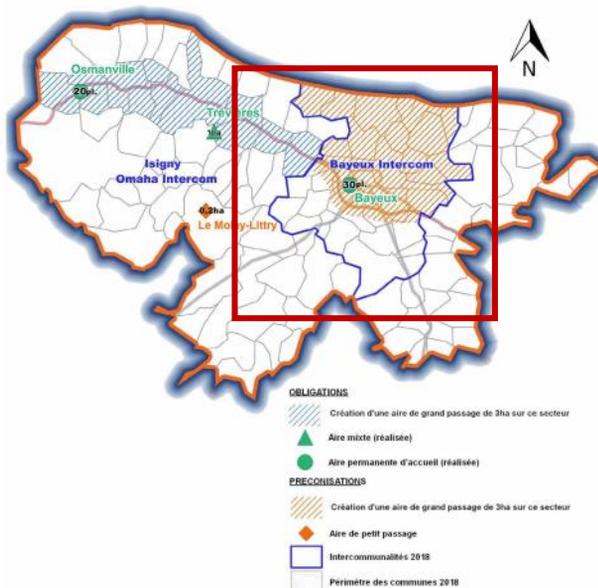
L'intercommunalité dispose d'une aire permanente d'accueil de 30 places répondant ainsi à l'objectif fixé dans le SDAHGV.

Le schéma préconise également la création d'une aire de grand passage de 3 ha sur un secteur à identifier entre Bayeux et le littoral. Cette aire n'est pas réalisée à ce jour. Pourtant le schéma fait état d'un manque d'aires de grands passages et de terrains optionnels sur une partie du département, source de tensions lors des grands rassemblements estivaux.

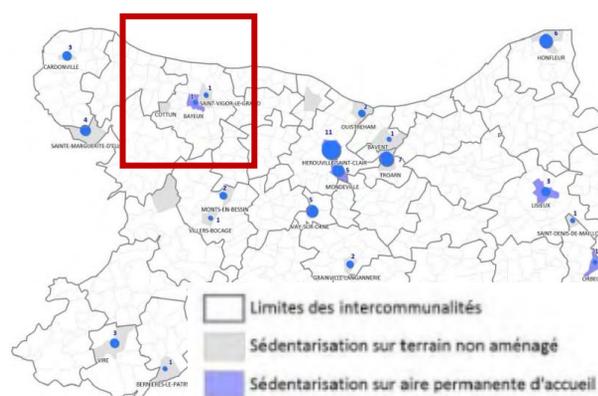
Le schéma fait également le constat d'une sédentarisation croissante des gens du voyage en partie liée à la paupérisation des ménages sur l'aire permanente d'accueil de Bayeux et sur des terrains non aménagés sur Saint-Vigor le Grand et sur Cottun.

Certains chiffres ont été mis à disposition par Bayeux Intercom et permettent de mettre en avant les éléments suivants :

- 141 personnes ont été accueillies sur l'aire permanente d'accueil (APA) en 2020 (50 hommes, 48 femmes et 43 enfants) / en moyenne, 51 personnes ont passé un séjour de moins de 15j sur l'APA, 83 entre 15 et 6 mois et 7 personnes entre 6 mois et 1 an,
- entre Juillet et Août 2021, 7 implantations ont été recensées sur le territoire intercommunal avec une cinquantaine de caravanes et 3 roulottes qui se sont installées temporairement.



Source : Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2018 - 2024



Source : Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2018 - 2024

## Retours des élus

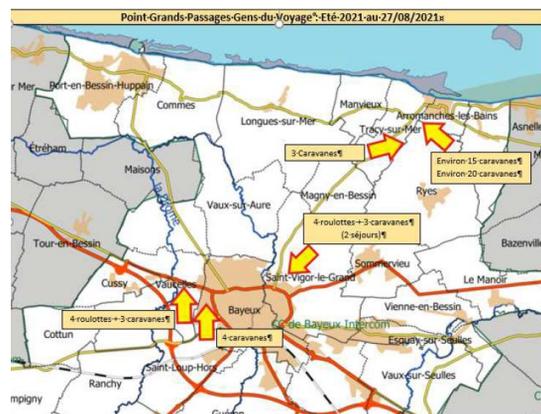


- Bayeux Intercom, un territoire de grand passage (grands rassemblements évangéliques)
- Des phénomènes d'occupation illicite en période estivale sur certaines communes
- Un territoire non concerné par des phénomènes de sédentarisation des gens du voyage

## Retour des acteurs du territoire et professionnels de l'habitat



« Une volonté sur le territoire de disposer d'une aire de grands passage pour répondre aux besoins croissants. Les solutions de repli sont aujourd'hui peu nombreuses lors des périodes de grand passage. Les ménages concernés sont renvoyés vers des terrains de grand passage sur d'autres communes du département (agglomération de Caen notamment). »



Point Grands passages Gens du Voyage : Eté 2021 au 27/08/2021 // Source : Bayeux Intercom



## Synthèse du potentiel foncier mobilisable

# Méthode d'analyse du potentiel foncier sur le territoire de Bayeux Intercom

Identifier, quantifier et mobiliser les gisements fonciers constitue aujourd'hui un enjeu majeur pour faire émerger notamment des opérations de logements à coût maîtrisé, en accession comme en location, et répondant à la demande d'une population actuellement exclue du marché. La maîtrise du coût du foncier, dans un contexte de tension, est une condition préalable au succès de l'opération, et repose sur une prospective foncière efficace.

Aussi, conformément au cadre réglementaire (article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation), un recensement des potentialités foncières a été réalisé et servira de base à la définition d'une stratégie communautaire cohérente et efficace de gestion du foncier.

L'analyse du potentiel foncier sur le territoire de Bayeux Intercom s'est appuyé sur le recensement du potentiel foncier réalisé au sein du PLUI approuvé le 30 janvier 2020 (possibilités de densification dans l'enveloppe urbaine et capacités en zones d'extension AU).

Sur la base des cartographies réalisées, les élus du territoire ont par la suite été invités à actualiser / valider les gisements fonciers lors :

- Des rencontres individuelles (3 rencontres communales),
- Des rencontres territoriales par groupes de communes (6 groupes).

**Des rencontres individuelles et territoriales qui ont permis de valider le potentiel foncier de chacune des communes (fin novembre – début décembre 2021)**

**Des rencontres individuelles :**

- Bayeux (25 novembre 2021),
- Port-en-Bessin-Huppain (25 novembre 2021),
- Saint-Vigor-le-Grand (30 Novembre 2021),

**Des rencontres territoriales :**

- Groupe 1 – Pôle Nord-Ouest (1<sup>er</sup> décembre 2021),
- Groupe 2 – Pôle Est (1<sup>er</sup> décembre 2021),
- Groupe 3 – Pôle Sud-Est (2 décembre 2021),
- Groupe 4 – Pôle Sud-Ouest (2 décembre 2021),
- Groupe 5 – Agglomération de Bayeux (3 décembre 2021),
- Groupe 6 – Pôle Est (3 décembre 2021).

Suite aux réunions individuelles / rencontres territoriales, avec une seconde session en avril 2022 pour valider les projets et fonciers associés, les gisements ont été formalisés au sein d'un atlas pour chaque commune et chaque tènement.

## Méthodologie d'identification du potentiel foncier employée dans le cadre du PLUI :

À partir d'une analyse de la photo aérienne la plus récente- repérage des espaces libres (dent creuse / fonds de jardin). Sont **exclus** :

- Les espaces à protéger pour leur intérêt écologique ou paysager,
- Les espaces à préserver de l'urbanisation, vu leur situation dans des zones de risques et de nuisances,
- Les terrain qui ne sont pas desservables par les voies et réseaux programmés

Ces espaces ont été délimités en tenant compte de la date des urbanisations, des potentialités de desserte, de leur forme, autorisant ou non la division dans un contexte foncier plus ou moins tendu suivant la situation au sein du territoire communautaire. On rappellera que le prix du foncier influence directement la probabilité de division.

En conséquence, **le projet retient un potentiel de densification** calculé de la façon suivante :

- La moitié des surfaces sont prise en compte (coefficient de 0,5) ;
- Le potentiel de logements est calculé en tenant compte de l'armature urbaine c'est-à-dire sur la base de 10 logements par hectare, sauf sur la couronne périurbaine de l'agglomération où elle est calculée à 12 logements par hectare et sur le centre urbain où elle est calculée à 15 logements par hectare.

Une proposition a été faite aux élus, puis corrigée de leurs commentaires, en particulier sur la taille probable des détachements, et des mises à jour, avant arrêt projet.

**Le calcul ne repose donc pas sur un modèle géomatique**, il résulte d'une **approche de terrain empirique** (qui est apparue plus réaliste), dans le contexte foncier local d'alors.

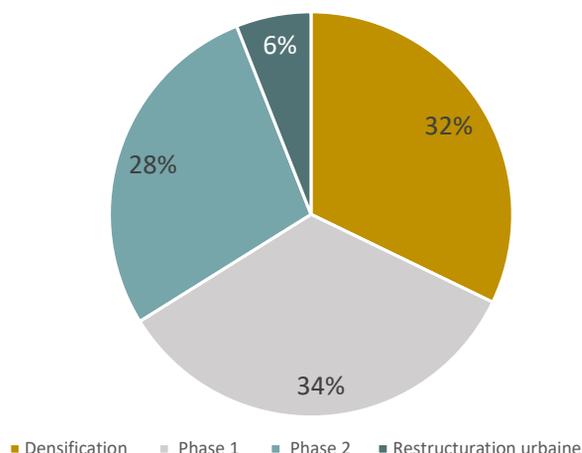
# Analyse du potentiel foncier mobilisable de Bayeux Intercom

Le potentiel foncier (PF) mobilisable sur le territoire de Bayeux Intercom est de l'ordre de 200,8 hectares dont :

- 64,54 ha en densification – zone U (32% du PF intercommunal),
- 68,30 ha identifiés en phase1 – zone 1AU (34% du PF intercommunal),
- 55,9 ha identifiés en phase 2 – zone 2AU (28% du PF intercommunal),
- 12,08 ha en restructuration urbaine – zone U (6% du PF intercommunal).

A une échelle plus fine, les communes de Bayeux, Saint-Vigor-le-Grand, Port-en-Bessin-Huppain et Sommervieu recensent près de 45% du potentiel foncier mobilisable intercommunal.

Répartition du potentiel foncier par type de gisements sur Bayeux Intercom // Source : PF du PLUi actualisé lors des rencontres territoriales / communales avril 2022



Communes	Densification (en ha) - zone U	Phase 1 (en ha) - zone 1AU	Phase 2 (en ha) zone 2AU	Restructuration urbaine - zone U	Total général	Répartition du PF mobilisable sur BIC
AGY	0,71	2,99			3,70	2%
ARGANCHY	1,60	1,12	1,71		4,43	2%
ARROMANCHES-LES-BAINS	0,99	1,28	2,32		4,60	2%
BARBEVILLE	1,91				1,91	1%
<b>BAYEUX</b>	<b>6,17</b>	<b>9,68</b>	<b>12,01</b>	<b>9,57</b>	<b>37,43</b>	<b>19%</b>
CAMPIGNY	1,08	1,54			2,61	1%
CHOUAIN	0,77	1,31			2,08	1%
COMMES	2,61	2,16	1,07		5,85	3%
CONDE-SUR-SEULLES	1,31				1,31	1%
COTTUN	1,42				1,42	1%
CUSSY	1,88				1,88	1%
ELLON	0,83		2,75		3,58	2%
ESQUAY-SUR-SEULLES	2,16	2,85			5,01	2%
GUERON	0,74	1,45			2,19	1%
JUAYE-MONDAYE	5,03				5,03	3%
LE MANOIR	2,15		0,98		3,13	2%
LONGUES-SUR-MER	1,72	2,74			4,45	2%
MAGNY-EN-BESSIN		1,54			1,54	1%
MANVIEUX	0,36		2,05		2,41	1%
MONCEAUX-EN-BESSIN	1,54		1,79		3,33	2%
NONANT	2,41	5,08	2,35		9,84	5%
<b>PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN</b>	<b>2,92</b>	<b>10,28</b>	<b>2,42</b>	<b>1,97</b>	<b>17,58</b>	<b>9%</b>
RANCHY	1,38	1,14			2,51	1%
RYES	2,56	2,90			5,45	3%
SAINT-COME-DE-FRESNE	1,63	0,75			2,39	1%
SAINT-LOUP-HORS	0,41		3,07		3,47	2%
SAINT-MARTIN-DES-ENTREES	1,24	0,83	4,31		6,38	3%
<b>SAINT-VIGOR-LE-GRAND</b>	<b>5,35</b>	<b>7,41</b>	<b>5,91</b>	<b>0,54</b>	<b>19,21</b>	<b>10%</b>
<b>SOMMERVIEU</b>	<b>3,79</b>	<b>2,39</b>	<b>7,80</b>		<b>13,98</b>	<b>7%</b>
SUBLES	1,18	6,01	0,79		7,98	4%
TRACY-SUR-MER	2,93				2,93	1%
VAUCELLES	0,63		2,79		3,42	2%
VAUX-SUR-AURE	0,75				0,75	0%
VAUX-SUR-SEULLES	0,40		1,78		2,19	1%
VIENNE-EN-BESSIN	2,00	2,85			4,86	2%
<b>BAYEUX INTERCOM</b>	<b>64,54</b>	<b>68,30</b>	<b>55,91</b>	<b>12,08</b>	<b>200,83</b>	<b>100%</b>

Actualisation du potentiel foncier mobilisable sur Bayeux Intercom // Source : Réunions communales et territoriales réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLH – avril 2022



# SYNTHESE

## CONSTATS

### Dynamiques socio-démographiques :

- Une **baisse démographique** observée sur la période récente en lien avec un solde naturel négatif
- Des **profils variés** sur le territoire intercommunal
  - Des communes à l'Est et au Sud **soumises à l'influence de Caen**, attractives auprès de **ménages familiaux** aux niveaux de revenus plus élevés contribuant au renchérissement des prix immobiliers
  - Au sein du territoire, **des prix du foncier moins élevés sur la frange Sud** (environ 120 €/m<sup>2</sup>) plus accessibles aux primo-accédants
  - Des communes sur la **frange littorale au profil plus vieillissant**, caractérisées par un départ des jeunes ménages, avec une pression sur le marché locatif notable (location saisonnière)
  - Des communes **limitrophes de Bayeux, qui 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 plus accessible en termes de prix

### Parc existant :

- Des logements **individuels de grande taille** occupés par des propriétaires, davantage adaptés à une population familiale
- Des **situations d'habitat dégradé**, de **précarité énergétique** et de **vacance, ponctuelles**

### Marché immobilier :

- Une production de logements insuffisante à Bayeux
- Un **marché immobilier très tendu** avec une demande nettement supérieure à l'offre, présentant des prix élevés et à la hausse freinant l'installation de jeunes ménages et/ou de ménages aux ressources financières plus limitées
- Un **marché immobilier de plus en plus excluant**, accessible aux ménages ayant des revenus conséquents (ménages de région parisienne, familles déjà constituées, pré-retraités, etc.)
- Un **parc locatif à l'année concurrencé par le développement de la location saisonnière** / un report de la pression locative saisonnière sur la frange sud du territoire

### Parc locatif social :

- Une **concentration de l'offre sociale** sur Bayeux
- Une demande locative sociale qui ne tarit pas et qui **s'est renforcée**
- Un parc social qui tend à se diversifier mais qui ne permet pas de répondre aux besoins de l'ensemble des demandeurs

### Publics aux besoins spécifiques :

- Une carence en matière de logements / structure d'hébergement pour le **public jeune**
- Une offre en structure d'hébergement existante mais aujourd'hui **inadaptée au regard des besoins qui ont évolué** (seniors et ménages en situation de fragilité)

## ENJEUX

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

- *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*
- *Assurer un rythme de production de logements adapté à l'attractivité du territoire, notamment à Bayeux*
- *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*
- *Maîtriser 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 multi-publics*
- *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*

# Programme Local de l'Habitat 2023-2028 Bayeux Intercom

