

ETUDE PREALABLE HABITAT SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CŒUR DE NACRE



Livrable 1

Synthèse du diagnostic du territoire et de l'habitat de Cœur de Nacre
réalisé par Villes Vivantes et restitué le 31 mai 2024

Impressum

AVERTISSEMENTS

Ce document a été préparé par Villes Vivantes à l'attention de la Communauté de Communes de Cœur de Nacre. La diffusion de tout ou partie de son contenu à des tiers doit faire l'objet d'une autorisation explicite de la Communauté de Communes.

RÉFÉRENCES

VERSION	Version 1.1
DATE DE PUBLICATION	1er juillet 2024
DIFFUSION	A déterminer par la collectivité
RÉFÉRENCE	202406-CDN_synth_diagnostic.docx
NOMBRE DE PAGES	42
ÉMETTEUR	Villes Vivantes SAS Société par actions simplifiée SIREN 791961204 117 rue François-de-Sourdis 33000 Bordeaux (France) www.vivantes.fr

AUTEURS

Lucas Pouvreau	Villes Vivantes
Axel Pinochet	Villes Vivantes

Table de matières

1.	Objectifs de l'étude habitat	5
2.	Les défis de l'accueil sur le territoire	6
2.1.	Un déficit d'attractivité résidentielle pour les actifs.....	6
2.1.1.	L'intercommunalité souffre d'un solde migratoire négatif vis-à-vis de ses voisins	6
2.1.2.	Le déficit d'attractivité est particulièrement fort sur les actifs	7
2.2.	S'installer dans le parc existant : des difficultés en accession comme en location.....	9
2.2.1.	Le marché de l'ancien : des prix tirés vers le haut par la bande littorale et les résidences secondaires, avec peu d'opportunités de « bons coups » en rénovation	9
2.2.2.	Le stock de logements locatifs privés : une offre réduite aux petites surfaces sur des produits anciens de centre-ville	11
2.3.	Les filières de production du logement : une offre éloignée des besoins des jeunes ménages	12
2.3.1.	Une offre au-delà des standards de prix du primo-accédant, y-compris en terrain à bâtir	12
2.3.2.	Les filières de la promotion se concentrent sur les produits les plus chers et les ménages séniors, malgré une part de locatifs sociaux.....	13
2.4.	Quels sont les leviers d'action de la collectivité pour amplifier l'accueil de nouveaux habitants ?	14
2.4.1.	Les collectivités disposent de très peu de fonciers publics et maîtrisés pour générer une offre abordable	14
2.4.2.	Les fonciers privés : quelques opportunités en zone urbaine, à encadrer par des servitudes plutôt qu'à acquérir	14
2.4.3.	Un levier d'action concernant la disponibilité de terrains divisibles en zone urbaine	14
2.4.4.	Un levier d'action sur la densification forte d'axe stratégique	16
2.4.5.	Générer une offre locative conventionnée dans l'ancien et améliorer le bilan économique des accessions-rénovations	17
2.4.6.	Les zones à urbaniser : un enjeu d'optimisation des dernières opportunités	18
3.	Les difficultés liées à l'habitat des habitants actuels	19
3.1.	Vieillesse et rénovation énergétique : des enjeux massifs à l'échelle de toute l'intercommunalité.....	19
3.1.1.	4 968 ménages (44%) font face à l'enjeu de l'adaptation de leur logement, liés au vieillissement et / ou la sous-occupation	19
3.1.2.	4 676 logements (25%) sont potentiellement des passoires énergétiques	20
3.1.3.	Le PIG du Calvados : de très bons résultats à l'échelle du département, avec un enjeu de massification sur Cœur de Nacre	21
3.2.	Habitat dégradé et logement indigne : un enjeu modéré et pris en charge par les communes.....	22
3.2.1.	L'habitat potentiellement dégradé : 467 logements dont 40% en résidences secondaires	22

3.2.2.	Des signalements au pôle départemental limités malgré quelques secteurs qui pourraient présenter des risques	23
3.2.3.	Le permis de louer, un outil potentiellement généralisable mis en place à Douvres-la-Délivrande et Bernières-sur-Mer	26
3.3.	Des problématiques spécifiques à certaines communes	26
3.3.1.	Les meublés de tourisme : un enjeu fort sur les communes littorales, dont les effets sur les résidences principales peuvent être mieux suivis et pilotés	26
3.3.2.	Les copropriétés : un enjeu de saine gestion, puis de rénovation énergétique concentré à Courseules-sur-Mer et dans une moindre mesure, à Saint-Aubin-sur-Mer	27
4.	Chiffres clés de l'étude habitat	29

1. Objectifs de l'étude habitat

L'étude préalable habitat de la Communauté de Communes Cœur de Nacre consiste à explorer l'opportunité et l'intérêt pour la collectivité et ses habitants, d'investir un nouveau champ de compétence et d'intervention, en l'occurrence l'habitat. L'étude doit permettre de définir les besoins d'intervention en la matière, afin d'arbitrer sur une base objective le devenir de la politique de l'habitat de l'EPCI.

La portée de l'étude est en premier lieu opérationnelle, notamment *via* la préfiguration de dispositifs à destination des habitants, tant pour la rénovation que la production de logements neufs. Les propositions opérationnelles formulées dans la continuité du diagnostic tiendront compte des dispositifs existants (Programme d'Intérêt Général du Calvados), et modéliseront les voies d'amélioration à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes.

Ainsi, le diagnostic facilite l'identification des actions à renforcer dans le / les futur(s) dispositifs d'amélioration de l'habitat, et le calibrage d'objectifs précis en matière d'amélioration de l'habitat privé.

L'étude diagnostic comporte un second volet qui étudie les leviers de la collectivité pour enrichir l'offre de logements neufs, en synchronisation avec la révision du PLUi. Le diagnostic étudie les pistes d'actions de la collectivité en matière d'accompagnement aux projets privés de divisions parcellaires, et à l'inverse, d'interventions plus directes telles que la politique foncière (acquisition et/ou valorisation de fonciers disponibles, constitution de réserves foncières), et l'encadrement des projets privés *via* l'outil réglementaire (servitudes).

2. Les défis de l'accueil sur le territoire

2.1. Un déficit d'attractivité résidentielle pour les actifs

2.1.1. L'intercommunalité souffre d'un solde migratoire négatif vis-à-vis de ses voisins

Après avoir connu une dynamique démographique légèrement positive entre 2009 et 2014¹, la Communauté de communes Cœur de Nacre éprouve des difficultés à maintenir sa population dans la période récente². Malgré un solde migratoire positif, la démographie est ralentie par un solde naturel ayant chuté au cours des deux dernières décennies, passant de +0,3% par an sur la période 1999-2009, à -0,4% annuels entre 2014 et 2020³.

Le phénomène est particulièrement fort dans la Commune centre : Douvres-la Délivrande a perdu 27 habitants par an entre 2014 et 2020, malgré une production de logement significative, pesant pour près d'un tiers (31%) de la production de logements à l'échelle de l'intercommunalité⁴.

A l'inverse, les territoires voisins bénéficient d'une bonne dynamique démographique, à l'image de la Communauté de Communes Seules Terre et Mer, ou plus au Sud, l'agglomération caennaise dont la première couronne est limitrophe à la Communauté de Communes Cœur de Nacre.

¹ +0,5%/an entre 2009 et 2014 ; source : INSEE RP 2009, RP 2014

² -0,01%/an entre 2014 et 2020 ; source : INSEE RP 2014, R2020

³ Différence entre les naissances et les décès, rapportée à la population totale ; Sources : INSEE RP 1999, RP 2009, RP 2014, RP 2020

⁴ Production de logements entre 2017 et 2021 ; Sources : Fichiers fonciers retraités du CEREMA 2023 ; DGFIP DGALN

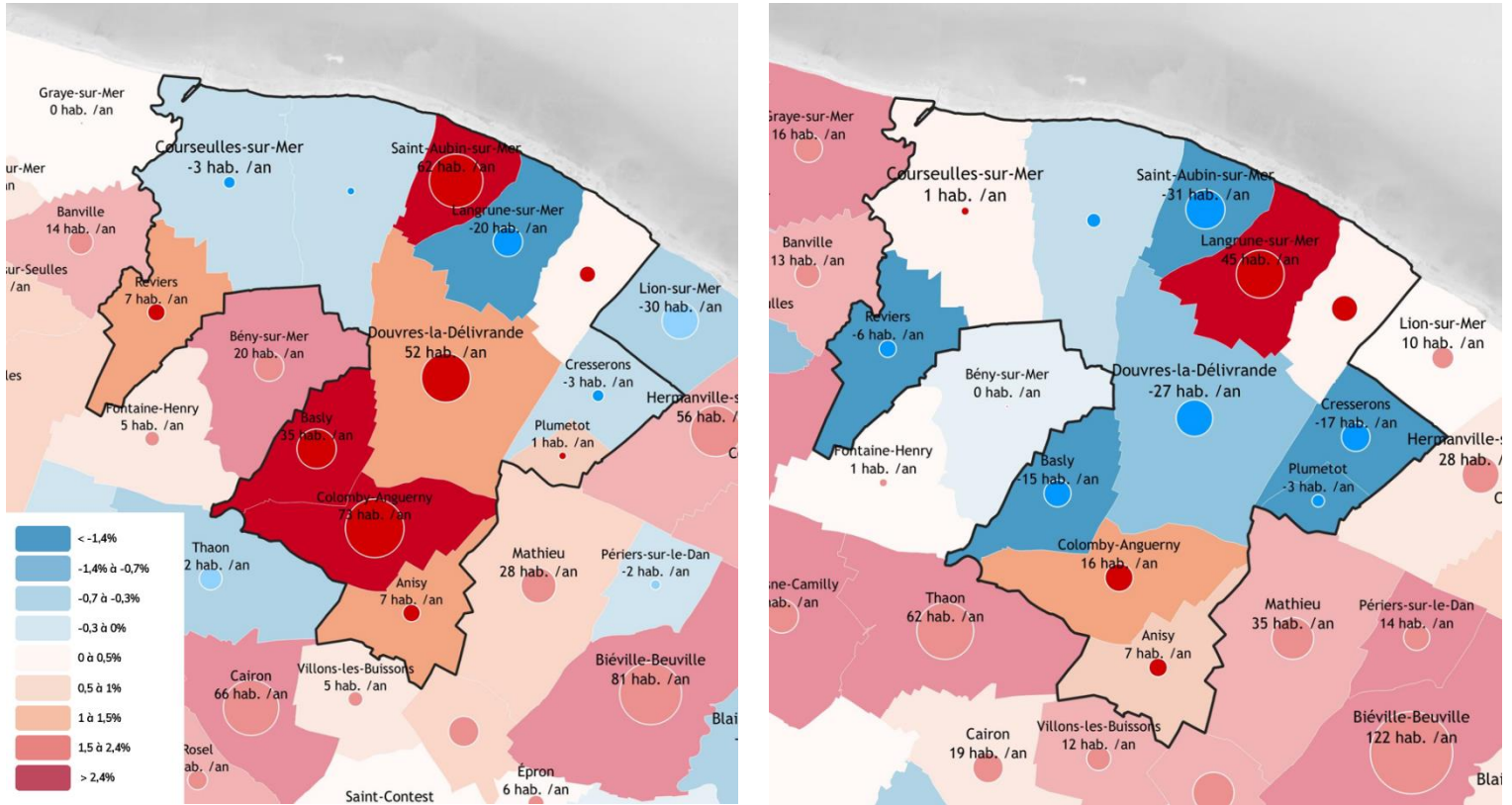


Figure 1 Evolution démographique des communes de Cœur de Nacre entre 2009 et 2014 (à gauche), et entre 2014 et 2020 (à droite)⁵

2.1.2. Le déficit d'attractivité est particulièrement fort sur les actifs

Bien que le solde migratoire soit positif (+0,4/an), la structure de ce dernier selon les classes d'âge alimente la décroissance du solde naturel. Les départs sont supérieurs aux arrivées chez les ménages dont la personne de référence a moins de 40 ans. A l'inverse, le solde migratoire atteint son pic sur les classes d'âge entre 55 et 64 ans.

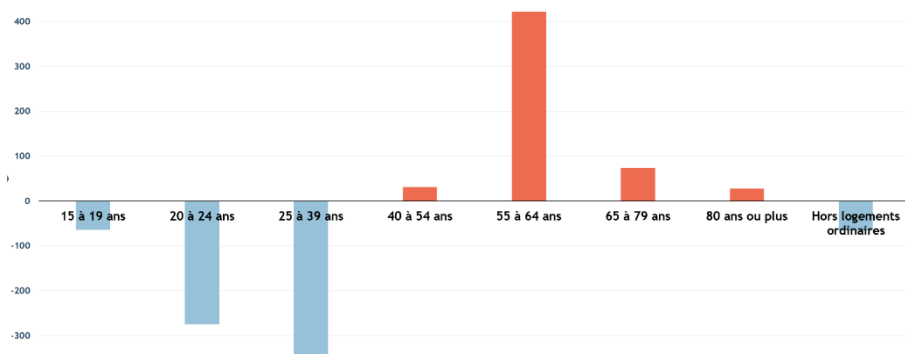


Figure 2 : Solde migratoire par classe d'âge de la personne de référence du ménage⁶

⁵ Sources : INSEE RP 2009, RP 2014

⁶ Sources : Traitement des fichiers MIGCOM (migrations résidentielles à INSEE 2019-2020)

Cette situation constitue une réelle singularité du territoire vis-à-vis de ses voisins : dans la métropole Caennaise comme sur le littoral, à l'Ouest ou à l'Est de Cœur de Nacre, le solde migratoire des jeunes ménages est positif sur la quasi-totalité des communes, situation totalement inversée à Cœur de Nacre.

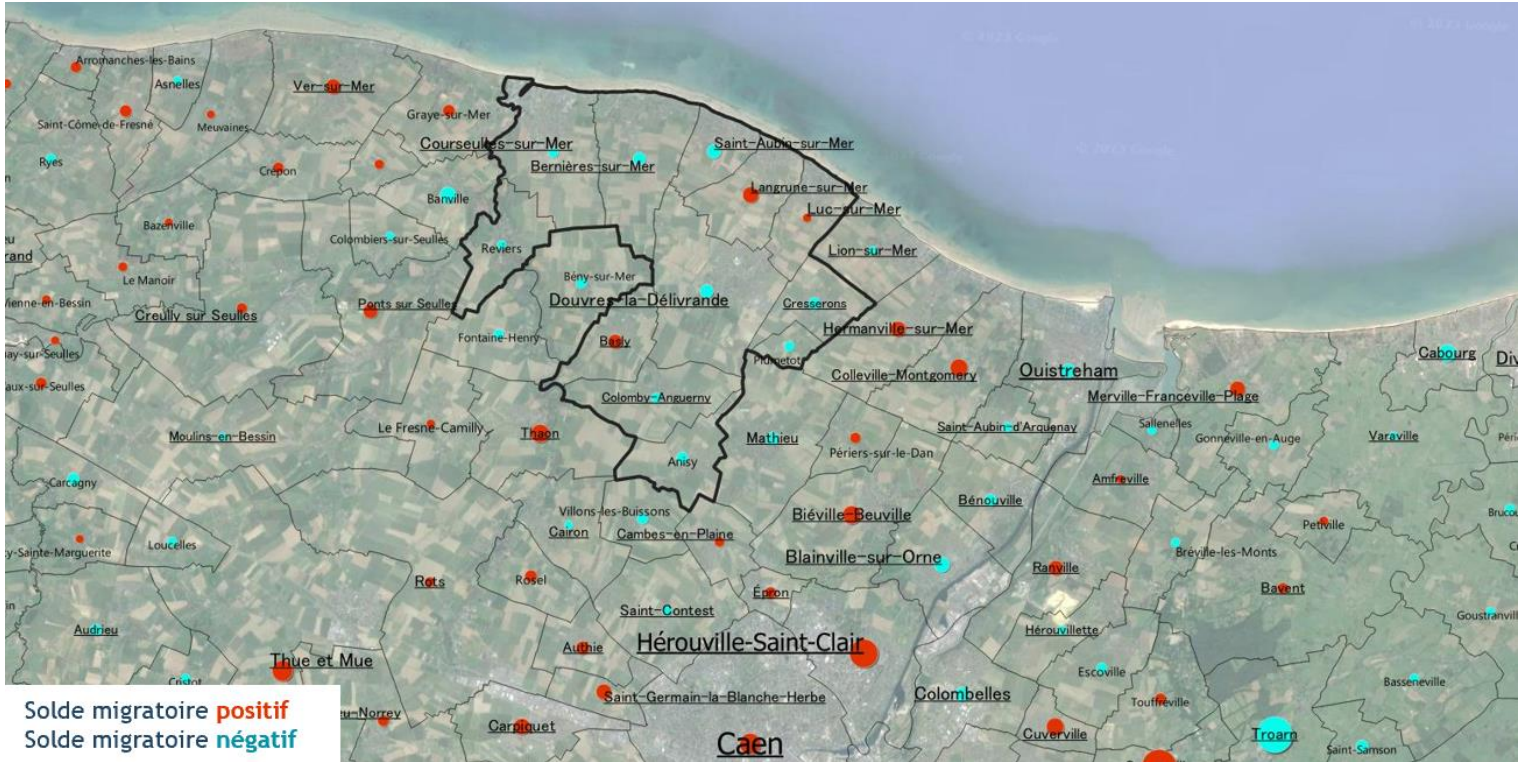


Figure 3 Solde migratoire des individus résidant dans un ménage dont l'âge de la personne de référence est inférieur à 40 ans, par commune⁷

Avec un déficit migratoire d'environ 400 habitants⁸ annuels avec le reste du Calvados, les départements de la Communauté de Communes bénéficient d'abord à ses proches voisins. A l'inverse, Cœur de Nacre entretient un solde migratoire positif avec tous les autres départements (+ 60 nouveaux habitants provenant de Seine-Maritime, + 50 des Hauts-de-Seine, + 20 de l'Eure sur la même période).

Ce déficit d'attractivité est en grande partie lié à l'offre immobilière et résidentielle qui détermine les choix d'installations des ménages à l'échelle d'un bassin de vie. Nous avons pu identifier dans le diagnostic deux types de communes qui gagnaient des habitants depuis Cœur de Nacre :

- Certaines dans les mêmes niveaux de prix mais mieux équipées en 1ère couronne Caennaise et sur le littoral inclus dans la CU Caen La Mer ;
- Certaines situées davantage dans l'arrière-pays mais présentant des niveaux de prix moyens environ 20% inférieurs (2 000 €/m² contre 2 600 €/m² dans la CDC).

⁷ Sources : Traitement des fichiers MIGCOM (migrations résidentielles à INSEE 2019-2020

⁸ Sources : Traitement des fichiers MIGCOM (migration résidentielles) INSEE 2019-2020

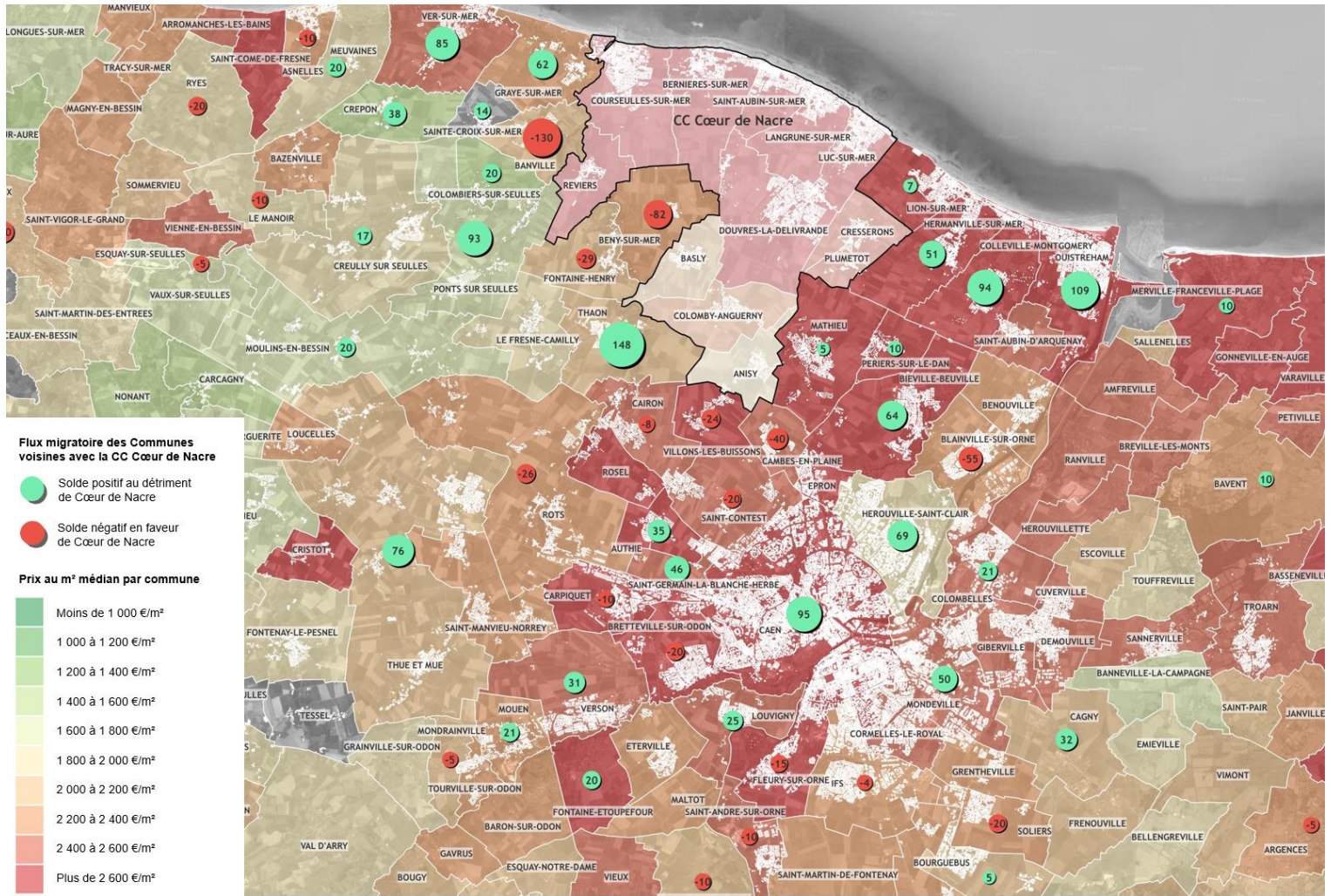


Figure 4 Flux migratoires entre la CC Cœur de Nacre et les communes alentours et prix de l'immobilier⁹

2.2. S'installer dans le parc existant : des difficultés en accession comme en location

2.2.1. Le marché de l'ancien : des prix tirés vers le haut par la bande littorale et les résidences secondaires, avec peu d'opportunités de « bons coups » en rénovation

Le parc de logements dans la Communauté de Communes se vend à un prix élevé, en raison de l'effet d'inflation causée par la bande littorale (figure 6). Ces prix, en moyenne plus élevés, handicapent la capacité à attirer de jeunes ménages mais pourraient être compensés par la possibilité, dans le marché immobilier, de faire quelques « bons coups » sur des biens dégradés, peu coûteux et à rénover. Malheureusement, ces opportunités sont rares et la décomposition des prix par

⁹ Sources : Traitement des fichiers MIGCOM (migrations résidentielles à INSEE 2019-2020 ; DVF 2018-2022 transactions sur un seul logement dans le marché de l'ancien

déciles montre que ces derniers, y-compris dans les transactions les moins chères, atteignent un plancher autour de 1 900 €/m² (2^e décile des prix de l’immobilier dans l’ancien). Par rapport à un budget global de l’ordre de 2 400 €/m², seuil empirique d’attractivité pour le primo-accédant, une simple rénovation coup de frais est envisageable (500€/m² correspond à un budget travaux limité pour des biens où les besoins travaux sont à-priori conséquents, au 2^e décile des transactions).

Ainsi, le modèle économique de l’accession-rénovation est limité, le territoire compte peu d’opportunités d’accession à un bien abordable *via* cette filière.

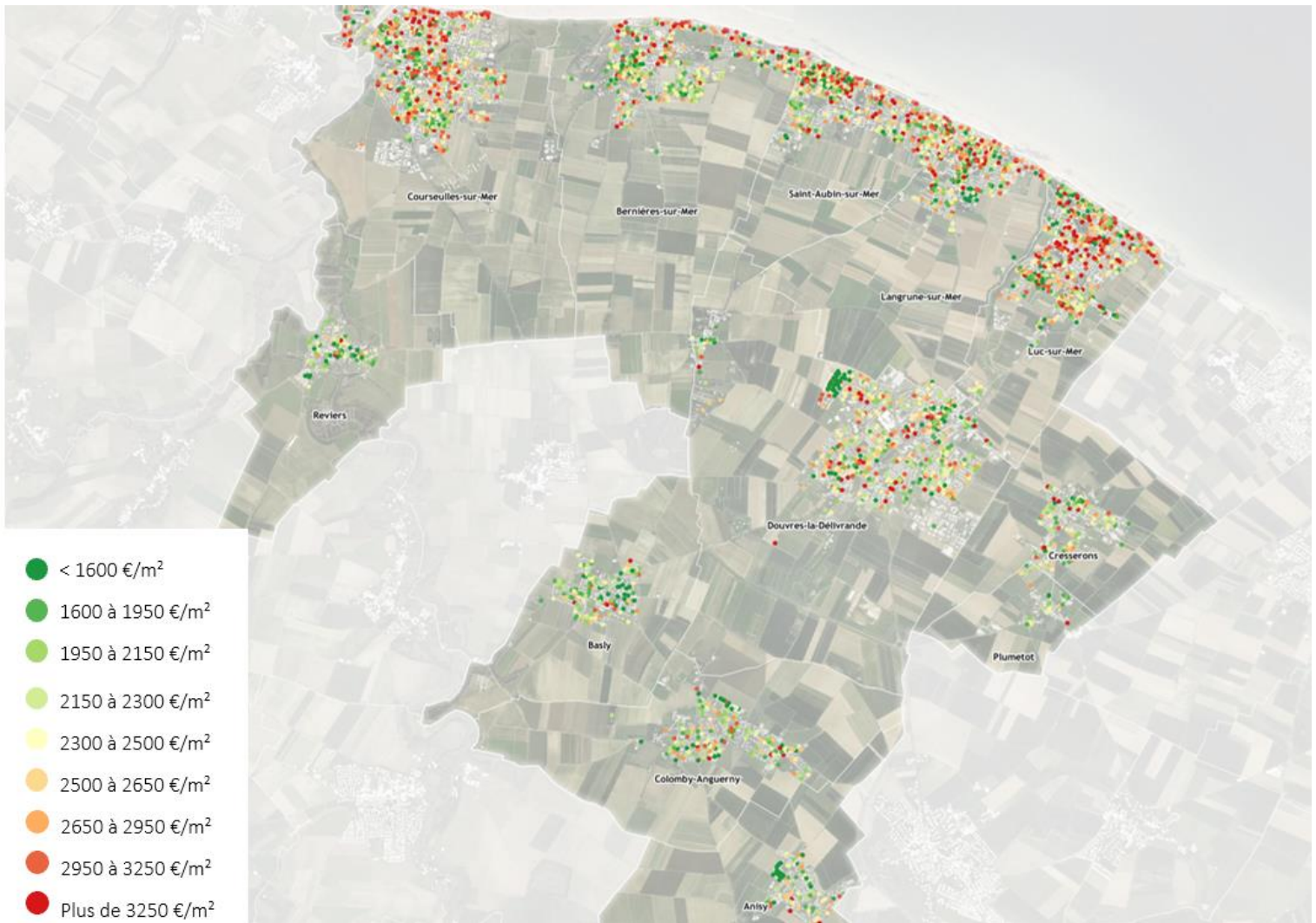


Figure 5 Localisation des prix des transactions dans l’ancien entre 2017 et 2022 (3 521 transactions sur 6 années)¹⁰

¹⁰ Source : DV3F 2017-2022

2.2.2. Le stock de logements locatifs privés : une offre réduite aux petites surfaces sur des produits anciens de centre-ville

Le parc locatif des communes de Cœur de Nacre est relativement peu abondant et comme présenté en figure 6, spécialisé sur de petites surfaces. Le parc locatif ne représente que 4,9% du parc de logements d'Anisy, et au maximum 20,4% du parc à Douvres-la-Délivrande. Ces logements sont principalement situés dans les centres-bourgs, sur du bâti ancien pouvant présenter des besoins de travaux et peu adaptés aux standards actuels. Le déficit d'offre locative qualitative sur des segments d'offres plus familiaux et modernes pèse sur la capacité du territoire à accueillir de nouveaux arrivants sur un territoire qui dans un premier temps, ne cherchent pas à accéder à la propriété.

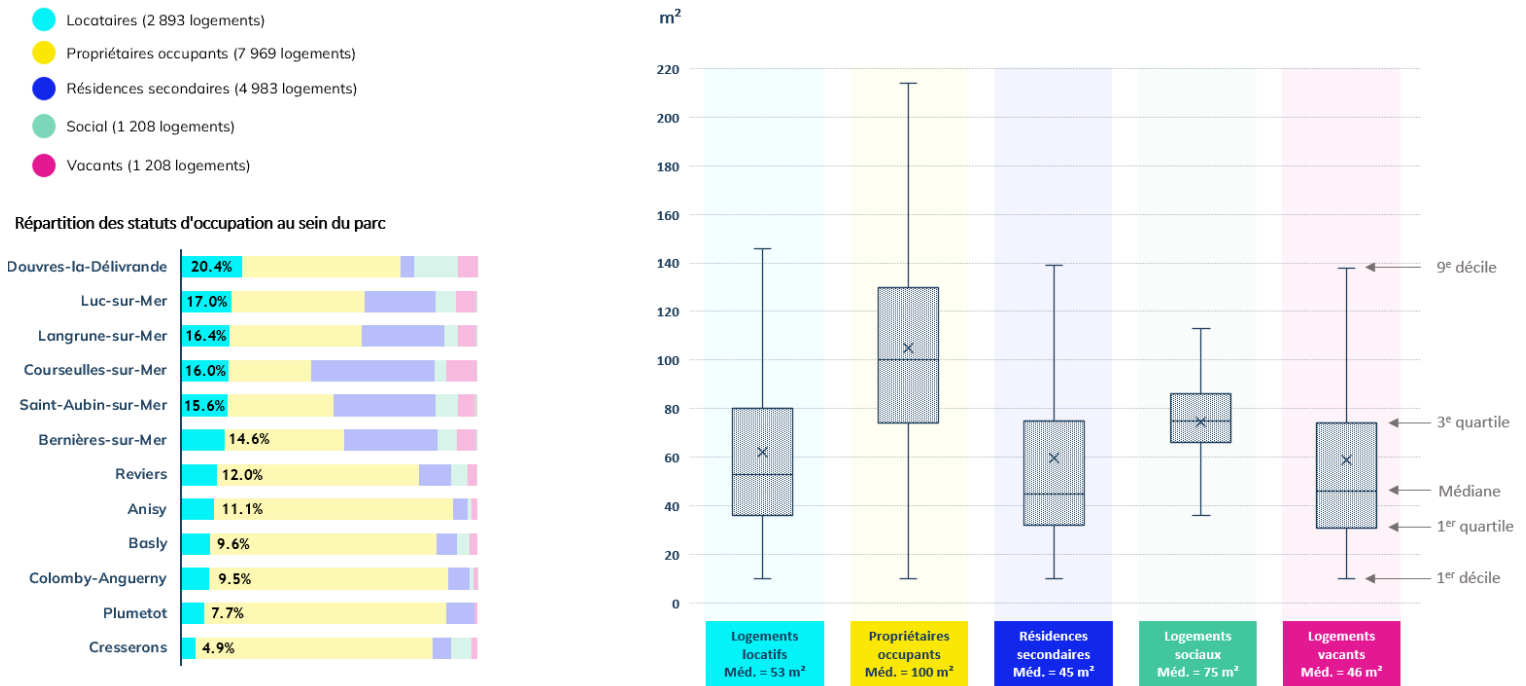


Figure 6 Surface des logements de Cœur de Nacre selon le statut d'occupation¹¹

¹¹ Source : Traitements des fichiers fonciers retraités du CEREMA ; DGFIP DGALN

2.3. Les filières de production du logement : une offre éloignée des besoins des jeunes ménages

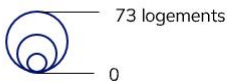
2.3.1. Une offre au-delà des standards de prix du primo-accédant, y-compris en terrain à bâtir

Sur la dernière décennie, environ 140 logements par an¹² ont été réalisés sur l'ensemble de la Communauté de Communes, dont plus de la moitié (56%) en dehors des zones déjà urbanisées. La production de logement s'articule entre, d'une part, la promotion immobilière qui à l'exception de sa part résiduelle en logement social, est très éloignée des besoins des jeunes actifs, et d'autre part l'offre de terrain à bâtir qui en plus d'être fortement dépendante des zones à urbaniser, s'éloigne elle-aussi des primo-accédants.

L'analyse des filières de production du logement sur le territoire révèle des prix de sortie élevés, en particulier en promotion immobilière (3 280 €/m²) mais aussi via les terrains à bâtir, en lotissement (2 510 €/m²) et individuel diffus (2 610 €/m²).

Volume de logements produits à la parcelle

Source : Fichiers fonciers 2022



Production de logements entre 2012 et 2021 142 logements / an

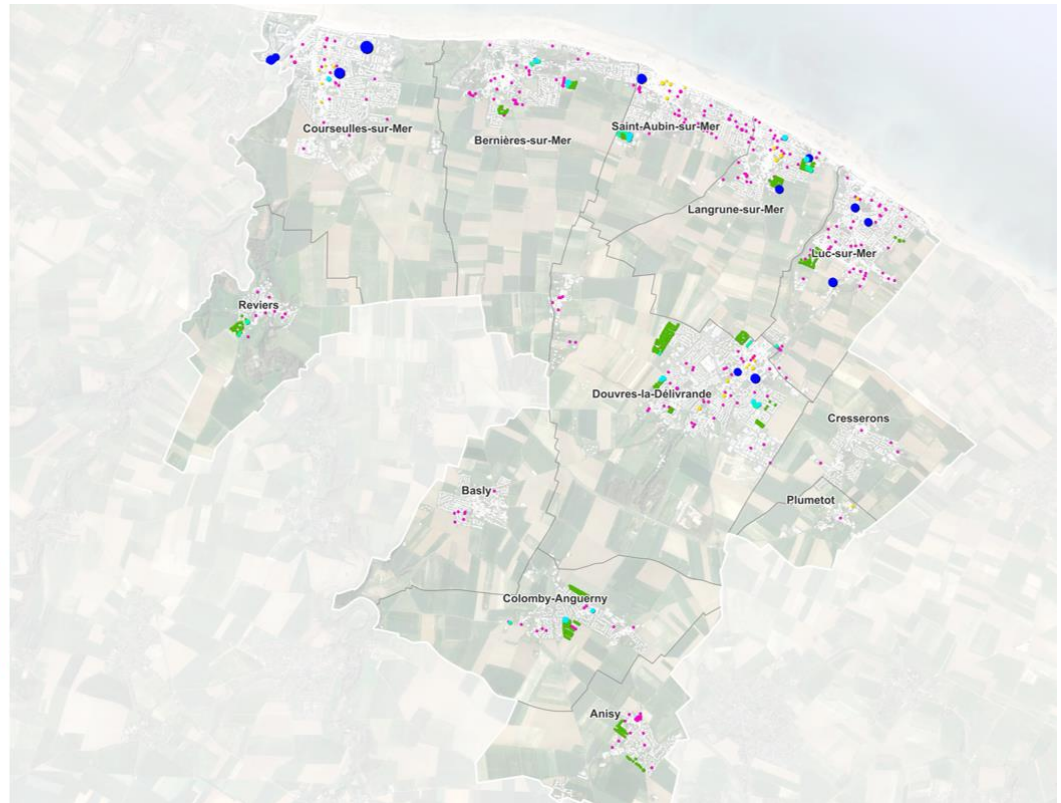
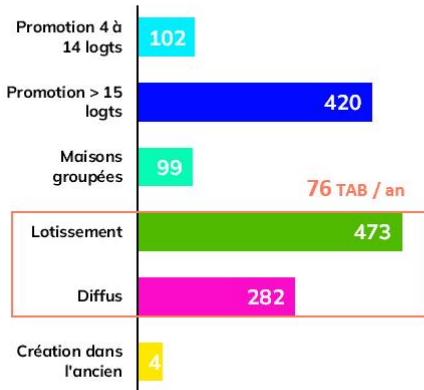


Figure 7 Les logements achevés sur le territoire : 142 logts/an entre 2012 et 2021¹³

¹² Source : Traitements des fichiers fonciers retraités du CEREMA ; DGFIP DGALN

¹³ Source : Traitements des fichiers fonciers retraités du CEREMA ; DGFIP DGALN

2.3.2. Les filières de la promotion se concentrent sur les produits les plus chers et les ménages seniors, malgré une part de locatifs sociaux

Sur l'ensemble du territoire, les filières de la promotion immobilière (petite promotion de moins de 14 logements, promotion de plus de 15 logements, maisons individuelles groupées) produisent 43% de logements sociaux et 57% de logements à des prix de vente élevés.

La production neuve s'articule entre promotion immobilière à un prix élevé et terrains à bâtir désormais inaccessibles aux primo-accédants.

Il en résulte que les ménages accédant à la propriété ont un âge médian compris entre 49 (lotissement) et 75 ans (promotion immobilière).

Pour maintenir une offre de terrains à bâtir compatible avec des budgets primo-accédant, entre 200 000 et 250 000 € terrain inclus, ces derniers doivent présenter un « ticket à bâtir » en-dessous de 70 000 €, un seuil aujourd'hui dépassé dans la plupart des projets, atteint néanmoins sur des divisions parcellaires en diffus lorsque les terrains produits présentent une surface inférieure à 400m².

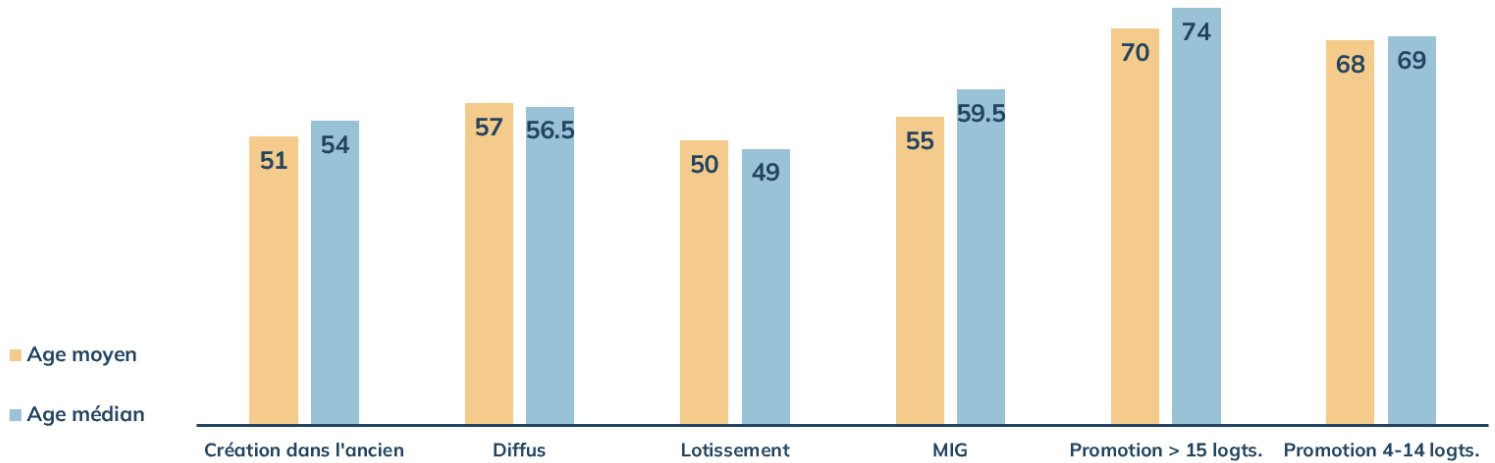


Figure 8 Age des propriétaires occupants des logements achevés sur le territoire entre 2012 et 2012¹⁴

En matière de production de logement, le calcul du point mort, soit l'objectif de production à partir duquel le territoire retrouve une dynamique démographique positive, s'établit à 130 logements par an. Sur la décennie précédente la production a dépassé cet objectif sans pour autant parvenir à inverser l'évolution démographique. Cette situation est causée par une taille moyenne des ménages dans la production neuve inférieure à celle du parc de logements qui demande alors une production supérieure à celle du point mort.

¹⁴ Source : Traitements des fichiers fonciers retraités du CEREMA ; DGFIP DGALN

2.4. Quels sont les leviers d'action de la collectivité pour amplifier l'accueil de nouveaux habitants ?

2.4.1. Les collectivités disposent de très peu de fonciers publics et maîtrisés pour générer une offre abordable

Parmi les modes opératoires possibles pour produire une offre de logements optimisée à destination des ménages familiaux et des actifs, la collectivité peut plafonner directement les prix de sortie lorsqu'elle détient la maîtrise foncière. Le cas échéant, elle peut assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération, ou céder le foncier sous conditions programmatiques à un opérateur privé ou social au travers d'une *vente à charges*.

En l'occurrence, les Communes et l'Intercommunalité ne disposent de presque aucun foncier disponible pour envisager des projets à prix encadrés ou modérés. 10 ont été identifiés par le diagnostic en concertation avec les Communes, 9 d'entre eux font déjà l'objet de réflexions ou d'un projet porté par les Collectivités et sont donc des « coups partis ». Le potentiel restant est à Courseulles-sur-Mer, sur le site du Groupe scolaire Boulanger et du Gymnase de Brèques.

2.4.2. Les fonciers privés : quelques opportunités en zone urbaine, à encadrer par des servitudes plutôt qu'à acquérir

Le diagnostic en concertation avec les Communes a permis d'identifier 4 fonciers privés de plus de 2000m² (2 à Bernières-sur-Mer et 2 à Langrune-sur-Mer), après avoir écarté ceux faisant déjà l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

A l'heure actuelle, l'acquisition foncière pour réaliser ensuite un projet encadré ne permettrait pas de plus-value significative dans la programmation, dans la mesure où les prix du foncier sont à un niveau très élevé, probablement sur un plateau dans la mesure où la hausse des prix de l'immobilier est ralentie. La Collectivité peut néanmoins envisager de grever ces fonciers de servitudes de mixité sociale pour imposer une part de logements locatifs sociaux dans des programmes neufs portés par les acteurs privés.

2.4.3. Un levier d'action concernant la disponibilité de terrains divisibles en zone urbaine

Le potentiel de production en division parcellaire constitue le gisement le plus important sur le plan quantitatif : le diagnostic recense 3 537 unités foncières dont la surface et l'accès permettent d'ajouter une seconde maison. Parmi elles, 2 097 sont détenus par des propriétaires de plus de 65 ans, pour qui l'adaptation de l'habitat pourrait trouver une part de solution dans des scénarios d'optimisation foncière, avec par exemple, la division du terrain pour limiter la charge d'entretien ou la reconstruction d'un pavillon de plain-pied sur la parcelle.

Ce gisement demeure peu mobilisé sur le territoire, d'une façon inégale entre les communes : la Commune de Douvres-la-Déivrande présente le gisement en division parcellaire le plus important, avec 396 unités foncières à fort potentiel morphologique et social, mais n'est activé qu'à hauteur de 0,7%/an. Ce taux

d'activation est 2 fois plus élevé à Langrune-sur-Mer qui détient un gisement 3 fois plus faible.

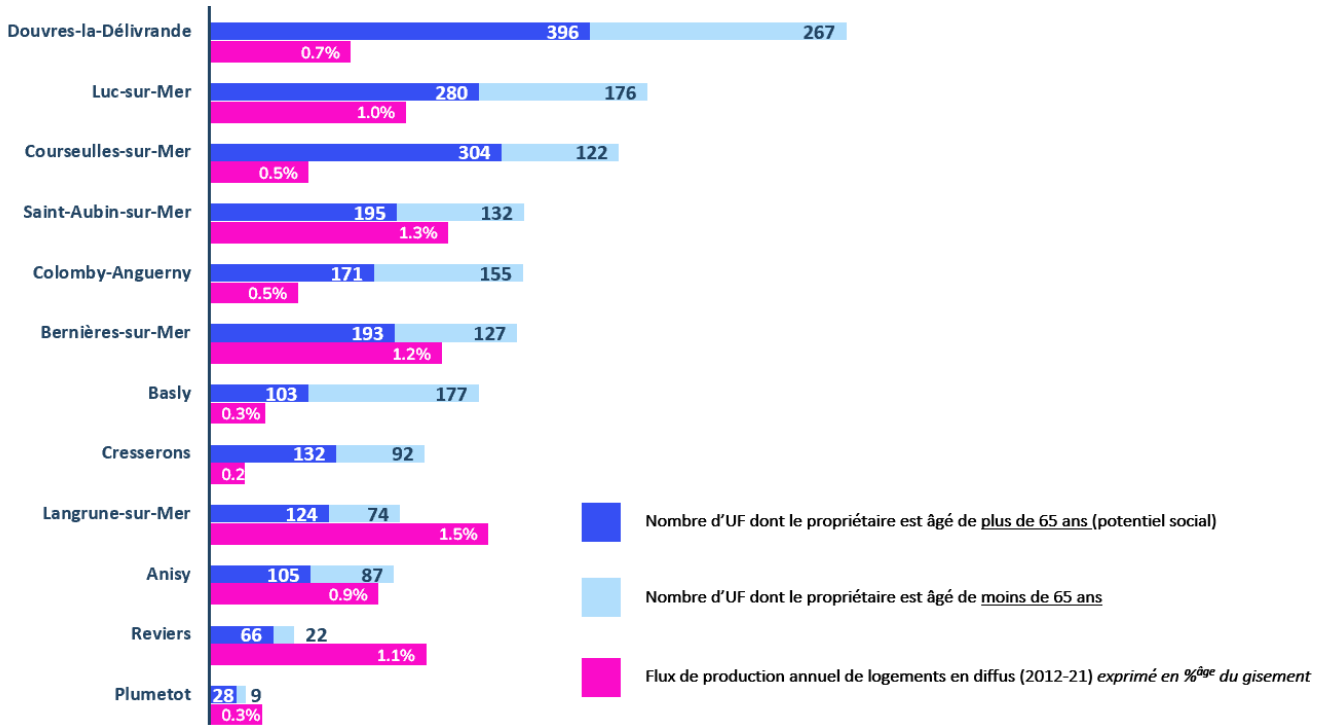


Figure 9 Nombre d'UF à potentiel morphologique de densification par commune et activation du gisement entre 2012 et 2021¹⁵

¹⁵ Source : Traitements des fichiers fonciers retraités du CEREMA ; DGFIP DGALN

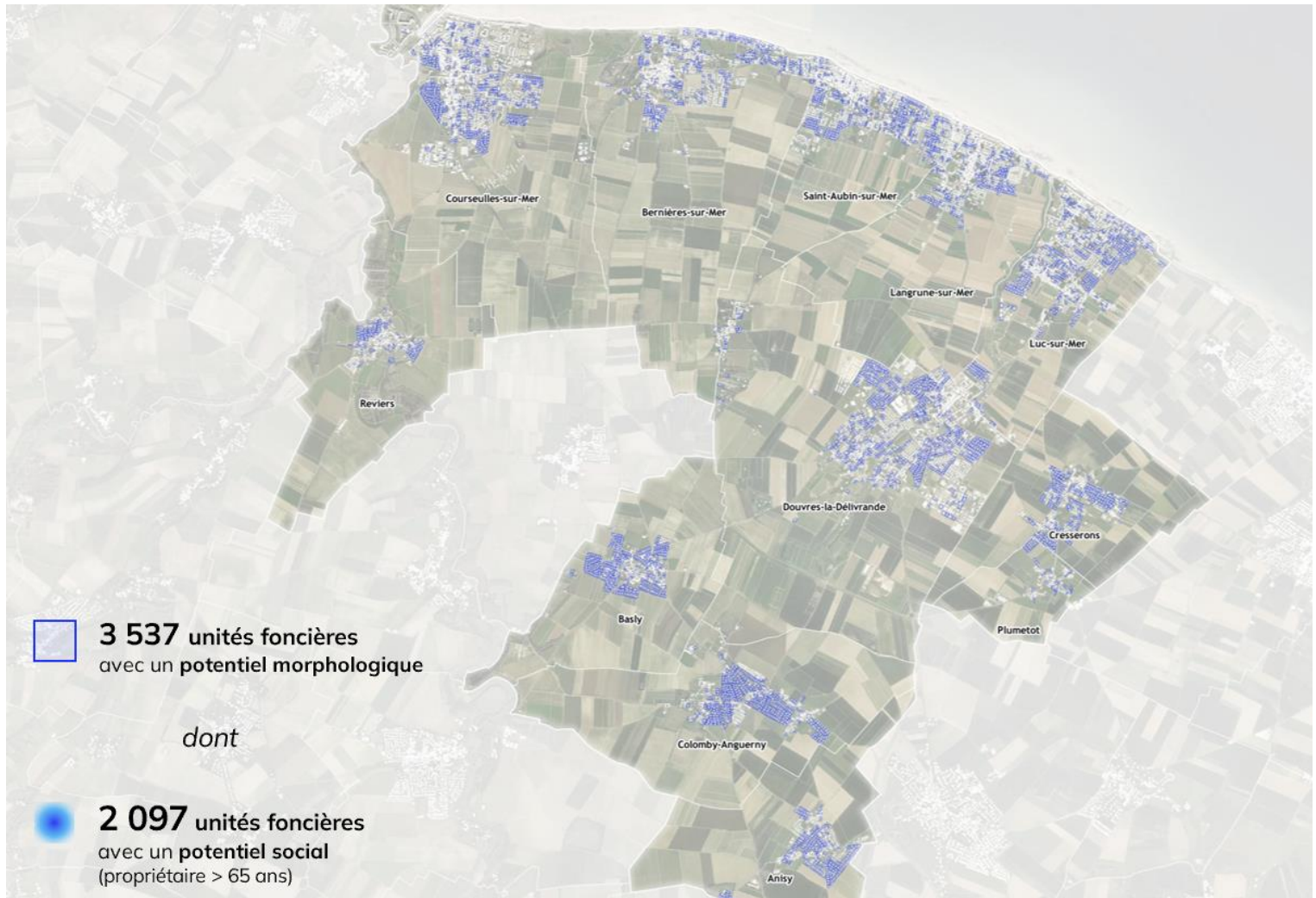


Figure 10 Potentiel de densification douce¹⁶

2.4.4. Un levier d'action sur la densification forte le long des axes stratégiques des secteurs urbanisés

Le diagnostic des opportunités foncières se focalise en premier lieu sur les unités foncières faiblement ou non bâties au sein de l'enveloppe urbaine. A long terme, la densification forte des espaces en « sous densité » par des opérations de démolition-reconstruction, pourrait représenter un nouveau gisement de production de logements.

Pour en assurer la faisabilité, plusieurs paramètres sont à prendre en compte :

- La stratégie de densification forte doit se focaliser sur les secteurs à faible valeur foncière, là où le montant des travaux de démolition seront amortis par le faible coût du foncier à l'acquisition.

¹⁶ Source : Traitements des fichiers fonciers retraités du CEREMA ; DGFIP DGALN

- Pour assurer un bilan économique équilibré des opérations, les secteurs au marché de l'immobilier tendu sont les plus adaptés, soit Douvres-la-Délivrande soit les communes du littoral.
- Un travail de planification préalable au travers du PLUi doit permettre d'identifier les axes en mesure de supporter une densification importante : accessibilité, flux, accès aux services, intégration paysagère, etc.

L'étude préalable étudiera des scénarii en densification forte et leur faisabilité durant la seconde phase.

2.4.5. Générer une offre locative conventionnée dans l'ancien et améliorer le bilan économique des accessions-rénovations

Le parc de logements anciens constitue un gisement important pour la production d'une offre de logements abordables. Les investisseurs bailleurs créant une offre de logements locatifs dans l'ancien et qui bénéficient d'aides aux travaux à la rénovation énergétique doivent conventionner avec l'ANAH et s'engager à maintenir un loyer plafonné pour une durée d'au moins 6 ans. L'analyse des niveaux de loyer pratiqués dans le marché locatif libre, comparés aux niveaux de conventionnement du dispositif Loc'Avantages, démontre que le conventionnement en logement intermédiaire (LOC 1) est le seul qui présente un bon potentiel économique sur le territoire. En effet, ses plafonds ne génèrent pas une grosse perte de recettes locatives par rapport aux loyers libres, à l'inverse du conventionnement en logement social (LOC 2).

Loc'Avantages

Estimation des plafonds liés au dispositif condition pour bénéficier des aides aux travaux

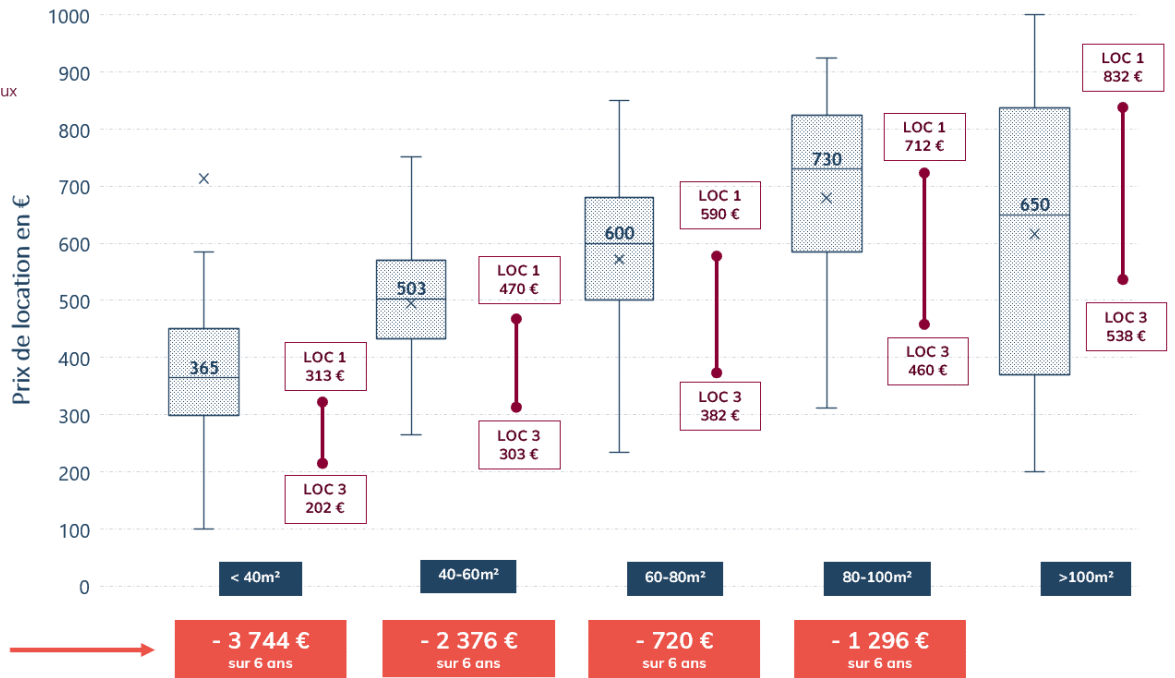


Figure 11 Loyers sur les logements « non meublés » en ALF et ALS¹⁷

¹⁷ Source : Caf du Calvados - 31 décembre 2023

Le second levier de création d'une offre abordable dans l'ancien concerne l'accès à la rénovation, avec des aides aux travaux de rénovation énergétique à destination des propriétaires occupants qui peuvent être bonifiés pour des primo-accédants.

Ces deux leviers seront approfondis dans la seconde phase de l'étude.

2.4.6. Les zones à urbaniser : un enjeu d'optimisation des dernières opportunités

La Communauté de Communes de Cœur de Nacre est engagée dans une démarche d'élaboration de son PLUi. A ce titre un inventaire de réserves foncières à urbaniser (zones AU) a été établi. Dans la perspective de l'application du Zéro Artificialisation Nette, le futur PLUi de la Communauté de Communes de Cœur de Nacre, est confronté à un impératif d'optimisation des zones AU disponibles.

Actuellement, le territoire dispose de 19 zones AU (hors AUz), qui totalisent ensemble une superficie de 59,9 ha à urbaniser répartis comme suit : 26,3 ha à Douvres-la-Délivrande ; 5,5 ha à Saint-Aubin-sur-Mer ; 5,3 ha à Luc-sur-Mer ; 5,2 ha à Courseulles-sur-Mer ; 3,6 ha à Bernières-sur-Mer et Basly ; 3,4 ha à Langrune-sur-Mer et Anisy ; 2,15 ha à Colomby-Anguerny ; 1 ha à Reviers ; 0,4 ha à Plumetot ;

L'élaboration de l'outil de planification peut intégrer cet enjeu en instaurant pour ces zones un seuil d'ouverture à l'urbanisation, basé sur un minimum de densité de logements produits à l'hectare et des servitudes de mixité sociale.

3. Les difficultés liées à l'habitat des habitants actuels

3.1. Vieillesse et rénovation énergétique : des enjeux massifs à l'échelle de toute l'intercommunalité

3.1.1. 4 968 ménages (44%) font face à l'enjeu de l'adaptation de leur logement, liés au vieillissement et / ou la sous-occupation

Le vieillissement de la population est significatif sur l'ensemble du territoire bien qu'il soit plus avancé sur le littoral et en particulier à Courseulles-sur-Mer.

En conséquence, la part d'individus âgés de plus de 65 ans varie de 20,1% de la population de Basly, à 53,5% de la population de Courseulles-sur-Mer.

44,3 % des ménages sont composés d'1 à 2 personnes qui vivent dans un logement de 4 pièces et +. Cette situation présente un risque élevé d'inadaptation du logement, et une forte demande des publics séniors sur tous types de solution :

- Adaptation de l'habitat occupé ;
- Reconfiguration de l'habitat (division du bâti, des maisons) ;
- Déménagement dans un logement adapté (type résidence service) ;
- Déménagement en EHPAD.

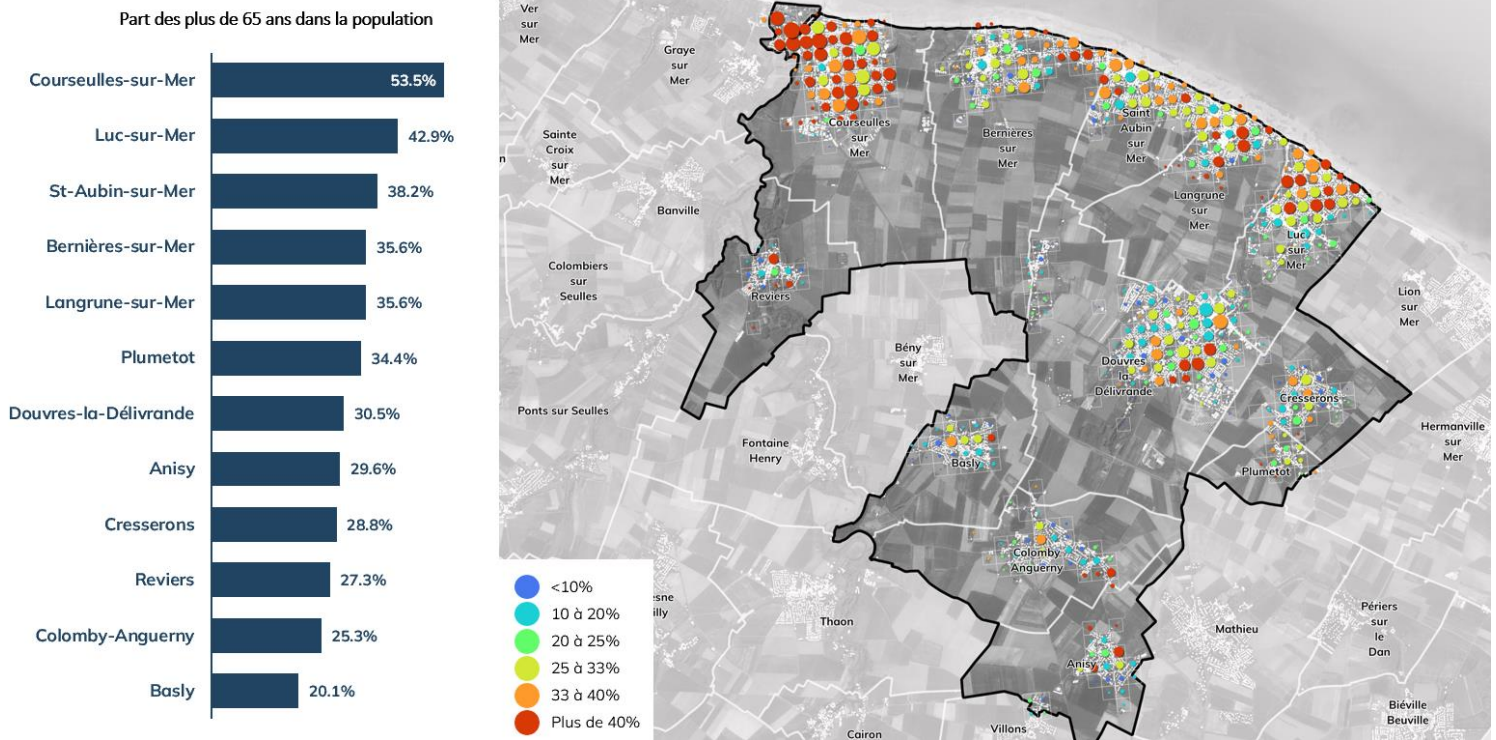


Figure 12 Répartition de la part des individus âgés de plus de 65 ans par carreau de 200m x 200m¹⁸

Ce besoin d'amplifier l'offre d'habitat à chaque étape du parcours résidentiel a bien été identifié lors des rencontres en communes, et nécessite de dimensionner une réponse à l'échelle de l'intercommunalité qui pourra approfondir l'accompagnement à l'adaptation du logement déjà proposé par le PIG du Calvados.

3.1.2. 4 676 logements (25%) sont potentiellement des passoires énergétiques

La part de passoires thermiques potentielles au sein du parc de logements de chaque commune varie de 19,4% à Cresserons à 39,8% à Plumetot¹⁹. Cependant, les données dépendent directement du nombre de transactions réalisées dans le parc (qui impliquent la réalisation d'un DPE obligatoire). Les communes n'ayant eu que peu de transactions immobilières, telles que Plumetot et Reviere, peuvent donc afficher des taux élevés peu représentatifs de la situation.

A l'échelle de l'intercommunalité, les passoires thermiques pèsent pour une part du parc de résidences principales supérieure à la moyenne nationale (15,7%), mais reste dans la moyenne des territoires hors métropoles.

¹⁸ Source : Données carroyées (200m X 200m) INSEE 2019 - centroïdes

¹⁹ Source : Base des Diagnostics de Performance Energétique – DPE 2011-2021

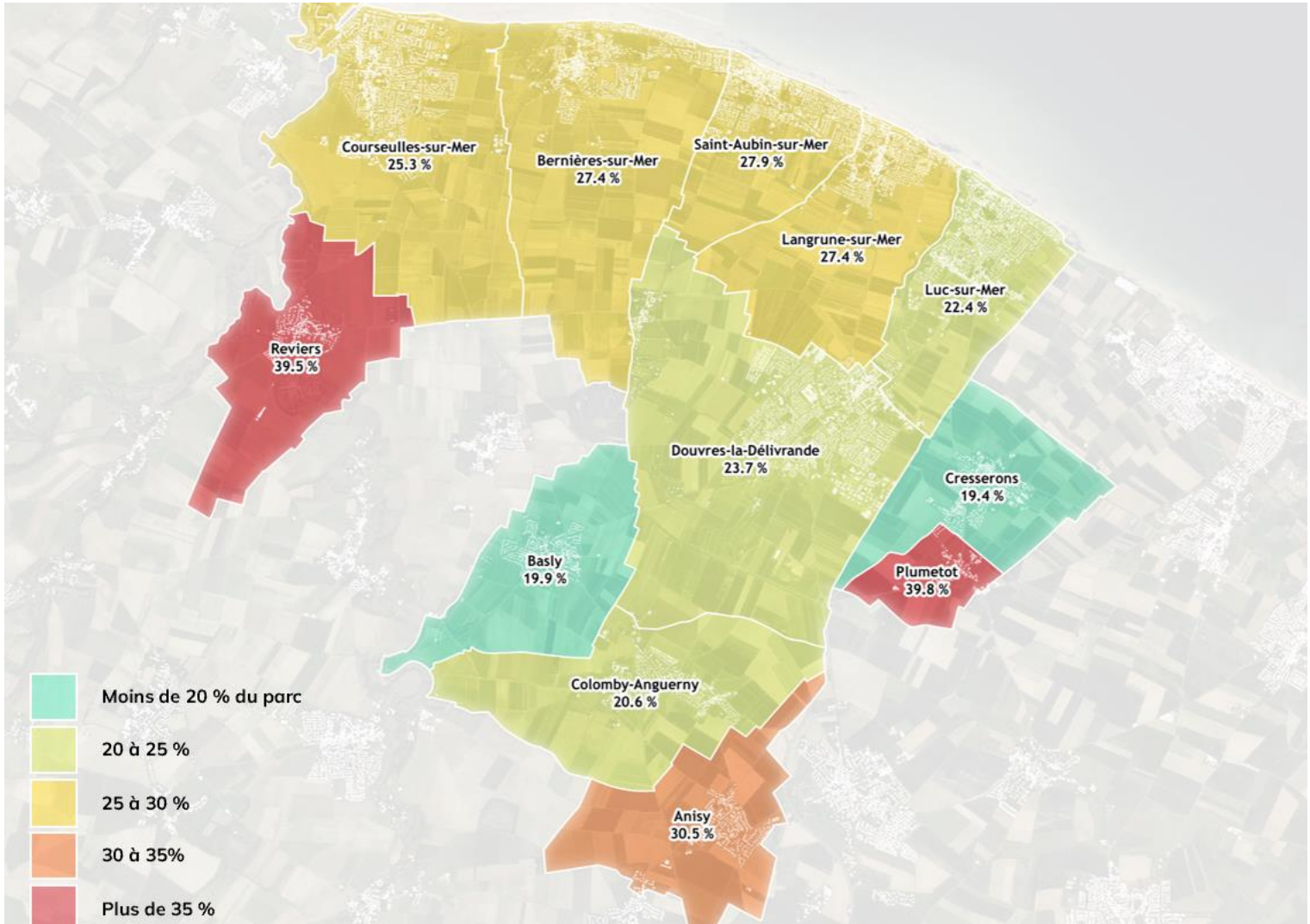


Figure 13 Part des passoires thermiques au sein du parc de logements²⁰

3.1.3. Le PIG du Calvados : de très bons résultats à l'échelle du département, avec un enjeu de massification sur Cœur de Nacre

La problématique de résorption de la précarité énergétique touche l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Cœur de Nacre. L'accompagnement à la rénovation énergétique de l'habitat privé est proposé à l'échelle du Calvados via le Programme d'Intérêt Général du Département (PIG), dont l'objectif est d'accompagner financièrement et techniquement les particuliers dans la rénovation de l'habitat. Il n'existe cependant pas de dispositif décliné à l'échelle de Cœur de Nacre.

Le PIG du Calvados enregistre sur l'année 2023²¹ :

²⁰ Source : Base des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) de l'ADEME 2013-2020

²¹ Source : PIG Calvados - Engagements ANAH 2023, Infocentre Anah, édité le 06/05/2024 sur les données du 02/05/2024

- 836 dossiers agréés Ma prime rénov', dont 13 sur Cœur de Nacre.
- 392 dossiers agréés Ma prime Adapt', dont 16 sur Cœur de Nacre.
- 4 dossiers agréés Ma prime Logement décent, aucun sur Cœur de Nacre.

Pour le seul périmètre de Cœur de Nacre, ces dossiers correspondent à un total de 136 198 € de subventions de l'Anah, pour 300 843 € de travaux déclenchés.

Les résultats sont très satisfaisants à l'échelle du département, bien supérieurs aux dispositifs mis en place sur les départements voisins. Ils pourraient néanmoins être amplifiés sur le territoire de l'EPCI en attribuant à cette échelle des moyens et des objectifs dédiés. Au-delà des moyens d'ingénierie, la communication locale, et l'implication des élus des communes est un facteur clé pour toucher un public plus large. Actuellement, 74% des habitants interrogés lors de l'enquête habitants conduite début 2024²² indiquent qu'ils ne connaissent pas le PIG du Calvados.

Pour augmenter le niveau de service sur Cœur de Nacre, sur les thématiques de la rénovation énergétique et de l'adaptation à la perte d'autonomie, deux options sont envisageables :

- La mise en place puis la mise en œuvre d'un Pacte territorial par l'EPCI elle-même, sous convention avec la délégation locale de l'ANAH.
- Intégrer au Pacte territorial du Département du Calvados (qui se substitue prochainement au PIG) des objectifs dédiés au territoire.

Les deux hypothèses impliquent le financement du dispositif, en complément des autres partenaires, par Cœur de Nacre.

3.2. Habitat dégradé et logement indigne : un enjeu modéré et pris en charge par les communes

3.2.1. L'habitat potentiellement dégradé : 467 logements dont 40% en résidences secondaires

Les besoins du territoire en termes de lutte contre l'habitat indigne restent modérés. Quelques situations ponctuelles existent et concernent particulièrement le parc de résidences secondaires (189 logements potentiellement dégradés)²³.

A l'échelle de chaque commune, la part de situations potentielles de logement indigne s'étend de 0,8% du parc à Douvres-la-Délivrande, à 4,1% à Luc-sur-Mer. Les communes du littoral comptent davantage de situations potentielles de logement indigne car les résidences secondaires représentent une part importante de leur parc de logement.

²² Source : Enquête habitants réalisée via un questionnaire en ligne du 15 janvier au 11 mars auprès des habitants de la Communauté de Communes Cœur de Nacre. 429 répondants.

²³ Source : Fichiers Fonciers 2023 – classement cadastral 7 ou 8



Figure 14 Statuts d'occupation des logements potentiellement dégradés²⁴

3.2.2. Des signalements au pôle départemental limités malgré quelques secteurs qui pourraient présenter des risques

Lors d'échanges réalisés durant la phase de diagnostic, la Caisse d'Allocations Familiales du Calvados et la Direction départementale des territoires et de la mer confirment la rareté des signalements concernant l'habitat indigne sur le territoire. L'analyse des taux de pauvreté par carreau de 200m x 200m et des statuts d'occupation a permis d'identifier certains secteurs à risque de mal-logement. Les cartes ci-après représentent les secteurs où un taux de pauvreté élevé et une part importante de locataires sont observés, où des situations de logement indigne sont probables.

²⁴ Source : Fichiers Fonciers 2023 – classement cadastral 7 ou 8

Statuts d'occupation

- Propriétaires occupants
- Locataires
- Vacants
- Résidences secondaires
- Social

Taux de pauvreté par carreau 200m x 200m

- < 3 %
- 3 à 7 %
- 7 à 12 %
- 12 à 16 %
- 16 à 20 %
- > 20 %



Figure 15 Identification des secteurs à risque de mal logement - Courseulles-sur-Mer²⁵

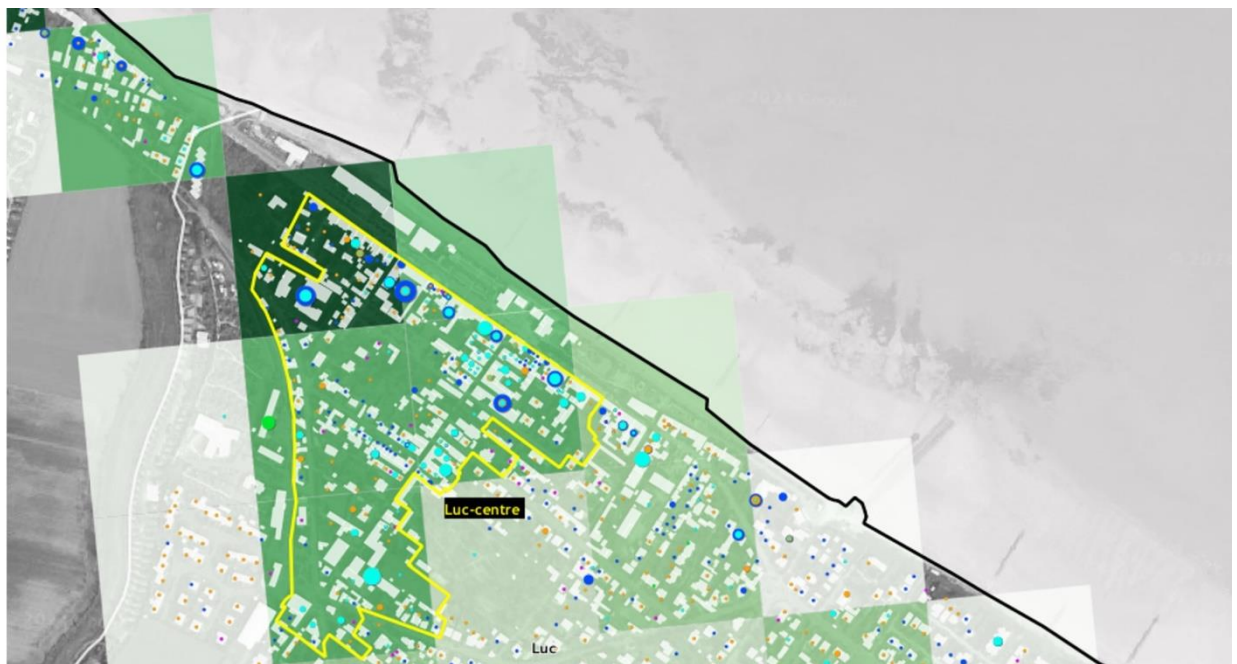


Figure 16 Identification des secteurs à risque de mal logement - Luc-sur-Mer

²⁵ Source : Fichiers Fonciers 2023 ; Fichier Localisé Social et Fiscal 2019

- Propriétaires occupants
- Locataires
- Vacants
- Résidences secondaires
- Social

Taux de pauvreté par carreau 200m x 200m

- < 3 %
- 3 à 7 %
- 7 à 12 %
- 12 à 16 %
- 16 à 20 %
- > 20 %



3.2.3. Le permis de louer, un outil potentiellement généralisable mis en place à Douvres-la-Délivrande et Bernières-sur-Mer

La thématique de l'habitat indigne est aujourd'hui traitée via le permis de louer à Douvres-la-Délivrande et Bernières-sur-Mer, l'outil a permis de traiter plusieurs situations d'habitat indigne connues à Douvres-la-Délivrande. L'outil va être prochainement renforcé par un partenariat rapproché avec la CAF.

Bien que la question du logement indigne ne soit pas l'enjeu prédominant sur le territoire de Cœur de Nacre, la généralisation du permis de louer à d'autres communes ou à l'échelle de l'EPCI présenterait l'intérêt d'améliorer le processus de traitement des situations de mal logement en améliorant leur identification et en empêchant la réinstallation de nouveaux locataires dans des logements indignes.

3.3. Des problématiques spécifiques à certaines communes

3.3.1. Les meublés de tourisme : un enjeu fort sur les communes littorales, dont les effets sur les résidences principales peuvent être mieux suivis et pilotés

Le diagnostic interroge l'impact des meublés de tourisme sur les résidences principales. Sur la période 2014-2020 marquée par l'essor des plateformes, la part des locatifs privés (résidence principale, longue durée) n'a pas diminuée malgré l'augmentation des meublés de tourisme. La part de locatifs privés reste stable à 22,3% du parc de Cœur de Nacre en 2020, et 27% du parc à l'échelle des 5 communes littorales²⁶.

²⁶ Source : INSEE RP 2009, RP 2014 et RP 2020

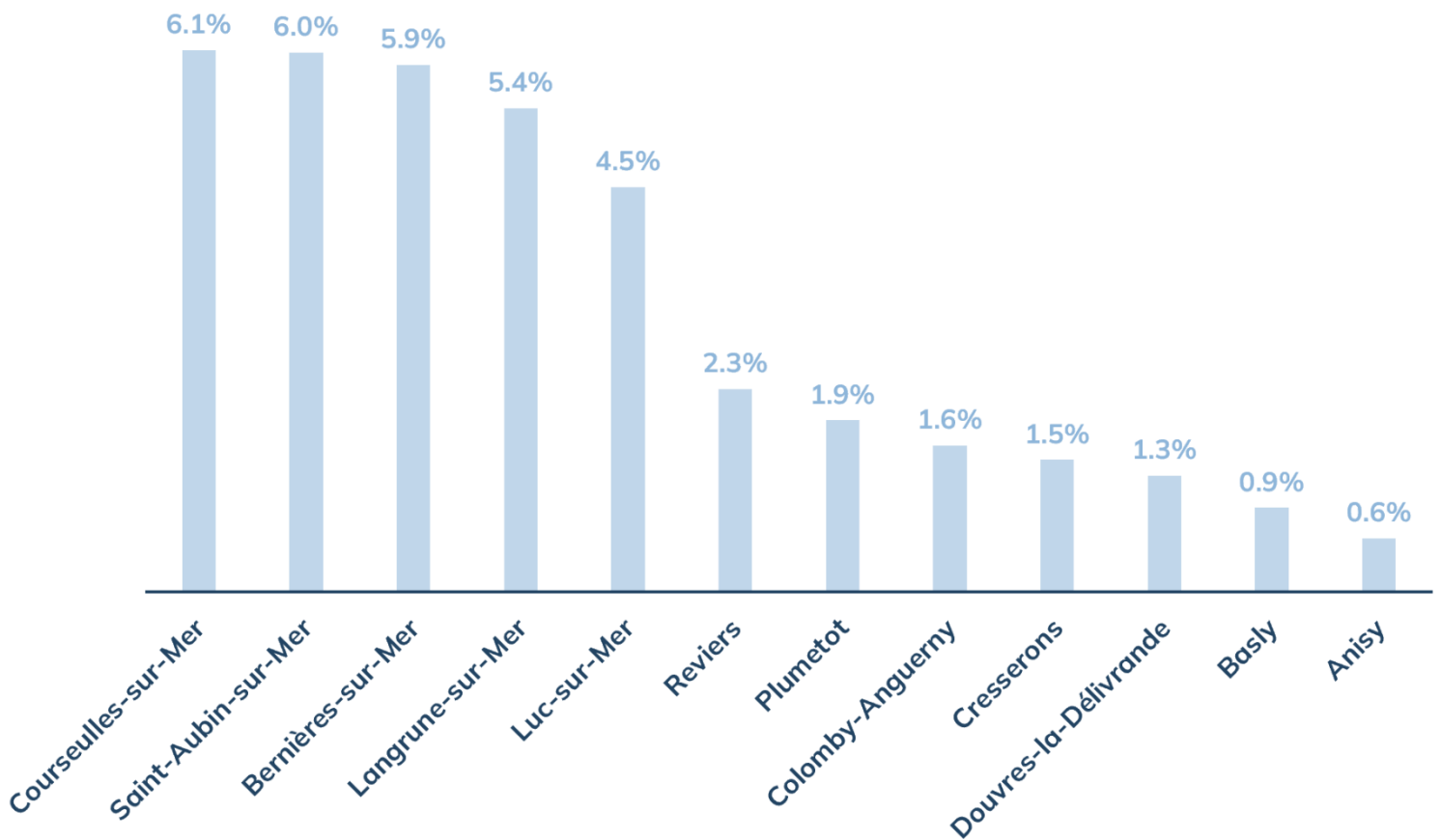


Figure 17 Part des meublés de tourisme au sein du parc existant²⁷

Le diagnostic formule l’hypothèse que le développement des meublés de tourisme résulte davantage d’une optimisation des résidences secondaires, nombreuses sur les communes littorales, plutôt qu’un report de résidences principales vers la résidence secondaire, consécutif à une optimisation des revenus locatifs.

Pour mieux appréhender le phénomène et le suivre dans le temps, il serait nécessaire d’imposer le numéro d’enregistrement et sa demande en mairie pour pouvoir louer sur les plateformes. Pour mettre en place cette obligation, il est nécessaire que la commune soit classée en zone tendue, à ce jour, seule la Commune de Courseulles-sur-Mer bénéficie de ce classement²⁸.

3.3.2.

Les copropriétés : un enjeu de saine gestion, puis de rénovation énergétique concentré à Courseulles-sur-Mer et dans une moindre mesure, à Saint-Aubin-sur-Mer

Les copropriétés sont confrontées à un double-enjeu, spécifique à Courseulles-sur-Mer, et dans une moindre mesure à Saint-Aubin-sur-Mer :

²⁷ Source : Recensement CC Cœur de Nacre et BD des plateformes

²⁸ Source : Ministère de la transition écologique, arrêté du 2 octobre 2023 modifiant l’arrêté du 1er août 2014

- Celui des besoins travaux liés à l'époque de construction des immeubles, où le risque de précarité énergétique est important (83 copros potentiellement concernées sur 462 copros dans l'intercommunalité, dont 27 à Courseulles).
- Celui d'une gestion défaillante, plus préoccupant et pouvant être facteur de dégradation à l'avenir. L'analyse des données financières des copropriétés a permis d'identifier 33 copros fragiles (taux d'impayé supérieure à 8% du budget annuel), et 15 en difficulté (taux d'impayé supérieure à 20% du budget annuel).

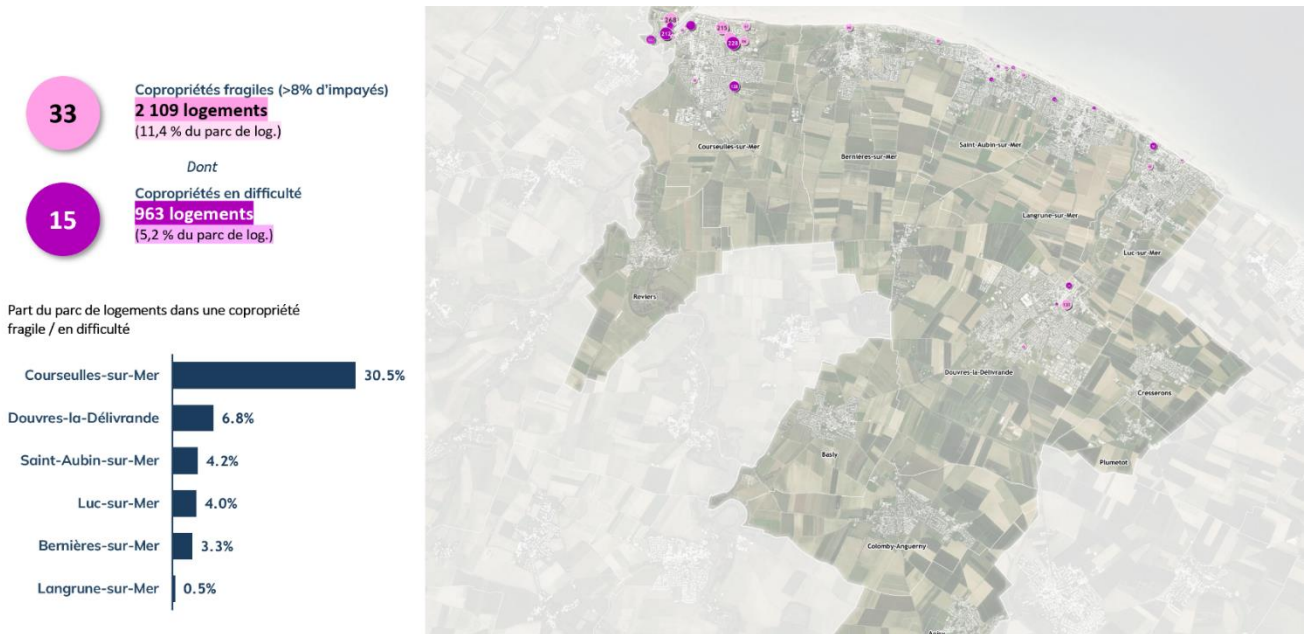


Figure 18 Situation financière des copropriétés²⁹

Les copropriétés sur le secteur Libération à Courseulles-sur-Mer sont exposées aux aléas d'inondation par remontée de nappe au PPRL, rendant peu opportune la mise en place d'opérations en faveur de leur rénovation, mais leur saine gestion reste nécessaire pour ne pas y voir se développer à l'avenir des verrues urbaines. Le redressement de la situation comptable des copropriétés pourrait être par exemple un pré-requis à l'obtention du numéro d'enregistrement pour louer sur les plateformes de meublés de tourisme.

²⁹ Source : Registre National des copropriétés

4. Chiffres clés de l'étude habitat

Nombre de logements
Nombre de passoires
Part des + de 60ans
Ménages de - de 2 personnes
Grands logements (T4 et +)
Petits ménages dans un grand logement
Logements potentiellement dégradés
Logement vacant > 2 ans
Logement vacant > 5 ans
Nombre de copropriétés
Nombre de logements en copropriété
Copro à enjeux sur le bâti
Copropriétés enregistrées au RNC
Copropriétés fragiles (>8% impayés)
Copropriétés en difficulté (>20% impayés)
UF avec un potentiel de densification
dont le propriétaire a + de 65 ans
Production annuelle de terrains à bâtir
Logements en périmètre monuments historiques
Dépendances >30m²
dont dépendances bâties isolées

CC CŒUR DE NACRE		
Valeur	%	Source
18404		FF 2023
4676	25.4%	Performance Energétique (DPE) de l'ADEME 2013-2020
	27.0%	INSEE RP 2020
8604	73.9%	INSEE RP 2020 - PRINC3
7157	67.9%	INSEE RP 2020 - PRINC3
4825	44.3%	INSEE RP 2020 - PRINC3
0	0.0%	ou 8
365	2.0%	FF 2023
110	0.6%	FF 2023
462		Fichiers fonciers 2023
6075	33.0%	Fichiers fonciers 2023
83		Fichiers fonciers 2023
254	55.0%	RNIC
33		RNIC
15		RNIC
3537		Fichiers foncier 2023
2097		Fichiers foncier 2023
142		FF 2023 - période 2012 à 2021
6706	36.4%	Périmètre délimité des abords MH, ou champ de visibilité <500m
1457	7.9%	Fichiers foncier 2023
286		Fichiers foncier 2023

Nombre de logements	333
Nombre de passoires	101
Part des + de 60ans	29.6%
Ménages de - de 2 personnes	217
Grands logements (T4 et +)	199
Petits ménages dans un grand logement	130
Logements potentiellement dégradés	5
Logement vacant > 2 ans	2
Logement vacant > 5 ans	1
Nombre de copropriétés	2
Nombre de logements en copropriété	3
Copro à enjeux sur le bâti	0
Copropriétés enregistrées au RNC	2
Copropriétés fragiles (>8% impayés)	0
Copropriétés en difficulté (>20% impayés)	0
UF avec un potentiel de densification	192
dont le propriétaire a + de 65 ans	105
Production annuelle de terrains à bâtir	5
Logements en périmètre monuments historiques	176
Dépendances >30m²	57
dont dépendances bâties isolées	14

ANISY		
Valeur	%	Source
333		FF 2023
101	30.5%	Base des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) de l'ADEME 2013-2020
	29.6%	INSEE RP 2020
217	73.9%	INSEE RP 2020 - PRINC3
199	67.9%	INSEE RP 2020 - PRINC3
130	44.3%	INSEE RP 2020 - PRINC3
5	1.5%	FF 2023 Classement cadastral 7 ou 8
2	0.4%	FF 2023
1	0.2%	FF 2023
2		Fichiers fonciers 2023
3	0.9%	Fichiers fonciers 2023
0		Fichiers fonciers 2023
2	100.0%	RNIC
0		RNIC
0		RNIC
0		RNIC
192		Fichiers foncier 2023
105		Fichiers foncier 2023
5		FF 2023 - période 2012 à 2021
176	52.9%	Périmètre délimité des abords MH, ou champ de visibilité <500m
57	17.1%	Fichiers foncier 2023
14		Fichiers foncier 2023

BASLY		
Valeur	%	Source
425		FF 2023
85	19.9%	Base des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) de l'ADEME 2013-2020
	20.1%	INSEE RP 2020
292	73.9%	INSEE RP 2020 - PRINC3
268	67.9%	INSEE RP 2020 - PRINC3
175	44.3%	INSEE RP 2020 - PRINC3
1	0.2%	FF 2023 Classement cadastral 7 ou 8
2	0.4%	FF 2023
2	0.4%	FF 2023
8		Fichiers fonciers 2023
16	3.8%	Fichiers fonciers 2023
0		Fichiers fonciers 2023
3	37.5%	RNIC
0		RNIC
0		RNIC
0		RNIC
280		Fichiers foncier 2023
103		Fichiers foncier 2023
1		FF 2023 - période 2012 à 2021
397	93.4%	Périmètre délimité des abords MH, ou champ de visibilité <500m
60	14.1%	Fichiers foncier 2023
5		Fichiers foncier 2023

Nombre de logements	1996
Nombre de passoires	546
Part des + de 60ans	35.6%
Ménages de - de 2 personnes	809
Grands logements (T4 et +)	790
Petits ménages dans un grand logement	522
Logements potentiellement dégradés	5
Logement vacant > 2 ans	3
Logement vacant > 5 ans	1
Nombre de copropriétés	45
Nombre de logements en copropriété	458
Copro à enjeux sur le bâti	9
Copropriétés enregistrées au RNC	24
Copropriétés fragiles (>8% impayés)	1
Copropriétés en difficulté (>20% impayés)	0
UF avec un potentiel de densification	320
dont le propriétaire a + de 65 ans	193
Production annuelle de terrains à bâtir	8
Logements en périmètre monuments historiques	957
Dépendances >30m²	206
dont dépendances bâties isolées	48

BERNIERES-SUR-MER		
Valeur	%	Source
1996		FF 2023
546	27.4%	Base des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) de l'ADEME 2013-2020
	35.6%	INSEE RP 2020
809	73.1%	INSEE RP 2020 - PRINC3
790	71.5%	INSEE RP 2020 - PRINC3
522	47.2%	INSEE RP 2020 - PRINC3
5	0.3%	FF 2023 Classement cadastral 7 ou 8
3	0.7%	FF 2023
1	0.2%	FF 2023
45		Fichiers fonciers 2023
458	22.9%	Fichiers fonciers 2023
9		Fichiers fonciers 2023
24	53.3%	RNIC
1		RNIC
0		RNIC
320		Fichiers foncier 2023
193		Fichiers foncier 2023
8		FF 2023 - période 2012 à 2021
957	47.9%	Périmètre délimité des abords MH, ou champ de visibilité <500m
206	10.3%	Fichiers foncier 2023
48		Fichiers foncier 2023

COLOMBY-ANGUERNY		
Valeur	%	Source
549		FF 2023
113	20.6%	Base des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) de l'ADEME 2013-2020
	25.3%	INSEE RP 2020
359	73.9%	INSEE RP 2020 - PRINC3
329	67.9%	INSEE RP 2020 - PRINC3
215	44.3%	INSEE RP 2020 - PRINC3
20	3.6%	FF 2023 Classement cadastral 7 ou 8
1	0.3%	FF 2023
1	0.3%	FF 2023
1		Fichiers fonciers 2023
2	0.4%	Fichiers fonciers 2023
0		Fichiers fonciers 2023
0	0.0%	RNIC
0		RNIC
0		RNIC
326		Fichiers foncier 2023
171		Fichiers foncier 2023
10		FF 2023 - période 2012 à 2021
175	31.9%	Périmètre délimité des abords MH, ou champ de visibilité <500m
76	13.8%	Fichiers foncier 2023
9		Fichiers foncier 2023

Nombre de logements	5498
Nombre de passoires	1393
Part des + de 60ans	53.5%
Ménages de - de 2 personnes	2094
Grands logements (T4 et +)	1059
Petits ménages dans un grand logement	813
Logements potentiellement dégradés	5
Logement vacant > 2 ans	17
Logement vacant > 5 ans	7
Nombre de copropriétés	102
Nombre de logements en copropriété	3678
Copro à enjeux sur le bâti	27
Copropriétés enregistrées au RNC	78
Copropriétés fragiles (>8% impayés)	15
Copropriétés en difficulté (>20% impayés)	6
UF avec un potentiel de densification	426
dont le propriétaire a + de 65 ans	304
Production annuelle de terrains à bâtir	2
Logements en périmètre monuments historiques	840
Dépendances >30m²	213
dont dépendances bâties isolées	45

COURSEULLES-SUR-MER		
Valeur	%	Source
5498		FF 2023
1393	25.3%	Base des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) de l'ADEME 2013-2020
	53.5%	INSEE RP 2020
2094	87.4%	INSEE RP 2020 - PRINC3
1059	44.2%	INSEE RP 2020 - PRINC3
813	33.9%	INSEE RP 2020 - PRINC3
5	0.1%	FF 2023 Classement cadastral 7 ou 8
17	0.9%	FF 2023
7	0.4%	FF 2023
102		Fichiers fonciers 2023
3678	66.9%	Fichiers fonciers 2023
27		Fichiers fonciers 2023
78	76.5%	RNIC
15		RNIC
6		RNIC
426		Fichiers foncier 2023
304		Fichiers foncier 2023
2		FF 2023 - période 2012 à 2021
840	15.3%	Périmètre délimité des abords MH, ou champ de visibilité <500m
213	3.9%	Fichiers foncier 2023
45		Fichiers foncier 2023

CRESSERONS		
Valeur	%	Source
473		FF 2023
92	19.4%	Base des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) de l'ADEME 2013-2020
	28.8%	INSEE RP 2020
325	73.9%	INSEE RP 2020 - PRINC3
298	67.9%	INSEE RP 2020 - PRINC3
195	44.3%	INSEE RP 2020 - PRINC3
8	1.7%	FF 2023 Classement cadastral 7 ou 8
3	1.0%	FF 2023
1	0.3%	FF 2023
6		Fichiers fonciers 2023
7	1.5%	Fichiers fonciers 2023
1		Fichiers fonciers 2023
1	16.7%	RNIC
0		RNIC
0		RNIC
0		RNIC
224		Fichiers foncier 2023
132		Fichiers foncier 2023
0		FF 2023 - période 2012 à 2021
172	36.4%	Périmètre délimité des abords MH, ou champ de visibilité <500m
63	13.3%	Fichiers foncier 2023
8		Fichiers foncier 2023

Nombre de logements	
Nombre de passoires	
Part des + de 60ans	
Ménages de - de 2 personnes	
Grands logements (T4 et +)	
Petits ménages dans un grand logement	
Logements potentiellement dégradés	
Logement vacant > 2 ans	
Logement vacant > 5 ans	
Nombre de copropriétés	
Nombre de logements en copropriété	
Copro à enjeux sur le bâti	
Copropriétés enregistrées au RNC	
Copropriétés fragiles (>8% impayés)	
Copropriétés en difficulté (>20% impayés)	
UF avec un potentiel de densification	
dont le propriétaire a + de 65 ans	
Production annuelle de terrains à bâtir	
Logements en périmètre monuments historiques	
Dépendances >30m ²	
dont dépendances bâties isolées	

DOUVRES-LA-DELIVRANDE		
Valeur	%	Source
2537		FF 2023
601	23.7%	Base des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) de l'ADEME 2013-2020
	30.5%	INSEE RP 2020
1550	70.2%	INSEE RP 2020 - PRINC3
1594	72.1%	INSEE RP 2020 - PRINC3
991	44.9%	INSEE RP 2020 - PRINC3
112	4.4%	FF 2023 Classement cadastral 7 ou 8
31	1.2%	FF 2023
12	0.5%	FF 2023
61		Fichiers fonciers 2023
444	17.5%	Fichiers fonciers 2023
1		Fichiers fonciers 2023
22	36.1%	RNIC
4		RNIC
2		RNIC
663		Fichiers foncier 2023
396		Fichiers foncier 2023
20		FF 2023 - période 2012 à 2021
2012	79.3%	Périmètre délimité des abords MH, ou champ de visibilité <500m
191	7.5%	Fichiers foncier 2023
41		Fichiers foncier 2023

LANGRUNE-SUR-MER		
Valeur	%	Source
1548		FF 2023
424	27.4%	Base des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) de l'ADEME 2013-2020
	35.6%	INSEE RP 2020
703	73.9%	INSEE RP 2020 - PRINC3
645	67.9%	INSEE RP 2020 - PRINC3
421	44.3%	INSEE RP 2020 - PRINC3
60	3.9%	FF 2023 Classement cadastral 7 ou 8
39	1.8%	FF 2023
18	0.8%	FF 2023
51		Fichiers fonciers 2023
264	17.1%	Fichiers fonciers 2023
16		Fichiers fonciers 2023
25	49.0%	RNIC
1		RNIC
1		RNIC
198		Fichiers foncier 2023
124		Fichiers foncier 2023
12		FF 2023 - période 2012 à 2021
916	59.2%	Périmètre délimité des abords MH, ou champ de visibilité <500m
124	8.0%	Fichiers foncier 2023
21		Fichiers foncier 2023

Nombre de logements	
Nombre de passoires	
Part des + de 60ans	
Ménages de - de 2 personnes	
Grands logements (T4 et +)	
Petits ménages dans un grand logement	
Logements potentiellement dégradés	
Logement vacant > 2 ans	
Logement vacant > 5 ans	
Nombre de copropriétés	
Nombre de logements en copropriété	
Copro à enjeux sur le bâti	
Copropriétés enregistrées au RNC	
Copropriétés fragiles (>8% impayés)	
Copropriétés en difficulté (>20% impayés)	
UF avec un potentiel de densification	
dont le propriétaire a + de 65 ans	
Production annuelle de terrains à bâtir	
Logements en périmètre monuments historiques	
Dépendances >30m ²	
dont dépendances bâties isolées	

LUC-SUR-MER		
Valeur	%	Source
2467		FF 2023
553	22.4%	Base des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) de l'ADEME 2013-2020
	42.9%	INSEE RP 2020
1200	77.2%	INSEE RP 2020 - PRINC3
1055	67.8%	INSEE RP 2020 - PRINC3
748	48.1%	INSEE RP 2020 - PRINC3
53	2.1%	FF 2023 Classement cadastral 7 ou 8
32	2.1%	FF 2023
22	1.4%	FF 2023
88		Fichiers fonciers 2023
627	25.4%	Fichiers fonciers 2023
13		Fichiers fonciers 2023
51	58.0%	RNIC
3		RNIC
1		RNIC
456		Fichiers foncier 2023
280		Fichiers foncier 2023
8		FF 2023 - période 2012 à 2021
606	24.6%	Périmètre délimité des abords MH, ou champ de visibilité <500m
239	9.7%	Fichiers foncier 2023
47		Fichiers foncier 2023

PLUMETOT		
Valeur	%	Source
104		FF 2023
41	39.8%	Base des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) de l'ADEME 2013-2020
	34.4%	INSEE RP 2020
64	73.9%	INSEE RP 2020 - PRINC3
58	67.9%	INSEE RP 2020 - PRINC3
38	44.3%	INSEE RP 2020 - PRINC3
79	76.0%	FF 2023 Classement cadastral 7 ou 8
61	2.5%	FF 2023
16	0.6%	FF 2023
2		Fichiers fonciers 2023
2	1.9%	Fichiers fonciers 2023
1		Fichiers fonciers 2023
0	0.0%	RNIC
0		RNIC
0		RNIC
37		Fichiers foncier 2023
28		Fichiers foncier 2023
0		FF 2023 - période 2012 à 2021
91	87.5%	Périmètre délimité des abords MH, ou champ de visibilité <500m
32	30.8%	Fichiers foncier 2023
2		Fichiers foncier 2023

Nombre de logements	
Nombre de passoires	
Part des + de 60ans	
Ménages de - de 2 personnes	
Grands logements (T4 et +)	
Petits ménages dans un grand logement	
Logements potentiellement dégradés	
Logement vacant > 2 ans	
Logement vacant > 5 ans	
Nombre de copropriétés	
Nombre de logements en copropriété	
Copro à enjeux sur le bâti	
Copropriétés enregistrées au RNC	
Copropriétés fragiles (>8% impayés)	
Copropriétés en difficulté (>20% impayés)	
UF avec un potentiel de densification	
dont le propriétaire a + de 65 ans	
Production annuelle de terrains à bâtir	
Logements en périmètre monuments historiques	
Dépendances >30m ²	
dont dépendances bâties isolées	

REVIERS		
Valeur	%	Source
308		FF 2023
122	39.6%	Base des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) de l'ADEME 2013-2020
	27.3%	INSEE RP 2020
172	73.9%	INSEE RP 2020 - PRINC3
158	67.9%	INSEE RP 2020 - PRINC3
103	44.3%	INSEE RP 2020 - PRINC3
100	32.5%	FF 2023 Classement cadastral 7 ou 8
174	3.2%	FF 2023
29	0.5%	FF 2023
3		Fichiers fonciers 2023
12	3.9%	Fichiers fonciers 2023
0		Fichiers fonciers 2023
0	0.0%	RNIC
0		RNIC
0		RNIC
88		Fichiers foncier 2023
66		Fichiers foncier 2023
4		FF 2023 - période 2012 à 2021
306	99.4%	Périmètre délimité des abords MH, ou champ de visibilité <500m
42	13.6%	Fichiers foncier 2023
6		Fichiers foncier 2023

SAINT-AUBIN-SUR-MER		
Valeur	%	Source
2166		FF 2023
605	27.9%	Base des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) de l'ADEME 2013-2020
	38.2%	INSEE RP 2020
820	76.1%	INSEE RP 2020 - PRINC3
703	65.3%	INSEE RP 2020 - PRINC3
475	44.1%	INSEE RP 2020 - PRINC3
19	0.9%	FF 2023 Classement cadastral 7 ou 8
0	0.0%	FF 2023
0	0.0%	FF 2023
93		Fichiers fonciers 2023
562	25.9%	Fichiers fonciers 2023
15		Fichiers fonciers 2023
48	51.6%	RNIC
9		RNIC
5		RNIC
327		Fichiers foncier 2023
195		Fichiers foncier 2023
5		FF 2023 - période 2012 à 2021
58	2.7%	Périmètre délimité des abords MH, ou champ de visibilité <500m
154	7.1%	Fichiers foncier 2023
40		Fichiers foncier 2023