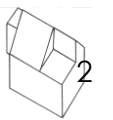


# Le rêve pavillonnaire

Transactions immobilières et foncières des ménages,  
accès au logement social, mobilités et actions  
politiques au nord de l'agglomération caennaise



# SOMMAIRE

## Introduction

### I) **La structure sociale du nord de l'agglomération caennaise en mutation : Evaluation statistique de données socio-économiques du Nord de Caen La Mer**

#### **A- Au nord de l'agglomération, des espaces vieillissants**

- 1) Les recensements 1999 et 2008
- 2) Une progression de la représentation des plus de 45 ans

#### **B- Au nord de l'agglomération, des espaces en cours de gentrification**

- 1) Les recensements 1999 et 2008
- 2) Toujours plus de cadres et de retraités

#### **C- Une explication par le marché foncier et immobilier : la base PERVAL, un outil et un moyen**

- 1) Nombre de transactions et poids économique
- 2) Les prix les plus élevés de l'aire urbaine caennaise
- 3) L'achat immobilier et foncier, une affaire de classe sociale

## II) **Le cadre institutionnel de l'aménagement foncier et immobilier**

### **A- Documents réglementaires et droits de préemption**

- 1) Les prescriptions d'aménagement contenues dans les documents d'urbanisme

- a- Le schéma de cohérence territoriale
- b- Le programme local de l'habitat
- c- Le plan de déplacements urbains
- d- Le plan local de l'urbanisme

- 2) Les droits de préemption : outils fonctionnels des aménageurs

- a- Le droit de préemption urbain
- b- Le droit de préemption de la SAFER

### **B- Les acteurs du marché foncier et immobilier du Nord de Caen-la-mer : une réponse aux objectifs des documents d'urbanisme de l'agglomération ?**

- 1) Le Plan Local de l'Habitat de Caen-la-mer
- 2) Bilan de l'aménagement réglementaire des communes de l'espace d'étude

### **III) Etudes pratiques du terrain**

#### **A- Deux études de cas**

1) Biéville-Beuville : l'accès à la propriété privée, « Les hameaux du Moulin »

- a- Fiche d'identité de la commune
- b- Le lotissement des Hameaux des Moulins

2) Blainville-sur-Orne : un projet de logements sociaux, « La résidence de l'église »

- a- Fiche d'identité de la commune
- b- La Résidence de l'église

#### **B- Une vision artistique de la zone d'étude**

1) Romain Bonnet, De l'autre côté du miroir

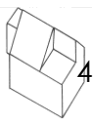
2) François Gremaud : Etude d'un lieu - Portrait de la banlieue pavillonnaire.

### **Conclusion**

### **Bibliographie**

### **Annexes**

### **Table des illustrations**



# INTRODUCTION

Avec le «renversement de l'ordre des facteurs»<sup>1</sup>, au début des années soixante-dix, la géographie sociale cherche à comprendre l'établissement des groupes sociaux dans l'espace, des groupes fabricants et acteurs de l'espace. La mise en place des sociétés dans le réel passe par leurs conflictualités, leurs appropriations, leurs sentiments d'appartenance et les imaginaires dans le rapport qu'elles ont à l'espace. Par cette entrée, « la géographie doit être de son temps et contribuer à la prise de conscience collective et à la solution des problèmes de société »<sup>2</sup>.

Porter un regard sur les dynamiques foncières et immobilières semble être une démarche scientifique originale pour tenter d'éclairer les tensions et les inégalités sociales qui forgent et animent nos sociétés, d'autant qu'il s'agit d'une préoccupation sociale qui transparait dans la sphère médiatique. Le diagnostic géographique établi sera traité dans le cadre spatio-temporel du nord de l'agglomération caennaise et d'après des limites de recensements de population fixées de 1999 à aujourd'hui. Le sujet de l'étude portera sur les transactions immobilières des ménages, l'accès au logement social, les mobilités et les actions d'élus au nord de l'agglomération caennaise.

La tension observée sur les marchés de l'habitat a de multiples conséquences, notamment avec la difficulté d'accès au logement pour les catégories modestes que ce soit pour de la location ou de l'accession. La pression foncière

a eu un impact dans les changements de pratiques des ménages et a favorisé l'installation des actifs dans les espaces qualifiés de périurbains. De manière institutionnelle, l'INSEE définit le périurbain comme l'espace des communes dont le bâti est distant d'au moins 200 m des communes avoisinantes et dont 40% des actifs salariés travaillent au pôle urbain de l'aire urbaine de rattachement. Pour le ministère des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer<sup>3</sup>, « le terme de périurbanisation décrit le processus d'urbanisation qui s'est développé à partir des années 70 à la périphérie des villes, dans des espaces à faible densité sans continuité de l'habitat avec l'agglomération urbaine. Il caractérise les espaces où dominant des constructions pavillonnaires ou des villes souvent habitées par des couches sociales moyennes ». Aussi, le processus peut être défini comme un grand mouvement socio-spatial caractérisé par un changement de destination des ménages vers des espaces de résidences, plus encore d'habitats, sous l'effet du desserrement urbain vers des espaces à faible densité, motivé par l'accès à la propriété privée, par des aménités de contexte ou encore par la contrainte financière et la proximité au pôle urbain. Il s'agit alors de questionner les modes de vie et d'habiter des résidents du périurbain.

Il convient alors de se demander comment s'organisent les opérations immobilières et foncières dans le Nord de l'agglomération de Caen-la-Mer ? Ce projet qu'enferme ce diagnostic économique s'inscrit dans la

---

<sup>1</sup> R.Rochefort, 1964

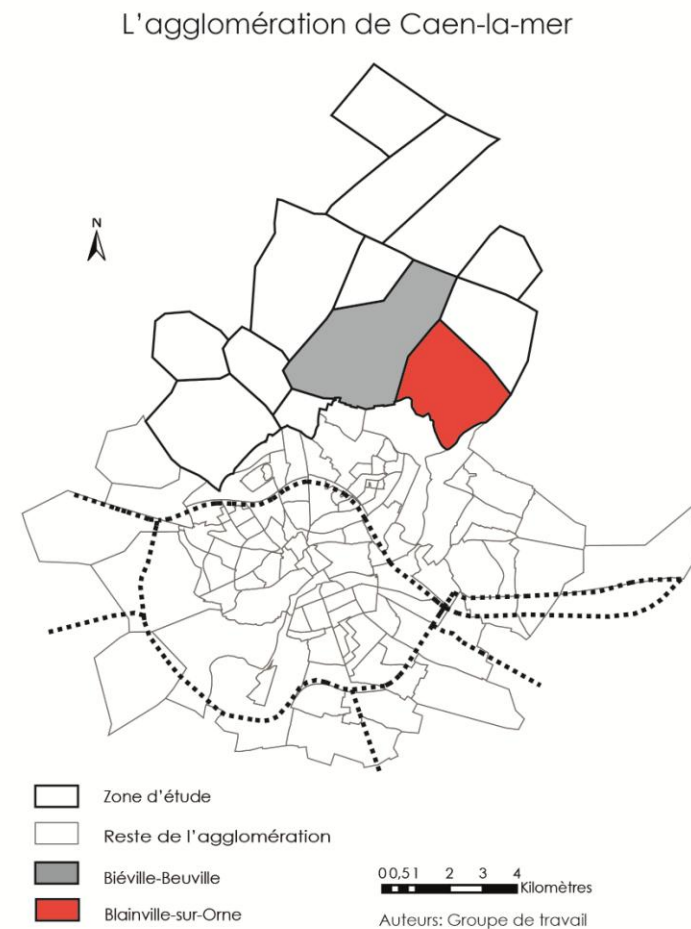
<sup>2</sup> A.Frémont, R.Hérin, J. Chevalier, J. Renard 1984

---

<sup>3</sup> F.Potier, Le périurbain, Quelle connaissance ? Quelles approches ? CERTU, 2007

problématique de marché immobilier, marché foncier et structures sociales dans une agglomération.

L'analyse s'articulera autour d'un plan en trois parties. La première permettra d'établir une évaluation statistique des données socio-économiques du nord de Caen-la-mer. La deuxième viendra appuyer cette première par une mise en lumière du cadre institutionnel de l'aménagement foncier et immobilier influant sur la situation socio-économique de l'espace d'étude. Afin de caractériser ces propos, une troisième partie tendra à observer l'objet de cette étude à travers une vision plus pratique de deux études de cas, à Biéville-Beuville et à Blainville-sur-Orne et d'un projet artistique réalisé par deux étudiants de l'ESAM<sup>4</sup>.



<sup>4</sup> Ecole Supérieure des Arts et des Médias

# METHODOLOGIE

## 1) Quantitative

- ✓ Traitement et analyse cartographique et graphique des recensements de la population 1999 et 2008
- ✓ Traitement et analyse cartographique et graphique des données PERVAL (données notariales)

## 2) Qualitative

- ✓ Entretiens compréhensifs auprès des acteurs économiques et institutionnels
- ✓ Questionnaires auprès des habitants des quartiers faisant l'objet d'études pratiques
- ✓ Vision artistique des dynamiques socio-économiques en question

## 3) Résultats

- ✓ Combinaison des données statistiques et de terrains
- ✓ Positionnement face aux dynamiques foncières et immobilières locales observées
- ✓ Propositions et perspectives
- ✓ Limites du diagnostic



# I) La structure sociale du nord de l'agglomération caennaise en mutation

## Evaluation statistique de données socio-économiques du Nord de Caen La Mer

### A- Au nord de l'agglomération, des espaces vieillissants

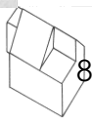
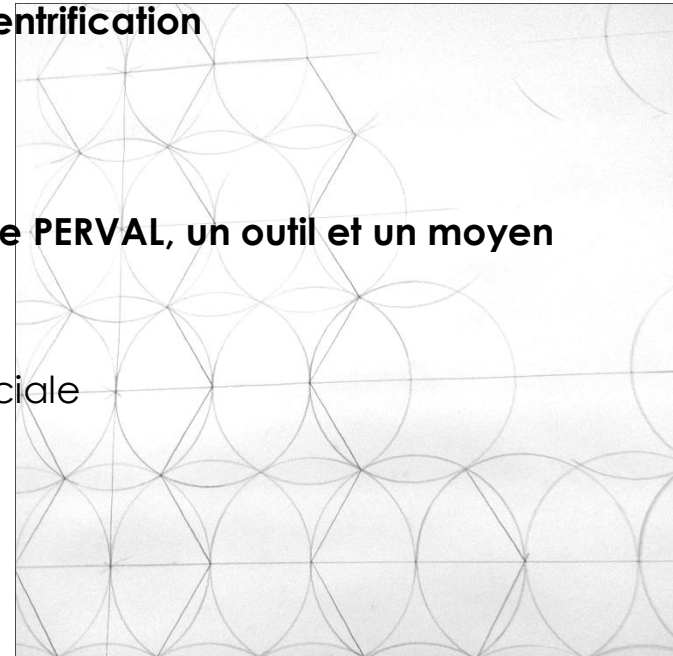
- 1) Les recensements 1999 et 2008
- 2) Une progression de la représentation des plus de 45 ans

### B- Au nord de l'agglomération, des espaces en cours de gentrification

- 1) Les recensements 1999 et 2008
- 2) Toujours plus de cadres et de retraités

### C- L'explication par le marché foncier et immobilier : la base PERVAL, un outil et un moyen

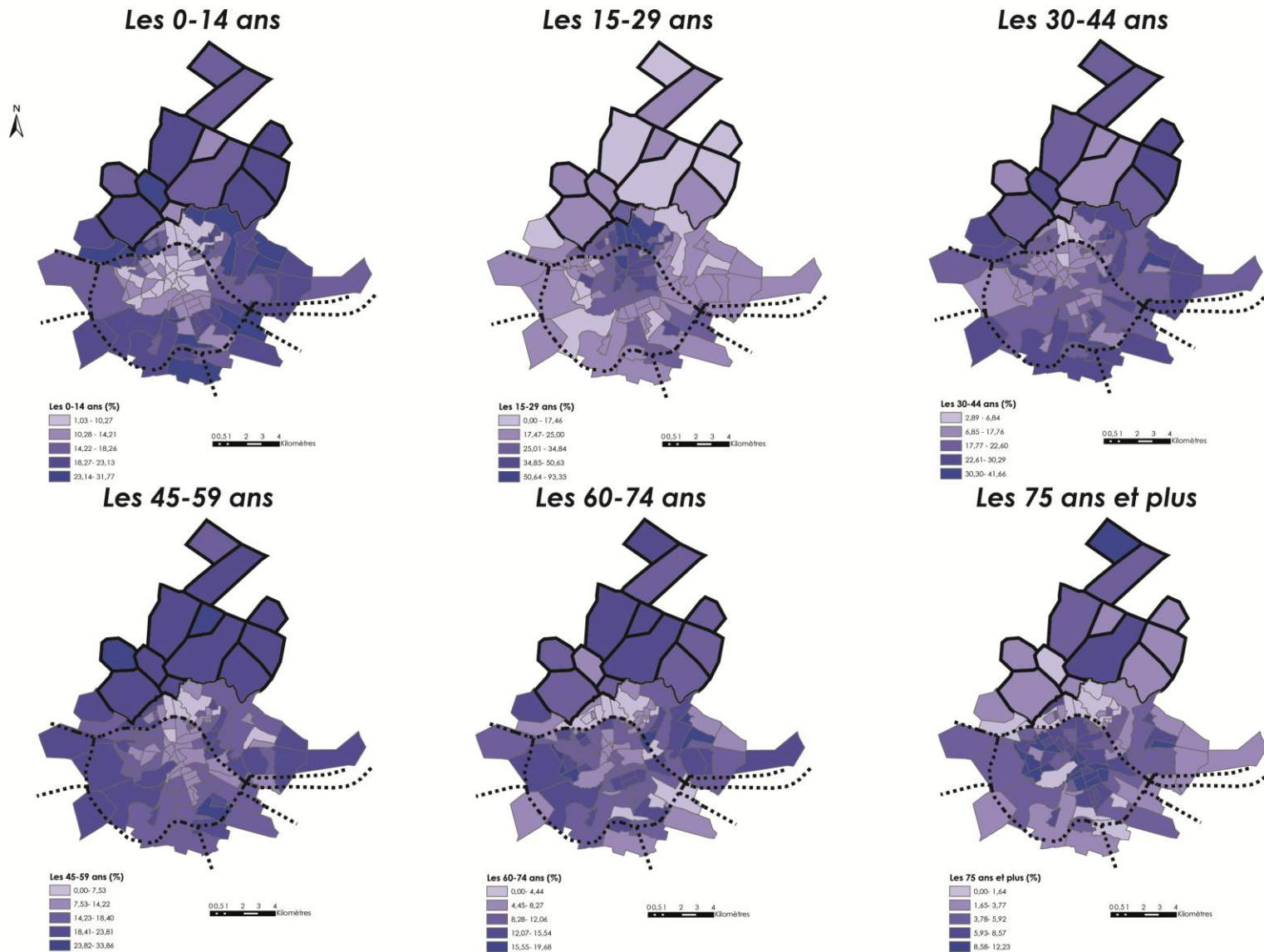
- 1) Nombre de transactions et poids économique
- 2) Les prix les plus élevés de l'aire urbaine caennaise
- 3) L'achat immobilier et foncier, une affaire de classe sociale



## A- Au nord de l'agglomération, des espaces vieillissants

### 1) Les recensements 1999 et 2008

#### Les classes d'âges dans les IRIS des communes de Caen la mer en 1999

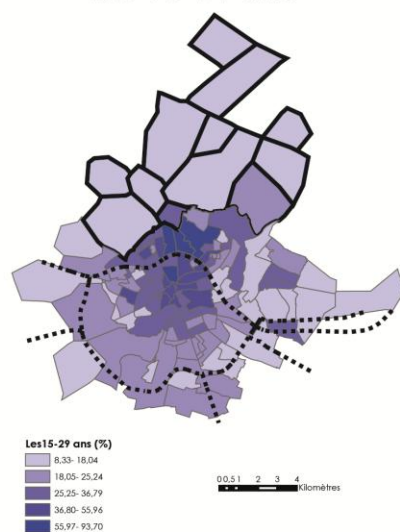


# Les classes d'âges dans les IRIS des communes de Caen la mer en 2008

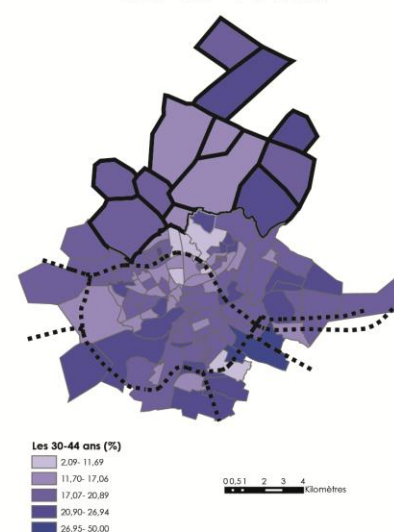
## Les 0-14 ans



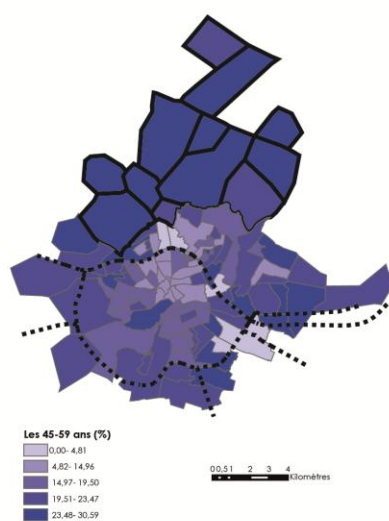
## Les 15-29 ans



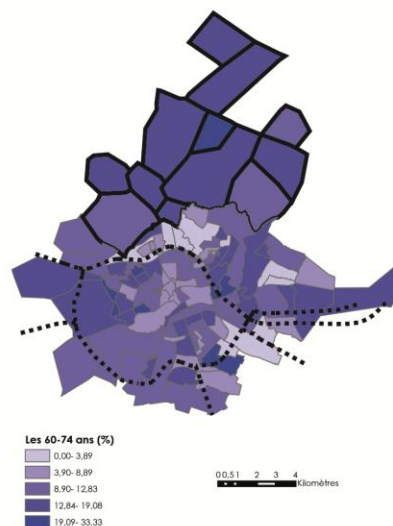
## Les 30-44 ans



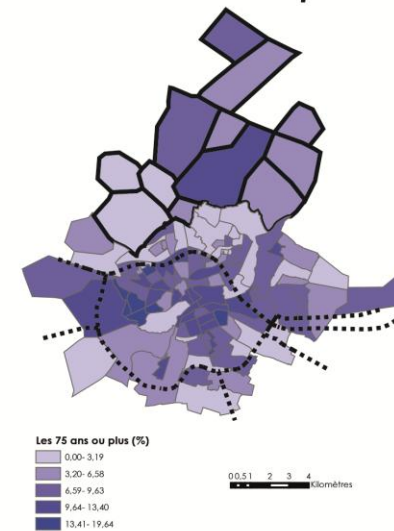
## Les 45-59 ans



## Les 60-74 ans



## Les 75 ans et plus



Baudin Laetitia, Prime Deborah, Mauger Nicolas, Master 2, ART-ESO

### 1) Une progression de la représentation des plus de 45 ans

Ce diagnostic économique s'inscrit dans une démarche de géographie sociale. Il tend à comprendre les faits sociaux d'un espace, dans le cas présent, les dynamiques des marchés fonciers et immobiliers et de leurs acteurs, au nord de l'agglomération Caen-La-Mer. Il s'agit de mettre en exergue des constats socio-professionnels et sociodémographiques afin de comprendre un état de la question et d'en connaître les multiples causalités. Les données des recensements de la population de 1999 et de 2008 permettent de constater à un moment donné l'état de la structure sociale dans l'espace d'étude et plus généralement au sein de l'agglomération caennaise. Si on observe l'évolution de la répartition et du poids des classes d'âges dans cet espace, il est certain qu'on assiste à un net vieillissement de la population. En effet, les 0-14 ans sont moins présents, passant d'environ 25% à 18% sur le nord de l'agglomération. Les 15-29 ans, déjà peu représentés, stabilisent leurs effectifs à hauteur de 15%. Les 30-44 ans opèrent un léger recul puisque leurs effectifs représentaient environ 17% en 1999, alors qu'ils en représentent 15% en 2008. C'est à partir de la tranche 45-59 ans que s'effectue une bascule statistique. Les cartes indiquent que cette première tranche d'âge passe d'une représentativité de 25% à 30% entre les deux dates des recensements. Les 60-74 ans progressent, eux aussi, positivement, puisqu'en moyenne, leurs effectifs représentaient 15% en 1999 et représentent environ 19% des effectifs du nord de l'agglomération en 2008. Enfin les populations de la tranche 75 ans et plus sont en nette

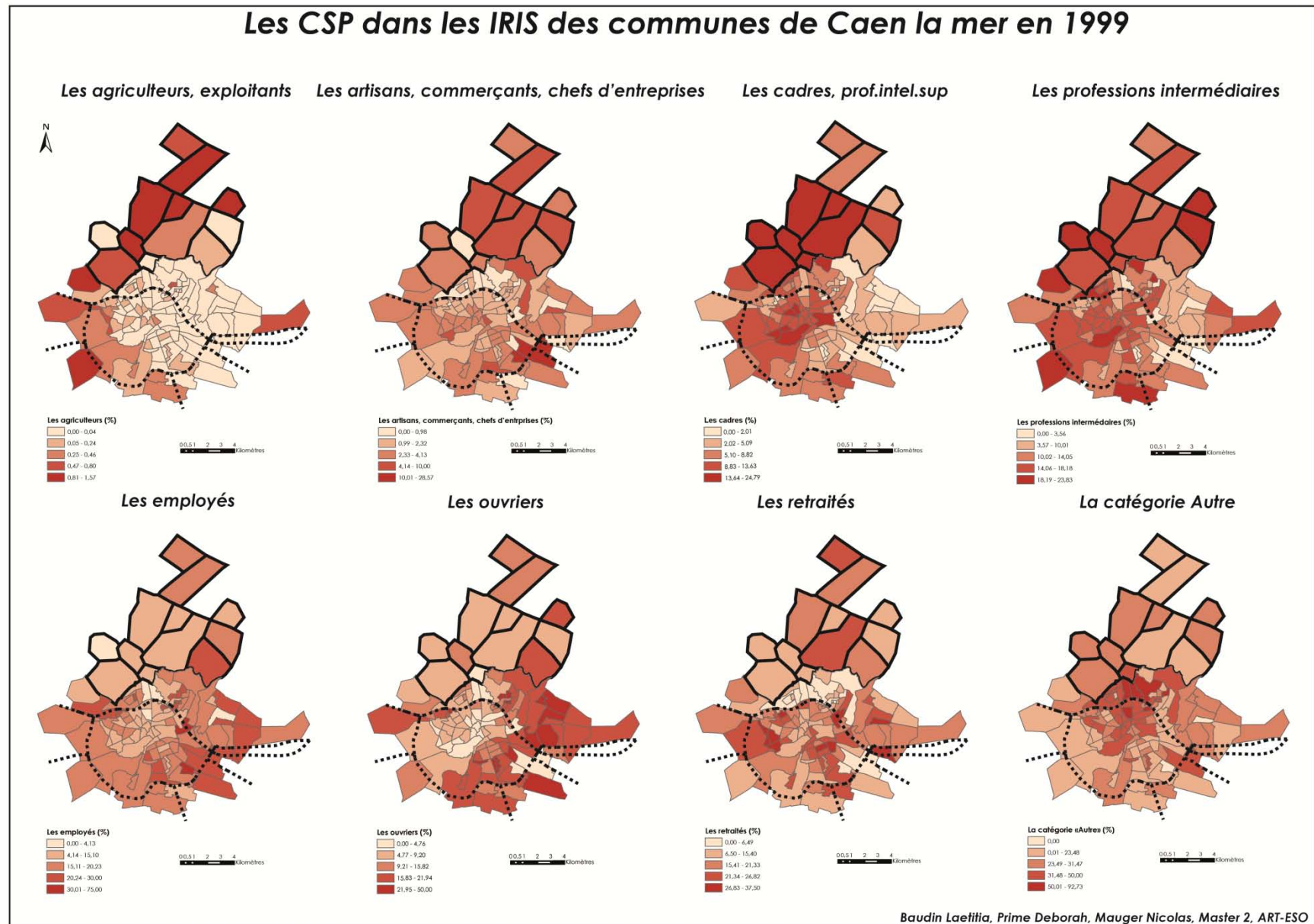
progression. Les effectifs passent d'une représentativité à hauteur de 8% en 1999, à environ 12% en 2008.

Ces constats sociodémographiques consistent en une ouverture et un cadrage indispensables à la compréhension d'un territoire occupé, construit, approprié et combattu. L'analyse de l'évolution des structures socioprofessionnelles entre 1999 et 2008 vient compléter et enrichir ses constats de base.



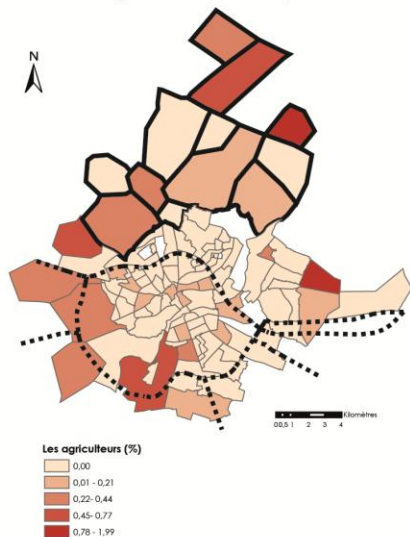
## B- Au nord de l'agglomération, des espaces en cours de gentrification

### 1) Les recensements 1999 et 2008

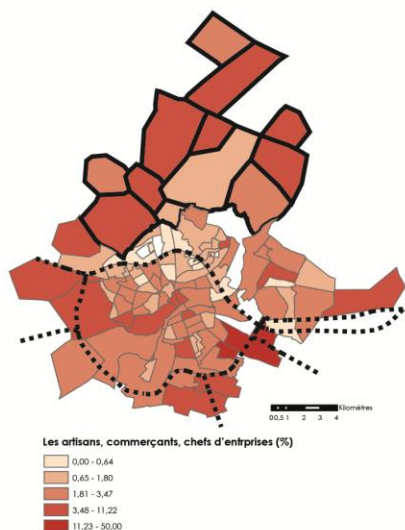


# Les CSP dans les IRIS des communes de Caen la mer en 2008

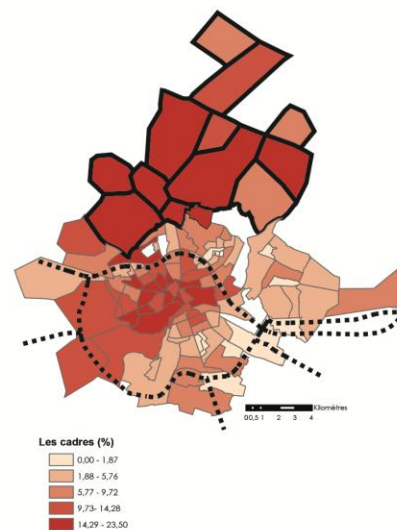
Les agriculteurs, exploitants



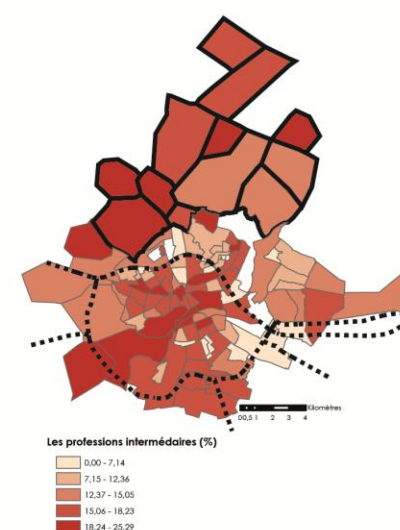
Les artisans, commerçants, chefs d'entreprises



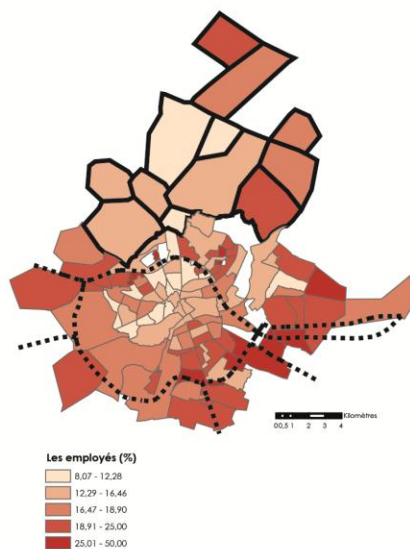
Les cadres, prof.intel.sup



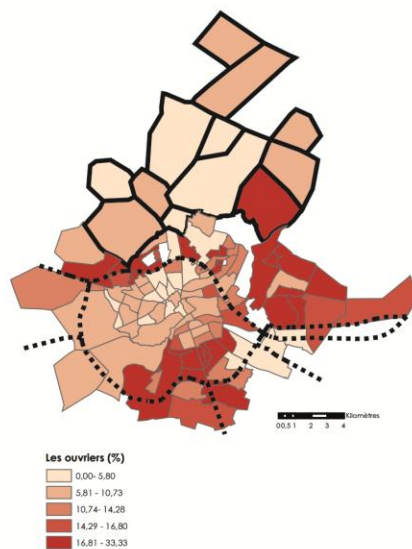
Les professions intermédiaires



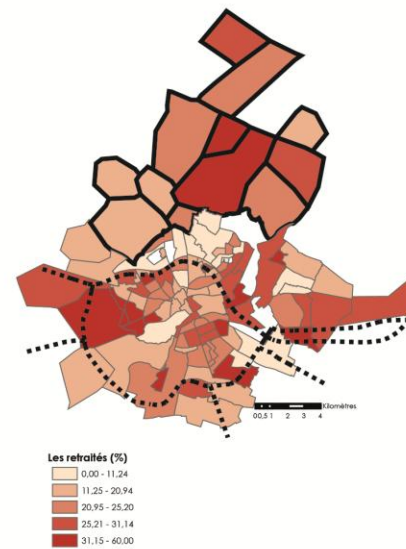
Les employés



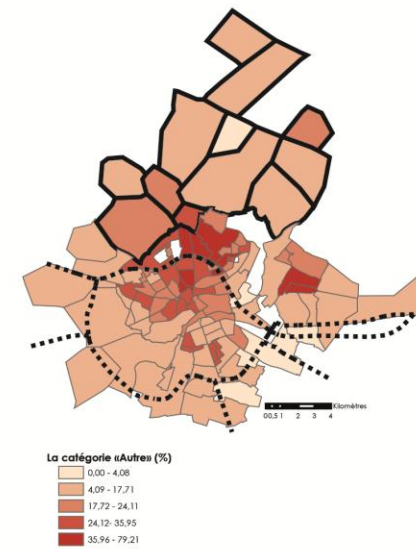
Les ouvriers



Les retraités



La catégorie Autre



## 2) Toujours plus de cadres et de retraités

L'espace périurbain, dont il est question dans ce diagnostic, dépend des grandes caractéristiques périurbaines, quant à leur composition sociale. Les espaces périurbains sont, en général, plutôt le terrain de jeu, ou d'ennui, des populations intégrant les classes moyennes, c'est-à-dire les professions intermédiaires, les employés qualifiés et les cadres B et C. Il s'agit d'autre part des espaces d'aménités paysagères, des volontés du retour à des espaces plus lâches, moins denses, ce qui n'empêche pas, ce qui oblige même ces occupants à prendre en considération les rythmes quotidiens souvent liés à la voiture et aux trajectoires logement-emploi-école. Le nord de l'agglomération dispose, malgré tout, d'une structure sociale un peu différente des stéréotypes que l'on peut avoir sur le périurbain.

En effet on note d'une, part, ce qui est inhérent aux aménagements résidentiels étalés et à la vente des terres agricoles, une diminution des effectifs d'exploitants agricoles, puisqu'ils représentent 1,5% en 1999 et 0,5 % en 2008. Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises progressent de 8% à 12% de représentativité entre les deux dates. On note aussi une forte progression des cadres et profession intellectuelles dans ce secteur. En effet, entre les deux dates des recensements, leurs effectifs passent d'environ 20 à 25% de la population totale. Les professions intermédiaires sont aussi en progression. Elles passent de 18% à 20% durant la période intercensitaire. La dernière catégorie bénéficiaire de la période est celle des retraités. Ils progressent de 5 points entre les deux dates, évoluant d'environ 20 à 25% de la

population totale. Les catégories moins représentées dans les communes du nord de l'agglomération sont celles des ouvriers, employés et autre. En effet, les employés étaient présents à hauteur de 15% en 1999 alors qu'ils ne le sont plus qu'à hauteur de 12% en 2008. Les ouvriers sont ceux qui pâttissent le plus, puisqu'on note une baisse de la représentativité de 10% à 5%, avec une exception à Blainville-sur-Orne. Enfin la catégorie autre, dont la majeure partie est constituée d'actifs sans emploi, passent de 20 % à 15% de la population totale.

## C-Une explication par le marché foncier et immobilier : la base PERVAL, un outil et un moyen

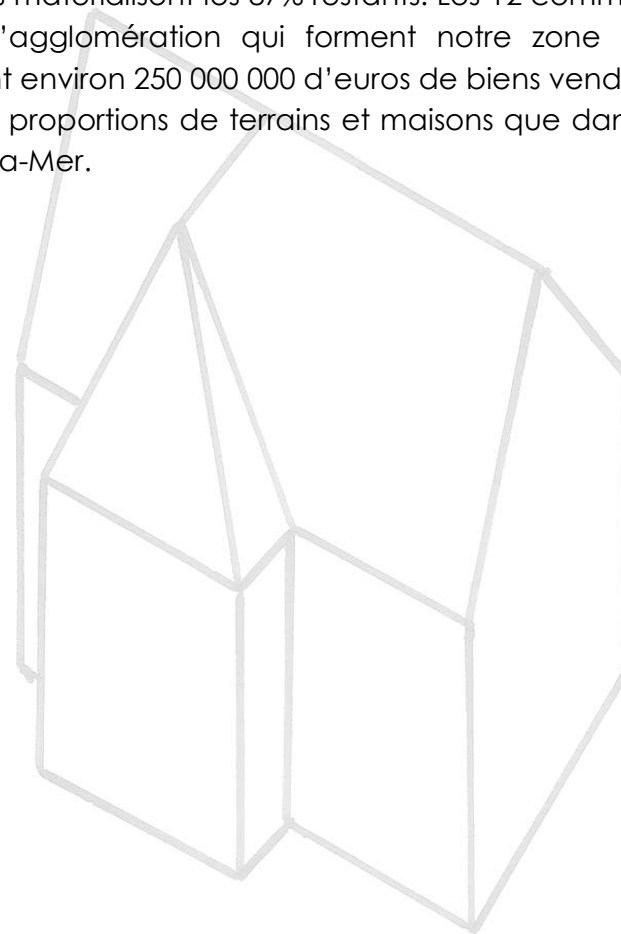
### 1) Nombre de transactions et poids économique

Ces constats de gentrification et de vieillissement de la population du nord de l'agglomération ne valent pas s'ils ne s'intègrent pas dans une démarche scientifique dans une réflexion de recherches des facteurs du système mis en lumière par le diagnostic. Nous prenons parti de rechercher une explication du côté du marché immobilier et foncier, et notamment celui du privatif. L'hypothèse posée serait d'inscrire notre réflexion dans le parallèle : gentrification des structures sociales et reproduction/entraînement des accédants au marché foncier et immobilier.

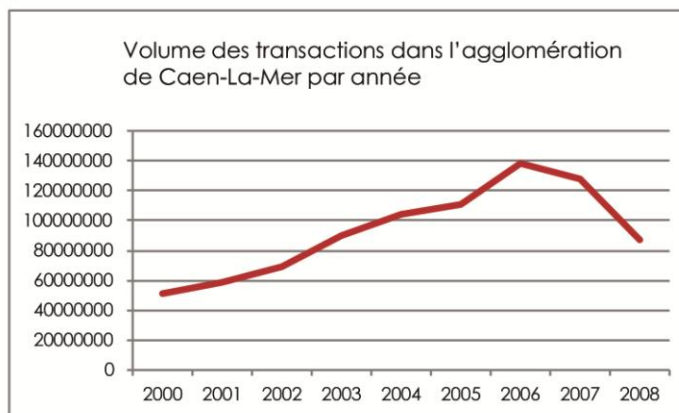
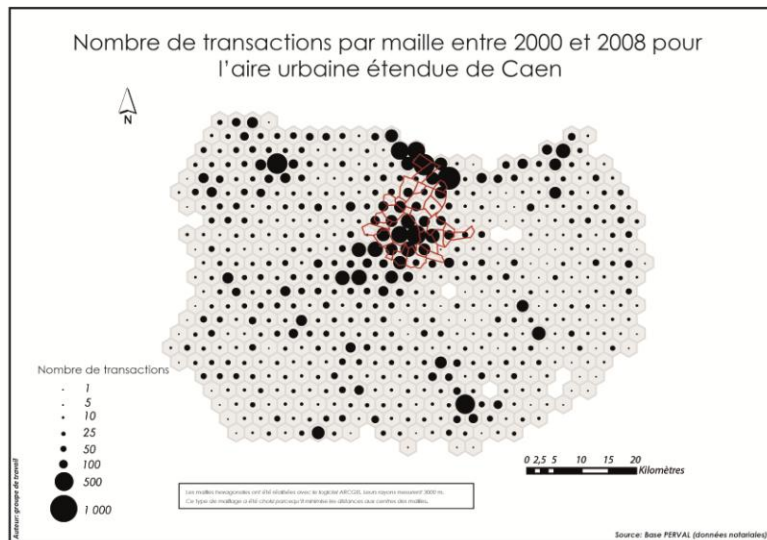
Au regard de ces quelques chiffres, issus de la base de données Perval, qui est un recensement notarial des transactions immobilières et foncières sur un territoire et une période donnés, nous pouvons immédiatement distinguer les espaces de forte activité de l'économie résidentielle. Il s'agit de Caen, sa proche périphérie Sud-ouest et Nord-est, ainsi que la partie de littoral entre Lion-sur-mer et Ouistreham. Il y est atteint parfois entre 500 et 1000 transactions, alors qu'on est plutôt entre 100 et 500 dans les autres parties de l'agglomération.

Il est à noter que sur la période 2000-2008, le cumul des transactions de maisons et de terrains sur le territoire de Caen-La-Mer représente 850 000 000 d'euros. Une forte progression des flux ou des prix des biens est sensible jusqu'en 2006, puisque les capitaux passent de 40 000 000 d'euros en 2000 à

140 000 000 d'euros en 2006, pour baisser à 90 000 000 d'euros en 2008. Les terrains représentent 13% des sommes alors que les maisons matérialisent les 87% restants. Les 12 communes du nord de l'agglomération qui forment notre zone d'étude capitalisent environ 250 000 000 d'euros de biens vendus, dans les mêmes proportions de terrains et maisons que dans le cas de Caen-La-Mer.



## Répartition socio-spatiale des transactions foncières, immobilières et volumes des prix dans l'agglomération de Caen-la-mer entre 2000 et 2008



### Volumes des sommes des transactions de maisons et terrains et CSP

|                                    | Caen-la-mer              |                  | Zone d'étude             |                  |
|------------------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|                                    | Valeurs absolues (euros) | Pourcentages (%) | Valeurs absolues (euros) | Pourcentages (%) |
| A- Volumes des transactions        |                          |                  |                          |                  |
| Volume des transactions terrains   | 115 844 854              | 13,81            | 311 229 905              | 12,77357368      |
| Volume des transactions maisons    | 721 094 031              | 85,95            | 212527821                | 87,22642632      |
| Volume des transactions totales    | <b>838 966 509</b>       | 100,00           | <b>243650726</b>         | 100              |
| B- Vendeurs de biens               |                          |                  |                          |                  |
| Autres                             | 24681993                 | 2,94             | 7786910                  | 3,20             |
| Cadre du privé                     | 85872600                 | 10,24            | 30472853                 | 12,51            |
| Cadre du public                    | 45817632                 | 5,46             | 11259665                 | 4,62             |
| Employé                            | 57470524                 | 6,85             | 18843834                 | 7,73             |
| Gros indépendant                   | 69429513                 | 8,28             | 20168790                 | 8,28             |
| ND                                 | 196965007                | 23,48            | 50075201                 | 20,55            |
| Ouvrier                            | 34523469                 | 4,11             | 10838429                 | 4,45             |
| Petit indépendant                  | 24558752                 | 2,93             | 6356404                  | 2,61             |
| Profession intermédiaire du privé  | 80491512                 | 9,59             | 26372804                 | 10,82            |
| Profession intermédiaire du public | 20601785                 | 2,46             | 4363303                  | 1,79             |
| Retraité                           | 198553722                | 23,67            | 57112333                 | 23,44            |
| C- Acquéreurs de biens             |                          |                  |                          |                  |
| Autres                             | 11251745                 | 1,34             | 2097766                  | 0,86             |
| Cadre du privé                     | 124647227                | 14,86            | 38802859                 | 15,93            |
| Cadre du public                    | 83181478                 | 9,91             | 18282245                 | 7,50             |
| Employé                            | 77606542                 | 9,25             | 20617324                 | 8,46             |
| Gros indépendant                   | 87406736                 | 10,42            | 23006338                 | 9,44             |
| ND                                 | 150613371                | 17,95            | 42481176                 | 17,44            |
| Ouvrier                            | 38804199                 | 4,63             | 9217901                  | 3,78             |
| Petit indépendant                  | 31693908                 | 3,78             | 9689335                  | 3,98             |
| Profession intermédiaire du privé  | 119557365                | 14,25            | 39332270                 | 16,14            |
| Profession intermédiaire du public | 42925765                 | 5,12             | 11144251                 | 4,57             |
| Retraité                           | 71278173                 | 8,50             | 28979261                 | 11,89            |
| D- Volume des transactions/ commu  |                          |                  |                          |                  |
| AUTHIE                             | 11327837                 | 1,35             |                          |                  |
| BENOUVILLE                         | 23965925                 | 2,86             | 23965925                 | 9,836180418      |
| BIEVILLE-BEUVILLE                  | 14147932                 | 1,69             | 14147932                 | 5,806644713      |
| BLAINVILLE-SUR-ORNE                | 2802861                  | 0,33             | 2802861                  | 1,150360209      |
| BRETTEVILLE-SUR-ODON               | 34657048                 | 4,13             |                          |                  |
| CAEN                               | 271915250                | 32,41            |                          |                  |
| CAMBES-EN-PLAINE                   | 16775410                 | 2,00             | 16775410                 | 6,885023605      |
| CARPIQUET                          | 4217940                  | 0,50             |                          |                  |
| COLOMBELLES                        | 19333728                 | 2,30             |                          |                  |
| CORMELLES-LE-ROYAL                 | 27591764                 | 3,29             |                          |                  |
| CUVERVILLE                         | 6393060                  | 0,76             |                          |                  |
| DEMOUVILLE                         | 10847346                 | 1,29             |                          |                  |
| EPRON                              | 13561442                 | 1,62             | 13561442                 | 5,565935396      |
| ETREVILLE                          | 12281431                 | 1,46             |                          |                  |
| FLEURY-SUR-ORNE                    | 17705199                 | 2,11             |                          |                  |
| GIBERVILLE                         | 15483985                 | 1,85             |                          |                  |
| HERMANVILLE-SUR-MER                | 57681456                 | 6,88             | 57681456                 | 23,67382891      |
| HEROUVILLE-SAINT-CLAIR             | 37755748                 | 4,50             |                          |                  |
| IFS                                | 40907695                 | 4,88             |                          |                  |
| LION-SUR-MER                       | 51175691                 | 6,10             | 51175691                 | 21,00370963      |
| LOUVIGNY                           | 29801747                 | 3,55             |                          |                  |
| MATHIEU                            | 17455915                 | 2,08             | 17455915                 | 7,164318895      |
| MONDEVILLE                         | 42070156                 | 5,01             |                          |                  |
| PERIERS-SUR-LE-DAN                 | 5496398                  | 0,66             | 5496398                  | 2,255851271      |
| SAINT-AUBIN-D'ARQUENAY             | 9633128                  | 1,15             | 9633128                  | 3,953662752      |
| SAINT-CONTEST                      | 28108413                 | 3,35             | 28108413                 | 11,53635512      |
| SAINT-GERMAIN-LA-BLANCHE-HERBE     | 6776538                  | 0,81             |                          |                  |
| SANNERVILLE                        | 6249311                  | 0,74             |                          |                  |
| VILLONS-LES-BUISSONS               | 2846155                  | 0,34             | 2846155                  | 1,168129087      |
| <b>Total général</b>               | <b>838966509</b>         | <b>100</b>       | <b>243650726</b>         | <b>100</b>       |

Source : Données Perval, base notariale

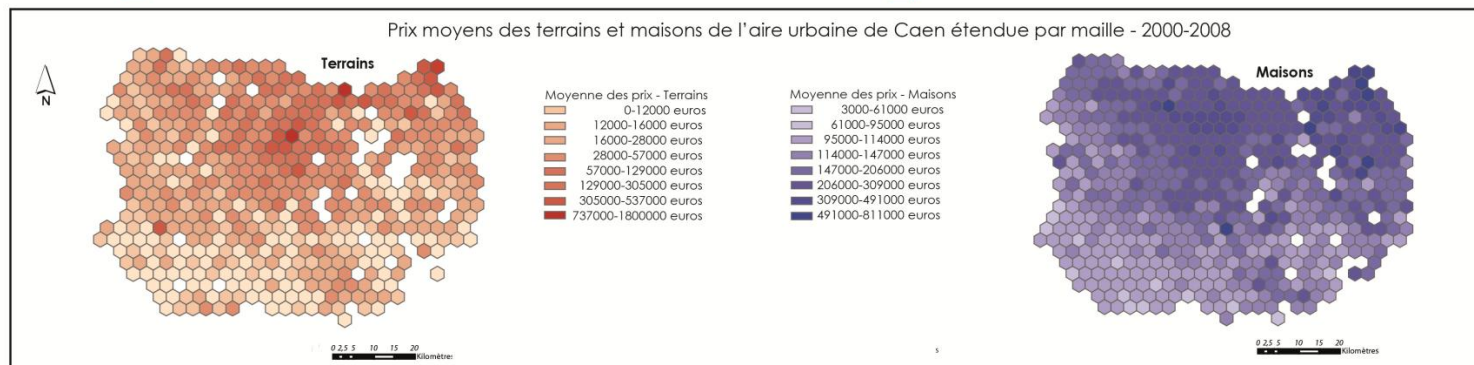
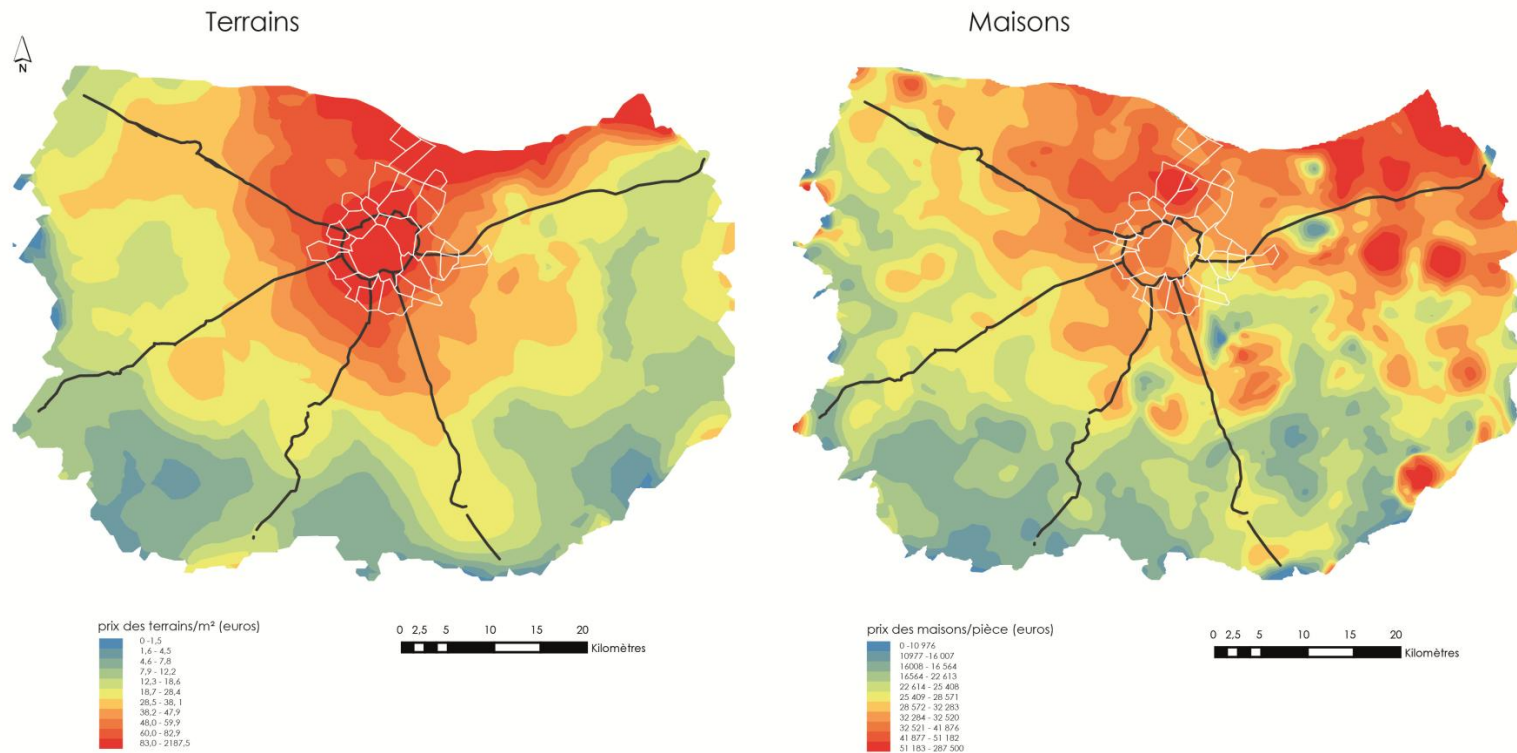
## 2) Les prix les plus élevés de l'aire urbaine caennaise

On constate que le phénomène socio-économique de prix élevés au nord de l'agglomération, répond à une logique métropolitaine, en tout cas à une logique d'aire urbaine. Au regard des quatre cartes proposés ci-avant, on distingue, tout d'abord, un effet radial des prix. Depuis le centre du pôle urbain principal qu'est la ville de Caen, on distingue une disposition concentrique décroissante des prix du foncier et de l'immobilier. Aussi il est à noter que la présence ou l'absence d'axes de communication influe sur les niveaux de prix dans l'espace de l'aire urbaine et dans celui de l'agglomération. Là où les axes majeurs passent, les prix sont plus chers, même à 5 kilomètres d'écart.

Après ces considérations générales, on note, en ce qui concerne les biens immobiliers, qu'ils sont les plus chers, sur les parties Est de l'aire urbaine, entre Honfleur et Mézidon-Canon. Il s'agit dans ce cas présent, de la forte demande et l'attractivité pour les biens typiques du pays d'auge et de l'afflux de populations et capitaux venus de Paris. Il s'agit ici d'achats de résidences principales, mais plus que partout ailleurs, d'achats de résidences secondaires. Ces prix de l'immobilier sont aussi les plus chers au nord de l'agglomération caennaise entre Caen et la mer. Dans les secteurs de Mathieu, Périers-sur-le-Dan et Biéville-Beuville, on atteint parfois plus de 50 000 euros par pièce des biens immobiliers en transactions. Les prix des biens atteignent souvent plus de 600 000 euros.

En ce qui concerne les terrains, il est caractérisé sur la carte, que les terrains, les plus demandés pour des raisons de contexte périurbain, combiné à des terrains issus d'un foncier agricole très cher, notamment dans la plaine de Caen, inscrivent les prix dans des dynamiques de prix forts. La carte montre bien le dessin de la plaine de Caen entre Caen et Falaise, le nord de l'agglomération et les littoraux entre Lion-sur-Mer et Deauville-Trouville. Les prix des terrains de ces zones peuvent atteindre souvent plus de 300 000 euros. Autant dire que l'espace privatif du terrain d'étude n'est pas accessible par tous.

# Prix des terrains et des maisons sur le marché de l'aire urbaine de Caen entre 2000 et 2008



Source: Base PERVAL (données notariales)

### 3) L'achat immobilier et foncier, une affaire de classe sociale

Si on analyse les chiffres du tableau précédent, extraits et utilisés depuis Perval, ils montrent nettement le constat d'un processus de relégation sociale des populations les plus populaires, dans les marchés immobiliers et fonciers de l'espace d'étude, en ce qui concerne l'accès à la propriété privée. Potentiellement, il s'agit d'un effet d'une reproduction sociale accentuée dans l'espace de vente et achat du marché.

En effet, au regard du tableau, on remarque que les populations qui détiennent le plus de biens, ou qui mettent le plus de biens à disposition des marchés foncier et immobilier sont les populations de retraités, de cadres et dans une moindre mesure de professions intermédiaires. Si on cumule les deux premières catégories, elles représentent environ 37% du marché de l'agglomération. Le phénomène est accentué pour la zone nord de l'agglomération avec une représentation à hauteur de 40%. Les professions intermédiaires, chez les vendeurs, sont toujours représentées à environ 10%.

Ces biens à disposition des acquéreurs, dans un environnement de prix chers, ne sont accessibles, par le capital économique et par la barrière du capital relationnel et parfois culturel, qu'aux populations aux plus forts revenus et qui s'y destinent par choix et parfois par contraintes. Il s'agit des cadres. Ils représentent 25% des acquéreurs autant dans l'agglomération que dans la zone restreinte à 12 communes

au nord. Aussi, la présence des professions intermédiaires, surtout du privé, est forte chez les acquéreurs. Elles représentent environ 20% de cette population quelle que soit l'échelle d'étude dans l'agglomération. Enfin, les indépendants et les retraités arrivent, dans une moindre mesure, comme des acteurs prépondérants du marché de la vente et achats de biens dans l'agglomération. Ils représentent chacun environ 10% des montants totaux sur la période 2000-2008.

L'ensemble de cette partie montre que la situation actuelle de la structure sociale et des marchés fonciers et immobiliers, ainsi que les trajectoires sociales qu'ils enferment, disposent d'une forte corrélation. Dans des espaces périurbains qui sont les espaces de la propriété, la place de l'analyse des marchés du privatif, pour expliquer les sociétés en place dans l'espace d'étude présente alors une grande valeur.

Les constats étant posés, la dynamique du marché immobilier et foncier comme nous l'avons décrit, répond-elle, va-t-elle dans le même sens que les choix politiques locaux ? Les documents réglementaires qui en émanent apportent-ils des réponses d'aménagements viables pour pallier les demandes sociales, par exemple en logement locatif de petit volume, social ou non, par exemple en matière de biens privés ? Quelle en est leur substance ?

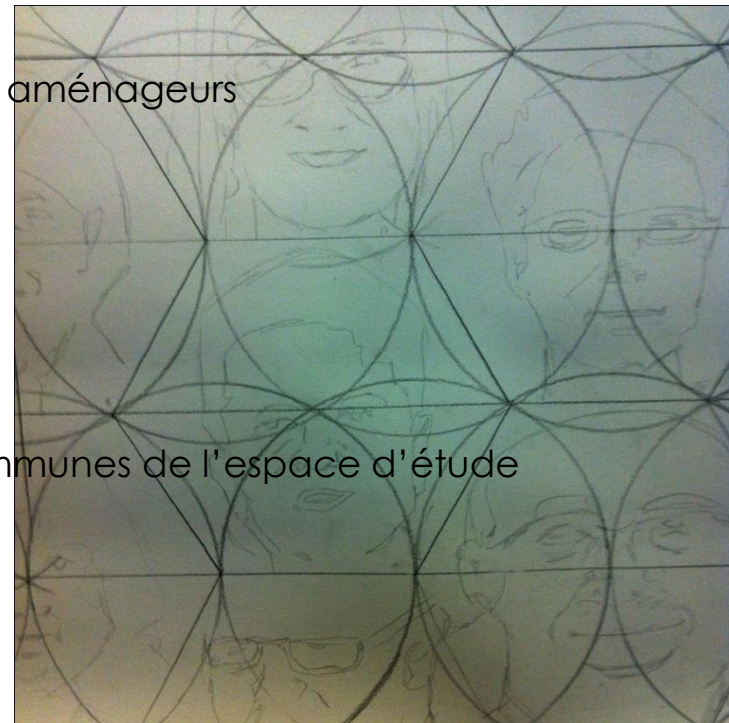
## II) Le cadre institutionnel de l'aménagement foncier et immobilier

### A- Les documents réglementaires (PLU, PLH, SCOT) et mesures (droits de préemption)

- 1) Les prescriptions d'aménagement contenues dans les documents d'urbanisme
  - a) Le schéma de cohérence territoriale (SCoT)
  - b) Le plan local d'urbanisme (PLU)
  - c) Le règlement national d'urbanisme (RNU)
  - d) Le programme local de l'habitat (PLH)
- 2) Les droits de préemption : outils fonctionnels des aménageurs
  - a) Le droit de préemption urbain
  - b) Le droit de préemption de la SAFER

### B- Stratégies et enjeux d'une multiplicité d'acteurs

- 1) Le Plan Local de l'Habitat de Caen-la-mer
- 2) Bilan de l'aménagement réglementaire des communes de l'espace d'étude



## A- Documents réglementaires et droits de préemption

Le droit de propriété posé à l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen a une valeur constitutionnelle. Pour autant, les possibilités d'utiliser le sol font l'objet d'une réglementation importante. Les règles contenues dans le droit de l'urbanisme viennent contraindre l'exercice des prérogatives d'un propriétaire : ce dernier n'est pas maître absolu de son bien, il ne peut construire, transformer ou détruire son bien si la règle ne l'y autorise pas et sans autorisation si la règle l'y autorise.

**Article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen-** La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

L'évolution de la réglementation a amené l'urbanisme à changé de profil. Au début du XXème siècle, l'urbanisme est purement réglementaire : les initiatives de construction et d'aménagement sont privées et l'Etat ne s'intéresse qu'à la réglementation qui s'y applique sans chercher à les rationaliser. La loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 amorce la transformation d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme opérationnel. Cette loi crée le plan d'occupation des sols (POS) qui fixe les règles s'appliquant aux constructions sur un territoire communal. Elle crée également le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) qui permet de fixer des objectifs de développement à l'échelle de plusieurs communes. C'est essentiellement la loi de solidarité et de renouvellement

urbains du 13 décembre 2000 dite « loi SRU » qui va achever cette évolution vers un urbanisme opérationnel. En sus de l'urbanisme, cette loi prend aussi en compte la dimension environnementale à travers la nécessité d'un renouvellement urbain et la recherche de cohérence dans les politiques urbaines. La loi SRU va par ailleurs remplacer le POS et le SDAU au profit de deux nouveaux documents d'urbanisme avec respectivement le plan local d'urbanisme (PLU) et le schéma de cohérence territoriale (SCoT). Ces documents sont actuellement ceux applicables dans la législation française. Ils ont permis de parachever l'évolution d'un urbanisme réglementaire vers un urbanisme opérationnel.

Dans le cadre de cette étude, il convient également de relever l'importance de documents d'urbanisme qualifiés d'intercommunaux, à savoir le programme local de l'habitat (PLH). La loi du 7 janvier 1983, loi de décentralisation territoriale venant répartir les compétences entre l'Etat et les collectivités territoriales, crée le PLH. Ce document est un diagnostic du territoire relatif aux besoins de la population en termes de logements. Il s'agit aussi de s'intéresser au plan de déplacements urbains (PDU) créé par loi d'orientation sur les transports intérieurs dite « loi LOTI » du 30 octobre 1982 dont le rôle a été renforcé par la loi SRU du 13 décembre 2000.

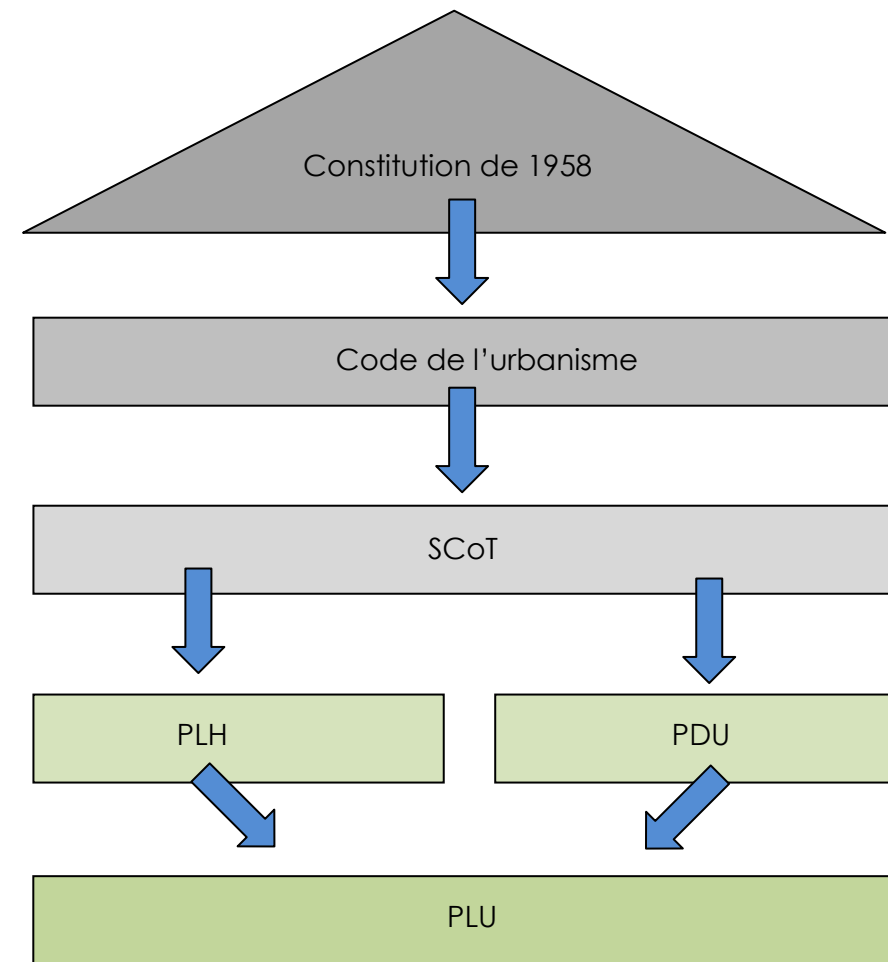
Il faut enfin tenir compte de la dimension environnementale qui est venue s'implanter fortement dans le droit de l'urbanisme. La première en la matière est la loi du 30 août 2009 dite « Grenelle I ». Cette loi ne va cependant y participer que symboliquement : elle n'a que peu d'effectivité dans la mesure où il s'agit d'une loi déclaratoire. Elle va cependant amener à une prise de conscience

globale de l'urgence écologique. C'est la loi du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II » qui porte engagement national pour l'environnement qui va concrétiser les objectifs fixés par la loi Grenelle I pour développer un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques. A titre d'exemple, elle est notamment venue compléter l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme qui dispose qu'il existe désormais une nécessité d'utilisation économe des espaces.

**Article L. 121-1 du Code de l'urbanisme :** « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre : [...]

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; (...) »



Hiérarchisation des documents d'urbanisme étudiés

Ces divers documents d'urbanisme viennent contraindre l'utilisation du sol et imposent aux acteurs qui aménagent l'espace de suivre des orientations prévues dans ces

documents (1-). En outre, l'aménagement et le droit de propriété ont encore vu leur morphologie évoluer par deux types de droit de préemption. Il s'agit d'abord du droit de préemption urbain des communes et ensuite du droit de préemption de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural dite « SAFER » (2-).

### 1) Les prescriptions d'aménagement contenues dans les documents d'urbanisme

L'aménagement foncier et immobilier d'un territoire est dépendant des règles qui lui sont applicables. Ainsi pour comprendre l'aménagement qui sera opéré dans cet espace, il convient d'envisager les règles édictées dans les documents d'urbanisme tels que le SCoT (a-), le PLU (b-), le RNU (c-) et le PLH (d-).

#### a- Le schéma de cohérence territoriale

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) a été créé par la loi SRU du 13 décembre 2000 et vient remplacer le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967. Le SCoT vise à établir une stratégie urbanistique à l'échelle d'un territoire en définissant des objectifs à atteindre dans des domaines proposés par l'article L.122-1 du Code de l'urbanisme pour une durée anciennement de dix ans puis de six ans depuis la loi Grenelle II.

Le SCoT est un document d'urbanisme général composé de plusieurs parties.

Il contient tout d'abord un rapport de présentation. Ce rapport s'assimile à un diagnostic de territoire. Il établit les points forts et les points faibles du territoire auquel il s'applique. D'après cette analyse, les améliorations du territoire pourront être pensées grâce à des projets correspondants à ces besoins.

Le SCoT comprend aussi un document appelé projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Il s'agit du document au sein duquel les objectifs cadrant avec la notion de cohérence territoriale vont être déterminés. Il s'agit de choix politiques effectués par les acteurs élaborant le SCoT. Ceux-ci sont nombreux mais se caractérisent tous par leur personnalité politique : l'élaboration du SCoT procède d'un organe délibérant de l'établissement public en charge de ce document et aussi de personnes publiques dites associées. Ces personnes publiques associées sont variées : il s'agit du Conseil régional, du Conseil général, le cas échéant, le syndicat en charge de l'application du SCoT, la communauté de communes, des organismes consulaires (la chambre d'agriculture, la chambre des métiers et la chambre du commerce et de l'industrie) et les communes limitrophes. Le préfet est aussi un des intervenants à l'élaboration du SCoT : il va adresser aux élus un porter-à-connaissance, document par lequel il les informe des règles de rédaction à respecter. D'après la multiplicité des acteurs qui interviennent à l'élaboration du SCoT, il est intelligible que les objectifs fixés dans le PADD restent souvent généraux dans la mesure où une entente peut être parfois laborieuse.

Le SCoT se compose également d'un document d'orientations générales (DOG). Il s'agit du document qui vient prolonger le PADD en mettant en œuvre les objectifs qu'il contient. Il précise les orientations générales d'aménagement, les grands équilibres à maintenir ou restaurer, les lieux du développement et les espaces de protection, les objectifs poursuivis en matière d'habitat, de transport, d'équipement commercial, de paysages, de risques, et autres, les mesures propres à assurer la cohérence des politiques publiques.

 L'intercommunalité dans Caen-Métropole au 1er janvier 2013



**Le territoire d'application du SCoT de Caen-Métropole**  
(<http://www.caen-metropole.fr/>)

Le SCoT est enfin complété par des documents graphiques : ce sont des cartes qui permettent d'illustrer le PADD et le DOG. Ces cartes représentent les zones concernées par l'application du SCoT et aussi des zones d'intentions d'intervention géographique. Le SCoT peut enfin contenir des schémas de secteur qui vont venir préciser l'intervention établie ou voulue sur certaines zones. C'est notamment le cas lorsqu'un SCoT concerne une grande agglomération, il va contenir des schémas de secteur relatifs à certains espaces.

Le SCoT est un document d'urbanisme qui génère des effets dans son application. En matière de hiérarchisation des normes juridiques, le SCoT doit être compatible avec tous les documents qui lui sont supérieurs (par exemple : les directives territoriales d'aménagement (DTA)) ; de même, tous les documents qui lui sont inférieurs doivent lui être compatibles. La compatibilité a des effets moindres que la conformité dans la mesure où il s'agit de respecter l'esprit du texte et non de l'appliquer strictement.

Par ailleurs, l'opposabilité de ce document d'urbanisme est faible. L'opposabilité est le « rayonnement d'un acte ou d'un jugement à l'égard de ceux qui n'ont ni été parties ni représentés »<sup>5</sup>. Concernant le SCoT, il n'est opposable qu'à certaines opérations d'aménagement telles les zones d'aménagement concerté (ZAC), les réserves foncières de plus de 5 hectares ou même encore les permis

<sup>5</sup> *Lexique des termes juridiques*, 15<sup>ème</sup> édition, Dalloz, 2005

de construire pour une surface hors œuvre nette (SHON) supérieure à 5.000m<sup>2</sup>. Alors que l'ensemble de ce document ne fait appel qu'à une compatibilité avec des documents de portée juridique inférieure, ces différentes exceptions ont été adoptées pour assurer la prise en compte du SCoT dans de grands projets d'aménagement ou même encore pour s'assurer qu'il ne soit remis en cause par des actes antérieurs.

« Les SCoT précisent, idéalement à l'échelle d'une aire urbaine ou d'un bassin de vie, les grands objectifs d'aménagement, d'urbanisme et de protection des espaces. Ils s'efforcent d'intégrer et de veiller à la complémentarité et aux équilibres entre espaces urbains, périurbains et ruraux, de manière à éviter les déséquilibres spatiaux ou sociaux et une sur consommation d'espace destructrice des paysages et de l'environnement. »

(www.aucame.fr)

### b- Le programme local de l'habitat

Le programme local de l'habitat (PLH) est un diagnostic des besoins en logements de la population d'un territoire. Au niveau local, il constitue le principal document d'urbanisme en matière de politique du logement.

Depuis la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales, le PLH est établi par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI). Aussi, la mise en place d'un PLH ne saurait résulter de la seule volonté d'une commune. L'objectif de cette mesure est d'établir une cohérence territoriale entre des communes regroupées dans

une même structure et d'ériger le PLH en outil stratégique de la politique de l'habitat d'un EPCI.

Le PLH est un document d'urbanisme établi pour six ans. Il est obligatoire dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines. Il l'était également dans les 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 jusqu'à ce que la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite « loi MLE » ou « loi Boutin » du 25 mars 2009 abaisse les seuils. Sont désormais concernées les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30.000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10.000 habitants. L'objet de cette loi vise à « principalement à favoriser la production de logements ou à lutter contre l'exclusion »<sup>6</sup> en concernant un plus grand nombre de communautés de communes.

Le PLH comprend un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement. Ce diagnostic analyse les différentes offres de logements qu'ils soient privés ou sociaux, individuels ou collectifs. Il envisage également l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Il comprend un document d'orientation comprenant les principes et les objectifs du programme. Le PLH comprend enfin un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique.

<sup>6</sup> <http://www.anil.org/analyses-et-commentaires/analyses-juridiques/2009/loi-mlle/>

De manière globale, le PLH repose sur trois grands objectifs.

Le premier de ceux-ci est de définir une stratégie en matière de politique locale de l'habitat. L'essence même du PLH est de déterminer les besoins en logements et en hébergement de la population du territoire sur lequel il s'applique. Pour que ce document ait une efficacité optimisée, il s'agit de tenir compte de situations concrètes : prévoir les divers types de logements relatifs au parcours résidentiel des ménages, programmer de manière cohérente la construction de nouveaux logements, adopter une politique foncière pour maîtriser le coût du foncier... En opérant de cette manière, le PLH répondra de manière optimale aux besoins présents sur son territoire. A cet égard, l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 imposait aux communes de plus de 3.500 habitants et 1.500 en Ile-de-France, situées dans les agglomérations de plus de 50.000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants de disposer d'**au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales**. Cet article a été récemment revisité par la loi « de mobilisation du foncier public et de renforcement des obligations de logement social » dit loi « Duflot » entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013. Dans les mêmes conditions que précitées, le taux de logement social dans ces communes est désormais de 25%.

« À travers cette loi, l'État et des collectivités locales s'engagent, ensemble, pour créer du logement accessible à tous et là où sont les besoins. Ce texte de loi vise l'efficacité, face à la pénurie de logements et aux difficultés croissantes des Français pour se loger. Il vise aussi et surtout la justice, car l'effort de mobilisation pour le logement social doit être l'affaire de tous. »

*Cécile Duflot, ministre de l'Egalité des territoires et du Logement*  
([www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr))

Le deuxième objectif tend à coordonner les actions des différents acteurs avec les politiques locales. Ces acteurs sont divers : l'Etat y est obligatoirement associé mais d'autres peuvent intervenir tels les bailleurs sociaux, les communes et intercommunalités, les promoteurs... Le PLH va fournir un cadre aux aménageurs de l'habitat en leur prescrivant des orientations de manière à ce que les opérations qu'ils entreprennent soient cohérentes avec les politiques locales.

Le troisième et dernier objectif principal d'un PLH est d'assurer une cohérence avec le plan local d'urbanisme (PLU). Le PLH doit être compatible avec le SCoT, s'il en existe un, ou rendu compatible dans un délai de trois ans si l'élaboration du SCoT est postérieure. Les PLU communaux doivent être compatibles avec les dispositions du PLH dans les trois ans suivant son adoption mais ce délai est réduit à un an lorsqu'un programme de logements est déjà inscrit au PLH. Lorsque le PLU est intercommunal, la question de la compatibilité est moindre car le PLH est intégré à ce

document dont il va constituer le volet habitat. En revanche, le PLH doit « prendre en compte » le plan de déplacements urbains (PDU). « L'obligation de prise en compte correspond à une obligation de compatibilité sous réserve de possibilité de dérogation pour des motifs déterminés, avec un contrôle approfondi du juge sur la dérogation »<sup>7</sup>. La « prise en compte » souligne un certain degré d'opposabilité entre des documents, qui reste moins fort que la conformité et que la compatibilité.

Le PLH est un document d'urbanisme qui doit conduire les collectivités à la réalisation d'un diagnostic en adéquation avec les besoins en logements et à une réflexion sur la mise en œuvre d'objectifs, notamment sur la création de logements sociaux.

### c- Le plan de déplacements urbains

Un plan de déplacements urbains (PDU) est fixé dans le cadre d'un périmètre de transports urbains (PTU). Le PTU s'applique au territoire d'une commune ou d'un EPCI ayant reçu compétence pour organiser les transports publics de personnes. Il s'agit de « la zone à l'intérieur de laquelle les

transports publics de personnes sont qualifiés de transports urbains et organisés par une autorité urbaine »<sup>8</sup>.

Le PDU détermine l'organisation du transport de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement. Depuis leur création avec la loi LOTI du 30 octobre 1982, la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie dite « loi LAURE » du 30 décembre 1996 les rend obligatoires pour les communes de plus de 100.000 habitants. Ce rôle a encore été renforcé par la loi SRU du 13 décembre 2000. Le PDU comprend des objectifs à atteindre pour les communes ou les EPCI.

Ces objectifs sont multiples. Les communes ou les EPCI doivent tendre à une diminution du trafic automobile en développant en parallèle une politique de transports en commun ou de moyens de déplacements économes et écologiques, en organisant le stationnement, en soutenant des plans de mobilité pour les entreprises... Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, l'urbanisme et les déplacements sont devenus des stratégies complémentaires : le contenu du PDU doit tenir compte de la politique de la ville et définir une organisation du stationnement, du transport et de la livraison de marchandises.

Le PDU, en sa qualité de document d'urbanisme, s'inscrit dans la hiérarchie des normes juridiques. Ses objectifs doivent être revisités tous les cinq ans et si son PTU est modifié,

<sup>7</sup> Arrêt du Conseil d'État (6<sup>ème</sup> et 1<sup>ère</sup> sous-sections réunies), Association de défense de l'environnement, 28 juillet 2004, n°256511

<sup>8</sup> Fiche PTU du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire (12 juin 2008)

il doit être révisé dans les trois ans suivant cette modification. Par ailleurs, il doit être compatible avec les dispositions du SCoT. Tout comme pour le PLH, si le SCoT lui est postérieur, il devra être révisé dans un délai de trois ans. Le PDU prend en compte les dispositions du PLH. Enfin, tout document d'urbanisme de portée juridique inférieure doit lui être compatible.

Le PDU apparaît être un document d'urbanisme basé sur la cohésion sociale et urbaine dans une stratégie de déplacements urbains. Il amorce une solution aux difficultés que connaît la ville caractérisée par ses flux de voyageurs et de marchandises : il va permettre de faciliter l'organisation des déplacements du territoire auquel il s'applique et il va favoriser une connexion entre les pôles décisionnels relatifs à l'aménagement urbain, à la politique de la ville, aux transports et au développement économique.

#### d- Le plan local d'urbanisme

La loi SRU du 13 décembre 2000 remplace l'ancien plan d'occupation du sol (POS) par le plan local d'urbanisme (PLU). C'est un document d'urbanisme qui, à l'échelle communale ou intercommunale, fixe les règles d'occupation du sol. Il va permettre à la commune ou à l'EPCI de définir un projet de territoire et de gérer l'urbanisation pour les années à venir. Le PLU est communal ou intercommunal selon que son élaboration résulte d'une décision du conseil communal ou

de l'organe délibérant compétent en matière de PLU. Comme pour le SCoT, il est soumis aux personnes publiques associées, fait l'objet d'une enquête publique, puis il est approuvé par délibération. Une concertation est mise en place tout le temps de son élaboration jusqu'à son adoption.

Le PLU a un contenu précis : il consiste en une analyse détaillée du territoire procédant de plusieurs documents.

Il s'agit tout d'abord du rapport de présentation. Ce rapport peut s'assimiler en une fiche d'identité du territoire communal ou intercommunal. Il comprend un diagnostic de cet espace relatif aux flux démographiques, du parc de logements, de l'activité économique. La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a imposé au rapport de présentation de contenir une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le rapport de présentation n'a aucune valeur juridique, il n'est pas opposable, il ne consiste qu'en un état des lieux.

L'innovation majeure de la loi SRU du 13 décembre 2000 qui vient distinguer le POS du PLU est relative à la création du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Les objectifs qu'il contient doivent être pérennes et non être établis pour la seule durée du mandat de ses rédacteurs. Il définit les orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement au niveau local ou intercommunal. Avec la loi SRU du 13 décembre 2000, le PADD était opposable aux tiers. Cette opposabilité reste délicate à mettre en œuvre, aussi la loi urbanisme et habitat

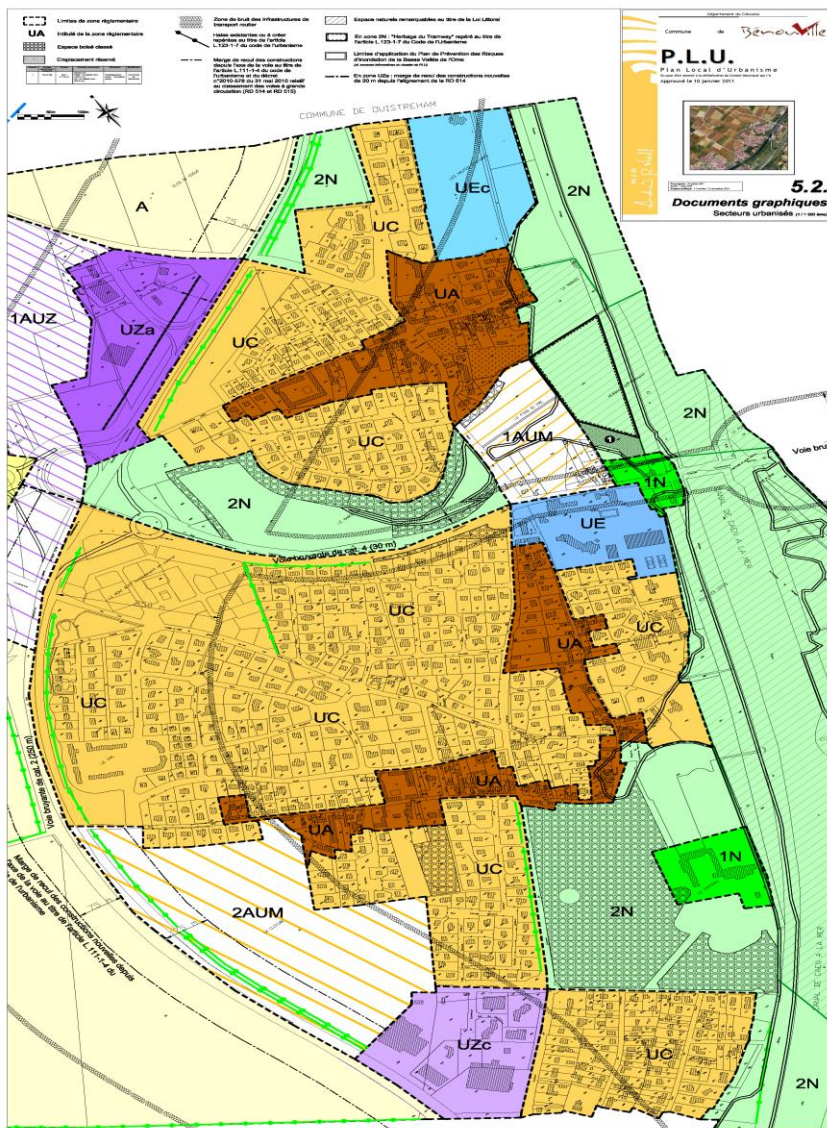
dite « loi UH » du 2 juillet 2003 supprime ce caractère opposable. Cette décision amène le PADD à perdre de son efficacité.

Le PLU comprend en outre des orientations d'aménagement et de programmation, venues remplacer les orientations particulières d'aménagement depuis la loi Grenelle II du 12 juillet 2010. Elles permettent de prendre des dispositions relatives à la préservation de l'environnement ainsi que d'identification et de conservation du patrimoine. A la différence des orientations particulières d'aménagement, ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers. De plus, avant la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, ce document était facultatif dans le PLU, il est désormais obligatoire. Cette disposition donne une assise stable à l'opposabilité de ces orientations.

Le PLU comprend également des documents graphiques. Il s'agit de cartes représentant le territoire communal ou intercommunal en plusieurs zones. La cartographie joue un rôle majeur dans ce document dans la mesure où le zonage effectué doit être précis puisqu'il détermine la destination de chaque zone. Il existe quatre types de zones pour le zonage de base : les zones urbaines (ZU), les zones à urbaniser (ZàU), les zones agricoles (ZA) et les zones naturelles et forestières (ZN). Ces zones doivent respecter des critères fixés aux articles R.123-5 du Code de l'urbanisme. En sus du zonage de base, il existe le zonage complémentaire. Celui-ci va d'abord concerner les emplacements réservés. Créés par la loi d'orientation foncière 30 décembre 1967, il s'agit de périmètres destinés à recevoir des équipements publics ou collectifs et qui sont soumis à un

statut particulier. Le zonage complémentaire s'applique également aux espaces boisés classés (EBC). L'article L.130-1 du Code de l'urbanisme dispose que « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements ». Ce zonage complémentaire crée des droits particuliers qui viennent se superposer au zonage de base. Ces plans de zonage sont opposables dans un rapport de conformité, tout document qui leur est inférieur doit s'adapter parfaitement à la règle.

Le PLU dispose aussi d'autant de règlements qu'il existe de zones. Ces règlements sont invariablement constitués de 14 articles. Seuls les articles 6 et 7 respectivement relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont obligatoires. Tous les autres articles sont facultatifs.



Exemple de carte de zonage de la commune de Bénouville (PLU de Bénouville)

Le PLU comprend enfin des annexes dites informatives. Elles vont par exemple renseigner sur les servitudes d'utilité

publique opposables au territoire telles que les plans de prévention des risques.

Il convient de noter que lorsque les communes ne sont pas dotées d'un PLU, non plus que d'un POS, le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique. La loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre l'Etat et les collectivités territoriales a imposé aux communes non-dotées d'un document d'urbanisme, d'appliquer la règle de la constructibilité limitée en-dehors des zones déjà urbanisées, il est impossible à la commune de prévoir de nouvelles constructions. Cette règle impérative est à tempérer dans la mesure où elle souffre de nombreuses exceptions. L'application du RNU dans les communes est de plus en plus rare.

## 2) Les droits de préemption : outils fonctionnels des aménageurs

Le droit de préemption est le « droit reconnu dans certains cas à l'Administration, et à certains organismes de droit privé accomplissant une mission de service public, d'acquérir la propriété d'un bien lors de son aliénation par préférence à tout autre acheteur »<sup>9</sup>. Il est aussi défini comme

<sup>9</sup> Lexique des termes juridiques, 15<sup>ème</sup> édition, Dalloz, 2005

« l'avantage qui est donné à quelqu'un, soit par la loi, soit par une disposition contractuelle, de pouvoir se substituer à l'acquéreur d'un droit ou d'un bien pour en faire l'acquisition à sa place et dans les mêmes conditions que ce dernier »<sup>10</sup>.

Il existe de nombreux droits de préemption. Dans le cadre de cette étude, seuls deux d'entre eux seront mis en lumière : le droit de préemption urbain (a-) et le droit de préemption de la SAFER (b-).

#### a- Le droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain (DPU) permet à une commune d'acquérir en priorité un bien foncier ou immobilier lorsqu'il est sur le point d'être aliéné. La commune dotée d'un PLU ou d'un POS approuvé en conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'EPCI peut décider de la création d'un DPU.

**Article L. 211-1 du Code de l'urbanisme** : « Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan (...) »

Lors de la prescription de ce DPU, les secteurs auxquels il va s'appliquer doivent être déterminés. Pour les opérations de ventes ou cessions à titre onéreux, les apports en société de tout ou partie d'un bien immobilier, bâti ou non-bâti, situées dans ces secteurs, le DPU est applicable. Pour autant, si ce droit constitue une limite au droit de propriété en entravant la libre disposition de son bien, il ne peut s'appliquer que s'il répond à un projet d'intérêt général tel l'exemple de la construction de nouveaux logements sociaux dans la commune. De fait, le vendeur d'un bien situé dans un secteur soumis au DPU doit informer la mairie de son intention de vente par une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) (*modèle type de DIA en annexe*). En pratique, cette information est faite pas les notaires. Le vendeur ne peut donc vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite.

Dès l'envoi de la DIA, la commune à deux mois pour accepter ou refuser l'acquisition, son silence dans ce délai vaut refus tacite. Si la collectivité décide d'acquérir, elle doit notifier sa réponse avant ce délai de deux mois. Plusieurs solutions sont possibles : soit la commune accepte la vente aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, dans ce cas, la vente est conclue. Soit, elle propose un autre prix. A défaut d'accord, le prix sera fixé par le juge de l'expropriation.

<sup>10</sup> Dictionnaire du Droit privé, Serge Braudo, (<http://www.dictionnaire-juridique.com/>)

## b- Le droit de préemption de la SAFER

La loi permet aux SAFER de disposer d'un droit de préemption, afin de leur permettre de mener une action cohérente dans le cadre de leurs missions.

La SAFER achète des biens agricoles ou ruraux puis les revend à des agriculteurs, des collectivités, des établissements publics nationaux ou locaux, dont les projets répondent à l'objectif de ses missions. Elles sont systématiquement informées des projets de vente par les notaires et peuvent acheter à la place de l'acquéreur initial.

**Article L. 143-1 du Code rural et de la pêche maritime :** « Il est institué au profit des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à utilisation agricole et de biens mobiliers qui leur sont attachés ou de terrains à vocation agricole, quelles que soient leurs dimensions (...) »

L'exercice de ce droit de préemption a des objectifs multiples. Il vise à l'installation d'agriculteurs ; à maintenir des exploitations agricoles existantes lorsque celles-ci sont compromises par des travaux d'intérêt public ; il permet de lutter contre une certaine forme de spéculation foncière par la réalisation d'une offre d'achat, c'est-à-dire la proposition d'un prix beaucoup plus modéré par la SAFER, le vendeur ayant la possibilité , en cas de désaccord , de retirer son bien

de la vente ; il favorise également la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels.

De nombreux outils juridiques sont mis à la disposition des acteurs locaux en matière d'aménagement. Pour autant, si la loi garantit des moyens d'actions et de contraintes, elle ne saurait être absolue sans être préjudiciable. De fait, elle doit faire preuve de souplesse. Cette maniabilité permet à ceux qui l'appliquent de disposer d'une certaine marche de manœuvre. Aussi, force est de constater qu'il existe une divergence entre le sens des textes, des documents adoptés et la pratique qui en est faite.



## **B- Les acteurs du marché foncier et immobilier du Nord de Caen-la-mer : une réponse aux objectifs des documents d'urbanisme de l'agglomération ?**

Les stratégies résidentielles développées par les ménages concernant un statut d'occupation et un type de logement. Rappelons que le terme stratégie recouvre « l'art de combiner des actions pour atteindre des objectifs »<sup>11</sup>. Le logement fut longtemps une question d'ordre privé sur laquelle les politiques publiques n'intervenaient pas.

### **1 Le Plan Local de l'Habitat de Caen-la-mer**

Le PLH est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire. La crise du logement qui touche l'agglomération caennaise s'exprime à travers trois axes différents<sup>12</sup> :

- Une inflation des prix de l'immobilier, dont leurs niveaux se situent aujourd'hui parmi les plus élevés du Grand Ouest.
- Un essoufflement de la construction neuve sur Caen : cette baisse est due à l'effondrement de la production de logements collectifs, notamment sociaux.
- Des évolutions sociodémographiques et sociétales génératrices de nouveaux besoins pour les familles

<sup>11</sup> Larousse de poche, 2002

<sup>12</sup> Le programme local de l'habitat de Caen la mer 2010-2015, Aucame, n°29, déc. 2010

monoparentales et recomposées, les ménages d'une seule personne et le vieillissement de la population.

Par le biais de ce document d'urbanisme, Caen-la-mer va pouvoir relancer la construction de logements pour enrayer le déficit migratoire et répondre aux besoins de la population. Il a pour but de décliner la politique de l'habitat avec quatre enjeux principaux :

- Enjeu de qualité et de quantité de l'offre de logement
- Enjeu d'urbanisme en équilibrant l'accroissement de l'offre et un développement « économe » du territoire et de l'offre d'équipements et de services.
- Enjeu de cohésion sociale à travers une recherche de mixité sociale et urbain.
- Enjeu de gouvernance qui insiste sur la complémentarité entre les acteurs du logement et leur partenariat.

Après avoir défini les différents enjeux de l'agglomération caennaise, trois grandes orientations ont permis de structurer le PLH :

- ➔ relancer quantitativement et durablement la production de logements.
- ➔ mettre en œuvre une politique locale de l'habitat solidaire qui réponde à des besoins diversifiés.
- ➔ initier un nouveau dispositif de gouvernance et développer des outils pour une plus grande efficacité de l'action publique.<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Ibid.

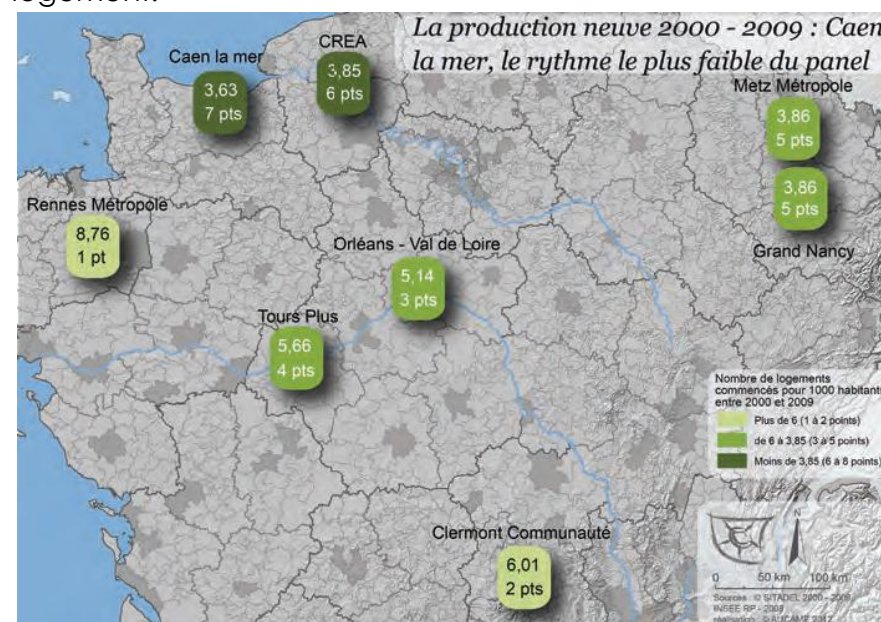
La communauté d'agglomération Caen-la-mer prévoit d'apporter un financement sous forme de subvention avec un budget d'environ 40 000 000 d'euros, pour cette durée d'application 2010-2015, pour favoriser la maîtrise du foncier, la production de logement locatif social, l'accession sociale à la propriété, la réhabilitation thermique du parc social, la réalisation d'Opération

Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le parc privé. L'habitat est le type d'occupation du sol le plus répandu : l'habitat individuel représente 36% de l'espace urbanisé de Caen-la-mer, alors que l'habitat collectif représente seulement 6%<sup>14</sup>. Les nouveaux espaces d'habitat résidentiel sont nombreux sur le territoire et ont des surfaces très variées allant environ de 600 à 1000m<sup>2</sup>. Ils se localisent sur l'ensemble du territoire de Caen-la-mer en continuité d'espaces déjà urbanisés tandis que les nouveaux espaces d'habitat collectif sont moins nombreux et se localisent plutôt sur le pourtour des communes périurbaines. La mobilité est fortement corrélée au lieu de résidence et aux formes urbaines.

Après avoir énoncé les orientations du PLH et quelques constats sur les modes d'habiter, nous pouvons nous poser la question de savoir si les orientations sont conformes aux attentes du marché et aux invariants du marché foncier et immobilier ? Pour cela, nous tenterons d'y répondre aux travers des entretiens des acteurs que nous avons rencontrés

sur les sujets des marchés immobilier et foncier, le logement social et sur les mobilités.

Les marchés de l'immobilier et du foncier sont en crise dans l'agglomération Caen-la-mer. Après une période de dynamisme entre 2004 et 2008, le marché du neuf tend à s'essouffler au regard des niveaux de prix très élevés du marché foncier et souffre donc des premiers effets de la crise du logement.



Carte : « une approche de la tension sur les marchés locaux de l'habitat », Act'Urba, N°5, avril 2012.

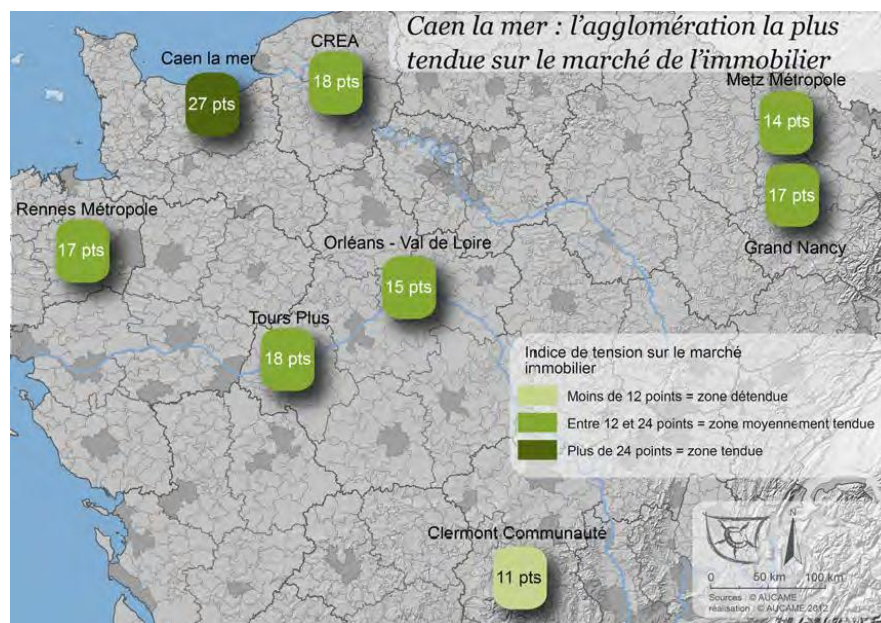
Dans Caen-la-mer, le marché des terres agricoles est fréquemment concurrencé par le marché des terrains à bâtir comme a pu nous le confirmer le directeur de la SAFER Basse-

<sup>14</sup> Actu'urba, Aucame, juillet 2012

Normandie lors d'un entretien. La disponibilité du foncier et son prix sont des éléments rendant complexes l'installation d'agriculteurs et le maintien des exploitations agricoles. Lors de la vente d'un terrain agricole, il est fréquent que le vendeur ait une préférence pour le promoteur comme acquéreur, celui-ci s'adaptant plus aisément à des demandes du marché un peu plus élevées. Cette tendance favorise la spéculation foncière. La SAFER joue un rôle de régulateur du prix du foncier à travers l'exercice de son droit de préemption : obligatoirement informée de la vente d'un bien agricole, la SAFER peut décider de préempter. Cette préemption transite d'abord par la proposition d'une offre d'achat. Soit le vendeur accepte ce prix et la vente est conclue, soit il le refuse, il doit dans ce cas retirer son bien de la vente et ne pourra pas le céder à un tiers. Cette limite au droit de disposer de son bien constitue un outil de régulation du prix du foncier. Cependant, l'efficacité de ce droit de préemption est à tempérer. S'il s'exerce en ZA et ZN, il ne peut l'être en ZU non plus qu'en ZàU. Il s'agit d'une première limite à l'efficacité du droit de préemption de la SAFER. Celui-ci est encore atténué par le fait que les SAFER ne peuvent intervenir dans l'élaboration des documents d'urbanisme. Aussi, si une terre agricole classée en ZA fait l'objet d'une décision de classement en ZàU, la SAFER n'a aucune maîtrise sur cette décision et son droit de préemption n'a plus vocation à s'appliquer. Le droit de préemption de la SAFER s'exerce dans le champ d'application que les collectivités publiques veulent bien lui laisser. L'EFPN dispose de prérogatives similaires à celles de la SAFER, plutôt dans les espaces urbains et

périurbains. Le rôle de l'établissement public foncier de Normandie est de conseiller et de concourir à la mise en œuvre des politiques publiques d'aménagement du territoire. Il a pour vocation de réaliser des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens du code de l'urbanisme, notamment la reconversion des friches industrielles, la réhabilitation des sites urbains dégradés et de leurs abords, la protection des espaces agricoles, la préservation des espaces naturels remarquables, afin de contribuer à l'aménagement du territoire. Aussi, il réalise des études, pour les collectivités, sur ces mêmes thématiques. L'EPF Normandie n'a pas le rôle d'aménageur, ni de constructeur. Il fait bénéficier toutes les collectivités qui le sollicitent d'une ingénierie foncière et du portage financier de projet. La pression urbaine est à l'origine de ce phénomène qui renforce des prix du foncier agricole déjà élevés conséquence d'une bonne fertilité des sols, comme l'a indiqué la chargée de mission du foncier de l'agence d'urbanisme Aucame.

La pression urbaine dans Caen-la-mer appelle à une régulation par les politiques locales, notamment l'agglomération. L'augmentation des prix qui a touché sensiblement le marché de l'accession s'observe également sur le marché locatif. Les niveaux des loyers sur Caen-la-mer continuent d'augmenter et sont les plus élevés des villes du Grand Ouest. (cf. carte Aucame)



Carte : « une approche de la tension sur les marchés locaux de l'habitat », Act'Urba, N°5, avril 2012.

La forme de l'habitat individuel actuelle se caractérise majoritairement par des pavillons. La prédominance de ce type d'habitat dans la production neuve entraîne une faible densité résidentielle sur l'agglomération : 20 logements à l'hectare<sup>15</sup>.

La tension observée sur les marchés de l'habitat a une conséquence sociale avec la difficulté d'accéder au logement pour les catégories les plus modestes, que ce soit pour de la location ou l'accession. L'agent immobilier travaillant sur la commune de Bieville-Beuville sous-entend

<sup>15</sup> Ibid.

que les prix de l'immobilier ont baissé depuis 2008 mais que les prix restent relativement chers pour l'acquisition d'un bien, la faiblesse des prix est surtout portée sur des biens des années 80, logements devenus moins attractifs. L'agence d'urbanisme de Caen-la-mer a mis en place un répertoire par les travaux d'un observatoire sur le foncier afin de comprendre les dynamiques des prix sur le territoire de l'agglomération. Plusieurs outils sont consultables sur internet et à la portée de tous comme le site internet [immoprix.fr](http://immoprix.fr) qui référence le prix moyen à bâtir et l'outil SITADEL, qui est une base de données, qu'on retrouve sur le site internet de la DREAL Basse-Normandie, elle permet le suivi des opérations faisant l'objet d'un permis de construire. Le constat est unanime, le territoire nord-caennais est attractif par ses terres, par son bâti ancien très qualitatif, son réseau routier et la place du transport collectif aux seins des communes. Par son attractivité, les élus vont-ils réussir à mettre en place les orientations du PLH ?

L'apparition du logement social : « le logement locatif social est un logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes aux revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre. »<sup>16</sup>. Aujourd'hui, la demande en logements locatifs sociaux est de plus en plus importante. L'éclatement des structures familiales, le vieillissement de la population ou la conjoncture économique ont profondément modifié les politiques du logement justement en la matière la loi Duflot avec un relèvement de 20

<sup>16</sup> Le logement locatif social, Aucame, n°40, février 2012.

à 25% du nombre de logements sociaux dans les communes de plus de 3500 habitants.

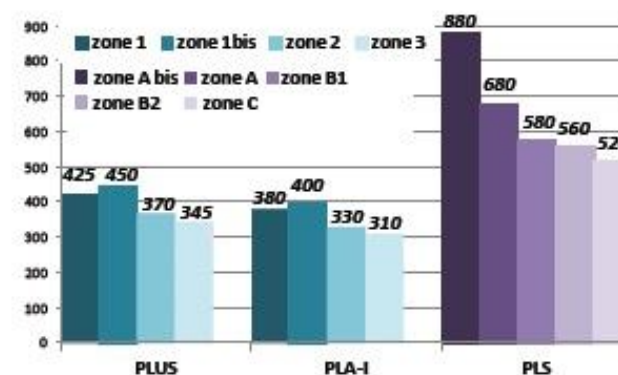
Le logement social se définit d'après la réunion selon trois éléments :

- Un plafond de loyer
- Un plafond de ressources
- Un conventionnement afin de bénéficier d'aides personnalisées au logement.

Le logement social est une étape qui permet d'enclencher le parcours résidentiel de certains ménages qui ne peuvent accéder à un moment donné de leur vie au marché libre.

De plus, il constitue un outil puissant, pour les collectivités locales, en faveur de la mixité sociale. Il s'est adapté aux évolutions de la société et doit maintenant répondre à une stratégie urbaine de développement durable. L'enjeu est de créer, d'inventer de nouvelles formes d'habitat. L'offre en logement social se localise surtout sur les centres urbains et les secteurs périurbains est, sud-est de l'agglomération Caennaise. Le président de l'Association Régionale de l'Habitat Social (ARHS) a mis en évidence que c'était un inter organisme car il y a un partenariat entre les collectivités, l'Etat, les financeurs, les associations locataires, les travailleurs sociaux et les foyers. Il nous fait part que 65% de la population est éligible aux logements sociaux, la demande est forte et les bailleurs sociaux recherchent à y répondre par des opérations d'aménagement et par une stabilisation des

**Plafonds de loyer**  
en € pour 70 m<sup>2</sup> de la surface utile\*



Source : Circulaire du 1er février 2012 relative à la fixation des loyers

**Plafonds de ressources\*\***  
au 1er janvier 2012 en euros  
(Hors Paris et Île-de-France)

| Nombre de personnes | Logement financé par le PLUS | Logement financé par le PLA-I |
|---------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 1                   | 19 417                       | 10 678                        |
| 2                   | 25 930                       | 15 559                        |
| 3                   | 31 183                       | 18 709                        |
| 4                   | 37 645                       | 20 818                        |
| 5                   | 44 284                       | 24 357                        |
| 6                   | 49 908                       | 27 450                        |
| Par personne suppl. | 5 567                        | 3 061                         |

Source : Arrêté du 29 juillet 1987 modifié par arrêté du 22 décembre 2011

prix.

Aujourd'hui, la demande est forte pour peu de logement donc une enquête a été menée afin de mettre en place une base de données sur l'occupation et le parc social. Elle permet au mouvement HLM d'avoir de l'information, de comprendre les nouveaux enjeux et ainsi appliquer un diagnostic sur les nouveaux besoins de la population. Le chargé d'étude de La Plaine Normande nous explique que leur domaine d'intervention dépend des élus et de leurs objectifs en termes d'installation de logement social, c'est une volonté politique avant tout.

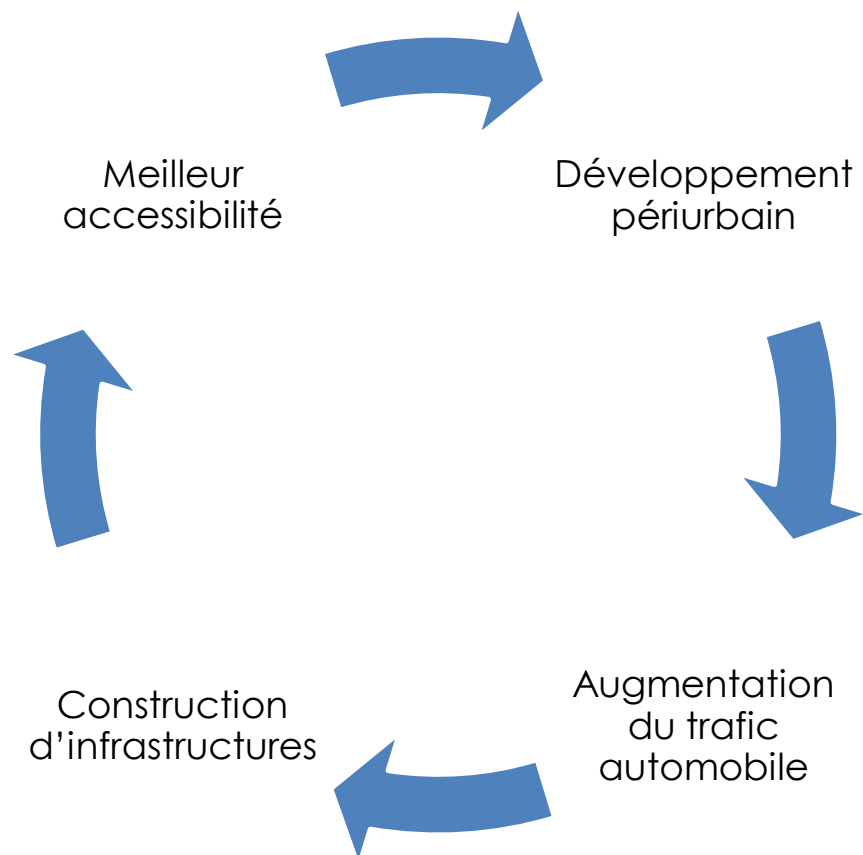
Le dernier recensement de 2008 met en évidence une forte rotation de la population depuis cinq ans. D'après le PLH, les chiffres révèlent des mouvements migratoires qui restent, pour une large majorité, circonscrits au Calvados. Cependant, les secteurs Nord, Nord-ouest et Nord-Est de l'agglomération se caractérisent par un maintien des deux tiers de la population dans leur logement. Cela suppose de comprendre le territoire dans les dynamiques de déplacements et les pratiques des ménages. L'étalement urbain ne se fait plus en contiguïté avec les espaces bâtis existants, mais par dissémination de zones résidentielles pavillonnaires dans les espaces périphériques. Cet éloignement géographique est possible grâce à l'usage massif et quotidien de l'automobile et des réseaux de transports collectifs. Il faut pour cela comprendre les mécanismes de la mobilité du quotidien dans les espaces périurbains, et ainsi cerner le rapport complexe qui unit

l'habitant périurbain à un outil indispensable à ses déplacements, la voiture. En effet, les transports en commun de l'agglomération contraignent les ménages à se substituer aux horaires, ce qui laisse peu de marge de liberté à la population pour les loisirs, les besoins, cela n'offre pas plus d'autonomie et de souplesse par la fréquence fébrile des passages.



Carte : réseaux de bus et tram Twisto, site internet Twisto

La carte ne permet pas de lire correctement le réseau des transports en commun mais nous pouvons distinguer le fait qu'il y ait peu de ligne de bus qui dessert la plupart des communes du nord de l'agglomération. Les collectivités locales investissent de plus en plus dans les transports collectifs



afin de diminuer la place de la voiture en ville. La problématique des mobilités est intégrée dans les objectifs du Schéma : les effets de la périurbanisation, PLH Caen la mer, Aucame, 2009

Plan de Déplacements Urbains (PDU). Il a été élaboré en 2001 afin de coordonner les modes de déplacements sur le territoire et de renforcer la cohésion sociale et urbaine entre les communes de l'agglomération caennaise. Les objectifs

principaux sont de réduire l'usage de l'automobile afin de privilégier les transports collectifs (bus verts, bus et tram Twisto, trains et Véol), d'organiser un plan de mobilités domicile-travail et réaménager la voirie et les places de stationnement. Le PDU a été mis en place en collaboration avec les élus des communes qui composent l'agglomération et c'est grâce à ce partenariat qu'un diagnostic a été élaboré et que le plan d'actions s'est développé.

La périurbanisation est un phénomène qui entraîne l'augmentation du trafic automobile sur l'agglomération et sur le périphérique, ce qui oblige à la communauté d'agglomération de mettre en place de nouvelles infrastructures avec le développement des transports en commun. Effectivement, la voiture par essence correspond au mode de déplacement le plus efficace, c'est pour cela que les élus tentent de pallier à ce manque de desserte des transports collectifs en réponse aux exigences du Plan de Déplacement Urbain dans leur commune et dans le même temps répondre aux besoins d'une population moins mobile. Le réseau routier est relativement dense et était performant (cf.annexes), en effet, l'usage massif de la voiture entraîne des embouteillages aux heures de pointe aux abords de l'aire urbaine de Caen. Il est bien évident que pour des raisons environnementales mais aussi faciliter au mieux l'accès aux services qu'offre l'agglomération, il est pertinent que l'agglomération mette en place une vraie démarche de mobilités et créer ainsi une vraie cohésion sociale par les transports collectifs.

## 2) Bilan de l'aménagement réglementaire des communes de l'espace d'étude

D'après la loi MOLLE (Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion) du 25 mars 2009, les objectifs de la production neuve doivent être déclinés par commune<sup>17</sup>. On retrouve ces différentes orientations générales et spécifiques dans les Plans d'Occupation du Sol ou dans les Plans Local d'Urbanisme de chacune des communes en matière de typologie, de densités résidentielles et de gamme de logements. Ces objectifs devront être atteints pour 2015, date de fin du dernier PLH. Les communes correspondant au nord caennais font parties du périmètre des couronnes périurbaines hormis Epron et Blainville sur Orne qui correspondent à la couronne urbaine.

|                           |           | DISPOSITIONS GENERALES :<br>Ce qui s'applique à l'échelle<br>de la commune | DISPOSITIONS<br>PARTICULIERES :<br>Pour une opération portant sur un<br>terrain en extension > 1 hectare |
|---------------------------|-----------|--|--|
| CAEN                      | Typologie | Collectif : 75 %<br>Intermédiaire : 20 %<br>Individuel : 5 %               | Au moins 95 %<br>de collectif ou intermédiaire   |
|                           | Densités  | 78 logements/ha  | 78 logements/ha  |
|                           | Gamme     | Privé : 52 %<br>Accession sociale : 15 %<br>Locatif social : 33 %          | Au moins 28 %<br>de Logement Locatif Social  |
| HEROUVILLE<br>SAINT-CLAIR | Typologie | Collectif : 60 %<br>Intermédiaire : 25 %<br>Individuel : 15 %              | Au moins 85 %<br>de collectif ou intermédiaire   |
|                           | Densités  | 59 logements/ha  | 59 logements/ha  |
|                           | Gamme     | Privé : 52 %<br>Accession sociale : 20 %<br>Locatif social : 28 %          | Au moins 23 %<br>de Logement Locatif Social  |
| CENTRES<br>URBAINS        | Typologie | Collectif : 60 %<br>Intermédiaire : 25 %<br>Individuel : 15 %              | Au moins 85 %<br>de collectif ou intermédiaire   |
|                           | Densités  | 52 logements/ha  | 52 logements/ha  |
|                           | Gamme     | Privé : 50 %<br>Accession sociale : 20 %<br>Locatif social : 30 %          | Au moins 25 %<br>de Logement Locatif Social  |
| COURONNE<br>URBAINE       | Typologie | Collectif : 30 %<br>Intermédiaire : 40 %<br>Individuel : 30 %              | Au moins 70 %<br>de collectif ou intermédiaire   |
|                           | Densités  | 31 logements/ha  | 31 logements/ha  |
|                           | Gamme     | Privé : 45 %<br>Accession sociale : 25 %<br>Locatif social : 30 %          | Au moins 25 %<br>de Logement Locatif Social  |
| COURONNE<br>PÉRIURBAINE   | Typologie | Collectif : 10 %<br>Intermédiaire : 50 %<br>Individuel : 40 %              | Au moins 60 %<br>de collectif ou intermédiaire   |
|                           | Densités  | 20 logements/ha  | 20 logements/ha  |
|                           | Gamme     | Privé : 50 %<br>Accession sociale : 25 %<br>Locatif Social : 25 %          | Au moins 20 %<br>de Logement Locatif Social  |

Tableau : tableau récapitulatif des orientations pour Caen la mer, Le programme local de l'habitat de Caen la mer 2010-2015, Aucame, N°29, décembre 2010

<sup>17</sup> Le programme local de l'habitat de Caen la mer 2010-2015, qu'en savons-nous ?, Aucame, n°29, décembre 2010.

|                        | Mixité<br>sociale/générationnelle | Logement<br>social/intermédiaire        | Densification                                   | Étalement urbain   |
|------------------------|-----------------------------------|---|---|--|
| Benouville             | +                                 | Non renseigné                           | Au cœur de bourg                                | Continuité de l'urbanisme existant                                 |
| Bieville-Beuville      | ++                                | 25% / 25%                               | Moyenne : 15lgts/ha                             | Limité : expansion à l'ouest et au nord est                        |
| Blainville sur Orne    | ++                                | Démarche sociale forte                  | Au cœur de bourg                                | Extension limitée  |
| Cambes en Plaine       | Non renseigné                     | Non renseigné                           | Au cœur de bourg                                | Extension limitée  |
| Epron                  | ++                                | +                                       | Au cœur de bourg                                | Diversification du parc  |
| Hermanville sur Mer    | Non renseigné                     | Non renseigné                           | Au cœur de bourg                                | Ouvert à la construction   |
| Lion sur Mer           | Non renseigné                     | Non renseigné                           | Au cœur de bourg                                | Construction individuelle  |
| Mathieu                | Non renseigné                     | Non renseigné                           | Vocation à se densifier                         | ZU grandes parcelles   |
| Périers sur le Dan     | Non renseigné                     | Non renseigné                           | Bourg : ouvert à de petits ensembles collectifs | Construction individuelle ou de petits ensembles de faible densité |
| Saint Aubin d'Arquenay | Non renseigné                     | Non renseigné                           | Non renseigné                                   | Non renseigné  |
| Saint Contest          | ++                                | Minimum 15% par opération d'aménagement | Rapprochement des hameaux                       | Ouvert à la construction   |
| Villons les Buissons   | Non renseigné                     | Non renseigné                           | Non renseigné                                   | Non renseigné  |

Tableau : Synthèse des PLU des communes du Nord caennais

+ : Notifié dans le PLU

++ : Mis en évidence dans les orientations du PLU



Certaines communes insistent sur leurs objectifs à atteindre en termes de mixité sociale et d'intégration du logement social et intermédiaire (soutien à la primo accession grâce à des prix d'achats encadrés, petits logements, maison de ville...). Le PLU doit être compatible avec les différents documents qui sont établis au sein de l'agglomération de Caen la mer comme le SCoT, le PLH et le PDU. Les « communes sont très incitées à l'intégration des logements sociaux dans leur espace mais les choses ne seront pas bouclé d'ici 2015, on avance petit à petit, cela demande une grande réflexion et du temps pour mettre en place une telle opération » propos rapporté du maire de Blainville-sur-Orne, qui explique que toutes les communes ne s'inscrivent pas dans les orientations du PLH. Elles sont très fortement incitées par l'agglomération mais toutes ne répondent pas à ce jour, aux exigences demandées. De plus, l'accès à l'information pour tous n'est pas évident dans la mesure où les documents d'urbanisme ne sont pas disponibles au format numérique et il faut donc se déplacer à la mairie.

Les communes du secteur d'étude sont en majorité assez denses en termes de logements, d'habitats individuels, de petits collectifs en cœur de bourg et l'étalement urbain se fait de manière contrôlée par le document d'urbanisme communal mais en règle générale, les zones à urbaniser sont ouvertes à la construction sur des espaces délimités par des cartes de zonage. Les communes non renseignées dans le tableau font partie des communes qui répondent pas complètement aux orientations données par le PLH. Le PLH étant au-dessus du PLU, les communes devront se mettre en conformité avec les objectifs en terme d'habitat. Quant à la mixité sociale, elle passera par l'équilibre entre les logements sociaux et l'habitat privatif, le maire de Blainville-sur-Orne

souligne qu'il ne rencontre pas de problèmes majeurs au sein de sa commune, il faut accompagner au mieux la population, cela passe par le bien vivre ensemble que l'on retrouve dans les équipements publics, tels que la fréquentation des équipements sportifs et socio-éducatifs.

Les aménagements se font progressivement mais il n'est pas sans rappeler que cela se fait en accord avec les élus. Il existe une réelle demande en termes de logement, il est important d'y répondre correctement mais aussi de penser les opérations à long terme. Les documents d'urbanisme permettent ainsi d'orienter les équipes municipales sur l'avenir de leurs communes. La collaboration entre les différents acteurs est primordiale, le partenariat avec les opérateurs et les élus est essentiel afin que les opérations s'inscrivent avec les exigences des documents d'urbanisme. C'est ce que l'on va tenter de voir dans cette dernière partie.

### III) Etudes pratiques du terrain

#### A- Deux études de cas

1) Biéville-Beuville : l'accès à la propriété privée, « les hameaux du Moulin »

-Fiche d'identité de la commune

-Le lotissement du Hameau des Moulins

2) Blainville-sur-Orne : un projet de logements sociaux, « La résidence de l'église »

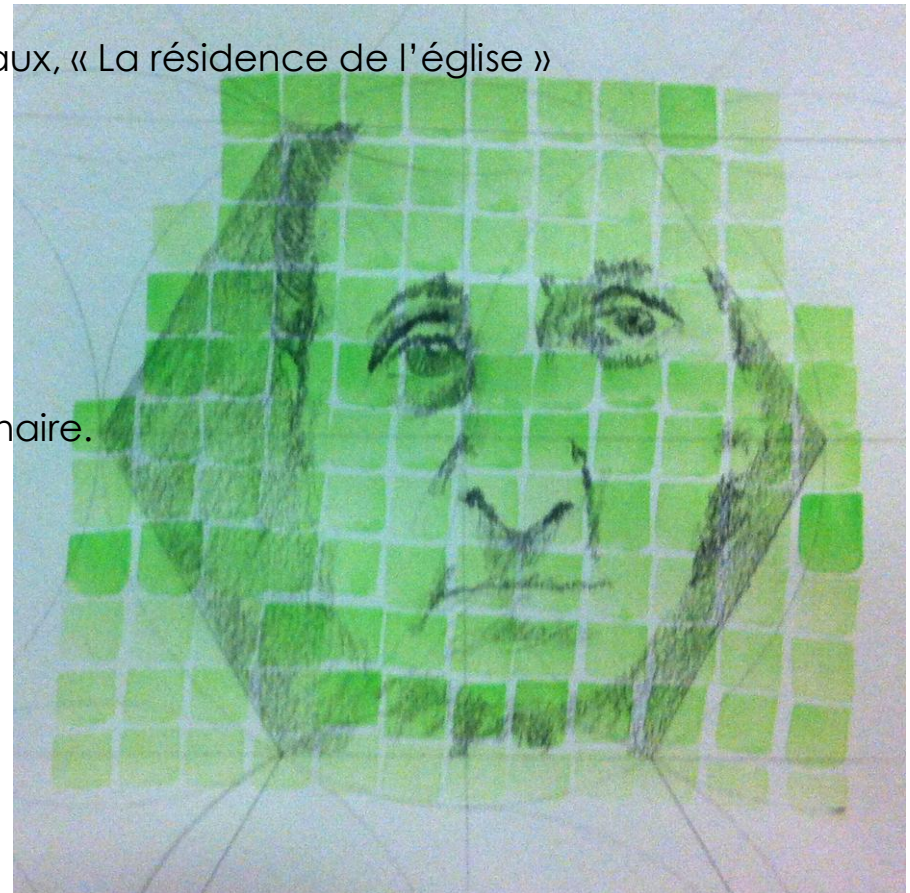
-Fiche d'identité de la commune

-La résidence de l'église

#### B- Une vision artistique de la zone d'étude

1) De l'autre côté du miroir

2) Etude d'un lieu - Portrait de la banlieue pavillonnaire.



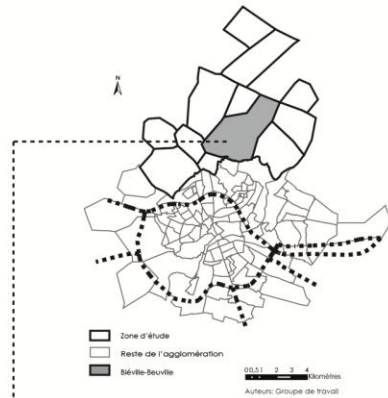
## A- Deux études de cas

### 1) Biéville-Beuville : l'accès à la propriété privée, « Les hameaux du Moulin »

#### a- Fiche d'identité de la commune

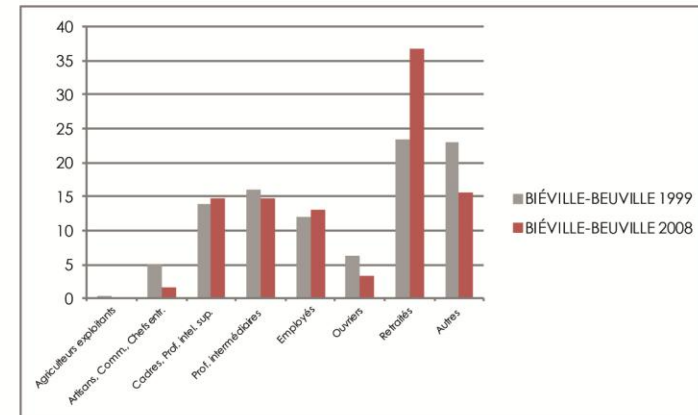
#### Fiche d'identité de la commune de Biéville-Beuville

Biéville-Beuville dans Caen-la-mer

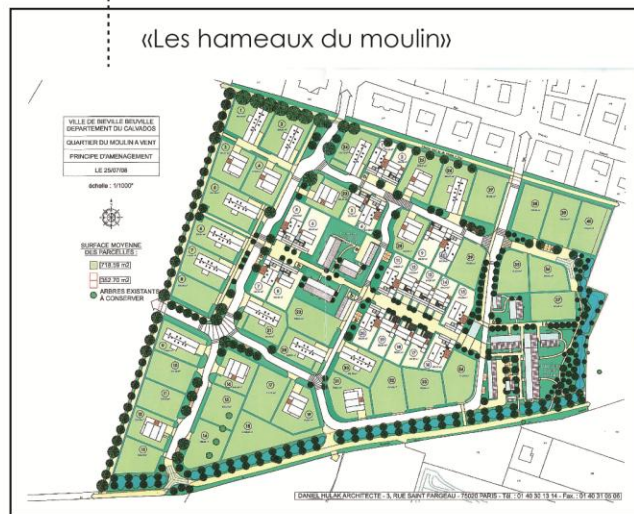


**1999**  
2191 habitants  
**2008**  
2525 habitants  
**2000-2008**  
81 transactions  
14 147 000 euros

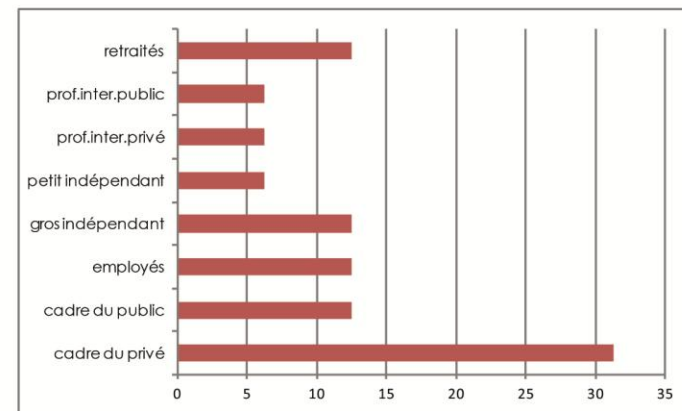
Evolution de la structure sociale communale



«Les hameaux du moulin»



Répartition socio-professionnelle des acquéreurs résidentiels



## b- Le lotissement des Hameaux du Moulin

### Les Hameaux du Moulin

À Biéville-Beuville, " Les Hameaux du Moulin " s'inscrivent dans un ensemble résidentiel privilégié de 40 maisons de construction traditionnelle et à l'architecture soignée offrant espace, lumière et convivialité. Nos maisons vous font profiter d'une distribution optimisée permettant de concilier confort individuel et vie de famille, esthétisme et fonctionnalité. Leur jardin s'intègre dans un cadre paysager afin de vous apporter confort et intimité.

Avec ses 2.500 habitants, Biéville-Beuville est idéalement placée à l'entrée de l'agglomération de Caen. Située à mi chemin entre Caen et la mer, Biéville-Beuville a su, grâce à un urbanisme raisonné, se développer harmonieusement au fil des années et offrir ainsi à tous des équipements de choix permettant à chacun de bénéficier d'une qualité de vie exceptionnelle. A Biéville-Beuville, la qualité de vie se mesure aussi à la richesse et au dynamisme de son centre bourg et de sa zone artisanale, avec ses nombreux commerces et services diversifiés, garants d'un vrai confort de vie de proximité. Biéville-Beuville présente un riche patrimoine archéologique avec plus de 50 sites, témoin d'un bon vivre sur la commune depuis 7.000 ans ! "Les Hameaux du Moulin " profitent tout particulièrement de la proximité des écoles maternelle et primaire, tout comme les équipements sportifs qui offrent toute l'année de multiples activités. Le Golf de Caen, très apprécié pour la qualité de son parcours champêtre fait de belles parties boisées et vallonnées, est installé en grande partie sur la commune de Biéville-Beuville

(European Homes.fr)

Avant même de commencer l'entretien, la maire de Biéville-Beuville m'avertit d'une chose. Le projet et la concrétisation du projet du quartier « Les hameaux du moulin » est « une opération peu représentative » dans la commune »

Le terrain sur lequel l'opération immobilière a été réalisée était situé en ZàU (Zone à Urbaniser) dans le PLU de la commune. Les propriétaires du terrain, situés en région parisienne ont souhaité vendre ce bien foncier. Plusieurs opérateurs se sont positionnés. « Comme ces personnes avaient des liens proches avec European Homes, ce sont eux qui ont facilement remporté le marché » En effet l'aménagement du quartier « les hameaux du moulin » a été réalisé par European Homes, même si le maire nous confie ne pas forcément adopté la même vision de ce qu'est l'urbanisme et l'aménagement. « Ils nous avaient déjà donné une mauvaise impression avec un projet sur Epron. On les pratique avec beaucoup de réserve »

La commune, qui intervient dans ce projet auprès de l'opérateur, pour évaluer et introduire les obligations d'aménagement qui émane du PLH et du PLU, a été séduite par le projet à plusieurs égards. Tout d'abord, et avant tout, selon le Maire, ce qui était intéressant relevé du défi paysager qu'enfermait le projet. « Le projet est atypique car le projet à été monté par un architecte urbaniste dont la volonté était de donner une dimension paysagère à l'opération. C'est surtout ça qui nous a convaincu, plus que les porteurs du projet eux-mêmes (European Homes) » Le projet paysager de l'opération repose sur le principe de voirie douce, voirie partagée entre les voitures, les

piétons, les cycles, ce qui semble parfois poser quelques problèmes face aux habitudes motorisée du périurbain. « C'est certainement mal perçu par les habitants. On a des voiries, sans bordures, limitées par des plantations. On a aussi imposée des zones 20km/h à l'opérateur pour faire comprendre la trame principale du projet. ».

Enfin l'opération a séduit la municipalité parce qu'elle disposait, selon eux, d'une cohérence morphologique. « C'est une opération qui cherche une cohérence morphologique, puisque European Homes est à la fois aménageur et constructeur. Ils ont conçu et réalisé, les parties communes, les logements locatifs sociaux, et les logements primo-accédants. Pour les lots libres ils n'influencent pas sur les constructions, même si l'architecte de l'opération est aussi architecte conseil. Il y a donc possibilité de consultation pour les acquéreurs de ce type de biens. ». « Il nous paraissait intelligent de maîtriser l'architecture, compte tenu des biens patrimoniaux de valeur à côté de l'opération. Nous ne voulions pas de simples pavillons les uns à côté des autres. »

Au-delà de ces dispositions paysagères, la commune a tenu à respecter les résolutions qu'elle avait prises en termes de densité de l'habitat sur les opérations immobilières nouvelles. « L'opération des hameaux du Moulin c'est 80 et quelques logements. Nous avons, nous, en 2007, avant que l'agglomération se mette en branle sur le sujet d'aménagement, adopté un PADD à objectif de 25 ans dans le PLU, pour donner une vision d'avenir à la commune, notamment en introduisant des notions de densité. ». En effet, le PLU de Biéville-Beuville indique une obligation de densification des opérations, passant d'une planification de 8

logements à l'hectare à 17 logements à l'hectare en moyenne.

Les objectifs du projet, à l'image des objectifs de l'aménagement communal résident donc dans la validation des projets de nouveaux quartiers plus denses, qui répondent à des aménités paysagères. La municipalité cherche aussi à tenir des engagements de l'agglomération (PLH) en matière de types de logements. Sur les opérations, il faut 25% de logements sociaux, 25% de logements sociaux à accès privé et 50% de logements privés. On trouve alors derrière ces dispositions, une volonté de mixité sociale et d'accès plus large au logement sur cette commune. Il semble tout de même que ces obligations fassent l'objet de stratégies de contournement. En effet, European Homes a pratiqué de prix de revient totaux des logements trop importants par rapport aux prix prévus à l'origine. « Des opérateurs nationaux basés à Paris offrant 45 euros du m<sup>2</sup> de terrain, alors que les opérateurs locaux étaient plutôt autour de 22-23 euros. Il y a un décalage dans la façon de faire ». European Homes c'est positionné sur le marché de l'achat foncier par cette gamme de prix. « Le prix du m<sup>2</sup> étant déjà élevé, vous vous doutez bien qu'on ne pouvait pas faire du logement social. On a tenu nos 25% de logements sociaux, mais ce n'est pas un type d'habitat ciblé pour les plus faibles revenus » C'est bien à cause de cet élément que le prix de revient des biens est plus cher que ce qu'espérait la municipalité. Réside en cela un élément fondamental des questions posées autour de l'accès au logement privé et du pouvoir réel de la mairie ou de l'agglomération, au travers leurs documents d'urbanisme et leurs positionnements politiques. Ont-ils les moyens de leurs ambitions, quant à l'origine, une parcelle en ZàU est vendue

par un privé à un promoteur à des prix, comme nous pouvons les constater à Biéville. Ces prix d'achats impactent évidemment sur le prix de sortie des biens construits.



« L'opérateur a suivi le programme de la commune mais en décalage avec les prix que nous attendions, c'est pour cela que nous ne sommes pas dans une relation de confiance ». Par cette citation, le maire évoque, en quelque sorte, son désarroi. Mais qu'espérait-il en validant un tel projet ? La municipalité avait conscience du projet et du prix d'achat du foncier à l'origine. La « publicité du promoteur laisse entendre des interrogations. Il était évident que les biens, en sortie, allaient être plus chers que chez un promoteur local. « Les prix de sorti sont excessifs, 20 000 euros plus chers pour un lot de 600m<sup>2</sup>, et 20 000 à 30 000 euros plus chers pour les biens clefs en mains primo-accessions. A

l'échelle de l'agglomération la norme c'est de faire du logement de premier accès à 180 000 euros, mais clairement vous n'en trouverez pas au nord de Caen, vous les trouverez au sud. Ici, pour un 85m<sup>2</sup>, là où European Homes livre des biens immobiliers pour 220 000 euros, on trouve la même chose chez Francelot et Edifidès autour de 185 000 euros. »

Cela pose finalement la question de la mixité sociale. Le maire nous en fait part. « Le prix du m<sup>2</sup> étant déjà élevé, vous vous doutez bien qu'on ne pouvait pas faire du logement social. On a tenu nos 25% de logements sociaux, mais ce n'est pas un type d'habitat ciblé pour les plus faibles revenus » Au regard de ces éléments c'est tout la stratégie communale qui est mise en péril. En effet l'objectif final de la commune est de rajeunir sa population (On a pu constater d'un vieillissement important entre 1999 et 2008.). Pour cela elle veut combiner le développement des services de proximité, les constructions de logements privatifs moins chers que le marché, accessibles par des populations aux plus faibles revenus, en général de jeunes primo-accédants. « Il faut que notre plan d'aménagement communale combine le maintien et l'accroissement de la population jusqu'à un seuil d'équilibre, un bassin social local qui permettent à nos nouveaux services de proximité de perdurer dans le temps. On ne peut pas attirer les gens sans les services. Pour exemple, on a tenté de relancer la boulangerie, dont l'activité est aujourd'hui en berne. »

L'exemple de cette opération mixte cristallise bien les questionnements sur lesquels nous pouvons nous positionner. En effet une municipalité détient un pouvoir réglementaire

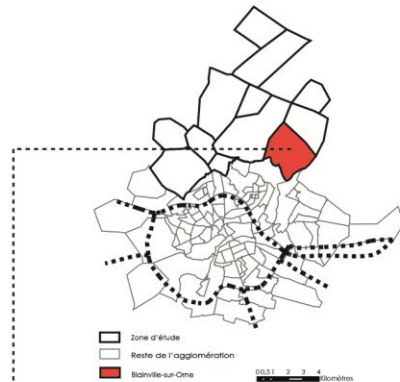
face à l'aménagement. Elle détient des projets politiques. Mais toutes ces volontés se trouvent limitées à la réalité du marché, formé avant tout par l'offre et la demande, de promoteurs, de bailleurs sociaux, de vendeurs de fonciers, notamment les agriculteurs.



2) Blainville-sur-Orne : un projet de logement Sociaux,  
 « La résidence de l'église »  
 a- Fiche d'identité de la commune

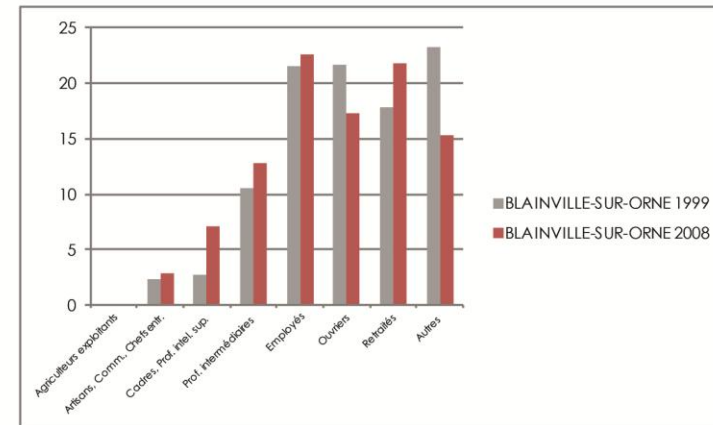
### Fiche d'identité de la commune de Blainville-sur-orne

Blainville-sur-orne dans Caen-la-mer



**1999**  
 4390 habitants  
**2008**  
 6002 habitants  
**2000-2008**  
 12 transactions  
 2 802 000 euros

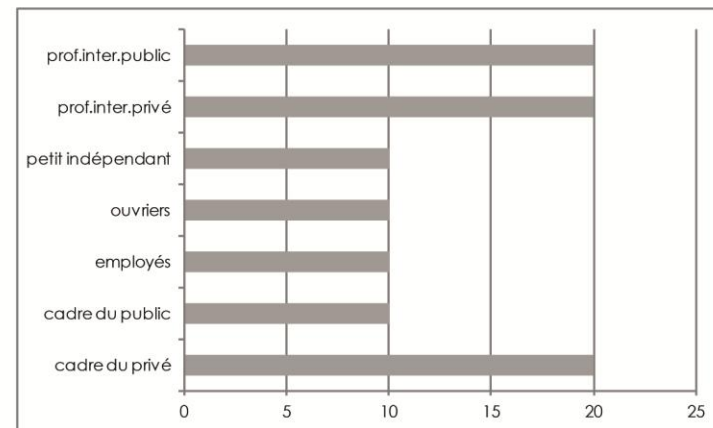
Evolution de la structure sociale communale



« la résidence de l'église »



Répartition socio-professionnelle des acquéreurs résidentiels



### b- La Résidence de l'église

Dans sa mission de bailleur social, La Plaine Normande a en charge un programme de construction de logements sociaux, « la Résidence de l'église ». Il s'agit de détruire 82 logements collectifs HLM pour réaménager 152 logements individuels ou en petit collectif (voir annexes). La Résidence de l'église sera un éco-quartier à vocation sociale. Ce nouveau quartier dont la livraison est prévue pour 2015 accueillera uniquement des locataires sociaux.



**Les logements collectifs HLM en place avant aménagement de « La Résidence de l'église » (photo personnelle)**

Ce projet de réaménagement a été initié par la commune de Blainville-sur-Orne. La réhabilitation de ce quartier a été suggérée par le maire de la commune au

bailleur social La Plaine Normande. L'objectif est d'améliorer la vie de quartier en mettant en place « une stratégie politique issue de la volonté de l'équipe municipale » d'après le maire de la commune. « Il s'agit de recomposer le cœur de ville tout en maintenant des logements sociaux de qualité. Un conseil municipal aurait très bien pu, dans un cœur de commune, faire le choix de décupler les logements privatifs et de faire disparaître ou de repousser à la périphérie de la ville les logements sociaux. Il s'agit d'un acte volontaire, en parallèle de quoi le logement privatif continue de se développer ».

En matière de logement social, Blainville-sur-Orne s'avère être un modèle dans le nord de l'agglomération de Caen-la-Mer. La commune dispose d'un parc résidentiel principal composé de 45% de logements sociaux. Ce taux est largement supérieur à celui imposé par la loi, étroitement lié avec le passé économique et ouvrier de la ville. Le dispositif de mixité sociale mis en œuvre par le maire de la commune constitue une ligne directrice de sa politique. « La mixité sociale ne se retrouve pas dans la notion d'habitat, elle se retrouve dans la vie de quartier, dans les relations des habitants à travers leur utilisation des équipements ».

Pour le bailleur social La Plaine Normande, le projet de « La Résidence de l'église » constitue une « expérimentation » sociale. Il s'agit de densifier fortement cette zone en remplaçant les 84 logements existants par 152 nouveaux logements. Le bailleur social reconnaît que « ce projet est dense, c'est presque le double de logements qui va être créé sur cette zone ». Il s'agit en l'état d'une opération de densification massive en matière d'habitat social. Ce

programme est proposé sous la forme d'un éco-quartier. Néanmoins, alors que « La Résidence de l'église » n'est encore qu'au stade embryonnaire, le bailleur social est sceptique : « La population qu'on y logera n'est pas spécialement prête à vivre en éco-quartier, à se déplacer à pied ou en vélo, à l'heure actuelle, je pense que ça posera problème : les gens veulent se garer au pied de chez eux ».

Malgré cette bonne volonté politique de toucher un public par une prise de conscience des enjeux environnementaux à travers l'habitat, il convient de se demander si cette politique est adaptée ? Il est surprenant de constater le désaveu d'un programme alors que celui-ci n'est encore qu'à l'état de projet. Sensibiliser un public parfois distant des préoccupations environnementales grâce à un mode de vie est une forme de pédagogie. Pour autant, pour que ce mode de vie soit éducatif, il ne doit pas être contraignant pour ses habitants. Cela est d'autant plus vrai que les habitants de logements sociaux sont souvent moins mobiles que d'autres types de populations, comme le soulignent certains auteurs tels Jean-Pierre Orfeuil dans son ouvrage *Transports, pauvreté, exclusions*. Il est donc nécessaire que cette sensibilisation aux questions environnementales soit compensée par des moyens de locomotion efficaces et à moindre coût. La commune s'avère bien desservie par les voies routières mais cela suppose de disposer d'un véhicule personnel et d'être mobile, ce qui ne sera pas nécessairement le cas de chacun



**Maquette du futur quartier « La Résidence de l'église »**

(source : OMAC- Blainville-sur-Orne)

des habitants de ce quartier. En ce qui concerne les transports en commun, la commune est desservie par quatre lignes de bus, trois diurnes et une nocturne. Pour une commune située en périphérie de Caen, la desserte est satisfaisante. Il convient tout de même de tempérer ce

propos dans la mesure où la commune de Blainville-sur-Orne est en première couronne de l'agglomération, la desserte des transports en commun va différer selon la situation géographique de la commune par rapport au pôle urbain qu'est Caen.

Il convient ensuite de relever l'importante densification dont ce projet fait l'objet. Comme le souligne le bailleur social La Plaine Normande, le nombre de logements est quasiment doublé sur une surface identique. Cela pose la question du cadre de vie qui sera offert à ses habitants car une densification importante suppose davantage de population concentrée dans un même espace. Les rapports entre individus, plus nombreux, peuvent être plus complexes que dans une zone où l'habitat est moins dense et peuvent les amener à se retirer de la sphère publique pour se replier dans leur sphère privée. Le cadre de vie perd alors de sa valeur : l'espace public n'est plus un lieu de rencontres ni de partages mais seulement un lieu de passage. L'appropriation d'une identité des lieux par les habitants devient difficile. De ce fait, proposer une densification massive de logements sociaux sous la forme d'un éco-quartier permet de proposer un environnement plus agréable aux habitants. Cet éco-quartier s'amorce comme une session de rattrapage aux clivages susceptibles d'intervenir entre les habitants. Celle-ci ne sera efficace que si les questions environnementales intéressent les habitants de ce quartier, à défaut de quoi, le cadre de vie proposé se révélera être tout à fait inconvenant pour ses habitants.

L'appropriation de l'espace amène aussi la question de la mixité sociale, corde sensible de la politique

communale de Blainville-sur-Orne. « La Résidence de l'église » est un quartier destiné aux seuls attributaires de logements sociaux. La notion de mixité sociale suggère des hétérogénéités au sein d'un même espace, ce qui rend difficile son application au projet de quartier de « La Résidence de l'église ». Il s'agira davantage d'un espace où s'exerce une certaine ségrégation socio-spatiale pourtant contraire aux objectifs fixés par les politiques de la commune.

L'adhésion au quartier de « La Résidence de l'église » va dépendre des stratégies qui seront employées pour intégrer sa population à la ville et éviter qu'elle ne s'enferme dans son quartier. Les risques pris sont importants. S'il s'agit d'une « expérimentation » pour le bailleur social La Plaine Normande, il est possible de se demander quel est l'apport de ce quartier pour la commune ? Il n'est pas exclu que les intentions communales soit uniquement à vocation sociale, ligne de conduite de Blainville-sur-Orne due en partie à son passé ouvrier. En outre, il n'est pas non plus inenvisageable qu'elles soient politiques. L'objectif serait celui d'accroître la démographie de la commune et donc, plus indirectement, de renforcer son pouvoir politique au sein de l'agglomération de Caen-la-Mer.

Ces visions et interrogations scientifiques autour du périurbain, de son devenir et des marchés immobiliers et fonciers qui l'anime, font aussi écho dans d'autres sphères, notamment artistiques. La collaboration avec deux étudiants de l'ESAM a permis d'engager de nouvelles réflexions, sous des angles différents de ceux convenus par nos méthodologies. Ils témoignent de leurs projets

## B- Une vision artistique de la zone d'étude

### 1) Romain Bonnet : De l'autre côté du miroir

#### Partie 1 - Un travail commun

Le projet initial derrière Atlas est une mise en commun. Mise en commun des esprits, des pratiques, des méthodes de travail dans une approche pédagogique d'émulation intellectuelle, de partage, de confrontation à de nouvelles méthodes de travail et ainsi pour chacun questionner ses outils et son propre travail.

D'un point de vue institutionnel, cela à aussi permet de lancer des fils, créer des relations entre l'UFR de Géographie et d'aménagement du territoire de l'Université de Caen et l'ESAM.

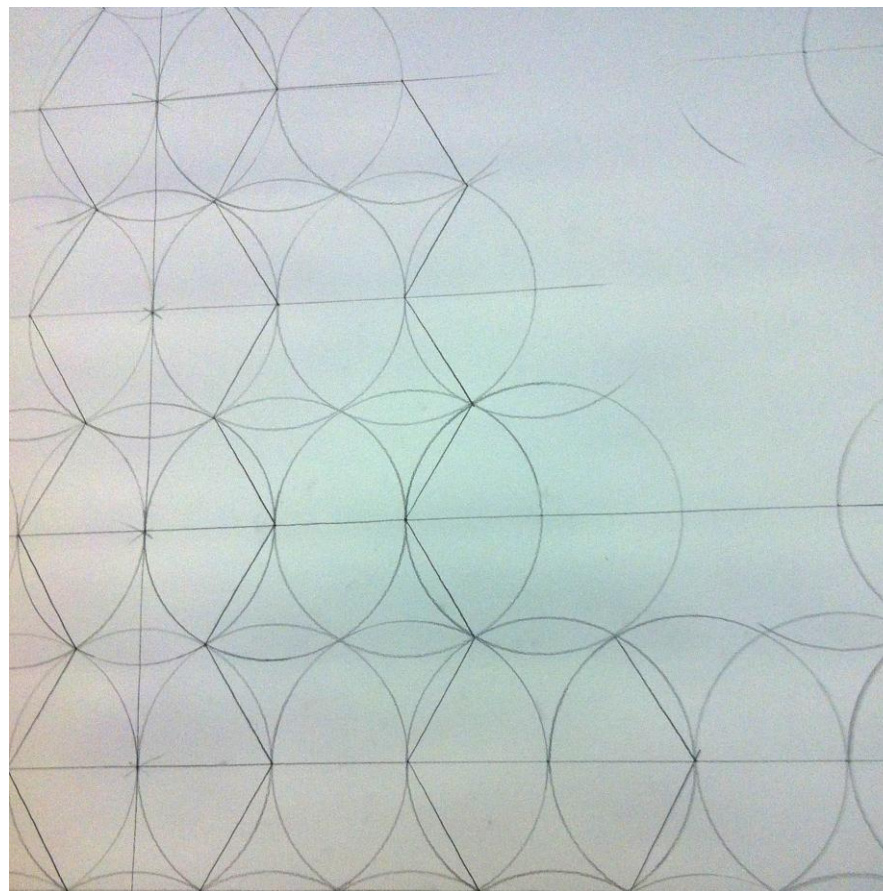
D'un point de vue humain, cette expérience nous à permis de créer de nouvelles amitiés avec des rencontres de travail au sein de l'école, mais aussi en dehors au travers d'un voyage d'exploration du territoire étudié ou encore des soirées étudiantes.

L'osmose est totale!

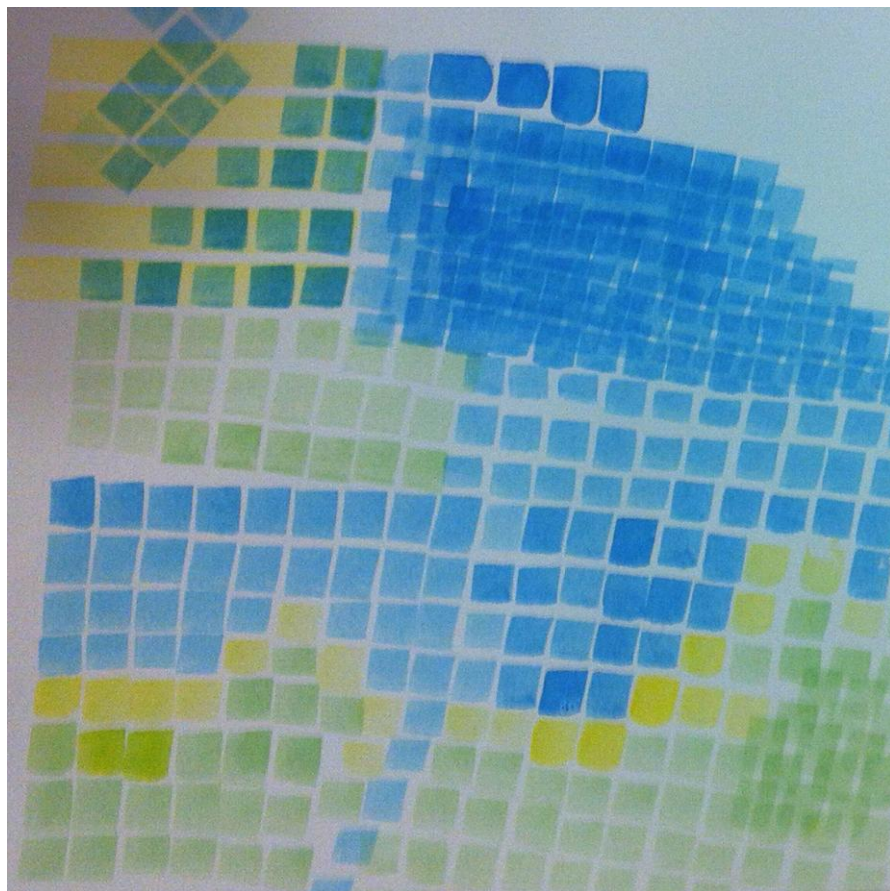
#### Partie 2 - De l'autre côté du miroir

La maille hexagonale est un outil statistique de base du géographe. Sa forme proche du cercle couvre de manière optimum un espace offrant la possibilité d'un maillage serré tout en évitant les variances au centre que l'on peut trouver dans un carré. C'est d'ailleurs, dans la nature l raison de l'adoption de ce modèle par les abeilles. Cet outil permet de profiler un territoire selon les CSP, les âges, les budgets, etc.. de donner une cartographie relativement précise d'un point de vue quantitatif. Et c'est cette approche quantitative pure que mon travail questionne. En effet les aspects qualitatifs disparaissent. Au travers de cette vision, il n'est pas possible de

savoir ce que fait une famille de son samedi après midi, on ne voit pas si il y a des artistes, des sportifs, des personnes impliquées socialement...

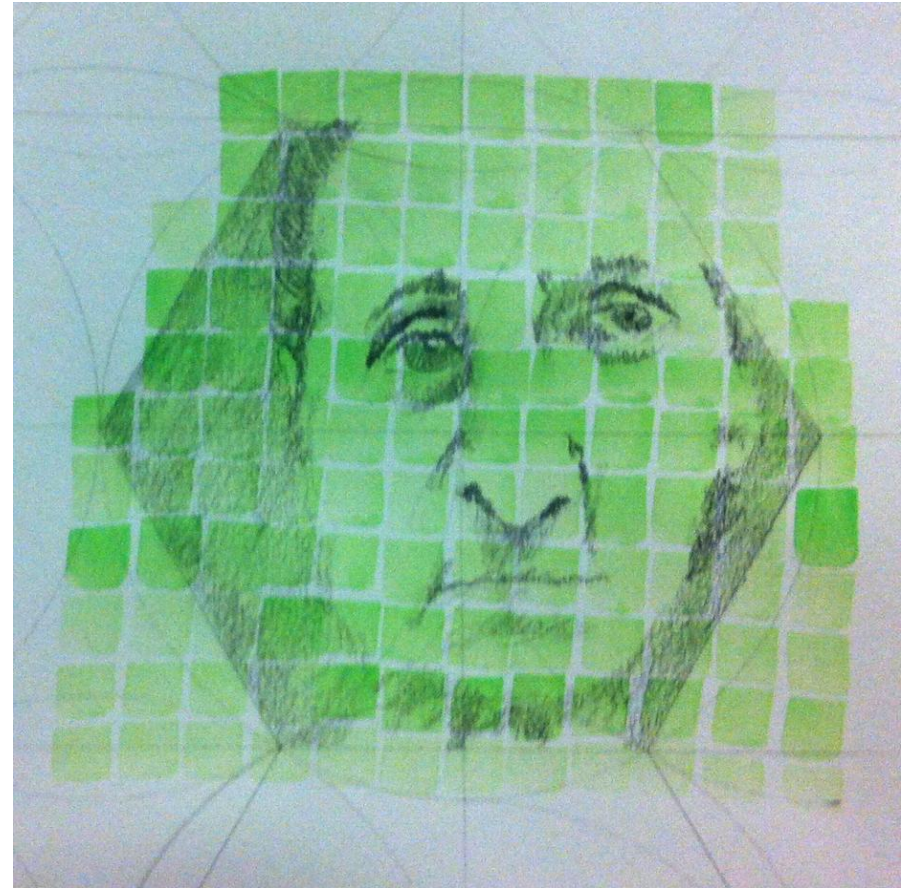
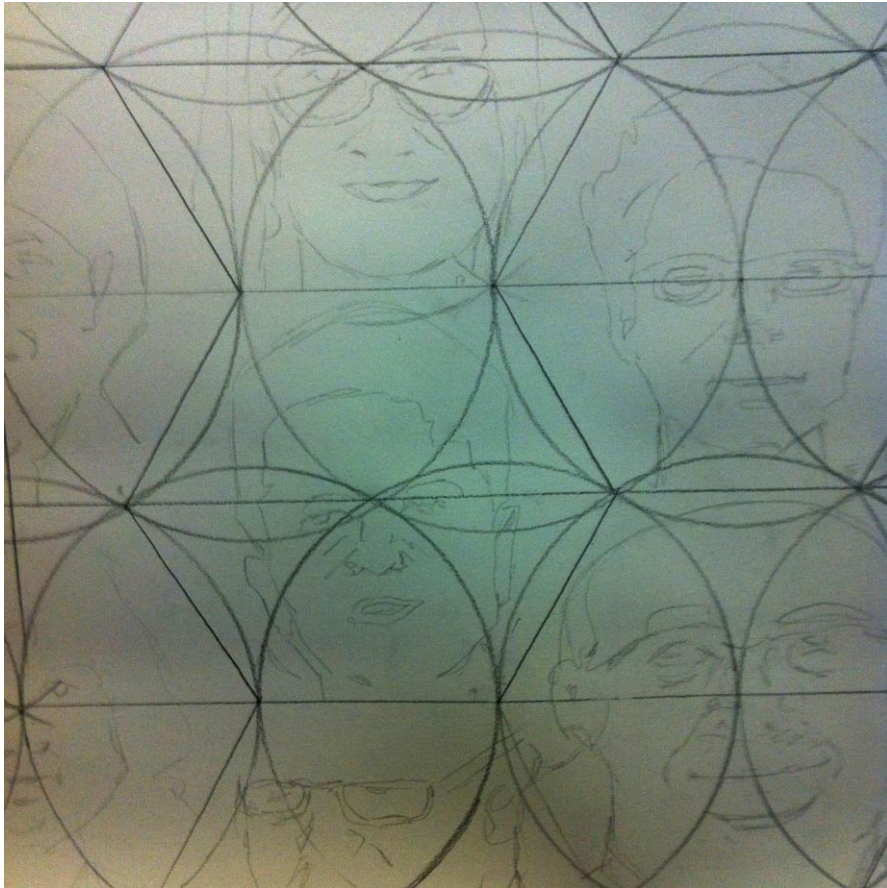


Mon projet reprend l'idée de carte de territoire sur lequel s'applique le système de maillage pour rappeler l'approche géographe, point de départ de cette réflexion. Le fond de carte est traité de manière à rappeler la mosaïque formée par ces territoires.



L'ensemble des traits de construction de la couche des mailles restent apparent, ils montrent que même avec des outils précis traditionnels (compas, règle) des erreurs infimes, mêmes celles invisibles à l'œil nu, peuvent avoir un impact sur le dessin d'ensemble. Que cette vision comme celle du globe terrestre relève de conventions de représentation avec des erreurs assumées. Dans un second temps, cette carte est ré-humanisée en y plaçant dans les mailles hexagonales des portraits de résidents de la zone étudiée. Tous sont des habitants dont les photos qui ont servi au dessin sont issus des pages locales du Ouest France édition Caen. Les noms ne

seront pas mentionnés car ce n'est pas le point de cette démarche. Par contre, il sera primordial pour mieux comprendre ce territoire de savoir que parmi ces "indigènes" se trouvent: des bénévoles, des cuisiniers, des enfants, des artistes, des élus, des anciens élèves, des musiciens, des acteurs, des défunts, des festivaliers, des syndicalistes, des membres d'associations, des gagnants de concours, des propriétaires de cabines de plages, des turfistes, des triathlètes, des grands reporters, des randonneurs, des boulistes, des membres de clubs de l'amitié, des participants d'un repas de rue, des retraités, des animateurs culturels, des kayakistes, des jeunes investis pour l'écologie, des filles et fils de, des étrangers, des scénaristes et metteurs en scène, des vétérans, des humoristes, des ados, des licenciés, des peintres, des chevaliers, des gendarmes, des touristes, des passionnés, des colombophiles, des marionnettistes, .... nous sommes ici entre l'inventaire à la Prévert et l'appel de Coluche en 1981 mais cette liste représente les habitants de ce territoire. Nous apprennent qui ils sont et ce qu'ils font.



Enfin, l'ensemble des couches vont présenter des trous, des fenêtres pour aérer l'espace picturale mais aussi pour laisser voir les strates inférieures et faire comprendre l'enjeu des différents niveaux de lectures nécessaires pour appréhender en profondeur cet espace particulier qu'est un territoire.

## 2) François Gremaud : Etude d'un lieu - Portrait de la banlieue pavillonnaire.

### Etude d'un lieu - Portrait de la banlieue pavillonnaire.

Toujours j'entends. Je vois dans les médias. Dans les mots des gens. Un dégoût. Triste et cruel pour la banlieue. Ce que l'on nomme la banlieue. Ces tours immenses. Ces gens que l'on stocke là. Parce qu'il n'y a pas de place ailleurs. Et pourtant dans ma tête et dans mon cœur. C'est des vies qui se jouent. Des drames qui s'écrivent. Dans le sang parfois. Mais aussi de l'amour, des comédies. Tout. Tout une vie. Des vies. De l'autre côté. Ceux qu'on entend pas. Ceux qu'on ne voit pas. La banlieue pavillonnaire. Froide. Molle. Absente. Sans vie. Et qui pourtant s'impose. Partout. Dans toutes les campagnes du monde. Jusque dans les déserts. C'est le portrait de ces endroits que je dresse aujourd'hui. Antichambre de l'hôpital ou tout le monde ira finir sa vie. Antithèse de la nature et de la vie. Crachat venimeux de l'homme sur la nature. Comme pour bien lui montrer. Que. De toute façon. Quoi qu'il arrive. Il n'en a plus rien à faire.

de la réussite. Symbole de la vie qu'il faut. De la vie qu'on veut. Un petit carré vert. Et la même maison que tout le monde. Ça nous donne l'impres-

6

Cloisonnés. Parlerons nous encore au voisin ? Seulement pour lui demander d'arrêter. La musique. Le barbecue. Ou la tondeuse. Parce que ce n'est

7 sion d'être unique. En banlieue pavillonnaire. Derrière les sourires c'est la guerre qui se prépare. La guerre des égo. Bientôt rien ne sera plus comme

Chacun trace sa route. A travers la campagne. Quelques champs. Des monceaux de betteraves à sucre. Un pavillon. Puis une dizaine. Une centaine.

1

ers les champs. Las des villes et de leurs tours. Les hommes ont rêvé d'un retour à la terre. La terre ? Qu'en reste-t-il ici ? Une carte postale. Un

3

avant. Et la surface de la terre sera. Recouverte. Recouverte. Recouverte d'un parterre horrible. 15 milliards de verrues entourées

Un millier. Un millier de pavillon. Plus ou moins différents. Plus ou moins toujours les mêmes. Un millier de verrues gerbantes qui poussent à trav-

cliché surfait. Défait. Refait. Une pelouse digne d'un centre commercial américain. Nature d'apparence. Sans naturel.

4

5

Les années avancent. Les verrues se propagent. C'est une infection. Planétaire. On se traîne dans la boue et chacun rêve de ce petit carré. Symbole

9

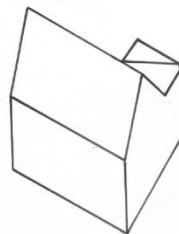
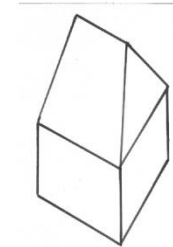
de leur carré vert. Symboles infectieux de la somme des égos. Egoïsme triomphant. Bien caché derrière nos petites barrières tellement charmantes.

11

pas le temps. Pas le moment. Pas tout de suite. Rien ne ME va plus. Enfermé dans sur mon terrain. L'autre me fait peur. Je laisse encore mes enfants

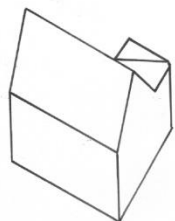
jouer dans la rue. Mais derrière le rideau. Inquiet. Je regarde ces petits. Etranges. Etrangers. Demain. Devant leur parent je sourirai.

12



13

Cloison. Dehors les  
petits arbres. Dedans  
de grands vides. La  
famille. Repliée sur  
elle même. Implose.  
Explose. Proje-  
tant des millions de



ENFERMONS 20  
NOUS ET VIVONS  
SEULS POUR QUE  
PERSONNE JAMAIS  
NE PUISSE NOUS  
CONTREDIRE.

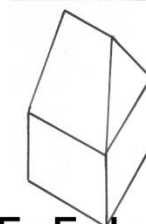
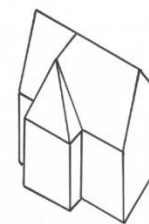
gouttes de tristesse.  
De détresse. Dans  
le karma du monde.  
Déchirure. Le lien.  
Se dénoue. Plus per-  
sonne ne se croise.  
Devant les écrans. Un

14

dans chaque pièce.  
Cinq dans chaque  
carré cloisonné. 75  
milliards d'écrans. Je  
connais ces gens que  
je ne connais pas. Je  
suis connecté avec

15

16  
des gens avec les  
quels je n'ai aucune  
connexion. Derrière  
mes murs. Je regarde  
les gens sur la sur-  
face plate. Avec mes  
lunettes. Je peux les



S O U F F L E  
E T E S P E R E  
Q U E C A  
N ' A R R I V E R A  
P A S



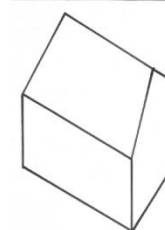
voir en trois dimen-  
sions. Ils sont là. Sans  
pouvoir me toucher.  
Me prendre dans  
leur bras. Me rassu-  
rer. JE suis un nouvel  
esclave de la caverne.

17

19

simples dans ma ban-  
lieue pavillonnaire.  
Je n'ai pas de ques-  
tions à me poser.  
Travaillons. Emma-  
gasinons de l'argent.  
Fuyons les villes.

Mes ancêtres se sont  
battus ensemble.  
Pour sortir de leur  
ignorance. En pleine  
conscience. Je re-  
tourne dedans. Les  
choses sont plus 18



21

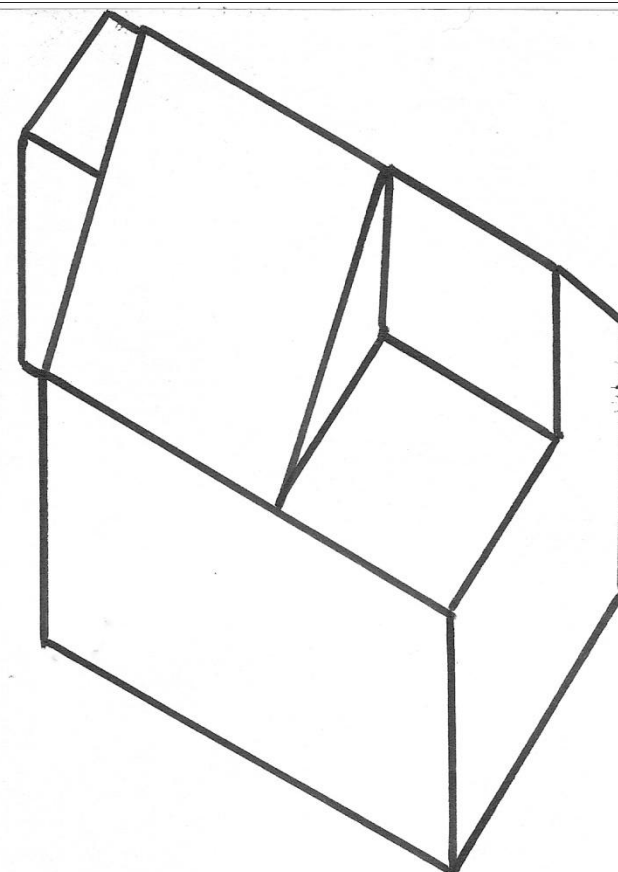
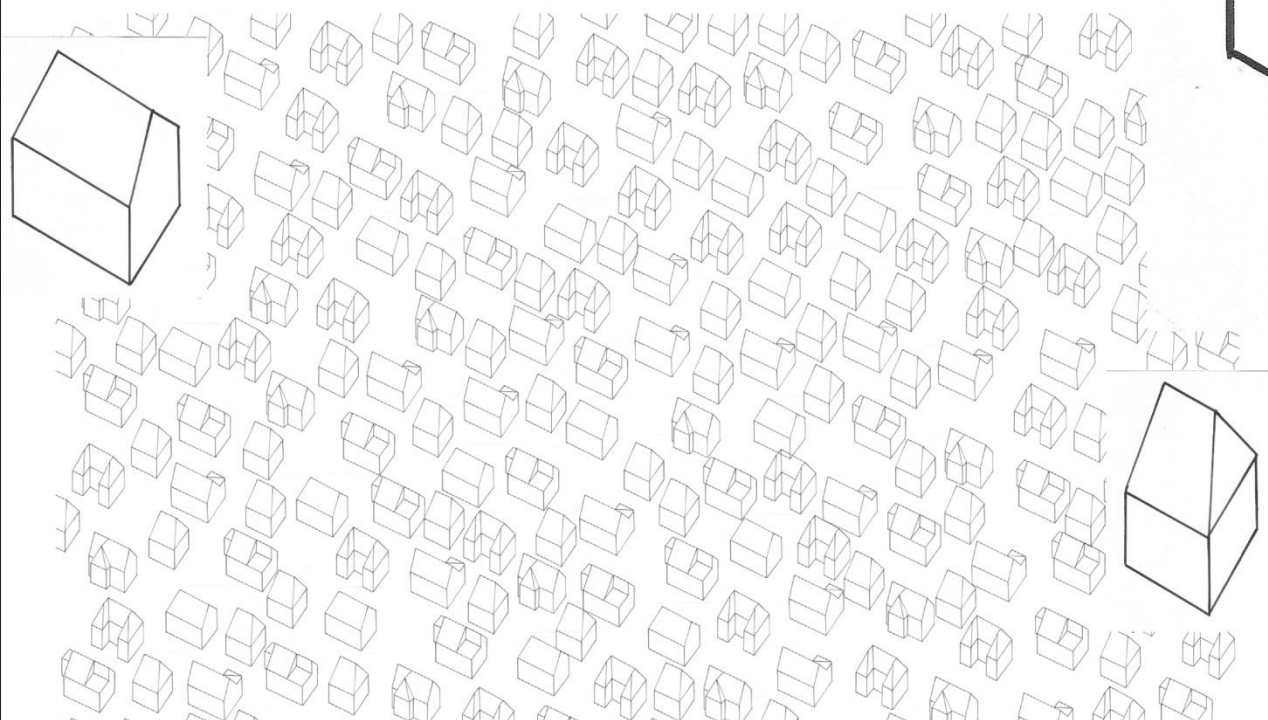
Banlieue flippan-  
te. Sans battement. Le  
cœur vide. Presque  
mort. Assistance res-  
piratoire. Un morceau  
de musique s'élève

d'un des fenêtres.  
Une guitare essaie de  
tout cramer. Tu verras  
petit homme. Dans  
vingt ans. Tu prieras  
pour ton petit carré.

22

Travail réalisé dans la cadre du cours ATLAS - Cartographie Fiction à l'ESAM Caen en partenariat avec les élèves de géographie à l'université.

Ce travail est né d'une balade avec Laetitia Baudin, Nicolas Mauger et Deborah Prime (élèves géographes) et Romain Bonnet (ESAM) dans les villages du Nord de Caen. Les géographes ont travaillé sur la dynamique foncière de cette zone du nord de Caen. En nous menant sur les lieux j'ai été frappé par le nombre de ces banlieues et effaré par les constructions qui continuent au milieu de nulle part et en dépit du bon sens. Ce n'est pas ici une illustration des dynamiques ou des flux financiers qui s'expriment dans ces régions mais bien plus une vision personnelle d'un état de fait. Ce travail aurait pu en fait être réalisé autour de n'importe quelle ville du monde. Dans n'importe quelle cité dortoir. Il n'est finalement pas lié à un territoire en particulier. Ce qui fait son horreur. Ce qui fait l'horreur de la banlieue pavillonnaire.



François GREMAUD PG2 - ESAM CAEN - 2013

## CONCLUSION

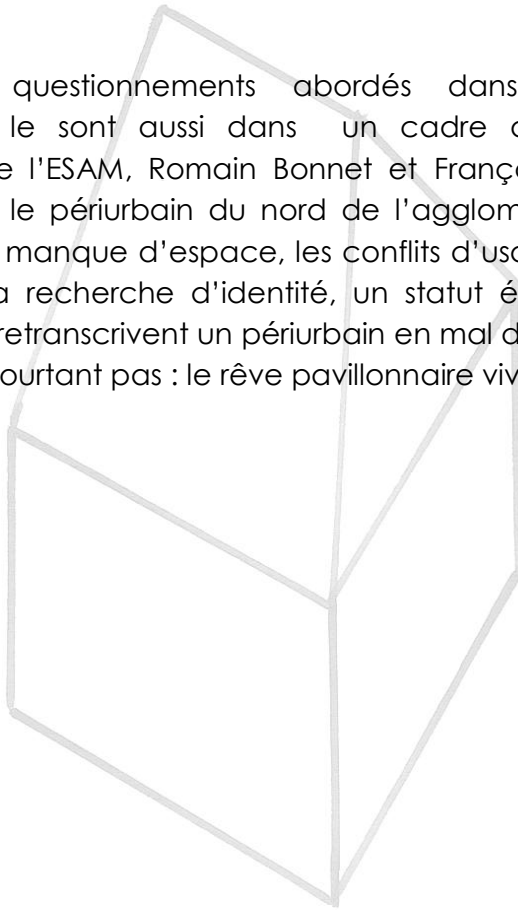
Ce diagnostic a d'abord amené à constater une nette évolution du cadre socio-économique du nord de l'agglomération de Caen-la-Mer avec notamment l'augmentation des populations de cadres et de retraités alors que les populations agricole, ouvrière et employée reculent. En outre, de manière générale, la représentation des populations de la zone d'étude a une moyenne d'âge plus élevée : au cours de la dernière décennie, les populations de 0-44 ans ont diminué alors que celles de 45 ans et plus ont augmenté. Cet état s'explique en partie par les dynamiques des marchés immobiliers et fonciers. En effet, sur la période 2000-2008 (base de données Perval), une forte majorité des transactions se localise dans ce secteur. De 2000 à 2006, l'investissement dans ces marchés a cru jusqu'à atteindre 140.000.000 d'euros pour 2006 pour fléchir à 90.000.000 d'euros en 2008. Les principaux vendeurs sur ces marchés sont les retraités, les cadres et, dans une moindre mesure, les professions intermédiaires. Ce constat conduit à remarquer un phénomène de reproduction sociale, les acquéreurs sont pour l'essentiel issus des mêmes catégories socioprofessionnelles que les vendeurs.

Ce cadre socio-économique est dépendant des documents d'urbanisme qui édictent en principe la ligne de conduite à suivre pour les communes, c'est notamment le cas avec le PLH imposant 25% de logement sociaux et incitant fortement à densifier le bâti. Ils sont aussi un moyen d'expression du choix politique des majorités municipales. Le maire conserve un rôle majeur dans l'orientation de sa commune en participant à l'élaboration de ces documents

d'urbanisme, en favorisant parfois des projets d'habitat pavillonnaire comme logement social plutôt que du collectif par exemple, en ouvrant la commune à l'urbanisation... Cependant, la commune n'est pas le seul acteur dans l'aménagement résidentiel, la diversité des acteurs vient complexifier les prises de décision et crée une distorsion entre le sens des documents d'urbanisme et l'application qui en est réellement faite. Alors que la législation incite à la création de logements sociaux, à la densification urbaine et à la mixité sociale, les communes du nord de l'agglomération de Caen-la-Mer tendent davantage à conserver un caractère d'habitat pavillonnaire pour l'accès à la propriété privée et du petit collectif voire quelques logements intermédiaires pour le logement social. Il semble donc que les documents d'urbanisme n'aient presque qu'une valeur de recommandation dans ce jeu d'acteurs. Aussi, il convient de se demander si les documents d'urbanisme ne constituent-ils pas que des outils facultatifs dans les décisions d'aménagement ? Le marché immobilier et foncier n'est-il pas édicté par des éléments extrinsèques au cadre réglementaire qui lui est normalement imposé ? L'influence des promoteurs, des vendeurs et acquéreurs, de la SAFER, des agents immobiliers, des bailleurs sociaux, et de nombreux autres, n'est-elle pas sous-estimée dans l'économie résidentielle ? A titre d'exemple, European Homes, en sa qualité de promoteur de l'opération « Les Hameaux du Moulin » à Biéville-Beuville, a investi des prix deux fois supérieurs à ceux pratiqués dans le marché foncier local. Cela amène à se demander s'il n'est pas un facteur favorisant la spéculation immobilière dans ce secteur et d'inaccessibilité pour les populations dont les ressources ne sont pas suffisantes ? Cela questionne également le rôle que

joue le maire en ne luttant pas contre un prix du marché parfois exorbitant et s'il ne favorise pas un certain type de population à venir s'installer dans sa commune plutôt qu'un autre ?

Ces questionnements abordés dans la sphère scientifique le sont aussi dans un cadre artistique. Les étudiants de l'ESAM, Romain Bonnet et François Gremaud, dépeignent le périurbain du nord de l'agglomération avec critiques. Le manque d'espace, les conflits d'usages entre les habitants, la recherche d'identité, un statut établi par des statistiques, retranscrivent un périurbain en mal de vivre qui ne s'essouffle pourtant pas : le rêve pavillonnaire vivra.



## Bibliographie

### Publications Aucame :

- « Le Programme Local de l'Habitat de Caen la mer 2010-2015 », qu'en savons-nous ? n°29 - décembre 2010.
- « Le logement locatif social », qu'en savons-nous ? n°40 Février 2012.
- « Une approche de la tension sur les marchés locaux de l'habitat », Act'Urba, n°5 – avril 2012.
- « L'occupation du sol de Caen la mer », Act'Urba, n°6 – juillet 2012.
- Diagnostic PLH 2010-2015, Aucame, Caen la mer, Guy Tayeb Conseil, octobre 2009.
- [www.aucame.fr](http://www.aucame.fr).

### Autres publications :

- PDU, <http://www.viacites.org/fr/pdu-t80.html>.
- Document d'urbanisme des communes Nord-Caennais :

Benouville, 10 janvier 2010.

Bieville-Beuville, 15 décembre 2008, agence Schneider.

Blainville sur Orne, POS, 27 février 2012.

Cambes en Plaine, non renseigné.

Epron, Aout 2006.

Hermanville sur mer, 3 aout 2010.

Lion sur mer, POS, non renseigné.

Mathieu, non renseigné.

Périers sur Dan, POS, 12 mai 2009.

Saint Aubin d'Arquenay, non renseigné.

Saint Contest, agence Schneider, 17 mars 2005.

Villons les Buissons, non renseigné.

### Autres données :

- Données PERVAL, 2000-2008.
- Données INSEE, 1999-2008.
- Fiches techniques Plaine Normande, la résidence de l'église.

### Sources juridiques :

- Lexique des termes juridiques, 15ème édition, éd. Dalloz, 2005
- [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr) (Code de l'urbanisme ; Code rural et de la pêche maritime)
- [www.selogerneuf.com](http://www.selogerneuf.com)
- [www.legimobile.fr](http://www.legimobile.fr) (Arrêt du Conseil d'État (6ème et 1ère sous-sections réunies), Association de défense de l'environnement, 28 juillet 2004, n°256511)
- Dictionnaire du Droit privé, Serge Braudo, (<http://www.dictionnaire-juridique.com/>)

### Articles scientifiques :

- Brun J, 1990, Mobilité résidentielle et stratégies de localisation, in Bonvalet C, Fribourg A.M. 1990, op. cité, pp.299-312.

- Brun J, Chauvire Y, 1983, La ségrégation sociale. Questions de terminologie et de méthode. Espace, populations, sociétés, n° 1, pp. 75-85.
- Cailly L., 2008, Existe-t-il un mode d'habiter spécifiquement périurbain ? L'exemple de l'aire urbaine d'une ville française (tours), Espaces Temps, 10p
- Charmes E., 2009, L'explosion périurbaine, études foncières, n°138, pp 25-36.
- Clévenot M, 2011, Les prix immobiliers en France : une évolution singulière, INSEE, Note de conjoncture, 13p
- Debroux.J, 2011, Stratégies résidentielles et position sociale : l'exemple des localisations périurbaines, Espaces et Sociétés n°144-145, Erès, 16p
- Dodier R, Cailly L, 2007, La diversité des modes d'habiter des périurbains dans les villes intermédiaires : Différenciations sociales, démographiques et de genre, Norois, n°205, pp 67-80.
- Donzel A, 2008, Les déterminants socio-économiques des marchés fonciers, territoires méditerranéens n°19, CNRS, PUCA, 119p
- Grossman V, Rivaud S, Sorbe S, 2010, Comprendre la formation de la bulle immobilière américaine et son éclatement, Economie et Statistique, n° 438-440, p161-172.
- Hervouet V, 2001, La sémantique périurbaine ou comment se repérer dans un dédale de mots et d'expressions, ESO, n°15, pp 121-126
- Renard V, 1996, Quelques caractéristiques des marchés fonciers et immobiliers, Economie et statistique, N°294-295, pp. 89-97.
- Renard V, 2002, Les dynamiques économiques des villes du XXIe siècle : dérive des marchés immobiliers et fragmentation urbaine, Communication à l'Académie des Sciences Morales et Politiques, 12p.
- Renard V, 2003, Les enjeux urbains des prix fonciers et immobiliers, dans Villes et économie, sous la direction de J-C. Prager, Ed. La documentation française, pp 95-108.

## Table des illustrations

|   |      |
|---|------|
| 1- Carte de situation de Caen-la-mer et de la zone d'étude  | P.6  |
| 2- Carte « les classes d'âges dans les IRIS des communes de Caen-la-mer en 1999 »   | P.9  |
| 3- Carte « les classes d'âges dans les IRIS des communes de Caen-la-mer en 2008 »   | P.10 |
| 4- Carte « les CSP dans les IRIS des communes de Caen-la-mer en 1999 »  | P.12 |
| 5- Carte « les CSP dans les IRIS des communes de Caen-la-mer en 2008 »  | P.13 |
| 6- Répartition socio-spatiale des transactions foncières, immobilières et volumes des Prix dans l'agglomération de Caen-la-mer entre 2000 et 2008 | P.16 |
| 7- Prix des terrains et des maisons sur le marché de l'aire urbaine de Caen entre 2000 et 2008  | P.18 |
| 8- Graphique « hiérarchisation des documents d'urbanisme étudiés »  | P.22 |
| 9- Carte « le territoire d'application de SCoT de Caen-Métropole »  | P.24 |
| 10- Carte de zonage de la commune de Bénouville   | P.30 |
| 11- Carte « la production neuve 2000-2009 : Caen-la-mer, le rythme le plus faible du panel »  | P.34 |
| 12- Carte « Caen-la-mer : l'agglomération la plus tendue sur le marché de l'immobilier »  | P.36 |
| 13- Tableau et graphique des plafonds de ressources   | P.37 |
| 14- Carte « réseau de bus et tram Twisto »  | P.38 |
| 15- Schéma des effets de la périurbanisation  | P.39 |
| 16- Tableau récapitulatif des orientations du Plan Local de l'Habitat, Caen-la-mer  | P.40 |
| 17- Synthèse « Plan Local d'Urbanisme des communes du nord caennais »   | P.41 |
| 18- Fiche d'identité de la commune de Bieville-Beuville   | P.44 |
| 19- Publicité d'European Homes  | P.45 |
| 20- Présentation 3D du projet « Les hameaux du moulin »   | p 47 |
| 21- Photographie d'une maison « les hameaux du moulin »   | p.48 |
| 22- Fiche d'identité de la commune de Blainville-sur-Orne   | P.49 |
| 23- Photographie de l'ancien lotissement HLM « résidence de l'église »  | P.50 |
| 24- Maquette du futur quartier « résidence de l'église »  | P.51 |

## Annexe 1



Laelitia Baudin, Deborah Prime, Nicolas Mauger, MASTER STAR spécialité M2 ART-ESO

année 2012-2013

Université de Caen Basse-Normandie, Esplanade de la paix, 14032 CAEN CEDEX

### Questionnaire Habitants

**Merci de prendre quelques minutes (5mn environ) pour répondre à ce questionnaire**

Ce questionnaire est réalisé dans le cadre d'un dossier universitaire de master 2 que nous préparons en groupe de travail. Dans notre étude sur votre commune, votre opinion nous intéresse. Le contenu du questionnaire restera confidentiel et anonyme. De plus, ce travail de dossier est indépendant, les résultats qui en découlent seront utilisés uniquement dans un cadre scientifique.

#### **A) Situation personnelle :**

Homme / Femme

A1) Age : 15-29 ans / 30-44 ans / 45-59 ans / 60-75 ans / 75ans et plus

A2) Situation matrimoniale : Célibataire / En concubinage ou union libre / Marié(e) ou pacsé(e)  
/ Séparé(e) ou divorcé(e) / veuf (veuve)

A3) Formation : Sans diplôme / Certificat d'études / Brevet des collèges/ CAP ou BEP / Bac professionnel / Bac Général ou Technologique / Bac+2 / Bac +3 ou +4 / Bac +5 et plus

A4) Situation professionnelle : Emploi / Etudes ou formation en cours / Recherche d'emploi/ Retraite/ Autre (précision)

A5) CSP (Profession) : Agriculteur / Artisan, commerçant / Chef d'entreprise, profession libérale / Cadre / Profession intermédiaire / Employé / Ouvrier qualifié / Ouvrier non qualifié/ Autre (précision)

A6) Si emploi, vous êtes : A votre compte / Salarié dans le privé / Salarié dans le public

En CDI / En CDD / En intérim / En stage

A temps plein / A temps partiel

## **B) Logement, Habitat**

B1) Depuis combien de temps habitez- vous dans cette commune ? Depuis 2 ans/ Depuis 5 ans / Depuis 10 ans / Depuis 15 ans / Depuis 20 ans Depuis 25 ans et plus

B2) Si vous avez habité ailleurs, dans quelle commune était-ce ? (quartier ou grande ville)

B3) Dans cet ancien logement vous étiez ? Locataire du parc privé / Locataire HLM / Logé gratuitement / Propriétaire avec un prêt en cours / Propriétaire avec prêt fini de payer

B4) De quel logement s'agissait-il ? Logement individuel / Logement collectif

B5) Votre logement actuel se situe dans.... Le bourg, le centre / Dans un lotissement proche du bourg / Dans un hameau isolé / Dans un lotissement loin du bourg

B6) Dans votre logement actuel vous êtes..... Locataire du parc privé / Locataire HLM / Logé gratuitement / Propriétaire avec prêt en cours / Propriétaire avec prêt payé

B7) Il s'agit d'un logement..... Logement individuel / Logement collectif

B8) Qu'est ce qui vous a motivé pour habiter dans cette commune ?

B9) Quelle est votre vision de votre commune ? Commune rurale / Commune périurbaine / Commune urbaine / Commune « dortoir » / Commune « bassin de vie »

B10) Quelle est votre vision de la ville de Caen ? Commune rurale / Commune périurbaine / Commune urbaine / Commune « dortoir » / Commune « bassin de vie »

B11) Vous êtes impliqué dans la vie communale locale ?

B12) Vous sentez-vous bien dans ce quartier ? et avec le voisinage ?

B13) Changement de commune envisagé ? Pour quelles raisons ?

## Annexe 2



Laetitia Baudin, Deborah Prime, Nicolas Mauger, MASTER STAR spécialité M2 ART-ESO

année 2012-2013

Université de Caen Basse-Normandie, Esplanade de la paix, 14032 CAEN CEDEX

### **Grille d'entretien (Promoteurs, aménageurs, politiques)**

#### **Présentation de la démarche :**

-Etudiants en Master 2 Aménagement et Recomposition Territoriale (UFR de Géographie) à l'Université de Caen Basse-Normandie, nous réalisons une étude portant sur les dynamiques immobilières et foncières sur Caen-Nord ( Bénouville, Biéville-Beuville, Blainville-sur-orne, Cambes-en- Plaine, Epron, Hermanville-sur-mer, Lion-sur-mer, Mathieu, Périers-sur-le-Dan, Saint-Aubin-d'Arquenay, Saint-Contest, Villons-les-Buissons). Dans le cadre de ce projet collectif nous souhaiterions rencontrer différents acteurs, lesquels pourraient nous apporter un regard particulier sur la thématique étudiée.

-Cette étude/diagnostic s'inscrit dans le cadre d'un travail universitaire de Master 2 de géographie et aménagement du territoire. Les informations collectées restent anonymes et strictement confidentielles. Elles servent exclusivement à la réalisation de travaux scientifiques indépendants.

-Demande d'enregistrement

#### **Axes fondamentaux de l'entretien**

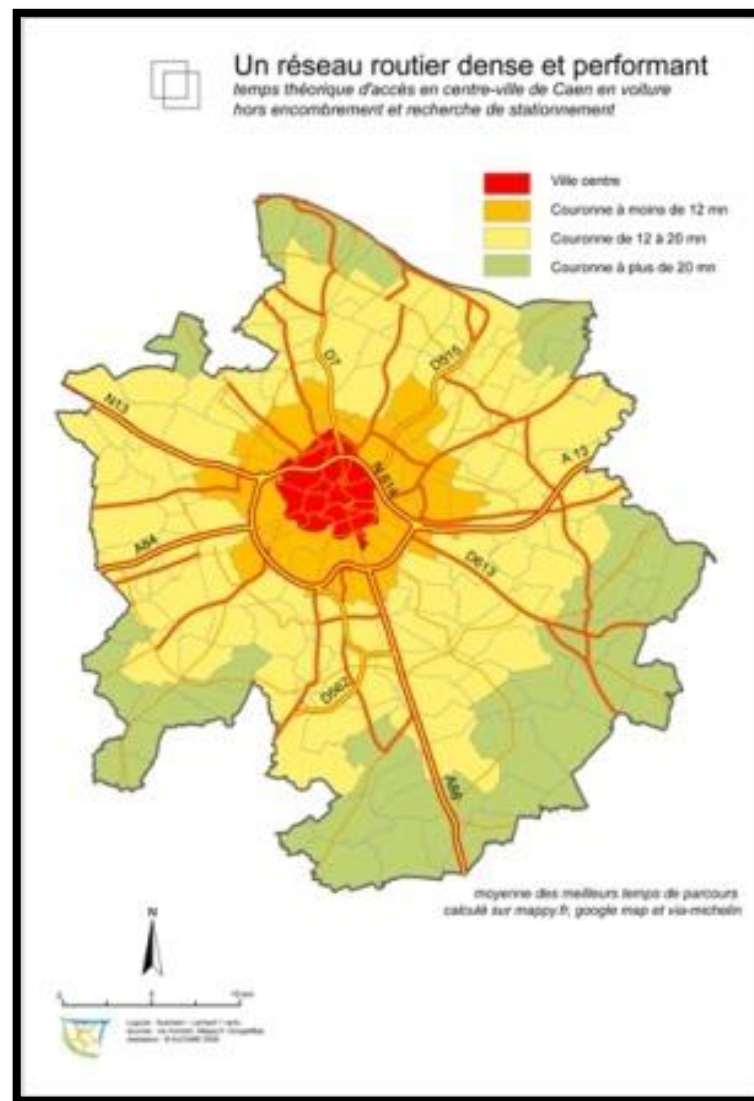
-Présentation de la structure + Présentation de l'interlocuteur

-Le rôle de la structure dans le système immobilier et foncier local (Caen la mer....Nord de Caen = (Bénouville, Biéville-Beuville, Blainville-sur-orne, Cambes-en-Plaine, Epron, Hermanville-sur-mer, Lion-sur-mer, Mathieu, Périers-sur-le-Dan, Saint-Aubin-d'Arquenay, Saint-Contest, Villons-les-Buissons))

-Les relations que la structure entretient avec les différents partenaires de l'immobilier et foncier (les promoteurs, les aménageurs, les habitants, SAFER....)

-Le point de vue du professionnel sur le système immobilier et foncier actuel dans le cadre du terrain d'étude depuis 2000 (ou avant)

## Annexe 3



## Annexe 4


BLAINVILLE SUR ORNE - DE L'EGLISE

0026


24 logements collectifs à Blainville-sur-Orne

Logements à vendre sur ce programme

LOCALISER



|                  |  |               |  |
|------------------|--|---------------|--|
| Adresse          | Boulevard périphérique<br>14550 BLAINVILLE SUR<br>ORNE | Agence        | CAEN HEROUVILLE<br>503 Le Val<br>BP 49<br>14202 HEROUVILLE ST CLAIR<br>Tel : 810 001 014<br>Fax : 02 31 94 01 00 |
| Architecte       | Mazure & Clot - Caen                                   | Catégorie     | Logements collectifs   |
| Réalisation      |  | Financement   | HLM  |
| Aide au logement | APL  | Prestations : | Chauffage : individuel<br>électrique<br>Stationnement : parkings<br>extérieurs<br>Ascenseur : Non                |



| Typologie | Surface moy. | Logements | Loyer hors charges |          |
|-----------|--------------|-----------|--------------------|----------|
|           |              | Coll.     | Minimum            | Maximum  |
| Type 3    | 60 m²        | 2         | 303,00 €           | 303,00 € |
|           |              | 2         |                    |          |

Fiche technique Plaine Normande (opération logement social-Résidence de l'église)

## Annexe 5 :

| BLAINVILLE SUR ORNE - RESIDENCE DE L'EGLISE  |  | 0025  |  |
|--|--|---|--|
| <p>82 logements collectifs HLM à Blainville-Sur-Orne.<br/>Projet de démolition reconstruction</p> <p><a href="#">LOCALISER</a> ➔</p> |  |  |  |
| <b>Adresse</b>   | Place de l'église, rue de l'avenir<br>Bld périphérique, rue de Noyon<br>14550 BLAINVILLE SUR<br>ORNE | <b>Agence</b>   | CAEN HEROUVILLE<br>503 Le Val<br>BP 49<br>14202 HEROUVILLE ST CLAIR<br>Tel : 810 001 014<br>Fax : 02 31 94 01 00 |
| <b>Architecte</b>  | Mazure & Clot - Caen   | <b>Catégorie</b>  | Logements collectifs   |
| <b>Réalisation</b>   |  | <b>Financement</b>  | HLM  |
| <b>Aide au logement</b>  | APL  | <b>Prestations :</b>  | Chauffage : individuel<br>électrique<br>Stationnement : parkings<br>extérieurs<br>Ascenseur : Non                |



| Typologie | Surface moy.      | Logements | Loyer hors charges |          |
|-----------|-------------------|-----------|--------------------|----------|
|           |                   | Coll.     | Minimum            | Maximum  |
| Type 3    | 59 m <sup>2</sup> | 43        | 265,00 €           | 289,00 € |
| Type 4    | 68 m <sup>2</sup> | 39        | 321,00 €           | 321,00 € |
|           |                   | 82        |                    |          |

## Annexe 6



Ministère chargé  
de l'urbanisme

### Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme



(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

Déclaration d'intention  
d'aliéner un bien (1)

☒ Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))  
☒ Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212 -1- et suivants du Code de l'urbanisme (3))  
☒ Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4))  
☒ Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)  
☒ Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Demande d'acquisition  
d'un bien (1)

| Date de réception | Cadre réservé à l'administration<br>Numéro d'enregistrement | Prix moyen au m <sup>2</sup> |
|-------------------|---|------------------------------|
|                   |   |                              |

#### A. Propriétaire(s)

|  |                           |              |  |
|--|---------------------------|--------------|--|
| Personne physique  |                           |              |  |
| Nom, prénom  |                           |              |  |
| Profession (facultatif) (5)  |                           |              |  |
| Personne morale  |                           |              |  |
| Dénomination   |                           |              |  |
| Forme juridique  |                           |              |  |
| Nom, prénom du représentant  |                           |              |  |
| Adresse ou siège social (6)  |                           |              |  |
| N° voie  | Extension                 | Type de voie |  |
| Nom de voie  | Lieu-dit ou boîte postale |              |  |
| Code postal  | Localité                  |              |  |
| Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7): |                           |              |  |

#### B. Situation du bien (8)

|   |                           |                                     |                   |
|---|---------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Adresse précise du bien   |                           |                                     |                   |
| N° voie   | Extension                 | Type de voie                        |                   |
| Nom de voie   | Lieu-dit ou boîte postale |                                     |                   |
| Code postal   | Localité                  |                                     |                   |
| Superficie totale du bien   |                           |                                     |                   |
| Références cadastrales de la ou les parcelles   |                           |                                     |                   |
| Section   | N°                        | Lieu-dit (quartier, arrondissement) | Superficie totale |
|   |                           |                                     |                   |
| Plan(s) cadastral(aux) joint(s) OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> |                           |                                     |                   |

#### C. Désignation du bien

|   |  |   |  |                     |        |
|---|--|---|--|---------------------|--------|
| Immeuble  | Non bâti <input checked="" type="checkbox"/> | Bâti sur terrain propre <input checked="" type="checkbox"/> | Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du propriétaire <input checked="" type="checkbox"/> |                     |        |
| Occupation du sol en superficie (m <sup>2</sup> ) |  |   |  |                     |        |
| Terres  | Prés   | Vergers   | Vignes   | Bois                | Landes |
|   |  |   |  |                     |        |
| Carrières   | Eaux cadastrées                              | Jardins   | Terrains à bâtir   | Terrains d'agrément | Sol    |
|   |  |   |  |                     |        |

(10) -

Locaux dans un bâtiment en copropriété :  
Nature des lots : précisez s'il s'agit d'un appartement, d'une cave, d'un box pour automobile, etc.  
La surface utile ou habitable n'est à indiquer que pour les locaux principaux (appartements, bureaux, etc.)

(11) -

Droits sociaux (si cette rubrique doit être remplie, il est nécessaire de remplir également la rubrique précédente : "locaux dans un bâtiment en copropriété").  
Désignation de la société : indiquez seulement sa dénomination, sa forme juridique (par exemple : société civile) ainsi que l'adresse de son siège, comme prévu à la rubrique A.  
Nature des droits cédés : parts ou actions par exemple.

(12) -

Usage : il s'agit de l'usage actuel du bien.  
Si vous souhaitez, en accord avec votre acquéreur, donner des indications sur l'usage futur qu'il entend conférer au bien, les faire figurer à la rubrique G.

(13) -

Adjudication :  
Cette rubrique correspond à des cas dans lesquels la déclaration doit être obligatoirement établie par le notaire ou le greffier du tribunal compétent chargé de procéder à l'adjudication.  
Au cas où l'adjudication serait faite sans qu'une mise à prix soit prévue, vous devez nécessairement évaluer le bien.

(14) -

Cette rubrique est à remplir lorsque le propriétaire fait exercice du "droit de délaissement" qui lui est offert par le code de l'urbanisme lorsque son bien est compris dans une zone d'aménagement différé ou soumis au droit de préemption urbain.

(15) -

Les renseignements concernant l'acquéreur doivent être obligatoirement fournis si la personne qui se propose d'acquérir l'immeuble l'exige : en effet, en cas de non utilisation aux fins prévues par les textes des biens acquis par préemption, l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé par la préemption disposent d'un droit de rachat préférentiel et, en cas de méconnaissance de ce droit, d'une action en dommages-intérêts.

(16) -

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur : vous pouvez préciser à cet endroit, en accord avec l'acquéreur, l'usage que ce dernier entend conférer au bien :  
- maintien de l'usage actuel  
- ou, au contraire, changement de cet usage, par exemple, conversion de bureaux en logements. Vous pouvez préciser également les conditions dans lesquelles l'acquéreur envisage de conférer cette destination au bien : en le laissant en l'état, en le réhabilitant, en édifiant une construction neuve, etc.

(17) -

Signataire autre que le propriétaire :  
Qualité : mandataire, fondé de pouvoirs, gérant de la société propriétaire, etc.  
Joindre à la déclaration ou à la demande une copie du pouvoir ou du mandat.

# Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

## Liste des renvois figurant dans le formulaire

(1) -

La déclaration ou la demande doit être établie en 4 feuillets et adressée au destinataire (cf. renvois (2), (3) et (4)) par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge, ou transmise par voie électronique.

(2) -

Si le bien est soumis au droit de préemption urbain, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune où se trouve situé ce bien

(3) -

Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé, la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où se trouve situé ce bien

(4) -

Si le bien est compris dans une zone de préemption délimitée au titre de la législation sur les "espaces naturels sensibles des départements", la déclaration est à adresser au président du Conseil général du département dans lequel se trouve situé ce bien.

(5) -

Profession à renseigner selon la nomenclature INSEE des professions et catégories socio-professionnelles en 8 postes : agriculteurs exploitants, artisans, commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités, autres personnes sans activité professionnelle.

(6) -

Le siège à indiquer dans cette rubrique (si le propriétaire est une personne morale) est celui du principal établissement ; lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra en indiquer l'adresse à la rubrique H et remplir également la rubrique I.

(7) -

Pour les immeubles en indivision, deux cas doivent être distingués :  
l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou compris dans une zone d'aménagement différé : les cessions des droits indivis, même si ceux-ci ne représentent pas la totalité de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, sauf si elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;  
l'immeuble est compris dans une zone de préemption des espaces naturels sensibles des départements : n'est soumise à déclaration d'intention d'aliéner que la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble dans son entier, sauf pour le droit de préemption du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres qui est applicable à la cession de droits indivis sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti ainsi qu'à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur la totalité ou certaines parties des zones de préemption créées par le conseil général ou le conservatoire.

(8) -

Si la cession du bien entraîne une division parcellaire, indiquez là à cet endroit.

(9) -

Bâtiments vendus en totalité ; les renseignements à fournir ne doivent porter que sur le bâtiment principal (la maison par exemple).  
la surface construite au sol ainsi que la surface utile ou habitable peuvent être indiquées approximativement ; les niveaux s'entendent, tant des étages proprement dits que des sous-sols, rez-de-chaussées ou combles le cas échéant locaux autres que des appartements : il s'agit des locaux principaux affectés à un usage autre que d'habitation (bureaux, magasins par exemple)

|  |   |   |
|--|---|---|
| Apport en société  | <input checked="" type="checkbox"/>             |   |
| Bénéficiaire   |   | Estimation du bien apporté  |
| Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire | <input checked="" type="checkbox"/>             |   |
| Estimation du terrain  |   | Estimation des locaux à remettre                                    |
| Location - accession   | - Estimation de l'immeuble objet de la location | - accession   |
| 2 - Adjudication (13)  |   |   |
| Volontaire   | <input checked="" type="checkbox"/>             | Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire |
| Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation         | -partage  | <input checked="" type="checkbox"/>                                 |
| Date et lieu de l'adjudication                                       |   | Montant de la mise à prix   |

G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14) ☒

A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués ☒

Nom, prénom de l'acquéreur (15)

Profession (facultatif)

Adresse

N° voie Extension Type de voie

Nom de voie Lieu-dit ou boîte postale

Code postal Localité

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F à la rubrique C appartenant à(ux) propriétaire(s) nommé(s) en A -2 des biens désignés ☒

A Le Signature et cachet s'il y a lieu

H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom

Qualité

Adresse

N° voie Extension Type de voie

Nom de voie Lieu-dit ou boîte postale

Code postal Localité

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A ☒

A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile ☒

J. Observations

K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

Bâtiments vendus en totalité (9) ☒

Surface construite au sol (m²)  Surface utile ou habitable (m²)

Nombre d e Niveaux ☒ : Appartements ☒ : Autres locaux ☒ :

Vente en lot de volumes ☒

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10) ☒

| N° du lot | Bâtiment | Etage | Quote -part des parties communes | Nature et surface utile ou habitable | Le bâtiment est achevé depuis :                                   | Plus de 10 ans  | <input checked="" type="checkbox"/> |
|-----------|----------|-------|----------------------------------|--------------------------------------|---|-----------------|-------------------------------------|
|           |          |       |                                  |                                      |   | Moins de 10 ans | <input checked="" type="checkbox"/> |
|           |          |       |                                  |                                      | Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis : | Plus de 10 ans  | <input checked="" type="checkbox"/> |
|           |          |       |                                  |                                      |   | Moins de 10 ans | <input checked="" type="checkbox"/> |

En cas d'indivision, quote -part du bien vendu :

Droits sociaux ( 11)

Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature  Nombre  Numéro des parts

**D. Usage et occupation (12)**

Usage

habitation ☒ professionnel ☒ mixte ☒ commercial ☒ agricole ☒ autre (préciser) ☒ :

Occupation

par le(s) propriétaire(s) ☒ par un (des) locataire(s) ☒ sans occupant ☒ autre (préciser) ☒ :

Le cas échéant, joindre un état locatif

**E. Droits réels ou personnels**

Grevant les biens  OUI ☒ NON ☒

Préciser la nature  Indiquer si rente viagère antérieure

**F. Modalités de la cession**

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres)

Dont éventuellement inclus :

Mobilier  Cheptel  Récoltes  Autres

Si vente indissociable d'autre s biens

Adresse précise du bien (description à porter en annexe) :

Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique ☒ à terme (préciser) : ☒

Si commission, montant : ☒ TTC ☒ HT ☒ Bénéficiaire : acquéreur ☒ vendeur ☒

Païement en nature ☒

Désignation de la contrepartie de l'aliénation

Evaluation de la contrepartie

Rente viagère ☒

Montant annuel  Montant comptant

Bénéficiaire(s) de la rente

Droit d'usage et d'habitation (à préciser) ☒

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit

Vente de la nue -propriété (à préciser) ☒

Echange ☒

Désignation des biens reçus en échange

Montant de la soulte le cas échéant  Propriétaires contre -échangistes

Ce diagnostic porte sur des communes situées dans le nord de l'agglomération de Caen-la-Mer. Il tend à démontrer que celles-ci connaissent une évolution de leur cadre socio-économique : il constate une augmentation des populations de cadres et de retraités sur ces territoires et un vieillissement de la population. Ce diagnostic cherche aussi à éprouver l'efficacité et la valeur juridique des documents d'urbanisme en les confrontant à ces constats. Les volontés politiques et l'urbanisme réglementaire posent la question des facteurs effectifs sur l'aménagement territorial. Les pratiques du terrain démontrent que le système des marchés immobilier et foncier ne saurait se cantonner à ces seuls aspects. La multiplicité des acteurs révèle une grande complexité dans les stratégies de l'aménagement. Enfin, ce diagnostic offre une vision différente en sortant de son cadre scientifique pour aborder cet espace de manière artistique.

This diagnosis handles about municipalities located in the north of the agglomeration Caen-la-Mer. It tries to demonstrate those towns know a change in their socioeconomic frame: it reveals an increase in executives and retirees populations on these territories and a population getting older. This diagnosis also tries to test efficiency and legal value of planning documents facing them territorial planning. Ground practices show that land and housing markets cannot be confined to those only aspects. The multiplicity of actors reveals a great complexity in planning strategies. Finally, this diagnosis offers a different view of the scientist one's to approach this space in an artistic way.



**Mots-clefs:** Périurbain, Caen-la-mer, Marché foncier et immobilier, Economie résidentielle,, Mixité sociale, Ségrégations socio-spatiales, Promoteurs, Bailleurs sociaux, Mairie, Vendeurs de biens, Agents immobiliers, SAFER

