



La troisième rencontre du suivi annuel du SCoT Caen-Métropole s'est déroulée le 24 novembre 2023. Dans la continuité des rencontres précédentes, la réunion de suivi a été réalisée avec l'AUCAME et en collaboration avec les services de l'Etat

Au programme :

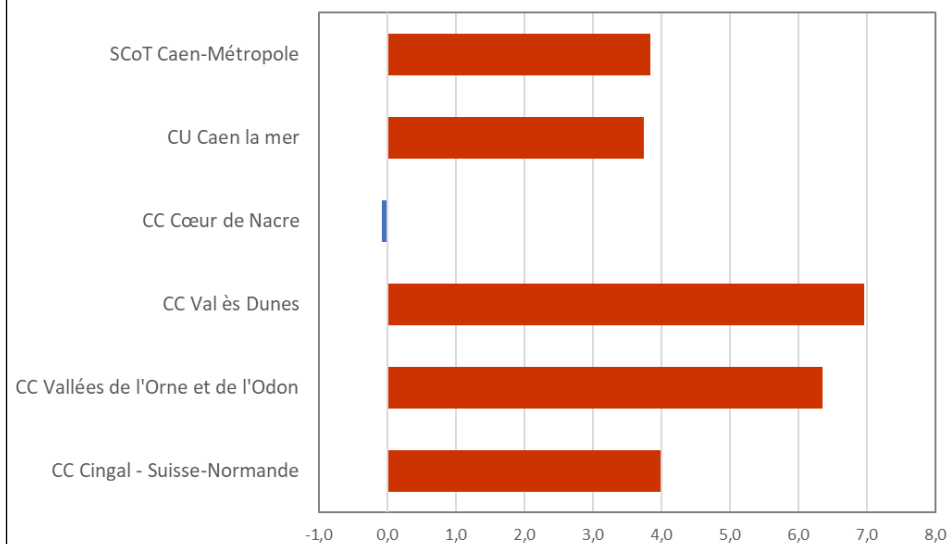
- ➔ **Mise à jour des indicateurs de suivi annuel du SCoT observés par l'AUCAME et le Pôle métropolitain :** consommation d'espace, emplois, logements, urbanisme réglementaire et commercial... ;
- ➔ **Actions réalisées par le Pôle en 2023 pour l'accompagner la mise en œuvre du SCoT,** informer des incidences de l'application du SCoT à 3 ans et réfléchir à l'**horizon Zéro artificialisation nette (ZAN)** ;
- ➔ **Présentation de la mise en place de l'observatoire de la dynamique commerciale** des territoires du SCoT Caen-Métropole, réalisé par l'AUCAME ;
- ➔ **Echanges.**

Indicateurs de suivi du SCoT Caen-Métropole actualisés

⇒ Population

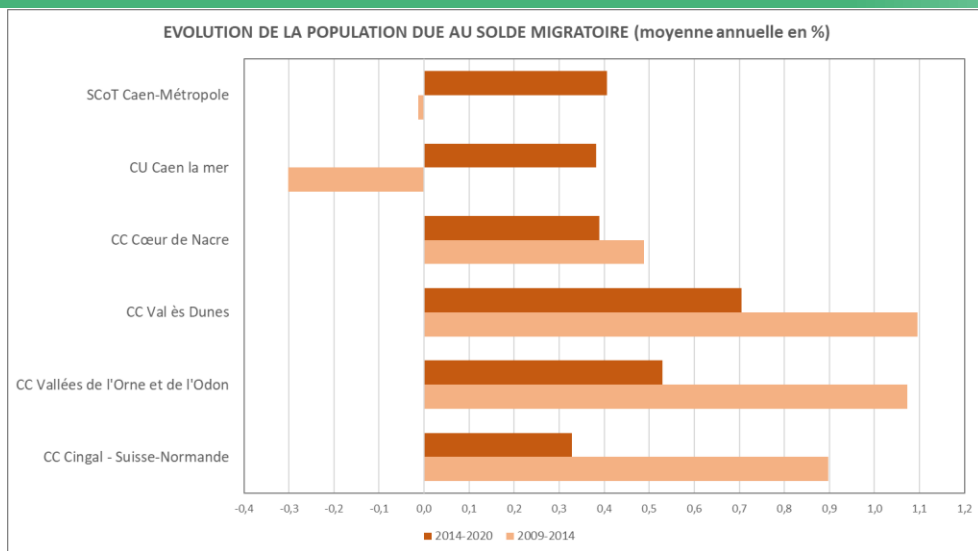
Le SCoT compte 365 500 habitants (INSEE 2023, chiffres 2020), dont 272 300 à la Communauté urbaine Caen la mer. Le territoire poursuit sa croissance démographique : entre 2014 et 2020, la population s'est accrue globalement de 13 500 habitants, soit une croissance de 4 % en 6 ans. Sur cette période, Caen la mer a gagné près de 10 000 habitants, soit les trois-quarts de la croissance observée. Seule la Communauté de communes Cœur de Nacre stagne sur cette période, en raison notamment du vieillissement de la population. **Le rythme de croissance de la population est supérieur à l'objectif fixé dans le SCoT.**

EVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2014 ET 2020 (en %)

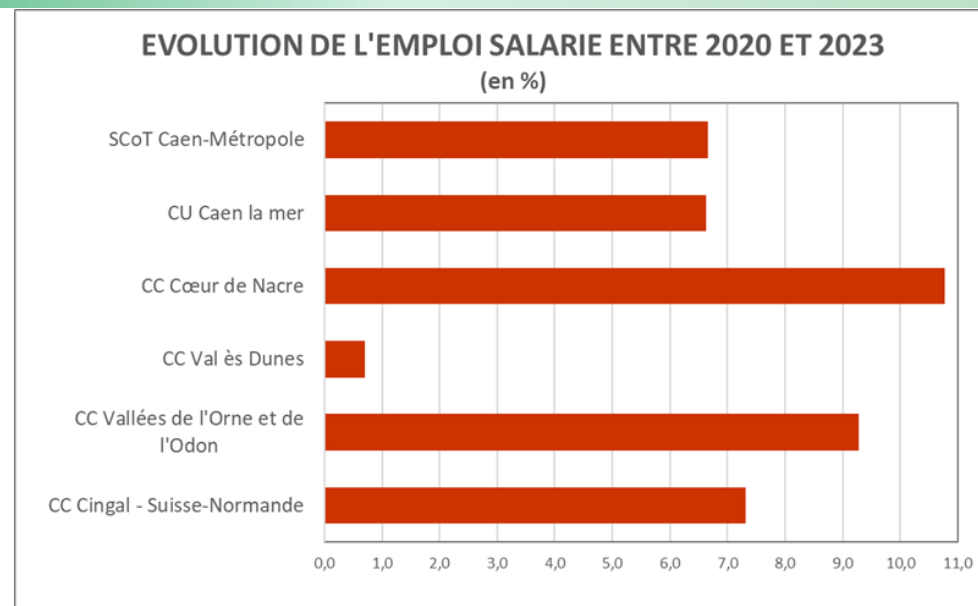


Réalisation : AUCAME à partir des données du recensement de la population de l'INSEE

Le solde migratoire est positif depuis 2010. Fait notable : le territoire compte aujourd'hui 35 700 étudiants (rentrée 2022-2023), soit 10 % de la population. Entre 2014 et 2020, l'augmentation des effectifs étudiants représente 57 % de la croissance démographique de Caen-Métropole.



Réalisation : AUCAME à partir des données du recensement de la population de l'INSEE



Réalisation : AUCAME à partir des données URSAAF

⇒ Emploi et activités du territoire

Sur le plan économique, Caen-Métropole compte près de 166 000 emplois en 2020. Caen la mer constitue le pôle économique principal (9 emplois sur 10). **Entre 2014 et 2020, le nombre d'emplois a globalement progressé de 4 % au sein de Caen-Métropole, soit 6 750 emplois supplémentaires.** Principale locomotive économique de l'ouest de la Normandie, Caen la mer tire la croissance (+ 6 900 emplois).

Entre 2014 et 2020, la majorité des EPCI périurbains observent un recul de l'emploi, à l'exception du Cingal - Suisse Normande. Dans ce dernier EPCI, la tendance est plutôt à la stagnation en fin de période. **Entre 2014 et 2020, le rythme de croissance de l'emploi est en-deçà de l'objectif fixé par le SCoT.**

Cependant, entre 2020 et 2023, le nombre d'emplois salariés dans la sphère privée non agricole a progressé très fortement : +7 %, soit 7 500 emplois supplémentaires. Les 5 EPCI observent une croissance, le dynamisme étant fort dans les territoires périurbains (hormis Valès Dunes du fait de son profil industriel). En volume, 90 % des créations d'emplois se situent toutefois à Caen la mer.

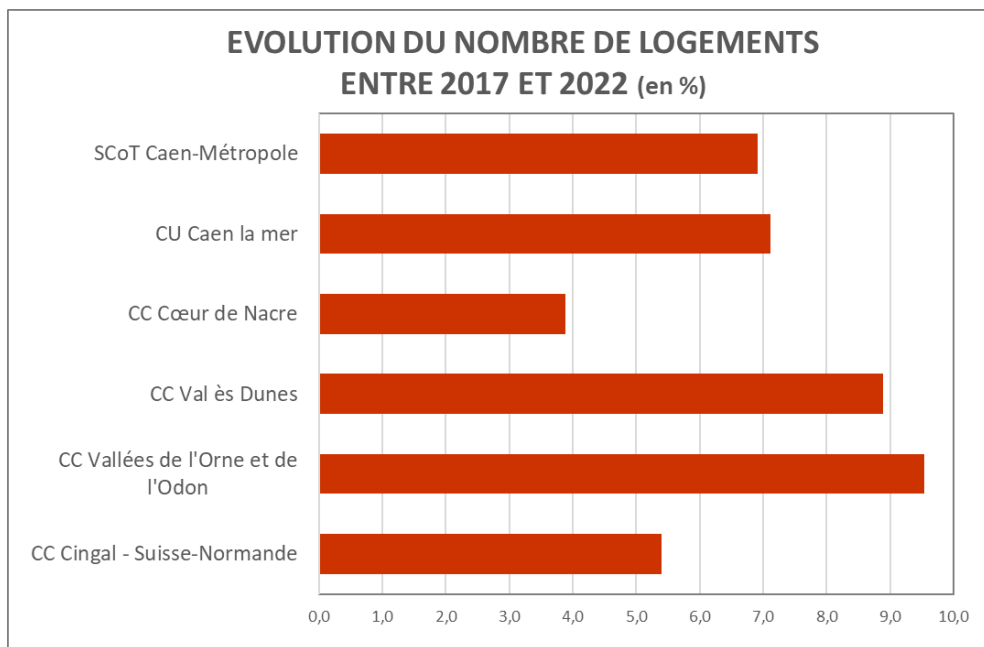
Sur la période, le COVID a impacté le dynamisme économique du territoire, mais le rebond a été important au sortir de la crise sanitaire. Comparée à 2021 (+ 4 850 emplois salariés en un an), la croissance s'est toutefois ralentie en 2022 (+ 2 300 emplois salariés). NB : ces données URSAAF n'intègrent pas les emplois publics.

Premier pôle économique de l'ouest de la Normandie, Caen concentre les fonctions dites « supérieures » qui tirent la croissance. Dans un contexte de concurrence et de mondialisation, 5 fonctions sont considérées comme « stratégiques » pour les territoires : la gestion, le commerce inter-entreprises, les prestations intellectuelles, la conception-recherche et la culture-loisirs. **En croissance de 13 % en 6 ans, les cadres de ces fonctions métropolitaines (CFM) représentent 8,5 % de l'emploi de Caen-Métropole.** Ces activités à haute valeur ajoutée s'exercent surtout sur le territoire de Caen la mer qui est une tête de réseau métropolitain en Normandie.

⇒ Habitat

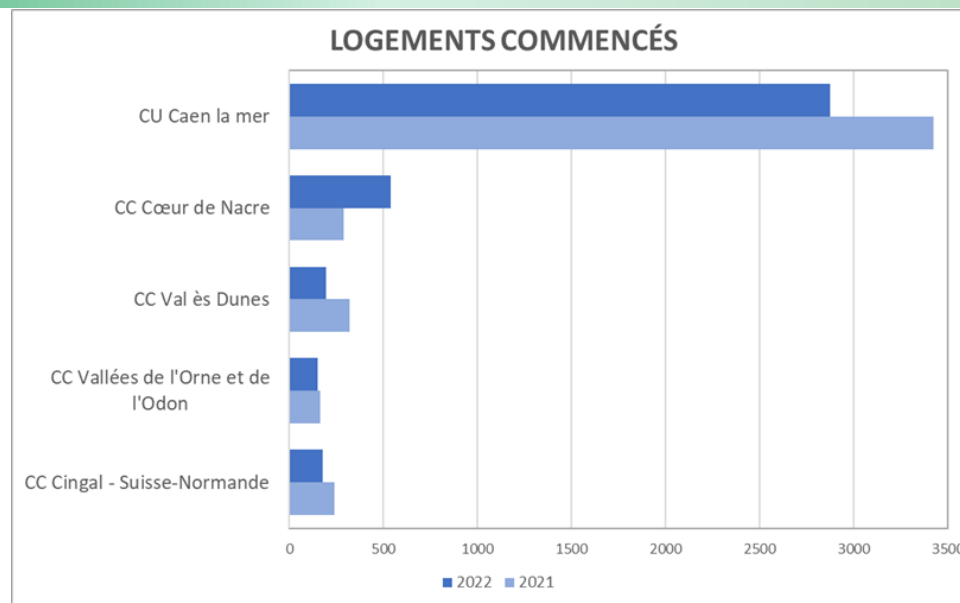
Le parc a globalement progressé de 7 % entre 2017 et 2022, soit 12 900 logements supplémentaires (+2 600 logements par an). La progression est forte à Valès Dunes et Vallées de l'Orne et de l'Odon, elle est moindre à Cœur de Nacre (à cause des prix de l'immobilier et du temps long pour créer les ZAC sur Douvres et Courseulles) et dans le Cingal - Suisse Normande (périurbanisation lointaine). En volume, 80 % de la progression du parc se situe à Caen la mer.

Le coup de frein post-COVID a été éphémère car le rythme des autorisations a rapidement repris : 4 400 logements ont été autorisés dans les permis de construire déposés en 2021 et 3 900 logements supplémentaires dans ceux déposés en 2022.



Réalisation : AUCAME à partir des données SITADEL

En termes de constructions réelles, les effets de la crise immobilière commencent légèrement à se ressentir dans les chiffres. Le territoire a connu un rythme important de mise en chantier en 2022 (3 940 logements commencés), mais elles ont reculé de 11 % par rapport à 2021 (500 logements de moins). Tous les EPCI observent un ralentissement de la construction neuve, excepté Cœur de Nacre. Au final, le rythme annuel moyen sur 3 ans a été de 3 750 constructions, un chiffre très supérieur à l'objectif fixé par le SCoT. La Communauté urbaine observe par exemple 2 880 livraisons de logements en 2022.

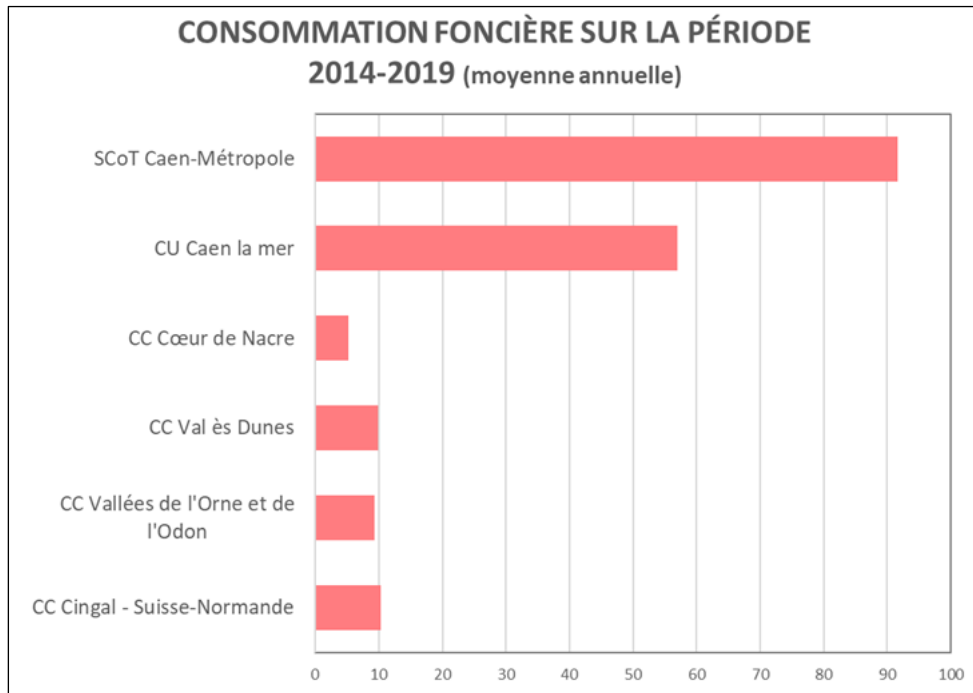


Réalisation : AUCAME à partir des données de la DGFIP - fichiers fonciers

Selon l'INSEE, le taux de vacance s'élève à 6,4 % au sein de Caen-Métropole, un niveau nécessaire pour garantir une bonne fluidité du marché de l'immobilier. Ce taux est plus élevé dans le Cingal - Suisse Normande (7,4 %) et sur Caen la mer (6,7 %) du fait de la vétusté d'une partie du parc et de la faible attractivité de certains secteurs (communes très rurales... ou rues très urbaines impactées notamment par des nuisances sonores). Dénotant une tension sur le marché du logement, le taux de vacance est faible dans les autres EPCI périurbains du fait de la pression démographique. En 6 ans, le nombre de logements vacants a progressé de 13 %. Cette augmentation (+ 460 logements entre 2018 et 2019) est liée à la déqualification d'une partie du parc induite par la construction de logements neufs, mais aussi à des logements neufs en attente d'occupation. Pour la première fois depuis une trentaine d'années, le nombre de logements vacants est en recul en 2020 (- 260 logements en un an). La baisse concerne surtout Caen la mer où le marché du logement est le plus tendu.

Les logements vacants depuis 2 ans et plus représentent seulement 1,7 % du parc privé total. C'est la vacance structurelle. Elle est très faible au sein de Caen-Métropole. A titre de comparaison, le taux médian national est de 4,7 %. En volume, près de 2 600 logements privés sont inoccupés depuis 2 ans ou plus au sein de Caen-Métropole, soit un an de construction de logements neufs visée par le SCoT, ce qui montre le faible levier que représente la requalification des logements vacants sur le territoire.

⇒ Consommation foncière



En hectares - Réalisation : AUCAME à partir des données EPFN-Région Normandie de la Cartographie de la Consommation Foncière (CCF)

Caen-Métropole a consommé en moyenne 92 ha par an sur la période 2014-2019, dont 62 % sur Caen la mer. La dynamique est conforme au SCoT, qui a fixé une enveloppe annuelle moyenne de 94 ha. Au cours des 3 dernières années mesurées par CCF, la consommation foncière a été de 117 ha en 2018, 95 ha en 2019 et 48 ha en 2020 du fait de la crise sanitaire (forte baisse). La trajectoire de réduction de la consommation est donc bien engagée.

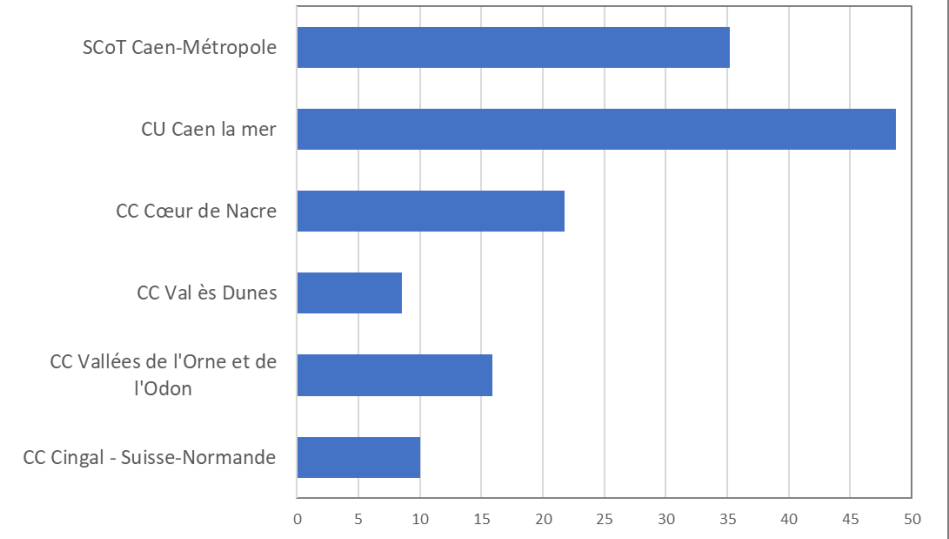
L'habitat constitue le premier vecteur de consommation d'espace. Entre 2014 et 2019, le rythme de consommation annuelle a été en moyenne de 60 ha.

L'activité économique a généré sur la même période une consommation annuelle de 21 ha en moyenne.

Mesurée par le nombre de ménages et d'emplois par ha artificialisé, l'intensité de la consommation d'espace est forte au sein de Caen-Métropole, particulièrement à Caen la mer du fait de son dynamisme démographique et économique. L'efficacité est moindre dans les EPCI périurbains du fait de la moindre densité et densification des projets.

EFFICACITÉ DE LA CONSOMMATION D'ESPACE SUR LA PÉRIODE 2014-2019

(MÉNAGES + EMPLOIS SUPPLÉMENTAIRES PAR HA ARTIFICIALISÉ)



Réalisation : AUCAME à partir des données du recensement de la population, de l'INSEE, et de l'EPFN-Région Normandie (CCF)

Évaluation de l'atteinte des grands objectifs du SCoT Caen-Métropole

Population : 400 000 habitants à l'horizon 2040 (soit +2 150 hab./an)



Emploi* : +2 250 emplois par an



Habitat : +52 000 logements construits à l'horizon 2040 (soit +2 600 log./an)



Consommation foncière : limitée à 94 hectares par an maximum



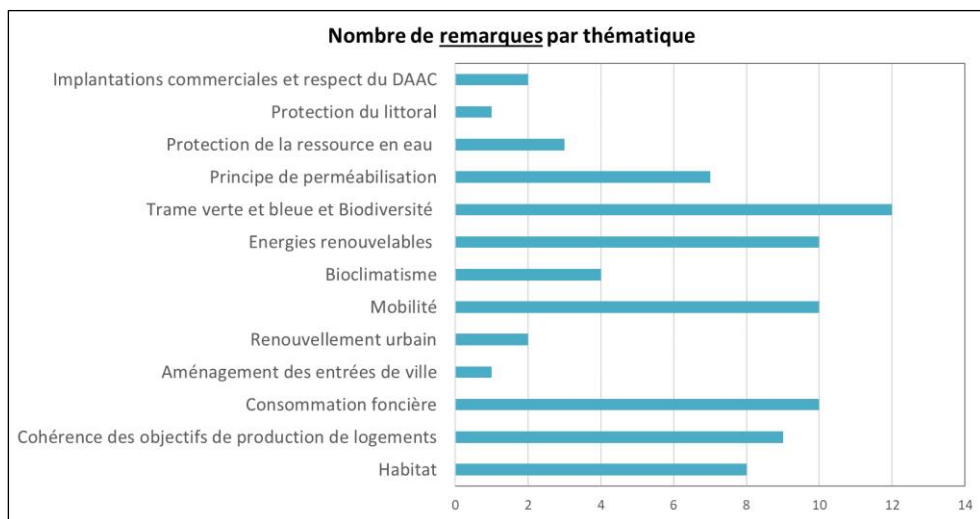
* Les données de suivi de l'emploi progressent mais ne permettent pas de constater l'atteinte de l'objectif du SCoT. Les autres objectifs du SCoT sont atteints.

⇒ Suivi des dossiers d'urbanisme règlementaire et commercial

Urbanisme règlementaire

Le suivi des procédures d'urbanisme règlementaire et commercial est présenté chaque année au cours de la réunion annuelle de suivi. Depuis l'opposabilité du SCoT Caen-Métropole, **47 dossiers ont reçu un avis officiel du Pôle métropolitain en Bureau ou en Comité syndical**. De plus, 8 avis tacites réputés favorable ont été émis sur des dossiers de modification simplifiées.

Au total sur cette période, 22 réserves et 79 remarques ont été délivrées au titre du SCoT.



Le Pôle métropolitain poursuit également le suivi des surfaces ouvertes à l'urbanisation par procédures approuvées après le 14 janvier 2024. **Seulement, 12,8 hectares ont été ouverts à l'urbanisation depuis la réunion du suivi du 18 novembre 2022.**

Urbanisme commercial

En 2022, **4 dossiers** ont reçu un avis favorable en CDAC, pour seulement **1600 m² de surface de vente nouvelle allouée.**

Enfin, 9 dossiers entre 300 et 999 m² de surface de vente ont reçu un avis du SCoT (sous le seuil de la CDAC, mais pour lesquels le SCoT rend quand même un avis).

Suivi des dossiers d'urbanisme supra-locaux

La Région Normandie a arrêté le projet de Modification de son SRADDET le 2 mai 2023. Cette procédure a pour objectif de mettre en conformité le Schéma régional avec la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. **Caen Normandie Métropole a émis un avis favorable sur le dossier, assorti de réserves et de remarques, en vue de contribuer à l'amélioration du dossier.**

2023 année charnière : 3 ans d'application du SCoT et horizon ZAN

Les actions du Pôle métropolitain en vue de faciliter la mise en œuvre du SCoT Caen-Métropole

Au courant de l'année 2023, **le Pôle métropolitain a accompagné les intercommunalités et les services de droit des sols. 8 réunions ont été réalisées** au printemps 2023, car **le 26 avril 2023 marquait les 3 ans d'anniversaire d'application du SCoT Caen-Métropole révisé. Cet évènement n'est pas sans incidence sur les documents d'urbanisme.** En effet, à compter de cette date, les documents d'urbanisme non compatibles avec le SCoT continuent de s'appliquer, cependant, les règles et orientations de ces documents incompatibles avec le SCoT doivent être écartées et ne doivent plus s'appliquer aux projets lors de l'instruction des permis.

Réalisation des Séminaires ZAN du SCoT Caen-Métropole les 23 mai et 8 juin

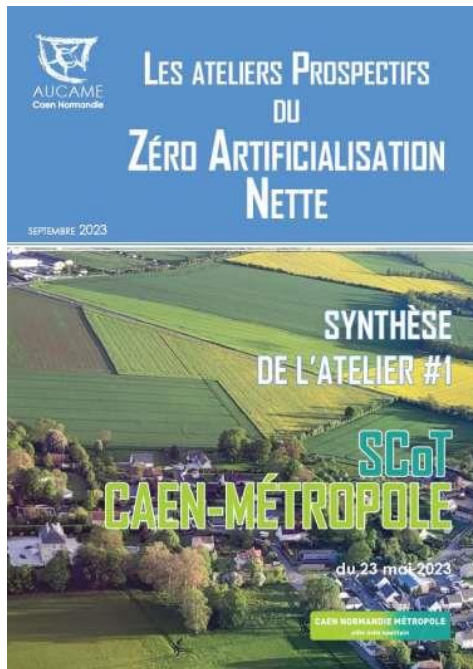
La trajectoire du Zéro artificialisation définie par la loi Climat et Résilience impactera fortement les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement. Il est nécessaire de l'anticiper au mieux. **Les élus intercommunaux et communaux ont donc été conviés à deux séminaires du SCoT Caen-Métropole axés sur la sobriété foncière. Les participants ont pu réfléchir collectivement aux modalités d'application locale de la sobriété foncière.** Ces séminaires ont été réalisés en collaboration avec l'AUCAME. Des actes de ces évènements ont été réalisés et sont [disponibles sur le site du Pôle métropolitain.](#)

Ces séminaires avaient pour vocation de contribuer à la préparation du lancement de la Modification simplifiée du SCoT pour sa mise en compatibilité avec les prescriptions du SRADDET sur le volet foncier. **Cependant, la loi du 20 juillet 2023 « visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux » à complexifié la démarche.**

En effet, la loi du 20 juillet 2023 prévoit notamment :

- Le report du calendrier prévu par la loi pour la mise en conformité des SRADET et la mise en compatibilité des SCoT des PLU et des cartes communales.
- La définition d'une enveloppe foncière de 10 000 hectares mutualisée entre les régions couvertes par un SRADET, pour y retenir des projets d'envergure nationale ou européenne dont la consommation sera mutualisée à l'échelle nationale.
- L'instauration d'une garantie communale d'un hectare pour toutes les communes, pouvant être mutualisée à l'échelle intercommunale.

Les élus du Pôle métropolitain ont alors décidé de repousser le lancement de la Modification simplifiée du SCoT à 2024, pour attendre les dernières orientations du SRADET et pour réaliser un travail de recensement puis de concertation et de pédagogie à destination de toutes les communes.

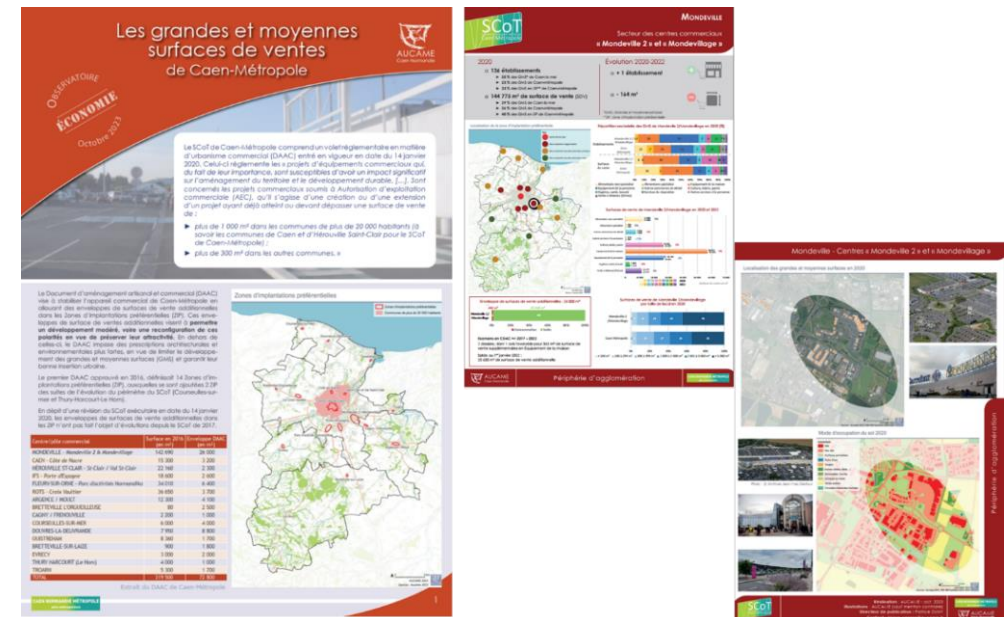


Observatoire de la dynamique commerciale des territoires

L'année 2023 a également été marquée par la mise en place par l'AUCAME de l'observatoire de la dynamique commerciale des territoires du SCoT Caen-Métropole sur les grandes et moyennes surfaces (GMS) : c'est-à-dire sur les commerces de plus de 300m² de surface de vente. Il permet de constater l'évolution des surfaces de ventes des 16 secteurs préférentiels d'implantation périphérique du Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du SCoT, opposable depuis le 22 février 2017, ainsi que du centre-ville de Caen.

En 2020, les GMS concernaient 558 864 m² de surface de vente pour 601 établissements, contre 558 417 m² de surface de vente pour 620 établissements en 2022. Ces données démontrent une légère tendance à la diminution de la taille moyenne des magasins.

65% des surfaces de ventes des grandes et des moyennes surfaces sont concentrées au sein des secteurs d'implantation préférentielle du DAAC. Le secteur Mondeville 2/Mondeville est en première position en matière de concentration de surface de vente (26%), suivi du centre-ville de Caen (8% - peu pourvu en GMS). **Des fiches d'analyse ont été réalisées pour chaque secteur d'implantation préférentielle du DAAC du SCoT, disponibles sur le site de l'AUCAME.**



Synthèse des interventions des partenaires

La rencontre annuelle du suivi du SCoT Caen-Métropole permet des échanges entre les partenaires, les territoires voisins et les services de l'Etat concernant les sujets susceptibles d'impacter le SCoT. **Ci-dessous figure une synthèse des principales thématiques abordées au cours de la rencontre.**

• Remarques des élus sur le fonctionnement de la CNAC

Les membres de la Commission Application du SCoT ont informé des services de l'Etat des difficultés d'échanges rencontrées avec la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) lors de l'examen des dossiers d'urbanisme commercial ayant fait l'objet d'un recours suite à des avis favorables en CDAC. Les élus ont indiqué le fait de ne pas se sentir écoutés, contrairement CDAC où le dialogue est privilégié. Plusieurs projets de réouverture de bâtiments en friche ont reçu récemment des avis défavorables en CNAC car ils n'allaient pas assez loin dans le renouvellement urbain et la désimperméabilisation.

• Information sur le Guide d'application du ZAN réalisé par le Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires

Les échanges ont relevé la nécessité d'acquiescer une vision stabilisée pour la mise en œuvre du ZAN. Les structures porteuses de documents d'urbanisme, dont le Pôle métropolitain, ont échangé sur la difficulté de se positionner dans le contexte actuel.

Stéphane BREDIN, Préfet du Calvados a informé l'assistance de la publication du Guide sur l'application du ZAN fin-novembre. Ce Guide vient apporter des précisions aux territoires. Une version synthétique et une version de 150 pages seront disponibles. Monsieur le Préfet détaille la prise en compte des ZAC au sein des enveloppes foncières, en précisant que le Guide prévoit une doctrine : la consommation foncière de l'opération entière peut être décomptée à partir du démarrage des travaux. Les ZAC phasées pourront donc faire l'objet d'une comptabilisation en une seule fois sur la période 2011-2020 si elles ont été commencées avant 2021. Il faudra regarder au cas par cas. Des décrets et arrêtés sont attendus aux cours des prochaines semaines.

Le sujet de la garantie communale a également été souligné par les élus, car il met à mal l'armature du SCoT et le principe de polarisation portés depuis 2011. L'Etat a entendu et a souligné le risque de faire du « perdant-perdant » en cas d'absence de mutualisation intercommunale.

• Les modalités des mises en place des Zones d'accélération d'énergie renouvelables (ZAER) prévues par la loi du 10 mars 2023

Stéphane BREDIN a souligné la philosophie générale d'accélérer le déploiement des EnR, à l'échelle nationale. Les élus et l'UAMC ont cependant pointé les **délais prévus par la loi, qui sont trop restreints** (prise de délibération des communes fixée au 31 décembre 2023 pour statuer sur les ZAER). Pourtant, les élus ont souligné que la concertation avec les citoyens est primordiale sur l'implantation des énergies renouvelables. Elle nécessite donc un minimum de temps.

Les élus ont relevé la nécessité de coupler ZAER et secteurs d'exclusion. La loi ayant prévu la création de ZAER avant celle des secteurs d'exclusion, les élus ont demandé un « sursis à statuer » sur les espaces où des secteurs d'exclusion sont en élaboration, afin de lutter contre les opérateurs non coopératifs cherchant à contourner les concertations locales.

La problématique des réseaux a également été posée. Ils sont primordiaux pour le développement des EnR, et pourtant les communes impactées par leur déploiement ne reçoivent aucune compensation financière et la disponibilité foncière risque de manquer pour élargir les faisceaux des réseaux sans impacter l'agricole.



Instances représentées lors de la rencontre :

- *Préfet du Calvados*
- *AUCAME*
- *Commission Application du SCoT de Caen Normandie Métropole*
- *Intercommunalités membres du SCoT (CU Caen la mer, CdC Cœur de Nacre, CdC Cingal Suisse Normande, CdC Val ès Dunes, CdC Vallées de l'Orne et de l'Odon)*
- *CdC du Pays de Falaise – SCoT du Pays de Falaise*
- *Ter'Bessin - SCoT du Bessin*
- *SCoT Nord Pays d'Auge*
- *Région Normandie*
- *Département du Calvados*
- *DDTM du Calvados*
- *CAUE du Calvados*
- *Chambre d'Agriculture du Calvados*
- *Chambre de Commerces et d'Industrie du Calvados*
- *Chambre des Métiers de Normandie*



CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE
pôle métropolitain



Merci aux partenaires pour leur présence et pour les échanges !