



**MAYENNE**  
communauté

**DIAGNOSTIC**

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT  
MAYENNE COMMUNAUTE  
2018-2023**

**Mars 2017**

**Réalisé par le service Urbanisme de Mayenne Communauté,  
avec l'appui du bureau d'études CODRA**



# SOMMAIRE

<b>1. Les éléments de contexte.....</b>	<b>4</b>
1.1. La situation géographique de Mayenne Communauté.....	4
1.2. Les outils de planification existants du territoire.....	7
1.3. Les compétences de MC en termes d'habitat et d'urbanisme.....	9
<b>2. La population.....</b>	<b>11</b>
2.1. Une croissance de la population contenue et inégale suivant les communes.....	11
2.2. Des profils familiaux en évolution.....	17
2.3. Un vieillissement de la population qui s'accroît.....	21
<b>2.4. Synthèse– Données Démographiques.....</b>	<b>24</b>
<b>3. Le contexte économique.....</b>	<b>25</b>
3.1. Des emplois en baisse et bien pourvus dans les domaines de l'industrie et de l'agriculture.....	25
3.2. Le profil des actifs : une majorité d'ouvriers et d'employés.....	30
3.3. Des ménages modestes, en particulier au nord du territoire.....	32
3.4. D'importants flux domicile – travail se concentrant principalement sur MC	34
<b>3.5. Synthèse– Données Economiques.....</b>	<b>36</b>
<b>4. Le parc de logements.....</b>	<b>37</b>
4.1. Les principales caractéristiques du parc de logement.....	37
4.2. Des propriétaires occupants majoritaires.....	48
<b>4.3. Synthèse - Parc du logement.....</b>	<b>51</b>
<b>5. Le marché de la construction et du foncier (en lotissement).....</b>	<b>52</b>
5.1. Une construction neuve en baisse depuis la fin des années 2000.....	52
5.2. Une offre importante de lotissements et parcelles à des prix abordables.....	56
<b>5.3. Synthèse: Le marché foncier et de la construction.....</b>	<b>63</b>
<b>6. Le marché de l'immobilier dans le parc existant.....</b>	<b>64</b>
6.1. L'acquisition dans l'ancien : des transactions à la hausse en corrélation avec la baisse des prix de vente.....	64
6.2. La location privée : une offre qui se concentre sur Mayenne, avec des montants de loyer stables.....	70
<b>6.3. Synthèse : le marché de l'immobilier dans le parc existant.....</b>	<b>72</b>
<b>7. Le parc du logement social : caractéristiques, programmation et gestion de la demande.....</b>	<b>73</b>
7.1. Un parc social concentré sur Mayenne demandant à être requalifié....	73

7.2.	Une production de logements aidés soutenue sur Mayenne.....	84
7.3.	Une gestion de la demande illustrant un marché locatif détendu .....	85
<b>7.4.</b>	<b>Synthèse : Parc locatif Social .....</b>	<b>88</b>
<b>8.</b>	<b>Les ménages spécifiques.....</b>	<b>89</b>
8.1.	Les personnes âgées : des besoins partiellement satisfaits.....	89
8.2.	Les jeunes : des besoins globalement satisfaits excepté pour l'hébergement des apprentis, stagiaires sur Mayenne .....	91
8.3.	Les ménages en difficultés sociales : des dispositifs d'accompagnement et d'hébergement répondant aux besoins .....	95
8.4.	L'accueil et sédentarisation des gens du voyage : des besoins globalement satisfaits .....	99
<b>8.5.</b>	<b>Synthèse : Les publics spécifiques.....</b>	<b>101</b>
<b>9.</b>	<b>Les 5 enjeux retenus pour la politique de l'habitat.....</b>	<b>105</b>
<b>10.</b>	<b>le bilan du PLH de la CPM (2014-2016).....</b>	<b>106</b>
10.1.	Le bilan quantitatif du PLH (2014-2016) : des objectifs sur-estimés ..	106
10.2.	Les actions du PLH (2014-2016) : Bilans et perspectives .....	108
<b>10.3.</b>	<b>Synthèse du bilan des actions et budget engagé sur le PLH de la CCPM (2014 – 2016) .....</b>	<b>140</b>

## Annexe

Liste des entretiens réalisés auprès des acteurs du territoire et des élus

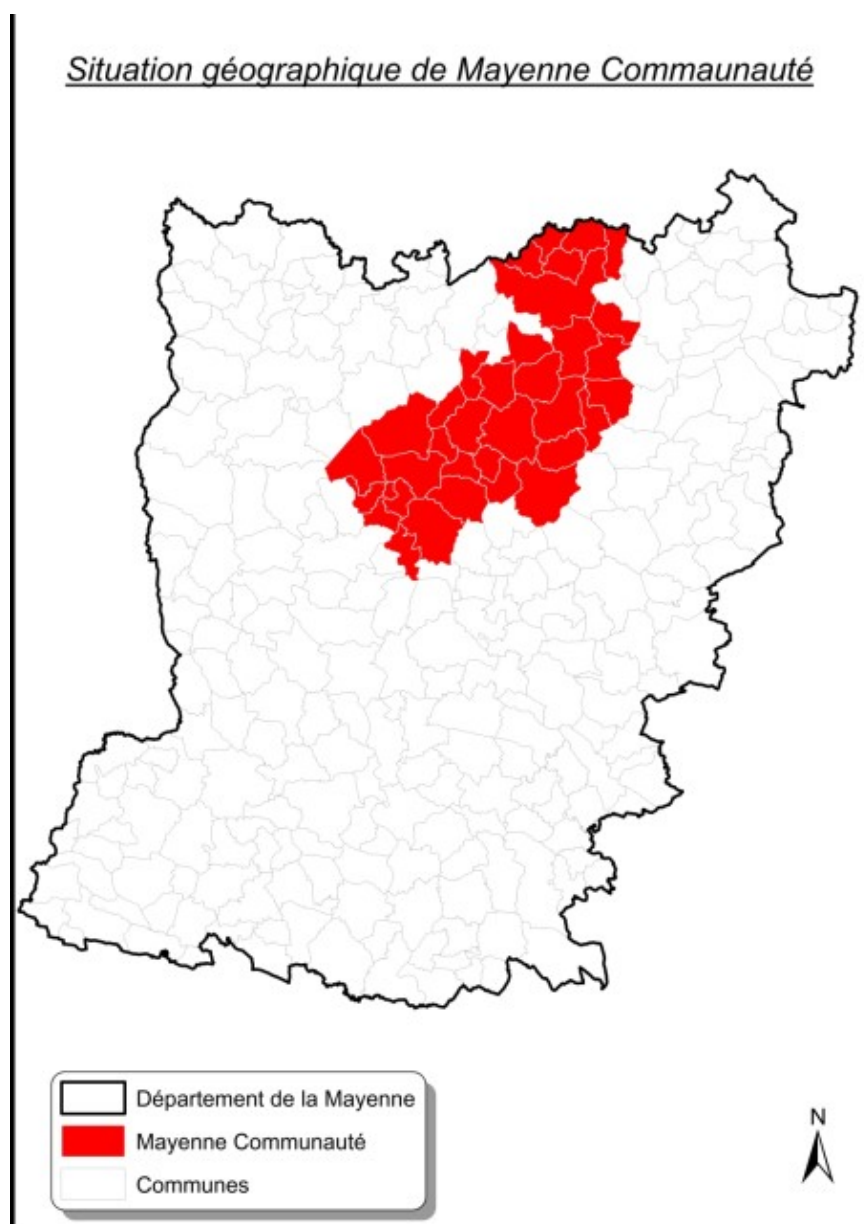
## 1. LES ELEMENTS DE CONTEXTE

Ce chapitre est composé de 2 parties :

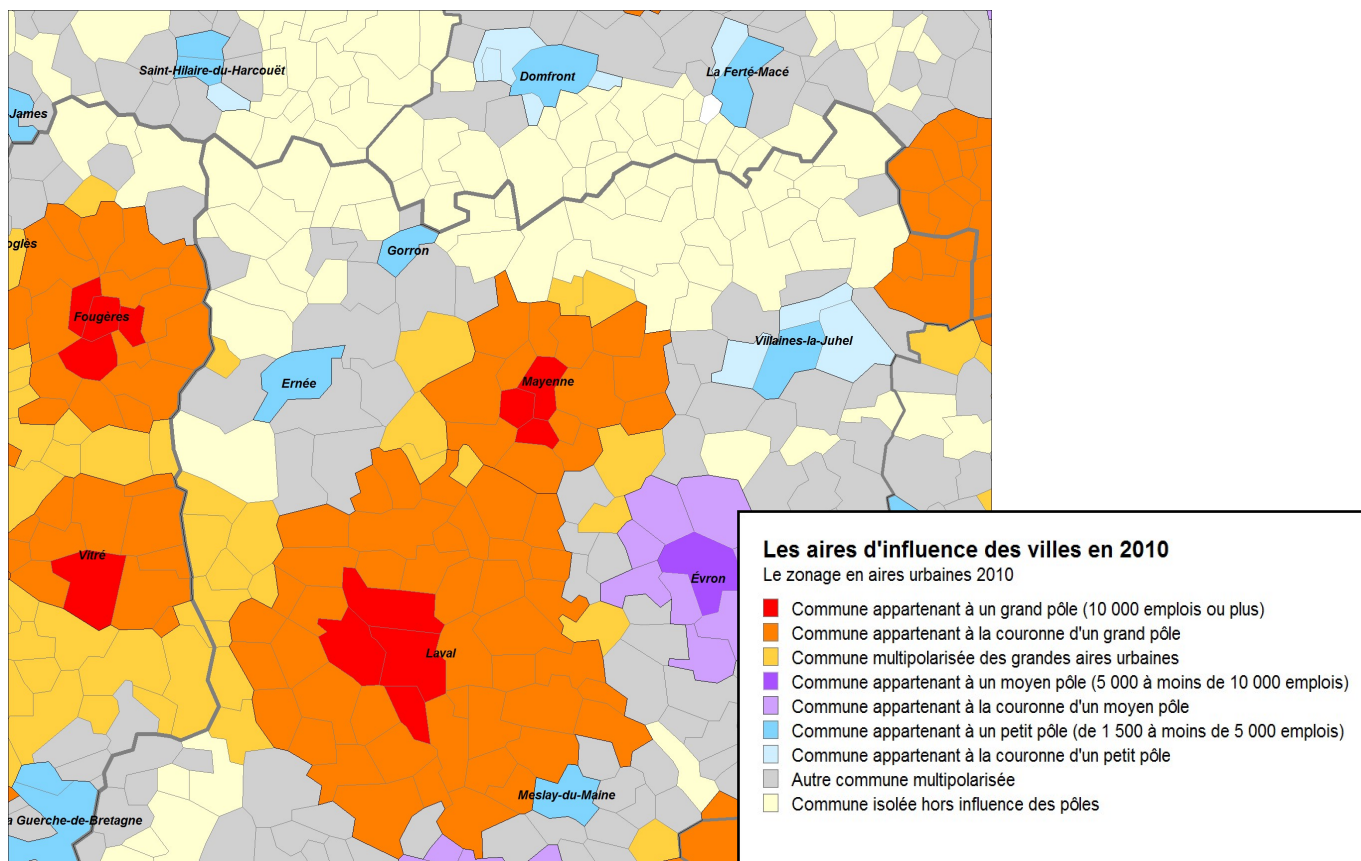
- La situation géographique de Mayenne Communauté
- Les outils de planification existants du territoire

### 1.1. La situation géographique de Mayenne Communauté

La Communauté de Communes de Mayenne Communauté (MC) située au nord du département de la Mayenne et à la limite du département de l'Orne, est composée de 33 communes sur 621 km<sup>2</sup> pour 37 344 habitants. (soit 60 hab/km<sup>2</sup>).

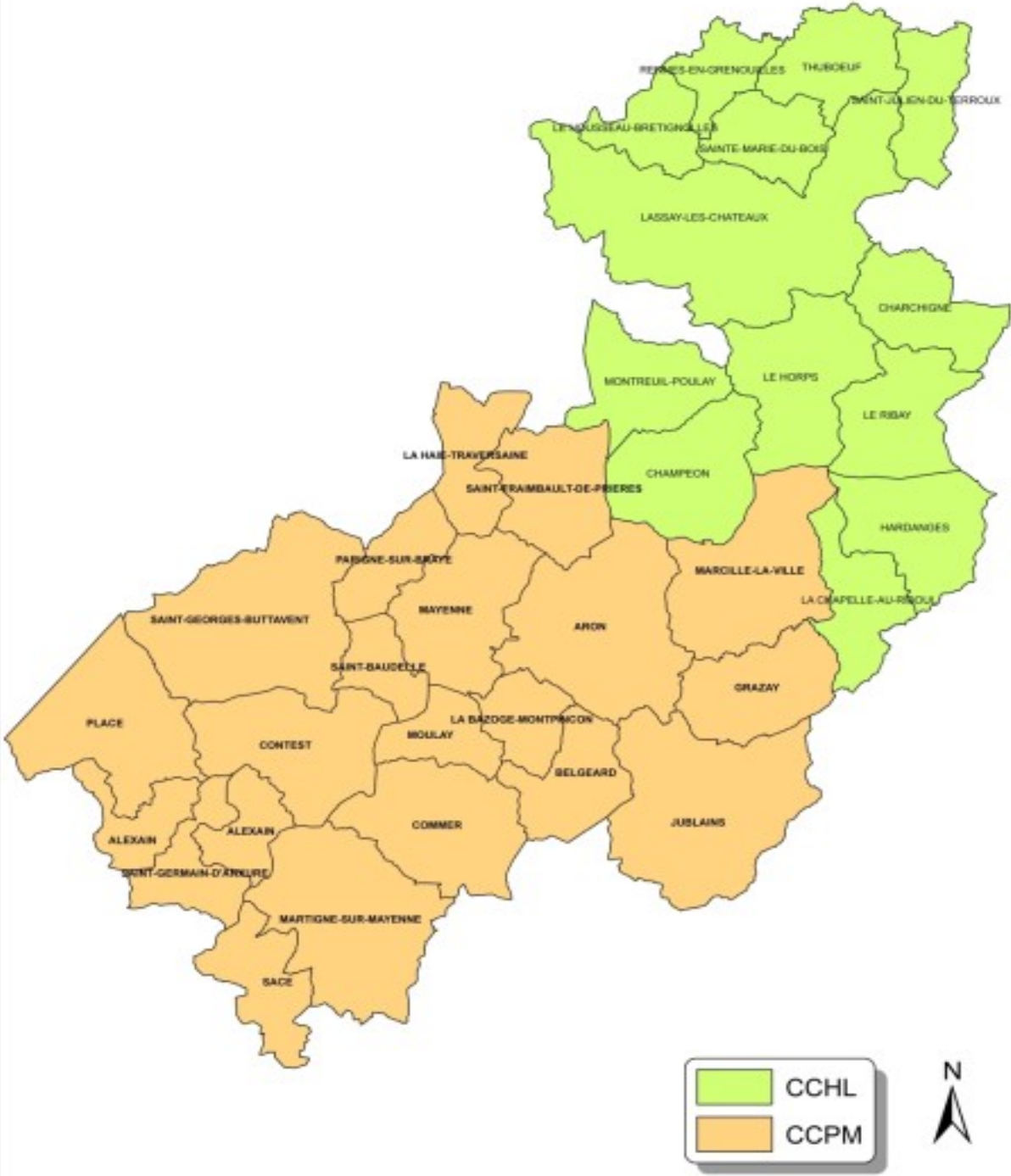


D'après les aires d'influence des villes (2010) de l'INSEE, la frange Sud de Mayenne Communauté est sous l'influence de l'agglomération voisine de Laval. La ville de Mayenne constitue le pôle principal de développement démographique et économique du nord du département qui connaît globalement un enclavement et une dévitalisation de ses espaces les plus ruraux. Les communes situées au nord de la communauté de communes répondent à la typologie « isolées hors influence des pôles ».



MC a été créée au 1<sup>er</sup> janvier 2016, suite à la fusion de la Communauté de Communes du Pays de Mayenne (CCPM) et de la Communauté de Communes du Horps Lassay (CCHL).

Les communes de Mayenne Communauté



## **1.2. Les outils de planification existants du territoire**

Hormis des documents d'urbanisme à l'échelle communale,

- l'ex CCPM dispose d'un Scot approuvé en 2008 et d'un PLH approuvé en 2014
- l'ex CCHL ne dispose pas d'outil de planification.

Suite à la création de MC en janvier 2016, le conseil communautaire a pris la décision, début 2016, de :

- réviser le Scot de la CCPM avec un élargissement du périmètre à l'ex CCHL
- élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)
- élaborer un nouveau PLH, en prenant en compte le PLH de la CCPM, ainsi que le diagnostic habitat de la CCHL réalisé en 2015.

Après consultation, le bureau d'études Codra est missionné pour mener à bien l'élaboration de ces trois documents. Il est prévu pour le PLH, une assistance à maîtrise d'ouvrage de Codra : le diagnostic et programme d'actions sont réalisés par MC, avec un appui de Codra, tandis que le document d'orientations est réalisé par Codra.

Les échéances prévisionnelles qui sont les suivantes, permettront une mise en compatibilité du PLH avec le PLUI:

- Arrêt du PLH, en novembre 2017
- Arrêt du Scot, en avril 2018
- Arrêt du Plui, en avril 2019

### **1.2.1. Les documents d'urbanisme des communes**

En décembre 2016, le niveau de planification des 33 communes de MC est le suivant :

- 4 communes en RNU,
- 12 communes en Carte Communale (CC)
- 7 communes en Plan d'Occupation des Sols (POS), dont :
  - 1 commune en cours d'élaboration d'un PLU : le conseil communautaire arrêtera le PLU de Martigné en juin 2017
  - 2 communes (Mayenne et Commer) ayant approuvé leur PLU Grenelle, qui ont été annulés par le tribunal administratif en 2014.
- 10 communes en PLU dont 6 à rendre compatible avec la loi Grenelle.

### **1.2.2. Le SCOT de la CCPM**

Le SCOT de la communauté de communes du Pays de Mayenne a été prescrit le 2 juillet 2001, son périmètre arrêté par le préfet le 13 mars 2002 et approuvé le 8 janvier 2008.

Le PADD du SCOT préconise de répondre aux besoins en logement de la population. Le constat est une offre en logements peu variée avec une surreprésentation des maisons individuelles en accession et un parc locatif social qui se développe difficilement hors Mayenne. Les ménages n'ont accès qu'à un choix limité de type de logement, ce qui ne favorise pas la mixité sociale.

On assiste donc à une consommation de l'espace et à une banalisation des formes de construction, notamment dans les opérations d'habitat pavillonnaire. Ce qui, d'une part, fait perdre le caractère identitaire du territoire et d'autre part menace les terres agricoles. Le coût du foncier est relativement élevé en périphérie de Mayenne et décroît à mesure que l'on s'en éloigne.

Le SCOT prend acte de la nécessité de satisfaire en quantité et qualité les attentes de la population actuelle et les besoins des nouveaux habitants.

Pour cela, 3 principaux objectifs ont été définis :

- **Répartir harmonieusement les logements sur le territoire.** Les besoins sont estimés à 3500 nouveaux logements à l'horizon 2020 à répartir sur l'ensemble du territoire en tenant compte des différents potentiels. La ville de Mayenne doit privilégier les opérations de rénovation urbaine et introduire un minimum de logements collectifs dans les nouvelles opérations. Les communes périurbaines doivent équilibrer le développement de l'accession individuelle à la propriété par le développement d'une offre locative. Et les communes rurales doivent agir de façon équilibrée entre la rénovation de l'habitat ancien, l'ouverture raisonnée de zones constructibles et le développement de l'offre locative.
- **Développer de nouvelles formes urbaines pour l'habitat.** L'objectif est de maîtriser la croissance et de favoriser la mixité sociale en diversifiant la production de logement permettant ainsi d'avoir une alternative au tout lotissement. Cela permettrait de se rapprocher d'un objectif moyen de 15 logements à l'hectare sur tout le territoire. Il est demandé aussi de favoriser la réalisation de nouveaux logements en favorisant la densification des tissus urbains. L'offre en logements locatifs sociaux doit être rééquilibrée sur l'ensemble du territoire en vue d'une meilleure mixité sociale. Toute opération de logements doit répondre à l'objectif global de qualité : continuité des formes urbaines et paysagères, continuité des voies et création d'espaces publics, mixité des formes d'habitat et des modes d'occupation.



- **Réfléchir à la mise en place d'une politique foncière intercommunale en matière d'habitat.** L'outil doit permettre de maîtriser le coût du foncier et de la production de logement, de favoriser le renouvellement urbain, de maîtriser le développement de l'habitat, de favoriser la qualité des constructions et la mixité sociale.

### **1.2.3. Le Programme Local de l'Habitat de la CCPM**

La CCPM, créée en 1992, a approuvé un premier PLH en 1996, un deuxième en 2007, puis un troisième en 2014 alors même que ce dispositif n'était pas obligatoire. En perspective de la fusion des 2 communautés de communes (CCPM et CCHL), un diagnostic Habitat a été réalisé en régie sur l'ex CCHL, en 2015.

Les actions actuellement mises en œuvre sont les suivantes :

- PIG « Précarité énergétique, accessibilité, habitat dégradé » sur 2014 – 2017, avec une étendue au 1<sup>er</sup> janvier 2016 à l'ex CCHL
- Contractualisations triennales (2014 – 2016, 2017-2019) avec les acteurs locaux de l'Habitat (EIE, CAUE, ADIL, ADLJ) ainsi que la mise en place d'une permanence commune à destination des habitants
- Contractualisation avec les bailleurs sociaux dans le cadre des projets de construction – réhabilitation de leur parc
- Réalisation d'une étude « Bien vieillir sur le territoire...où et comment ? », en 2015, en partenariat avec l'Université du Temps Libre (UTL)
- Identification du foncier mobilisable en centre ville / bourgs des communes

### **1.3. Les compétences de MC en termes d'habitat et d'urbanisme**

En 2016, MC a pris la compétence « Plan Local d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales ».

Les compétences de la politique du logement, confirmé par arrêté du 29 décembre 2016, sont les suivantes :

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH)
- Les aides directes aux communes ou aux bailleurs publics pour encourager les programmes de logements prévus dans le cadre du PLH
- La participation à des opérations collectives proposées par l'État, le Département ou la Région en faveur du logement en matière d'insalubrité, d'accessibilité et de l'économie d'énergie
- L'assistance pour le montage des dossiers communaux en matière d'habitat social
- Le soutien aux organismes et associations oeuvrant dans le domaine de l'habitat et d'énergie et dont l'objet exclusif concerne l'information des usagers sur le logement.

Aussi, le président de MC a renoncé, en juillet 2016, au transfert automatique des pouvoirs de police spéciale habitat et accueil et habitat des gens du voyage.

## 2. LA POPULATION

### 2.1. Une croissance de la population contenue et inégale suivant les communes

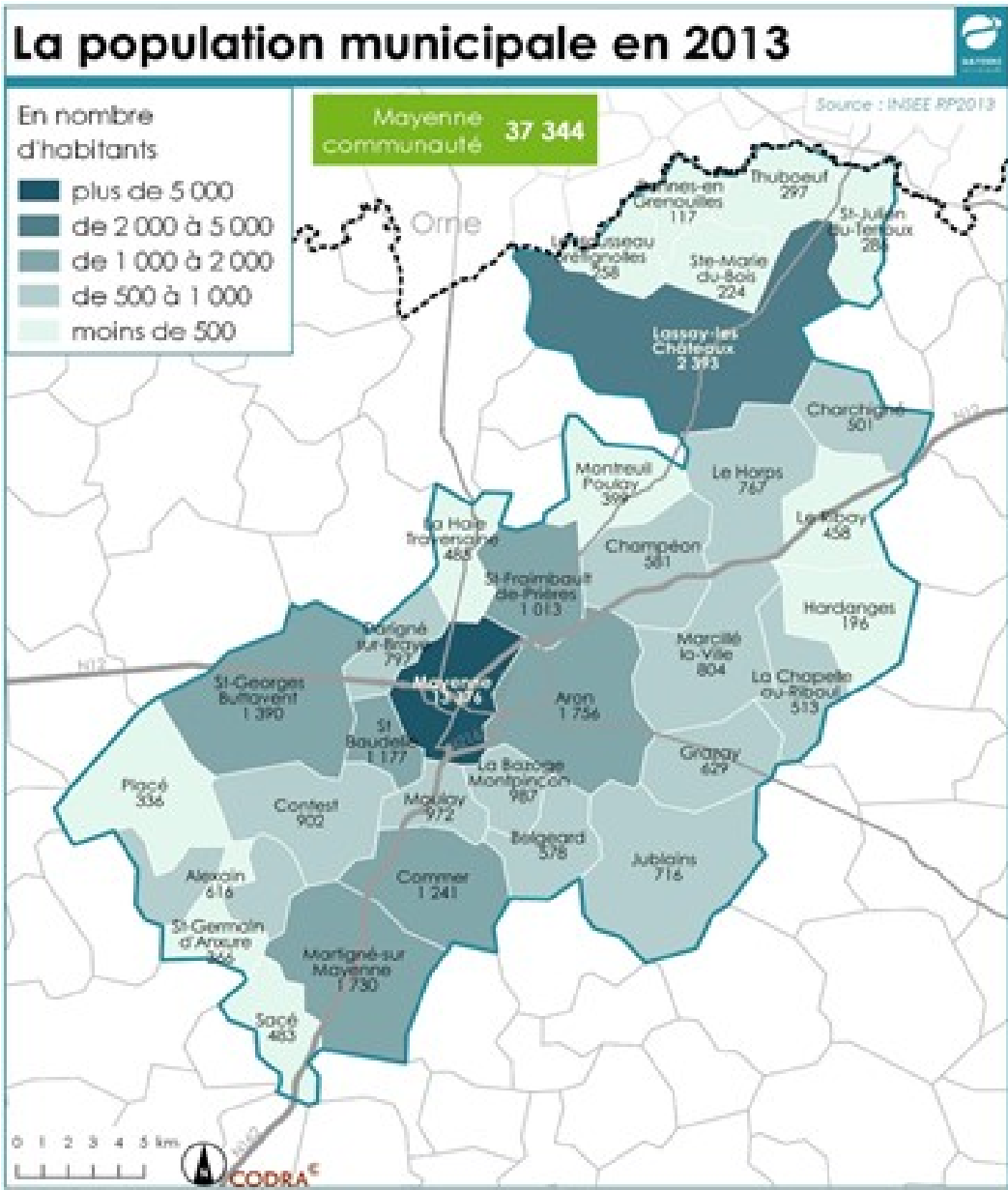
**Avec 37 344 habitants au 1er janvier 2013** (INSEE), la population se répartit de la façon suivante sur les 33 communes :

- La ville-centre de Mayenne, qui regroupe à elle seule plus du tiers des habitants de Mayenne Communauté (13 376 hab.) ;
- La ville de Lassay-les-Châteaux, qui compte 2 393 habitants,
- 2 communes de plus de 1 500 habitants : Aron (1 756 hab.) et Martigné-sur-Mayenne (1 730 hab.) ;
- 4 communes ayant entre 1 000 et 1 500 habitants : Commer (1 241 hab.), Saint-Baudelle (1 177 hab.), Saint-Fraimbault-de-Prières (1 013 hab.) et Saint-Georges-Buttavent (1 390 hab.) ;
- 25 communes de moins de 1 000 habitants (dont 12 de moins de 500 habitants).

La population apparaît principalement concentrée dans la ville-centre, pour le tiers, ainsi que dans les communes de la première couronne de Mayenne (qui rassemblent à elles seules 7 187 habitants).

Hormis la ville de Lassay-les-Châteaux (2ème ville du territoire en nombre d'habitants), le reste de Mayenne Communauté se caractérise par des communes rurales faiblement peuplées, surtout au nord et à l'est.

Les communes du sud de Mayenne Communauté (le long de la RN 162) sont plus peuplées et sous l'influence de l'aire urbaine de Laval.

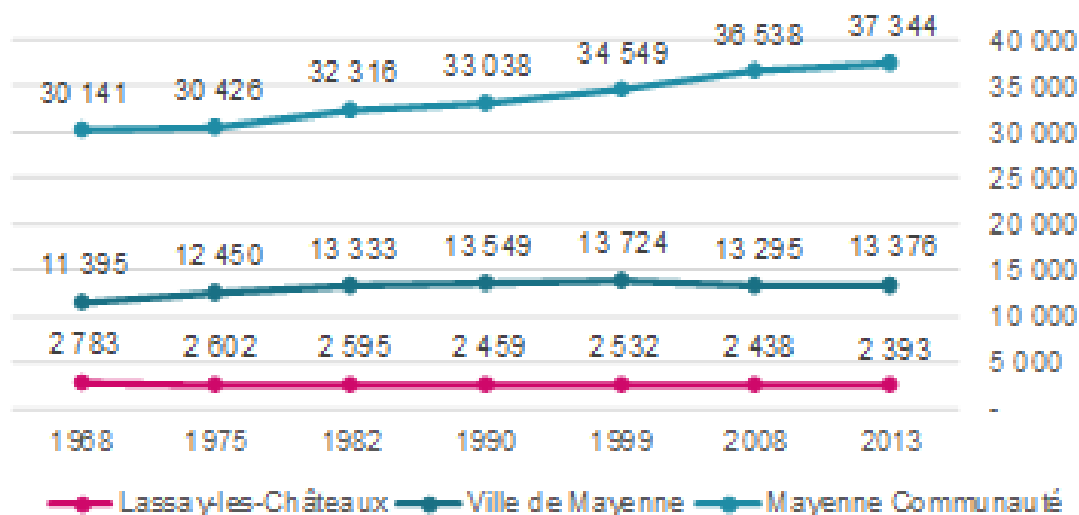


La densité de population a légèrement augmenté à l'échelle de l'ensemble de Mayenne Communauté, passant de 58,8 habitants/km<sup>2</sup> en 2008 à 60,1 en 2013. Cette densité est proche de celle observée à l'échelle du département (59,4 hab/km<sup>2</sup> en 2013).

### 2.1.1. Une croissance démographique modérée

#### Evolution de la population de Mayenne Communauté depuis 1968

Source : INSEE 2013



Sur un temps long, la population de Mayenne Communauté augmente faiblement mais continuellement depuis 1968. Le territoire comptait 34 549 habitants en 1999 contre 37 344 habitants en 2013, soit un accroissement d'environ 200 habitants par an. Le taux d'évolution annuel de la population entre 2008 et 2013 (+0,44% par an) est supérieur au taux départemental (+ 0,30% par an), mais il est en diminution par rapport au taux observé au début des années 2000 (il était de +0,62% par an sur la période 1999-2008).

### 2.1.2. Une ville-centre qui voit son poids relatif diminuer au profit d'autres communes en forte croissance

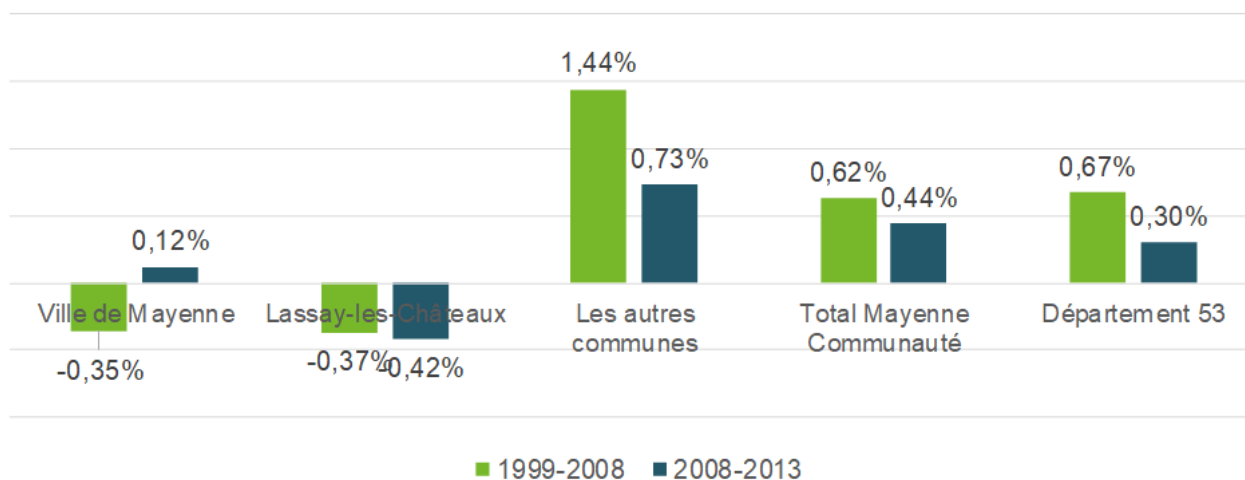
En effet, les communes hors Mayenne ont gagné 3 127 habitants depuis 1999, tandis que la ville-centre en a perdu 346. Cependant, après avoir connu un accroissement démographique négatif (-0,35% par an entre 1999 et 2008), la ville de Mayenne gagne à nouveau des habitants depuis 2008, mais à rythme faible (+0,12% par an).

La commune de Lassay-les-Châteaux voit également sa population diminuer et la tendance s'est confirmée sur la période 2008-2013 (-0,42% par an).

Dans le même temps, les autres communes de Mayenne Communauté ont connu un taux d'évolution de la population important (+1,44% par an entre 1999 et 2008), rythme toutefois en diminution depuis 2008 (+0,73% par an entre 2008 et 2013).

## Taux d'évolution annuel de la population depuis 1999

Source : INSEE 2013



Le poids démographique de la ville-centre est en diminution par rapport à celui des autres communes : en 2013, les habitants de Mayenne ne représentent plus que 34% de la population de Mayenne Communauté.

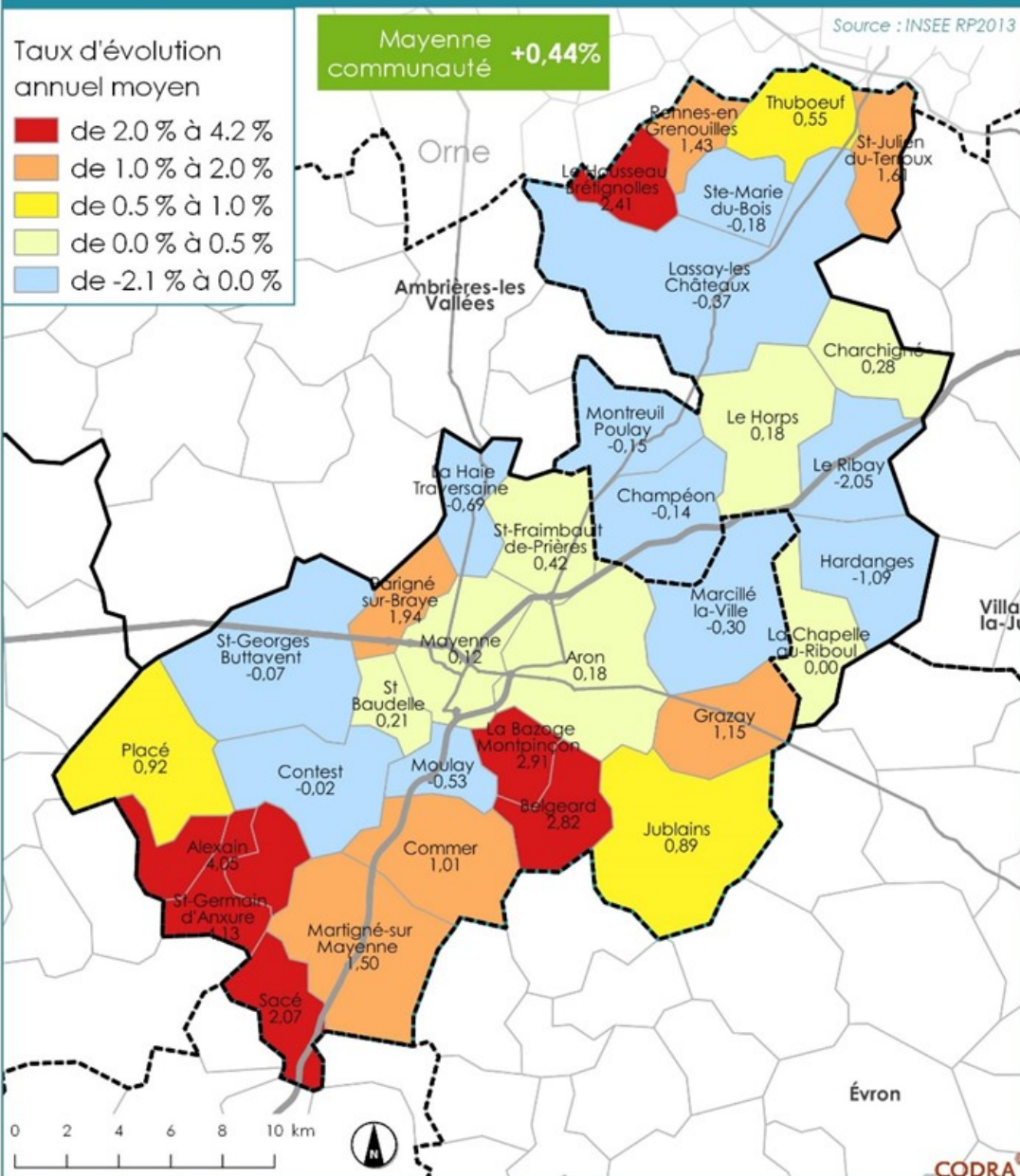
Parmi les communes de Mayenne Communauté, certaines se distinguent par une croissance démographique plus importante. On retrouve principalement ces communes :

- au sud de l'intercommunalité (Alexain, Saint-Germain d'Anxure, Sacé, Martigné-sur-Mayenne, Commer, Belgeard, La-Bazoge-Montpinçon). Elles bénéficient à la fois de l'aire d'influence de Mayenne et de Laval et connaissent un taux d'évolution annuel moyen de leur population supérieur à 1% (et jusqu'à plus de 4% pour les communes d'Alexain et de St-Germain d'Anxure). Cela est dû également à l'ouverture de lotissements communaux sur cette période.
- dans une moindre mesure, au nord de l'intercommunalité, où les petites communes rurales de St-Julien du Terroux (+1,61%), Rennes-en-Grenouille (+1,43%) et Le Housseau Bretignolles (+2,41%) connaissent des taux d'accroissement démographique importants.

Les communes du sud de la seconde couronne de Mayenne sont celles qui présentent le plus fort dynamisme démographique. Sur les 806 nouveaux habitants de Mayenne Communauté entre 2008 et 2013, 485 (soit 60%) sont issus des communes suivantes, situées sur les limites sud de l'EPCI : Alexain (+ 111 hab.), St-Germain d'Anxure (+67 hab.), Sacé (+47 hab.), Martigné-sur-Mayenne (+124 hab.), Commer (+61 hab.), et Belgeard (+75 hab.).

Les autres communes voient leur population augmenter faiblement, stagner ou diminuer. Parmi les 11 communes de l'intercommunalité qui ont connu une perte démographique entre 2008 et 2013, les communes suivantes sont plus particulièrement touchées par la déprise : Le Ribay (-50 hab.), Lassay-les-Châteaux (-45 hab.), Moulay (-26 hab.), La Haie-Traversaine (-17 hab.), Hardanges (-11 hab.).

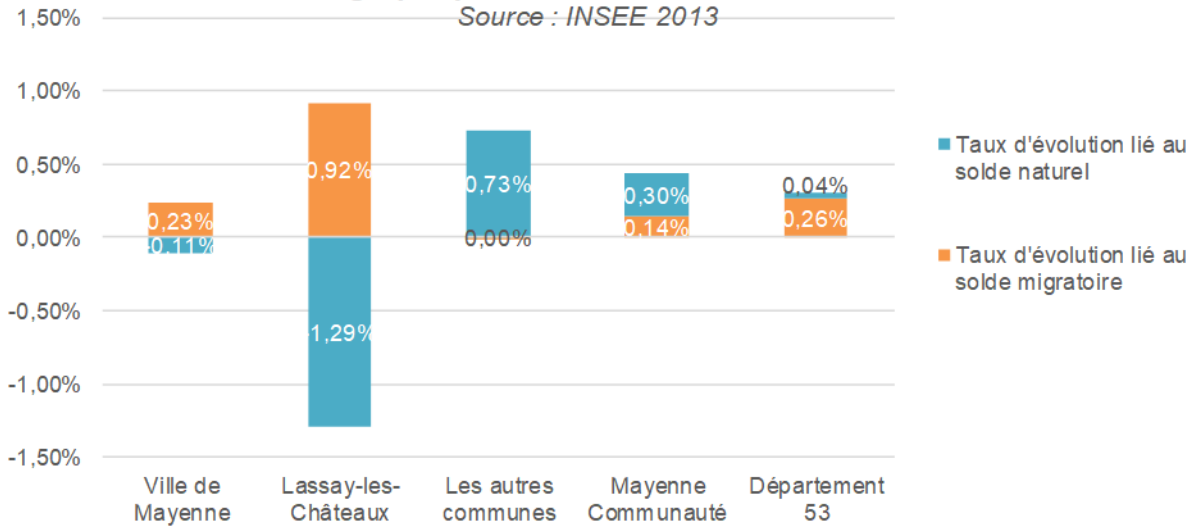
## Evolution de la population entre 2008 et 2013



### 2.1.3. Les soldes naturel et migratoire influent différemment sur la croissance de la ville-centre et des autres communes

Globalement, l'accroissement démographique de Mayenne Communauté s'explique principalement par son solde naturel important (sauf dans la ville-centre), tandis que l'accroissement lié au solde migratoire y est plus faible (+0,14% par an) qu'à l'échelle du département (+0,26%).

### Part des soldes migratoire et naturel dans la croissance démographique annuelle entre 2008 et 2013



Entre 2008 et 2013, la ville de Mayenne parvient à augmenter sa population uniquement du fait d'un solde migratoire suffisamment important (+0,23% par an) pour compenser son solde naturel négatif (-0,11% par an) : en effet, entre 2008 et 2013, il y a eu plus de décès (752) que de naissances (678) à Mayenne.

La commune de Lassay-les-Châteaux, avec davantage de décès (251) que de naissances (95) dispose d'un solde naturel largement négatif, que le solde migratoire, bien qu'élevé (+0,92% par an) ne parvient pas à compenser.

A l'inverse, dans les communes périphériques, l'accroissement démographique est très majoritairement dû au solde naturel important (+0,73% par an). Entre 2008 et 2013, il y a eu 1 512 naissances pour 737 décès, soit un accroissement naturel d'environ 155 habitants par an.

En revanche, le taux d'évolution de population dû au solde migratoire apparaît nul mais variant d'une commune à l'autre. (0% par an).

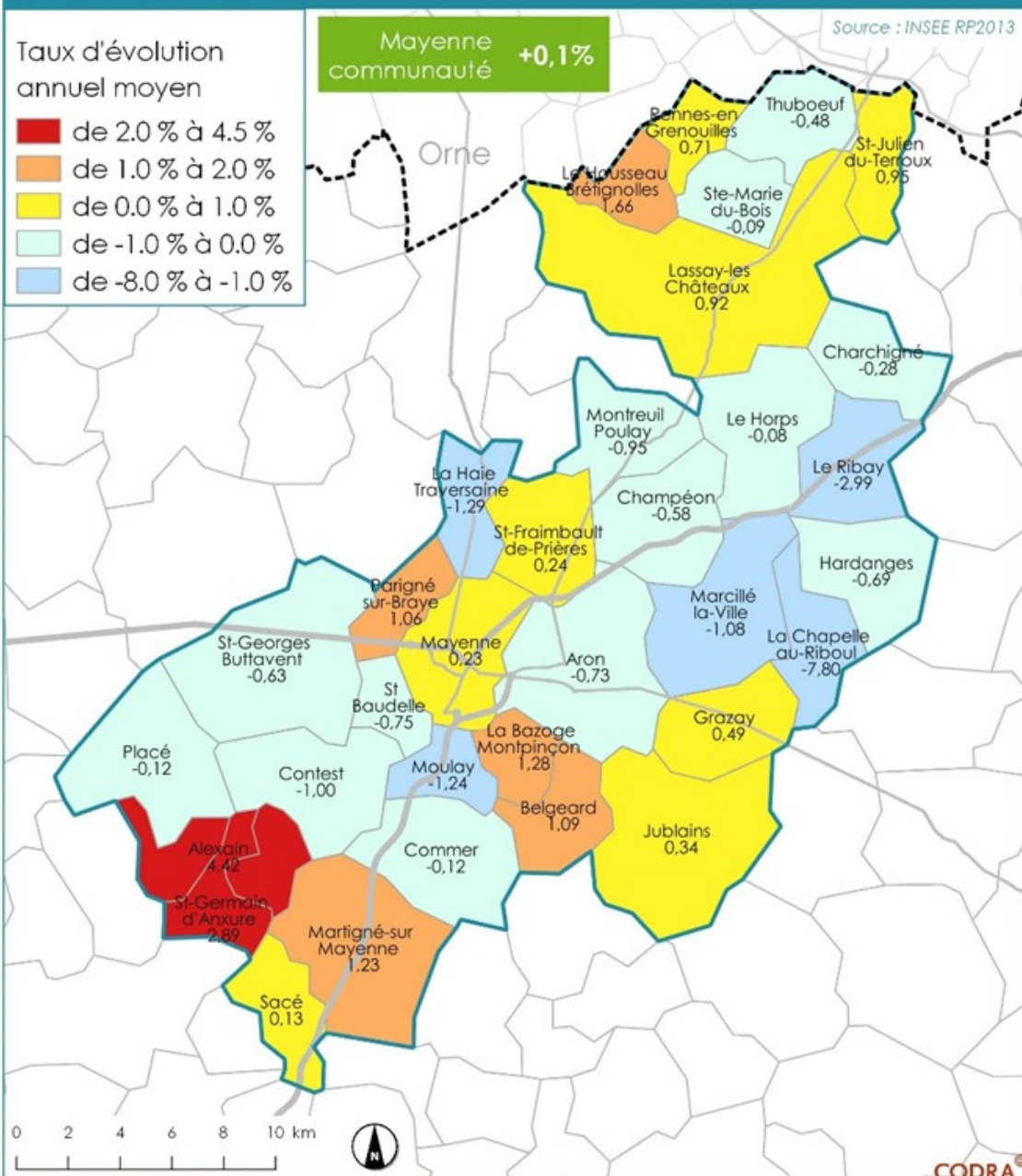
Les communes ayant accueilli le plus d'habitants issus des migrations résidentielles correspondent aux communes situées au sud de Mayenne Communauté.

La ville-centre et certaines communes de sa couronne périphérique immédiate connaissent également des flux positifs de nouveaux entrants.

Cependant, si la première couronne périurbaine voit son rythme de croissance démographique se tasser par rapport aux périodes antérieures, cela s'explique notamment par son solde migratoire devenu moins favorable.



## Evolution de la population liée au solde migratoire entre 2008 et 2013



## 2.2. Des profils familiaux en évolution

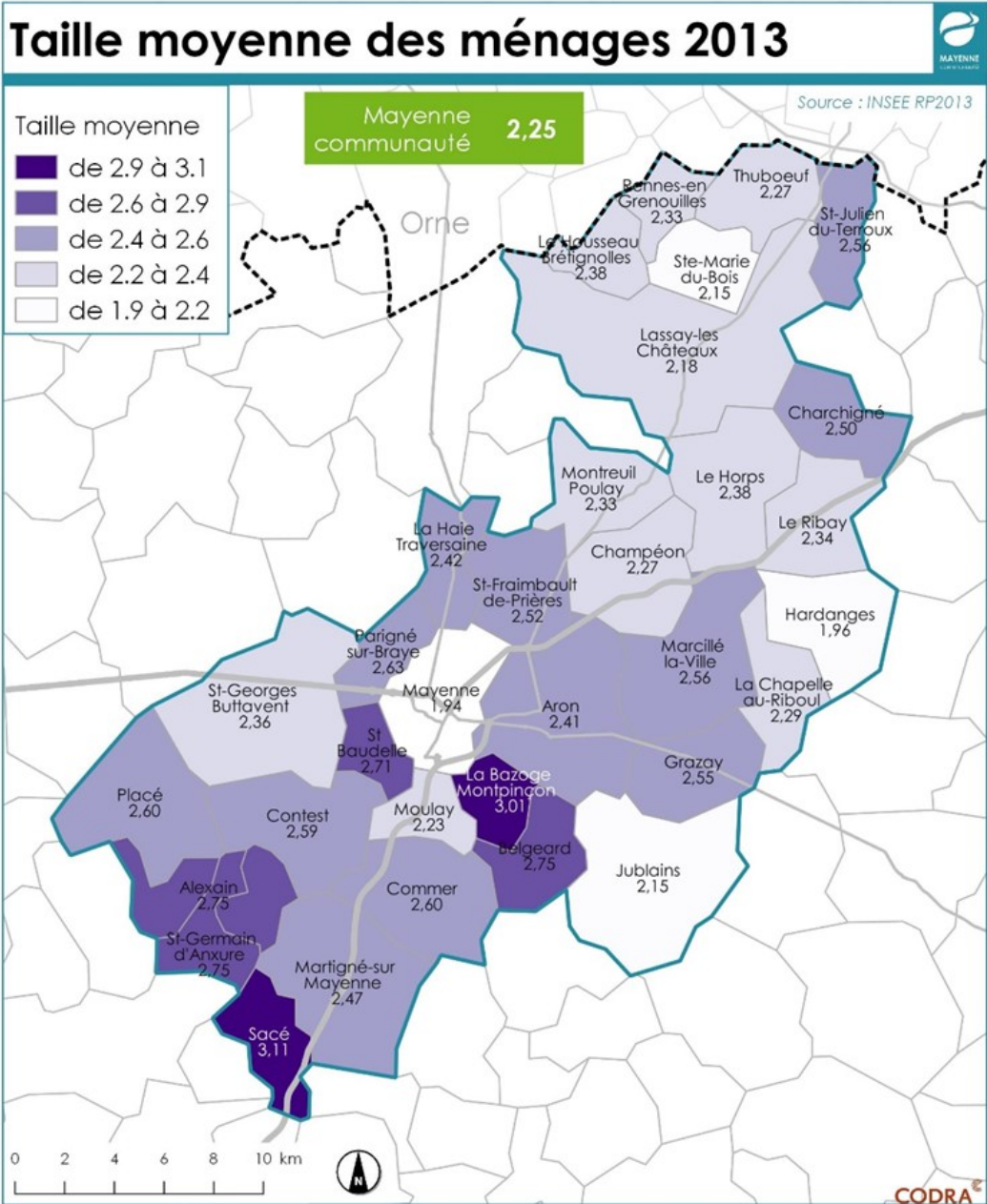
### 2.2.1. Evolution des structures de ménages

#### Des ménages plus petits à Mayenne et au nord du territoire

A l'échelle de Mayenne Communauté, Il y avait en moyenne 2,25 personnes par ménage en 2013. La taille des ménages est nettement inférieure à Mayenne : 1,94, contre la moyenne de 2,46 dans les autres communes, s'expliquant notamment par la structure du parc de logements.

Les communes qui possèdent les plus grandes tailles moyennes de ménages sont plutôt situées autour de Mayenne (3,01 à La-Bazoge-Montpinçon par ex.) et au sud, en direction de Laval Agglomération (3,11 personnes par ménage à Sacé par ex.).

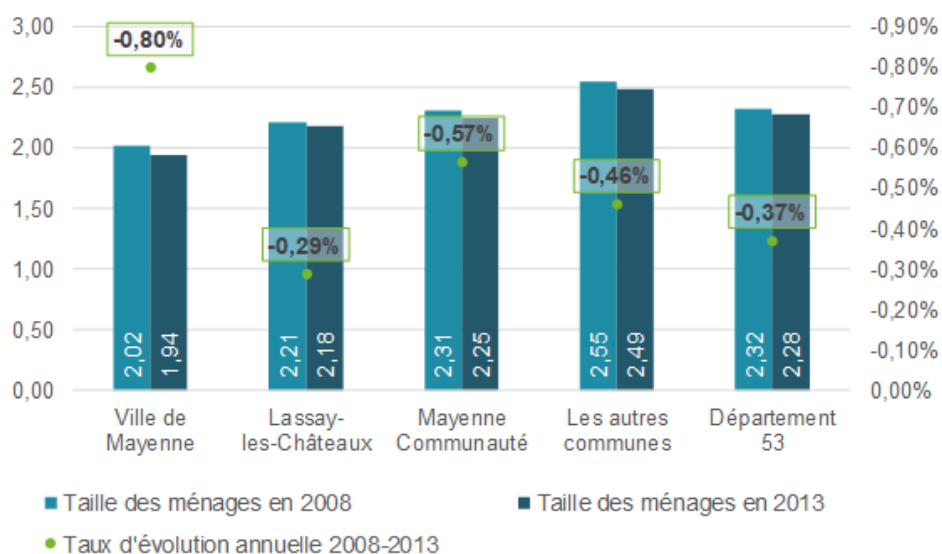
A l'inverse, les communes rurales du nord de Mayenne Communauté (qui correspondent globalement à l'ancienne communauté de communes du Horps-Lassay) présentent souvent des petites tailles moyennes de ménages (2,15 personnes par ménage à Sainte-Marie-du-Bois par ex.).



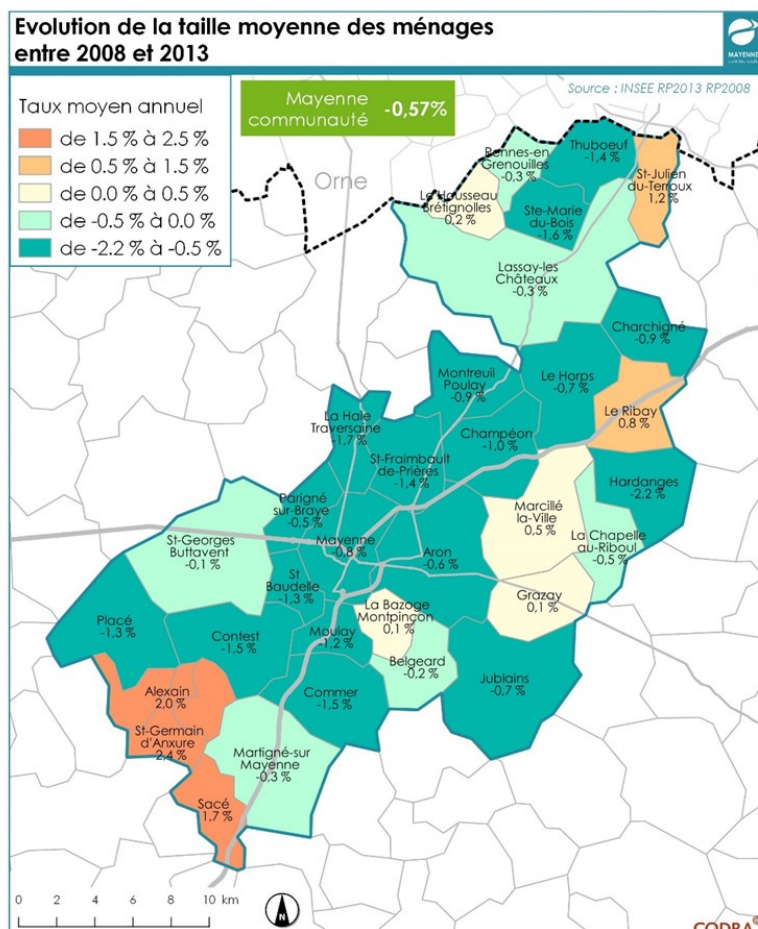
**Une diminution progressive de la taille des ménages**

## La taille des ménages et son évolution

Source : INSEE 2013



La diminution de la taille des ménages traduit le desserrement des ménages, conséquence de plusieurs phénomènes : la décohabitation des jeunes quittant le domicile parental, l'augmentation des divorces et séparations mais aussi le vieillissement de la population.



La diminution de la taille moyenne des ménages est progressive et continue depuis plusieurs années : elle était en moyenne de 2,31 en 2008 et de 2,43 en 1999.

Si la diminution de la taille des ménages s'est tassée à l'échelle départementale sur la dernière période intercensitaire (2008-2013), elle a continué de diminuer dans des proportions similaires à la période 1999-2008 à l'échelle de Mayenne Communauté. Ainsi, le taux d'évolution annuelle de la taille des ménages entre 1999 et 2008 a été de -0,57%, contre -0,52% par an entre 1999 et 2008.

Le phénomène de diminution de la taille des ménages s'observe à la fois dans la ville-centre et dans les autres communes. Il semble cependant plus prononcé à Mayenne (-0,80% par an entre 2008 et 2013) que dans les autres communes de Mayenne Communauté (-0,46% par an en moyenne).

Le desserrement des ménages sur la commune de Lassay-les-Châteaux apparaît aussi contenu et semble avoir peut-être atteint un palier.

Neuf communes rurales voient leur taille de ménages augmenter. Ce phénomène plutôt rare dans ces proportions s'observe à la faveur des nouveaux lotissements et l'accueil de familles avec enfants. Ces communes sont notamment situées au sud-ouest de Mayenne Communauté (+1,99% par an à Alexain, +2,44% à Saint-Germain-d'Anxure, +1,65% à Sacé).

Entre 2008 et 2013, le nombre de ménages a augmenté de 5%, alors que la population des ménages a progressé de 2%. Sur Mayenne, l'augmentation du nombre de ménage a été de 5,5%, et la population des ménages seulement de 1%.

	Nombre de ménages		Population des ménages		Evolution 2013 – 2008	
	2013	2008	2013	2008	Ménages	Pop des ménages
Mayenne	6 489	6 151	12 608	12 441	5,49%	1,34%
Lassay	1022	1011	2227	2235	1,09%	-0,36%
<b>MC</b>	<b>16 034</b>	<b>15 231</b>	<b>36 052</b>	<b>35 233</b>	<b>5,27%</b>	<b>2,32%</b>

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires.

## **Une structure des ménages en évolution**

Les ménages d'une seule personne représentent un tiers des ménages de l'intercommunalité, et jusqu'à 45% des ménages de la ville de Mayenne. En revanche, dans les autres communes, plus d'un tiers (35%) des ménages sont des couples avec enfants, alors qu'ils ne représentent que 18% des ménages de Mayenne. Ces différences s'expliquent par la structure du parc de logements (petits logements et petits ménages à Mayenne / plus grands logements et grands ménages familiaux dans les autres communes).

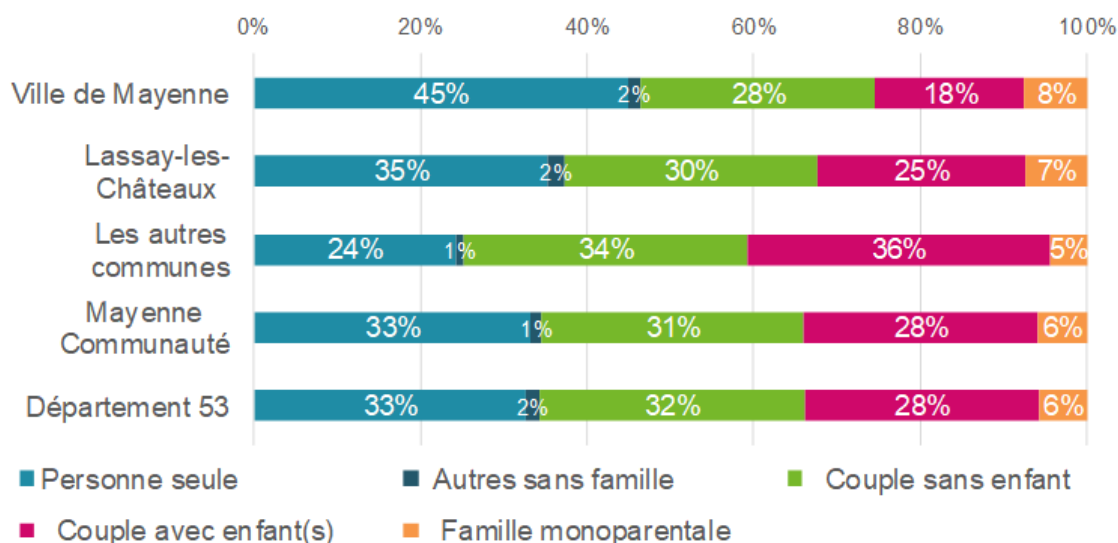
Par ailleurs, la ville de Mayenne accueille une plus forte proportion de familles monoparentales (8% des ménages) que les autres communes (5% des ménages).

Bien que les profils familiaux soient différents suivant les communes, la tendance globale est à l'augmentation du nombre de personnes seules (+2,4% par an entre 2008 et 2013), à la fois à Mayenne et dans la plupart des autres communes de l'EPCI.



## Profil des ménages

Source : INSEE 2013



### 2.3. Un vieillissement de la population qui s'accroît

#### Un indice de jeunesse à l'équilibre mais d'importantes disparités nord / sud

Avec un indice de jeunesse égal à 1, cela signifie que le territoire comprend autant de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus., le territoire est légèrement moins jeune que la moyenne départementale (1,04). Néanmoins, le vieillissement de la population est très divers selon les communes de Mayenne Communauté.

	Moins de 20 ans	Plus de 60 ans	Indice de jeunesse 2013
Mayenne	<b>3 042</b>	<b>3 980</b>	<b>0,76</b>
Lassay-les-Châteaux	<b>491</b>	<b>879</b>	<b>0,56</b>
Les autres communes	<b>6 039</b>	<b>4 733</b>	<b>1,28</b>
<b>Mayenne Communauté</b>	<b>9 572</b>	<b>9 592</b>	<b>1,00</b>
Département 53	<b>79 644</b>	<b>76 804</b>	<b>1,04</b>

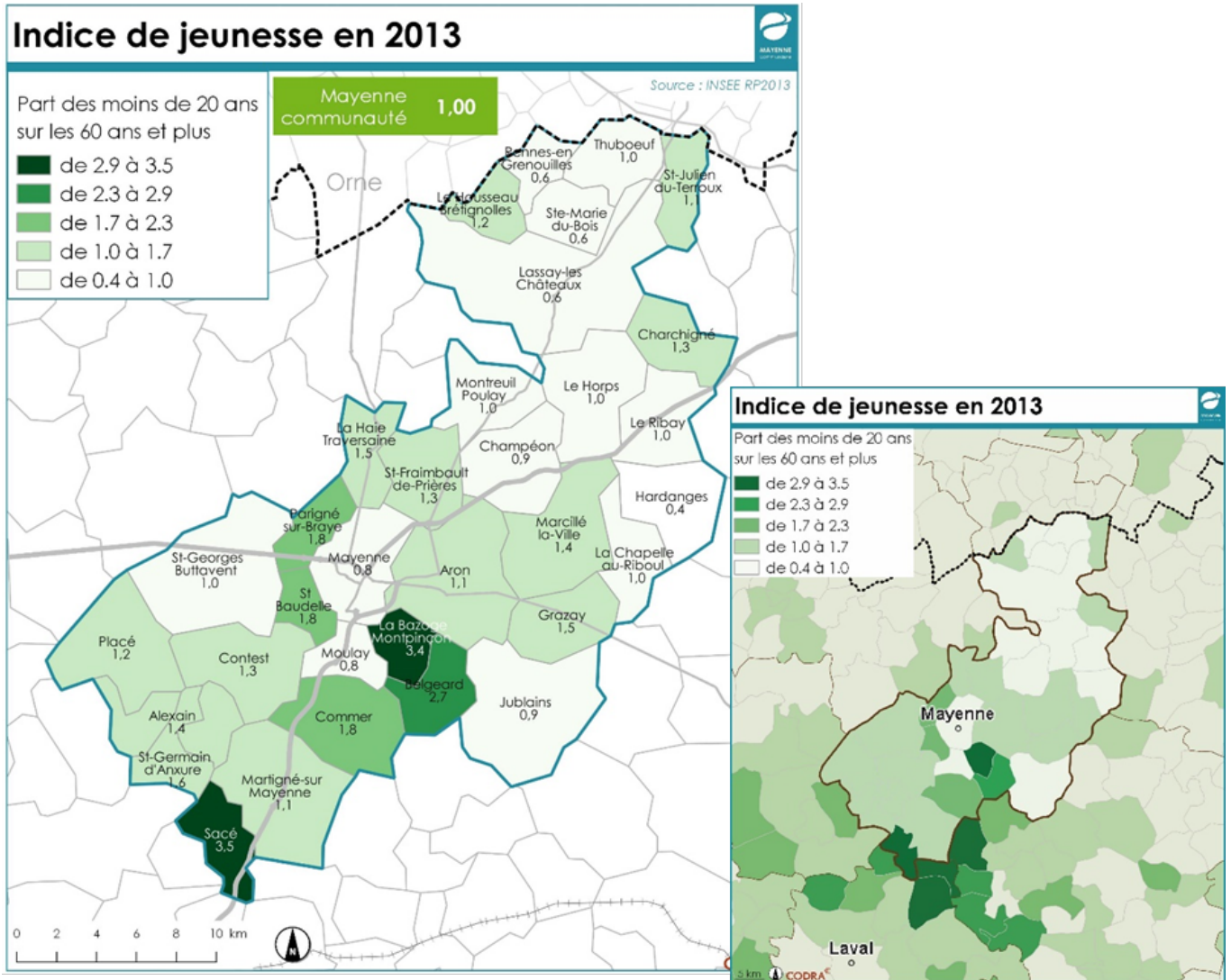
Source : INSEE 2013

En effet, 19 communes présentent un indice de jeunesse encore favorable (> 1) tandis que 14 communes accueillent plus de personnes âgées que de personnes jeunes (indice de jeunesse < 1). L'indice de jeunesse apparaît beaucoup plus défavorable à Mayenne (0,76) et Lassay-les-Châteaux (0,56) que sur les autres communes (1,28 en moyenne), où il existe aussi de fortes disparités:

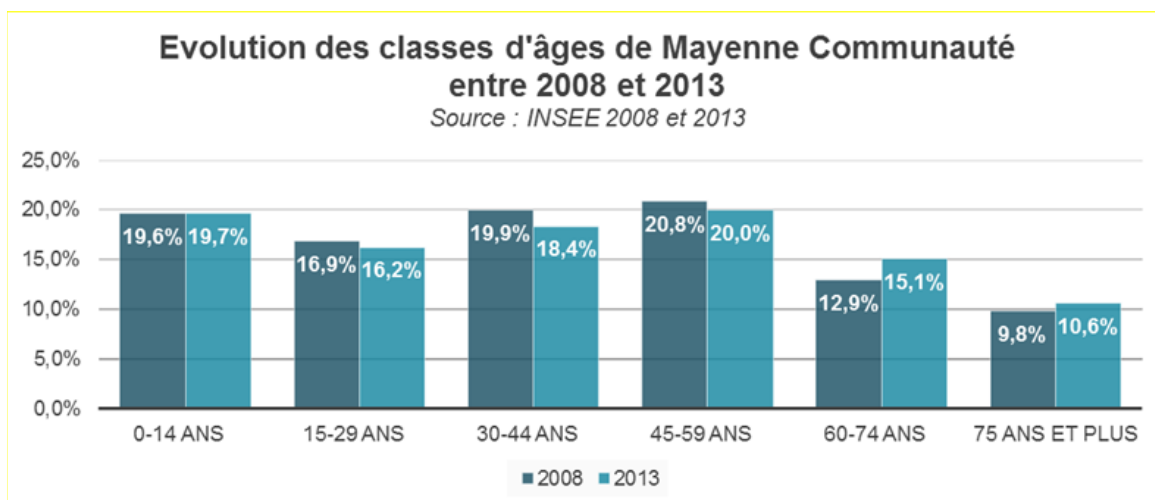
- **Les communes périurbaines du sud** de Mayenne Communauté (périphérie de Mayenne) se caractérisent par une population jeune (notamment à La-Bazoge-Montpinçon, Belgeard et Sacé, dont les indices de jeunesse s'élèvent respectivement à 3,4 ; 2,7 et 3,5). Cela s'explique notamment par l'arrivée de familles avec enfants, en accession à la propriété dans les lotissements de ces communes.
- **Les communes rurales au nord et à l'est** de Mayenne Communauté (qui correspondent globalement à l'ancienne communauté de communes Le

Horps-Lassay) connaissent un vieillissement plus marqué, avec des indices de jeunesse inférieurs à 1 (notamment à Hardanges, où il s'établit à 0,4).

Ainsi, la population de Mayenne Communauté est relativement jeune dans le sud du territoire, mais le nombre de personnes âgées est important dans le nord et dans les villes de Mayenne et Lassay-les-Châteaux.



## La structure par âge de la population



Le territoire de Mayenne Communauté, à l'image des tendances nationales, connaît un vieillissement de sa population. Si la majorité des habitants a moins de 45 ans (54,3%), les personnes âgées sont de plus en plus nombreuses sur le territoire. La répartition de la population par classe d'âge montre que :

- **La part des populations âgées augmente** : les personnes de plus de 60 ans représentent 25,7% de la population en 2013, contre seulement 22,7% en 2008. La proportion des personnes âgées est toutefois comparable à celle du département (26,0% en 2013), excepté sur Mayenne où l'évolution de cette part de population est particulièrement marquée (de 25 % en 2008 à 29 % en 2013)
- **La part des populations jeunes en début de parcours résidentiel diminue légèrement** : les 15-29 ans, qui représentaient 16,9% de la population en 2008, ne représentent plus que 16,2% en 2013. Si une partie des jeunes quittent le domicile parental pour les études, d'autres jeunes ménages actifs peuvent s'installer sur le territoire.
- **La part des 30-59 ans est également en diminution** : 38,4% en 2013, contre 40,8% en 2008.

Si en moyenne, les communes en dehors de Mayenne ont une population plus jeune que la ville-centre, les écarts sont notables entre les autres communes. Cela s'explique par la présence de jeunes ménages dans les communes périurbaines à proximité de Mayenne et au sud de la Communauté.

Inversement, les personnes de 60 ans et plus représentent 29,8% de la population de la ville de Mayenne, contre seulement 23,4% de la population des autres communes de Mayenne Communauté. Les écarts sont importants : Lassay-les-Châteaux connaît la part de 60 ans et plus la plus élevée (36,7%) liée, en partie à la présence de 2 EHPAD tandis que Sacé affiche la part la plus petite (10,7%).

<i>Répartition de la population par classes d'âges en 2013</i>	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus
Mayenne	15,8%	19,1%	15,5%	19,9%	17,2%	12,5%
Lassay-les-Châteaux	16,0%	11,4%	16,5%	19,4%	16,5%	20,3%
Les autres communes	20,3%	13,5%	18,3%	18,1%	12,2%	7,5%
<b>Mayenne Communauté</b>	<b>19,7%</b>	<b>16,2%</b>	<b>18,4%</b>	<b>20,0%</b>	<b>15,1%</b>	<b>10,6%</b>
Département 53	19,9%	15,9%	18,5%	19,7%	15,1%	10,9%

## 2.4. Synthèse– Données Démographiques

<u>Atouts</u>	<u>Faiblesses</u>
<p>Proximité de l'agglomération de Laval, mais à une distance suffisante de Mayenne pour préserver <b>la force des fonctions urbaines de la ville sous-préfecture</b> : attractivité résidentielle.</p> <p>Une <b>dynamique démographique sur la moitié sud du territoire.</b></p> <p><b>...avec le retour récent de la croissance pour la ville de Mayenne</b></p>	<p>Une croissance démographique globalement modérée, avec des tendances de <b>fragilité et décroissance sur la partie nord</b> de Mayenne Communauté.</p> <p>Une tendance marquée au <b>vieillessement</b> de la population.</p>
<p><u>Enjeux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Améliorer la dynamique démographique de Mayenne et Lassay</b>, les deux villes structurantes du territoire, afin de conforter l'armature de commerces, équipements et services aux rayonnements supra-communautaires</li> <li>• <b>Développer des politiques de logements, d'équipements et services favorables à l'attractivité du territoire</b> pour les jeunes et en particulier les jeunes ménages avec enfants.</li> <li>• Maintenir une <b>mixité générationnelle</b> dans les villes et villages, y compris en faveur des anciens : équilibre à trouver entre des hébergements adaptés, « en ville » ou en milieu rural, et le maintien à domicile</li> </ul>	



### 3. LE CONTEXTE ECONOMIQUE

#### 3.1. Des emplois en baisse et bien pourvus dans les domaines de l'industrie et de l'agriculture

##### 3.1.1. Emplois et pôles d'emplois

##### Un rapport à l'emploi presque à l'équilibre

En 2013, Mayenne Communauté compte 15 445 emplois pour 15 723 actifs occupés. Ainsi, il y a quasiment autant d'emplois que d'actifs sur le territoire de la communauté (taux d'emploi de 0,98). Ce rapport à l'emploi presque à l'équilibre témoigne globalement d'un équilibre économique, dans la tendance départementale (taux d'emploi de 0,99). Cela ne signifie pas pour autant que l'ensemble des emplois présents sur le territoire sont occupés par les actifs habitants sur le territoire mais cela permet de mesurer le niveau de dépendance du territoire vis-à-vis d'autres pôles économiques.

Cette dynamique est principalement le fait de la ville-centre de Mayenne (10 041 emplois, soit 65,0% de l'ensemble des emplois de Mayenne Communauté, avec un taux d'emplois s'élevant à 1,99). Ce constat implique des conséquences évidentes sur les migrations domicile-travail.

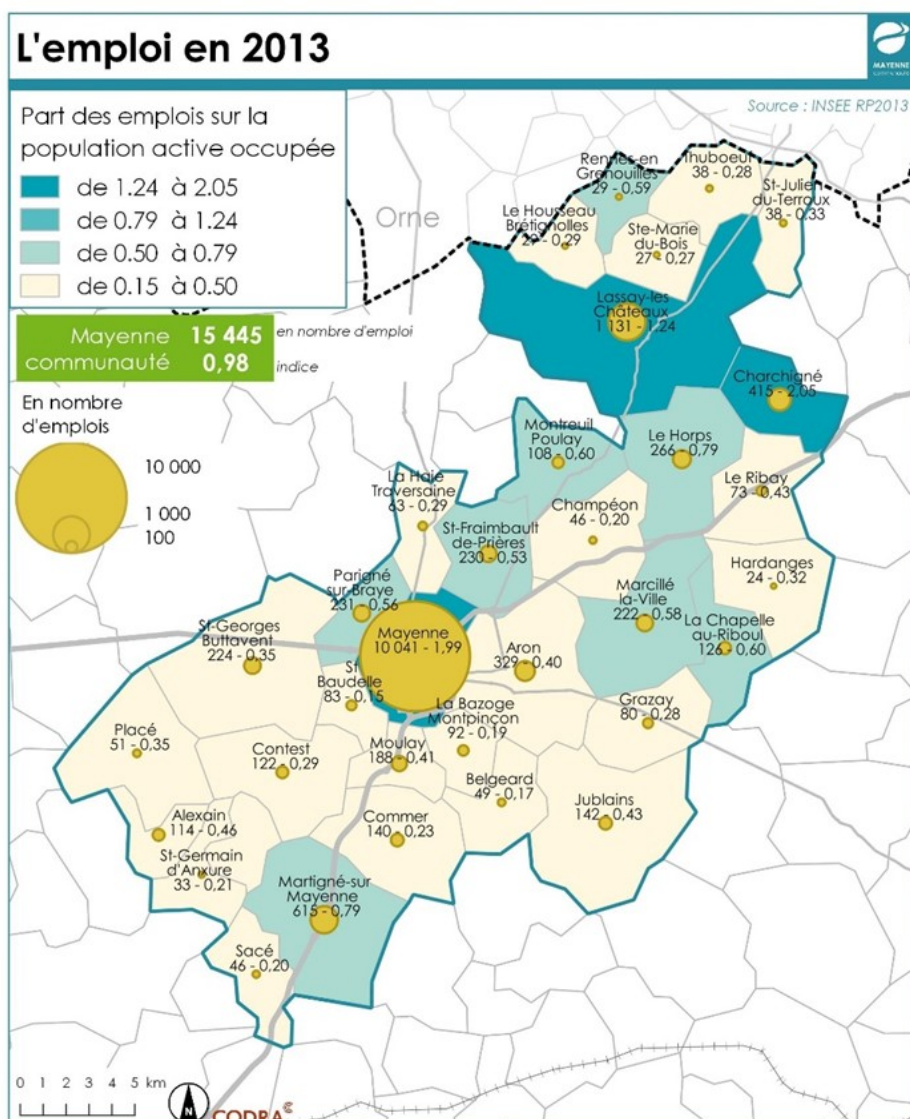
En plus de Mayenne, principal pôle d'emplois de Mayenne Communauté, on peut distinguer quelques petits pôles secondaires :

- Lassay-les-Châteaux (1 131 emplois, soit 7,3% des emplois de MC ; taux d'emploi : 1,24)
- Charchigné (415 emplois, soit 2,6% des emplois de MC ; taux d'emploi : 2,05)
- Martigné-sur-Mayenne (615 emplois, soit 3,9% des emplois de MC ; taux d'emploi : 0,79)
- Aron (329 emplois, soit 2,1% des emplois de MC ; taux d'emploi : 0,40)

Toutes les autres communes ont chacune moins de 250 emplois. Ces communes à vocation résidentielle accueillent les actifs occupés du bassin de vie et se caractérisent logiquement par des taux d'emploi très faibles. En 2013, le taux d'emploi des communes hors Mayenne était de 0,51 (5 403 emplois pour 10 670 actifs occupés).

	2008			2013			Taux d'évolution annuelle de l'emploi	Taux d'évolution annuelle des actifs
	Emplois	Actifs occupés	Indice de concentration de l'emploi	Emplois	Actifs occupés	Indice de concentration de l'emploi		
<b>Mayenne</b>	<b>10447</b>	<b>5390</b>	<b>1,94</b>	<b>10041</b>	<b>5053</b>	<b>1,99</b>	<b>-0,79%</b>	<b>-1,28%</b>
Lassay-les-Châteaux	1 036	935	1,11	1 131	912	1,24	1,77%	-0,50%
Les autres communes	4 156	9 560	0,43	4 272	9 758	0,44	0,55%	0,41%
<b>Mayenne Communauté</b>	<b>15639</b>	<b>15885</b>	<b>0,98</b>	<b>15445</b>	<b>15723</b>	<b>0,98</b>	<b>-0,25%</b>	<b>-0,20%</b>
Département 53	128 610	130 770	0,98	127 262	129 193	0,99	-0,21%	-0,24%

Source : INSEE 2008 et 2013



### Mais une diminution du nombre d'emplois et des actifs

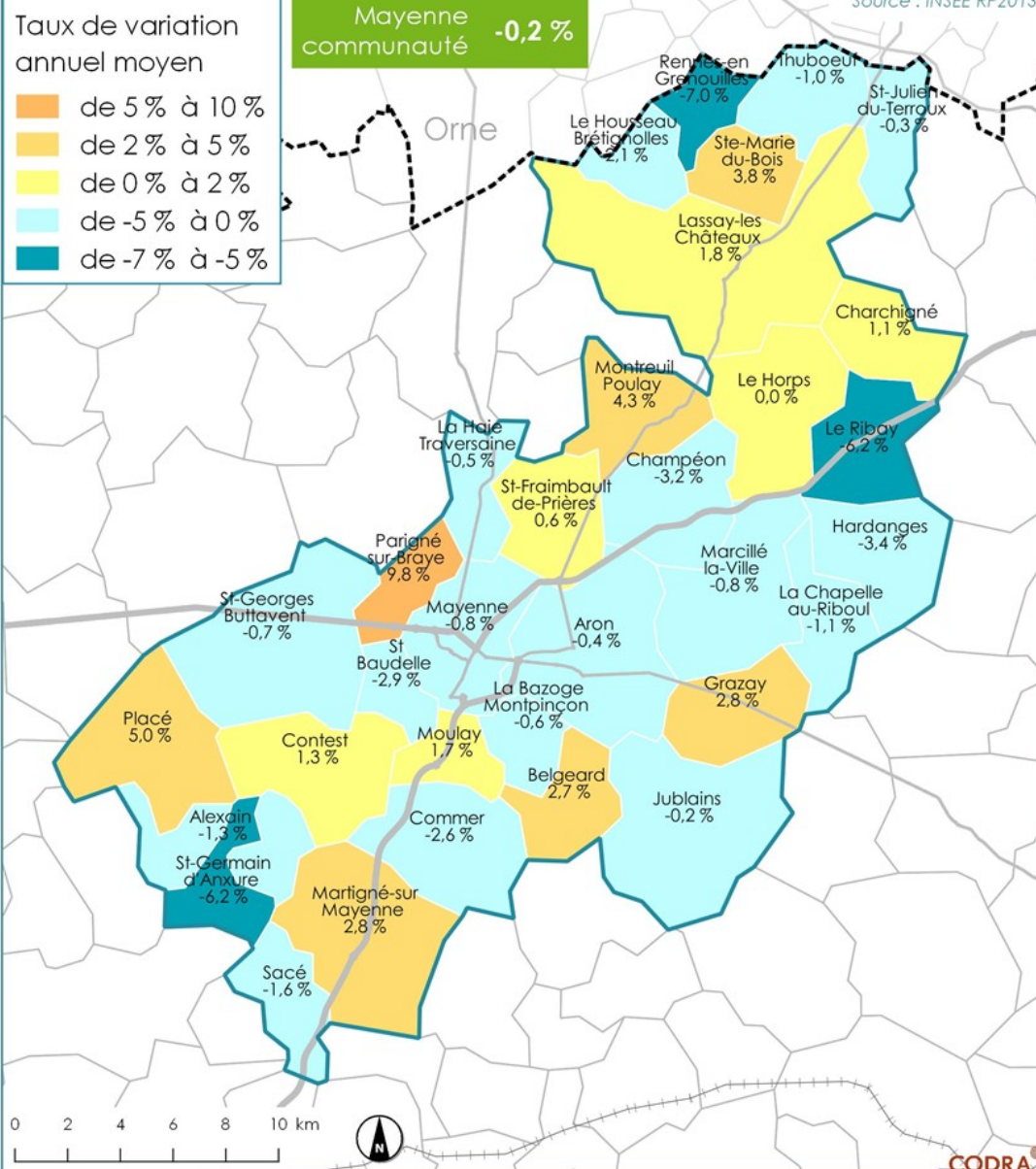
Si le rapport à l'emploi était identique en 2008, les volumes des emplois et des actifs ont diminué sur la période, alors même pourtant que la population globale du territoire a augmenté (194 emplois en moins et 162 actifs occupés en moins).

Cette diminution du nombre d'emplois, comme des actifs, exprime un certain repli économique localement. La tendance est inégale d'une commune à l'autre :

- La ville de Mayenne a notamment perdu 406 emplois en 5 ans, soit une diminution annuelle de -0,8%.
- Dans le même temps, d'autres communes ont vu leur nombre d'emplois augmenter, notamment Lassay-les-Châteaux (+95), Martigné-sur-Mayenne (+78) ou encore Parigné-sur-Braye (+86).

Cette tendance à la baisse du nombre d'emplois constitue une dégradation de l'équilibre entre emplois et actifs sur le territoire.

## Evolution de l'emploi entre 2008 et 2013



### Un chômage en hausse

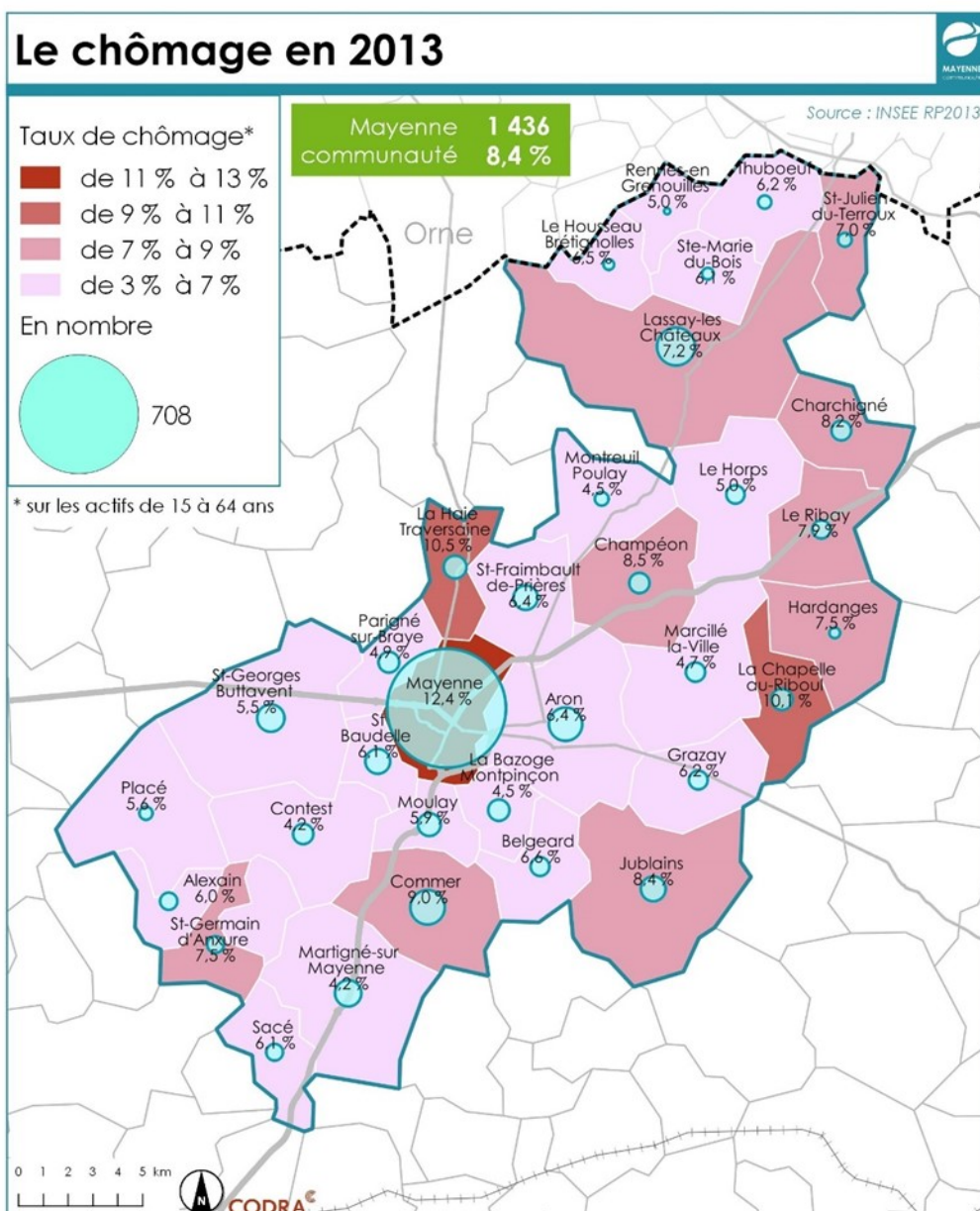
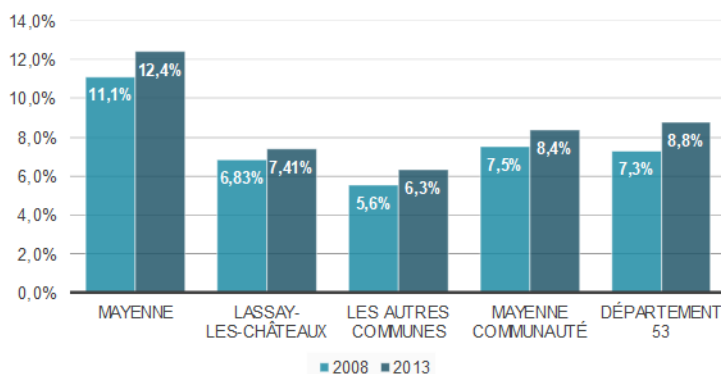
Le taux de chômage est relativement proche de la moyenne départementale (8,8% en 2013) mais reste inférieur à la moyenne nationale (9,6% en 2013). L'augmentation du taux de chômage suit la tendance nationale.

Le chômage est bien plus important dans la ville de Mayenne (12,4%) que dans les autres communes de Mayenne Communauté (6,3% en moyenne). Le taux de chômage est particulièrement contenu dans les communes de la première couronne de Mayenne (hormis La Haie Traversaine, avec 10,5% de chômage). Il est plus important dans les communes rurales du nord (Saint-Julien-du-Terroix, Lassay-les-

Châteaux, Charchigné) et de l'est (Le Ribay, Hardanges, La Chapelle-au-Riboul, Jublains).

## Taux de chômage

Source : INSEE 2008 et 2013



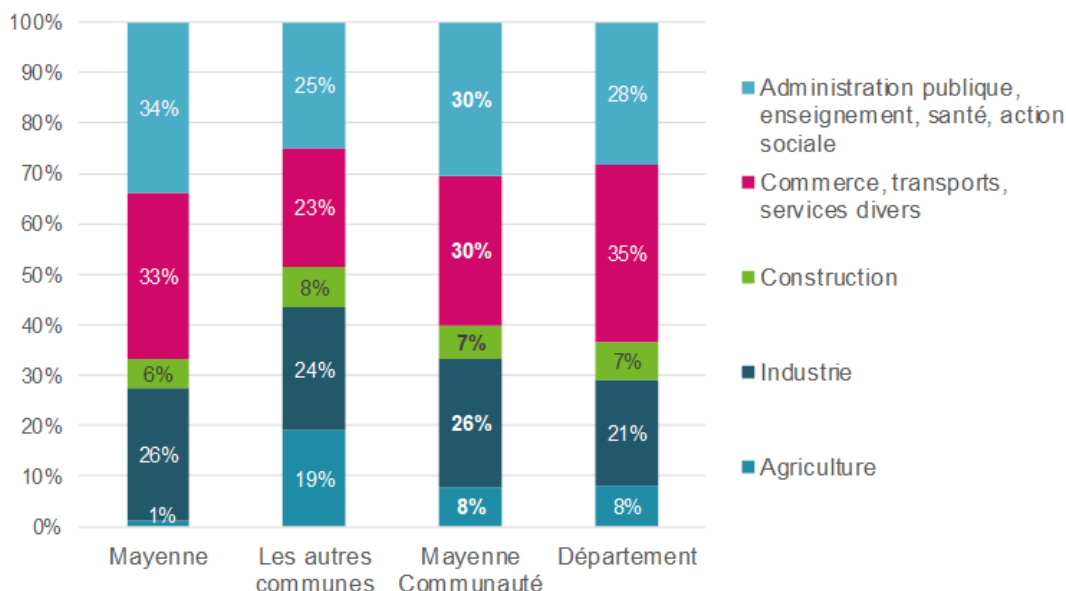


## Les emplois du territoire

85% des emplois de Mayenne Communauté sont des emplois salariés, proportion identique à la moyenne départementale. La ville de Mayenne dispose d'une part plus élevée d'emplois salariés (89%), que les autres communes (83%) ce qui apparaît assez logique avec le profil des emplois en présence.

### Les emplois selon le secteur d'activité

Source : INSEE 2013



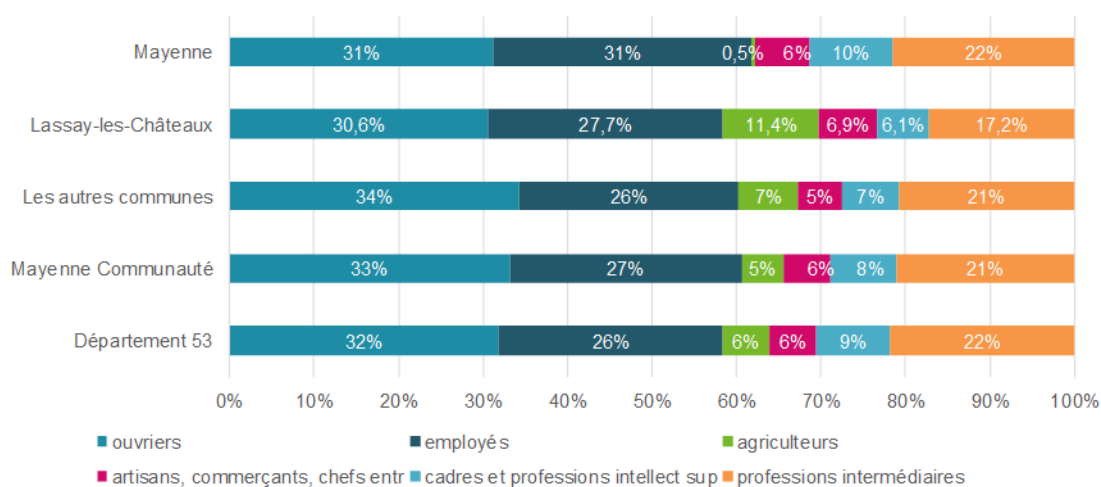
Au total, le tertiaire (administration publique, commerces et services divers) couvre 60% des emplois du territoire. Cette part est légèrement inférieure à la moyenne départementale. Cela s'explique notamment par le poids de l'industrie qui représente plus du quart des emplois. L'agriculture est encore bien présente localement, comme à l'échelle du département (8%).

Logiquement, le profil des emplois est différent entre Mayenne et les autres communes. Ainsi, moins de la moitié des emplois en dehors de Mayenne relève du tertiaire, tandis que l'agriculture est beaucoup plus présente.

### 3.2. Le profil des actifs : une majorité d'ouvriers et d'employés

Catégories socioprofessionnelles des actifs en 2013

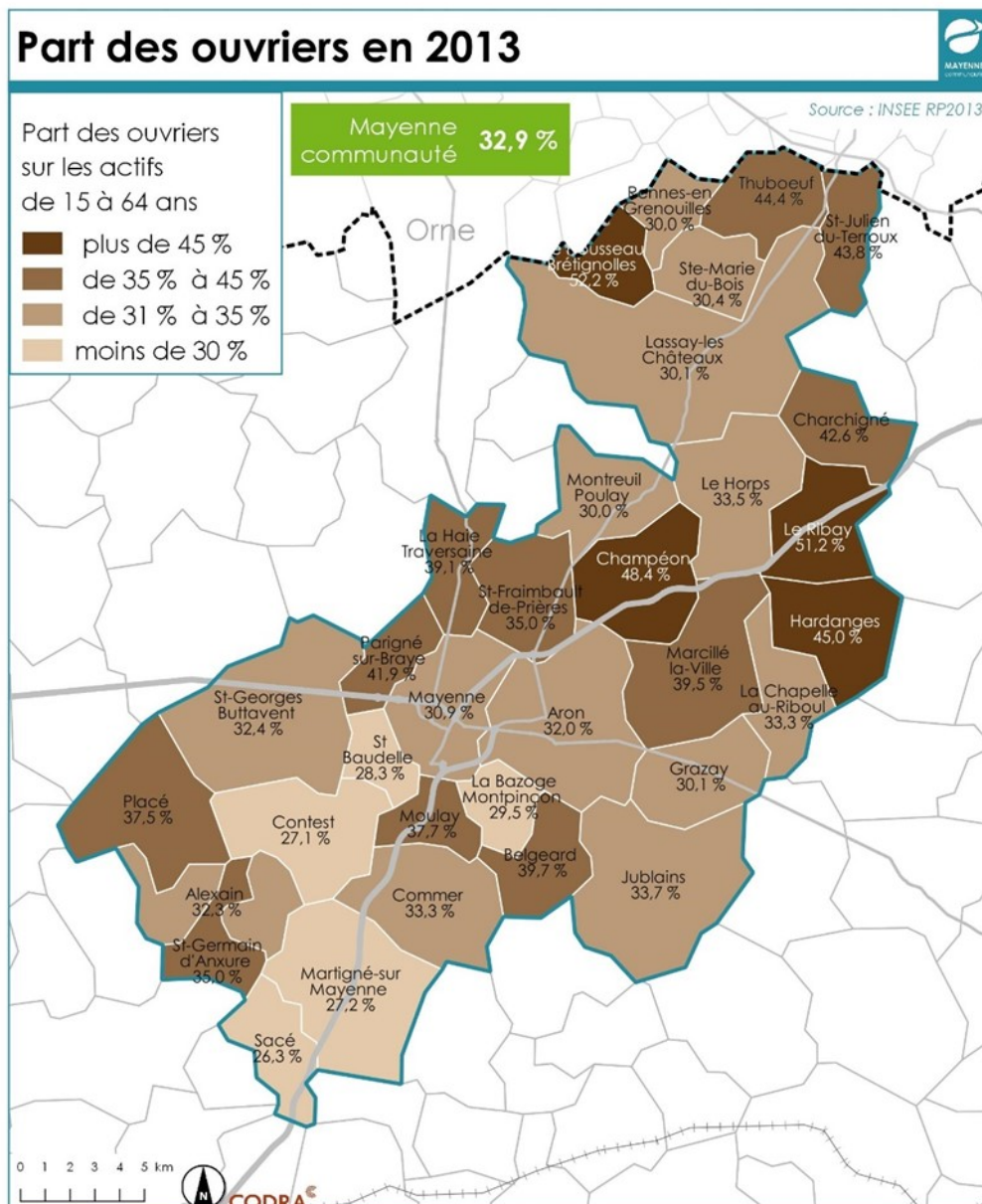
Source : INSEE 2013



La majorité des actifs de Mayenne Communauté sont des ouvriers (33% des actifs) et des employés (27%). Viennent ensuite les professions intermédiaires (21,0%), les cadres et professions intellectuelles supérieures (8%), les commerçants et artisans (6%), et enfin les agriculteurs (5%).

Il existe des disparités au sein du territoire de Mayenne Communauté. En effet, la ville de Mayenne compte proportionnellement plus de cadres et professions intellectuelles supérieures (9,7%), plus d'employés (30,2%) plus de commerçants et d'artisans (6,3%) et moins d'agriculteurs (0,5%). Dans les autres communes du territoire, plus rurales, les agriculteurs apparaissent plus représentés (7,1%), tout comme les ouvriers (33,9%).

## Part des ouvriers en 2013



La répartition géographique des agriculteurs et des ouvriers fait apparaître les disparités territoriales du tissu économique de Mayenne Communauté. En effet, le sud de l'intercommunalité, notamment au niveau de la ville de Mayenne et de ses communes périurbaines, se caractérise par une proportion d'ouvriers et d'agriculteurs relativement moins importante que les communes rurales situées à l'est et au nord.

Dans certaines communes, les ouvriers représentent plus de 50% des actifs. Dans d'autres communes du nord et de l'est, les agriculteurs peuvent également représenter plus de 15% des actifs.

### 3.3. Des ménages modestes, en particulier au nord du territoire

#### 3.3.1. Un revenu médian par unité de consommation dans la moyenne départementale mais d'importantes disparités

Le tableau ci-après fait état des revenus des ménages à l'échelle des deux EPCI antérieurs. Il analyse les revenus par unité de consommation (c'est-à-dire modulés en fonction de la composition des ménages). Les ménages de Mayenne Communauté ont des revenus dans la moyenne du département (revenu médian de 18 789€ par UC). Néanmoins, il existe d'importantes disparités géographiques au sein de l'EPCI.

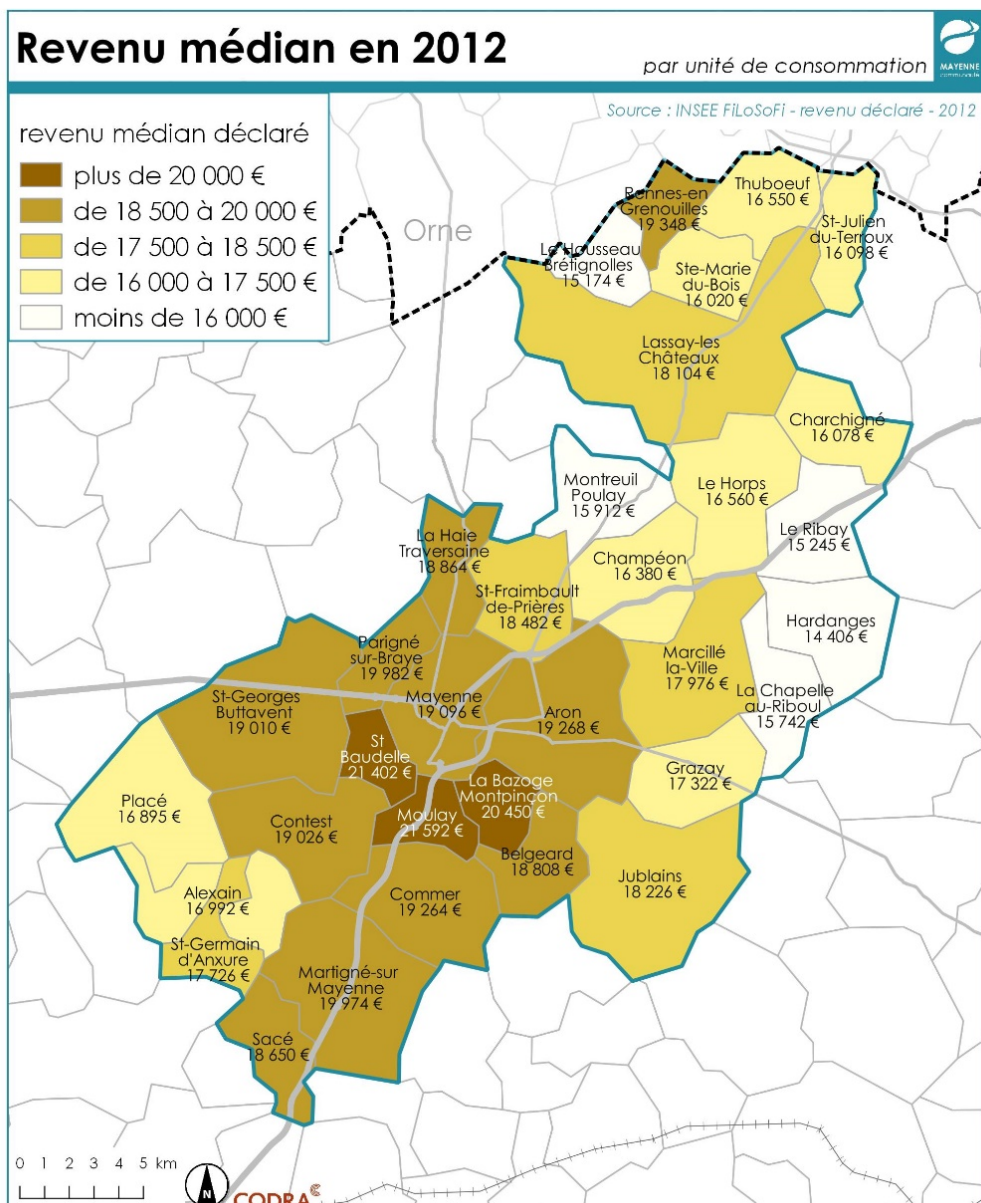
	Part des ménages fiscaux imposés	Revenu médian déclaré par unité de consommation	Taux de Pauvreté
CC du Pays de Mayenne	62,70%	19 162 €	9,60%
CC de Le Horps Lassay	51,20%	16 646 €	14,10%
<b>Mayenne</b>	<b>61,80%</b>	<b>19 096 €</b>	<b>12,60%</b>
Département 53	58,40%	18 240 €	11,20%

Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

En effet, les ménages aux revenus les plus élevés sont situés dans la ville de Mayenne (revenu médian de 19 096€) et surtout dans les communes de la première couronne, comme Saint-Baudelle (21 402€), Moulay (21 592€) ou encore La-Bazoge-Montpinçon (20 450€). Globalement, la situation est nettement plus favorable dans les communes de l'ancienne Communauté de communes du Pays de Mayenne (hormis Placé et Alexain), tandis que les communes de l'ancienne CC du Horps-Lassay présentent des niveaux de revenus nettement plus faibles : le revenu médian par UC y est inférieur à 17 000€ dans toutes les communes, sauf à Lassay-les-Châteaux (18 104€) et Rennes-en-Grenouille (19 348€).

Certaines communes apparaissent avec des revenus particulièrement faibles, à l'est de Mayenne Communauté, telles Le Ribay (15 245€), Hardanges (14 406€) et La Chapelle-au-Riboul (15 742€).





La part des ménages sous le seuil de pauvreté sur le territoire est supérieure à la moyenne départementale sur l'ancienne CC du Horps-Lassay (14,10%), contre 9,60% sur l'ancienne CC du Pays de Mayenne (malgré une pauvreté plus marquée dans la ville-centre).

### **3.3.2. 61,5% des ménages éligibles au logement social**

Les ménages éligibles au parc social ne sont pas tous demandeurs d'un logement social, la plupart se tournent notamment vers le parc locatif privé voire vers l'accession à la propriété. Mais cet indicateur permet de « mesurer », autrement que par les revenus des ménages, le niveau de ressources des ménages.

D'après le Plan Départemental de l'Habitat de la Mayenne (PDH 2015), 61,5% des ménages de Mayenne Communauté ont des ressources compatibles avec le logement social (inférieures à 100% des plafonds HLM). Cette proportion est légèrement inférieure à la moyenne départementale (65,8%).

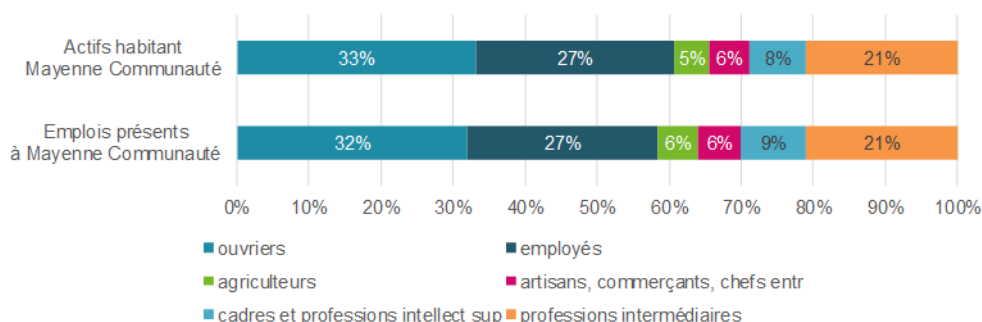
Plus précisément, les ménages de Mayenne Communauté se répartissent ainsi :

- 26,9% disposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM (éligibles au locatif de type PLAI) ;
- 34,6% disposent de revenus compris entre 60% et 100% des plafonds HLM (éligibles PLUS) ;
- 18,7% disposent de revenus compris entre 100% et 130% des plafonds HLM ;
- 19,8% disposent de revenus supérieurs à 130% des plafonds HLM.

Les ménages éligibles au logement social sont proportionnellement plus représentés au nord de Mayenne Communauté, dans les communes rurales.

### 3.4. D'importants flux domicile – travail se concentrent principalement sur MC

Comparaison du profil des actifs avec le profil des emplois de Mayenne Communauté  
Source : INSEE 2013



La situation géographique du territoire (à proximité immédiate d'agglomération de Laval), la concentration des emplois sur Mayenne (et dans une moindre mesure sur Lassay-les-Châteaux), ainsi que les stratégies résidentielles des ménages, impliquent des migrations domicile-travail, c'est-à-dire des habitants qui quittent chaque jour leur commune de résidence pour aller travailler. Compte tenu du taux d'emploi inférieur à 1 pour la grande majorité des communes du territoire, ce phénomène concerne Mayenne Communauté dans des proportions importantes. Pour autant, le profil des emplois est sensiblement proche du profil des actifs du territoire, ce qui traduit un certain équilibre.

69% des actifs du territoire y travaillent également. Ils sont 37% à vivre et travailler dans la même commune.

Les migrations internes (celles qui se font entre communes de Mayenne Communauté) sont donc le principal générateur des flux domicile-travail.

Chaque jour, plus de 4 900 actifs habitant Mayenne Communauté sortent du territoire pour travailler (cf. carte page suivante), essentiellement sur Laval Agglomération (11%) mais aussi plus largement ailleurs dans le département. Seul 3% des actifs travaillent dans l'Orne.

Parallèlement, ce sont un peu plus de 4 600 emplois qui sont occupés par des actifs n'habitant pas le territoire. Ceux-ci habitent essentiellement dans les communes voisines du Bocage Mayennais notamment. Aussi, 6% des emplois du territoire sont occupés par des habitants de Laval Agglomération.



### 3.5. Synthèse– Données Economiques

<u>Atouts</u>	<u>Faiblesses</u>
<p><b>Un bassin d'emplois à l'échelle du département</b>, autour de 3 pôles : agglomération de Mayenne, Lassay-les-Châteaux et Martigné sur Mayenne (en devenir).</p> <p><b>Une vraie logique de bassin de vie</b></p> <p><b>Une part importante de résidents travaillant aussi sur Mayenne Communauté.</b></p>	<p><b>Une diminution du nombre d'emplois et d'actifs</b> entre 2008-2013.</p> <p><b>Un chômage en hausse</b></p> <p>Un revenu médian par UC de 18 789€ proche de celui du département, mais avec <b>d'importantes disparités</b></p> <p>Présence marquée de population aux <b>revenus très modestes, voire en situation de précarité</b>, surtout au nord.</p> <p><b>61% des ménages éligibles aux logements PLAI, PLUS</b> , et 80% au logement social de façon globale</p>
<p style="text-align: center;"><u><b>Enjeux</b></u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Développer des politiques de logements, d'équipements et services favorables à l'attractivité du territoire</b></li><li>• Favoriser une <b>proximité entre les pôles d'emplois et les nouvelles opérations de logements.</b></li><li>• Se donner les moyens d'une <b>offre de logement accessible à tous</b></li></ul>	

## 4. LE PARC DE LOGEMENTS

Ce chapitre est composé de 2 parties :

- Les caractéristiques du parc de logements
- Le statut d'occupation des résidences principales

### 4.1. Les principales caractéristiques du parc de logement

#### 4.1.1. Une majorité de résidences principales mais une vacance notable et une présence de résidences secondaires au nord

##### Données FILOCOM

D'après Filocom 2013, MC compte un parc de 19 281 logements qui se répartissent en :

- 16 100 résidences principales (83%)
- 1 253 résidences secondaires (6%)
- 1 928 logements vacants (10%) dont 887 depuis au moins 3 ans (4 %)

Le parc de logements de **Mayenne et Lassay les Châteaux** présentent les particularités suivantes :

- **faible taux d'évolution du parc entre 1999 et 2013** : respectivement 11 et 10% pour une évolution de 16 % à l'échelle du département. 7 communes sur les 33 communes de MC, situées principalement au Nord et Est de MC, ont un taux d'évolution inférieur à 10%.
- **taux élevé de logements vacants** : 12% pour 8 % à l'échelle du département.

De plus, sur la commune de **Lassay les Châteaux**, il ressort :

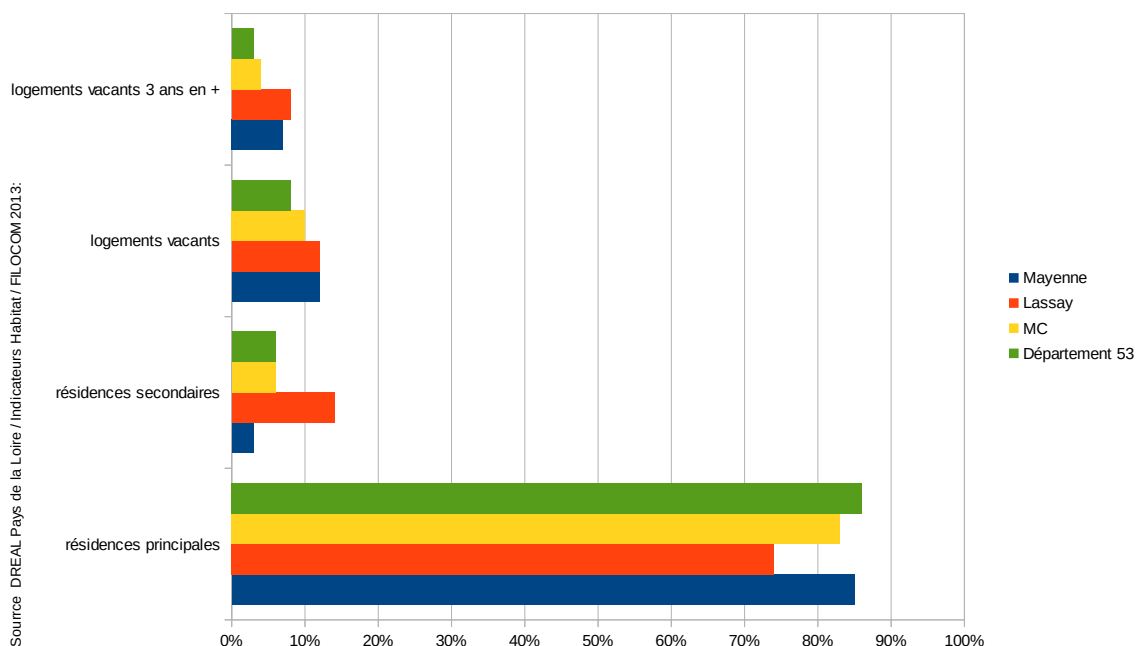
- une **vacance davantage structurelle** : 8 % du parc de logements est vacant depuis au moins 3 ans pour 4 % à l'échelle de MC et 3 % à celle du département
- une présence marquée de **résidences secondaires** : 12 % du parc de logements pour 6 % à l'échelle de MC et du département.

Ces deux points (vacance structurelle et présence de résidences secondaires) sont deux points caractéristiques du nord de MC (correspondant au territoire de l'ex CCHL).

	Parc total de logements	Evolution du parc de logements 1999 – 2013	% de résidences principales		% de résidences secondaires		% de logements vacants		% de logements vacants depuis au moins 3 ans	
Mayenne	7 436	11%	85%	6 320	3%	223	12%	892	5%	387
Lassayles Châteaux	1 444	10%	74%	1 069	14%	202	12%	173	8%	116
<b>MC</b>	<b>19 281</b>		<b>83%</b>	<b>16 100</b>	<b>6%</b>	<b>1 253</b>	<b>10%</b>	<b>1928</b>	<b>4%</b>	<b>887</b>
Département 53	155 919	16%	86%		6%		8%		3%	
Pays de la Loire	1 937 503	22%	83%		10%		7%		2%	

Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / FILOCOM 2013

Le parc de logement de MC



### Données INSEE

#### Une majorité de résidences principales mais une vacance notable

Le territoire de Mayenne Communauté comprend environ 18 800 logements en 2013, dont 39% situés dans la ville de Mayenne. Le parc de logements de Mayenne Communauté représente 12,3% du total du département de la Mayenne. Il est constitué à 85,30% de résidences principales.

Parc de logements en 2013	Nombre de logements	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		
		Nb	%	Nb	%	Nb	% en 2013	% en 2008
<b>Ville de Mayenne</b>	7 292	6 489	89,00%	129	1,80%	674	9,20%	10,20%
<b>Lassay-les-Châteaux</b>	1 353	1 015	75,01%	183	13,54%	1 314	11,45%	10,34%
<b>Les autres communes</b>	11 526	9 553	82,90%	1 024	8,90%	948	8,20%	7,80%
<b>Mayenne Communauté</b>	<b>18 817</b>	<b>16 042</b>	<b>85,30%</b>	<b>1 153</b>	<b>6,10%</b>	<b>1 622</b>	<b>8,60%</b>	<b>8,70%</b>
<b>Département 53</b>	152 657	131 816	86,30%	8 088	5,30%	12 752	8,40%	7,60%

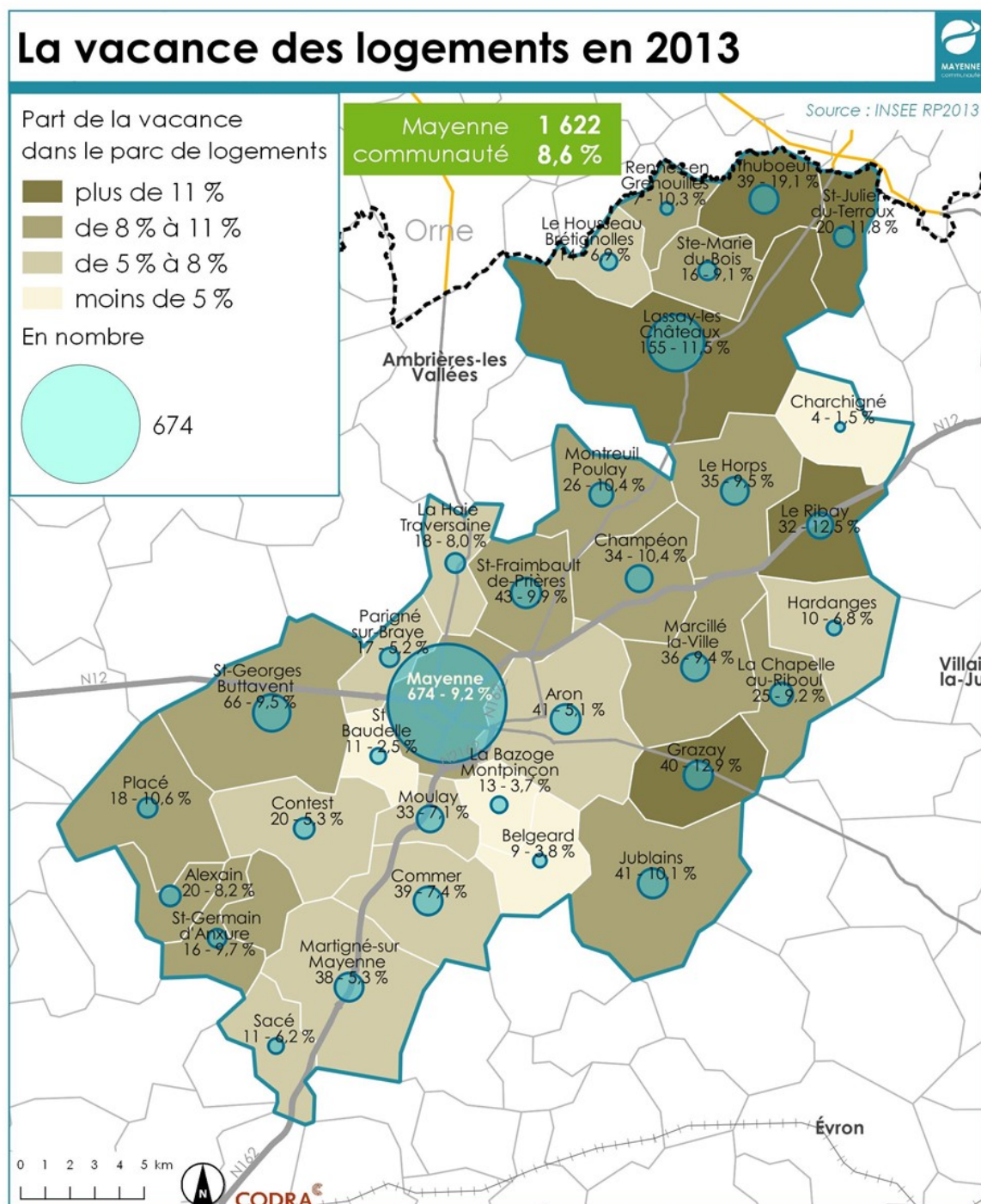
La part de logements vacants est supérieure (8,60%) à la moyenne départementale (7,80%). Le taux de logements vacants est stable depuis 2008 (elle a même plutôt tendance à diminuer très légèrement).



Outre les deux villes principales de Mayenne (9,2% de logements vacants) et Lassay-les-Châteaux (11,5%), les communes rurales du nord et de l'est semblent plus touchées par la vacance, notamment Thuboeuf (19,1%), Saint-Julien-du-Terroux (11,8%), Le Ribay (12,5%), ou Graazay (12,9%).

Les communes les moins touchées sont situées dans la première couronne de Mayenne (2,5% à Saint-Baudelle ou encore 3,7% à La-Bazoge-Montpinçon) et dans les communes périurbaines du sud de l'intercommunalité.

Il faut noter que le volume de logements vacants identifiés par les fichiers fiscaux FILOCOM 2013 (1928) est supérieur à celui identifié par l'INSEE 2013 (1 622).



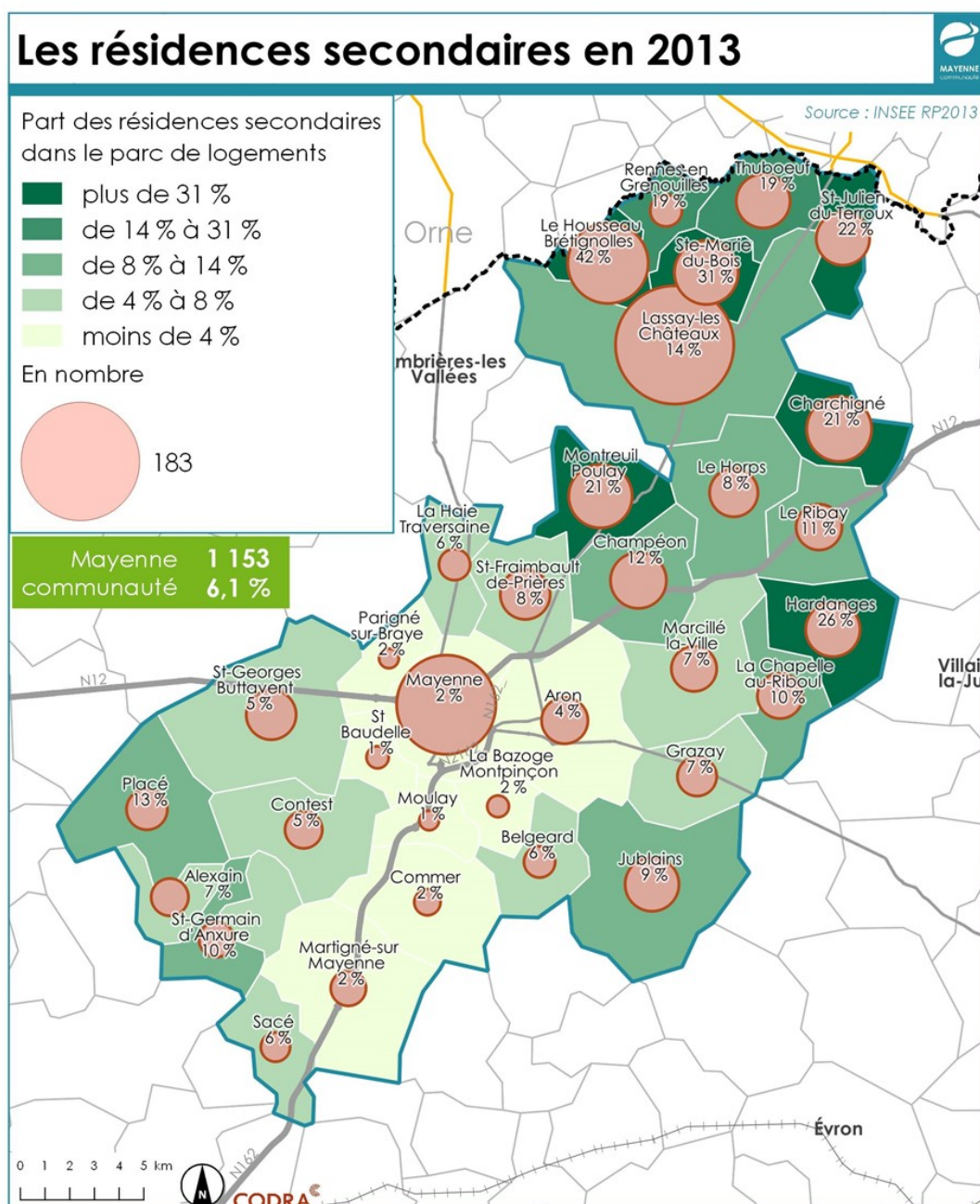




La part de résidences secondaires est faible (6,10%) bien que légèrement supérieure à la moyenne départementale (5,30%) et surtout marquée au nord du territoire.

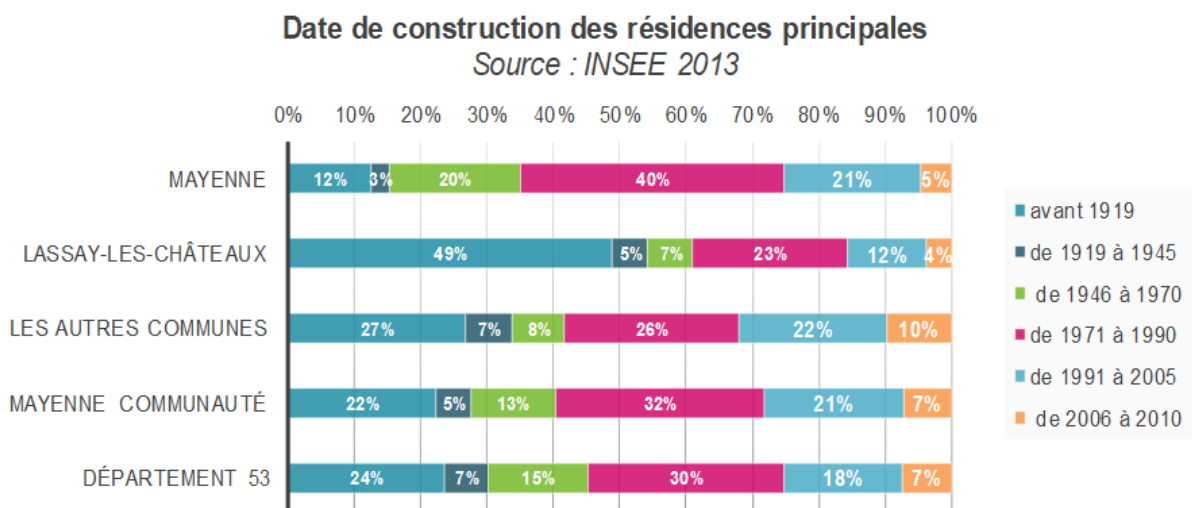
Les résidences secondaires sont très peu nombreuses dans la ville de Mayenne (1,80% des logements) et dans les communes de la première couronne.

Elles se situent essentiellement à Lassay-les-Châteaux (183 résidences secondaires) et dans les communes rurales limitrophes, telles que Le Housseau Brétignolles (85), Sainte-Marie du Bois (54), Thuboeuf (38), Saint-Julien-du-Terroux (37), ou Charchigné (55). L'ancien périmètre de la communauté de communes du Horps-Lassay compte ainsi 59% des résidences secondaires de Mayenne Communauté (alors que ce territoire ne représente que 22% du nombre total de logements).



#### 4.1.2. Plus du quart des logements construits avant 1945

L'analyse des périodes de construction des résidences principales permet de suivre les différentes étapes de l'urbanisation. On constate ainsi que le nombre de constructions dans le territoire de Mayenne Communauté a connu un pic pendant la période 1971-1990 (31,6% des résidences principales de l'intercommunalité sont issues de cette période, et 39,7% des résidences principales de la ville de Mayenne).



Une part importante du parc de logements est ancienne, avec 40,2% des résidences principales construites avant 1970. Néanmoins, le parc est plus ancien encore à l'échelle du département (45,2% de résidences principales construites avant 1970). 36% du parc de logements des communes périphériques et rurales est antérieur à 1946, tandis que dans la ville-centre de Mayenne ces logements ne représentent que 15,2% du parc. Ces communes possèdent donc une part non négligeable de vieux logements, mais elles connaissent depuis 1990 une construction importante de nouveaux logements (30,2% des résidences principales de ces communes ont été construites après 1990, contre seulement 25,2% des logements de la ville de Mayenne).

Le PDH de la Mayenne a par ailleurs souligné que les parcs des logements vacants et des résidences secondaires étaient composés de logements plus anciens que celui des résidences principales.

#### 4.1.3. Un parc de logements présentant des opportunités en termes d'amélioration

D'après les données de la Direction Générale des Impôts de 2013, 1 215 logements sont classés dans les catégories cadastrales 7 et 8 qualifiés de «médiocre à très médiocre», soit 6,3% du parc.

Aussi 3 355 de logements sont classés dans la catégorie cadastrale 6 qualifié de «ordinaire» (qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens).

**Les catégories 7 – 8 et 6 représentent un total de 4 570 logements, soit 24 % du parc de logement. Cette part est de 7 % sur Mayenne et atteint 35 % sur Lassay les Châteaux.**

	Nombre de Logement - 2013	Logt « ordinaire » (CC 6)		Logt « médiocre à très médiocres »(CC 7 et 8)		Logts CC de 6 à 8	
Mayenne	7 436	494	6,64%	61	0,82%	555	7%
Lassay les Châteaux	1 444	341	23,61%	164	11,36%	505	35%
<b>Mayenne Communauté</b>	<b>19 281</b>	<b>3 355</b>	<b>17,40%</b>	<b>1215</b>	<b>6,30%</b>	<b>4570</b>	<b>24%</b>
Département 53			ND		4,55%		
Pays de la Loire			ND		2,56%		

Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / Observatoire Habitat Adil 53 / FILOCOM 2013

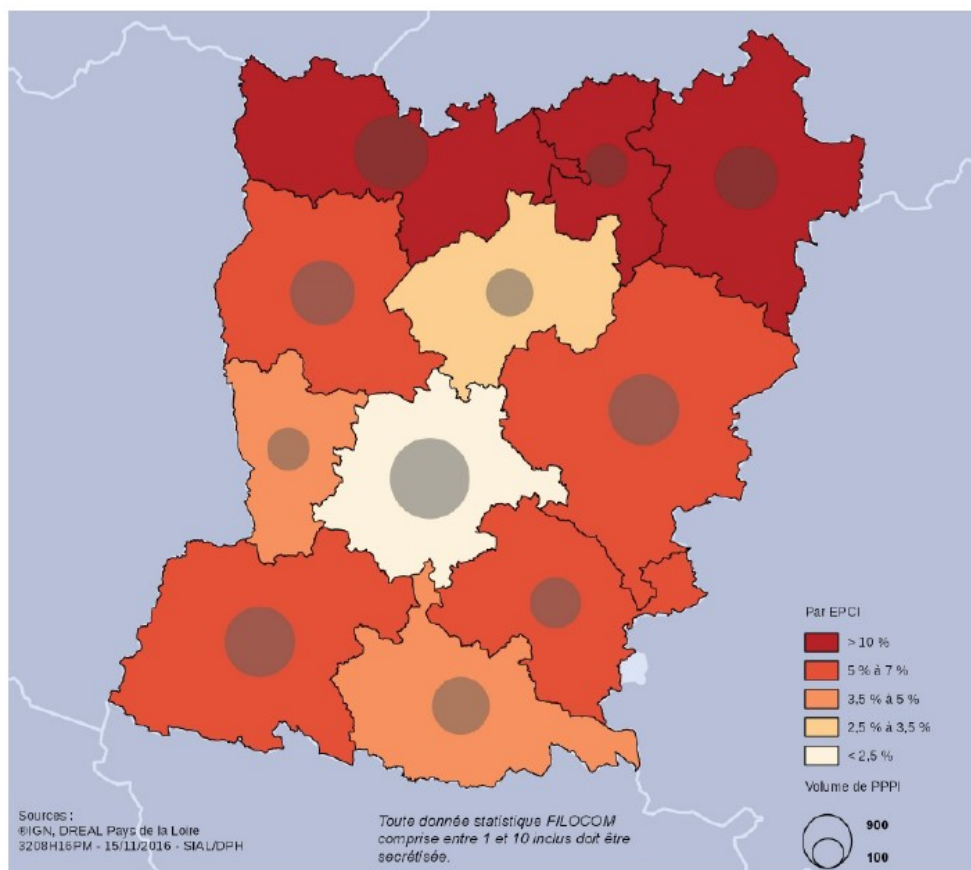
L'étude sur le PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) réalisée par la DREAL des Pays de la Loire recense, en 2015, un parc de 535 logements susceptibles d'être indignes, soit 3,3 % du parc (pour 4, 6% à l'échelle du département). **La part des logements du parc privé potentiellement indignes est particulièrement élevée sur le territoire de l'ex CCHL ; cela représente 8,4 % du parc (soit 2 fois plus que sur le département et 3 fois plus que sur l'ex CCPM).**

A l'échelle du département ce parc est majoritairement occupé par des propriétaires occupants.

	nombre de logements potentiellement indignes	Part de logts potentiellement indignes par rapport aux résidences principales du parc privé	Statut d'occupation des ménages de l'ensemble du PPPI	
			locataires privés	propriétaires occupants
			A renseigner par la DDT	
Mayenne		ND		
Lassay les Châteaux		ND		
Ex CCPM	298	2,60%		
Ex CCHL	237	8,40%		
<b>Mayenne Communauté</b>	<b>535</b>	<b>3,32%</b>		
Département 53	5 537	4,60%	38,50%	53,00%
Pays de la Loire		3,36%		

Source : Observatoire Habitat Adil 53 / Dreal / PPPI 2015

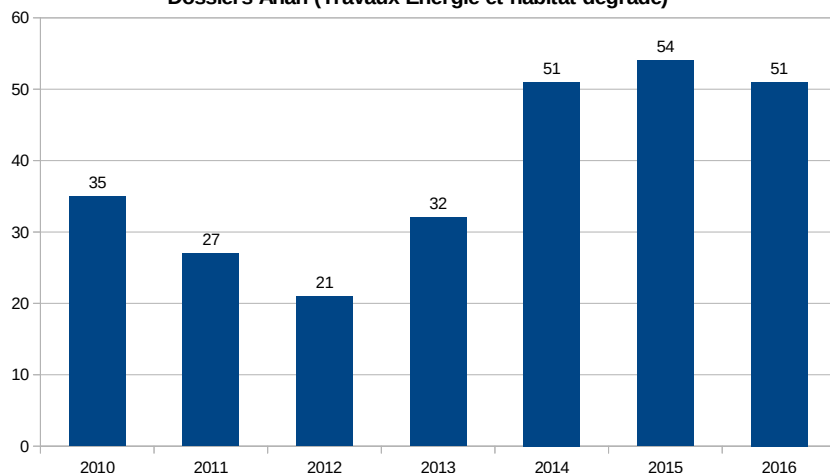
## POIDS DU PPPI DANS LE PARC PRIVÉ EN 2013



En 2013, **40 % des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'anah (56 % sur l'ex CCHL et 43 % à l'échelle du département)**. Le territoire de l'ex CCHL présente de véritables opportunités pour des interventions favorisant l'amélioration de l'habitat.

Depuis 2010, 271 logements ont bénéficié des aides de l'anah pour des travaux d'amélioration, soit une moyenne de 45 / an. Sur ces 271 logements, 39 étaient très dégradés (soit 14%).

Dossiers Anah (Travaux Energie et habitat dégradé)



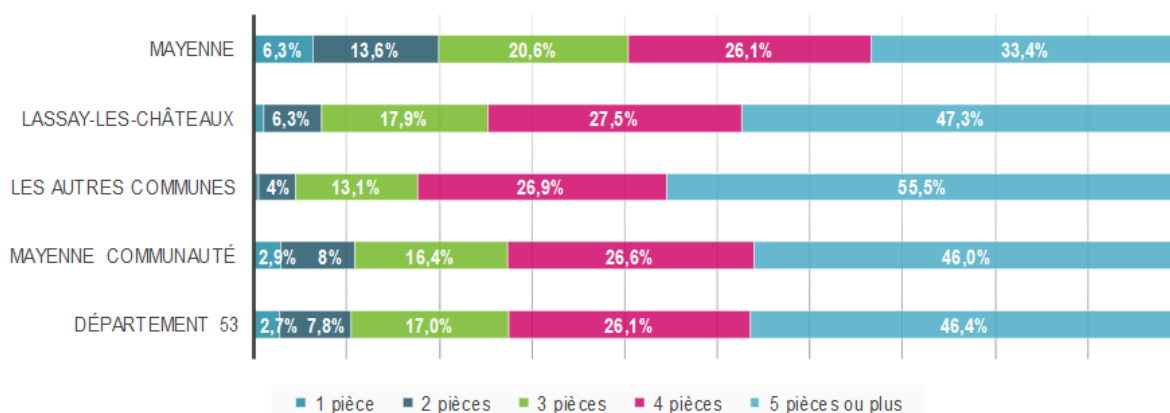
Source : DDT Anah 53

MC a financé un Programme d'Intérêt général « Economie d'Énergie, Habitat dégradé et Autonomie » de 2014 à 2016 ; ce qui peut expliquer, en partie, l'augmentation du nombre de dossiers financiers par l'anah, à partir de 2014

#### 4.1.4. De grands logements et une prédominance de l'individuel

##### Typologie des résidences principales

Source : INSEE 2013



En 2013, on observe à l'échelle de Mayenne Communauté une surreprésentation des grands logements T4 et T5 (qui représentent 72,6% des résidences principales du territoire) au détriment des T1 et T2 (qui n'en représentent que 10,9%). Ce constat est comparable au niveau départemental. Ces proportions élevées de grands logements vont de pair avec le poids de l'individuel.

Les logements de petite taille se retrouvent essentiellement dans la ville-centre (6,3% de T1 et 13,6% de T2). Ils sont très peu présents (parfois inexistant) dans les autres communes de l'EPCI (4% de T2). Même à Mayenne, la majorité des résidences principales (59,5%) sont des T4 et plus.

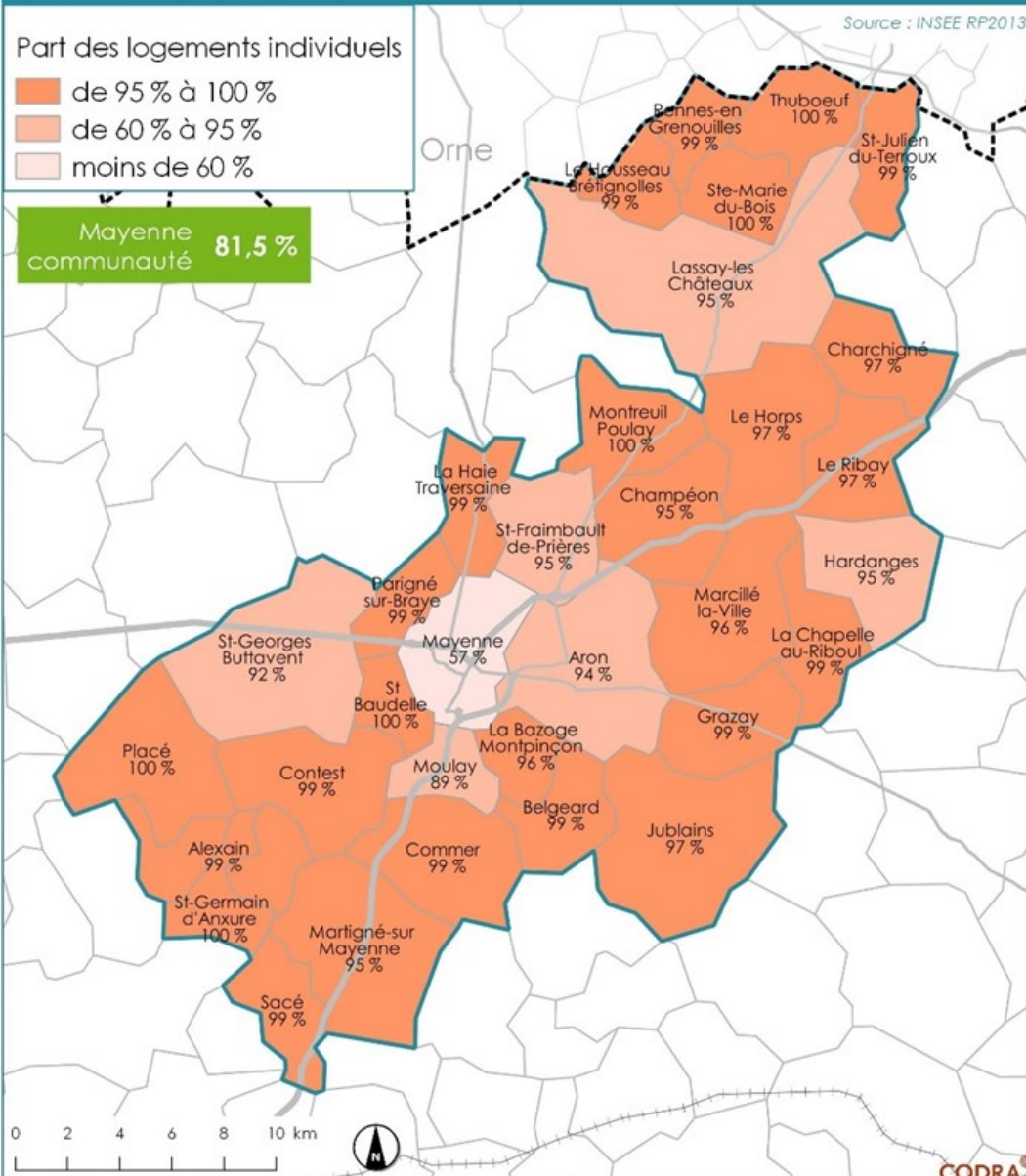
Entre 2008 et 2013, les résidences principales réalisées étaient principalement des grands logements (T4 et T5), correspondant à des maisons individuelles. La proportion de ces grands logements est passée de 71,8% en 2008 à 72,7% en 2013.

Dans la plupart des communes, l'apport de population nouvelle s'est essentiellement fait par l'installation de ménages dans des maisons individuelles neuves, afin de mieux répondre aux attentes actuelles des familles avec enfants (superficie et nombre de pièces plus importants).

La part des logements individuels est très élevée sur le territoire de Mayenne Communauté (81,5% en 2013), en particulier dans les communes en première couronne de Mayenne et dans les communes rurales (96,5%). Les logements en collectif se trouvent principalement dans la ville-centre, les appartements représentant 42,8% des logements de Mayenne. C'est la seule commune qui possède moins de 60% de maisons individuelles. Elle comporte quelques ensembles de logements collectifs, correspondant notamment au parc locatif social et pour l'essentiel construits après la Seconde Guerre Mondiale et jusque dans les années 1970.



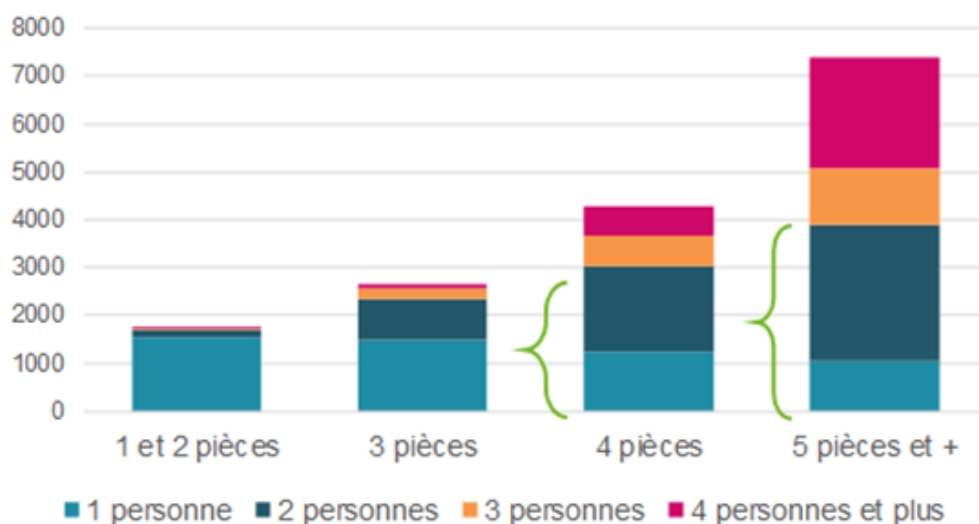
# Les maisons en 2013



On remarque même une très légère diminution de la part du logement collectif entre 2008 (18,8% des RP) et 2013 (18,5%), y compris dans la ville-centre de Mayenne. Le poids de l'individuel tendrait donc à se renforcer, en laissant peu d'alternative à la maison individuelle sur le territoire, alors même que la taille des ménages diminue en parallèle.

### Taille des ménages suivant la typologie des résidences principales de Mayenne Communauté

Source : INSEE 2013

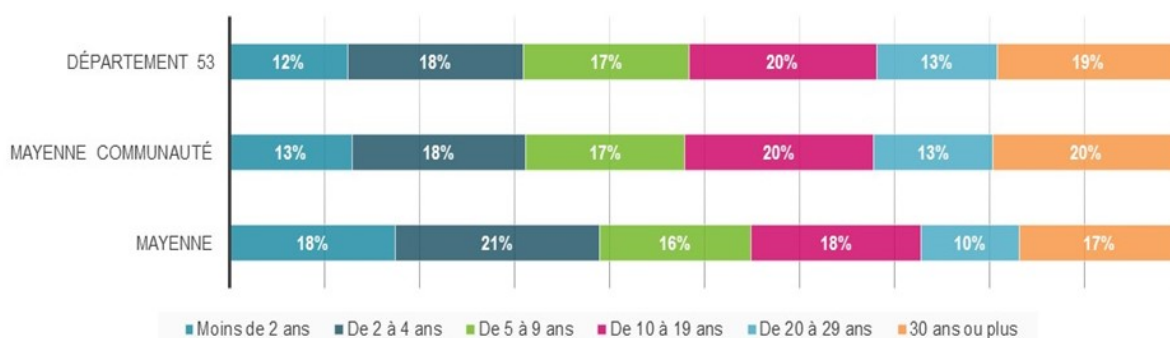


La prédominance de logements en individuel et dès lors la grande taille de la majorité des logements induit une sous-occupation d'une partie importante du parc. Ainsi, 72,5% des T4 et 60,0% des T5 ou plus sont occupés par des ménages de seulement 1 ou 2 personne(s).

#### 4.1.5. Un emménagement dans le logement plus récent à Mayenne que dans les autres communes

### Ancienneté d'emménagement

Source : INSEE 2013



53% des ménages de Mayenne Communauté habitent leur logement depuis plus de 10 ans. Cette part, dans la moyenne départementale, est légèrement supérieure à la moyenne française (50%). Les ménages ayant emménagé dans leur logement depuis moins de 2 ans représente 13% des occupants des logements, dans les moyennes départementale et française.

Les différences se lisent entre Mayenne, où l’emménagement est moins ancien, et les autres communes (y compris Lassay-les-Châteaux) où l’emménagement est en moyenne plus ancien. Cela s’explique par la structure de l’offre en logement de la ville-centre, avec une rotation plus élevée des ménages en locatif.

#### 4.2. Des propriétaires occupants majoritaires

Le parc de logements de Mayenne Communauté est assez contrasté entre :

- **la ville-centre de Mayenne** où le parc est assez mixte (logements individuels/collectifs, petits/grands, en accession/location) ;
- **les communes rurales périphériques** où le parc est composé en majorité de maisons individuelles en accession, avec peu de logements sociaux et peu de petites typologies.

Statut d'occupation des résidences principales (INSEE 2013)	Nb de résidences principales	Propriétaires		Locatif privé		Locatif social		Logés gratuits	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
<b>Mayenne</b>	6 489	3 040	46,8%	2 085	32,1%	1 183	18,2%	181	2,8%
<b>Lassay-les-Châteaux</b>	1 015	701	69,0%	222	21,8%	74	7,3%	19	1,9%
<b>Les autres communes</b>	8 538	6 508	76,2%	1 819	21,3%	120	1,4%	91	1,1%
<b>Mayenne Communauté</b>	<b>16 042</b>	<b>10 249</b>	<b>63,9%</b>	<b>4 125</b>	<b>25,7%</b>	<b>1 377</b>	<b>8,6%</b>	<b>291</b>	<b>1,8%</b>
<b>Département 53</b>	131 817	86 729	65,8%	29 509	22,4%	14 157	10,7%	1 422	1,1%

##### 4.2.1. Près des deux tiers des ménages propriétaires

La majorité des résidences principales de Mayenne Communauté (63,9%) sont occupées par leurs propriétaires. Le taux de propriétaires s’élève en moyenne à 76,3% dans les communes autres que Mayenne.

La part des propriétaires occupants progresse sur le territoire de Mayenne Communauté, dans des proportions comparables à la tendance départementale. Ainsi, la proportion de propriétaires occupants est passée de 59% en 1999 à 64% en 2013, soit une augmentation de 5 points, au détriment du locatif, privé comme social. Toutefois, depuis 2008, la progression des propriétaires a été moins rapide comparativement au début des années 2000, sans doute du fait d’un contexte économique moins favorable à l’accession pour les ménages.



# Les propriétaires en 2013

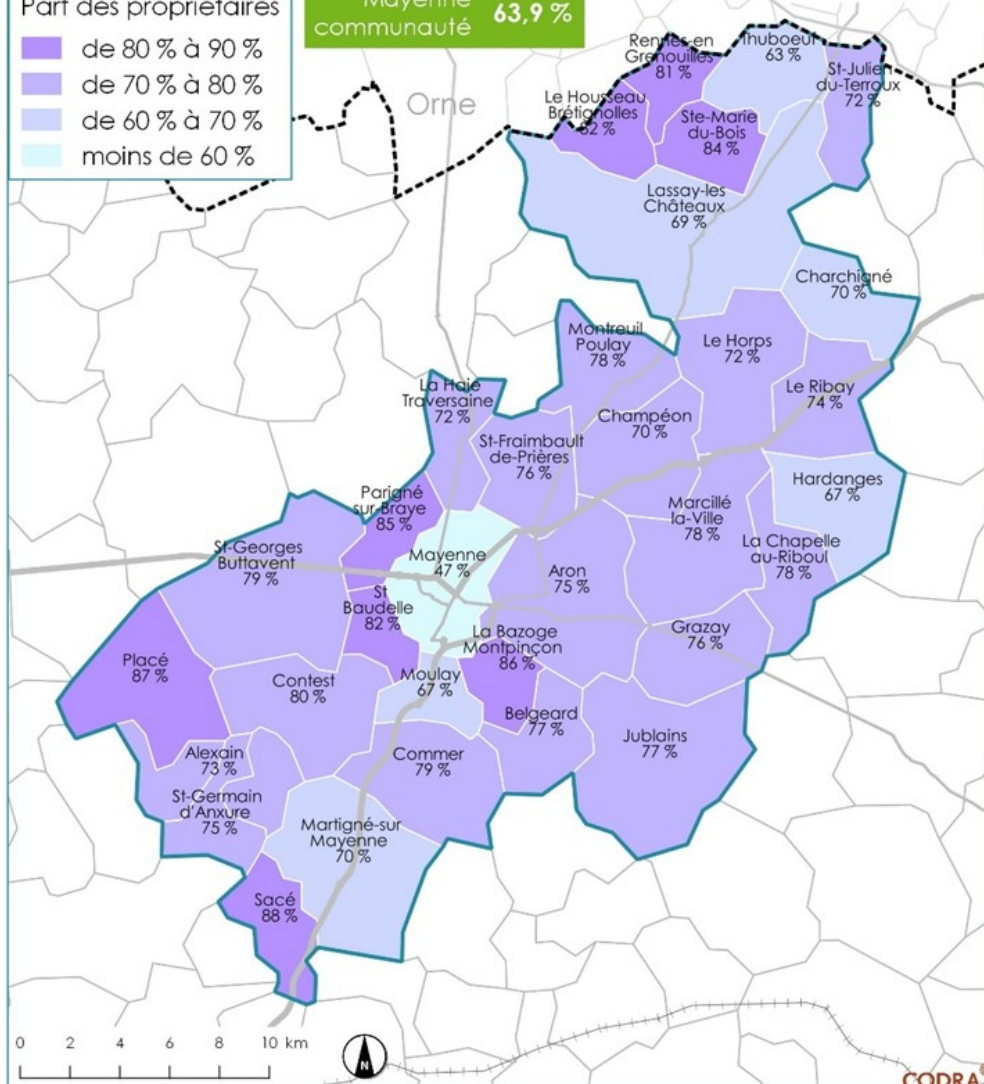


Part des propriétaires

- de 80 % à 90 %
- de 70 % à 80 %
- de 60 % à 70 %
- moins de 60 %

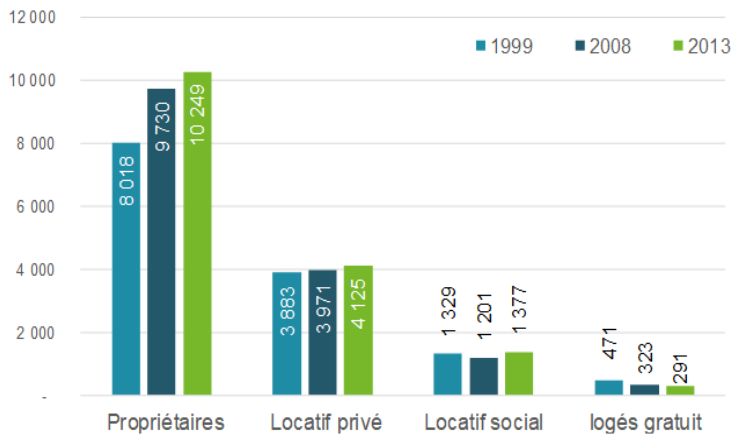
Mayenne communauté **63,9 %**

Source : INSEE RP2013



Statut d'occupation des résidences principales depuis 1999

Source : INSEE 2013



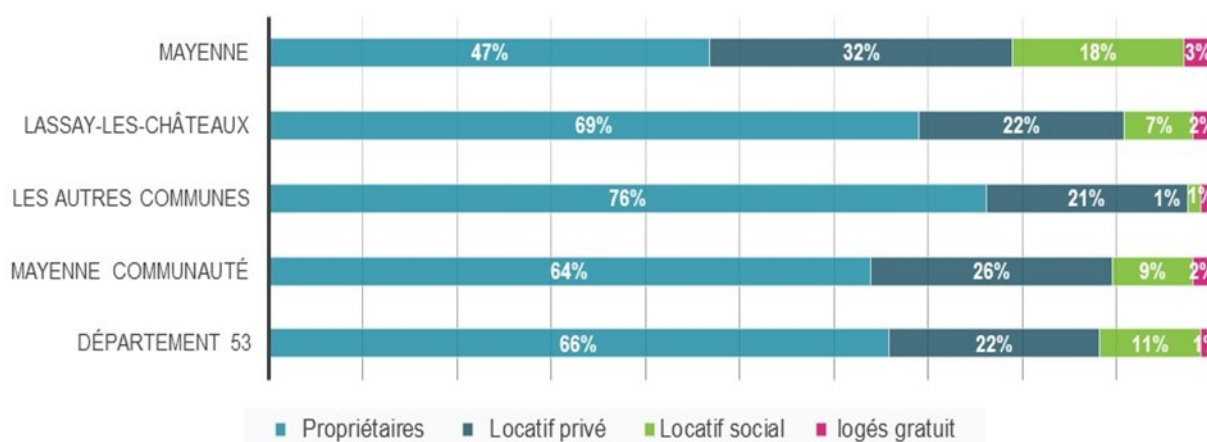
Entre 2008 et 2013, le nombre de résidences principales occupées par les propriétaires a continué de croître (+1,04% par an) plus rapidement que le parc locatif privé (+1,04% par an). On note toutefois une bonne progression du parc locatif social (+2,76% par an), même si les volumes restent contenus.

#### 4.2.2. Une offre locative, essentiellement privée, et concentrée sur la ville de Mayenne

Les logements locatifs sont situés principalement dans la commune de Mayenne, qui possède 59% de l'ensemble du parc de logements locatifs (privé/social) de Mayenne Communauté. La ville-centre est la seule commune qui compte moins de propriétaires (46,8%) que de locataires (50,3%). On retrouve la plupart des autres logements locatifs dans les communes périphériques de Mayenne tandis que le nord et l'est de Mayenne Communauté est très peu doté en logement locatif.

#### Statut d'occupation des résidences principales en 2013

Source : INSEE 2013



Le parc locatif privé s'est peu développé ces dernières années amenant à une diminution de la part de cette offre (28,3% en 1999 contre 25,7% en 2013).

Le contexte de marché national a été peu propice au développement de ce type d'offre, puisque les dispositifs d'investissement locatif successifs (De Robien, Scellier puis Duflot) n'ont pas concerné le territoire.

Le parc locatif privé de Mayenne Communauté est assez diversifié puisqu'il est composé :

- Pour plus de la moitié de logements de 4 pièces et plus.
- 25% des logements sont des trois pièces. Les petites typologies sont plus présentes en locatif privé (23% de T1/T2) qu'en propriété (3%).

Les  $\frac{3}{4}$  des résidences principales en locatif sont dans le parc privé (4 125 résidences principales occupées par un locataire du parc privé pour 1 377 résidences principales occupées par un locataire du parc privé).

### 4.3. Synthèse - Parc du logement

<u>Atouts</u>	<u>Faiblesses</u>
<p>Un parc en <b>meilleur état sur les communes proches de Mayenne et sur l'axe Mayenne – Laval</b></p> <p>A Mayenne, une <b>mixité du parc de logements</b> aussi bien en termes de typologie (logements petits-grands, en collectifs - individuels) que d'occupation (propriétaires occupants, locataires du parc privé et social)</p> <p>Un <b>parc de locatif privé présent sur tout le territoire</b></p>	<p>Une <b>vacance notable et un parc de résidences secondaires au nord du territoire</b></p> <p>Un <b>parc relativement ancien et dégradé</b>, plus marqué au nord</p> <p>Hors Mayenne, une majorité de propriétaires (avec la question du renouvellement de la population) et de <b>grands logements sous occupés</b></p>
<p style="text-align: center;"><u><b>Enjeux</b></u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Valoriser le parc existant</b>, notamment, <b>en remobilisant le bâti existant</b> (vacance, changement de destination, résidence secondaire, logement dégradé - insalubre)</li><li>• <b>Améliorer la performance énergétique</b> du parc existant pour une meilleure adéquation avec les ressources des ménages</li><li>• Assurer une <b>meilleure correspondance entre l'offre de logements et l'évolution des profils des ménages</b></li></ul>	

## 5. LE MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION ET DU FONCIER (EN LOTISSEMENT)

Ce chapitre est composé de 2 parties :

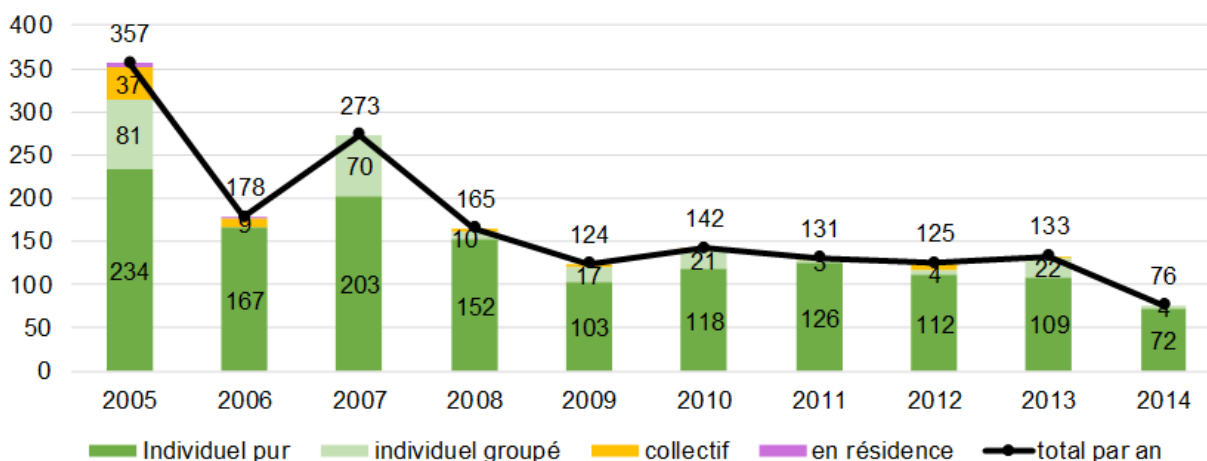
- Les caractéristiques de la construction neuves
- L'offre de terrain dans les lotissements

### 5.1. Une construction neuve en baisse depuis la fin des années 2000

#### 5.1.1. Une majorité de construction en individuelle sur le pôle de Mayenne et l'axe Mayenne - Laval

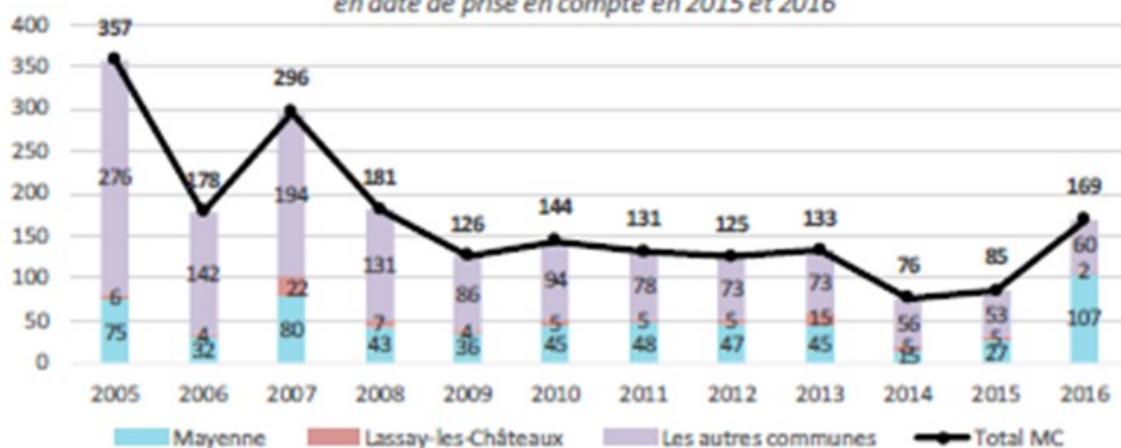
Une moyenne de 175 logements construits par an sur la dernière décennie

Nombre de logements commencés par typologie entre 2005 et 2014 à l'échelle de Mayenne Communauté  
source : Sit@del2



Logements commencés suivant les communes

Source : sitadel2 - en date réelle de 2005 à 2015  
en date de prise en compte en 2015 et 2016



Le rythme de construction a baissé depuis la fin des années 2000, en témoigne le graphique ci-dessus. L'année 2005 apparaît exceptionnelle avec la mise en chantier de 357 logements mais la production des dernières années a considérablement diminué pour atteindre le seuil bas de 76 logements en 2014. 27% des constructions ont été réalisées sur la ville-centre de Mayenne (cette dernière comptant 34% des habitants de Mayenne Communauté).

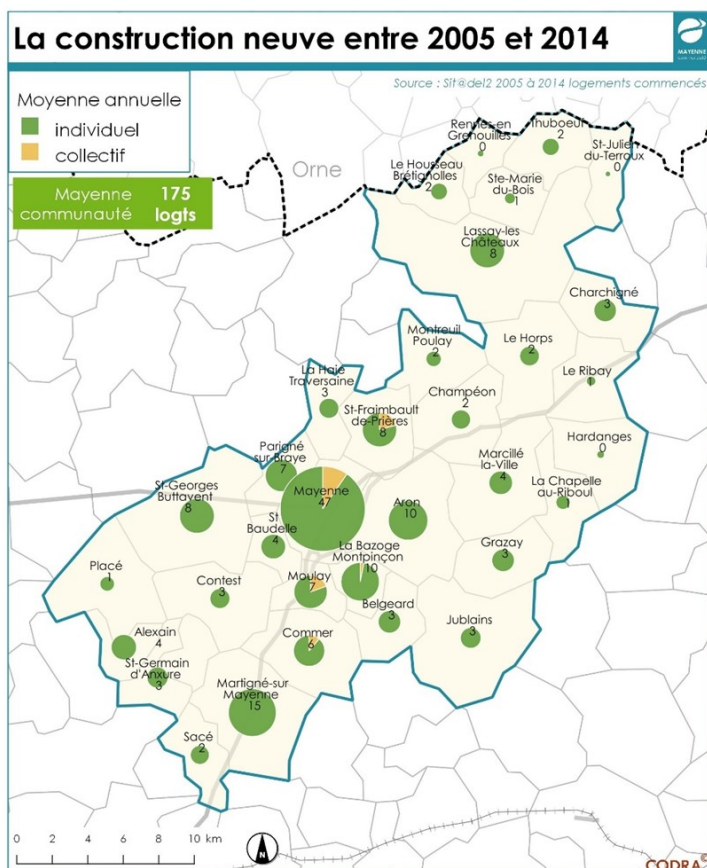
Sur 2016, il est constaté une reprise (169 constructions) et plus particulièrement sur Mayenne qui concentre 63% des constructions (dû à l'ouverture de 4 lotissements). Ces tendances restent à confirmer.

Cependant, les objectifs du PLH de l'ex CCPM qui étaient de 160 logts / an à partir de 2014 ne sont pas atteints et le nombre de constructions est en deçà des ambitions du PDH (185 logts / an).

La production de logements a été la plus forte sur les communes de la première couronne de Mayenne ainsi que sur celles bordant l'axe Laval-Mayenne : 15 logements par an à Marigné-sur-Mayenne ou encore 10 logements par an à Aron et La-Bazoge-Montpinçon. Plus au nord, la construction apparaît plus contenue, avec en moyenne un à deux logements par an sur la plupart des communes. Lassay-les-Châteaux se démarque avec un rythme un peu supérieur (8 logements par an).

### **Une majorité de construction individuelle**

96% des logements construits l'ont été en individuel depuis 2005. C'est davantage que la moyenne départementale (83%). La production de logements en collectif reste très rare et correspond à de petites opérations, en moyenne de 7 logements. La production de logements en individuel groupé est également assez limitée et s'est raréfié ces dernières années, au profit d'une production en individuel pur pour l'essentiel.



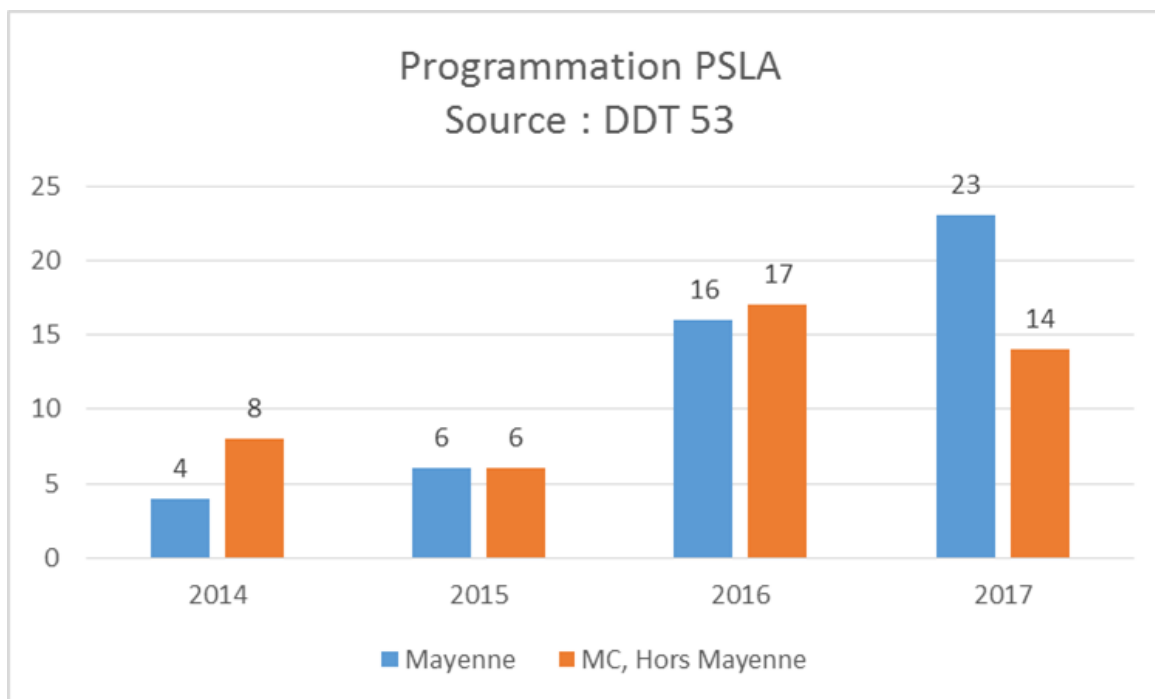
### 5.1.2. Les dispositifs d'aide à l'accession particulièrement mobilisés : PTZ et PSLA

Le marché de la construction neuve est principalement centré sur les primo-accédants avec un budget total moyen de 150 000 €. Pour les ménages qui font une deuxième acquisition, le budget est plafonné à 200 000€. Aussi, les demandes de personnes divorcées, ayant un apport de la vente de la maison du couple, sont en augmentation.

#### La programmation des logements en accession sociale en forte augmentation

De 2014 à 2017, 94 PSLA ont été programmés (soit une moyenne de 23 logements / an), dont 87 par le Coop Logis qui était le seul promoteur sur le territoire à pouvoir proposer ce type de logement. Les 7 autres PSLA ont été programmés, en 2014, par Méduane Habitat sur leur opération en cours à Mayenne, et seront livrés en 2018. Les autres constructeurs présents sur le territoire n'ont pas la capacité de proposer ce type de logement, le montage est complexe, et nécessite d'avoir une trésorerie importante.

Il est constaté une forte augmentation de ce type de dispositif : la moyenne annuelle est passée entre 2005 – 2013 de 6 logements en PSLA à 23 entre 2014 – 2017. La forte augmentation à partir de 2016 est due aux taux d'emprunts exceptionnellement bas et aux conditions favorables du PTZ



Sur ces 94 PSLA, 49 ont été programmés sur Mayenne et le reste sur les communes proches et / ou ayant un certain niveau de services (St Baudelle, Commer, Belgeard, Moulay, Aron, La Bazoge Montpinçon, Martigné, Marcillé, Parigné).

Il est également constaté une corrélation entre la programmation de PSLA et la commercialisation d'un lotissement par Coop Logis, comme c'est le cas pour les communes de Mayenne, Commer, Moulay, Aron et Parigné

A l'échelle du département, MC a construit entre 2014 et 2016 25% de la production des logements en PSLA. Ce dispositif est donc particulièrement adapté à la situation économique et à la demande des ménages du territoire.

Le type de logement produit est la maison individuelle en limite de propriété ou groupés, sur des petites parcelles (210 -400 m<sup>2</sup>), de plain-pied ,avec 2 à 3 chambres et un garage. Le coût total du projet est en moyenne de 125 – 150 000€, dont 30 000€ pour l'achat du terrain

En 2017, les remboursements mensuels sont en moyenne entre 500€ et 700€, ce qui correspond à une location de maisons sur Mayenne. Au delà de 800€, les ménages sont plus réticents, cela constitue une limite au niveau de leur budget mais également « psychologique »

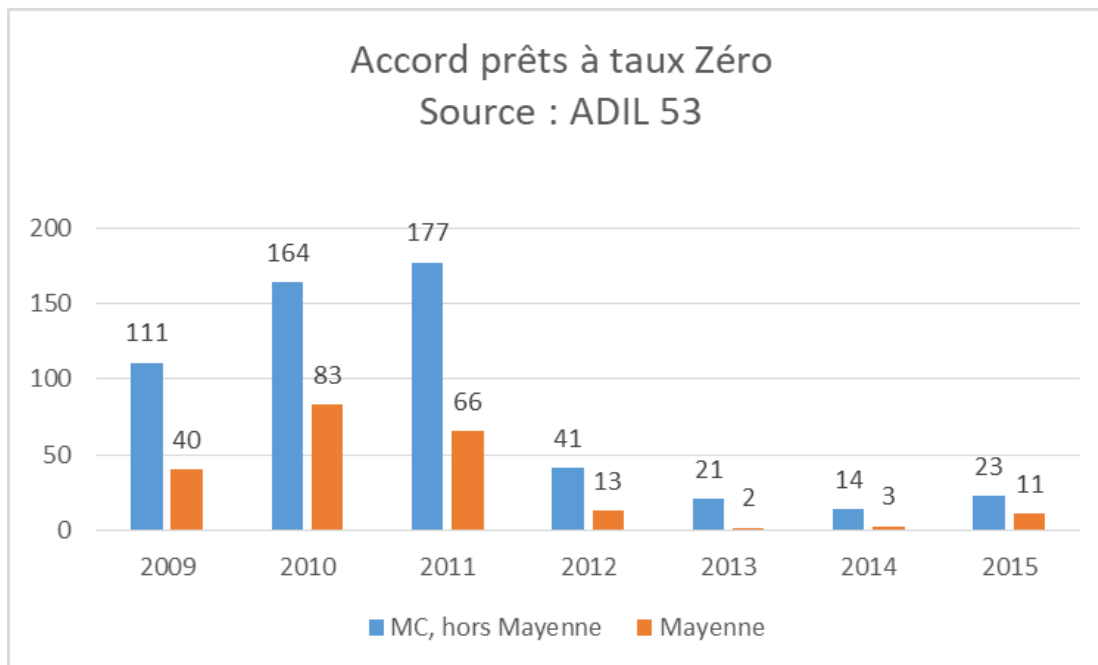
Le PSLA rencontre donc un vif succès sur MC du fait, d'une part, que ce dispositif réponde aux demandes des ménages (aussi bien des couples ou personnes seules avec ou sans enfants) à la condition que les remboursements mensuels ne dépassent pas 800€, et d'autre part, à la présence marquée sur Mayenne et les communes proches de Coop Logis en tant que lotisseur et constructeur (ce qui facilite le montage des projets en PSLA).

## **Le PTZ**



Les primo accédants bénéficient, en grande majorité, du PTZ. Par contre, peu de ménages accèdent au PTZ + car les exigences demandées entraînent un surcoût important.

Bien qu'à partir de 2013, le PTZ soit recentré sur la construction neuve, il reste toujours mobilisé. En 2015, les PTZ ont été principalement délivrés sur Mayenne (11 sur 34) et ont concerné 13% des constructions (34 PTZ pour 85 constructions) ;



## 5.2. Une offre importante de lotissements et parcelles à des prix abordables

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, MC compte **38 lotissements** en cours de commercialisation, pour **313 parcelles** à vendre, dont 6 à Mayenne pour 77 parcelles.

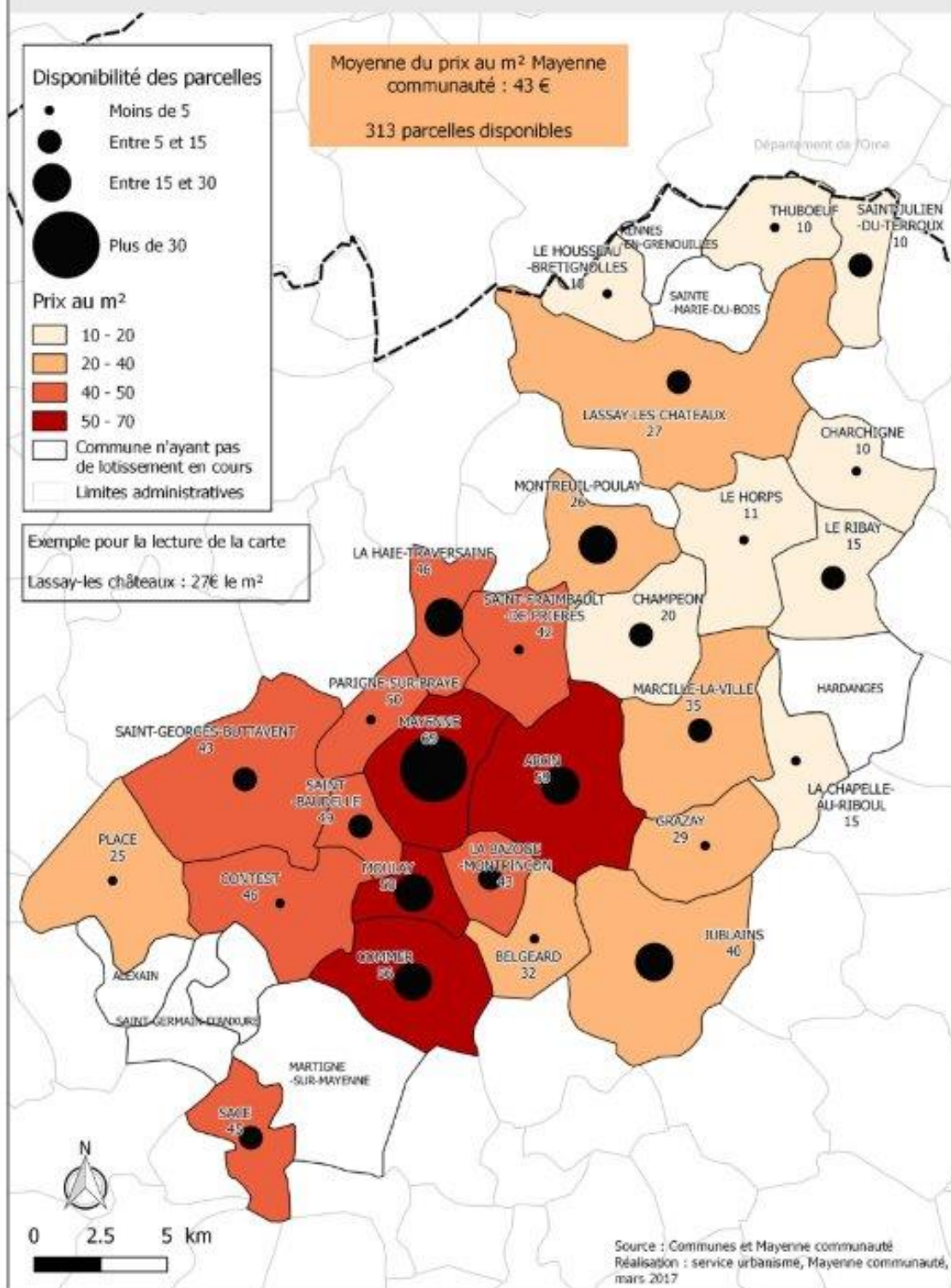
**Cinq communes sur 33 n'en disposent pas** (Alexain, St Germain d'Anxure, Hardanges, Ste Marie des Bois, Rennes en Grenouilles) pour plusieurs raisons : absence de terrains disponibles, manque de moyens financiers des communes et le peu, voire, l'absence de demandes des particuliers, mais aussi des promoteurs. La commune de Martigné n'a également plus d'offre de terrains en lotissement, du fait qu'elle ait vendu entre 2010 et 2015, 85 parcelles sur 2 lotissements.



**Lotissements commercialisés MC – Février 2017**

Communes	Nom	Année Permis d'aménager	Superficie en m2	Nbre de lots et îlots	Nbre Logt	Densité logt / ha	Commercialisateur	Coût – m2	Nbre de lots disponible au 1er janvier 2017
Aron	Tranche 1 à 3 Le clos de la Brosse IV	2013	40237	44	44	11	Promoteur – Coop Logis	59,00 €	27
La Bazoge Montpinçon	Emeraude III	2007	53814	50	50	9	Commune	50,80 €	10
La Bazoge Montpinçon	Maisons neuves	2008	6246	3	3	5	Promoteur – 2MI	34,68 €	1
Moulay	Lotissement de l'Ormaie	2012	19188	28	28	15	Promoteur – SAS Holgas + Coop Logis	53,00 €	20
Parigné sur Braye	Résidence des Oliviers	2007	20187	19	19	9	Promoteur – CIL	50,00 €	2
Saint Baudelle	Champ de la Lande	2009	87253	69 lots et 3 îlots	80	9	Commune	49,00 €	7
Belgeard	Lotissement de l'Euche	2013	9495	9	9	9	Particulier	32,00 €	5
Commer	Hameau du Muguet	2005	32264	35	35	11	Promoteur – Maisons Guillaume	45,00 €	5
Commer	le Clos des tisserands	2016		15	15		Promoteur – Coop Logis	66,00 €	12
Contest	Résidence du Prés de devant	2011	7701	6	6	8	Particulier	46,00 €	3
Grazay	Les Genêts	2004	18263	17	17	9	Commune	29,00 €	2
Jublains	Le Soleil levant II	2007	36881	31	31	8	Commune	40,36 €	17
La Haie Traversaine	Résidence des Chênes	2007	24653	24	24	10	Commune	45,50 €	17
Marçillé La Ville	Résidence des Orchidées	2005	40663	23	23	6	Commune	34,66 €	6
Placé	Résidence de la Fontaine	2006	12515	10	10	8	Commune	25,00 €	2
Sacé	Grand champs II	2010	10965	14	14	13	Commune	45,00 €	7
Saint Fraimbault	Résidence des Prés Fleuris	2006	40064	44	44	11	Commune	41,86 €	5
St georges Buttavent	Lotissement de Guinefolle	2007	7834	11	11	14	Promoteur – SARL Sodim	49,87 €	7
St georges Buttavent	Lotissement communal			7	11	#DIV/0 !	Commune	35,90 €	7
	<b>Total Ex CCPM, Hors Mayenne</b>		<b>468223</b>	<b>390</b>	<b>474</b>	<b>10</b>		<b>43,82 €</b>	<b>162</b>
Mayenne	La Courbe	2006	57769	76	76	13	Promoteur – Prest'im	69 €	11
Mayenne	Le hameau de la Courbe						Immo de france	62,70 €	1
Mayenne	Le Clos Vaneux	2007	12000	12	12	10	Promoteur – Sofial	51,70 €	1
Mayenne	La Baudrairie Tranche 1	2015	30579	43	53	17	Promoteur – Coop Logis	76,00 €	16
Mayenne	,La Guesnière	2015	21127	26	26	12	Promoteur – Socoren	85,00 €	18
Mayenne	Les jardins de l'Oustalets	2015	8730	13	13	15	Particulier	70,00 €	7
Mayenne	L'orgerie 3 tranches	2015	24871	38	38	15	Promoteur –2MI	69,00 €	23
	<b>Total Mayenne</b>		<b>155076</b>	<b>208</b>	<b>218</b>	<b>14</b>		<b>69,06 €</b>	<b>77</b>
CHAMPEON	Residence de la Fontaine II	2006	13855	12	12	9	Commune	15,55 €	1
CHAMPEON	Residence de la Fontaine III	2012	17280	15	15	9	Commune	23,92 €	11
CHARCHIGNE	Vallon Doré	2005	26496	23	23	9	Commune	10,00 €	3
LA CHAPELLE AU RIBOUL	La Source 2	2009	5450	5	5	9	Commune	15,00 €	2
LASSAY LES CHATEAUX	Lotissement des Vallons II	2012	36900	26	26	7	Commune	26,50 €	11
LASSAY LES CHATEAUX	Lotissement des Vallons	2005	70800	25	25	4	Commune	23,00 €	1
LASSAY-LES-CHATEAUX	Lotissement des Tilleuls	2011	6530	4	4	6	Commune	30,00 €	1
LE HORPS	Le Sentier	2007	43500	13	13	3	Commune	10,76 €	5
LE HOUSSEAU BREIGNOLLES	Launay	2007	12543	9	9	7	Commune	10,00 €	3
LE RIBAY	Résidence des Tisserands	2010	3725	7	7	19	Commune	15,00 €	6
MONTREUIL POULAY	Les Jardins du Lac	2008	22255	23	23	10	Commune	25,60 €	19
ST JULIEN DU TERROUX	La Pommeraie	2010	10100	8	8	8	Commune	10,16 €	6
THUBOEUF	Les Cerisiers	2013	6090	7	7	11	Commune	10,00 €	5
	<b>Total Ex CCHL</b>		<b>275524</b>	<b>177</b>	<b>177</b>	<b>6</b>		<b>17,35 €</b>	<b>74</b>
	<b>TOTAL MC</b>		<b>898823</b>	<b>775</b>	<b>869</b>	<b>10</b>		<b>43,41 €</b>	<b>313</b>

# Lotissements en cours de commercialisation en 2017



Ces lotissements sont, essentiellement, **commercialisés par les communes** en l'absence d'investisseurs (22 sur 38 dont tous les lotissements de l'ex CCHL) ou par **des promoteurs implantés sur le département**. Coop Logis est particulièrement présent sur la commune de Mayenne et les communes proches (Moulay, Aron, Commer, Parigné). Cet organisme qui est à la fois lotisseur et constructeur propose différents produits (accession sociale, accession privée) et une centaine de parcelles qui pour la majorité ne sont pas libres de tous constructeurs (sur le dernier permis d'aménager sur Mayenne, la commune a exigé que 20 % des parcelles soit libre de tous constructeurs).

A la marge, les investisseurs peuvent être des propriétaires privés (généralement des exploitant agricoles) qui commercialisent leur lotissement (3 lotissements à Belgeard, Contest et Mayenne) ou des promoteurs qui sont implantés sur d'autres départements (Sofial, les maisons Guillaume, Prestim).

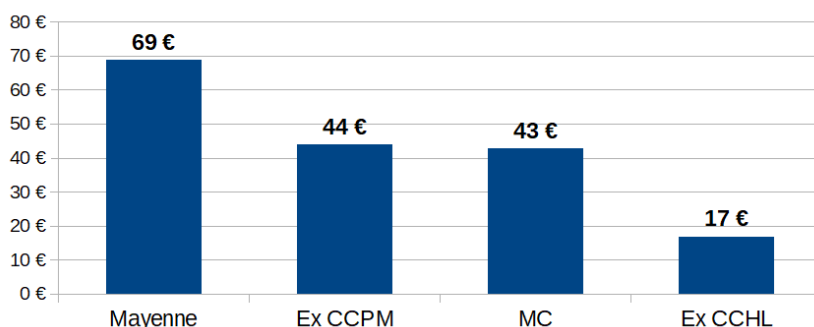
Sur Mayenne, l'ensemble des lotissements est commercialisé par des promoteurs (un lotissement sur 6 est commercialisé par un particulier). Sur les communes proches, cela peut être, à la fois, des promoteurs et des communes. Par contre, sur le reste du territoire, ce sont exclusivement les communes qui commercialisent leurs lotissements (du fait du manque de rentabilité de ces opérations pour les promoteurs).

Sur les 3 dernières années (2014 – 2016), les nouveaux lotissements ont été portés par les promoteurs locaux (4 lotissements sur Mayenne) et, dans une moindre mesure, des propriétaires privés (2 lotissements sur Mayenne et Martigné).

**Le prix moyen de vente qui est de 43€ (de 10 à 85€) reste abordable et augmente à mesure que l'on se rapproche de Mayenne.** Les prix moyens sont de 69€ sur Mayenne (de 52 à 85€), de 44€ sur l'ex CCPM hors Mayenne (de 25€ à 66€) et de 17€ sur l'ex CCHL (de 10€ à 30€). En général, le budget pour l'achat du terrain ne dépasse pas 40-45 000€ sur Mayenne et communes proches.

#### Prix de vente mooyen des lotissements en cours de commercialisation

Source : Mayenne Communauté - Communes - 2017



En résidence principale, le produit le plus recherché est la maison de plain-pied, en milieu de parcelle, avec 3-4 chambres et un garage, voire double garage. Pour les primo-accédants, la surface habitable est de 90 à 100 m<sup>2</sup>, la forme est simple (cubique, mono pente) et la parcelle de 400 à 500 m<sup>2</sup>. Pour les ménages en deuxième accession, la surface habitable peut être plus importante, avec un niveau

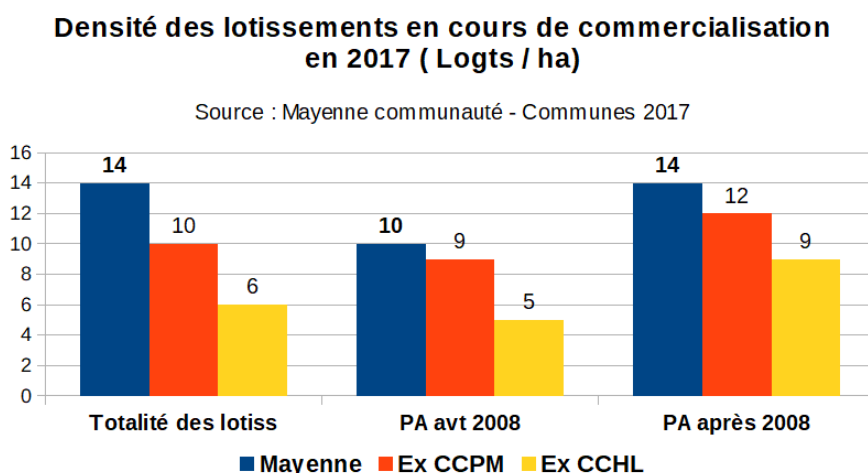
de prestations supérieur (qualité du bâti, éléments de confort, panneaux solaires, ...). Le coût de production moyen est de 125 000€ à 180 000€.

Les exigences des acquéreurs portent sur l'orientation, l'accessibilité, et de plus en plus sur les performances énergétiques pour obtenir le meilleur rapport investissement/rendement.

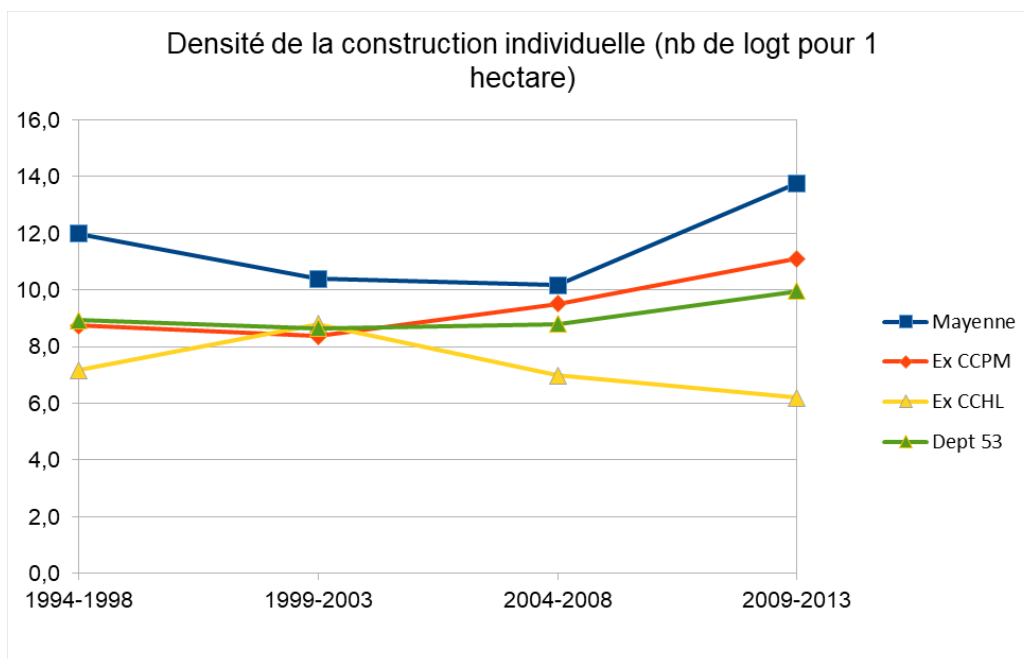
### 5.2.1. Une densité des lotissements en hausse mais qui reste peu élevée

La densité moyenne de l'ensemble des lotissements en cours de commercialisation, en février 2017, est de 10 logements / ha, avec là aussi des disparités par secteur : de 14 logts / ha sur Mayenne, 10 logts / ha sur l'ex CCPM hors Mayenne, à 6 logts / ha sur l'ex CCHL. Les superficies moyennes des parcelles sont de 400-500 m<sup>2</sup> sur Mayenne, 500-600 m<sup>2</sup> sur les communes contiguës et de 600 – 700 m<sup>2</sup> sur le reste du territoire.

Il est constaté sur l'ex CCPM une **tendance à l'augmentation des densités des lotissements en cours de commercialisation** : de 9 logts / ha pour les permis d'aménager déposés avant 2008 à 12 logts / ha pour ceux déposés depuis 2008 (pour Mayenne cette densité est passée de 10 logts / ha à 14 logts / ha).



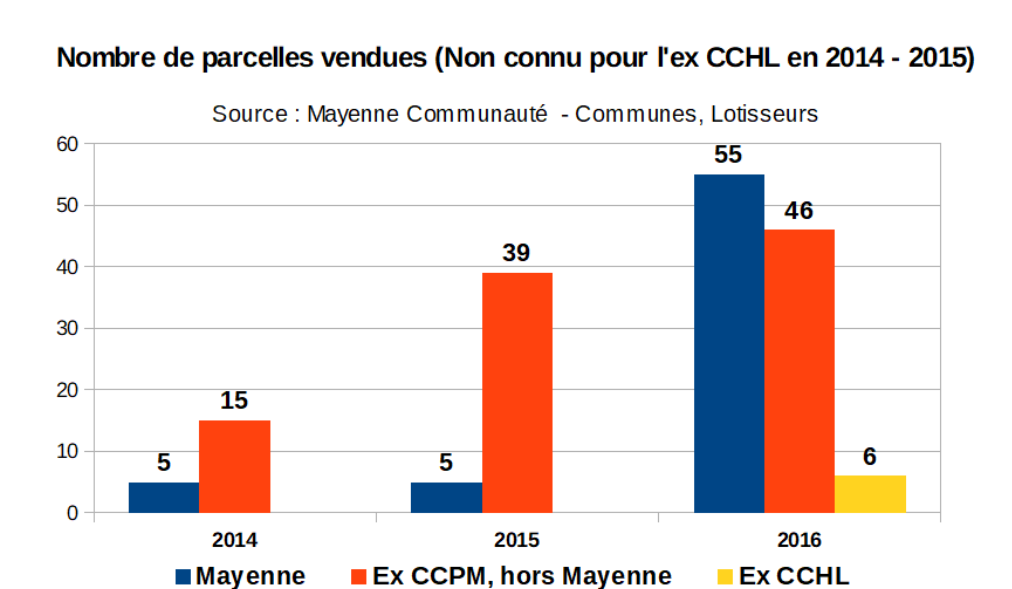
Cette tendance est confirmée par les données Sitadel : l'ex CCPM suit les tendances du département (de 8 logts /ha dans les années 1990' à 11 logts /ha dans les années 2010'), Mayenne passe de 10 logts / ha dans les années 2000' à 14 logts / ha dans les années 2010. Par contre, sur l'ex CCHL, la tendance est inversée avec une densité qui diminue (de 7 logts /ha dans les années 1990' à 6 logts /ha dans les années 2010').



Les petites superficies sont aujourd'hui actées, intégrées par les habitants (ce qui n'était pas le cas il y a encore 4 – 5 ans) et même demandées (la nouvelle génération et personnes seules souhaitent limiter le temps passé à l'entretien des extérieurs). En corrélation avec la diminution de la superficie des parcelles, les constructions en limite parcellaire, voire en mitoyenneté, sont également davantage acceptées.

### 5.2.2. Une reprise des ventes depuis 2016, essentiellement sur Mayenne et communes proches

Sur l'ex CCPM, les **ventes qui ont été très limitées en 2014 sont en forte augmentation** : de 20 ventes en 2014, à 44 en 2015 pour atteindre 101 en 2016. En 2016, les ventes ont été particulièrement importantes sur Mayenne (de 5 en 2014 à 55 en 2016), mais également sur les communes contiguës (Aron, St Baudelle).



Cela est dû aux nouvelles conditions du PTZ, au taux d'emprunt exceptionnellement bas et à une nouvelle offre sur Mayenne (en 2015, 4 nouveaux lotissements comptant 120 parcelles). Aussi, certaines communes qui rencontraient des difficultés de commercialisation ont eu recours à des redécoupages parcellaires et /ou à l'abaissement de leur prix de vente (St Baudelle). Du fait de ces nouvelles possibilités, davantage de ménages primos accédants et/ou de personnes seules (avec ou sans enfants) font le choix d'une acquisition neuve.

Par contre, sur l'ex CCHL, seules 6 parcelles ont été vendues, en 2016, sur les 80 parcelles de disponibles.

Bien qu'il y ait une reprise sur Mayenne et les communes proches, il est aussi constaté des difficultés de commercialisation qui persistent sur le reste du territoire : plus de la moitié des permis d'aménager (22 sur 38) ont été déposés entre 2005 et 2010 et 17 ont été déposés entre 2005 et 2007.

La bonne commercialisation des opérations et parcelles est liée :

- à la situation géographique des communes : Mayenne et communes contiguës , mais aussi sur l'axe Laval – Mayenne (avec notamment Martigné);
- à l'emplacement de l'opération (en proximité du centre bourg / ville) ;
- au prix de vente (70€ / m<sup>2</sup> sur Mayenne à 60€ autour de Mayenne pour les nouveaux lotissements) ;
- à la taille des parcelles (350- 500m<sup>2</sup> sur Mayenne, 500 – 600m<sup>2</sup> pour les communes contiguës)
- à la configuration des parcelles (un terrain plat et assez large pour pouvoir construire un garage, voire un double garage) et à leur orientation pour un ensoleillement optimum ;
- aux aménagements paysagers et au cadre environnant.

Les ménages préfèrent avoir un plus petit terrain (350 – 500m<sup>2</sup>), mais être à Mayenne ou sur les communes proches pour limiter leurs temps et coûts de transport (la circulation à Mayenne étant souvent difficile aux heures de pointe, il est parfois préférable de résider sur une commune contiguë où le coût du terrain et des impôts locaux sont moins élevés, tout en restant proche des zones d'emploi concentrées sur la ville centre). Les ménages retraités ainsi que les personnes seules (avec ou sans enfants) font davantage le choix de vivre sur Mayenne pour accéder plus facilement aux équipements, commerces et services.

Pour les promoteurs, trois principaux critères sont pris en compte dans le choix du terrain à investir :

1. l'emplacement (Mayenne, communes contiguës) et le cadre environnant,
2. la configuration du terrain (en privilégiant un terrain plat),
3. l'orientation pour répondre à la demande des ménages d'ensoleillement et, plus facilement, aux normes de la RT 2012



### 5.2.3. Des améliorations à apporter sur la qualité des opérations

Un travail de réflexion, de sensibilisation doit être réalisé en continu sur la qualité des aménagements des lotissements (tailles des parcelles, aménagement paysager, forme d'habitat, liaisons...). Bien que les derniers lotissements commercialisés prennent en compte la trame bocagère existante et les liaisons douces, encore trop peu ont fait l'objet d'une étude AEU et d'un cahier des charges imposant des critères architecturaux, environnementaux forts.

L'élaboration du PLUI est une opportunité pour assurer une harmonisation des règlements relatifs à la densité et à la qualité de ces opérations.

### 5.3. Synthèse: Le marché foncier et de la construction

<u>Atouts</u>	<u>Faiblesses</u>
<p>Une <b>reprise des ventes de parcelles en 2016</b>, sur Mayenne et communes proches ; <b>et des constructions (qui reste à confirmer)</b></p> <p><b>Production importante de PSLA</b> (dispositif qui répond à la demande et permet de vivre à Mayenne)</p> <p>Une <b>offre importante de lotissements</b> et parcelles à des <b>prix abordables, sur quasi toutes les communes</b></p> <p>Une <b>densité en hausse et une évolution des demandes</b></p> <p><b>Des potentialités de construction dans les enveloppes urbaines</b> (<i>voir le rapport « Inventaire du foncier mobilisable dans les centres villes et bourgs des communes</i>)</p>	<p>Les <b>objectifs de construction du PLH de l'ex CCPM et du PDH non atteints</b></p> <p>Un <b>territoire peu attractif pour les lotisseurs</b> et des <b>difficultés de commercialisation</b> qui persistent pour les secteurs ayant une dynamique moindre</p> <p><b>Hors de Mayenne, une offre nouvelle qui se résume à l'habitat individuel</b></p> <p>Une <b>production en collectif qui se fait exclusivement dans le parc social et à Mayenne</b></p> <p>Dans les lotissements, <b>des prescriptions paysagères, environnementales, architecturales limitées</b></p>
<p><u><b>Enjeux</b></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Diversifier le contenu des opérations, en proposant une alternative à l'habitat pavillonnaire, pour répondre à l'évolution des profils des ménages</b></li> <li>• <b>Faire évoluer le modèle de la maison individuelle tout en prenant en compte les aspirations des ménages</b></li> <li>• <b>Faciliter la reprise du foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine des communes</b></li> <li>• <b>Améliorer la qualité des lotissements</b></li> <li>• <b>Etudier les possibilités d'intervention au niveau des lotissements ayant des difficultés de commercialisation pour favoriser une reprise des ventes</b></li> </ul>	

## 6. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DANS LE PARC EXISTANT

Ce chapitre est composé de 2 parties :

- L'acquisition dans l'ancien
- La location dans le parc privé

### 6.1. L'acquisition dans l'ancien : des transactions à la hausse en corrélation avec la baisse des prix de vente

Entre 2011 et 2015, 1 349 transactions ont été enregistrées dont 1 240 pour des maisons individuelles et 109 pour des appartements. Mayenne concentre la majorité des ventes des appartements (90 %), et plus d'un quart (27 %) des transactions des maisons.

Les budgets de 90 à 150 000€ constituent 70 % des demandes, et les budgets de plus de 200 000€ ne dépassent pas les 5 %. Au-delà de 200 - 220 000€, il est difficile de trouver des acquéreurs (pouvoir d'achat limité des ménages, cadres supérieurs ne souhaitent pas investir sur Mayenne...).

**Sur le nord du territoire** (ex CCHL), les prix de vente ont connu une baisse très forte depuis la crise économique de 2008. Le budget moyen des ménages candidats à l'accession est compris entre **30 et 150 000€, au-delà les demandes sont peu nombreuses.**

Le profil des acheteurs est une clientèle plutôt locale en quête d'une résidence principale, excepté sur le nord du territoire où le marché de la résidence secondaire est plus important. **Il est constaté une clientèle anglaise et parisienne** avec des budgets moyens de 50 000€. Généralement, les Anglais font l'acquisition d'un bien plutôt situé en campagne en prévision de s'y établir une fois à la retraite (ce choix peut s'avérer à terme peu judicieux d'autant plus en cas de perte d'autonomie). Les ménages retraités originaires de MC, envisagent davantage une acquisition à proximité des centres villes (Mayenne, Lassay).

Du fait des **conditions d'emprunt et fiscales favorisant l'acquisition depuis 2015** (PTZ, Eco prêt, taux exceptionnellement bas), il est constaté par les agents immobiliers une **hausse des transactions de 10 %**. Les demandes de ménages composé d'une personne (avec ou sans enfant) et / ou primo accédants (de plus en plus jeunes) sont en augmentation avec un réel « empressement » d'acquisition pour pouvoir profiter des taux d'emprunt actuels. Il est également constaté, depuis 2015, une demande plus importante de propriétaires bailleurs à la recherche de studios - T2, pavillons ou petits immeubles à rénover.

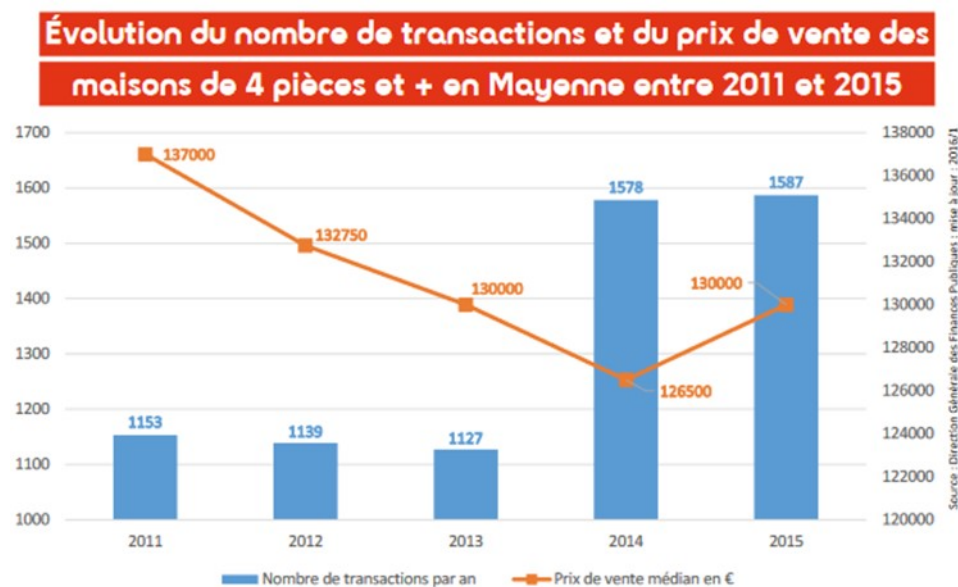
Les **produits manquants** sont notamment les maisons contemporaines (moins de 10 ans), les corps de ferme à rénover mais surtout, pour la ville de Mayenne (et, dans une moindre mesure, également à Lassay les Châteaux), des logements de qualité, accessibles, avec garage et extérieur (balcon, terrasse, jardinet), en

individuels ou collectifs. Les professionnels de l'immobilier s'accordent pour dénoncer **le manque de logements, aussi bien en locatif qu'en accession, adaptés à la population vieillissante** (petits logements composés d'une « cellule de vie » de plain pied, accessibles - adaptés avec notamment une douche, à proximité du centre ville avec un petit extérieur).

**Les biens qui se vendent le mieux** restent les **maisons de ville de 90 – 120 m<sup>2</sup> avec terrain et les pavillons de plain-pied situés à Mayenne**, et plus précisément dans le centre ville (la difficulté est d'avoir une offre en lotissements excentrés par rapport au centre ville). Ce type de bien étant relativement rare, se vend généralement à un prix plus élevé par rapport à leur réelle valeur.

### 6.1.1. La vente des maisons

D'après la lettre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat, d'octobre 2016, sur les ventes de logements individuels anciens sur le département de la Mayenne (à partir des données de la Demande de Valeur Foncière - DVF), le nombre de transactions de maison, depuis 2014, a fortement augmenté (40 % entre 2013 et 2014) du fait de la baisse des prix de vente (en moyenne de 137 000€ en 2011 à 126 500€ en 2014). Cette tendance n'est pas uniforme sur le territoire et concerne les pôles urbains (dont Mayenne) et leurs aires d'influence. En dehors de ces secteurs, donc pour les communes rurales, il est enregistré une baisse de 8 % du nombre de transaction depuis 2011.

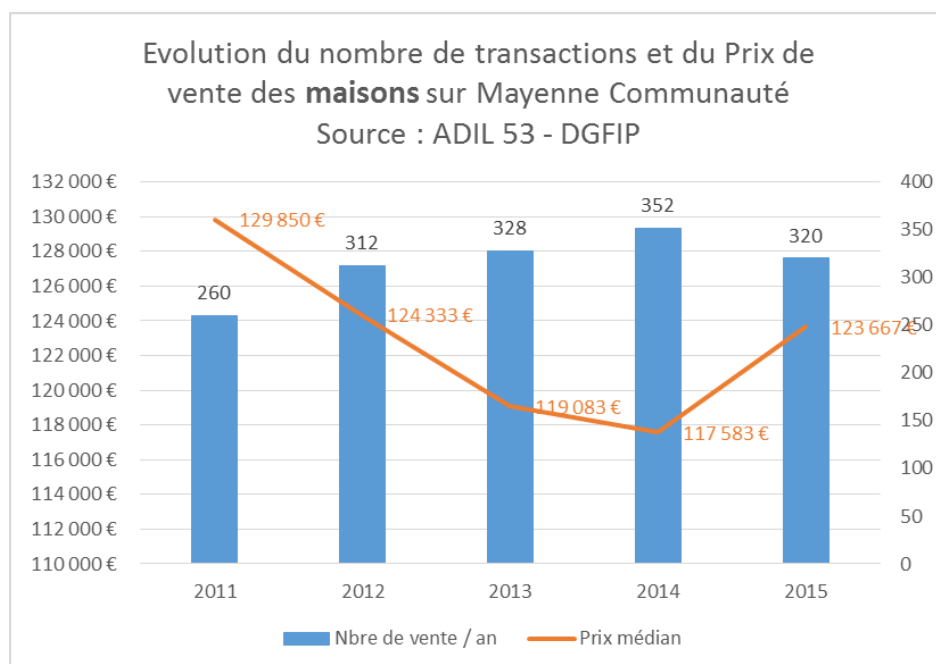


Pour MC, les ventes de maisons anciennes se font principalement sur Mayenne, et dans une moindre mesure sur les communes ayant une offre de services (Lassay, St Georges Buttavent, Jublains) et / ou situées dans un rayon de 5- 10 km de Mayenne (Aron, St Baudelle, St Fraimbault, Moulay ...) et/ou situées sur l'axe Mayenne – Laval (Martigné, Commer).

Entre 2011 et 2015, 1 240 transactions ont été réalisées (*source DVF*), dont 335 sur Mayenne). Les communes ayant eu plus de 40 transactions sont : Martigné (62), Aron (58), St Georges Buttavent (53) Lassay (50) et Commer (40). Les communes ayant eu une trentaine de transactions sont : St Fraimbault de Prières, Moulay Jublains. L'ensemble des ventes concernent essentiellement des maisons de 4 pièces (27 %) et 5 pièces et plus (37 %).

En 2015, à l'échelle du département, le prix de vente médian pour les maisons de 4 pièces et plus est de 130 000€ (1 225€/m<sup>2</sup>) net vendeur. Pour MC, les prix de vente médian (1160€/m<sup>2</sup>) sont inférieurs à la moyenne départementale avec des disparités : 125 000€ sur Mayenne (1 225€ / m<sup>2</sup> pour une surface médiane de 95,5m<sup>2</sup>) et 120 000€ sur son aire d'influence (1 114€ / m<sup>2</sup> pour une surface médiane de 100m<sup>2</sup>). Sur le reste du territoire, les prix moyens de vente ne dépassent pas 100 000€. Sur l'ex CCHL, en 2012, le coût moyen des logements anciens individuels était de 66 976€. (*source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / Perval*).

MC suit les tendances départementales (diminution des prix de vente depuis au moins 2011 suite à la crise économique de 2008, suivie d'une augmentation en 2015 du fait de la baisse des taux d'intérêt), avec une hausse moins marquée du nombre de transactions. Hors Mayenne et son aire d'influence, les prix ont tendance à stagner ou continuent de baisser



Les prix se sont stabilisés sur les biens répondant à la demande ayant peu de travaux. Par contre, les biens nécessitant des travaux (remise en état, économie d'énergie, assainissement) sont toujours négociés avec des prix à la baisse.

**Les difficultés de ventes sont liées : au prix** (budget plafonné à 200 – 220 000 €), à la **localisation** (éloignement des services et commerces), à la **configuration du**

**logement** (non accessible, en étage, absence de jardin et de garage, peu de luminosité) et à la **qualité du bâti** (vétusté, mauvaise performance énergétique).

En centre ville de Mayenne, les « grandes maisons bourgeoises » (de plus de 200 m<sup>2</sup>) ne trouvent pas d'acquéreurs du fait du prix de vente, mais également des impôts fonciers et des dépenses énergétiques (factures liées au chauffage ou coût des travaux d'amélioration énergétique à prévoir).

Les maisons situées dans les bourgs ou les pavillons avec sous-sol des années 1970-80 (hors Mayenne) se vendent plus difficilement que les pavillons de plain-pied d'une quinzaine d'années, car ces produits ne répondent ni aux attentes de jeunes ménages, ni à celle de personnes plus âgées. Les **obstacles à la vente** sont :

- **pour la maison de bourg** : l'accessibilité, la mauvaise distribution des pièces avec des niveaux, l'absence d'extérieur, absence de garage, peu de luminosité, la proximité de la route principale qui entraîne des nuisances sonores et des problèmes de sécurité, l'absence de commerces – services (pour les bourgs qui n'ont plus d'activité économique) ;
- **pour les pavillons avec sous-sol des années 1970 – 80 , hors Mayenne**: l'accessibilité, la mauvaise performance énergétique, le manque de « charme ». Ce produit connaît une baisse de prix.

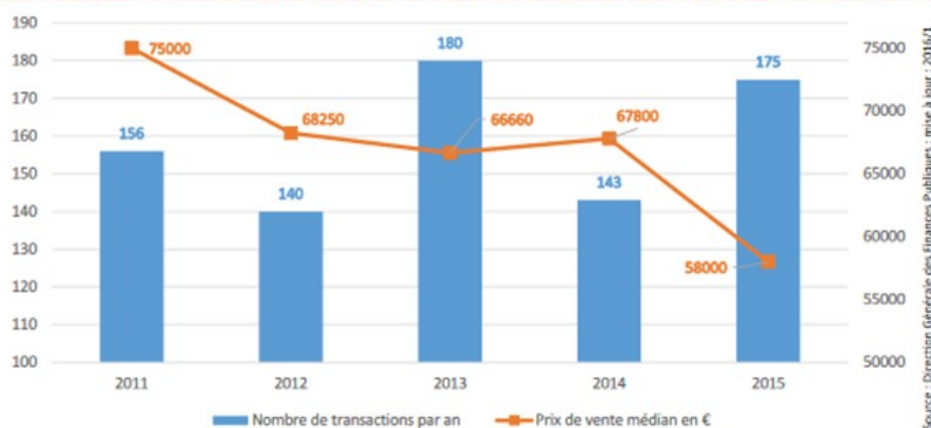
Par manque d'acquéreur, certains biens restent inoccupés plusieurs années, se dégradent et ne peuvent plus être loués (de plus, lorsque le propriétaire n'a pas les moyens pour engager les travaux de rénovation, la situation est « bloquée »). Ce qui peut expliquer les taux relativement élevés de vacance.

En diffus, depuis une quinzaine d'années, d'anciennes exploitations agricoles ont été réhabilitées en logement. Aujourd'hui, les mairies et notaires peuvent être sollicités par de jeunes ménages qui recherchent des corps de ferme à remettre en état. Il y a donc encore une demande pour de l'habitat ancien en campagne, mais les opportunités semblent moins importantes. Ce phénomène permet d'avoir des bâtiments revalorisés, de qualité et occupés.

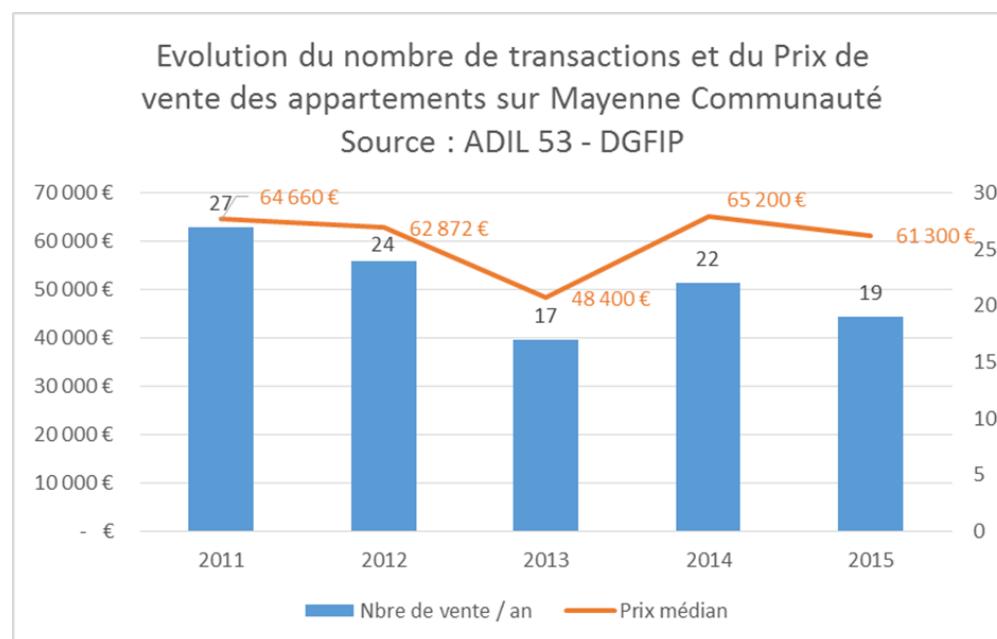
### 6.1.2. La vente d'immeubles et d'appartements

D'après la lettre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat (source DVF), d'octobre 2016, le prix de vente médian en 2015, à l'échelle du département, est de 58 000€ pour un appartement de 2 à 3 pièces. Ce prix de vente est en diminution de 22 % comparativement à 2011.

#### Évolution du nombre de transactions et du prix de vente des appartements de 2 et 3 pièces en Mayenne entre 2011 et 2015



Sur MC, 109 transactions ont été réalisées entre 2011 et 2015, dont la grande majorité sur Mayenne (99 transactions). Ces ventes concernent essentiellement des petits logements (32 de 2 pièces et 35 de 3 pièces). Le prix de vente médian qui est de 61 300€ en 2015 est en baisse depuis 2011 (64 660€) en corrélation avec une diminution du nombre de transactions. Comparativement au département, le marché immobilier des appartements est davantage stable





La **demande** porte sur des appartements de **2 à 3 chambres situés à Mayenne, accessibles, avec si possible un garage et un extérieur** (terrasse, rez de jardin). Les acquéreurs sont principalement des ménages d'une personne et / ou de plus de 60 ans souhaitant se rapprocher des services de la ville centre. Les personnes âgées souhaitent quitter leur maison individuelle devenue trop grande et demandant trop d'entretien. Ce type de bien est trop peu présent pour répondre à la demande, si bien que le montant des ventes peut être surévalué par rapport à la réelle valeur du bien (le budget peut atteindre de 150 – 200 000€ pour un T4).

Les **difficultés de vente** se font sur les **appartements / immeubles anciens** ne répondant plus à la demande du fait, principalement, du manque d'accessibilité et des consommations énergétiques importantes (exemple des appartements de la résidence rue du Val de Mayenne construite dans les années 1970 – 80' ou des immeubles anciens des centres ville de Mayenne et de Lassay). La conséquence directe est la présence d'immeubles vétustes, dégradés dans le centre ville, ainsi qu'un taux de vacance relativement élevé.

A Mayenne, les investisseurs sont généralement des particuliers qui acquièrent un immeuble vétuste (ou des locaux commerciaux, ateliers en prévision d'un changement de destination) et réalisent des travaux de réhabilitation. Du fait des taux d'emprunt bas, il est constaté une augmentation de ce type de projets depuis 2 ans (33 logements conventionnés par l'Anah remis sur le marché par des propriétaires bailleurs sur 2014 -2017). Depuis février 2017, la loi de finances rectificative a modifié les conditions de défiscalisation pour les logements conventionnés du parc privé. Les propriétaires bailleurs ne déclareront plus que 15 % des revenus des loyers, à la condition que le logement soit en intermédiation locative. Ces nouvelles dispositions permettent de pallier au fait que Mayenne ne soit pas éligible au dispositif de défiscalisation de la loi Pinel, tout en favorisant l'amélioration du parc existant.

D'après les agents immobiliers, les propriétaires bailleurs peuvent être réticents à solliciter les aides de l'ANAH. Les conditions d'octroi sont jugées trop contraignantes en termes de loyers d'une part, et d'autre part de superficie de logements (l'ANAH ne subventionne plus les petits logements). Cela peut être aussi dû à un manque de connaissance du dispositif.

Peu de promoteurs de l'immobilier professionnels s'intéressent à Mayenne, alors que des opérations collectives de standing (aux abords de la Mayenne) trouveraient sans difficultés preneurs aussi bien en location qu'en accession. Les raisons peuvent être liées au fait, d'une part, que la commune ne soit pas éligible aux dispositifs de défiscalisation loi Pinel, et d'autre part, que le montant des impôts locaux reste relativement élevé (équivalent à 2 – 3 mois de loyers pour les impôts fonciers).

## 6.2. La location privée : une offre qui se concentre sur Mayenne, avec des montants de loyer stables

### 6.2.1. Un marché locatif dynamique sur Mayenne

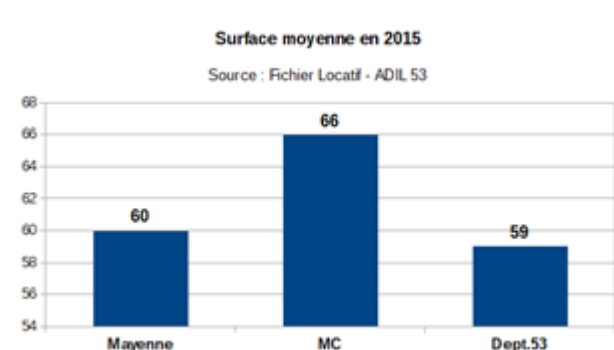
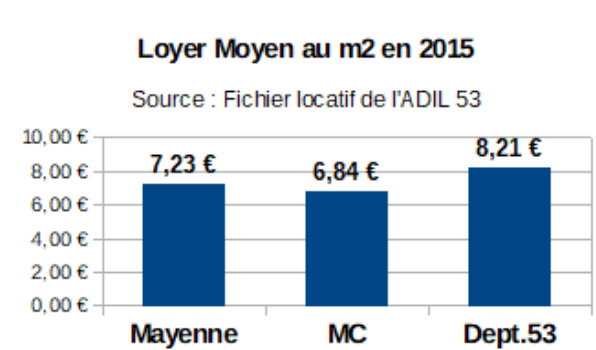
L'offre locative est principalement concentrée sur Mayenne et constituée d'appartements.

En 2015, d'après le fichier locatif de l'ADIL, 270 annonces ont été publiées par les professionnels de l'immobilier, dont 165 pour des appartements (61 % des annonces) et 105 pour des maisons. Mayenne concentre 61 % des annonces (74% pour les appartements et 40 % pour les maisons). Les autres communes ayant une offre locative privée sont : Moulay (28), Lassay (16) et St Fraimbault de Prières (20) du fait, sur cette commune, d'une opération de 37 logements locatifs portée par un promoteur privé, en 2010 (21 individuels groupés et 16 collectifs ). Le loyer moyen est estimé à 450 - 500€.

**Comparativement à l'échelle du département, les logements mis en location ont tendance à être plus grands et à des montants de loyers moins élevés.**

Le loyer moyen des biens mis en location est inférieur à celui du département : de 6,84€ / m<sup>2</sup> sur MC et 7,23€/m<sup>2</sup> sur Mayenne pour 8,21€/m<sup>2</sup> sur le département.

La surface habitable moyenne des logements mis en location est supérieure à celle du département : 66 m<sup>2</sup> sur MC (52 m<sup>2</sup> pour les appartements et 87 m<sup>2</sup> pour les maisons) pour 59 m<sup>2</sup> sur le département (45 m<sup>2</sup> pour les appartements et 91 m<sup>2</sup> pour les maisons).



Le marché locatif est **qualifié de dynamique sur Mayenne** avec, d'une part, une tendance des ménages à vouloir être au plus près de la ville centre (services, équipement, zone d'emploi), et d'autre part, de l'offre de formation (notamment avec l'école d'infirmière et d'aides-soignantes).

La **demande porte principalement sur les T2** (de 350 à 400€ si bon standing) et les **T3** (demande plus importante des personnes âgées depuis 2 ans), avec des loyers stables.

Sur **Lassay Les Châteaux, les demandes en location sont peu nombreuses** du fait du faible développement économique sur ce secteur. Les demandes proviennent

essentiellement des enseignants, quelques apprentis et couples en séparation sur des temps courts. Il est noté, également, une demande de ménages bénéficiant des minima sociaux et résidant dans d'autres régions qui sont attirés par l'opportunité des faibles montants des loyers (en moyenne, 300-400€ pour un T3)..

**Le type de logement recherché, est le même que pour l'accession que ce soit pour de l'individuel ou du collectif : en centre ville de Mayenne** (dans une moindre mesure en centre ville de Lassay les Châteaux), **accessibles – adaptés** (avec de préférence la présence d'une douche, ce critère peut être déterminant dans le choix du logement), **avec un petit extérieur et garage**. Les locataires sont de plus en plus exigeants **en termes de performance énergétique**, et donc de montant des charges (alors qu'auparavant les attentes portaient davantage sur la superficie des logements et le niveau des prestations). Un logement qui génère une consommation importante de gaz ou d'électricité connaît une plus forte rotation.

Les **demandes non satisfaites** concernent essentiellement des **logements collectifs (T3, 80 m2) de « standing », accessibles - adaptés avec un extérieur et garage en centre ville de Mayenne**. Cette demande est en lien avec une population vieillissante et l'augmentation de ménages composés d'une seule personne (avec ou sans enfants) sur Mayenne.

Les **biens recherchés n'ont aucune difficulté à trouver preneur** et peuvent avoir un loyer relativement élevé du fait que la demande soit beaucoup plus importante que l'offre (ce constat est le même pour l'accession).

### ***6.2.2. Les difficultés de location liées à la vétusté et montant des loyers***

Les difficultés de location concernent principalement les appartements et sont liées à la vétusté et au montant élevé du loyer. Lorsque le loyer est supérieur à 600€, il devient plus intéressant d'accéder à la propriété. Les conditions fiscales et d'emprunts actuelles favorisant l'accession (notamment avec les PSLA) peuvent mettre directement en concurrence le parc existant avec les constructions neuves : le montant des mensualités pour l'acquisition d'un PSLA (entre 500 et 700€) peut être le même qu'une location de maison.

Il y a un volume d'appartements anciens, non louables, qui est vacant du fait de sa vétusté et qui demande à être rénové. Le potentiel du parc à rénover reste important sur Mayenne, Lassay et dans certains bourgs.

### ***6.2.3. La fondation privée Guyard Lintier***

La commune de Mayenne a la particularité d'avoir une fondation privée, Guyard Lintier, qui dispose d'un parc de 67 logements. L'objectif de cette fondation, créée en 1915, était de loger les familles venues des campagnes pour travailler dans les usines. La condition était d'avoir 3 enfants et plus qui devaient être scolarisés à l'école publique. Cette fondation mettait, également, à disposition 370 jardins familiaux.

En 2017, le parc de logements qui ne connaît pas de vacance, est composé de 15 T1 bis en collectif et 52 en individuel (du T3 au T5) dont 12 livrés en 2016. Aussi, 3 nouvelles constructions sont en projet. A travers l'Anah, la fondation est en cours de conventionnement de son parc (convention sans travaux pour les logements neufs et rénovation thermique pour le parc existant).

Il est constaté une demande plus importante, de logements en T3 en lien avec le vieillissement des habitants, et la composition des ménages (demande plus importante sur Mayenne des personnes seules avec enfants).

Les collectifs composés de T1 bis sont occupés par des jeunes (notamment apprentis, élèves infirmiers) et personnes âgées (notamment sur les logements en RDC).

Pour la fondation, il est essentiel d'avoir une offre de logements de qualité, adaptables à la perte d'autonomie et consommant peu d'énergie, tout en restant à des montants de loyer abordables.

### 6.3. Synthèse : le marché de l'immobilier dans le parc existant

<u>Atouts</u>	<u>Faiblesses</u>
<p><b>Vente de maisons</b> : depuis 2012, un nombre de transactions en hausse corrélé à la baisse du prix médian de vente</p> <p><b>Vente d'appartements</b> : nombre de transactions et prix médians relativement <b>stables</b>, avec, depuis 2012, <b>une tendance à la baisse</b>.</p> <p>Un marché locatif <b>dynamique</b> et localisé principalement sur <b>Mayenne</b> (étudiants, personnes âgées)</p> <p>Des <b>prix de vente et montants de loyers abordables</b></p> <p>Sur Mayenne, <b>investissement par des particuliers de petits appartements – immeubles, à rénover en vue de les louer</b></p>	<p>Un manque, en accession et location, <b>de logements adaptés au vieillissement de la population dans le centre ville de Mayenne</b>, et dans une moindre mesure à Lassay</p> <p><b>Des biens qui restent difficiles à vendre ou à louer</b> (vétusté, localisation, configuration du logement, absence d'extérieur)</p> <p><b>Une vacance pouvant être liée</b> à la vétusté des logements associée à l'incapacité financière des propriétaires à engager les travaux (d'autant plus lorsque le bien reste invendable)</p>
<p style="text-align: center;"><u>Enjeux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Répondre à la <b>demande de la population vieillissante et à l'évolution de la structure des ménages</b> (personnes seules avec ou sans enfants)</li> <li>• Prendre en compte le <b>potentiel de rénovation</b> et de remise sur le marché du parc ancien et vétuste</li> <li>• Réunir les <b>conditions de l'attractivité du parc existant</b> et plus largement des centres ville - bourg</li> </ul>	

## 7. LE PARC DU LOGEMENT SOCIAL : CARACTERISTIQUES, PROGRAMMATION ET GESTION DE LA DEMANDE

Ce chapitre est composé de 3 parties :

- Les caractéristiques du parc
- La programmation des logements locatifs
- La gestion de la demande

### 7.1. Un parc social concentré sur Mayenne demandant à être requalifié

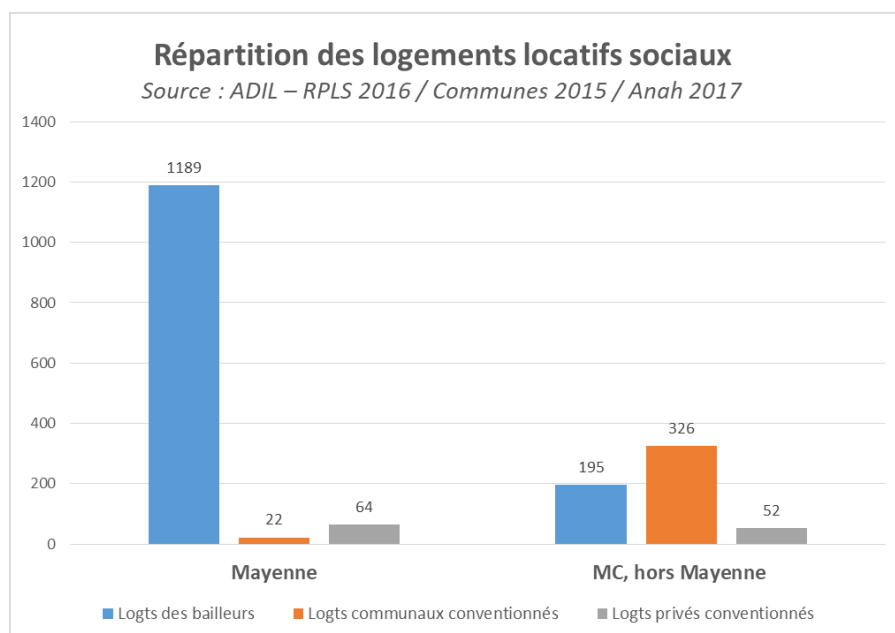
Le parc social locatif comprend, à la fois, les logements des bailleurs sociaux (office départemental HLM et entreprises sociales pour l'habitat), les logements conventionnés des communes ainsi que les logements du parc privé conventionnés dans le cadre des programmes d'aides de l'ANAH.

En 2015, le parc social locatif de MC compte 1 848 logements dont 69% sont sur Mayenne. Il représente 11,5% des résidences principales. La part du parc social atteint 20 % sur la commune de Mayenne, et ne représente que 5,6 % hors Mayenne et Lassay les Châteaux.

L'ensemble des communes disposent d'au moins 1 logement locatif social. **Hors Mayenne, le parc de logements communaux conventionnés (326 logements) est près de deux fois plus important que celui des bailleurs sociaux (195 logements, dont 76 sur Lassay).**

Sur 13 communes, le parc des bailleurs sociaux est inexistant. **Le parc des communes permet donc de compenser le peu ou même l'absence de logements des bailleurs sociaux.**

De 2007 à 2016, 116 logements du parc privé ont été conventionnés dont 26 sans travaux et 8 en très social. Près de la moitié (64) est sur Mayenne. Viennent ensuite les communes ayant un certain niveau de services ou proche de Mayenne : Martigné (11), St Georges Buttavent (7), Moulay (5), Lassay les Châteaux (4), Commer (4).

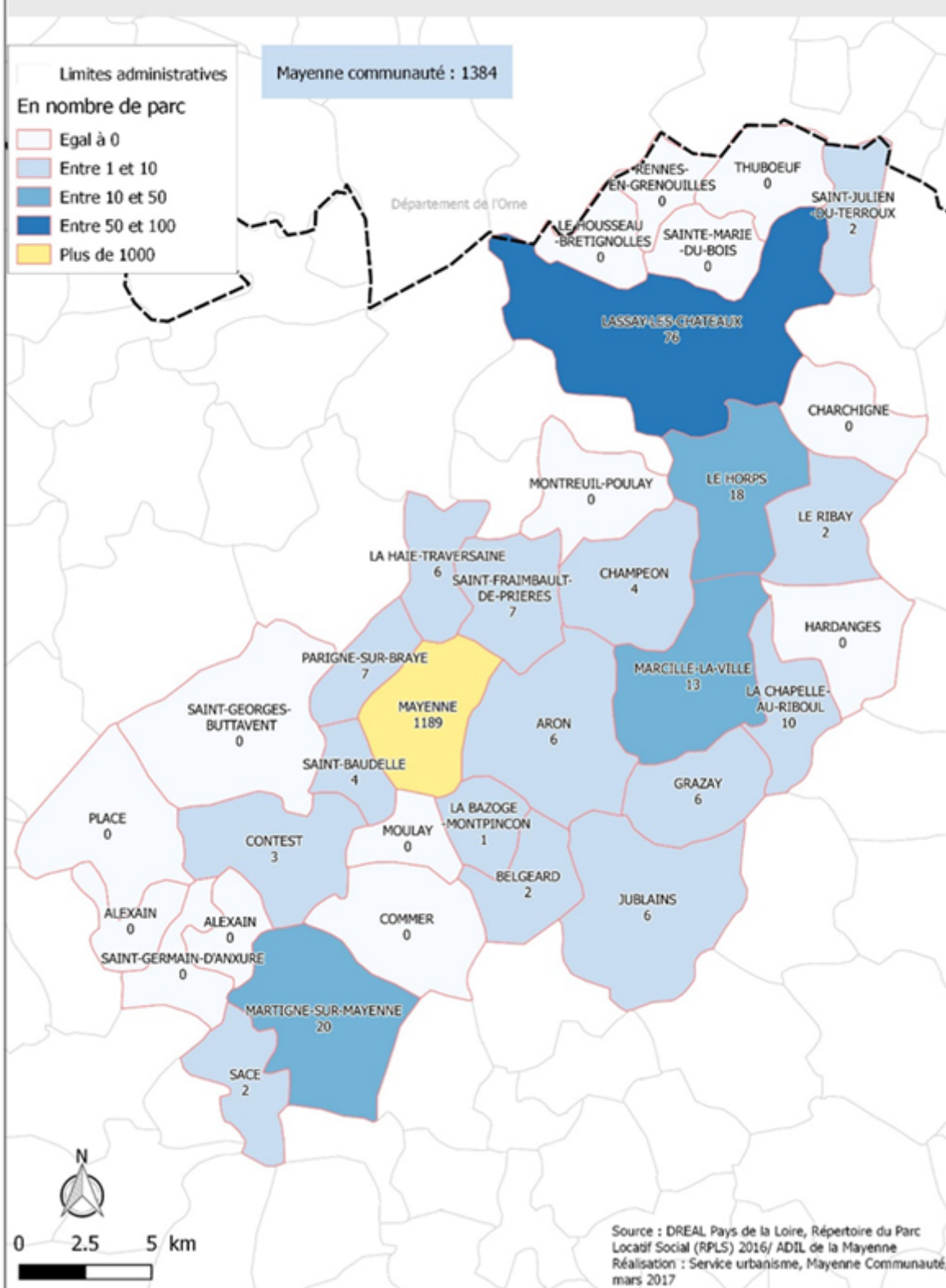


	Résidences principales	Nombre de logements sociaux	Logts communaux conventionnés	Logts privés conventionnés depuis 2007, en cours	Parc Locatif social	
	2014 INSEE	01/01/16 Rpls 2016	Au 01/01/2016 Communes	Au 01/01/2017 ANAH – DDT 53		
Alexain	202	0	5		5	2,5%
Aron	735	6	44	1	51	6,9%
La Bazoge-Montpinçon	333	1	3	3	7	2,1%
Belgeard	211	2	5	2	9	4,3%
Champéon	250	4	22	2	28	11,2%
La Chapelle-au-Riboul	217	10	13		23	10,6%
Charchigné	205	0	26		26	12,7%
Commer	468	0	11	4	15	3,2%
Contest	335	3	9		12	3,6%
Grazay	250	6	8	3	17	6,8%
La Haie-Traversaine	199	6	2	1	9	4,5%
Hardanges	100	0	8		8	8,0%
Le Horps	307	18	42		60	19,5%
Le Housseau-Brétignolles	107	0	1		1	0,9%
Jublains	325	6	5	1	12	3,7%
Lassay-les-Châteaux	1010	76	17	4	97	9,6%
Marcillé-la-Ville	322	13	19	2	34	10,6%
Martigné-sur-Mayenne	672	20	6	11	37	5,5%
<b>Mayenne</b>	<b>6507</b>	<b>1189</b>	<b>22</b>	<b>64</b>	<b>1275</b>	<b>19,6%</b>
Montreuil-Poulay	170	0	8		8	4,7%
Moulay	437	0	6	5	11	2,5%
Parigné-sur-Braye	309	7	2	1	10	3,2%
Placé	129	0	4		4	3,1%
Rennes-en-Grenouilles	53	0	1		1	1,9%
Le Ribay	198	2	17		19	9,6%
Sacé	162	2	2		4	2,5%
Saint-Baudelle	429	4	8	1	13	3,0%
Saint-Fraimbault-de-Prières	355	7	2	3	12	3,4%
Saint-Georges-Buttavent	598	0	6	7	13	2,2%
Saint-Germain-d'Anxure	140	0	5		5	3,6%
Saint-Julien-du-Terroux	125	2	10	1	13	10,4%
Sainte-Marie-du-Bois	102	0	4		4	3,9%
Thubœuf	126	0	5		5	4,0%
<b>TOTAL</b>	<b>16 089</b>	<b>1384</b>	<b>348</b>	<b>116</b>	<b>1 848</b>	<b>11,5%</b>
<i>Hors Mayenne et Lassay</i>	<i>8572,70791</i>	<i>119</i>	<i>309</i>	<i>48</i>	<i>476</i>	<i>5,6%</i>
<i>Hors Mayenne</i>	<i>9582,70791</i>	<i>195</i>	<i>326</i>	<i>52</i>	<i>573</i>	<i>6,0%</i>

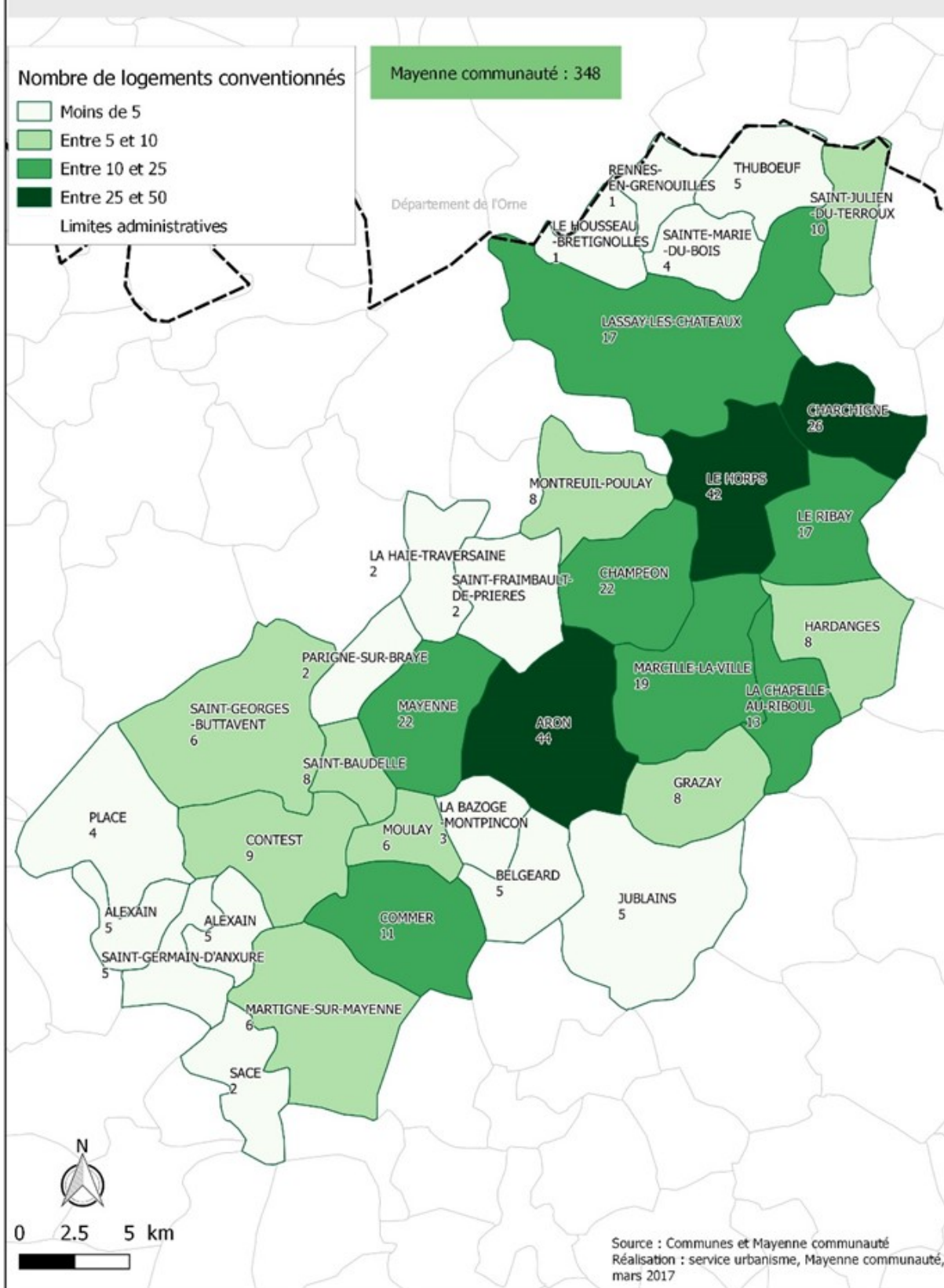
Source : ADIL – RPLS 2016 / Communes 2015 / Anah 2017



# Le parc des bailleurs sociaux



# Le parc des logements conventionnés des communes



### 7.1.1. Le parc des bailleurs sociaux en attente de requalification

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le parc des bailleurs sociaux est de 1 408 logements localisés à 86% sur Mayenne et 5 % sur Lassay les Châteaux. La part des logements occupés et disponibles à la location est de 95 % (part similaire à celle du département

Deux organismes sont présents sur Mayenne Communauté :

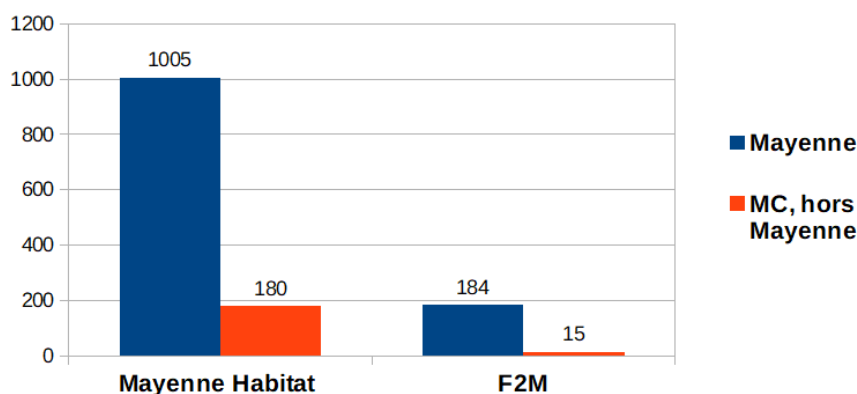
- l'office départemental HLM, Mayenne Habitat qui gère 1 209 logements principalement situés à Mayenne (85%), collectifs (88%) et anciens (58 % construit entre 1960 – 1979). Le parc s'organise, principalement, en opérations de plusieurs immeubles collectifs, situés en périphérie du centre ville, formant ainsi des quartiers résidentiels (Le Pommier, Bras, Robert Buron, Brossolette...). Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 51 logements sont vacants et 77 sont en vacance technique (en vue d'une démolition).
- une entreprise sociale pour l'habitat, F2M Valloire Habitat (Action logement) qui gère 199 logements principalement situés à Mayenne (92%), en collectifs (84%) et relativement récents (65 % construit entre 1990 – 1999) Le parc s'organise, principalement, en différents immeubles collectifs disséminés dans le centre ville de Mayenne.

	Parc des bailleurs sociaux au 1/01/ 2015						
	Mayenne Habitat			F2M		TOTAL	
	Parc	Vacance 1 <sup>er</sup> janv 2017	Logt bloqués 1 <sup>er</sup> janv 2017	Parc	Vacance 1 <sup>er</sup> janv 2017	Logt mis en location	vacants
Mayenne	1029	51	77	184		1085	
Lassay-les-Châteaux	75			1		76	
Autres communes	105			14		119	
<b>MC</b>	<b>1209</b>	<b>51</b>	<b>77</b>	<b>199</b>		1280	

Source : Observatoire Habitat ADIL 53 / RPLS 2015

### Répartition du parc des bailleurs institutionnels

Source ADIL 53 - RPLS 2016



Un troisième bailleur, Méduane Habitat (SA HLM dont le principal actionnaire est la communauté d'agglomération « Laval agglomération »), s'est implanté récemment avec deux opérations qui seront livrées en 2018 et qui permettront d'améliorer l'offre en logements locatifs sociaux : 40 logements collectifs en centre ville de Mayenne et 6 logements groupés (T3) destinés aux personnes âgées à Commer.

Les caractéristiques du parc actuel sont les suivantes :

- **une relative ancienneté, et particulièrement sur Mayenne** : plus de la moitié du parc a été construit entre 1970 et 1989 (54 % pour 42 % à l'échelle du département). Les logements construits après 2 000' représentent 9,5 % du parc (mais seulement 5,6 % sur Mayenne et atteint 34 % sur le reste du territoire), pour 15 % à l'échelle du département.
- **Une offre de logements collectifs sur Mayenne et individuels sur le reste du territoire** : sur Mayenne 85 % du parc est collectif pour 73 % sur le reste du territoire.
- **Une performance thermique moindre qu'à l'échelle départementale**, en lien avec l'ancienneté : les logements en étiquette C représentent 38 % du parc (45 % à l'échelle du département). Le nombre de logements en étiquette E reste élevé : 14 % (soit un volume de 200 logements), pour 8 % à l'échelle du département. Hors de Mayenne, la majorité des logements sont classés en D (56 % pour un volume de 107 logements) du fait de l'ancienneté et du type en individuel
- **Une faible proportion de logements accessibles**, du fait de l'ancienneté et de la configuration du parc (logements collectifs construits avant 2007 et ne répondant pas aux normes d'accessibilité). La majorité des opérations de logements collectifs de Mayenne Habitat sont des immeubles de 4 étages avec des « faux » RDC. Seuls 13 % des logements collectifs de MC seraient accessibles de l'extérieur (seulement 7 % du parc de logements collectifs de Mayenne habitat et 42 % du parc collectif de F2M).

Mayenne Habitat dispose d'un technicien et d'une CESF référents pour le suivi des demandes et des travaux d'adaptation des logements. Un état des lieux précis semble nécessaire sur l'ensemble du parc aussi bien au niveau de l'accessibilité que de l'adaptation.

- **Sur Mayenne, en proportion, davantage de petits logements et moins de grands logements** : Sur Mayenne, les logements de 4 à 5 pièces représentent 34,5 % du parc pour 56 % sur le reste du territoire et 43 % à l'échelle du département. En contre partie, les petits logements (1 à 2 pièces) sont bien représentés : 27 % pour 20 % sur le département. Sur MC, hors Mayenne, près de la moitié des logements disposent de 4 pièces (47% pour

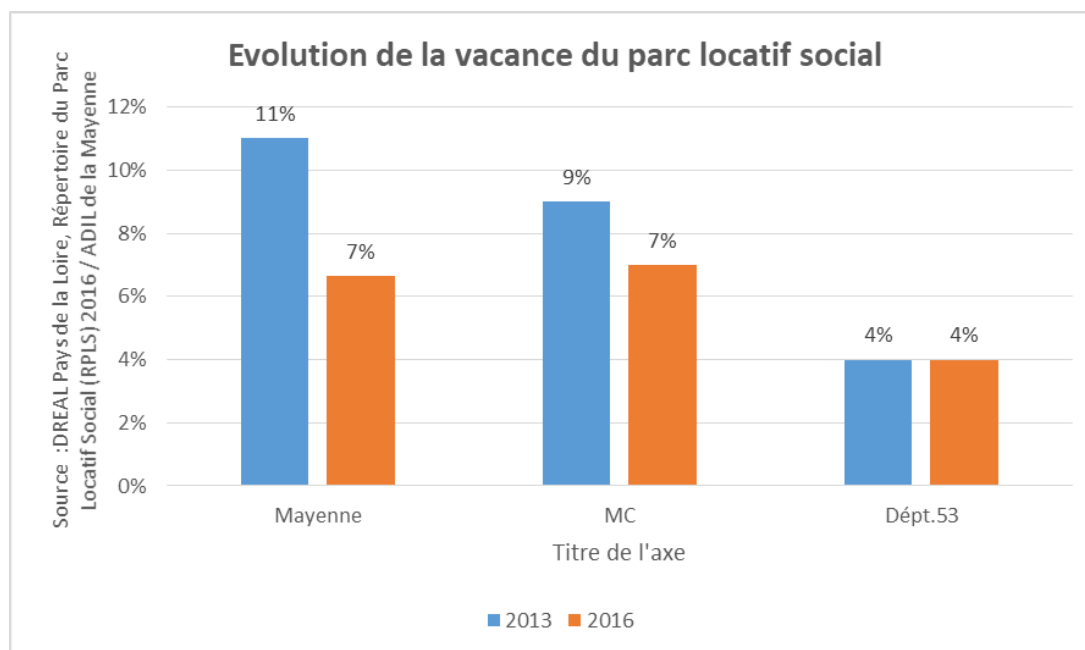
29 % sur Mayenne) et peuvent ainsi répondre davantage aux demandes des familles. Sur MC, l'offre de logements d'au moins 6 pièces est quasi inexistante, comme sur le département.

Lors du diagnostic réalisé en 2012 pour le PLH de l'ex CCPM, il avait été noté que la principale difficulté rencontrée par les deux bailleurs était la forte vacance des logements collectifs. En 2011, 13% du parc était vacant (pour 5 % à l'échelle départementale). Cette vacance pouvait être qualifiée de structurelle, puisque 11 % du parc de Mayenne Habitat et 7 % du parc de F2M était vacant depuis plus de trois mois. Pour le parc de Mayenne Habitat, les quartiers les plus touchés étaient Gutenberg (39%), Brossolette (26%), le Pommier (15%) et Bras (7%).

Les causes de cette vacance étaient :

- pour Mayenne Habitat, un parc vieillissant, voire obsolète, qui ne répond plus à la demande
- pour F2M, un parc ayant des montants de loyers et de charges relativement élevés pouvant être mis en concurrence avec le parc privé. Les opérations construites dans les années 1980', sont sorties à des coûts relativement importants du fait de taux d'intérêt élevés. Les appartements sont plutôt d'une superficie relativement importante, avec un certain niveau de prestation (balcon, placard...). De plus, certaines opérations disposent de chauffage électrique, augmentant ainsi le montant des charges.

En 2016, bien que le taux de vacance ait diminué (de 9 % en 2013 à 7 %), **il reste encore très élevé au regard de la vacance enregistrée à l'échelle du département** (4 % du parc).



Pour limiter ce taux de vacance, Mayenne Habitat a engagé des opérations importantes sur la commune de Mayenne que ce soit au niveau des démolitions, construction et réhabilitation :

- en 2012 – 2013, démolition de 32 et 24 logements sur les quartiers du Pommier et Gutenberg
- depuis 2014, 77 logements bloqués à la location sur le quartier du Pommier en vue de leur démolition (il est également prévu, dans un deuxième temps, la démolition de 60 logements sur le quartier de Brossolette)
- En 2017, livraison de 48 logements réhabilités sur les quartiers de Brossolette et Anatole France
- en 2017, livraison de 24 logements neufs sur le quartier du Pommier (en place des immeubles démolis)
- en 2017 – 2018, projets de réhabilitation de 32 logements sur les quartiers du Pommier et de Guynemer.

Au total, ces opérations permettront la démolition de près de 200 logements (dont 104 sur le Pommier), la réhabilitation de 80 logements et la construction de 24 logements ; ce qui permettra de diminuer significativement, à terme, la vacance.

F2M a également engagé des démarches pour résorber la vacance de son parc :

- depuis 2011, le point d'accueil situé à Mayenne est ouvert 5 jours par semaine permettant ainsi une meilleure réactivité ;
- de 2012 à 2014, les 7 logements du Horps dont 5 qui sont vacants, ont été mis en vente, mais n'ont pas trouvé d'acquéreurs
- en 2016, les loyers ont été revus à la baisse, jusqu'à 20 % du montant initial ;
- en 2017-2018, des travaux d'entretien (remplacement des chaudières et réfection des halls) sont envisagés sur les opérations de « Sévigné » et « Passage du pavillon »



### **7.1.2. Hors Mayenne et Lassay les Châteaux, un parc important de logements locatifs conventionnés des communes**

En 2016, les communes ont la gestion de 348 logements sociaux conventionnés.

Hors Mayenne et Lassay les Châteaux, le nombre total de logements locatifs sociaux est de 476 dont 309 appartenant au parc de logements locatifs conventionnés des communes. **Les communes ont donc la gestion de 65 % du parc locatif social**, et cela sans compter le parc de logements locatifs non conventionné estimé à 80 logements dont une 20 aine sur St Georges Buttavent et les 40 logements du foyer logements de Mayenne gérés par le CCAS de Mayenne.

Le volume du parc est variable : d'une quarantaine de logements sur les communes d'Aron, du Horps (gestion de 27 logements du foyer logements par le CCAS), à moins de 5 sur une dizaine de communes (mais les 33 communes ont toutes, au moins, un logement).

Ce parc, dont la mise sur le marché date pour les 3/4 d'une 20 aine d'années, se caractérise principalement par des logements individuels (65%). Les conventionnements avec l'Etat se sont faits sur trois décennies, entre 1980 et 2010, avec une majorité passée entre 1990 et 1999 (138 sur un total de 185 conventions). Il est dénombré une quinzaine de conventions sur la décennie 1980 et une trentaine sur la décennie 2000'. Cela démontre **un parc vieillissant, aux performances énergétiques limitées, qui nécessitera à court terme des travaux de rénovation afin de maintenir une offre locative de qualité.**

L'importance du volume du parc conventionné des communes est une particularité du parc locatif social du département de la Mayenne, et particulièrement de MC. Cela est dû à la **politique menée par les communes, mais également par l'ex CCHL** et les ex Sivom sur l'ex CCHL.

Dans les années 1980' et 1990', le territoire de l'ex CCHL a été confronté à deux types de demandes :

- en 1985, l'entreprise Lactalis qui embauchait une centaine de salariés, à Charchigné, a construit une nouvelle usine avec une capacité de 450 salariés (en réponse à la fermeture d'un site situé dans l'Est de la France)
- certains exploitants agricoles arrivés à la retraite revendaient l'ensemble de leur exploitation (habitations comprises) et emménageaient en centre bourg. Même si certains anticipaient en investissant dans une construction neuve ou l'acquisition d'un bien existant, d'autres étaient intéressés par une location.

Pour assurer une offre de logements suffisante, l'ex Sivom a construit une centaine de logements dans les années 1990' qui a été restituée aux communes lors de sa dissolution en 2000.

Puis l'ex CCHL, ayant la compétence pour la construction et gestion locative, a construit 12 logements entre 2001 et 2009 à la demande des communes. Après 2010, les élus n'ont pas souhaité investir dans de nouvelles constructions afin de ne pas concurrencer le parc locatif existant. Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, en vue de la fusion avec l'ex CCPM, ces 12 logements ont été restitués aux communes qui en ont aujourd'hui la charge.

Par conséquent, **les communes de l'ex CCHL gèrent à ce jour un parc de 174 logements conventionnés qui a été, en grande partie, construit il y a une trentaine d'années.**

La politique menée par les communes et établissements publics (CCHL, Sivom) a permis de compenser le peu d'investissement des bailleurs sociaux (voir privés), ce qui **donne aux communes un rôle essentiel en tant que bailleur social en répondant aux besoins en logements locatifs sociaux.**

Sur MC, les communes **assurent le suivi de leur gestion locative en interne par les agents et / ou élus** (excepté Le Horps qui sollicite la prestation du notaire de la commune) et ne rencontrent pas de difficultés particulières. Le parc **ne connaît pas de vacance**, les communes arrivant toujours à louer leur bien dans des délais raisonnables (6 mois pour un appartement). Par contre, du fait d'une demande qui reste somme toute limitée, **le plafond des ressources des demandeurs n'est pas toujours pris en compte** (mais pour rappel, 60 % des ménages sont éligibles au logement social).

Un **entretien « courant » est assuré, généralement, par les agents communaux et / ou les élus.** Même si ce parc est relativement récent (1980' – 2010'), il **devra nécessairement faire l'objet de rénovation engageant des investissements ou par défaut des ventes.** Par exemple, la commune d'Hardanges doit refaire les menuiseries et toiture d'un de ses logements, mais ne dispose pas des fonds nécessaires pour le financement des travaux ; de ce fait, le pavillon a été mis en vente à hauteur de 50 000€ , mais ne trouve pas d'acquéreur.

Les communes **envisagent, dans l'ensemble, de maintenir ce parc** (seule une minorité ne souhaite plus assurer un rôle de bailleur). Les raisons sont, d'une part, de **disposer d'une offre de logements locatifs sociaux** pour pallier à l'absence de bailleurs et assurer un renouvellement de la population, et d'autre part, de pouvoir **bénéficier de recettes et de disposer d'un capital.** Certaines sont prêtes à envisager des ventes (et / ou sont conscientes de cette nécessité), et surtout si le logement a plus de 20 ans afin de ne pas être obligées d'engager des travaux. Ces ventes permettent également d'investir sur la rénovation ou la construction de nouveaux logements.

Globalement, les communes respectent les règles de fonctionnement du parc locatif social (montant des loyers, plafond de ressources des locataires...), même si

quelques écarts sont constatés : changement de destination (bibliothèque, association...), non respect des montants des loyers (notamment quand le logement est réservé au gestionnaire du commerce – restaurant communal)...Par contre, en cas de difficultés de gestion locative (impayés de loyer...), les communes peuvent être démunies.

Bien que depuis 2012, l'Etat n'accorde plus d'agrément pour le conventionnement de nouveaux logements appartenant aux communes, au moins 4 communes (Charchiné, Montreuil Poulay, Grazay, St Georges Buttavent) souhaiteraient construire de nouveaux logements, principalement dans leurs lotissements communaux, à plus ou moins long terme. Mais cela nécessite, d'une part, de disposer de réserves financières et d'autre part, d'être en capacité de pouvoir monter et suivre le projet.

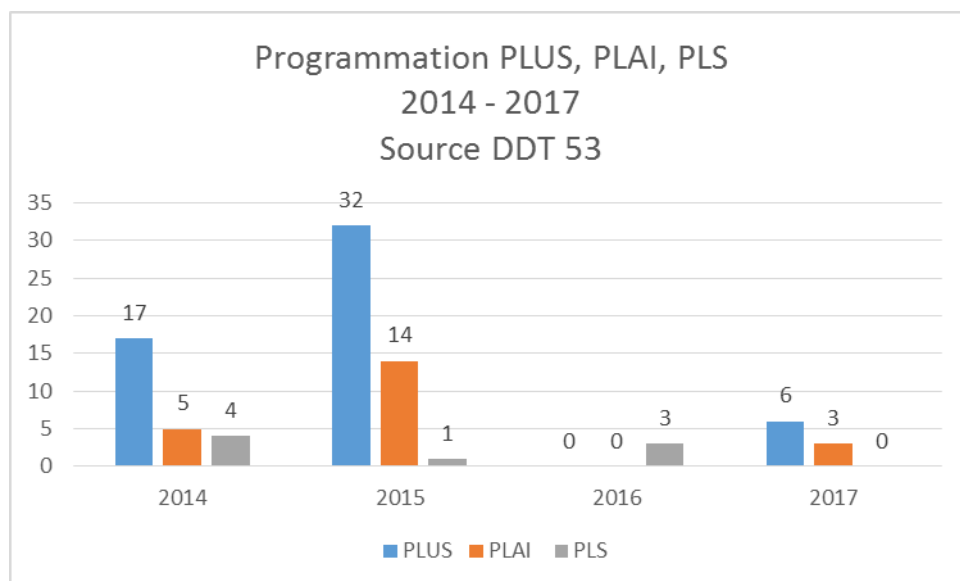
En 2016 - 2017, les collectivités (Département, Région) ainsi que l'État, dans le cadre de contrats pluriannuels, proposent un soutien financier aux communes ayant des projets de « revitalisation de leur bourg », dont la réhabilitation de leur parc de logements. Dans ce cadre, 10 communes projettent des investissements pour la remise sur le marché d'une quinzaine de logements. Cela constitue une réelle opportunité pour les communes qui ne disposent pas d'autres aides pour la rénovation de leur parc (elles ne sont éligibles ni aux aides de l'ANAH, même pour leur parc non conventionné, ni aux aides à la pierre). Par contre, cela nécessite, pour les communes, d'avoir une ingénierie pour le montage et suivi des dossiers de demandes d'aides (ce qui n'est pas toujours le cas).

## 7.2. Une production de logements aidés soutenue sur Mayenne

### 7.2.1. La programmation des logements locatifs sociaux

Entre 2014 et 2017, 85 logements locatifs sociaux ont été programmés (53 PLUS, 21 PLAI et 19 PLS) dont 70 sur Mayenne. Les 4 autres communes ayant bénéficié d'une programmation sont Martigné (4 logements en lotissement) et Commer (6 logements en centre bourg), St G. Buttavent (3 logements en centre bourg) et Aron (2 PLS logements en lotissement).

Cette programmation se répartit de la manière suivante : 26 logements en 2014, 47 en 2015, 3 en 2016 (exclusivement des PLS) et 9 en 2017.



Le nombre de logements programmés a été particulièrement élevé en 2014 – 2015 du fait des opérations menées par Méduane Habitat et Mayenne Habitat, respectivement 40 et 24 logements dans le centre ville de Mayenne.

Ces opérations compensent le très faible nombre de logements programmés entre 2008 – 2013 sur la commune de Mayenne : 28 logements dont 20 PLS.

Quatre constats peuvent être faits sur l'évolution de la programmation des 10 dernières années, en comparant les deux périodes 2008 – 2013 et 2014- 2017 :

- **une augmentation du nombre de logements programmés** : de 28 logements en 6 ans à 83 en 4 ans, mais due au montage de deux opérations de centre ville de Mayenne
- **une centralisation sur Mayenne** : de 45 % des programmations sur 2008 – 2013 (28 logements sur un total de 62) à 89 % des programmations sur 2014 – 2017 (83 logements sur un total de 93)

- **une évolution de la forme urbaine produite** : le passage de petites opérations (2 à 4 logements) en lotissement, dispersées sur plusieurs communes (10 communes ont bénéficié d'une programmation entre 2008 – 2013), à des opérations d'un volume de logements plus importants centralisées quasi exclusivement sur Mayenne, en centre ville ou centre bourg
- **l'arrêt en 2012, des attributions de conventionnements et de financement par l'État aux communes** souhaitant menées des opérations de construction ou de réhabilitation

La gestion par l'Etat de la programmation des aides à la pierre a récemment évolué suite, d'une part, à la volonté de limiter le parc de logements conventionnés des communes, et d'autre part, à l'approbation du Plan Départemental de l'Habitat.

Depuis 2012, seuls les organismes professionnels (Mayenne Habitat, Méduane Habitat , Coop Logis / F2M...) sont éligibles à la programmation des aides à la pierre. L'État souhaite limiter le rôle des communes en tant que bailleurs sociaux et privilégier les organismes spécialisés, professionnels pour la construction et gestion du parc locatif social. L'objectif est d'assurer une offre de logements locatifs sociaux de qualité ainsi que le respect réglementaire du fonctionnement du parc conventionné.

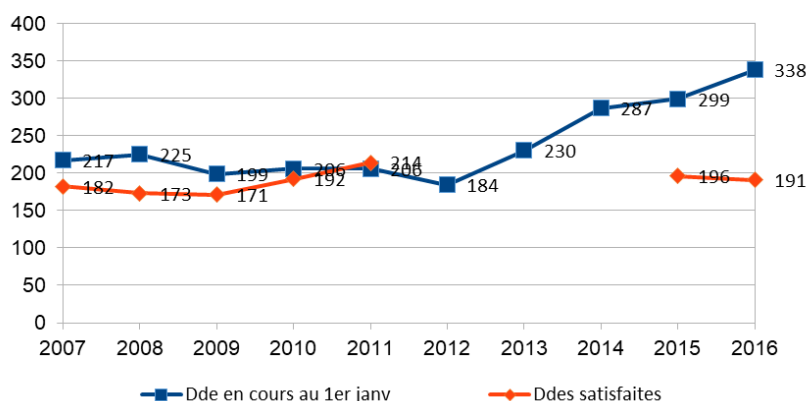
Aussi, dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat, approuvé, en 2015, des conditions d'implantations des logements locatifs sociaux ont été définies selon les typologies des communes.

### 7.3. Une gestion de la demande illustrant un marché locatif détendu

#### 7.3.1. La demande et l'attribution de logement locatif social

Le fichier de la demande locative sociale de la Mayenne recense, pour l'année 2016, 191 demandes satisfaites pour 338 demandes en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

La demande locative sociale (2007 - 2016)

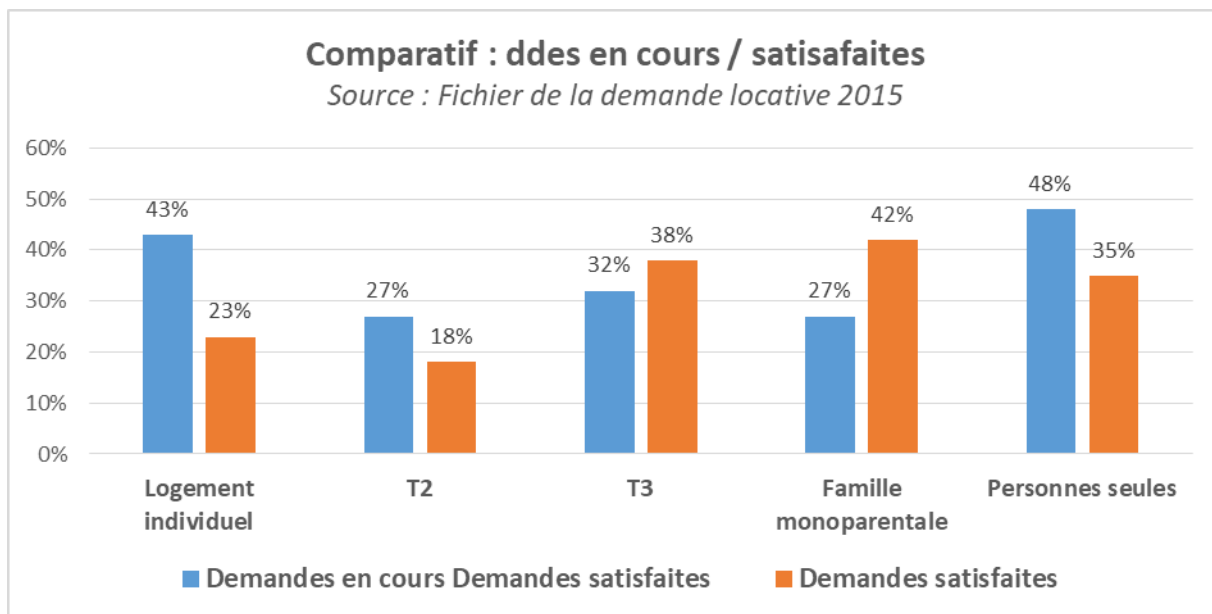


En 2016, la commune de **Mayenne concentre la quasi totalité des demandes satisfaites (82 %) et en cours (88 %)**. Hors Mayenne, les demandes en cours au fichier de la demande locative sociale ont été très limitées : Lassay les Châteaux (14), Martigné (5), Aron (5). Les demandes satisfaites ont été enregistrées sur Les communes concernées par des demandes en cours : Lassay les Châteaux (14), Martigné (8).

Il est constaté que les **demandes externes sont davantage satisfaites que les demandes de mutation** : les demandes externes représentent 84 % des demandes satisfaites alors qu'elles ne représentent que 63 % des demandes en cours. Il semble donc plus difficile pour les locataires en place de se voir attribuer un autre logement. Les raisons sont dues au fait que les demandes de mutation concernent majoritairement des personnes seules qui souhaitent un logement individuel.

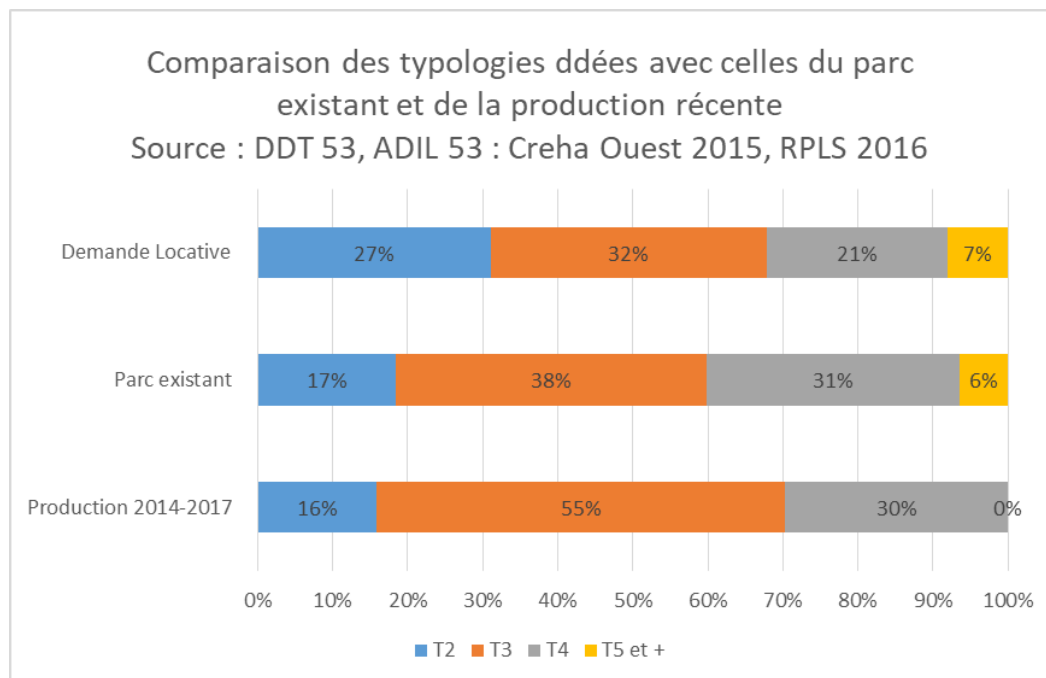
Les ménages ayant obtenu une attribution sont principalement des familles monoparentales (42 %) ou des personnes seules (35%) percevant moins de 60 % des plafonds HLM (71%). Les logements attribués sont pour plus des 3/4 des collectifs (77%) en T3 (38%) ou T4 (27%).

En comparant les types de demandes satisfaites et les demandes en cours, il ressort qu'il semble **plus difficile de satisfaire les demandes en logement individuel, mais également en T2**. Aussi, près de la moitié des demandes est faite par des personnes seules.





En comparant les typologies demandées avec celle du parc existant et la production récente, il est fait état du même constat : les logements en **T2 semblent insuffisants**, alors que les logements en T3 (et dans une moindre mesure les T4) sont sur représentés au regard de la demande.



Plusieurs indicateurs du fichier de la demande locative montrent que le **marché locatif social de MC est relativement détendu** :

- **l'écart entre les demandes satisfaites et en cours reste « raisonnable » et relativement stable.** En 2011, le nombre d'attributions a même été supérieur à celui des demandes en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2012. L'augmentation des demandes est due, en partie, à la possibilité d'effectuer une inscription dans le fichier de la demande via internet. Cet accès a eu pour effet une augmentation du nombre de demandeurs non domiciliés sur le département.
- **le délai moyen d'attribution est de 4 mois** (5 pour le département et 11 pour la Région)
- **le taux de mobilité reste stable** (de 14,5 % en 2011 à 15,5 % en 2014) et proche de celui du département (14%). Il est constaté très peu de mobilité dans les logements individuels.

L'entrée dans le logement peut se faire dans le mois qui suit la demande (le temps nécessaire des démarches administratives). Les travailleurs sociaux et bailleurs sont réactifs et se concertent pour ne pas « laisser passer » la demande.

Au niveau des attributions et gestion locative, le CCAS de Mayenne travaille en étroite concertation avec les bailleurs.

Les commissions d'attributions des bailleurs ont lieu toutes les semaines, pour permettre une réactivité auprès des demandeurs. Les raisons de la non attribution sont : une demande non compatible avec l'offre (logement individuel, accessible), un taux d'effort supérieur à 30 %, une offre non adaptée à un public cumulant diverses problématiques, des impayés de loyers et dette.

Les demandes les plus difficiles à satisfaire portent sur les logements accessibles.

### **7.3.2. Les lieux d'enregistrement**

Sur le territoire, trois points d'enregistrements, tous situés à Mayenne, sont mis à disposition des habitants : les agences de Mayenne Habitat et de F2M ainsi que le service Habitat du CCAS de Mayenne.

MC mettra en place le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'informations des demandeurs prévue par la loi ALUR après l'approbation du PLH prévue en juin 2018.

## **7.4. Synthèse : Parc locatif Social**

<u><b>Atouts</b></u>	<u><b>Faiblesses</b></u>
<p>Une <b>part significative de logements locatifs sociaux sur Mayenne</b> (20 % des RP)</p> <p>D'<b>importantes opérations</b> de renouvellement, démolition, réhabilitation et construction <b>menées par MH</b> pour limiter la vacance</p> <p><b>Evolution du type d'opérations programmées</b> : davantage d'opérations comptant un plus grand nombre de logt en centre ville – bourgs</p> <p><b>Un parc détendu</b> pouvant répondre aux demandes et notamment aux situations d'urgence, sans délai d'attente</p>	<p><b>Hors Mayenne</b>, un <b>parc social limité</b> (6 % des RP) et principalement géré par <b>les communes</b> pouvant poser à terme des difficultés de gestion du fait, du vieillissement du parc</p> <p><b>Un parc collectif présentant encore de la vacance</b> (éloignement du centre ville, collectif vétuste, bâti énergivore, charges élevées...)</p> <p>Du fait de la configuration du parc, un <b>manque de logements accessibles - adaptés</b></p> <p><b>Une demande non satisfaite</b> en logement <b>individuel et T2</b></p>
<p><u><b>Enjeux</b></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Faire évoluer le parc</b> pour davantage <b>répondre à la demande</b> (typologie, accessibilité, performance énergétique...) et pouvoir <b>résorber la vacance</b></li> <li>• <b>Partager la stratégie de développement</b> du parc social avec <b>l'ensemble des acteurs</b> (bailleurs, communes, EPCI)</li> <li>• Travailler sur les déclinaisons de la <b>nouvelle réglementation en matière de gestion de la demande et des attributions</b>, en questionnant également le parc des communes</li> </ul>	

## 8. LES MENAGES SPECIFIQUES

### 8.1. Les personnes âgées : des besoins partiellement satisfaits

#### 8.1.1. Les établissements d'hébergement

En 2017, MC compte **729 places en établissements d'hébergement** (dont 24 places en unité Alzheimer et 38 en pôle d'activités et de soin adapté), principalement situées sur Mayenne et Lassay les Châteaux:

- 588 places en EHPAD réparties entre Mayenne (228 places), Lassay les Châteaux (190 places), Martigné, Alexain et St Fraimbault de Prières ;
- 81 places en résidences Autonomie gérées par les CCAS de Mayenne (50 places) et le Horps (31 places)
- 47 places en Unité de Soin Longue Durée, dont 10 places en Alzheimer
- 7 places en hébergement temporaire médicalisé ;
- 6 places en accueil de jour.

EHPAD			Nombre de places				
			Permanent	dont Unité Alzheimer	dont pôle d'activités et de soins adapté	Temporaire	de jour
Mayenne	Carpe Diem	Gestion Hospitalière	30		12		
	L'Eau Vive		32				
	Paul Lintier		60				
	La Providence		Etablisst Privé Asso	106	14	14	2
Lassay les Châteaux	Les tilleuls	Etablisst Public	85				
	Association St Fraimbault	Etablisst Privé Asso	105		12	3	
Martigné	Résidence la douceur de vivre	Etablisst Public	76			1	
Alexain	Résidence Marin Bouillé	Etablisst Public	48			1	
St Fraimbault de P.	St G. de l'Isle	Etablisst Privé Asso	46				
<b>TOTAL</b>			<b>588</b>	<b>14</b>	<b>38</b>	<b>7</b>	<b>6</b>

D'après le schéma gérontologique 2013 – 2017 du Conseil Départemental 53, les places en EHPAD sont en nombre suffisant, et il n'est donc pas prévu d'ouverture.

La qualité d'hébergement de ces établissements est disparate. Les EHPAD de la Providence (Mayenne), St G. de l'Isle (St Fraimbault), Les Tilleuls et St Fraimbault (Lassay-les-Châteaux) ont fait récemment l'objet d'importants travaux de réhabilitation / restructuration. Pour les autres établissements, le bâti est jugé particulièrement vétuste rendant les conditions d'accueil et de travail difficiles.

Les résidences Autonomie sont une réponse adaptée à un choix en petite unité de vie pour ne plus être seul, pour se sentir en sécurité et pouvoir rester au plus près de sa commune d'origine. A Mayenne, l'établissement créé en 1970' et offrant de petits logements ne répond que partiellement à une catégorie de personnes recherchant une qualité supérieure de logement. Aussi, un projet de 2 hébergements temporaires (de 3 jours à 3 mois) est en cours.

Ces établissements disposent tous d'un service d'animation actif (animateurs salariés, intervenants extérieurs, voire, pour certains EPAHD, des bénévoles) et aspirent à ouvrir leurs offres de services (restauration, blanchisserie, animation, offices religieux) aux personnes non résidentes.

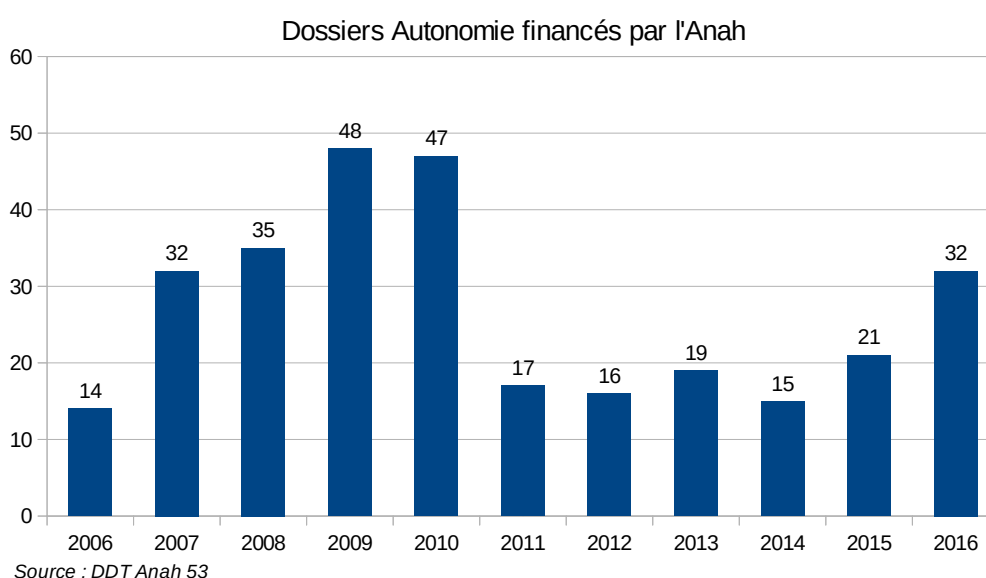
Les résidents intègrent de plus en plus tardivement ces établissements, et sont donc plus dépendants, d'où la nécessité, d'une part, de reconfigurer les structures vétustes pour les résidents et soignants, et d'autre part, de mener une réflexion sur le type d'animations proposé avec besoin d'un accompagnement quasi individuel.

### 8.1.2. Le maintien à domicile

Le maintien à domicile reste la principale demande. Le réseau des services et dispositif est important que ce soit au niveau de la santé que de l'aide au quotidien. Cela permet aux personnes âgées de rester à leur domicile le plus tard possible, même si la solitude peut être difficile à vivre (malgré les solidarités familiales relativement présentes).

Pour assurer ce maintien à domicile, au-delà des services nécessaires, le parc de logements existant doit faire l'objet de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie.

De 2006 à 2016, 296 logements du parc privé ont bénéficié des aides de l'Anah pour des travaux liés à la perte d'autonomie ; cela représente 39 % des dossiers d'amélioration de l'habitat financés par l'Anah. MC a financé une OPAH de 2008 à 2010, puis un PIG de 2014 à 2016. La variation du nombre de dossiers par an est liée à différentes raisons : critères d'éligibilité de l'Anah, intensité du repérage et orientation vers les bons interlocuteurs ...



Le parc des bailleurs sociaux dispose d'un nombre limité de logements accessibles (en RDC ou dans un immeuble avec ascenseur) et adaptés. Des travaux d'adaptabilité peuvent être effectués par les bailleurs à la demande des locataires, sous certaines conditions (ces travaux consistent essentiellement en un remplacement de la baignoire par une douche). Seuls 13% des logements locatifs sociaux collectifs de MC seraient accessibles de l'extérieur (7% pour Mayenne Habitat et 42% pour F2M). Les travailleurs sociaux constatent un réel manque de logements adaptés dans le parc social.

Pour les constructions neuves, les besoins portent sur des petits logements (T2 – T3) à loyer modéré avec un extérieur (terrasse, jardinet) à proximité des services, commerces, transports en commun, voire des établissements d'hébergement (résidences autonomie, EHPAD). La proximité de ces structures collectives permettrait à des personnes encore autonomes de bénéficier des services, et de maintenir un minimum de lien social (rompre l'isolement est souvent déterminant pour le maintien des personnes âgées en logement autonome).

Les acteurs locaux estiment qu'il faudrait **pouvoir proposer une offre de logements plus diversifiée, pouvant être un intermédiaire entre le maintien à domicile et l'entrée dans une structure collective médicalisée**. Les typologies de l'habitat et l'accompagnement social en direction des personnes âgées sont à innover : colocation, habitat intergénérationnel, habitat groupé avec partage de services et espaces communs, ...

Le **logement des personnes âgées** est donc un **axe à travailler en priorité**, que ce soit au niveau du maintien à domicile, ou d'une nouvelle offre permettant une transition entre le logement autonome et les établissements d'hébergement.

## **8.2. Les jeunes : des besoins globalement satisfaits excepté pour l'hébergement des apprentis, stagiaires sur Mayenne**

Les 15 – 29 ans représentent 18 % de la population sur Mayenne (pour 16 % sur MC et le département). La précarité professionnelle plus prégnante pour la population des jeunes (sur Mayenne, 21 % des actifs de 15 à 24 ans sont au chômage contre 11% des actifs de 25 à 54 ans) limite leurs possibilités d'accéder à un logement autonome.

La question du logement des jeunes se pose donc principalement à Mayenne qui concentre les établissements scolaires, les centres de formations et les transports en commun.

### **8.2.1. Les principaux acteurs locaux : l'ADLJ et Copainville**

Les acteurs qui interviennent, spécifiquement, sur le logement des jeunes sont les associations Copainville et l'ADLJ (Association Départementale pour le Logement des Jeunes). Pour ces deux acteurs, leurs interventions se concentrent sur Mayenne.

#### Les missions de « Copainville »

L'association « Copainville » gère :

- une résidence sociale à destination des 16 -30 ans, de 54 logements pour 60 places (48 logements pour 48 places sur le site de Copainville, rue du Fauconnier, et 6 logements dans la résidence « Le Moulin » pour 11 places)
- un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) à destination des 18 – 30 ans de 21 places

L'offre en place du CHRS répond à la demande (il n'y a pas de refus par manque de place). Le taux d'occupation est de 87 % en 2016, avec une durée moyenne de séjour de 154 jours (3-6 mois), mais 26 % des résidents sont logés sur une durée supérieure à un an.

En 2016, le profil des jeunes hébergés, ayant en majorité entre 16 et 20 ans, est varié : en apprentissage (16 % des résidents, le logement est loué au mois), en CDD (12%), CDI (10%), stagiaires rémunérés (11%), stagiaires non rémunérés (10%), demandeurs d'emplois (10%), étudiants (10%) contrats aidés (7%) , jeunes pris en charge par l'Aide Sociale à l'Enfance (10 %), intérimaire (5%).

La structure répond globalement à la demande, excepté pour les stagiaires non rémunérés et apprentis de moins de 16 ans du fait, soit, du manque de ressources financières, soit, de l'âge (l'apprentissage est accessibles à partir de 15 ans).

En 2016, des refus ont été faits sur la période de septembre, puis en avril – mai (période de stage).

En cas d'impossibilité d'hébergement, Copainville oriente vers le CCAS, l'ADLJ ou en hébergement chez l'habitant pour des courtes durées (contact pris sur le site « leboncoin »).

### Les missions de l'ADLJ

L'ADLJ, basée sur Laval, intervient auprès des 16 – 30 ans. Elle assure des missions sur Mayenne, d'une part, d'information, de prévention, d'accompagnement, de montage d'aide financière et, d'autre part, de gestion locative d'une 20 aine de logements :

- l'animation de séances d'information collectives, sur Mayenne, au centre social « Les Possibles » (2 – 3 fois par an), à Copainville (1 fois par an), au forum « Vie étudiante » du Lycée Lavoisier (1 fois par an) et à la Mission Locale dans le cadre du dispositif « garanties jeunes » (6 fois par an). Ces réunions comptent, en moyenne, une quinzaine de participants et abordent les moyens de recherche de logements, les devoirs des locataires et propriétaires, le budget, les aides à l'accès, l'entretien du logement. L'objectif est de sensibiliser les jeunes, mais aussi de les amener, par la suite, à poursuivre leur démarche par un entretien individuel ;
- la co-organisation avec le CCAS de Mayenne, en 2012, 2014 et 2017 d'un forum « le logement des jeunes sur le pays de Mayenne » en direction des professionnels. L'objectif de ce forum bi-annuel est de favoriser le partenariat entre les acteurs locaux, de mieux connaître les missions de chacun et de présenter les nouveaux dispositifs ;
- le suivi d'une permanence mensuelles à la Mission Locale de Mayenne (en moyenne 4 rendez-vous individuels par permanence, soit l'accueil d'une 50 aine de jeunes / an). Lors de ces entretiens individuels, le projet logement est travaillé afin qu'il soit soit adapté, fiable, réaliste ;
- le suivi d'en moyenne 3 mesures ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement) par an, principalement pour de l'accès au logement ;
- l'instruction d'une trentaine de dossiers de garantie et caution : « Loca Pass », « Garantie Visale » (Action logement), « Pass Logement » (caution régionale) ;
- la gestion de 5 logements de Mayenne Habitat en sous-location avec baux glissants d'un an renouvelable (en fonction des besoins, l'ADLJ a la possibilité de disposer d'un nombre plus important de logements) ;
- la gestion de 3 logements conventionnés très social du parc privé en sous-location (la durée moyenne est de 1 à 2 ans)



- la gestion locative d'un parc de 9 logements conventionnés très social du parc privé à loyer très social. Ce sont des petits logements (30 m<sup>2</sup>) avec un loyer moyen de 224€ par mois (charges comprises) qui se louent bien. Ils sont bien situés (centre ville ou à proximité) dans des petits collectifs et sont équipés à minima (éléments de cuisine, rangements). Les attributions se font en concertation avec le CCAS de Mayenne, la Mission Locale, le CD53. En 2011, l'association gérait 23 logements conventionnés très sociaux du parc privé (en PST). Ce parc est donc en diminution et ne se renouvelle pas du fait du déconventionnement de la part des propriétaires bailleurs (dans les années 2000', le Conseil Départemental avait mis en place un dispositif d'aide avec l'Anah pour la mise en location de « PST Jeunes »).

La diminution des logements « conventionné très social » du parc privé à destination des jeunes (en 5 ans, déconventionnement de 14 logements) est compensée par l'offre de logements du parc de Mayenne Habitat en sous-location, avec baux glissants. L'ADLJ considère que cet outil, mis en place en 2010, permet de répondre à d'autres types de demandes : les logements « conventionné très social » (« PST Jeunes ») du fait de leur configuration (studio, T1 bis) répondent à une demande de personne seule, alors que les logements en sous location de Mayenne Habitat permettent d'accompagner d'autres profils (couples avec ou sans enfants ou personnes seules avec enfants).

Le CCAS de Mayenne travaille étroitement avec l'ADLJ pour assurer un suivi régulier et pouvoir intervenir le plus tôt possible sur les situations les plus problématiques.

L'ADLJ intervient sur Mayenne mais peut avoir un rôle de conseils, d'informations auprès des communes qui mettent à disposition des apprentis et stagiaires des logements de leur parc.

Les actions de suivi, d'information et de gestion du parc d'hébergement et de logement menées par l'ADLJ et Copainville répondent à la demande, excepté pour les stagiaires non rémunérés et apprentis du CFA des 3 villes.

### ***8.2.2. Les difficultés rencontrées dans l'accès au logement autonome et l'hébergement des apprentis et stagiaires non rémunérés***

Le principal frein au relogement est la précarité financière des jeunes avec des difficultés de gestion mais également l'absence de ressources (car non éligibles au RSA) et des situations professionnelles pouvant être instables. Les acteurs locaux constatent des situations d'endettement, notamment pour les plus de 25 ans.

Les travailleurs sociaux rencontrent régulièrement des jeunes qui souhaitent accéder à un logement autonome et qui refusent d'intégrer les structures collectives d'hébergement de Copainville du fait du règlement jugé trop contraignant. Il est constaté une méconnaissance du fonctionnement de ces structures par les jeunes, mais également par les partenaires (d'où l'importance des actions d'informations en direction des professionnels). L'offre d'hébergement de Copainville constitue pourtant un bon tremplin avec une offre de logement et d'accompagnement de qualité.

Parce que le marché de l'immobilier est détendu sur Mayenne, l'accès à un logement peut se faire relativement facilement. Par contre, ces jeunes n'ont pas forcément conscience des répercussions financières entraînées par l'entrée dans un logement autonome. D'où l'importance de proposer des réunions d'informations collectives et des entretiens individuels en vue de bien préparer leur projet, en faisant de la prévention, afin d'éviter les situations d'endettement.

Malgré la tendance aux départs des 15 – 24 ans, Mayenne offre des formations professionnelles pouvant avoir une dimension régionale, notamment dans le domaine de la santé (formations aux métiers d'infirmier et d'aide-soignant), de l'imprimerie, du sport (sport étude en collège et lycée), de l'audiovisuel, de la mécanique... L'offre de formations professionnelles du nord du département est principalement concentrée sur Mayenne.

Les étudiants se logent donc dans le parc locatif, mais pas nécessairement par défaut : cela correspond aussi à un choix (les règles d'une structure collective ne répondent pas toujours aux attentes d'un étudiant).

Hormis, la résidence sociale de Copainville, la ville de Mayenne ne dispose pas d'un pôle de logements réservés aux étudiants. Bien que ce type d'équipement pourrait dynamiser la vie étudiante et faciliter l'arrivée des jeunes non originaires de MC, il risquerait fortement de concurrencer l'offre locative du parc privé en petits logements.

Copainville ne peut répondre à l'ensemble des demandes d'alternance des contrats d'apprentissage du fait de la complexité de l'intendance et du temps à passer par leurs salariés.

Pour répondre à cette demande d'alternance des apprentis, le CCAS de Mayenne met à disposition 2 logements (pour 10 places) pour l'hébergement des jeunes scolarisés au CFA des 3 villes. Une convention a été signée, en 2012, entre le CFA et le CCAS : la nuitée est facturée 7€ par le CCAS, par contre la gestion de cet hébergement revient au CFA. Ce dispositif, mis en place dans l'urgence, est à revoir avec l'ensemble des partenaires (ADLJ, Copainville, CCAS, CFA...) aussi bien en termes de gestion que d'accessibilité aux stagiaires non rémunérés.

Certaines communes, du fait de l'absence d'hébergement spécifiquement prévu pour les jeunes, ont su apporter une offre en direction des apprentis et stagiaires en fonction des demandes, en proposant des studios ou logements à partager : Charchigné (studios pour les stagiaires de l'entreprise « Lactalis »), la Chapelle au Riboul (3 chambres dans un même logement pour les stagiaires du centre équestre), Lassay (4 chambres dans un même logement), Jublains (1 logement pour les apprentis des restaurants, boulangerie).

### **8.3. Les ménages en difficultés sociales : des dispositifs d'accompagnement et d'hébergement répondant aux besoins**

Pour rappel, 26% de la population a des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM (28% à Mayenne et sur le département).

#### **8.3.1. Un parc d'hébergement et de logements temporaires centré sur Mayenne**

L'hébergement d'urgence et temporaire est exclusivement présent sur Mayenne et est géré par trois structures : le CCAS, l'association Copainville et Emmaüs.

Sur Mayenne, il existe également des accompagnements et hébergements spécifiques pour les personnes d'origine étrangère (réfugiés, demandeurs d'asile, déboutés du droit d'asile) suivis par différentes structures (l'Association Terre d'Asile, Copainville et le CCAS)

#### 15 logements en ALT (Allocation Logement Temporaire) :

- 8 gérés par le CCAS de Mayenne (80 – 100 % de taux d'occupation) ;
- 4 gérés par l'association Copainville, dont 3 réservés aux femmes victimes de violences ;
- 3 gérés par Emmaüs.

#### 6 logements d'urgence :

- 2 studios gérés par l'association Copainville (pour 4 places) dans le cadre du CHRS afin de répondre aux appels du 115 ;
- 4 gérés par le CCAS de Mayenne (pour 11 places). Ces logements situés route d'Ambrières (80 – 100 % de taux d'occupation) sont éloignés du centre-ville, ce qui pose des difficultés de déplacement pour les personnes n'ayant pas de moyen de locomotion.

#### Logements de Mayenne Habitat à baux glissants gérés par le CCAS.

Depuis 2015, le CCAS de Mayenne dispose d'une convention avec Mayenne Habitat pour une offre de logements à baux glissants de 6 mois renouvelable une fois. Le nombre de logements que le CCAS peut mobiliser n'est pas limité ; cela est défini en fonction des besoins (en février 2017, 3 logements sont concernés). Cet outil présentant une certaine souplesse est particulièrement apprécié par le CCAS.

Il permet, notamment, de répondre à la demande de personnes ayant des troubles de santé mentale dont l'accompagnement est assuré par l'équipe mobile du service en psychiatrie du Centre Hospitalier du Nord Mayenne. Ce dispositif d'accompagnement a été mis en place en 2016 dans le cadre de la restructuration du centre hospitalier.

#### L'hébergement des personnes d'origine étrangère

L'association France Terre d'Asile gère un CADA (Centre d'Accueil et d'Hébergement pour demandeurs d'Asile) de 160 places et un HUDA (Hébergement d'Urgence pour demandeurs d'Asile), crée en 2010, de 5 appartement en diffus. Le taux d'occupation du CADA est de 95 %. En 2015, 255 personnes ont été accueillies et la durée moyenne de séjour à compter de l'obtention d'une protection internationale est de moins de 3 mois.

Copainville a la gestion, depuis 2013, de 6 logements pour l'accueil des déboutés du droit d'asile et 2 pour l'accueil des primo arrivants.

Aussi, dans le cadre du Schéma d'Accueil des Réfugiés, une conseillère du CCAS de Mayenne accompagne, depuis 2016, 4 familles (14 personnes) sur Mayenne et Moulay.

Lorsque les personnes obtiennent le statut de réfugié, elles ne rencontrent pas de difficultés pour être relogées dans un logement autonome à Mayenne ; mais, en générale, les ménages font le choix d'une ville plus importante offrant des services de transports collectifs et de formation.

Le parc de logement temporaire et d'hébergement ainsi que les dispositifs d'accompagnement répondent aux besoins ; et d'autant plus avec les dispositifs mis en place récemment à destination des populations étrangères et personnes présentant des troubles de santé mentale.

### **8.3.2. Les difficultés repérées dans le maintien et accès au logement**

#### Sur le maintien

Dans le parc social, il est constaté trois principaux aspects, dus à l'ancienneté du parc, qui peuvent rendre difficile le maintien dans le logement :

- certains logements, généralement au chauffage électrique, sont **consommateurs d'énergie**. Les ménages bénéficiant des minimas sociaux rencontrent des difficultés à payer leurs factures et accumulent des dettes. Les charges liées au chauffage peuvent s'élever à 1 300€/an, alors qu'en moyenne elles sont comprises entre 700-800€.
- le parc n'est pas **adapté à la perte d'autonomie** : très peu d'immeubles sont accessibles, et même certaines opérations de logements individuels ont plusieurs niveaux (« sans au moins une « cellule de vie » accessible) ;
- le manque d'isolation phonique peut créer des tensions et problèmes de voisinage.

#### Sur l'accès

Lorsque le ménage est au moins éligible aux minimas sociaux et qu'il n'a pas d'exigence sur le type de logement, il n'y a pas de difficultés particulières, de temps d'attente pour l'accès à un logement.

Cette situation est due au marché détendu, à la relative vacance du parc de logement, mais également au bon partenariat entre les acteurs qui ont su mettre en place des outils adaptés pour répondre au mieux aux différents types de demande.

Un travail de prévention est parfois nécessaire auprès des ménages souhaitant un logement individuel, sans pour autant en avoir les moyens. Certains ménages font le choix de quitter Mayenne pour des communes plus rurales (du fait, entre autres, des loyers moins élevés), ce qui peut poser d'autres difficultés (notamment au niveau du transport).

Les principaux freins au relogement sont :

- le **manque de stabilité des revenus** et / ou la non éligibilité aux minima sociaux : jeunes (moins de 25 ans, sauf si enfants à charge), personnes d'origine étrangères n'étant pas en situation régulière depuis au moins 5 ans...
- le **manque de logement de type souhaité** sur Mayenne : **logement adapté** à la perte d'autonomie, **logement individuel** dans le parc social
- **dans le parc public, l'existence de dettes** de loyers, ainsi que les exigences de Mayenne Habitat relatives à la remise en état du logement (les frais de réfection peuvent être coûteux, surtout s'il n'y a pas de possibilité d'aide dans l'entourage)
- une mutation pouvant être difficile si le ménage est déjà locataire du parc de Mayenne Habitat

D'après les travailleurs sociaux, les types de logements qui manquent sont les suivants :

- individuels dans le parc social sur Mayenne
- collectifs avec un extérieur (balcon, terrasses, jardinet)
- adaptés sur Mayenne
- plus économes en énergie
- meublés dans le parc privé
- dans le parc social, des T2 bien répartis sur l'ensemble de la ville. Les T2 du parc de Mayenne Habitat sont concentrés sur un même quartier, Brossolette, qui est excentré. De ce fait, les personnes seules, généralement isolées, se retrouvent dans un même quartier qui devient, de fait, stigmatisé.

### **8.3.3. Les dispositifs d'aide à l'accès et au maintien dans le logement**

En lien avec le Plan Départemental de l'Habitat 2015-2020 (PDH) et le Plan Départemental Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2015-2020 (PDLALHPD), les services de l'État et du Conseil Départemental animent 5 dispositifs.

La CDLAI (Commission Départementale du Logement Accompagné pour l'insertion), animée par le CD 53

Sur le département, la CDLAI (Commission Départementale du Logement Accompagné pour l'insertion) facilite l'accès au logement des ménages en difficulté. Elle permet de faciliter l'accès au logement des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales. Sa mission consiste ainsi à mettre en adéquation autant que faire se peut l'offre de logement du parc public et du parc privé avec les besoins

exprimés par les demandeurs. Les propositions d'attribution de logement doit favoriser l'insertion sociale et professionnel et les candidats s'engagent dans un accompagnement social.

A l'échelle du département, en 2017, 34 ménages sont inscrits et 22 attributions ont été faites (16 dans le parc public et 6 dans le parc privé).

Au niveau de MC, cette commission est peu sollicitée au niveau du parc public (en 2017, aucune attribution), par contre elle l'est davantage sur la parc privé (en 2017, 4 attributions).

#### Le Pôle Habitat Indigne, animé par l'État

Crée en 2010, les objectifs du pôle sont les suivants : constituer un lieu unique d'enregistrement des signalements et des repérages, offrir un lieu opérationnel pour la résolution des situations, mettre en commun les compétences des différents services, réaliser un observatoire.

En 2016, MC compte 6 nouveaux signalements sur les 50 faits à l'échelle du département. Le nombre de dossiers clôturés a été de 2 sur les 55 du département.

Sur les 3 dernières années le nombre de signalement est relativement faible (3 en 2013, 2 en 2014 et 6 en 2015).

#### Le PIG de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé et contre la précarité énergétique (2016 - 2018), animé par le CD 53

Ce dispositif est un des outils opérationnels du pôle Habitat Indigne qui permet de rechercher des financements et d'accompagner les propriétaires dans leur démarche. L'objectif est de traiter 120 dossiers à l'échelle du département sur les 3 ans du PIG.

Afin d'atteindre les objectifs de rénovation énergétique fixés, pour 2017, à 1 100 logements sur le département (815 logements améliorés en 2016), l'Anah 53 a passé deux conventions, début 2017 :

- avec Procivis pour faciliter le financement des propriétaires très modestes (avance financière auprès des artisans et possibilité de prêt pour financer le reste à charge)
- avec la CAPEB et Soliha pour faciliter le repérage des propriétaires pouvant bénéficier des aides de l'Anah.

#### Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), animé par le CD 53

En 2016, les 3 axes d'intervention du FSL sont les aides énergies (2 117 ménages dont 237 sur MC), l'accès (1 842 ménages dont 150 sur MC) et le maintien (576 ménages dont 45 sur MC). Sur les 2 831 ménages aidés à l'échelle du département, 273 (soit 10%) sont domiciliés sur MC.

Le FSL finance également des mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) menées par l'ADLJ. Sur les 62 mesures suivies sur le département, 4 concernent MC (soit 6%).

Le Conseil Départemental a récemment mis en place des dispositifs incitant aux économies d'énergie :

- des mesures de sensibilisation en gestes économes en énergie et en eau à destination des bénéficiaires du FSL (menées par une conseillère en énergie et des services civiques du CD 53),
- la demande d'aide à l'accès doit être accompagnée d'un DPE dans l'objectif à l'horizon de 2020 de ne plus soutenir les propriétaires des logements ayant une étiquette énergétique en dessous de « D ».

La Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX), animée par l'Etat

Les commissions de prévention des expulsions sont animées par la DDCSCPP.

En 2016, 591 nouveaux dossiers ont été enregistrés, dont 187 sur l'arrondissement de Mayenne. Les demandes de concours de la force publique accordées ont été de 16 sur l'arrondissement de Mayenne sur un total de 78 sur le département. Les ménages concernés peuvent être relogés dans un logement d'urgence du CCAS de Mayenne avec une obligation de remplir un contrat d'objectifs.

A l'échelle du département, le nombre de nouveaux dossiers par an est en augmentation : 550 en 2014, 572 en 2015.

#### **8.4. L'accueil et sédentarisation des gens du voyage : des besoins globalement satisfaits**

La ville de Mayenne a été précurseur au niveau de sa politique d'accueil et d'intégration des gens du voyage, si bien qu'aujourd'hui il n'y a pas de besoins particuliers : l'aire d'accueil, les logements sociaux adaptés et les terrains familiaux privés répondent globalement à la demande.

##### Une aire d'accueil, à Mayenne

Le territoire compte une aire d'accueil située à Mayenne pouvant accueillir 52 caravanes sur 26 places. Elle a été créée en 1976, et a fait l'objet d'un programme de réhabilitation en 2003 : blocs sanitaires individuels, compteurs d'eau et d'électricité individuels (avec télé report dans le local des régisseurs permettant une facturation hebdomadaire), aire de ferrailage, salle commune, local pour les régisseurs. Les deux régisseurs (1,5 ETP) qui sont présents 5,5 jours par semaine (lundi au samedi midi) ne rencontrent pas de difficultés particulières de gestion, excepté pour la gestion des déchets, et parfois des situations d'impayés.

Cette aire qui était gérée par la commune de Mayenne est, depuis 2016, sous la compétence de MC.

L'aire est ouverte toute l'année. Avant 2016, elle était fermée 3 semaines par an (au mois d'août), afin d'effectuer des travaux de nettoyage et d'entretien.

En 2016, le taux d'occupation moyen a été de 70%; il est variable selon les mois (en fonction des trajets, de l'emploi, des regroupements familiaux...). La capacité de l'aire répond aux demandes, il n'y a pas eu de refus du fait d'un manque de places.



En 2016, 289 personnes ont été accueillies pour une durée moyenne de 1,5 mois. Ce sont en grande majorité des habitués qui séjournent à Mayenne, pour des raisons professionnelles ou familiales (en 2016, seules 3 familles nouvelles y ont séjourné). Du fait que l'aire soit ouverte toute l'année, une dizaine de familles y séjourne en continu.

### 8 logements locatifs sociaux adaptés, à Mayenne

Depuis 2000, 8 logements locatifs sociaux adaptés (PLAI) ont été construits par la Ville de Mayenne, à proximité de l'aire d'accueil. Ce projet répondait à une demande de certains ménages qui restaient à l'année sur l'aire d'accueil, ainsi qu'à une volonté politique de la ville de préserver la fonction de passage de l'aire d'accueil.

Une première tranche de 4 logements a été réalisée en 2000, puis une deuxième tranche en 2004. Les plans des logements ont été conçus en concertation avec les futurs occupants : auvent pour la caravane, logement comprenant uniquement une salle de séjour et une salle de bain (il n'y a pas de chambres, puisque les locataires disposent de leur caravane). Ces logements connaissent très peu de rotation (3 départs en 17 ans) et sont tout de suite reloués (suite à un départ en 2015, 3 familles éligibles ont fait une demande). Cette offre de logements adaptés répond à une attente et ne peut satisfaire toutes les demandes.

Depuis 2010 et 2014 (respectivement pour la 1ère et 2ème tranche), les locataires ont la possibilité d'en devenir propriétaires. En 2012, un locataire a acheté sa maison, et a réalisé une extension pour une chambre.

### Une 20 aine de terrains familiaux privés

Sur MC, il est connu une 20 aine de terrains familiaux privés, principalement situés sur Mayenne en zones urbaines ou d'activités. Les autres communes sont les suivantes : la Haie Traversaine (1), Jublains (1), St Fraimbault (2), Aron (3), Moulay (2), la Bazoge Montpinçon (1). A priori, les gens du voyage ne rencontrent pas de difficultés particulières à acquérir ce type de terrain.

Les critères principaux dans le choix du terrain est d'être proche des commerces et de l'école avec un accès facile pour la voiture – caravane. Sur ces terrains est construit un bâti comprenant une pièce de vie, avec sanitaire, cuisine.

Pour répondre, à une demande de locaux professionnels (essentiellement pour du stockage), l'ex CCPM a vendu 9 terrains en zones d'activités (Huilerie, Grinhard, Poirsac) sur lesquels sont autorisés des constructions pour de l'habitation devant servir exclusivement à du gardiennage (l'habitation doit être dans le prolongement du bâtiment économique). Sur ces terrains, l'implantation de caravanes est également tolérée. Ce type de terrain, éloigné des zones d'habitation, permet également d'accueillir temporairement d'autres familles sans perturber le voisinage. Le service Economique de MC réceptionne régulièrement de nouvelles demandes sur Mayenne.

### Le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage de 2016 – 2021

Le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage de 2016 – 2021 prévoit de faire un état des lieux des besoins en termes d'habitat. Le Schéma précédent préconisait la création de 2 logements adaptés et 2 terrains familiaux pour répondre aux demandes des ménages.

## 8.5. Synthèse : Les publics spécifiques

<b>Les personnes en perte d'autonomie (personnes âgées et/ou handicapées)</b>	
<b><u>Atouts</u></b>	<b><u>Faiblesses</u></b>
<p>Des établissements d'hébergement jugés <b>suffisants en nombre de places</b> (729 places dont 588 places en EHPAD et 81 en résidence autonomie) et pouvant faire <b>bénéficier aux non-résidents de leur offre de service</b></p> <p>Un <b>important réseau de services et dispositifs</b> (santé, aide au quotidien) permettant le <b>maintien à domicile</b></p>	<p><b>Une vétusté avérée de certains EHPAD</b> nécessitant des reconfigurations</p> <p>Une <b>offre limitée de logements adaptés et accessibles</b> aussi bien dans le parc public que privé</p> <p><b>Une offre intermédiaire</b> à compléter entre le logement autonome et les établissements d'hébergement médicalisés</p>
<p style="text-align: center;"><b><u>Enjeux</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Reconfigurer les EHPAD jugés vétustes</b> pour des conditions d'accueil acceptables</li><li>• Favoriser le <b>maintien à domicile</b>, en adaptant le parc de logements (public et privé) et l'offre de services</li><li>• Développer une <b>offre complémentaire en logement autonome</b> (construction de petits logements à loyer modéré, avec un extérieur et à proximité des services voire des établissements d'hébergement existants), et <b>en hébergement temporaire non médicalisé</b></li><li>• Favoriser la mise en œuvre <b>d'un mode d'habiter innovant en termes de typologie de logement et d'accompagnement social</b></li></ul>	

<b><u>Les jeunes</u></b>	
<b><u>Atouts</u></b>	<b><u>Faiblesses</u></b>
<p><b>Des acteurs bien identifiés</b> (Copainville, ADLJ) apportant une <b>offre complète</b> en termes de <b>logements, hébergements, accompagnement, information</b></p> <p><b>En dehors de Mayenne, des réponses à l'hébergement des apprentis apportées par les communes</b> (mise à disposition de logement communaux, en colocation)</p>	<p><b>Sur Mayenne, des difficultés d'hébergement des apprentis du CFA des Trois Villes et des stagiaires non rémunérés</b></p>
<b><u>Enjeux</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer <b>une offre locative sociale, de petite taille</b>, bénéficiant d'un <b>dispositif d'intermédiation et de gestion locative</b></li> <li>• <b>Maintenir les actions et partenariats des travailleurs sociaux et associations</b> oeuvrant pour le logement et hébergement des jeunes</li> <li>• Avoir <b>une offre adaptée, à Mayenne, à destination des apprentis</b> du CFA des Trois Villes et stagiaires non rémunérés</li> </ul>	

## Les ménages défavorisés

### Atouts

Des **capacités d'accueil en hébergement, logements d'urgence et temporaires** qui répondent aux besoins

Des **moyens mis en œuvre** en direction **des personnes étrangères** et **personnes ayant des troubles de la santé mentale**

Une Commission d'Attribution des Logements Adaptés peu sollicitée du fait d'un **marché locatif détendu**

### Faiblesses

Au niveau du **pôle Habitat Indigne** du département, **peu de nouveaux dossiers** (au regard du parc privé potentiellement indigne)

### Enjeux

- **Mettre en œuvre un projet de résidence d'accueil** pour améliorer l'offre à destination des personnes ayant des troubles de la santé mentale
- **Maintenir les actions et partenariats existants** entre les différents acteurs sociaux pour faciliter le relogement des ménages et prévenir des risques locatifs (impayés, dégradation, ...).
- Développer une **offre locative très sociale**
- **Favoriser les repérages et signalements des situations de logements indignes et de précarité énergétique**

### Les gens du voyage

#### Atouts

**Une politique d'accueil et d'intégration**, menée depuis plusieurs décennies par la commune de Mayenne, permettant aujourd'hui **de répondre globalement aux besoins** (aire d'accueil, logements sociaux adaptés, terrains familiaux privés, en zones urbaines ou d'activités).

#### Faiblesses

Une **occupation à l'année de l'aire d'accueil** par une dizaine de familles

Des **besoins partiellement non satisfaits** : logements locatifs sociaux adaptés et terrains privés pouvant accueillir bâtiment de stockage et habitation

#### Enjeux

- Anticiper les **éventuels besoins en sédentarisation**, en satisfaisant aux préconisations du Schéma Départemental
- Assurer, sur Mayenne, **une offre supplémentaire en logements locatifs sociaux adaptés** pour les ménages occupant à l'année l'aire d'accueil
- Assurer, sur Mayenne, **une offre supplémentaire en terrain d'activités économiques pouvant accueillir du logement adapté et des caravanes**

## 9. LES 5 ENJEUX RETENUS POUR LA POLITIQUE DE L'HABITAT

A l'issue de ce diagnostic, 5 grands enjeux se dessinent pour la politique de l'habitat communautaire :

- Le développement d'une politique de logements, d'équipements et de services favorables à **l'attractivité du territoire** en particulier pour les jeunes ménages avec enfants
- **L'adaptation du parc des logements** à l'évolution du profil des ménages (notamment avec le vieillissement de la population et la diminution de la taille des ménages)
- **La rénovation, le renouvellement du parc et la mobilisation du foncier en centre-ville – bourg**
- La **pérennisation des réponses** à destination **des publics spécifiques**
- La mise en œuvre d'une **gouvernance renouvelée pour le PLH** et la **réflexion sur la gestion de la demande locative sociale et des attributions** en lien avec les évolutions de loi Egalité et Citoyenneté

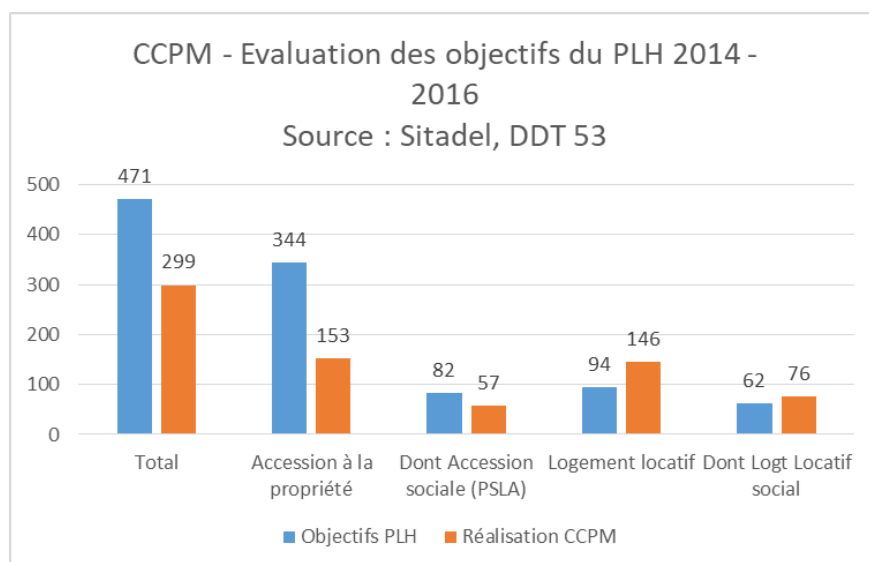
## 10. LE BILAN DU PLH DE LA CPM (2014-2016)

### 10.1. Le bilan quantitatif du PLH (2014-2016) : des objectifs sur-estimés

Sur 2014 – 2016, 299 logements ont été commencés (72 en 2014, 66 en 2015 et 161 en 2016) sur un objectif du PLH de 437. Le taux de réalisation a été de 68%. Ce taux n'a été atteint qu'à 44% pour l'accèsion à la propriété ; par contre il a été particulièrement élevé pour les logements locatifs (156%).

	Réalizations 2014 – 2016			TOTAL de construction de logements		
	2014	2015	2016	Nb	Obj PLH 2014-2016	Taux de réalisation
<b>Accession à la propriété</b>	<b>56</b>	<b>31</b>	<b>66</b>	<b>153</b>	<b>344</b>	<b>44%</b>
<i>Dont accession à coût maîtrisé (PSLA)</i>	12	12	33	57	82	70%
<b>Logement locatif</b>	<b>16</b>	<b>35</b>	<b>95</b>	<b>146</b>	<b>94</b>	<b>156%</b>
<i>Dont locatif aidé public : PLS, PLUS, PLAI</i>	26	47	3	76	62	123%
<b>TOTAL</b>	<b>72</b>	<b>66</b>	<b>161</b>	<b>299</b>	<b>437,6</b>	<b>68%</b>

Source : Sitadel 2, Logements commencés en date réelle en 2014 et date de prise en compte en 2015, 2016





Sur Mayenne, le nombre de logements commencés a été de 152 avec une forte augmentation en 2016 : 18 en 2014, 27 en 2015 et 107 en 2016. L'objectif est atteint à 66 %. Cela est dû aux opérations des bailleurs sociaux ainsi qu'aux 4 nouveaux lotissements comptabilisant un potentiel de 130 logements.

Les autres secteurs où la construction a été plus intense sont les communes de 1ère couronne à Mayenne (avec notamment Aron, La Bazoge M.), l'axe Mayenne – Laval (avec notamment la commune de Martigné) et St Georges Buttavent..

Seules la commune de Martigné a atteint, et même dépassé son objectif (113%). 5 communes sur les 20 n'ont pas dépassé 20 % des objectifs, le nombre de logements commencés étant compris entre 1 et 2.

	Nombre de logements commencés				Obj PLH 2014-2016	Taux de réalisation
	2014	2015	2016	Total 2014 – 2016		
<b>Mayenne</b>	<b>18</b>	<b>27</b>	<b>107</b>	<b>152</b>	<b>195</b>	<b>78%</b>
Martigné-sur-Mayenne	11	8	15	<b>34</b>	<b>30</b>	113%
Aron	10	10	3	<b>23</b>	<b>30</b>	77%
St Georges Buttavent	5	3	7	<b>15</b>	<b>30</b>	50%
La Bazoge-Montpinçon	2	5	4	<b>11</b>	<b>18</b>	61%
Jublains	5	0	5	<b>10</b>	<b>15</b>	67%
Moulay	1	0	9	<b>10</b>	<b>18</b>	56%
Commer	0	4	5	<b>9</b>	<b>15</b>	60%
St-Baudelle	6	3	0	<b>9</b>	<b>18</b>	50%
Parigné-sur-Braye	4	1	1	<b>6</b>	<b>18</b>	33%
Belgeard	3	2	0	<b>5</b>	<b>6</b>	83%
Sacé	0	2	1	<b>3</b>	<b>6</b>	50%
St-Fraimbault-de-Prières	1	0	2	<b>3</b>	<b>15</b>	20%
La Haie-Traversaine	0	1	1	<b>2</b>	<b>9</b>	22%
Placé	2	0	0	<b>2</b>	<b>6</b>	33%
Alexain	1	0	0	<b>1</b>	<b>6</b>	17%
Contest	1	0	0	<b>1</b>	<b>9</b>	11%
Grazay	0	0	1	<b>1</b>	<b>6</b>	17%
Marcillé-la-Ville	1	0	0	<b>1</b>	<b>15</b>	7%
St-Germain-d'Anxure	1	0	0	<b>1</b>	<b>6</b>	17%
<b>CCPM</b>	<b>72</b>	<b>66</b>	<b>161</b>	<b>299</b>	<b>471</b>	

Source : Sitadel 2, Logements commencés en date réelle en 2014 et date de prise en compte en 2015, 2016

## 10.2. Les actions du PLH (2014-2016) : Bilans et perspectives

Le PLH avait défini 5 enjeux, 10 orientations et 21 actions :

Enjeux	N°	Orientations	N°	Actions
<b>METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE FONCIERE ET REGLEMENTAIRE</b>	1	Produire une offre de logement suffisante dans tous les secteurs de la CCPM	1	Mettre en œuvre un Programme d'Actions Foncières
	2-3	Harmoniser les politiques foncière et réglementaire - Harmoniser la qualité des opérations.	2	Mettre en place une veille foncière
<b>FAVORISER LA MIXITE SOCIALE</b>	4-5	Diversifier le contenu des opérations de logement - Accompagner les opérations de renouvellement et soutenir la programmation	3	Aide à l'acquisition du foncier par les communes
			4	Définir une charte relative à la qualité des aménagements fonciers
<b>OPTIMISER LES CAPACITES DU PARC EXISTANT</b>	6	Favoriser la rénovation urbaine	5	Aider au financement des études d'aménagement
			6	Accompagner la minoration du coût du foncier
<b>REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES</b>	7	Améliorer la prise en compte des besoins spécifiques	7	Conventionner avec les opérateurs HLM
			8	Soutenir la réhabilitation du parc locatif social et public
<b>SUIVRE ET ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT</b>	8	Evaluer la politique mise en oeuvre	9	Soutenir le renouvellement et le développement du parc locatif social
			10	Aider à l'accession dans l'ancien
<b>SUIVRE ET ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT</b>	9	Développer les partenariats	11	Aider au conventionnement très social dans le parc privé
			12	Mettre en œuvre un Programme d'Intérêt Général
<b>SUIVRE ET ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT</b>	10	Diffuser l'information	13	Etudier l'opportunité d'une Opération de Restauration Immobilière
			14	Recenser les besoins des personnes âgées et/ou handicapées
<b>SUIVRE ET ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT</b>	18	Renforcer le dispositif d'observation	15	Aider au financement d'études de faisabilité pour le maintien à domicile
			16	Mettre en place d'un groupe de travail sur le logement des jeunes
<b>SUIVRE ET ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT</b>	19	Veiller à la compatibilité des PLU avec le PLH	17	Accompagner la sédentarisation des gens du voyage
			20	Mettre en place un Comité de suivi du PLH
<b>SUIVRE ET ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT</b>	20	Mettre en place un Comité de suivi du PLH	21	Mettre en place un guichet unique « habitat »
			21	Mettre en place un guichet unique « habitat »

Le budget prévisionnel avait défini un budget moyen annuel, sur la durée du PLH, de 228 515 €.

Initialement Mayenne Habitat avait un important projet de réhabilitation de 4 immeubles sur le quartier du Pommier (72 logements) entre 2014 et 2016. Du fait du poids financier de ces projets, les dépenses prévues par MC pour les aides à la réhabilitation (action n°8) étaient conséquentes. Il avait donc été envisagé de reporter au budget 2017, une partie des actions du PLH.

Seules les actions n° 8, 9, 12 et 21 (aides à la réhabilitation - à la construction des logements locatifs sociaux, à l'amélioration du parc privé et aux acteurs associatifs) devaient être engagées sur les budgets 2014, 2015 et 2016.

BUDGET PREVISIONNEL DU PLH (2014 – 2016)									
N°	Actions	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total	
1	Mettre en œuvre un Programme d'Actions Foncières	cf. animation du PLH							
2	Mettre en place une veille foncière	cf. animation du PLH							
3	Aide à l'acquisition du foncier par les communes				25 000 €	25 000 €	25 000 €	75 000 €	
4	Définir une charte relative à la qualité des aménagements fonciers	cf. animation du PLH							
5	Aide au financement d'études d'aménagement				2 500 €	2 500 €	2 500 €	7 500 €	
6	Accompagner la minoration du coût du foncier				30 000 €	30 000 €	30 000 €	90 000 €	
7	Conventionner avec les opérateurs HLM	cf. animation du PLH							
8	Soutenir la réhabilitation du parc locatif social et public	60 000 €	130 000 €	130 000 €	80 000 €	10 000 €	10 000 €	420 000 €	
9	Soutenir le renouvellement et le développement du parc locatif social	47 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	347 000 €	
10	Aide à l'accession dans l'ancien				12 800 €	12 800 €	12 800 €	38 400 €	
11	Aide au conventionnement très social dans le parc privé				1 000 €	1 000 €	1 000 €	3 000 €	
12	Mettre en œuvre un Programme d'Intérêt Général	90 000 €	90 000 €	90 000 €				270 000 €	
13	Étudier l'opportunité d'une Opération de Restauration immobilière								
14	Recenser les besoins des personnes âgées et/ou handicapées	cf. animation du PLH							
15	Aide au financement d'études de faisabilité pour le maintien à domicile				5 000 €	5 000 €	5 000 €	15 000 €	
16	Mise en place d'un groupe de travail sur le logement des jeunes	cf. animation du PLH							
17	Accompagner la sédentarisation des gens du voyage	cf. animation du PLH							
18	Renforcer le dispositif d'observation	cf. animation du PLH							
19	Veiller à la compatibilité des PLU avec le PLH	cf. animation du PLH							
20	Mettre en place un Comité de suivi du PLH	cf. animation du PLH							
21	Mettre en place un guichet unique « habitat » + animation du PLH	17 531 €	17 531 €	17 531 €	17 531 €	17 531 €	17 531 €	105 189 €	
<b>TOTAL</b>		<b>214 531 €</b>	<b>297 531 €</b>	<b>297 531 €</b>	<b>233 831 €</b>	<b>163 831 €</b>	<b>163 831 €</b>	<b>1 371 089 €</b>	
<b>Moyenne annuelle</b>		<b>228 515 €</b>							

### **10.2.1. Action 1 : Mettre en œuvre un Programme d'Actions Foncières**

#### **Rappel du PLH de la CCPM (2014 - 2019)**

##### Objectifs :

Mobiliser le foncier nécessaire à la réalisation des objectifs de construction neuve, soit 160 logements par an (960 logements sur 6 ans), dont par an : 65 logements à Mayenne, 35 logements en 1<sup>e</sup> couronne, 60 logements en 2<sup>e</sup> couronne.

##### Modalités :

Etude réalisée en interne ou par un prestataire externe, avec 3 phases :

Recenser le potentiel foncier des communes

Définir une stratégie communautaire

Décrire les modalités opérationnelles

##### Bilan 2014 - 2016 :

Le programme d'actions foncières n'a pas été mis en œuvre.

En revanche, MC a recensé le potentiel foncier des 33 communes (CCPM et CCHL)

##### Indicateurs de suivi:

Réalisation d'un inventaire du potentiel constructible des communes

Absence de définition d'une stratégie communautaire

##### Perspectives :

Le PLUI définira les zones à urbaniser et le potentiel de densification pour les 33 communes. La stratégie foncière de MC sera de fait définie à travers le règlement du PLUI.

En fonction des priorités, il conviendra de s'interroger sur le maintien de cette action dans le prochain programme d'actions du PLH.

### 10.2.2. Action 2 : Mettre en place une veille foncière

#### Rappel du PLH de la CCPM (2014 - 2019)

##### Objectifs :

Mobiliser le foncier nécessaire à la réalisation des objectifs de construction neuve, soit 160 logements par an (960 logements sur 6 ans), dont par an : 65 logements à Mayenne, 35 logements en 1<sup>e</sup> couronne, 60 logements en 2<sup>e</sup> couronne.

##### Modalités :

Suivre le marché foncier : constituer une base de données à l'échelle de la CCPM, à partir des données des DIA<sup>1</sup>.

Utiliser les outils réglementaires pour mobiliser les opportunités foncières : DPU<sup>2</sup>, DUP<sup>3</sup>, ZAD<sup>4</sup>, .

##### Bilan 2014 - 2016 :

La veille foncière n'a pas été mise en œuvre.

En 2014, MC a créé une base de données des DIA sur 7 communes (Mayenne, Commer, la Haie T., Jublains, Martigné, Moulay, St Fraimbault). Une demande de transmission des DIA a été faite auprès des communes, mais il s'est avéré difficile d'avoir les données (nécessite du temps pour relancer régulièrement les communes et transmission par les communes d'informations pouvant être partielles).

Budget Prévisionnel : A réaliser par le service Logement de la CCPM (Animation PLH)

Budget réalisé : Pas de budget engagé

##### Indicateurs de suivi:

Nombre de DIA enregistrées dans la base : 90 en 2014, sur 7 communes

---

1 Déclaration d'Intention d'Aliéner.

2 Droit de Prémption Urbain.

3 Déclaration d'Utilité Publique.

4 Zone d'Aménagement Différé.

Nombre de ventes réalisées : Non renseigné

Nombre d'achats réalisés par les communes : Non renseigné

Orientations :

Avec le transfert de la compétence « Plan Local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » des communes à la CCPM au 10 septembre 2015, MC est de fait compétente en matière de DPU. Cependant, il a été fait le choix de restituer aux communes le DPU sans passage préalable de l'information à MC.

De ce fait, les difficultés évoquées pour constituer une base de données des DIA pour l'ensemble des communes perdureront.

### **10.2.3. Action 3 : Aide à l'acquisition du foncier par les communes**

#### **Rappel du PLH de la CCPM (2014 - 2019)**

##### Objectifs :

Mobiliser le foncier nécessaire à la réalisation des objectifs de construction neuve, soit 160 logements par an (960 logements sur 6 ans), dont par an : 65 logements à Mayenne, 35 logements en 1<sup>e</sup> couronne, 60 logements en 2<sup>e</sup> couronne.

##### Modalités :

Aide financière de la CCPM aux communes qui souhaitent acquérir du foncier dans leur bourg.

Condition d'éligibilité : Le foncier peut être nu ou bâti, Le foncier doit être localisé en zone U, La commune s'engage à réaliser une étude préalable d'aménagement (de type AEU) pour la définition du projet (cf. action n°5)

A déterminer :

- La nature de l'aide : prêt ou subvention ?
- Le questionnement de la CCPM par rapport à l'intervention de l'EPF<sup>5</sup> : la CCPM se substitue-t-elle à l'EPF lorsque celui-ci ne peut intervenir ? La CCPM apporte-t-elle un complément à l'EPF ? La CCPM intervient-elle au moment du rachat du foncier par la commune ?

##### Bilan 2014 - 2016 :

L'aide à l'acquisition du foncier par les communes n'a pas été mise en oeuvre. Le conseil départemental a mis en place deux outils pouvant répondre à cette action :

- l'Etablissement Public Foncier Local de la Mayenne, créé en 2015; aucune commune ne l'a sollicité pour la programmation 2015-2017
- l'appel à projet « Revitalisation des centres bourgs » du contrat territorial (2016 – 2020). Sur la durée du contrat, MC bénéficie d'une enveloppe de 560 000€ pour le financement, à hauteur de 50 % sans plafond, d'acquisition foncière (bâti ou non) en vue d'opérations de réhabilitation, construction de logements, portées par les communes. Sur les 33 communes, 8 sont éligibles du fait qu'elles ont été identifiées comme

---

<sup>5</sup> Etablissement Public Foncier.



« polarités » dans le Plan Départemental de l'Habitat. En 2016, 5 communes éligibles ont fait un dossier de demande, en cours d'instruction, pour la réhabilitation de 6 logements de leur parc.

D'autres aides sont également mobilisables par les communes auprès du Conseil Régional (Pacte de ruralité) et de l'État (Contrat de Ruralité) pour l'acquisition, réhabilitation des maisons de bourgs.

Budget Prévisionnel : A compter de 2017, 25 000€ / an

Budget mobilisé par MC : Pas de budget engagé

Indicateurs de suivi: Nombre d'opérations financées : Aucune par MC

Orientations :

Depuis 2015, l'État et les autres collectivités territoriales (Région, Département) ont mis en place des aides répondant, en partie, à cette action.

En fonction des priorités, il conviendra de s'interroger sur le maintien de cette action dans le prochain programme d'actions du PLH.

#### **10.2.4. Action 4 : Définir une charte relative à la qualité des aménagements fonciers**

##### **Rappel du PLH de la CCPM (2014 - 2019)**

###### Objectifs :

Consommation foncière maximale : 9,4 hectares par an sur l'ensemble de la CCPM, dont :

Mayenne : 3,3 hectares par an (355 m<sup>2</sup> par lot ; densité moyenne : 20 à 25 logts/ha) ;

1e couronne : 2,1 hectares par an (485 m<sup>2</sup> par lot ; densité moyenne : 15 à 18 logts/ha) ;

2e couronne : 4 hectares par an (535 m<sup>2</sup> par lot ; densité moyenne : 15 logts/ha) ;

###### Modalités :

Définir des règles communes en termes de densité, formes urbaines, orientation et implantation du bâti, aménagement paysager, ... (à partir des éléments de la plaquette « Habiter autrement »)

Traduire ces préconisations dans une convention qui devra être partagée par l'ensemble des communes

Ces règles seront imposées aux opérateurs en contrepartie des aides des collectivités (négociation à mener par les communes)

###### Bilan 2014 - 2016 :

La charte n'a pas été réalisée

Budget Prévisionnel : A réaliser par le service Logement de la CCPM (Animation PLH)

Budget réalisé : Pas de budget engagé

Indicateurs de suivi : Réalisation de la charte : Non

###### Orientations :

Le Plui définira une densité et des orientations d'aménagement pour tous les terrains concernés par des aménagements à venir.

En fonction des priorités, il conviendra de s'interroger sur le maintien de cette action dans le prochain programme d'actions du PLH.

### **10.2.5. Action 5 : Aider au financement d'études d'aménagement**

#### **Rappel du PLH de la CCPM (2014 - 2019)**

##### Objectifs :

Consommation foncière maximale : 9,4 hectares par an sur l'ensemble de la CCPM, dont :

Mayenne : 3,3 hectares par an (355 m<sup>2</sup> par lot ; densité moyenne : 20 à 25 logts/ha) ;

1e couronne : 2,1 hectares par an (485 m<sup>2</sup> par lot ; densité moyenne : 15 à 18 logts/ha) ;

2e couronne : 4 hectares par an (535 m<sup>2</sup> par lot ; densité moyenne : 15 logts/ha) ;

##### Modalités :

Aide financière aux communes ou opérateurs souhaitant lancer une étude d'aménagement pour des projets innovants ou exemplaires

##### Critères d'éligibilité :

L'étude doit répondre aux exigences de l'AEU<sup>6</sup> (approche globale et transversale par laquelle les préoccupations environnementales doivent orienter le projet) ;

L'étude doit prendre en compte le cadre de référence du cahier des charges pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage de l'ADEME<sup>7</sup>.

##### Bilan 2014 - 2016 :

Sur Mayenne, 3 permis ont été déposés en 2014 – 2015 pour des opérations de construction de logements locatifs sociaux en zone urbaine pour un total de 110 logements et une densité moyenne de 58 logts / ha

Sur cette commune, 4 permis d'aménager ont également été déposés en 2015 pour la construction en lotissement de 130 logements et une densité moyenne de 15 logts / ha.

En dehors de Mayenne, seule la commune de Martigné a déposé un permis d'aménager en 2015 pour la construction en lotissement de 22 logements avec une densité moyenne de 15 logts / ha.

---

<sup>6</sup> Approche Environnementale de l'Urbanisme.

<sup>7</sup> Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie.

La totalité de ces 5 permis d'aménager pour des lotissements en extension urbaine représente 9,9 ha pour un potentiel de 152 logements, et une densité de 15 logts / ha.

L'aide au financement d'études d'aménagement n'a pas été mise en place.

Les études d'aménagement de centre bourg peuvent être financées par l'appel à projet « Revitalisation des centres bourgs » (2016 – 2020) du Conseil départemental pour les 8 communes éligibles.

Budget Prévisionnel : A compter de 2017, 2 500€ / an

Budget réalisé : Pas de budget engagé

Indicateurs de suivi : Nombre d'études financées : aucune

Orientations : En fonction des priorités, il conviendra de s'interroger sur le maintien de cette action dans le prochain programme du PLH.

### 10.2.6. Action 6 : Accompagner la minoration du coût du foncier

#### Rappel du PLH de la CCPM (2014 - 2019)

##### Objectifs :

160 logements en accession sociale à la propriété dans le neuf sur la durée du PLH (dont 130 PSLA<sup>8</sup>), dont :

Mayenne : 80 logements (dont 70 PSLA) ;

1<sup>e</sup> couronne : 35 logements (dont 25 PSLA) ;

2<sup>e</sup> couronne : 45 logements (dont 35 PSLA).

##### Modalités :

Aide de la CCPM aux « primo-accédants » pour l'acquisition d'un terrain à bâtir. L'aide accordée sert à compenser le delta entre le prix de vente et l'objectif du PLH (maximum 25 000€/parcelle)

Critères d'éligibilité pour les ménages :

Avoir des revenus inférieurs au plafond PSLA ;

Ne pas avoir été propriétaire occupant depuis moins de 2 ans.

Critères d'éligibilité pour les parcelles :

Mayenne : au maximum 400 m<sup>2</sup> et 70€/m<sup>2</sup> ;

1<sup>e</sup> couronne : au maximum 500 m<sup>2</sup> et 55€/m<sup>2</sup> ;

2<sup>e</sup> couronne : au maximum 600 m<sup>2</sup> et 45€/m<sup>2</sup>.

Objectif : 10 ménages aidés par an (5 dossiers sur Mayenne, 2 dossiers en 1<sup>e</sup> couronne, 3 dossiers en 2<sup>e</sup> couronne)

Aide maximale par ménage : 3 000€, Enveloppe annuelle : 30 000€

Bilan 2014 - 2016 : L'aide aux « primo-accédants » pour l'acquisition d'un terrain à bâtir n'a pas été mise en place.

Par contre, 65 PSLA ont été attribués.

Budget Prévisionnel : A compter de 2017, 30 000€ / an

Budget réalisé : Pas de budget engagé

Indicateurs de suivi : Nombre de ménages aidés : Aucun

Orientations : En fonction des priorités, il conviendra de s'interroger sur le maintien de cette action dans le prochain programme d'actions du PLH.

---

<sup>8</sup> Prêt Social de Location Accession

### 10.2.7. Action 7 : Conventionner avec les opérateurs HLM

#### Rappel du PLH de la CCPM (2014 - 2019)

##### Objectifs :

Inscrire les objectifs du PLH dans une convention d'objectifs :

- 50 logements financés en PLUS<sup>9</sup> et 28 en PLAI<sup>10</sup> ;
- 130 logements financés en PSLA ;
- Réhabilitation de 84 logements (dont 72 sur la cité du Pommier) ;
- Démolition de 100 logements (40 au Pommier, 35 à Brossolette, 24 à Gutenberg).

Négocier la prise en charge :

- des garanties d'emprunt et la garantie du risque de vacance par la CCPM ;
- de la gestion locative du parc communal par les bailleurs.

Définir des règles pour encadrer la vente des logements HLM

##### Modalités :

Convention de base signée par la CCPM, les communes, les opérateurs et l'Etat. Inscrire dans cette convention les droits et devoirs de chacune des parties

Prévoir chaque année un avenant qui prendra en compte la programmation et les éventuelles modifications du contexte financier, réglementaire, ...

Réunir une fois par an (en février) les opérateurs, les communes, la DDT, la CCPM pour déterminer la programmation

##### Bilan 2014 - 2016 :

La convention d'objectifs ainsi que la réunion annuelle des partenaires n'ont pas été mises en place.

Budget Prévisionnel : A réaliser par le service Logement de la CCPM (Animation PLH)

Budget réalisé : Pas de budget engagé

Indicateurs de suivi : Convention et avenants signés : Aucune

##### Orientations :

Les communes ne souhaitent pas interpeller les bailleurs sociaux pour la gestion locative du parc communal.

---

<sup>9</sup> Prêt Locatif à Usage Social

<sup>10</sup> Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Du fait du nombre limité de vente des logements HLM (Mayenne habitat vend une moyenne de 1 logement / an) il semble difficile d'établir des règles pour l'encadrement des ventes.

Jusqu'en 2011, la DDT organisait une réunion annuelle dans les EPCI pour informer les élus de l'actualité sur la question du logement et prendre connaissance de leurs projets. Ces réunions ont été remises en place en 2017.

Il pourrait être mis en place une réunion annuelle entre les bailleurs social et MC.



### **10.2.8. Action 8 : Soutenir la réhabilitation du parc locatif social et public**

#### **Rappel du PLH de la CCPM (2014 - 2019)**

##### Objectifs :

2014 – 2017 (4 ans) : 72 logements au Pommier

2014 – 2019 : 2 logements par an

##### Modalités :

Critères d'éligibilité : Un gain énergétique de 80 kwh/m<sup>2</sup>/an pour les logements en classe C ou D avant travaux, ou un changement en classe C minimum pour les logements en classe E, F et G avant travaux

Travaux éligibles : isolation, remplacement des ouvrants, des équipements de chauffage et de distribution de l'eau sanitaire, des systèmes de ventilation

Subvention de la CCPM de 25 % du coût des travaux, avec un plafond de 20 000€ HT de travaux par logement

Aide plafonnée à 5 000€ par logement

Aide réservée aux logements conventionnés des opérateurs HLM et des communes

##### Bilan 2014 - 2016 :

Mayenne Habitat (MH) a engagé 2 opérations de réhabilitation comptant 48 logements :

- Brossolette : 32 logements (757 560€ TTC de Travaux)
- Anatole France : 16 logements (563 857€ TTC de Travaux)

MH a également 2 projets pour 32 logements (Guynemer : 16 logts et le Pommier : 16 logements). Initialement MH devait réhabiliter 4 immeubles du quartier du Pommier (72 logts) et en démolir un (16 logts). Au final, l'immeuble qui devait être démoli sera réhabilité et les 4 immeubles devant être réhabilités sont voués à la démolition (sans qu'un projet de re construction sur ce site soit envisagé).

F2M ainsi que les communes n'ont pas mené d'opération de réhabilitation de leur parc.

Budget Prévisionnel 2014 - 2016 : 320 000€ (il était comptabilisé le projet de réhabilitation des 72 logements du Pommier qui , au final, ne se fera pas)

Budget réalisé : Le budget engagé par MC est de 240 000€, soit une moyenne de 5 000€ / logt. Pour chacune des opérations, des conventions ont été signées entre MC et MH.

##### Indicateurs de suivi :

Nombre de logements réhabilités : 48

Montant des travaux réalisés : 1 321 417€

Montant des subventions accordées : 240 000€, moyenne de 5 000€ / logt

Orientations :

Cette aide pourrait être reconduite avec des ajustements au niveau des critères d'éligibilité. et être étendue au parc de logements des communes, non conventionnés (les communes ne pouvant être éligibles aux aides de l'Anah).

### **10.2.9. Action 9 : Soutenir le renouvellement et le développement du parc locatif social**

#### **Rappel du PLH de la CCPM (2014 - 2019)**

##### Objectifs :

*Renouvellement* : démolition d'une centaine de logements (40 au Pommier, 35 à Brossolette, 24 à Gutenberg)

*Offre nouvelle* : 130 logements sur la durée du PLH dans le parc privé et public (21 logements par an, dont 6 dans le parc privé) :

Mayenne : 60 logements (dont 16 PLS et 14 PLAI)

1e couronne : 30 logements (dont 8 PLAI ou LCTS)

2e couronne : 40 logements (dont 12 PLAI ou LCTS)

##### Modalités :

Aides de la CCPM aux opérateurs selon les critères du « permis à points »

Aides réservées aux opérations PLUS et PLAI

##### Bilan 2014 - 2016 :

Entre 2014 et 2016, 111 logements conventionnés (parc privé et public) ont été mis en service :

- 73 agréments délivrés dans le parc public : 47 de PLUS, 21 PLAI, 8 PLS. Excepté 4 agréments sur Martigné, l'ensemble des autres agréments ont été attribués sur Mayenne.
- 38 agréments délivrés dans le parc privé : 23 LC, 12 LC sans Travaux, 3 LCTS

MH a procédé à la démolition de 56 logements de son parc (32 au Pommier et 24 à Gutenberg) . Une vacance technique a été instituée sur les immeubles du Pommier (A,B,C,D – 72 logts) et Brossolette (I,J,K – 48 logts) en vue de leur démolition.

Deux opérations de construction sont en cours pour un total de 64 logements locatifs sociaux, à Mayenne par 2 opérateurs :

- Méduane Habitat, Esplanade F. Mitterrand: 40 logements
- Mayenne Habitat, quartier du Pommier : 24 logements

Budget Prévisionnel 2014 - 2016 : 167 000€ (lors de la définition du budget prévisionnel, le projet de Méduane Habitat n'était pas défini)

Budget réalisé: Le budget engagé de MC est de 332 000€, soit une moyenne de 5 187€ / logement. Pour chacune des opérations, des conventions ont été signées entre MC et les bailleurs sociaux.

Indicateurs de suivi :

Nombre d'agrément obtenus auprès de l'Etat par les opérateurs HLM : 73

Nombre de logements subventionnés par la CCPM : 73

Montant de la subvention accordée par logement ou par opération : 332 000€, avec une moyenne de 5 187€ / logt

Orientations :

Il pourrait être étudié l'opportunité de faire évoluer le règlement d'éligibilité au regard du nouveau PLH.

Cette aide pourrait éventuellement être étendue au parc de logements des communes, non conventionnés (les communes ne sont plus éligibles aux agréments des « aides à la pierre » de l'Etat).

### **10.2.10. Action 10 : Aider à l'accession dans l'ancien**

#### **Rappel du PLH de la CCPM (2014 - 2019)**

##### Objectifs :

Reprise de la vacance : générer une offre de 15 logements par an

##### Modalités :

Financement par la CCPM des visites préalables à l'accession effectuées par un prestataire externe (opérateur du PIG<sup>11</sup> sur les 3 premières années du PLH)

Aide de la CCPM aux travaux (en complément des aides du Conseil régional - AREP)

##### Critères d'éligibilité :

- Gain thermique minimal de 40% ;
- Aide réservée aux ménages primo-accédants, non éligibles aux aides de l'ANAH mais dont les revenus sont inférieurs au plafond PSLA ;
- Les ménages doivent justifier au minimum d'un compromis de vente.

##### Bilan 2014 - 2016 :

Cette action a été intégrée au PIG (2014 – 2016) : 7 logements ont été financés pour des travaux d'économie d'énergie, dont 6 qui étaient vacants. Les critères d'éligibilité, ne mentionnaient pas la notion de vacance.

L'écart entre l'objectif et le nombre de dossiers réalisés est dû, en partie, à un manque de communication de ce dispositif d'aide aux ménages primo accédants ayant des revenus supérieurs au plafond de revenu de l'Anah.

Budget Prévisionnel : A compter de 2017, 12 800€ / an

Budget réalisé : Intégré au budget du PIG : 22 410€ sur 2014 – 2016, soit 7 490 / an (par logement : forfait de 2 500€ + 710€ pour le montage du dossier par l'opérateur)

##### Indicateurs de suivi :

Nombre de visites financées : 7, pour un montant total de 17 500€

Nombre et montant des aides aux travaux : 7 pour un montant total de 4 970€

##### Orientations :

---

11 Programme d'Intérêt Général

Cette action est reconduite de janvier à juin 2017, avec des ajustements au niveau des critères d'éligibilité qui seront les suivants :

- être primo-accédant (Définition du Code de la construction et de l'Habitation: « ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale aux cours des 2 dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt »),
- avoir effectué l'achat entre 1/06/2016 et le 31/06/2017
- avoir des revenus compris entre les plafonds de ressources exigés par l'Anah et le dispositif du PTZ,
- réaliser un gain énergétique d'au minimum 40% et avoir sollicité l'opérateur du PIG pour un diagnostic Énergie
- rencontrer les 3 autres partenaires du PRIS qui sont l'ADIL, le CAUE et l'EIE (ces démarches devront être menées obligatoirement par les personnes bénéficiaires de l'aide)
- Les travaux doivent concerner une habitation existante. Les travaux relatifs à un changement d'usage du bâtiment (exemple : transformation d'une grange en habitation) ne seront pas éligibles sauf transformation d'un bâtiment (commerce, atelier...) en habitation en centre bourg ou centre ville.

### **10.2.11. Aider au conventionnement très social dans le parc privé**

#### **Rappel du PLH de la CCPM (2014 - 2019)**

##### Objectifs :

Conventionnement à loyer très social : 1 logement par an

##### Modalités :

Aide de la CCPM au conventionnement (en complément des aides de l'ANAH et du CG 53)

Dispositif intégré au PIG (2014 – 2016), puis maintenu hors PIG (2017 - 2019)

Conventionnement avec travaux sur la période du PIG, puis possibilités de conventionner sans travaux sur la période hors PIG

##### Bilan 2014 - 2016 :

Cette action a été intégrée au PIG (2014 – 2016) : 2 logements ont été conventionnés TS (avec travaux) Voir bilan du PIG

Budget Prévisionnel : A compter de 2017, 1 000€ / an

Budget réalisé : Intégré au budget du PIG, 2 000€ sur 2014 - 2016, soit 666€ / an

Indicateurs de suivi : Nombre de logements subventionnés : 2

##### Orientations :

Jusqu'au 31 décembre 2015, le Conseil Départemental 53 finançait à hauteur de 1 000€ les LCTS « Logement Conventionné Très Social. »

Les services de l'État imposent aux propriétaires, à partir d'une opération de 4 logements conventionnés, au moins un conventionnement très social.

Cette aide n'est pas reconduite de janvier à juin 2017, dans le cadre de l'avenant du PIG (2014-2016) du fait du peu de demande et que l'aide ne semble pas suffisamment incitative.

L'aide au conventionnement très social sera posée lors de la définition des critères du prochain PIG (juillet 2017 – Juillet 2019).



### **10.2.12. Action n°12 :Mettre en œuvre un Programme d'Intérêt Général**

#### **Rappel du PLH de la CCPM (2014 - 2019)**

##### Objectifs :

47 dossiers par an (sur 3 ans) :

Précarité énergétique : 24 PO (Propriétaires Occupants) et 5 PB (Propriétaires Bailleurs)

Adaptation : 15 PO + 10 diagnostics ergonomiques (pour les ménages non éligibles aux aides de l'anah)

Habitat dégradé : 2 PO et 1 PB

Conventionnement très social : 1 PB

##### Modalités :

Financement par la CCPM d'un suivi-animation assuré par un prestataire externe

Aides complémentaires de la CCPM aux propriétaires pour la réalisation des travaux (en complément des aides de l'ANAH et du CD 53)

##### Bilan 2014 - 2016 :

MC a retenu l'opérateur Soliha pour effectuer la partie suivi – animation. L'équipe est composée d'une ergothérapeute et d'une technicienne énergie.

Les 10 diagnostics ergonomiques pour les ménages non éligibles aux aides de l'Anah, n'ont pas été réalisés, car depuis 2014, un nouveau dispositif expérimental porté par l'Agence Régionale de la Santé, l'EAAR (Equipe d'appui en adaptation et Réadaptation), permet de répondre à cette demande.

Suite à la création de MC, le PIG a été étendu aux communes de l'ex CCHL à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le dispositif a permis :

- l'amélioration de 158 logements (soit une moyenne annuelle de 52 dossiers / an) dont 35 qui étaient vacants, 13 très dégradés et 16 logements locatifs qui ont été conventionnés.

Seuls 21 logements ont bénéficié de travaux d'adaptation, sur un objectif de 45. L'écart entre l'objectif et le nombre de dossiers réalisés est dû, en partie, à un manque de communication ainsi qu'au fait que seuls les ménages ayant une perte d'autonomie étaient éligibles au PIG (GIR 1 à 4).

- la réalisation de 3 819 906 € HT de travaux à laquelle MC a contribué en aidant les propriétaires à hauteur de 122 410 €.

Budget Prévisionnel : 270 000€ (prestation suivi animation +aides aux propriétaires)  
sur 2014 - 2016

Budget réalisé : 247 450€ (125 040€ pour la prestation suivi animation + 122 410€  
pour les aides aux propriétaires) sur 2014 – 2016

Indicateurs de suivi :

Nombre de dossiers réalisés: 158

Montant des subventions accordées par la CCPM : 122 410€

Orientations :

Le dispositif sera reconduit en 2017 :

- de janvier à juin 2017, sous forme d'avenants passés avec l'État et Soliha permettant de reconduire sur 6 mois le dispositif existant
- de juillet 2017 à juillet 2020, avec la mise en place d'un nouveau PIG sur 3 ans s'appuyant sur le diagnostic et orientation du nouveau PLH de MC

### **10.2.13. Etudier l'opportunité d'une Opération de Restauration Immobilière**

#### **Rappel du PLH de la CCPM (2014 - 2019)**

##### Objectifs :

Mettre en place une action coercitive sur les secteurs les plus dégradés de la ville de Mayenne. Cette action est complémentaire des mesures incitatives proposées par ailleurs (PIG).

##### Modalités :

Cibler les immeubles les plus dégradés

Réaliser un état des lieux : situation, chiffrage des travaux, évaluation des risques

Contacteur les propriétaires pour connaître leurs intentions

Etudier les possibilités d'appliquer des mesures incitatives et coercitives

Solliciter l'avis de l'ANAH sur la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI)

##### Bilan 2014-2016 :

Un inventaire des bâtis dégradés, inoccupés du centre ville de Mayenne a été réalisé. Des préconisations ont été faites pour chacun d'entre eux afin de pouvoir traiter la situation et des procédures administratives ont été menées (courrier d'avertissement, mise en place d'arrêtés de péril, mise en vente du patrimoine de la ville). Suite à ses investigations, 4 bâtiments ont été démolis et 1 appartenant à la ville de Mayenne a été vendu.

Pour les autres communes, les bâtis pouvant représenter un danger du fait de leur état dégradé ont été identifiés. Une information a également été faite auprès des communes sur les procédures administratives à suivre.

Budget Prévisionnel : maîtrise d'ouvrage assurée par la ville de Mayenne

Budget Réalisé : *Budget des communes*

Indicateurs de suivi: Réalisation d'un Inventaire du bâti dégradé sur le CV de Mayenne

##### Orientations :

En 2017, l'objectif est le traitement de 7 bâtiments situés dans le centre ville de Mayenne et d'accompagner les autres communes dans leurs démarches, et procédures

### **10.2.14. Action n°14 : Recenser les besoins des personnes âgées et/ou handicapées**

#### **Rappel du PLH de la CCPM (2014 - 2019)**

##### Objectifs :

Avoir une connaissance des besoins en logements des personnes âgées et handicapées

##### Modalités :

Répertorier les besoins auprès des professionnels (CLIC<sup>12</sup>, ergothérapeutes, aides à domicile, ...) et du public (personnes de plus de 60 ans et/ou en situation de handicap)

Etablir un partenariat avec l'UTL<sup>13</sup> pour l'analyse de la situation et des besoins

Faire émerger des projets innovants (colocation, cohabitation intergénérationnelle ...)

##### Bilan 2014 - 2016 :

Cette étude a été menée, en 2015, par MC en partenariat avec l'UTL et le CEAS (Centre d'Etudes et d'Action sociale de la Mayenne) pour l'élaboration des questionnaires, l'analyse des réponses et une analyse démographique.

Le diagnostic a été réalisé sur la base d'un questionnaire (923 réponses) et d'une vingtaine d'entretiens auprès des acteurs locaux. Il s'est avéré que la question du logement ne pouvait pas être traitée sans tenir compte des autres problématiques que sont : le lien social, la santé, les déplacements, les services d'aide à domicile.

Une demande a été faite au comité d'animation du PDH de se saisir de cette thématique.

Aussi, dans le cadre de la commission Accessibilité un état des lieux de la situation des logements des bailleurs sociaux a été réalisé et demande à être complétée.

Budget Prévisionnel : A réaliser par le service Logement de la CCPM (Animation PLH)

Budget Réalisé : 4 460€ pour financer la prestation du Céas et des frais postaux

---

<sup>12</sup> Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique

<sup>13</sup> Université du Temps Libre

Indicateurs de suivi :

Réalisation d'un diagnostic sur les besoins : Oui

Recensement des projets innovants : Non

Orientations :

Les préconisations faites dans cette étude devront être mises en oeuvre, entre autres, dans le cadre du prochain PLH et Contrat Local de Santé .

Cette problématique devra également être prise en compte dans les projets de Scot et PLUI de MC en cours d'élaboration.

La commission Accessibilité sera concertée sur ces actions.

### **10.2.15. Action n°15 : Aider au financement d'études de faisabilité pour le maintien à domicile**

#### **Rappel du PLH de la CCPM (2014 - 2019)**

##### Modalités :

Financement par la CCPM d'études de faisabilité pour des projets innovants portés par les opérateurs publics (communes et/ou bailleurs HLM)

Les critères d'éligibilité restent à définir

Cette action est complémentaire de l'action n°14 « Recenser les besoins pour l'hébergement des personnes âgées et/ou handicapées »

##### Bilan 2014 - 2016 :

Il n'y a pas eu de demande pour ce type d'étude.

Budget Prévisionnel : A compter de 2017, 5 000 / an

Budget Réalisé : pas de budget engagé

Indicateurs de suivi : Nombre d'études réalisées : Aucune

Orientations : En fonction des priorités, il conviendra de s'interroger sur le maintien de cette action dans le prochain programme d'actions du PLH.

### **10.2.16. Action n°16 : Mettre en place d'un groupe de travail sur le logement des jeunes**

#### **Rappel du PLH de la CCPM (2014 - 2019)**

##### Modalités :

Création d'un groupe de travail réunissant les élus et les partenaires concernés par cette thématique. Ce groupe de travail se réunira au minimum 1 fois par an. Sa mission est la suivante :

- Répertorier les besoins en logement et en hébergement des jeunes en formation ou en début de parcours professionnel (étudiants, apprentis, stagiaires, ...) ;
- Proposer des solutions pour développer une offre adéquate, en logement ordinaire (petit logement à loyer très social dans le parc public et privé) comme en hébergement spécifique (résidences, colocation, logement temporaire, ...).

##### Bilan 2014 - 2016 :

Les structures existantes répondant globalement aux besoins (FJT Copainville, ADLJ), il n'y a pas eu de création d'un groupe de travail.

En 2012 et 2014, l'ADLJ, en partenariat avec le CCAS de Mayenne, a organisé une journée d'échanges sur le logement des jeunes avec l'ensemble des acteurs locaux.

Les communes de Mayenne et Jublains ayant eu un besoin pour l'hébergement d'apprentis, ont mis à disposition un logement de leur parc, avec une gestion sous forme de colocation.

En 2014, le Conseil Régional a réalisé une étude sur le logement des jeunes.

Budget Prévisionnel : A réaliser par le service Logement de la CCPM (Animation PLH)

Budget Réalisé : pas de budget engagé

Indicateurs de suivi :

Réalisation d'un diagnostic sur les besoins : Non

Recensement de l'offre créée : Non

Orientations : En fonction des priorités, il conviendra de s'interroger sur le maintien de cette action dans le prochain programme d'actions du PLH.

### **10.2.17. Action n°17 : Accompagner la sédentarisation des gens du voyage**

#### **Rappel du PLH de la CCPM (2014 - 2019)**

##### Modalités :

Mobiliser, en fonction des besoins exprimés, les financements en PLAI « adapté » pour permettre la création d'une offre de logement spécifique dans le cadre de la sédentarisation des gens du voyage

Pour l'obtention des agréments nécessaires, les communes et la CCPM solliciteront l'Etat dans le cadre de la programmation du logement locatif social, en fonction des demandes exprimées par les ménages et/ou les opérateurs spécialisés

##### Bilan 2014 - 2016 :

Il n'y a pas eu de demandes pour des logements spécifiques répondant à la sédentarisation des gens du voyage. Entre 2000 et 2004, 8 logements adaptés avaient été construits par la ville de Mayenne.

Les collectivités n'étant plus éligibles aux agréments de l'État dans le cadre de sa programmation des aides à la Pierre, ce type de projet serait à porter par les bailleurs sociaux.

Budget Prévisionnel : A réaliser par le service Logement de la CCPM (Animation PLH)

Budget Réalisé : pas de budget engagé

Indicateurs de suivi : Nombre d'agréments délivrés : Aucun

Orientations : En fonction des priorités, il conviendra de s'interroger sur le maintien de cette action dans le prochain programme d'actions du PLH.



### **10.2.18. Action n°18 : Renforcer le dispositif d'observation**

#### **Rappel du PLH de la CCPM (2014 - 2019)**

Objectif : Créer un observatoire local de l'habitat pour alimenter la réflexion du comité de suivi du PLH

#### Modalités :

Formaliser le partenariat avec les fournisseurs de données (sur la base de conventions)

Constituer une base de données à partir des indicateurs « habitat » définis en amont, et l'actualiser régulièrement

Diffuser une fois par an (en septembre) un document de synthèse présentant et analysant l'évolution des principaux indicateurs

#### Bilan 2014 - 2016 :

Dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat, un observatoire de l'Habitat a été créé en associant les EPCI puis confié à l'Adil permettant ainsi l'accès aux données statistiques.

MC n'a pas réalisé et diffusé, en 2015 et 2016, l'analyse des principaux indicateurs qui avaient été définis.

Budget Réalisé : pas de budget engagé

Indicateurs de suivi : Production annuelle d'un document de synthèse : Aucun

Orientations : Evaluer les complémentarités entre le CD 53 et le niveau local.

### **10.2.19. Action n°19 : Veiller à la compatibilité des PLU avec le PLH**

#### **Rappel du PLH de la CCPM (2014 - 2019)**

Objectif : Accompagner les communes dans l'élaboration ou la révision de leur PLU

Modalités :

Les services de la CCPM devront être associés de manière systématique aux travaux d'élaboration ou de révision des PLU.

Ils devront notamment s'assurer :

- que le PLU prévoit une capacité foncière suffisante pour réaliser les objectifs quantitatifs du PLH
- que le PLU traduit les exigences qualitatives du PLH, via le PADD<sup>14</sup> et les OAP<sup>15</sup>

Bilan 2014 - 2016 :

Depuis 2014, la CCPM a suivi l'élaboration du Plu de la commune de Martigné. En 2014, 4 PLU ont été approuvés ; MC a été associée à ces démarches.

Indicateurs de suivi : Nombre de PLU réalisés:5

Orientations : Action à ne pas réinscrire puisque MC, désormais compétente en Plu, assurera cette cohésion.

---

<sup>14</sup>      Projet d'Aménagement et de Développement Durable

<sup>15</sup>      Orientations d'Aménagement et de Programmation

### **10.2.20. Action n°20 : Mettre en place un Comité de suivi du PLH**

#### **Rappel du PLH de la CCPM (2014 - 2019)**

Objectif : Etre en capacité d'ajuster les objectifs du PLH en fonction de l'évolution des contextes socio-économique, réglementaire, financier, contractuel, ...

#### Modalités :

Constituer un Comité de suivi : Communes, DDT 53, ANAH, Conseil Général, ADIL, CAUE, opérateurs (promoteurs privés, bailleurs HLM, opérateur PIG), professionnels de l'immobilier (notaires, agents immobiliers), associations (Copainville, ADLJ, ...), etc

Sur la base du document de synthèse issu de l'observatoire local, le Comité de suivi réalisera une évaluation annuelle de la mise en œuvre du PLH.

Les conclusions du Comité de suivi seront présentées en bureau communautaire.

En fonction de ces conclusions, la CCPM devra effectuer les ajustements nécessaires

#### Bilan 2014 - 2016 :

Le comité de suivi n'a pas été créé.

En revanche, un groupe de travail « Habitat » réunit une 15 aine d'élus de la commission aménagement et suit les actions du PLH.

Budget Prévisionnel : A réaliser par le service Logement de la CCPM (Animation PLH)

Budget Réalisé : pas de budget engagé

Indicateurs de suivi : Réunion et rapport annuel du Comité de suivi: Aucun

Orientations : Maintien de l'action avec des ajustements

### **10.2.21. Action n°21 : Mettre en place un guichet unique « habitat »**

#### **Rappel du PLH de la CCPM (2014 - 2019)**

##### Objectif :

Centraliser l'information relative à l'habitat et Informer les élus, les partenaires, les acteurs locaux et le public sur les questions relatives à l'habitat

##### Modalités :

Informé de façon permanente :

via le site internet de la CCPM (et éventuellement ceux des partenaires comme la ville de Mayenne, l'ADIL, ...);

via l'accueil dans les mairies

Mener des actions ponctuelles de communication auprès de la population, des élus et des professionnels, sur la réglementation, les offres (en logements, en terrains), les aides mobilisables, ...

Conventionner à l'échelle de la CCPM avec les partenaires pour constituer des relais d'information : EIE, ADIL, ...

##### Bilan 2014 - 2016 :

MC édite tous les ans un livret des lotissements en cours de commercialisation.

En 2014, des conventions triennales ont été signées avec l'Adil, l'EIE et l'ADLJ permettant d'assurer dans la durée des actions de sensibilisation, d'information (présence au salon de l'habitat de Mayenne, réunions auprès des secrétaires de mairies, visites de maisons, balades thermographiques, conférences...).

Depuis janvier 2014, 20 permanences annuelles ont été mises en place avec l'ADIL, l'EIE, le CAUE et Soliha (1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> jeudis de chaque mois de 9h à 11h), pour des informations neutres et gratuites auprès des habitants. En 2015, 105 personnes ont été reçues (147 en 2014), soit une moyenne de 5 personnes / permanences.

Budget Prévisionnel : 17 531€ / an pour le conventionnement avec les associations

Budget Réalisé : 17 531 € en 2014 et 2015, 18 315€ en 2016

##### Indicateurs de suivi :

Actions ponctuelles de communication réalisées : 3 salons de l'Habitat, 1 réunion auprès des secrétaires de mairie, 60 permanences communes

Conventions triennales signées, en 2014, avec les partenaires : Adil, ADLJ et EIE

Orientations : Etudier l'opportunité de continuité de l'action

## **10.3. Synthèse du bilan des actions et budget engagé sur le PLH de la CCPM (2014 – 2016)**

### **10.3.1. Synthèse du bilan des actions**

Depuis, 2014, le contexte a évolué aussi bien d'un point de vue réglementaire que territoriale :

- création de MC avec la fusion de la CCPM et CCHL
- prise de compétence par MC du « Plan Local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » et élaboration, en cours, d'un PLUI devant être effectif en 2020
- mise en place d'un service ADS à l'échelle intercommunal,
- approbation d'un PDH par le CD 53 et l'Etat
- mise en place de contrats territoriaux par l'État, le Conseil départemental, le Conseil régional pouvant financer, entre autres, des opérations de revitalisation de centre bourg (incluant la problématique de l'habitat).

En 2015, le service Habitat de l'ex CCPM a dû préparer la création de MC et prévoir des ajustements du PLH qui se sont concrétisés par la réalisation d'un diagnostic Habitat sur l'ex CCHL et l'étendue du dispositif du PIG aux communes de l'ex CCHL.

Le président de MC a renoncé, en juillet 2016, au transfert automatique des pouvoirs de police spéciale habitat et accueil et habitat des gens du voyage.

Sur les 21 actions définies, 11 n'ont pas été engagées, notamment, sur les enjeux n°1 « *Mettre en place une politique foncière et réglementaire* » et n° 4 « *Répondre aux besoins spécifiques* » (jeunes et gens du voyage), du fait, en partie, de la répartition du plan de financement prévisionnel (montants de certaines actions devant être engagés qu'à partir de 2017).

Globalement, la partie observatoire, gouvernance et communication auprès des élus et habitants est à renforcer.

Les actions engagées depuis 2014 sont, a priori, à poursuivre avec pour certaines la nécessité d'entreprendre des ajustements : soutien aux opérations de réhabilitation et construction de logements locatifs sociaux, à l'amélioration du parc privé (énergie, adaptation à la perte d'autonomie, habitat dégradé), aux acteurs associatifs et mise en œuvre des préconisations de l'étude des besoins des personnes en perte d'autonomie.

Le document d'orientations et programme d'actions du PLH à venir de MC devra tenir compte de ce contexte ainsi que du temps nécessaire d'ingénierie pour accompagner les communes et répondre aux appels à projet de l'État et autres collectivités territoriales.

Le programme d'actions à venir nécessitera, d'une part, des ajustements (voire des suppressions) de certaines actions définies dans le PLH de l'ex CCPM, et d'autre part, la prise en considération des moyens humains dont dispose MC pour sa mise en œuvre.

N°	Actions	Indicateurs de suivi	Perspectives
		2014 – 2016	
1	Mettre en œuvre un Programme d'Actions Foncières	Réalisation d'un inventaire du potentiel constructible des communes Absence de définition d'une stratégie communautaire	<b>Interrogation sur le maintien de l'action.</b> Le potentiel foncier des communes sera défini dans le PLUI. Voir si il y a un intérêt à définir une stratégie communautaire, au-delà du PLUI
2	Mettre en place une veille foncière	Nombre de DIA enregistrées dans la base : 90 en 2014, sur 7 communes Nombre de ventes réalisées : Non renseigné Nombre d'achats réalisés par les communes : Non renseigné	<b>Maintien de l'action</b> avec un partenariat avec le service ADS de MC
3	Aide à l'acquisition du foncier par les communes	<i>Non engagée</i>	<b>Interrogation sur le maintien de l'action.</b> Depuis 2015, mise en place d'aide de l'État, du Conseil Régional et Départemental
4	Définir une charte relative à la qualité des aménagements fonciers	<i>Non engagée</i>	<b>Interrogation sur le maintien de l'action.</b> Les OAP du PLUI définira des règles d'aménagement
5	Aider au financement des études d'aménagement	<i>Non engagée</i>	<b>Interrogation sur le maintien de l'action.</b>
6	Accompagner la minoration du coût du foncier	<i>Non engagée</i>	<b>Interrogation sur le maintien de l'action.</b>
7	Conventionner avec les opérateurs HLM	<i>Non engagée</i>	<b>Maintien de l'action</b> avec un renforcement
8	Soutenir la réhabilitation du parc locatif social et public	Nombre de logements réhabilités : 48 Montant des travaux réalisés : 1 321 417€ Montant des subventions accordées : 240 000€, moyenne de 5 000€ / logt	<b>Maintien de l'action</b> avec des ajustements
9	Soutenir le renouvellement et le développement du parc locatif social	Nombre d'agrément obtenus auprès de l'Etat par les opérateurs HLM : 73 Nombre de logements subventionnés par la CCPM : 73 Montant de la subvention accordée par logement ou par opération : 332 000€, avec une moyenne de 5 187€ / logt	<b>Maintien de l'action</b> avec des ajustements
10	Aider à l'accession dans l'ancien	Nombre de visites financées : 7, pour un montant total de 17 500€ Nombre et montant des aides aux travaux : 7, pour un montant total de 4 970€	<b>Maintien de l'action</b> dans le cadre du PIG
11	Aider au conventionnement très social dans le parc privé	Nombre de logements subventionnés : 2	<b>Interrogation sur le maintien de l'action.</b>
12	Mettre en œuvre un Programme d'Intérêt Général	Nombre de dossiers réalisés (par thématique) : 158 Montant des subventions accordées par la CCPM : 122 410€	<b>Maintien de l'action</b> avec des ajustements
13	Etudier l'opportunité d'une Opération de Restauration Immobilière	Réalisation d'un Inventaire du bâti dégradé sur le CV de Mayenne	<b>Maintien de l'action</b> avec des ajustements Voir dans le cadre du prochain PIG, les possibilité d'intégrer des périmètres d'intervention spécifiques pour le traitement de logements dégradés et inoccupés
14	Recenser les besoins des personnes âgées et/ou handicapées	Réalisation d'un diagnostic sur les besoins : Oui Recensement des projets innovants : Non	<b>Action à ne pas réinscrire</b> (objectif atteint), mais mise en œuvre des prescriptions de l'étude
15	Aider au financement d'études de faisabilité pour le maintien à domicile	<i>Non engagée</i>	<b>Maintien de l'action</b> avec des ajustements
16	Mettre en place d'un groupe de travail sur le logement des jeunes	<i>Non engagée</i>	<b>Interrogation sur le maintien de l'action.</b>
17	Accompagner la sédentarisation des gens du voyage	<i>Non engagée</i>	<b>Interrogation sur le maintien de l'action.</b>
18	Renforcer le dispositif d'observation	<i>Non engagée</i>	<b>Maintien de l'action</b> avec un renforcement
19	Veiller à la compatibilité des PLU avec le PLH	Nombre de PLU suivis : 5	<b>Action à ne pas réinscrire</b> : MC, désormais compétente en PLU, assurera cette cohésion.
20	Mettre en place un Comité de suivi du PLH	<i>Non engagée</i>	<b>Maintien de l'action</b> avec un renforcement
21	Mettre en place un guichet unique « habitat »	Actions ponctuelles de communication réalisées : 3 salons de l'Habitat, 1 réunion auprès des secrétaires de mairie, 60 permanences communes Conventions signées avec les partenaires : 4 conventions triennales avec l'Adil, l'ADLJ et l'EIE	<b>Maintien de l'action</b> avec un renforcement

### 10.3.2. Synthèse du budget engagé 2014 – 2016

Sur 2014 – 2016, le budget total engagé est de 809 594€, soit une moyenne annuelle de 292 429€ (pour une moyenne prévisionnelle de 269 864€ / an). L'ensemble des actions inscrites au budget prévisionnel a été engagé (financement des opérations de construction, réhabilitation de logements locatifs sociaux, aide à l'amélioration du parc privé, conventionnement avec les associations).

MC a tenu ses engagements financiers. Cela est dû, en grande partie, aux aides attribuées aux bailleurs sociaux qui ont entrepris d'importants projets de constructions et réhabilitations sur Mayenne.

Détail des actions ayant mobilisé un budget de MC :

N°	Actions	Budget Engagé			Total	Budget prévisionnel	Orientations
		2014	2015	2016	2014 – 2016	2014 – 2016	
8	Soutenir la réhabilitation du parc locatif social et public		160 000,00 €	80 000,00 €	<b>240 000,00 €</b>	320 000,00 €	Maintien de l'action avec des ajustements
9	Soutenir le renouvellement et le développement du parc locatif social			332 000,00 €	<b>332 000,00 €</b>	167 000,00 €	Maintien de l'action avec des ajustements
12	Mettre en œuvre un Programme d'Intérêt Général	77 842,00 €	74 970,00 €	94 638,00 €	<b>247 450,00 €</b>	270 000 €	Maintien de l'action avec des ajustements
14	Recenser les besoins des personnes âgées et/ou handicapées		4 460,88 €		<b>4 460,88 €</b>	Animation PLH	Action à ne pas réinscrire (objectif atteint), mais mise en œuvre des prescriptions de l'étude
21	Mettre en place un guichet unique « habitat »	17 531 €	17 531 €	18 315 €	<b>53 377,74 €</b>	52594,35	Maintien de l'action avec un renforcement
<b>TOTAL</b>		<b>95 373,45 €</b>	<b>256 962,33 €</b>	<b>524 952,84 €</b>	<b>877 288,62 €</b>	<b>809 594,35 €</b>	
<b>Moyenne Annuelle</b>			<b>292 429,54 €</b>				
<i>Prévisionnel</i>		<i>214 531,45 €</i>	<i>297 531,45 €</i>	<i>297 531,45 €</i>	<i>809 594,35 €</i>		
<i>Moyenne Annuelle</i>			<i>269 864,78 €</i>				

## Annexe

<b>Liste des entretiens menés auprès des acteurs</b>			
Bailleurs sociaux	Mayenne Habitat	Directeur Général	M. Leroux
	Mayenne Habitat	Gestion Locative	Mme Leroux
	F2M Valoire habitat	Responsable Agence	Mme Levêque
	Coop Logis	Conseiller Commercial	M. Aubry
	Méduane Habitat	Responsable des programmes	M. Foubert
Parc privé – Amélioration	Méduane Habitat	Directeur Général	M. Duret
	Fondation G. Lintier	Président	M. Lebonhomme
	ANAH, DDT 53	Responsable	Mme Gougeon
	Soliha 53	Directeur	M. Landemaine
	Promoteurs, lotisseurs	Rémi Construction	Directeur
Notaire	Coop Logis	Directeur du développement et de le	M. Rollet
	Notaires M. Cadet	Agent d'affaires	M. Plourdeau
Agence immobilière	Agence Dequenetaïn	Agent commercial	M. Vaugeois
	Agence de la tour	Directeur	M. Duval
jeunes	ADLJ	Directrice	Mme Lefeuvre
	FJT Copainville	Responsable de l'hébergement soci	Mme Saudrais
Action sociale	CCAS de Mayenne	Responsable	Mme Gaboriaud
	Antenne Solidarité	Responsable	Mme Crié
GDV	Ville de Mayenne Aire d'accueil GDV	Régisseur -terrain d'accueil	M. Gauthier
<b>Pas d'entretiens prévus sur la question du vieillissement car étude réalisée en 2015 par MC</b>			
<b>Liste des entretiens menés auprès des élus des communes en 2015</b>			
Alexain		M. Guihery	
Aron		M. Forêt	
La Bazoge-Montpinçon		M. Heurtebize	
Belgeard		M. Chouzy	
Commer		Mme Belliard	
Contest		Mme Foubert	
Grazay		M. Boitin	
La Haie-Traversaine		Mme Morin	
Jublains		M. Rondeau	
Marcillé-la-Ville		M. Beaujard	
Martigné-sur-Mayenne		M. Sonnet	
Mayenne		M. Landemaine	
Moulay		M. Bordelet	
Parigné-sur-Braye		Mme Donnatin	
Placé		Mme Gontier	
Sacé		M. valprémit	
Saint-Baudelle		M. Boisseau	
Saint-Fraimbault-de-Prières		M. Robieu	
Saint-Germain-d'Anxure		M. Transon	
CHAMPEON		M. SABRAN	
CHARCHINE		M. JEUSSE	
HARDANGES		M. NEVEU	
LA CHAPELLE AU RIBOUL		M. POIRRIER	
LASSAY LES CHATEAUX		M. RAILLARD	
LE HORPS		M. DUJARRIER	
LE HOUSSEAU BRETIGNOLLES		M. COISNON	
LE RIBAY		M. ROCTON	
MONTREUIL POULAY		M. GARNIER	
RENNES EN GRENOUILLES		M. JAMOIS	
ST JULIEN DU TERROUX		M. COULON	
STE MARIE DES BOIS		M. RIOULT	
THUBOEUF		M. PECCATTE	
<b>Acteurs locaux invités aux restitutions</b>			
ADIL	Directrice	Mme Gourmelon	
ADIL	Chargé de mission	M. Vérité	
ADLJ	Directrice	Mme Lefeuvre	
Antenne Solidarité	Assistante sociale	Mme Crié	
Antenne Solidarité	Responsable	Mme Vasseux	
CAUE	Directeur	M. Desvaux	
CCAS de Mayenne	Responsable	Mme Gaboriaud	
Commune de Mayenne	Directeur de l'action sociale	M. Le bonhomme	
Conseil Départemental	Responsable du service Habitat	M. Taburet	
Coop Logis	Conseiller Commercial	M. Aubry	
Coop Logis	Responsable des programmes	M. Rollet	
DDCSPP	Cheffe du service Hébergement et Accès au logement	Mme Blot Police	
DDT 53 ANAH	Responsable	Mme Gougeon	
DDT 53 PTN	Référent territorial	M. Cheneau	
DDT 53 Service Habitat,		M. Métayer	
F2M Valoire habitat	Responsable Agence	Mme Levêque	
FJT Copainville		Mme Saudrais	
FJT Copainville		Mme Demieux	
Fondation G. Lintier	Président	M. Le bonhomme	
Mayenne Habitat	Directeur Général	M. Leroux	
Méduane Habitat	Directeur Général	M. Duret	