

DIAGNOSTIC HABITAT COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU HORPS LASSAY

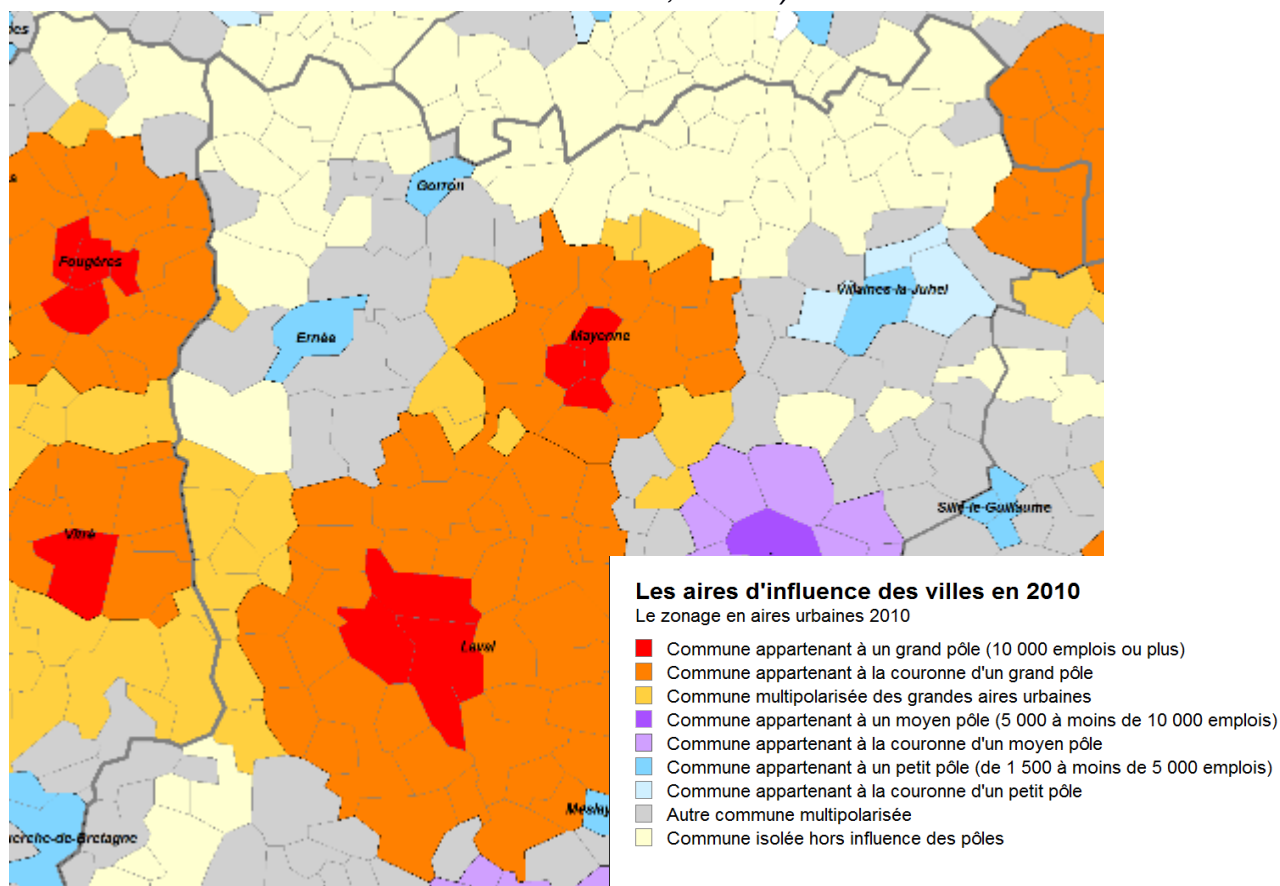
Novembre 2015

Réalisé par le Service urbanisme de la Communauté de communes du Pays de Mayenne

La Communauté de Communes du Horps Lassay (CCHL), située au nord du département de la Mayenne (à la limite du département de l'Orne), est composée de 13 communes sur 235 km². En 2012, la population est estimée à 7 005 habitants dont un tiers (2 390) vit sur la commune de Lassay les Châteaux .

Excepté les 2 communes situées au sud de la communauté de communes (Champéon et Montreuil Poulay) qui sont impactées par l'aire d'influence de la ville de Mayenne, l'ensemble des autres communes sont considérées par l'Insee comme étant « isolées hors influence des pôles ».

(Carte n°1 : Les aires d'influence des villes en 2010, INSEE).



Dés sa création en 2001, la CCHL avait pris une compétence « Logement » comprenant 2 axes :

- la construction de logements locatifs
- le soutien aux programmes d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie

En janvier 2016, les communautés de communes du Pays de Mayenne et du Horps Lassay fusionneront en une nouvelle communauté de communes « Mayenne Communauté ».

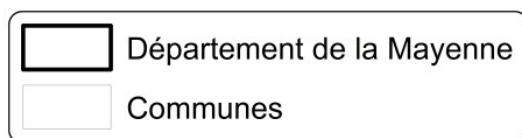
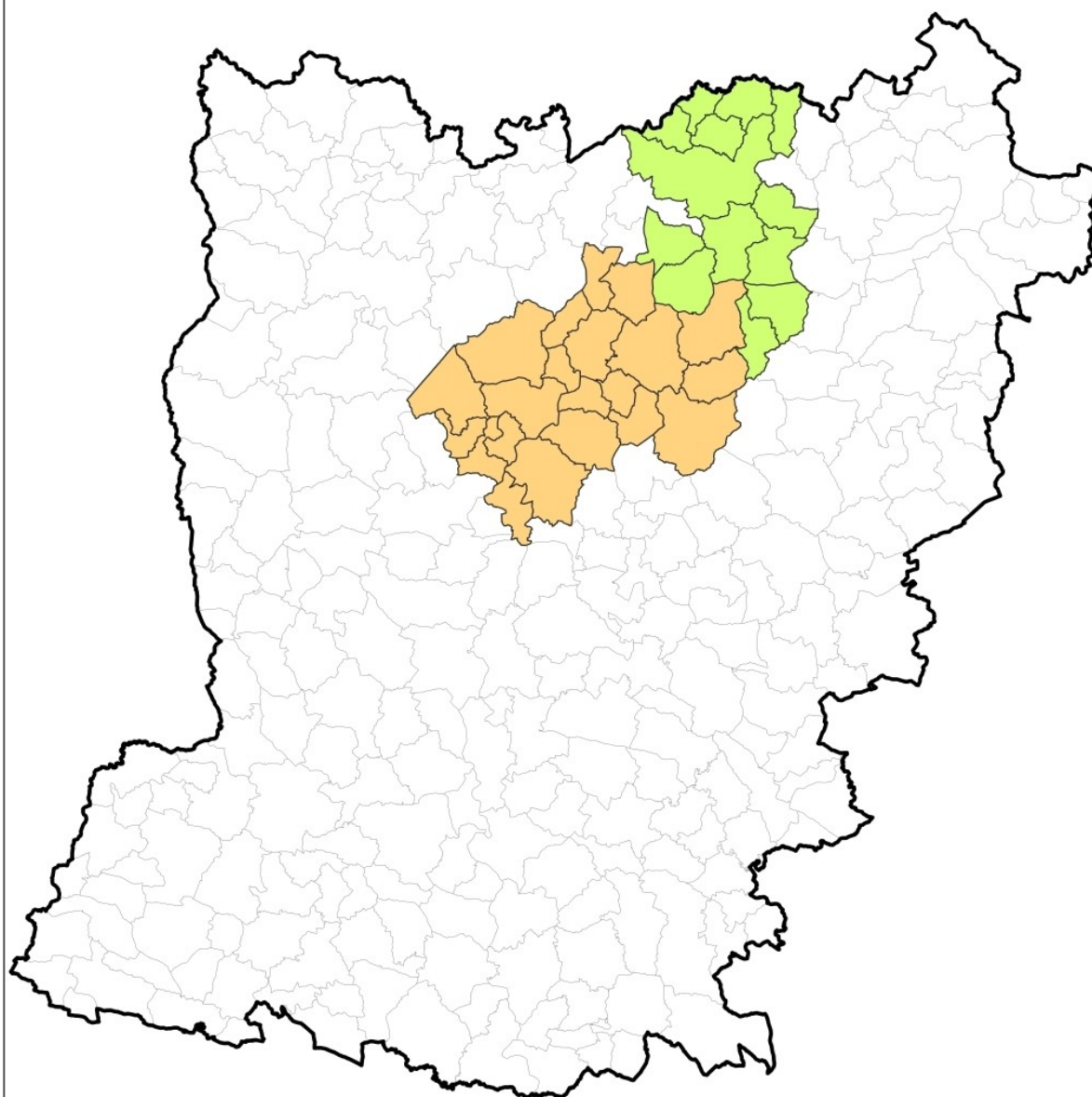
Cette nouvelle communauté de 37 168 habitants sera dans l'obligation d'élaborer un Programme Local de l'Habitat (PLH) pour répondre aux exigences de la Loi de Mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions du 25 mars 2009.

La CCPM ayant arrêté son PLH en décembre 2014 et afin de pouvoir disposer, dans les meilleurs délais, d'un PLH correspondant au périmètre de cette nouvelle intercommunalité, il a été convenu les étapes suivantes :

- **2015**, élaboration d'un diagnostic Habitat sur la CCHL qui n'aura donc pas la portée juridique et réglementaire d'un PLH, mais qui en sera un préambule.
- **2016** : élaboration d'un nouveau PLH à l'échelle de Mayenne Communauté ??
- **au 1^{er} semestre 2017**, PLH effectif à l'échelle de la nouvelle intercommunalité

Tout d'abord, seront vues les évolutions territoriales et réglementaires de la CCHL. Ensuite, le diagnostic pointera les évolutions marquantes du territoire en termes de population, économie, logement et marché de l'habitat.

Situation géographique de Mayenne Commaunauté



Les communes de Mayenne Communauté

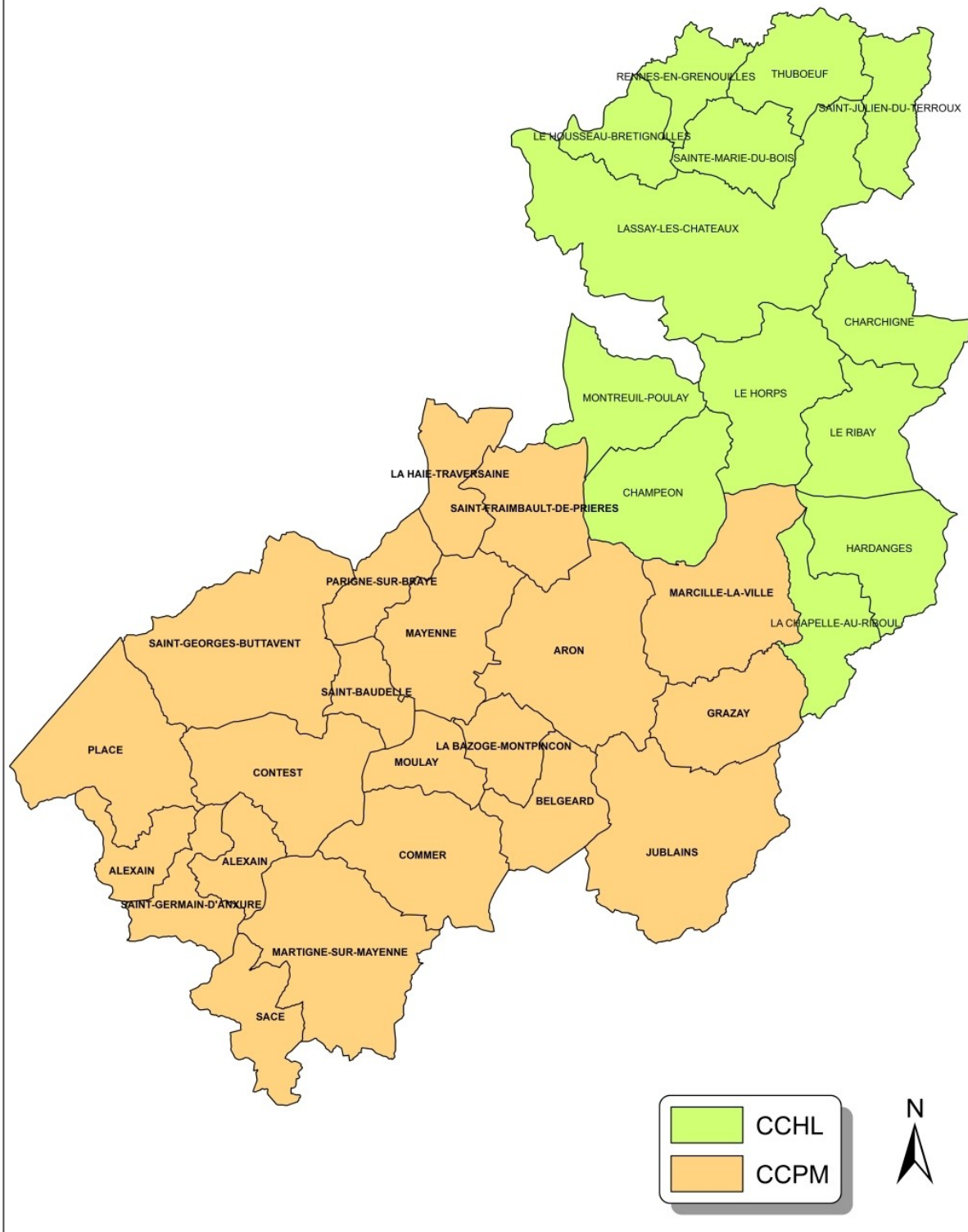


Table des matières

| | | |
|-------|--|-----------|
| ..... | 1 Situation territoriale et réglementaire de la CCHL | 8 |
| ..... | Les documents d'urbanisme approuvés..... | 8 |
| ..... | 2 La population | 8 |
| ..... | Une croissance démographique très faible, avec une perte de population pour Lassay..... | 8 |
| ..... | Une croissance démographique due au solde migratoire..... | 13 |
| ..... | ..... | 14 |
| ..... | ..... | 14 |
| ..... | Une population âgée, particulièrement présente sur Lassay..... | 16 |
| ..... | Une faible évolution du nombre de ménages dont près d'un tiers est composé de personnes vivant seules..... | 19 |
| ..... | Synthèse du diagnostic – La Population..... | 22 |
| ..... | 3 Le contexte économique | 23 |
| ..... | Une situation économique stable avec 70 % de la population active ayant un emploi et un taux de chômage relativement bas..... | 23 |
| ..... | Une sur représentation des retraités, agriculteurs et ouvriers au niveau des catégories soico professionnelles..... | 23 |
| ..... | En termes d'emplois, les secteurs de l'agriculture et de l'industrie agroalimentaire bien représentés..... | 24 |
| ..... | ..... | 25 |
| ..... | Des établissements actifs majoritairement liés au secteur « agriculture, sylviculture, pêche » et 80 % n'embauchant pas de salariés..... | 26 |
| ..... | Des postes salariés principalement pourvus dans le secteur de l'industrie..... | 27 |
| ..... | Un territoire économiquement peu attractif, avec une polarisation sur la commune de Lassay..... | 28 |
| ..... | ..... | 28 |
| ..... | Une majorité d'actifs ne travaillant pas dans leur commune de résidence et se déplaçant en voiture..... | 28 |
| ..... | Des revenus moyens peu élevés permettant à 70 % des ménages d'accéder à un logement social..... | 29 |
| ..... | Synthèse du diagnostic – Le Contexte Economique..... | 31 |
| ..... | 4 Le parc de logements | 32 |
| ..... | Une très faible évolution du nombre de logements avec une part importante de résidence secondaire et de logements vacants..... | 32 |
| ..... | Des résidences principales majoritairement composées de maisons individuelles et occupées par des propriétaires occupants..... | 38 |
| ..... | Un parc de résidences principales ancien présentant de réelles opportunités en termes d'amélioration de l'habitat..... | 43 |
| ..... | Un parc social composé majoritairement de logements conventionnés des communes..... | 44 |
| ..... | Synthèse Diagnostic – Le Parc du logement..... | 49 |
| ..... | 5 Le marché foncier | 51 |
| ..... | ..... | 51 |

1 SITUATION TERRITORIALE ET RÉGLEMENTAIRE DE LA CCHL

Actuellement, la CCHL n'est intégrée à aucun périmètre de SCOT. Dans le cadre de la fusion avec la CCPM, il est convenu que la révision du SCOT de la CCPM, approuvé en 2008, prenne en compte le périmètre de cette nouvelle communauté. Cette étude sera menée de 2016 à 2020.

Sur ce même territoire, un PLUI sera élaboré sur la période 2016 – 2019 et devra reprendre les objectifs du PLH de Mayenne Communauté.

Les documents d'urbanisme approuvés

En janvier 2015, le niveau de planification est le suivant :

- 6 communes en RNU, dont 2 en élaboration d'une carte communale
- 4 communes en carte communale
- 1 commune en POS
- 2 communes en PLU qui sont à rendre compatible avec la loi Grenelle

Tableau : Documents d'urbanisme au 1^{er} janvier 2015

Situation CCHL –Janvier 2015

| Communes | Doc Urb | Echéances |
|--------------------------|----------------------|-----------------------------|
| RENNES EN GRENOUILLES | RNU | |
| THUBOUEUF | RNU | |
| ST JULIEN DU TERROUX | RNU | |
| LE HORPS | RNU | |
| STE MARIE DU BOIS | RNU / Elaboration CC | |
| MONTREUIL POULAY | RNU / Elaboration CC | |
| CHARCHIGNE | CC | |
| HARDANGES | CC | |
| LA CHAPELLE AU RIBOUL | CC | |
| LE HOUSSEAU BRETIGNOLLES | CC | |
| CHAMPEON | POS | 01 janv 2016 : RNU |
| LASSAY LES CHATEAUX | PLU | 31 déc 2016 : A grenelliser |
| LE RIBAY | PLU | 31 déc 2016 : A grenelliser |

2 LA POPULATION

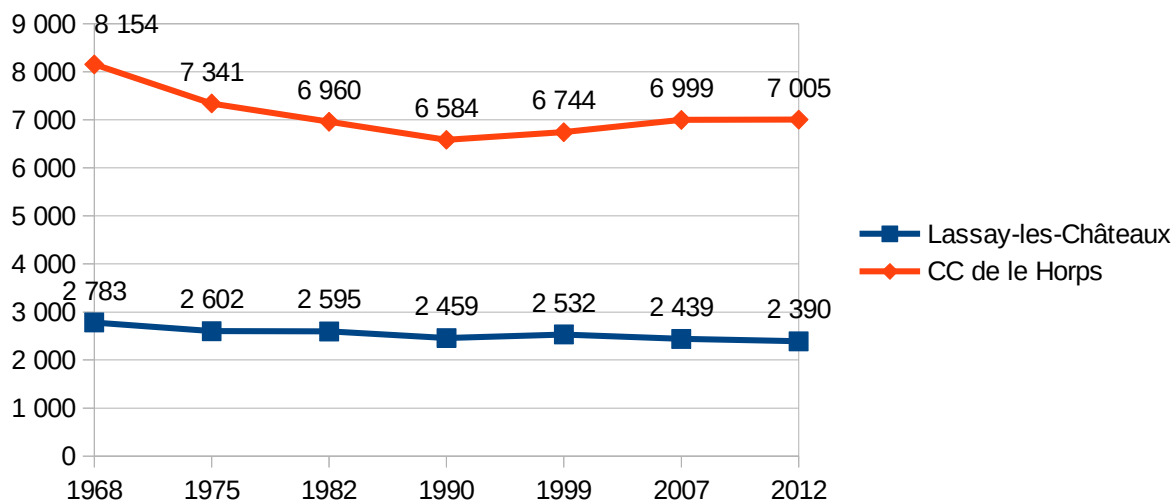
Une croissance démographique très faible, avec une perte de population pour Lassay

En 2012, la population de la CCHL compte 7 005 habitants. Les deux principales communes sont Lassay les Châteaux (2 390 habitants) et Le Horps (772 habitants).

La CCHL a été marquée par l'exode rural, caractéristique des communes éloignées des centres d'activités : **entre 1968 et 1990, la CCHL a perdu près de 1 600 habitants, passant de 8 154 à 6 584. Depuis les années 1990', la population augmente, mais à un rythme très peu soutenu : de 6 584 en 1990 à 7 005 en 2012, soit 421 habitants supplémentaires en 22 ans. Sur Lassay les Châteaux, la**

population est en diminution constante (excepté entre 1990 et 1999) : de 2 459 en 1990 à 2 390 en 2012, soit une perte de 69 habitants en 22 ans.

Evolution de la Population 1969 - 2012



Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / RP INSEE

| | Population municipale (pop légale) | | Population sans double compte | | Taux de croissance annuel population | | |
|--------------------------|------------------------------------|---------|-------------------------------|---------|--------------------------------------|-------------|-------------|
| | 2011 | 2006 | 1999 | 1990 | 2006 - 2011 | 1999 - 2006 | 1990 - 1999 |
| Champéon | 592 | 569 | 512 | 496 | 0,80% | 1,52% | 0,35% |
| La Chapelle-au-Riboul | 515 | 500 | 448 | 452 | 0,59% | 1,58% | -0,10% |
| Charchigné | 507 | 472 | 396 | 363 | 1,44% | 2,54% | 0,97% |
| Hardanges | 203 | 217 | 245 | 258 | -1,32% | -1,72% | -0,57% |
| Le Horps | 780 | 754 | 734 | 684 | 0,68% | 0,38% | 0,79% |
| Le Housseau-Brétignolles | 242 | 225 | 212 | 202 | 1,47% | 0,85% | 0,54% |
| Lassay-les-Châteaux | 2 406 | 2 450 | 2 532 | 2 459 | -0,36% | -0,47% | 0,33% |
| Montreuil-Poulay | 405 | 404 | 414 | 364 | 0,05% | -0,35% | 1,44% |
| Rennes-en-Grenouilles | 115 | 110 | 105 | 122 | 0,89% | 0,67% | -1,65% |
| Le Ribay | 464 | 530 | 473 | 476 | -2,62% | 1,64% | -0,07% |
| Saint-Julien-du-Terroux | 275 | 257 | 232 | 245 | 1,36% | 1,47% | -0,60% |
| Sainte-Marie-du-Bois | 239 | 207 | 210 | 233 | 2,92% | -0,21% | -1,15% |
| Thuboeuf | 296 | 276 | 231 | 230 | 1,41% | 2,58% | 0,05% |
| CC de le Horps | 7 039 | 6 971 | 6 744 | 6 584 | 0,19% | 0,47% | 0,27% |
| Département Mayenne | 307 031 | 299 000 | 285 338 | 278 037 | 0,53% | 0,67% | 0,29% |

Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / RP INSEE 2011

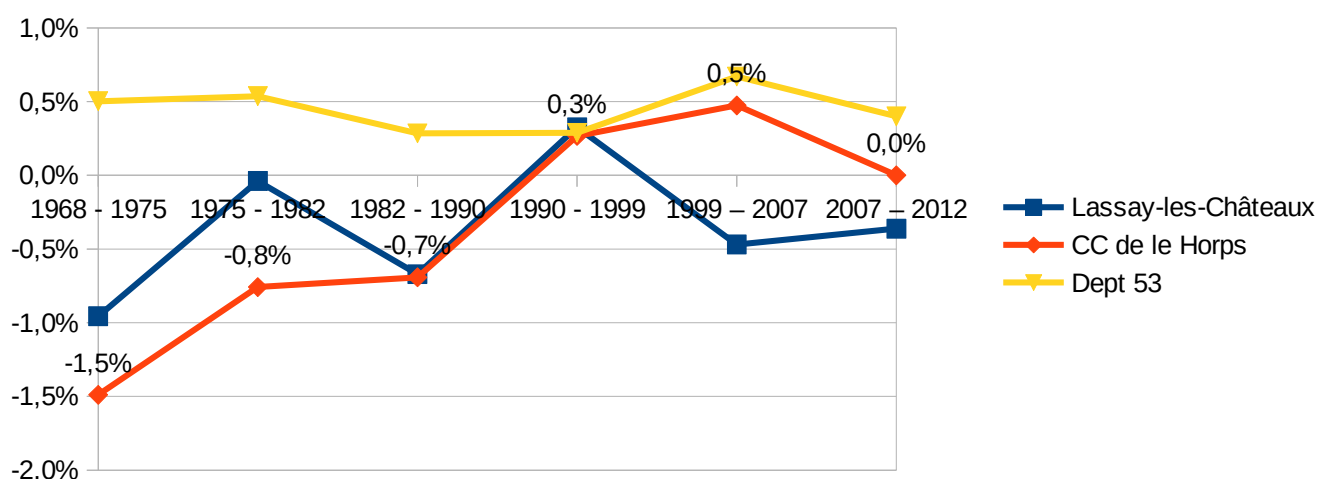
Après une période fortement déficitaire de 1968 à 1990, **le taux de croissance démographique moyen annuel a été positif mais faible entre 1990 et 2007** (0,3 % sur 1990 – 1999 puis de 0,5 % sur 1999 - 2007), **pour être nul sur la période 2007 – 2012** (0 % pour 0,4 % sur le département).

A Lassay les châteaux, ce taux enregistre des valeurs négatives depuis plus d'une quarantaine d'année, excepté entre 1990 et 1999 (-1 % sur 1968 – 1975, -0,4 % sur 2007 – 2012).

| | <i>Evolution du taux de croissance annuel population</i> | | | | | |
|---------------------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 1968 - 1975 | 1975 - 1982 | 1982 - 1990 | 1990 - 1999 | 1999 – 2007 | 2007 – 2012 |
| Lassay-les-Châteaux | -1,0% | 0,0% | -0,7% | 0,3% | -0,5% | -0,4% |
| CC de le Horps | -1,5% | -0,8% | -0,7% | 0,3% | 0,5% | 0,0% |
| Dept 53 | 0,5% | 0,5% | 0,3% | 0,3% | 0,7% | 0,4% |

Source : INSEE, RP 1968 à 1999 dénombrement, RP 2007 et 2012 exploitations principales Etat Civil

Taux de croissance moyen annuel de la population



Source : INSEE, RP 1968 à 1999 dénombrement, RP 2007 et 2012 exploitations principales Etat Civil

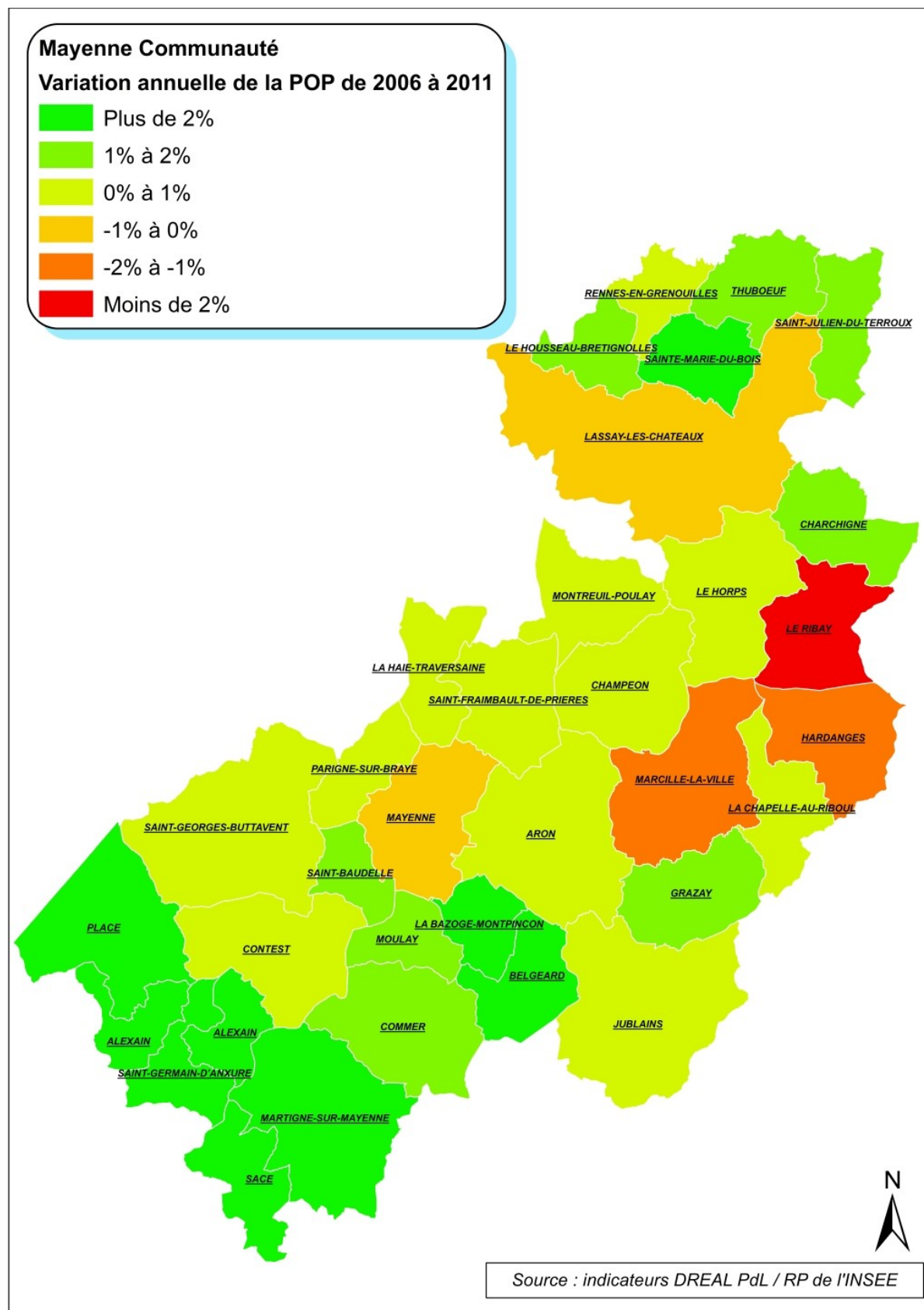
Les communes d'Hardanges, du Ribay connaissent également sur la dernière décennie une perte de population : taux de croissance annuel moyen sur 2006 – 2011 respectivement de -1,32 % et -2,62 % (pour 0,19 % sur la CCHL)

Par contre, les communes de Charchigné, Ste Marie du Bois, Le Housseau Brétignolles, St Julien du Terroux, Thuboeuf ont eu une croissance démographique moyenne annuelle supérieure à 1 % sur 2006 – 2011.

Ces communes ont la particularité d'être des petites communes (population comprise entre 230 et 500 habitants, en 2011), toutes limitrophes à la commune de Lassay. L'attractivité pour ces communes peut être liée :

- aux prix intéressants du foncier et des impôts locaux, avec une offre de parcelles en lotissements communaux contrairement à Lassay qui, avant 2005, avait peu de terrains à construire
- à la présence de services(école, commerces...)
- au cadre naturel privilégié et à une vie sociale où l'interconnaissance joue un rôle important.

Carte : Variation annuelle de la population 2006 - 2011

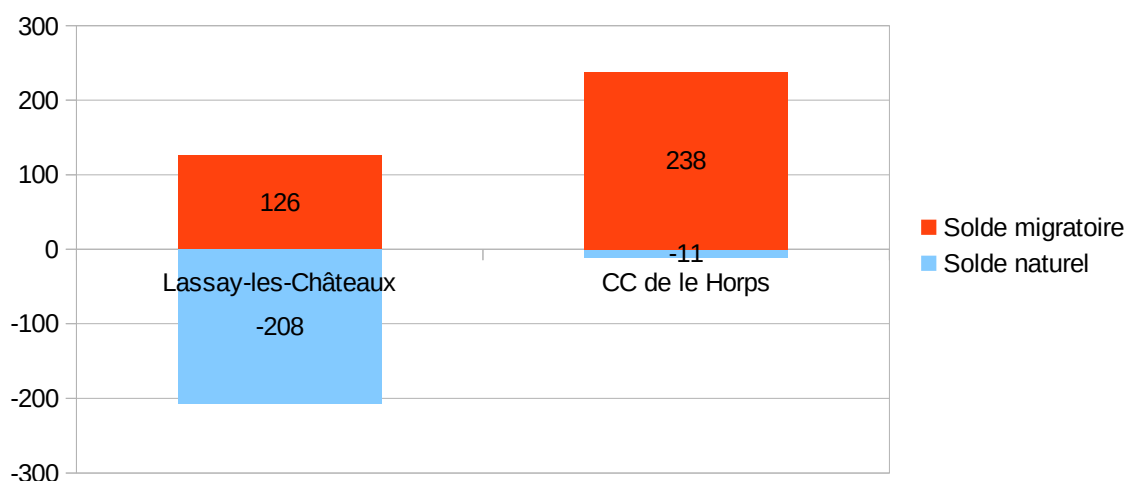


Une croissance démographique due au solde migratoire

La croissance démographique est davantage liée au solde migratoire qu'au solde naturel. Entre 1999 et 2011, la population de la CCHL a augmenté de 295 personnes dont 286 relèvent du solde migratoire.

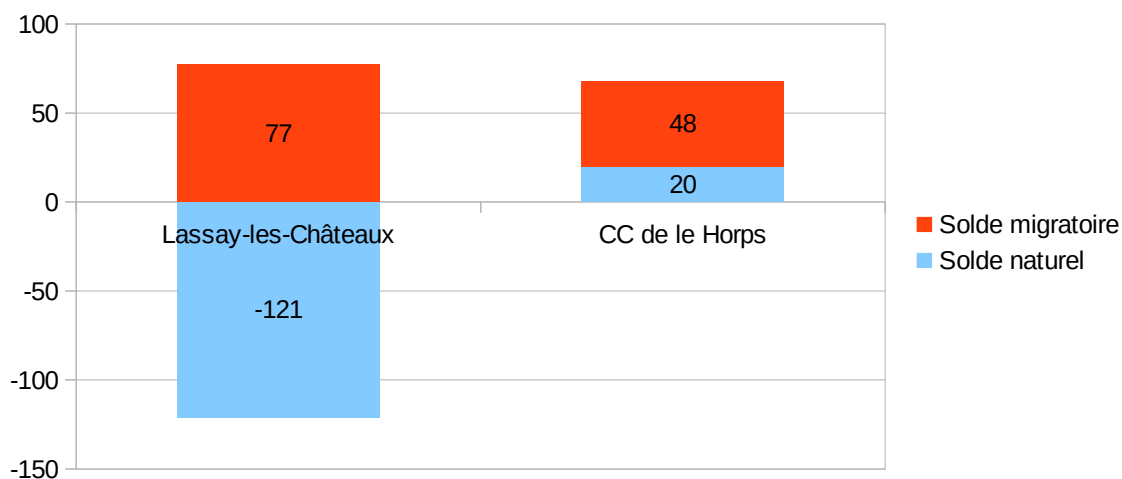
L'arrivée de nouveaux habitants a été particulièrement marquante sur la période 1999 – 2006 et s'est particulièrement manifestée sur la commune de Lassay (dans une moindre mesure, la commune de Ste Marie enregistre l'arrivée de 24 personnes sur 2006 – 2011 pour une population totale de 239 habitants).

Répartition solde naturel / migratoire 1999 - 2006



Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / RP INSEE – Etat Civil

Répartition solde naturel / migratoire 2006 - 2011



Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / RP INSEE – Etat Civil

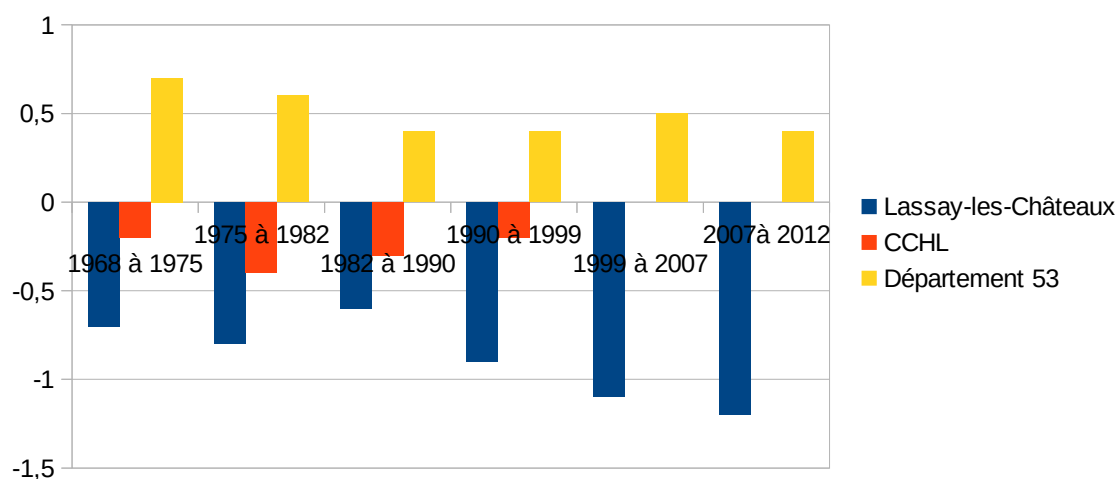
| | Variation annuelle moyenne de la population due au solde naturel en % | | | | | |
|---------------------|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2007 | 2007 à 2012 |
| Lassay-les-Châteaux | -0,7 | -0,8 | -0,6 | -0,9 | -1,1 | -1,2 |
| CCHL | -0,2 | -0,4 | -0,3 | -0,2 | 0 | 0 |
| Département 53 | 0,7 | 0,6 | 0,4 | 0,4 | 0,5 | 0,4 |

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales - État civil.

| | Variation annuelle moy. de la pop. due au solde apparent des entrées sorties en % | | | | | |
|---------------------|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2009 | 2007 à 2012 |
| Lassay-les-Châteaux | -0,3 | 0,7 | -0,1 | 1,2 | 0,6 | 0,8 |
| CCHL | -1,3 | -0,4 | -0,4 | 0,4 | 0,5 | 0 |
| Département 53 | -0,2 | 0 | -0,2 | -0,1 | 0,2 | 0,1 |

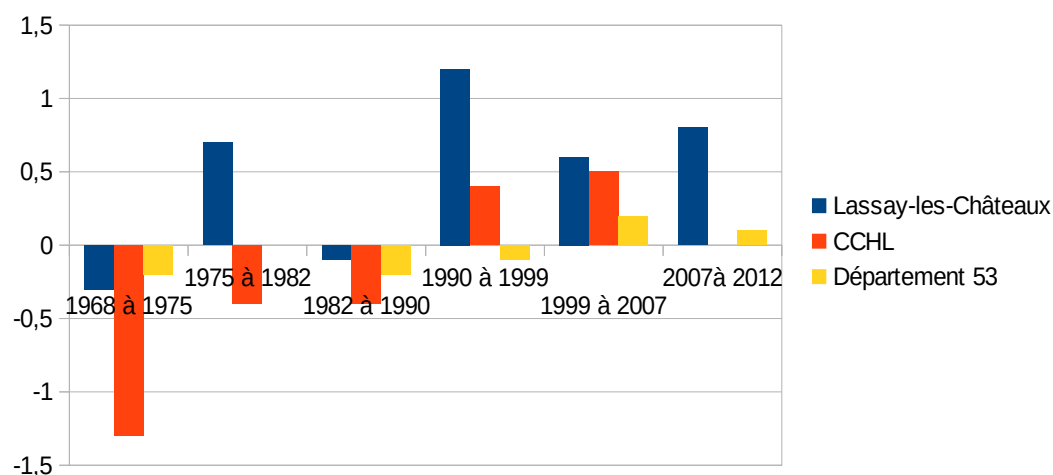
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales - État civil.

Variation annuelle moyenne de la population due au solde naturel en %



Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales - État civil.

Variation annuelle moy. de la pop. due au solde apparent des entrées sorties en %



Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales - État civil.

L'analyse des variations annuelles moyennes dues au solde migratoire et naturel marque un fort vieillissement de la population.

La variation annuelle moyenne de la population due au solde naturel est négative sur les périodes de 1968 – 1975, 1975 – 1982, 1982 – 1990, 1990 – 1999, puis nulle sur les 2 dernières périodes (1999 – 2007, 2007 – 2012). Pour Lassay, ce taux est négatif sur toutes ces périodes, mais doit être relativisé du fait de la présence de 2 Ehpad comptant un total de près de 200 places pour une population de la commune de 2 390 habitants.

Par ailleurs, il est constaté **l'arrivée de jeunes retraités ainsi qu'une population d'origine anglaise** pouvant être attirée par le cadre vie, les paysages naturels, les coûts relativement bas de l'immobilier. Cependant, l'accession de biens immobiliers par la communauté anglaise, phénomène très prégnant au début des années 2000, tend à se ralentir.

La **présence de 3 structures d'hébergement pour personnes âgées**, 2 EHPAD à Lassay et un foyer logement au Horps, comptabilisant un total de 221 places peuvent également attirer de nouveaux habitants.

Une population âgée, particulièrement présente sur Lassay

En 2012, l'analyse de la structure par âge de la CCHL démontre, en proportion, une population plus âgée que celle du département :

- 32 % ont moins de 30 ans (contre 36 % pour le département)
- 14 % ont 75 ans et plus (contre 11 % pour le département et 20 % pour la commune de Lassay)

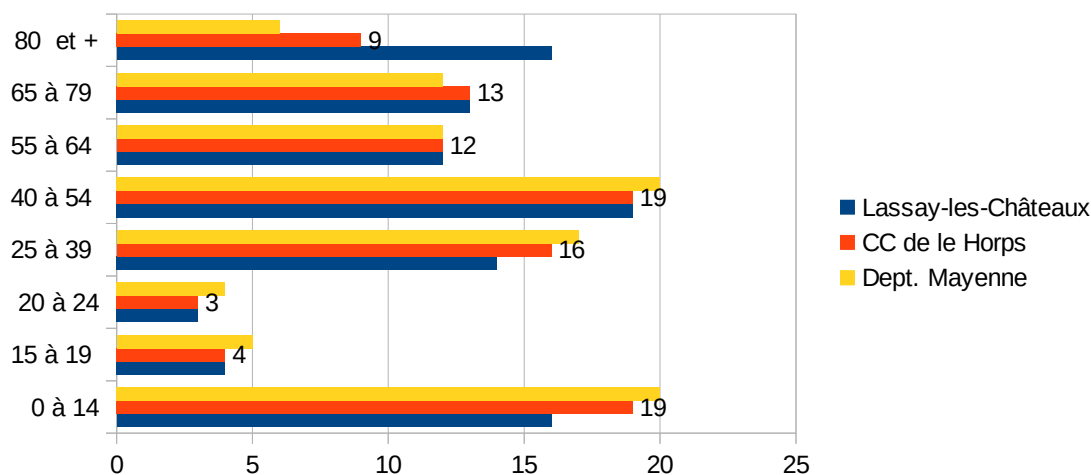
La commune de Lassay les Châteaux, comparativement à la CCHL, présente un taux moins élevé de population de jeunes ménages avec enfants et un taux plus élevé de personnes ayant 80 ans et +. Cela est dû, en partie, à la présence des 2 EHPAD ainsi qu'à la tendance à l'installation des jeunes ménages dans les communes limitrophes de Lassay :

- 14% de la population a entre 25 et 39 ans (contre 17% pour la CCHL) et 16% a moins de 15 ans (contre 20% pour la CCHL)
- 16% a 80 ans et + (contre 9% pour la CCHL)

| | Population par tranche d'âge en % en 2011 | | | | | | | |
|---------------------|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 0 à 14 | 15 à 19 | 20 à 24 | 25 à 39 | 40 à 54 | 55 à 64 | 65 à 79 | 80 et + |
| Lassay-les-Châteaux | 16 | 4 | 3 | 14 | 19 | 12 | 13 | 16 |
| CC de le Horps | 19 | 4 | 3 | 16 | 19 | 12 | 13 | 9 |
| Dept. Mayenne | 20 | 5 | 4 | 17 | 20 | 12 | 12 | 6 |
| Pays de la Loire | 19 | 6 | 5 | 18 | 20 | 12 | 11 | 5 |

Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / RP INSEE

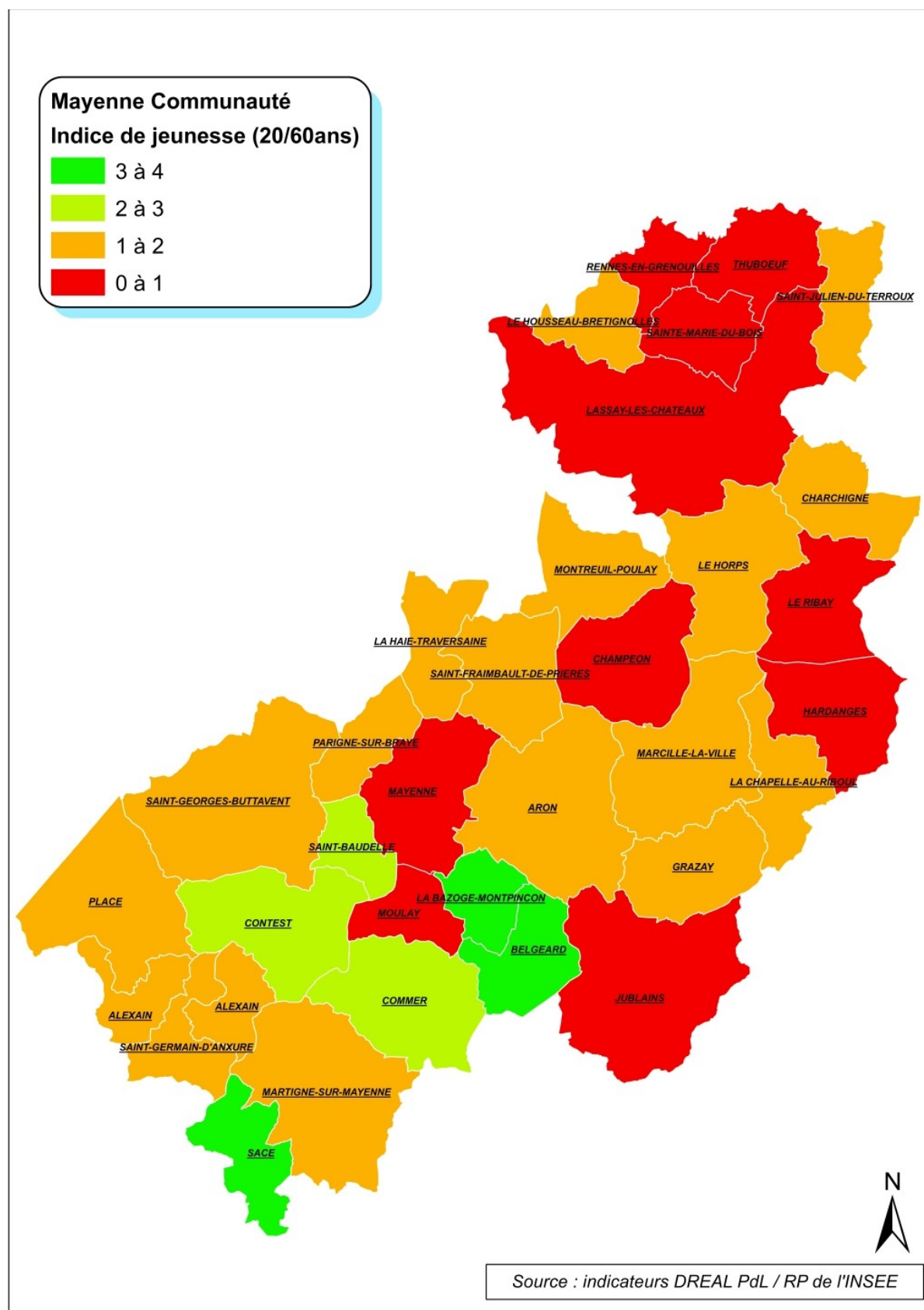
Population par tranche d'âge en % en 2011



Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / RP INSEE

En 2011, l'indice de jeunesse (rapport de la part des moins de 20 ans sur celle des plus de 60 ans) de la CCHL est de 0,82 (contre 1,04 pour le département). Les communes présentant un indice de jeunesse inférieur à la moyenne de la communauté de communes sont Hardanges (0,43), Lassay les châteaux (0,57), Rennes en Grenouilles (0,65) et Ste Marie du Bois (0,77). Par contre, Charchigné a l'indice le plus élevé avec 1,34.

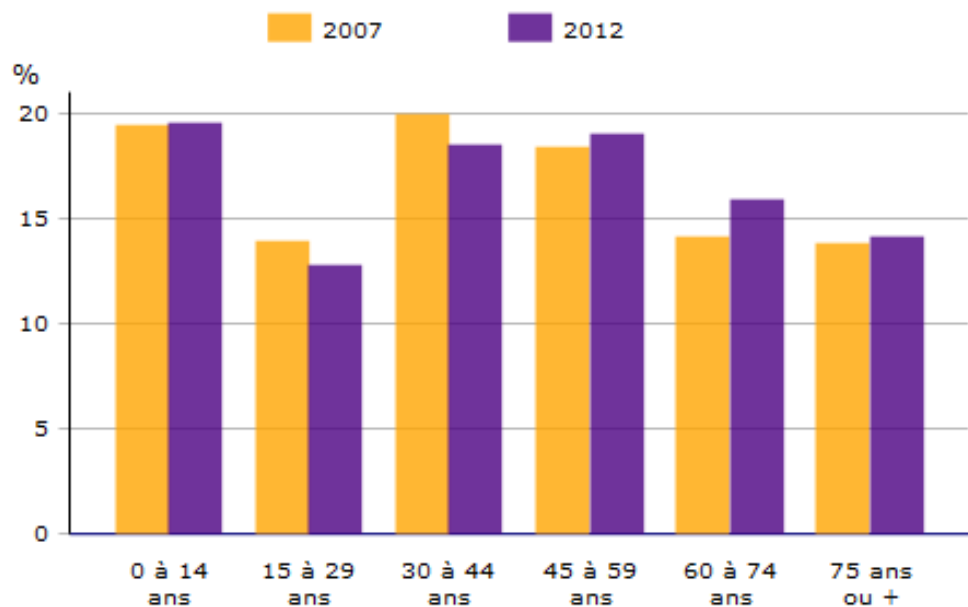
Carte n° « Part des moins de 20 ans /aux 60 ans et plus en 2011 »



En comparant les tranches d'âge de la population de 2007 et 2012, **il est constaté sur la CCHL un certain vieillissement** :

- la part des « 0-14 ans » et celle des « 75 ans et plus » sont stables ;
- mais la part des « 15–29 ans » et celle des « 30 -59 ans » sont en baisse ;
- enfin, celles des « 45 à 59 ans » et des « 60 à 74 ans » sont en hausse

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Une faible évolution du nombre de ménages dont près d'un tiers est composé de personnes vivant seules

Entre 2007 et 2012, le nombre de ménages sur la commune de Lassay a augmenté de 1% (5 % pour le département) alors que la population des ménages est en diminution de -1 % (3% pour le département). (*Informations non communiquées pour la communauté de communes*).

| | Nombre de ménages | | Population des ménages | | Evolution 2007 - 2012 | |
|---------------|-------------------|---------|------------------------|---------|-----------------------|-----------------|
| | 2012 | 2007 | 2012 | 2007 | Ménages | Pop des ménages |
| Lassay | 1 016 | 1 004 | 2 224 | 2 236 | 1% | -1% |
| CCHL | 2 974 | NC | 6 781 | NC | | |
| Dept. Mayenne | 131 347 | 125 622 | 299 868 | 292 283 | 5% | 3% |

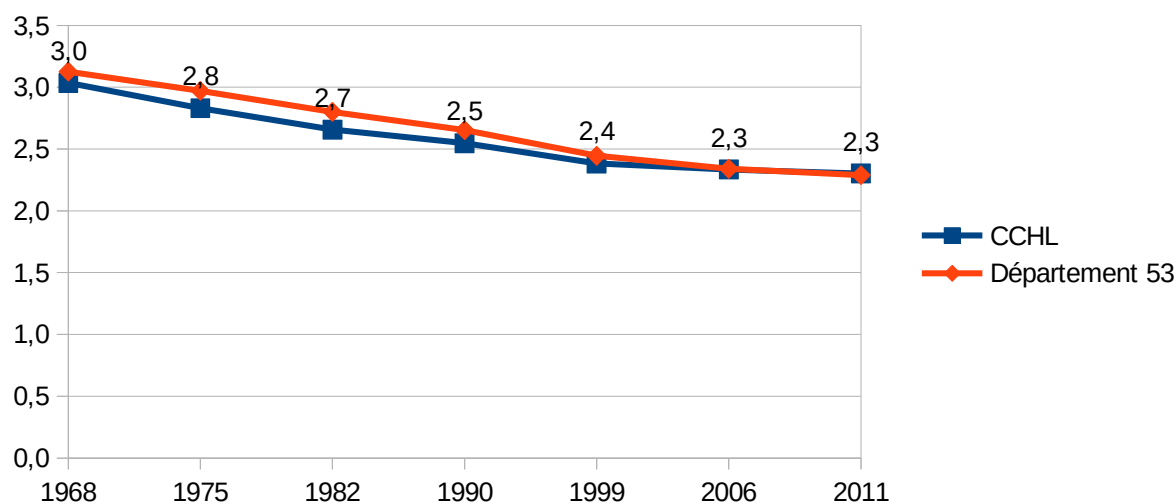
Sources : Insee, RP2007et RP2012 exploitations complémentaires.

Entre 2006 et 2011, l'évolution du nombre de ménages est de 2 % pour la CCHL. Les communes ayant une évolution supérieure à 10 % sont Ste Marie du Bois (15%), Charchigné (13%), Thuboeuf et celles enregistrant des valeurs négatives sont Le Ribay (-8%) et Le Horps (-4%).

Le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse constante : de 3 en 1968 à 2,3 en 2011 (de 3,1 à 2,3 pour le département). La variation entre les communes est peu élevée, les valeurs allant respectivement de 1,88 et 2,1 sur Hardanges et Lassay à 2,5 sur St Julien du Terroux.

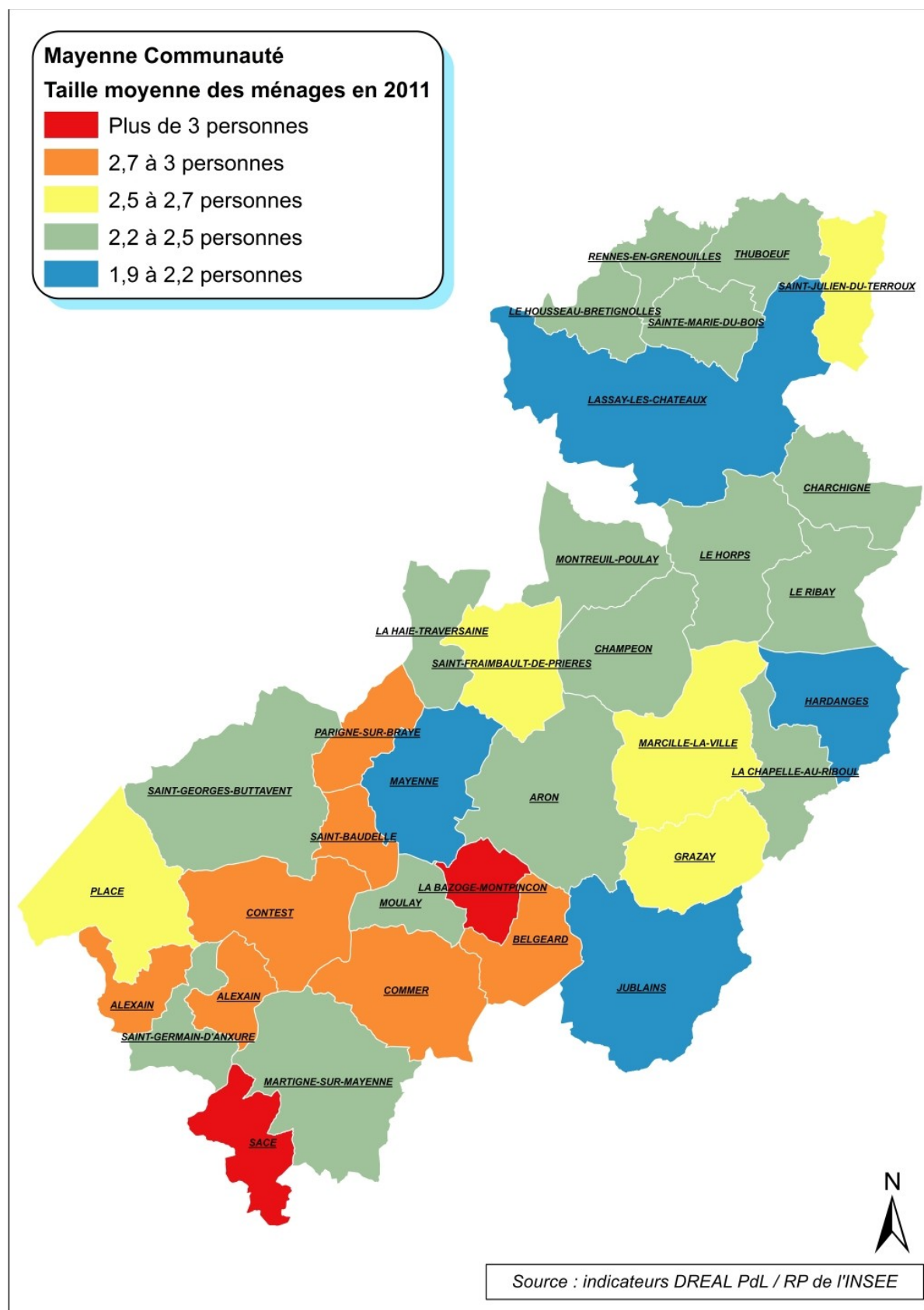
Le fait que le nombre de ménages soit en augmentation et que le nombre de personnes qui composent le ménage soient en diminution résulte des phénomènes de décohabitation, de veuvage et de séparation de couples.

Nombre de personne moyen par ménage



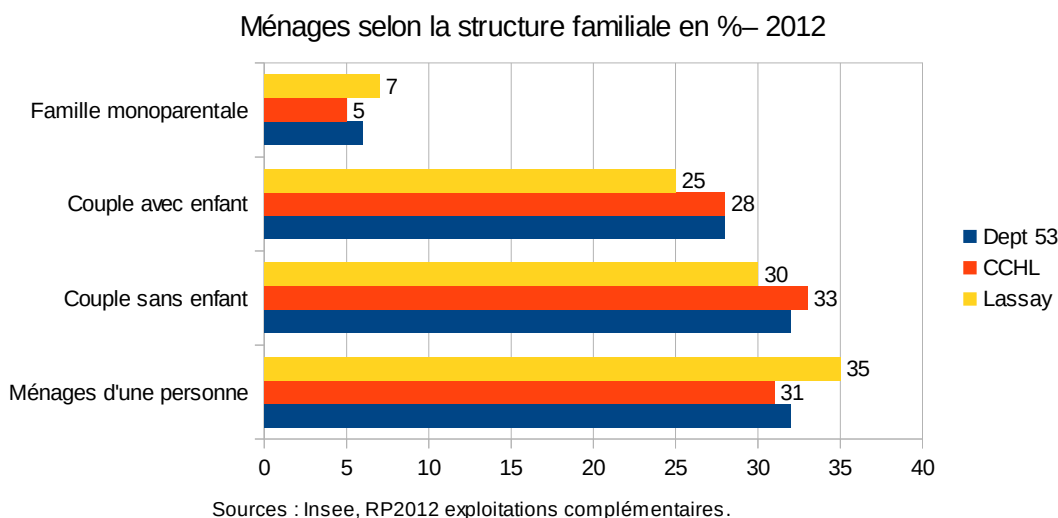
Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / RP INSEE

Carte : Taille moyenne des ménages en 2011

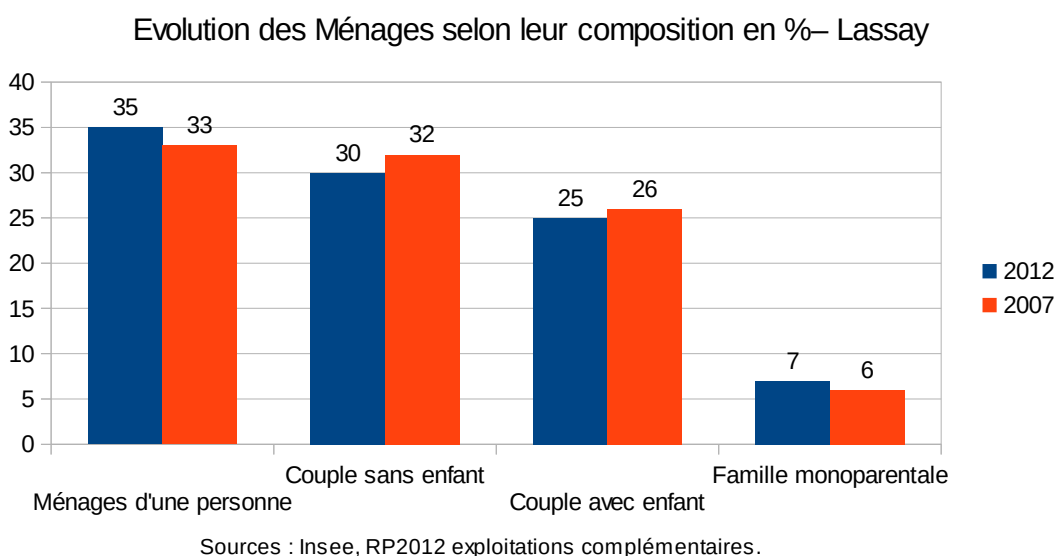


En 2012, la répartition entre les différentes compositions des ménages qui est proche de celle enregistrée pour le département, est relativement équilibrée : personnes vivant seules (31% pour 32 % sur le département), couples sans enfants (33% pour 32 % sur le département), couples avec enfants (28%, valeur similaire à celle du département) et 5 % de familles monoparentales (6 % pour le département).

La catégorie « couple sans enfant » est la plus représentative sur la CCHL (33%), alors que sur la commune de Lassay ce sont les personnes vivant seules (35%) .



Les évolutions constatées sur **Lassay** entre 2007 et 2012 (*Informations non communiquées pour la communauté de communes*), montrent une **augmentation des ménages d'une personne** (de 328 à 356) et des **familles monoparentales** (de 60 à 76) au détriment des couples avec enfants (de 264 à 256) et sans enfant (de 320 à 308)



Synthèse du diagnostic – La Population

L'analyse de l'évolution démographique montre une croissance globalement faible sur l'ensemble du territoire ainsi qu'un vieillissement marqué de la population

- **Un taux de croissance annuel moyen de 0 % sur 2007 – 2012 (pour 0,4 % sur le département). Sur cette même période, la croissance est négative sur Lassay, Le Ribay, Hardanges mais supérieure à 1 % sur les petites communes voisines à Lassay.**
- **Une croissance démographique liée au solde migratoire. Le taux de croissance annuel moyen dû au solde naturel est négatif ou nul depuis la période 1968 -1975.**
- **Une attractivité du territoire due, en partie, à la présence de 3 structures d'hébergement pour personnes âgées ainsi qu'au cadre de vie et faible coût de l'immobilier pouvant attirer des jeunes retraités et / ou la communauté anglaise.**
- **Une population plus âgée comparativement à celle du département qui tend à vieillir.**
- **Une faible évolution du nombre de ménages, de plus en plus composés de personnes vivant seules, ce qui résulte des phénomènes de décohabitation, de veuvage et de séparation de couples.**
- **Les particularités de Lassay :**
 - une population âgée qui vieillit (part des 80 ans et + deux fois plus importante que celle de la CCHL),**
 - un taux de croissance naturel négatif compensé par l'arrivée de nouveaux habitants (phénomène qui tend à se ralentir),**
 - une part plus importante de personnes vivant seules (augmentation des ménages d'une personne et des familles monoparentales)**

Enjeux :

- **Développer une offre de logement suffisante pour satisfaire à la fois les besoins des nouveaux ménages et ceux de la population en place ;**
- **Anticiper l'augmentation des besoins liés au vieillissement de la population ;**
- **Pouvoir répondre à la demande de « recentrage » sur Lassay (phénomène relativement récent qui n'apparaît pas dans les statistiques mais constaté par les professionnels de l'immobilier et élus), dont le nombre de ménages vivant seuls (avec ou sans enfants) est en augmentation.**

3 LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Une situation économique stable avec 70 % de la population active ayant un emploi et un taux de chômage relativement bas

En 2012, la population active est de 3 016, dont 2 795 ayant un emploi, soit un **taux d'emploi à 70 %**, pour 69 % à l'échelle du département.

La part des chômeurs de la population de 15 à 64 ans est de 5,5%, ce qui est légèrement inférieur à celle du département (6,4%). Ce taux est **stable** (sur Lassay 5,2 % en 2007 et 5,5 % en 2012), alors qu'il est en augmentation sur le département (de 5,4 en 2007 à 6,4 % en 2012).

Le secteur de l'industrie aurait même des **difficultés au niveau du recrutement des salariés**, que ce soit sur des postes qualifiés ou non. Ce constat est lié en partie au vieillissement de la population.

| Population de 15 à 64 ans par type d'activité en % - en 2012 | | |
|--|--------------|----------------|
| | CCHL | Dept 53 |
| Ensemble | 4 013 | 187 453 |
| Actifs | 75,2 | 75,4 |
| actifs ayant un emploi | 69,7 | 69,0 |
| chômeurs | 5,5 | 6,4 |
| Inactifs | 24,8 | 24,6 |
| élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés | 6,6 | 8,5 |
| retraités ou préretraités | 12,2 | 10,6 |
| autres inactifs | 6,0 | 5,4 |

Sources : Insee, RP2012 exploitations principales.

Une sur représentation des retraités, agriculteurs et ouvriers au niveau des catégories socio professionnelles

Comparativement à l'échelle du département, les catégories les plus sur représentées sur la CCHL sont les agriculteurs (7 % pour 3 %), ouvriers (20 % pour 18%) et retraités (37 % pour 31%). Les sous représentées sont les cadres et professions intermédiaires (respectivement 2 % et 8 % pour 5 % et 12%)

| Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle en 2012 | | |
|--|--------------|------------------------|
| | CCHL en % | Département 53 en % |
| Ensemble | 5612 | 100 |
| Agriculteurs exploitants | 403 | 7 |
| Artisans, commerçants, chefs d'entreprise | 160 | 3 |
| Cadres et professions intellectuelles sup. | 112 | 2 |
| Professions intermédiaires | 423 | 8 |
| Employés | 815 | 15 |
| Ouvriers | 1135 | 20 |
| Retraités | 2080 | 37 |
| Autres personnes sans activité professionnelle | 484 | 9 |

Sources : Insee, RP 2012 exploitations complémentaires.

En termes d'emplois, les secteurs de l'agriculture et de l'industrie agroalimentaire bien représentés

En 2012, le nombre d'emplois est de 2 352, dont 1 119 sur Lassay (soit, 48 % des emplois).

Entre 2007 et 2012, **Lassay a connu une augmentation de 102 emplois, soit une croissance de 10%**, ce qui est nettement supérieure à celle du département (-0,2%). *Données non communiquées pour la CCHL*

| | Nombre d'emplois dans la zone | | | |
|----------------|-------------------------------|--------------|-----------|-------|
| | 2007 | 2012 | Evolution | |
| Lassay | 1 017 | 1 119 | 102 | 10,0% |
| CCHL | NC | 2 352 | | |
| Département 53 | 128 290 | 128 017 | -273 | -0,2% |

Sources : Insee, RP2007 et RP2012

Les secteurs d'activités les plus représentés en termes de nombre d'emplois sont :

- l'industrie avec **l'agroalimentaire comme principale activité** (698, soit 28 % pour 21 % à l'échelle du département),
- l'administration, enseignement, santé, action sociale (633, soit 25 % pour 28 % à l'échelle du département),
- les commerces, transport, service (525 soit 21 % pour 35 % à l'échelle du département)
- et l'agriculture (494, soit 20 % pour 8 % à l'échelle du département).

Comparativement au département, **les parts du nombre d'emplois du secteur de l'industrie mais surtout de l'agriculture sont sur représentées** au détriment du secteur tertiaire.

| | CCHL | | Dept 53 |
|--|------|------|---------|
| | | en % | en % |
| Ensemble | 2524 | 100 | 100 |
| Agriculture | 494 | 20 | 8 |
| Industrie | 698 | 28 | 21 |
| Construction | 175 | 7 | 8 |
| Commerce, transports, services divers | 525 | 21 | 35 |
| Administration publique, enseignement, santé, action sociale | 633 | 25 | 28 |

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires lieu de travail.

A Lassay, les 3 secteurs d'activité ayant gagné des emplois entre 2007 et 2012 sont « l'industrie », « l'agriculture » et « l'administration, enseignement, santé, action sociale » (*Informations non communiquées pour la communauté de communes*).

Emplois selon le secteur d'activité- Lassay les châteaux

| | 2012 | | 2007 |
|--|------|------|------|
| | | en % | en % |
| Ensemble | 1165 | 100 | 100 |
| Agriculture | 152 | 13 | 9 |
| Industrie | 264 | 23 | 21 |
| Construction | 100 | 9 | 11 |
| Commerce, transports, services divers | 273 | 24 | 29 |
| Administration publique, enseignement, santé, action sociale | 375 | 32 | 30 |

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires lieu de travail.

Des établissements actifs majoritairement liés au secteur « agriculture, sylviculture, pêche » et 80 % n'embauchant pas de salariés

Au 31 décembre 2012, la CCHL compte **942 établissements actifs** :

- **756 n'embauchent pas de salariés** (dont 475 établissements dans le secteur est « agriculture, sylviculture, pêche »)

- 14 embauchent entre 20 et 49 salariés (tous secteurs d'activité confondus, excepté en agriculture)

- **4 embauchent plus de 50 salariés** dans le secteur agroalimentaire (Lactalis et SOFRAL) et de l'administration publique, santé (2 EHAPD). Sur ces 4 établissements, 3 sont situés à Lassay (les 2 EHPAD et Sofral).

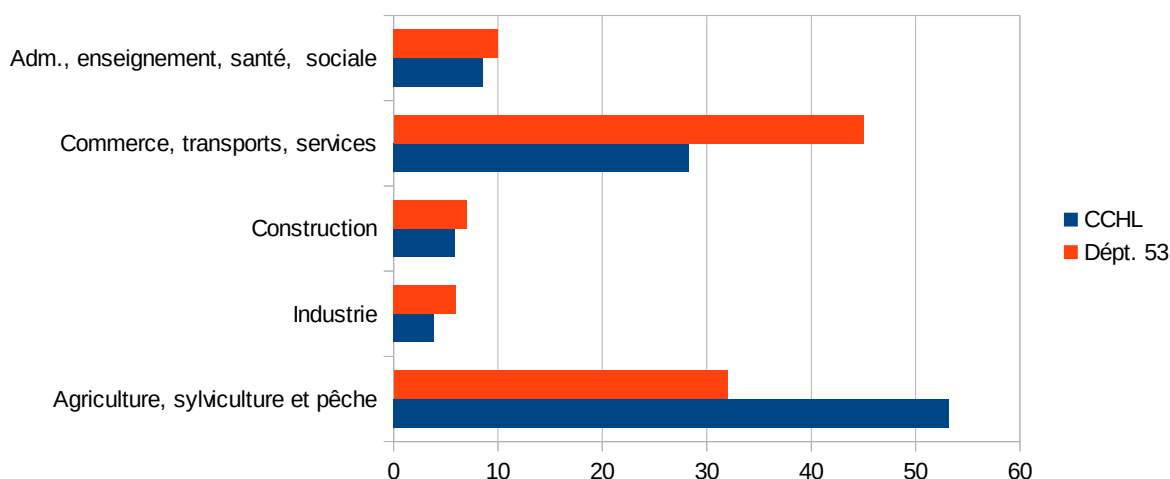
Le secteur de l'agriculture, sylviculture et pêche compte 501 établissements, soit 53 % de l'ensemble des établissements actifs (contre 32 % sur le département). La part des établissements de « commerce, transport, service » n'est que de 28 % pour 45 % à l'échelle du département.

Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2012

| | CCHL | | Dépt. 53 |
|--|------------|------------|------------|
| | | % | |
| Ensemble | 942 | 100 | 100 |
| Agriculture, sylviculture et pêche | 501 | 53 | 32 |
| Industrie | 37 | 4 | 6 |
| Construction | 56 | 6 | 7 |
| Commerce, transports, services divers | 267 | 28 | 45 |
| dont commerce et réparation automobile | 72 | 8 | 12 |
| Administration publique, enseignement, santé, action sociale | 81 | 9 | 10 |

Source : Insee, CLAP.

Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre, en % - 2012



Source : Insee, CLAP.

Des postes salariés principalement pourvus dans le secteur de l'industrie

Les 942 établissements actifs présents sur la CCHL génèrent **1 655 postes salariés principalement pourvus dans le secteur de l'industrie (44 % des postes, pour 25 % à l'échelle du département).**

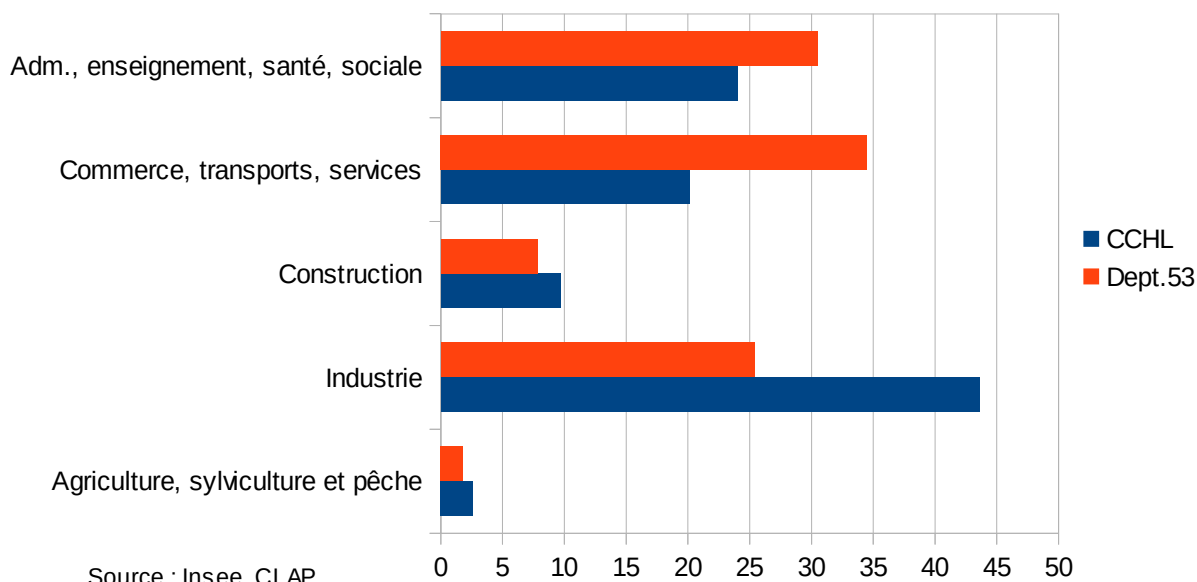
Comparativement au département, le secteur tertiaire est sous représenté.

Les postes salariés représentent 73 % des emplois pour 84 % à l'échelle du département. Ce constat est dû au nombre relativement important d'exploitations agricoles.

| Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2012 | | | |
|---|-------------|----------|-----------------|
| | CCHL | | Dépt. 53 |
| | | % | |
| Ensemble | 1655 | 100 | 100 |
| Agriculture, sylviculture et pêche | 43 | 2,6 | 1,8 |
| Industrie | 721 | 43,6 | 25,4 |
| Construction | 161 | 9,7 | 7,8 |
| Commerce, transports, services divers | 333 | 20,1 | 34,5 |
| dont commerce et réparation automobile | 143 | 8,6 | 12,4 |
| Administration publique, enseignement, santé, action sociale | 397 | 24 | 30,5 |

Source : Insee, CLAP.

Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre, en % - 2012



Source : Insee, CLAP.

Un territoire économiquement peu attractif, avec une polarisation sur la commune de Lassay

En 2012, la CCHL est un territoire économiquement peu attractif puisqu'il compte **2 352 emplois pour 2 824 actifs ayant un emploi et résidant sur le territoire**.

Lassay concentre l'activité économique de la CCHL ; en 2012, la commune comptabilise:

- 1 119 emplois pour 911 actifs ayant un emploi et résidant sur la commune
- 48 % des emplois de la CCHL
- son indicateur de concentration d'emplois est de 123 (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) contre 83 pour la CCHL et 98 pour le département

| | Emploi et activité en 2012 | | |
|--|----------------------------|-------|----------------|
| | Lassay | CCHL | Département 53 |
| Nombre d'emplois dans la zone | 1 119 | 2 352 | 128 017 |
| Actifs ayant un emploi résidant dans la zone | 911 | 2 824 | 130 145 |
| Indicateur de concentration d'emploi | 122,8 | 83,3 | 98,4 |

Sources : Insee, RP2012 exploitations principales lieu de résidence, lieu de travail

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Une majorité d'actifs ne travaillant pas dans leur commune de résidence et se déplaçant en voiture

En 2012, la majorité (62%) des actifs ayant un emploi ne travaillent pas dans leur commune de résidence. Cela représente 1 753 personnes.

Sur Lassay, cette part est moins importante car 53% des actifs ayant un emploi résident dans la commune (en 2007, cette proportion était la même).

| | Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone – 2012 | | | | |
|--|---|------------|-------------|------------|------------|
| | Lassay | | CCHL | | Dept. 53 |
| | Nbre | % | Nbre | % | % |
| dans la commune de résidence | 485 | 53 | 1069 | 38 | 38 |
| dans une commune autre que la commune de résidence | 425 | 47 | 1 753 | 62 | 62 |
| Total | 910 | 100 | 2822 | 100 | 100 |

Sources : Insee, RP2012 exploitations principales.

Pour les déplacements domicile - travail, **les actifs utilisent majoritairement leur voiture** (76% des trajets / 91 % des ménages ont au moins une voiture et 44 %, 2 voitures et plus). La distance moyenne du trajet entre le domicile et le lieu de travail est de 23 km (38 km pour les résidents de Charchigné et 45 Km pour Ste Marie du Bois), pour un temps moyen de 23 minutes (moyenne similaire à celle du département).

Les **transports en commun sont quasi non utilisés** (0,3 % des trajets, utilisés sur Le Horps et La Chapelle au Riboul). Deux lignes régulières du réseau de transport collectif du Conseil Départemental desservent le territoire : Mayenne – Lassay les Châteaux et St Pierre des Nids – Mayenne.

Des revenus moyens peu élevés permettant à 70 % des ménages d'accéder à un logement social

En 2013, la CCHL comptabilise 3 061 foyers fiscaux, dont **56% sont non imposables** (49% pour le département). Pour cinq communes sur les 13 de la CCHL, plus de 60 % des ménages ne sont pas imposables : Hardanges, Le Ribay (66%), Le Housseau Brétignoles (63%), Montreuil Poulay (62%), Le Horps (60%).

Le revenu brut moyen déclaré par ménage est de 30 039€ (33 850€ pour le département). Les revenus moyens par commune vont de de 23 313€ pour Hardanges à 33 500 pour Lassay.

De part ces revenus peu élevés, **20 % des ménages sont considérés comme étant sous le seuil de pauvreté** (16 % pour le département).

En 2013, 2 142 ménages, soit **70 % des ménages, pourraient accéder à un logement social, dont la moitié d'entre eux à un logement très social** (en 2014, les plafonds de ressources des ménages éligibles sont de 20 013€ pour une personne et 38 800€ pour 4 personnes):

- 1 071 ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM et peuvent accéder à un PLA-I (logement très social)
- 1 071 ménages ont des revenus compris entre 60 et 100% des plafonds HLM et peuvent accéder à un PLUS (logement social)

| | Nombre de ménages | % de ménages avec revenu | | | |
|------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------------------|--|--------------------|
| | | < 60% plafond HLM | compris entre 60% et 100% plafond HLM | compris entre 100% et 130% plafond HLM | > 130% plafond HLM |
| Lassay | 1 054 | 31% | 33% | 17% | 19% |
| CCHL | 3 061 | 35% | 35% | 15% | 14% |
| Département 53 | 130 207 | 28% | 35% | 18% | 19% |
| Pays de la Loire | 1 555 913 | 26% | 33% | 18% | 23% |

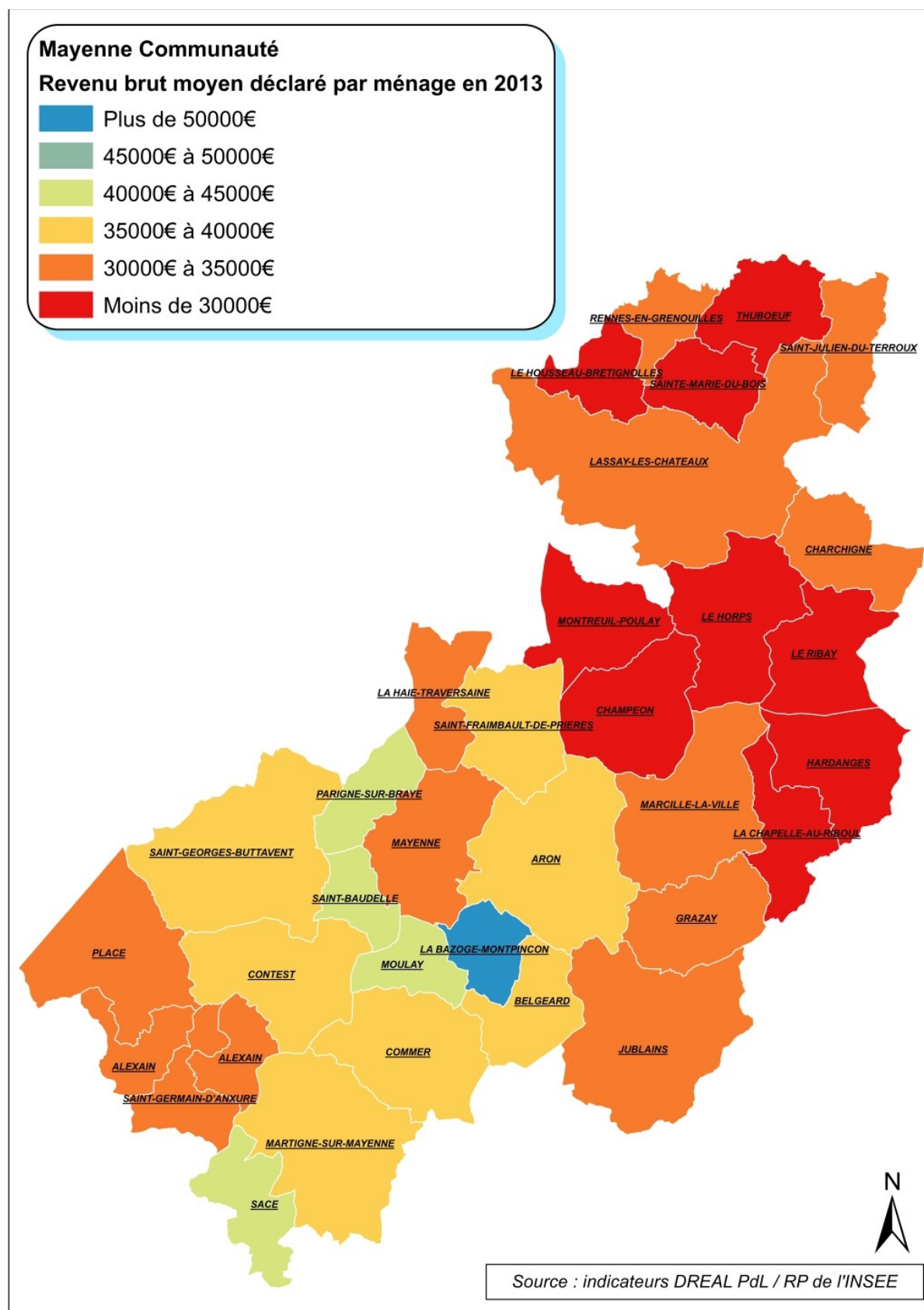
Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / FILOCOM 2013

Aussi, **près de la moitié (45%) des locataires du parc privé pourraient prétendre, de part leurs revenus, à un logement très social (PLA-I).**

| | nb de RP occupées par un locataire privé | nb de locataires privés avec revenu < 60% plafond HLM | |
|------------------|--|---|------------|
| Lassay | 202 | 82 | 41% |
| CCHL | 527 | 239 | 45% |
| Département 53 | 28 092 | 10 330 | 37% |
| Pays de la Loire | 338 471 | 108 126 | 32% |

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

Carte n°: Revenu brut moyen déclaré par ménage en 2013



Synthèse du diagnostic – Le Contexte Économique

- **Une situation économique qui se maintient** : un nombre d'emplois en progression sur Lassay (10% entre 2007 et 2012), un taux de chômage stable et légèrement inférieur à celui du département (voir quelques difficultés de recrutement aussi bien sur des postes qualifiés ou non)
- **Un taux d'emploi similaire à celui du département (70%), avec deux secteurs phares** : l'agriculture (53 % des établissements actifs et 20 % des emplois) et l'industrie (44 % des salariés du territoire) avec comme principal secteur l'agroalimentaire
- **Des établissements actifs de petite taille représentatifs, d'un modèle économique agricole** : 80 % n'emploient pas de salariés et 4 en embauchent plus de 50 dans les secteurs de l'agroalimentaire et de la santé (EHPAD) .
- **Un territoire économiquement peu attractif avec une concentration de l'activité sur la commune de Lassay** : 48 % des emplois de la CCHL, un nombre d'emplois (1 119) supérieur à celui des actifs ayant un emploi résidant sur la commune (911)
- **Des trajets domicile / travail d'une moyenne de 23 km avec un usage dominant de la voiture** : 1 753 actifs ayant un emploi ne travaillent pas dans leur commune de résidence
- **Des revenus peu élevés comparativement, à ceux du département** : 56 % des ménages non imposables (49 % à l'échelle du département), un revenu brut moyen déclaré de 30 039€ (pour 33 850€ à l'échelle du département), 20 % des ménages sous le seuil de pauvreté (16 % pour le département)
- **Des revenus limités permettant à près des 3/4 des ménages (70%) d'être éligibles au logement locatif social**

Enjeux :

- **Développer des conditions d'habitat permettant à Lassay les Châteaux de concilier attractivité économique et attractivité résidentielle ;**
- **Développer une offre de logement bon marché (en accession comme en location) pour satisfaire la demande des ménages les plus modestes**

4 LE PARC DE LOGEMENTS

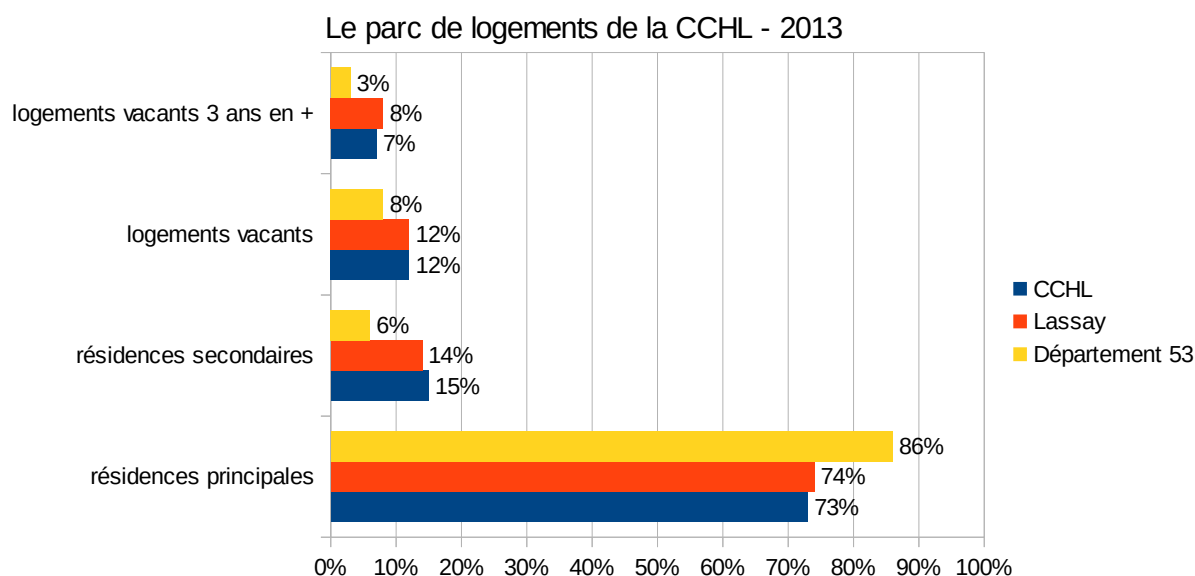
Une très faible évolution du nombre de logements avec une part importante de résidences secondaires et de logements vacants

En 2013, la CCHL compte un parc de 4 254 logements qui se répartissent en :

- 3 105 résidences principales
- 638 résidences secondaires
- 510 logements vacants (dont 298 depuis au moins 3 ans)

| | 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 | |
|------------------|-------------------------|--|-----------------------------|--------------|-----------------------------|------------|------------------------|------------|--|------------|
| Lassay | 1 444 | 10% | 74% | 1 069 | 14% | 202 | 12% | 173 | 8% | 116 |
| CCHL | 4 254 | 11% | 73% | 3 105 | 15% | 638 | 12% | 510 | 7% | 298 |
| 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



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

Le parc de logements de Lassay qui concentre un tiers du parc de la CCHL (33 %) ne présente pas de particularités spécifiques au regard des caractéristiques du parc de la CCHL.

Comparativement au parc du département, il est constaté :

- **une très faible évolution du nombre de logements** : entre 1999 et 2013, **le taux d'évolution a été de 11 %** (16% pour le département et 22 % pour la région) faisant passer le nombre de logements de 3825 à 4 254, soit une augmentation de 429 logements en 15 ans (**moyenne annuelle de 28 nouveaux logements par an** en construction neuve et rénovation).

Cette évolution a été davantage marquée sur les communes de Thuboeuf (23 %), Charchigné (20%), Chappelle au Riboul (13%), Champéon (18%), Le Horps (15%),

Le Housseau B. (14%). Différentes raisons peuvent être avancées : commercialisation de lotissements, proximité de la ville centre et d'activités économiques, volonté communale de construction de logements locatifs sociaux, opérations de rénovation de logements inoccupés (en lien avec une importante demande en résidence secondaire),

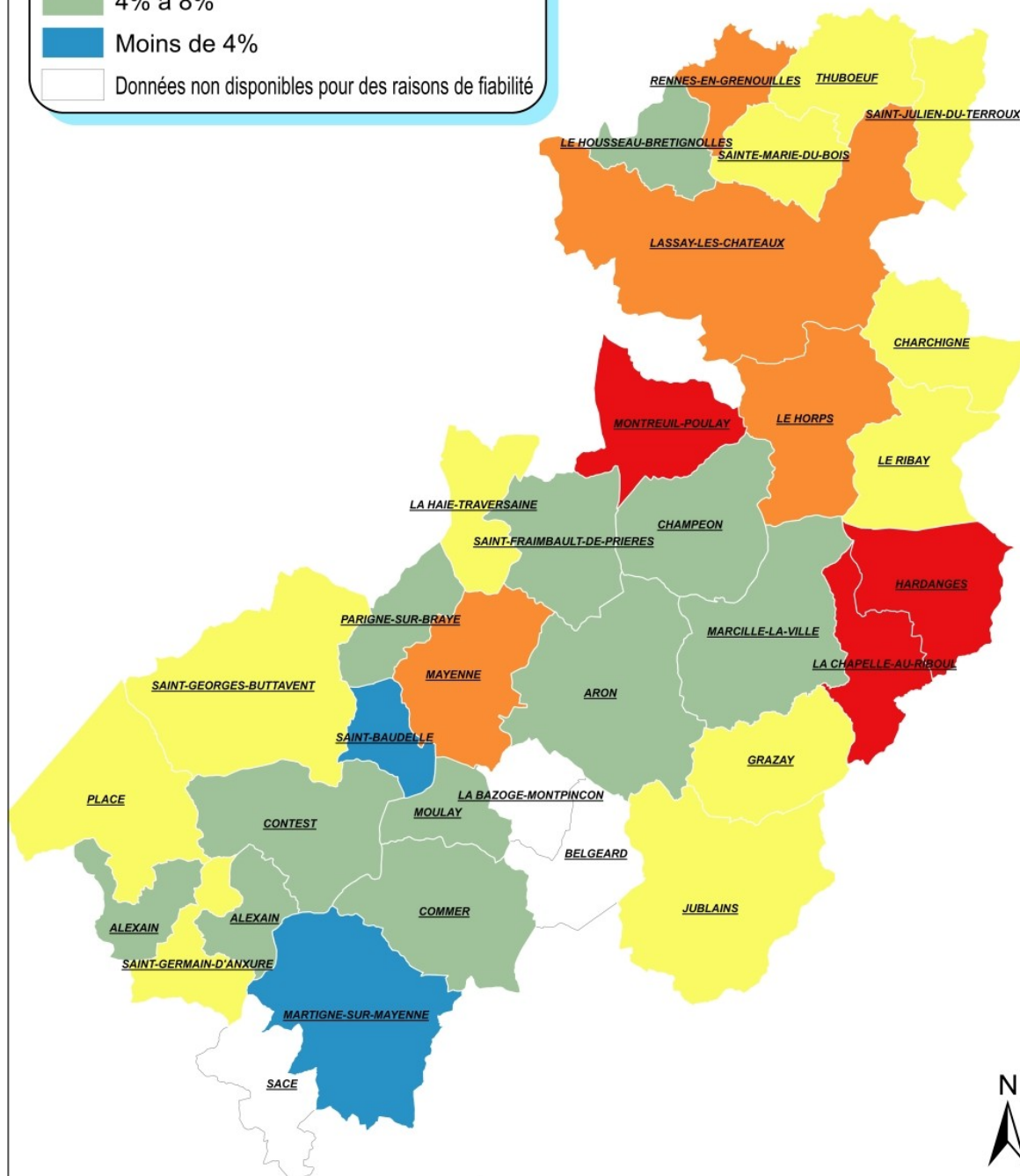
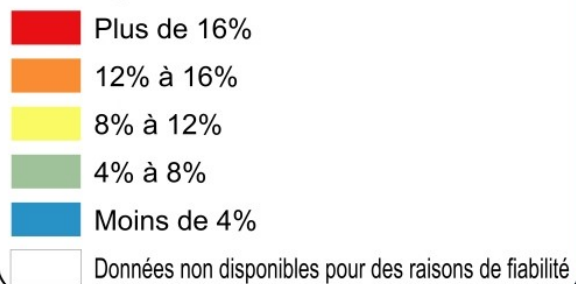
La commune de Couterne et d'Haleine situées dans l'Orne, disposent d'une usine de produits chimiques (PCAS) qui est soumise, depuis 2003, à un Plan de Prévention des Risques Technologiques limitant les constructions dans un certain périmètre. De ce fait, la commune de Thuboeuf a pu accueillir des ménages souhaitant s'installer sur ce secteur (cela explique, en partie, son taux d'évolution du parc de logements relativement élevé).

A contrario, sur d'autres communes, le parc de logements a très peu évolué sur ces 15 dernières années du fait, en partie, de leur éloignement, du manque de services... : Hardanges (aucun logement supplémentaire), Le Ribay, Montreuil Poulay, Rennes en Grenouille, St Julien du Terroux (évolution de 6% entre 1999 et 2013).

- **une part de résidences principales moins élevée (73 % pour 86% sur le département) du fait de la présence très marquée de résidences secondaires (15 % pour 6%) ainsi que de logements vacants (12 % pour 8%)**
- **une vacance structurelle puisque les logements vacants depuis au moins 3 ans représentent 7 % du parc de logement (3 % pour le département et 2 % pour la région)**

Mayenne Communauté

% de logements vacants en 2013



Source : indicateurs DREAL PdL / Filicom d'après DGI

La part des **logements vacants est élevée** (12%) **et en augmentation : dder à la Dreal les données Filocom 2010 pour comparer** , atteignant plus de 15 % du parc sur quatre communes : La Chapelle au Riboul (18%), Hardanges, Montreuil Poulay (16%), Rennes en grenouille (15%).

Cette vacance peut être caractérisée de **structurelle car sur les 510 logements vacants, 298 le sont depuis au moins 3 ans (dont 116 sur Lassay)**. Ce phénomène est particulièrement marqué dans les centres bourgs (habitat ancien ne répondant plus aux attentes : absence de garage, d'extérieur, de luminosité, d'accessibilité).

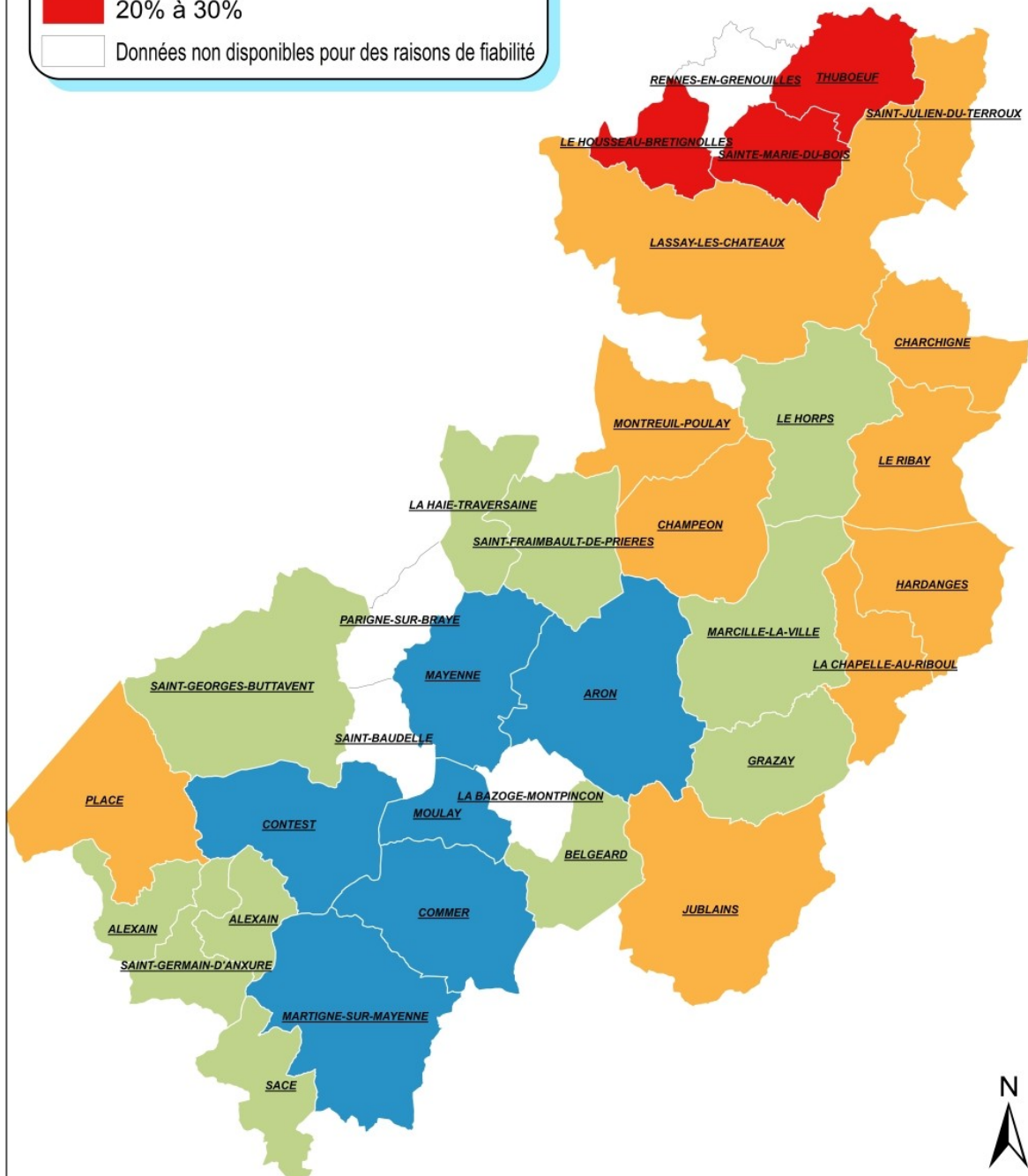
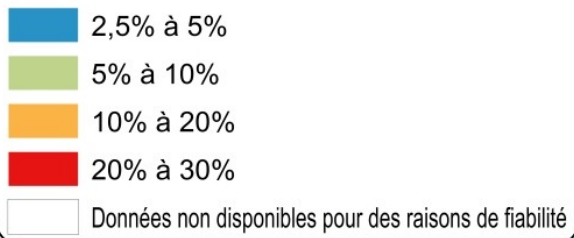
La présence d'habitat ancien, le manque d'attractivité du territoire associés à des ménages ayant des revenus faibles ne pouvant investir favorisent la dégradation, et à terme la vacance du parc (certains propriétaires bailleurs n'ayant pas les moyens d'entreprendre des travaux de rénovation ne peuvent louer leur bien et ne trouvent d'ailleurs aucun acquéreur pour l'achat de leur bien).

Cette vacance peut être mise, également, en **lien avec la présence importante de résidences secondaires**. Dans certains cas, des maisons sont « abandonnées » depuis plusieurs années, sans que les communes puissent retrouver le propriétaire, d'autant plus, lorsque ce dernier est d'origine anglaise. Cela empêche aussi bien la vente du bien que de la mise en place d'un arrêté de péril lorsque se pose des problèmes de sécurité. Les communes d'Hardanges, Montreuil Poulay, Ste Marie du Bois et Rennes en Grenouilles sont confrontées à ce problème.

La commune de **Lassay**, étant classée « petite cité de caractère » et disposant d'une ZPPAUP, a mené en 2015 une étude sur l'aménagement de son centre en prenant en compte la vacance des immeubles. **La commune souhaite par la suite acquérir et rénover de façon innovante (prise en compte de l'accessibilité, de l'énergie...) un immeuble en vue d'en faire une opération témoin. L'objectif est de démontrer qu'une rénovation répondant aux nouvelles exigences est possible en centre bourg**. De plus, ce type d'opération pourrait permettre aux personnes vieillissantes de s'installer dans le centre bourg à proximité des services (et de l'EHPAD des Tilleuls qui peut étendre sa prestation de services aux non résidents).

Mayenne Communauté

% de résidences secondaires en 2013



Source : indicateurs DREAL PdL / Filicom d'après DGI

La part des résidences secondaires est également particulièrement élevée et en fait une spécificité du parc de la CCHL : 15 %, soit 634 logements (6 % sur le département). Pour 4 communes situées au nord du territoire, limitrophes au département de l'Orne, cette part représente plus de 20 % de leur parc de logements : Le Housseau Brétignolles (29%), Ste Marie du bois (27%), Thuboeuf (22%), St Julien du Terroux (20%).

Depuis une 20 – 30 ans, la communauté anglaise est particulièrement présente sur le secteur. On constate également l'achat de maisons secondaires par des ménages originaires de la région parisienne. Généralement, ces nouveaux arrivants investissent en vue de leur retraite et recherchent plutôt des maisons anciennes de caractère.

Les prix de l'immobilier relativement bas ainsi que les atouts paysagers et patrimoniaux favorisent le choix de l'acquisition d'une résidence secondaire sur le territoire.

Du fait de **l'éloignement des propriétaires**, il peut être constaté un **manque d'entretien ainsi que des travaux de rénovation non aboutis et d'une qualité moyenne.**

Des résidences principales majoritairement composées de maisons individuelles et occupées par des propriétaires occupants

En 2013, le parc de résidences principales est **constitué à 95 % de maisons individuelles**, le type collectif étant très peu répandu (10 % au Hors du fait du foyer logement, 7 % à Lassay, 6 % à Champéon et au Ribay).

Le statut de propriétaire occupant est dominant : 71% des résidences principales sont occupées par des propriétaires occupants (contre 65% à l'échelle du département). Ce taux varie de 63 % à Thuboeuf (du fait du parc locatif privé qui représente 28 % des résidences principales) à plus de 80 % pour les communes de Ste Marie du Bois (87%) et Le Housseau Brétignolles (83%).

La part des résidences principales occupées par des locataires du parc privé est inférieure à celle du département (17 % pour 21 % sur le département) ; les communes de **Champéon et surtout Thuboeuf se démarquent** avec respectivement une représentation de 20 % et 28 %.

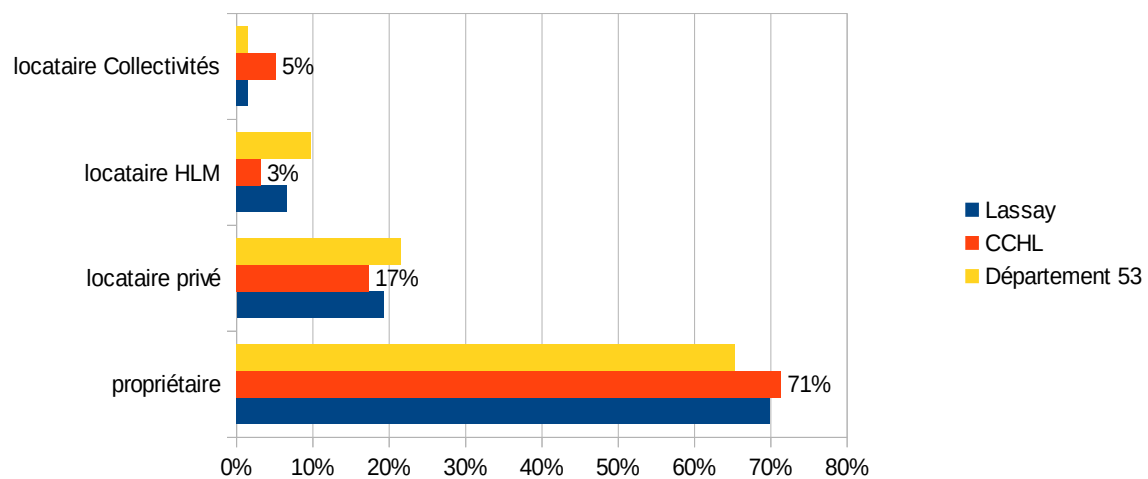
La part des résidences principales occupées par des locataires du parc public est très faible : seulement 3% (pour 10 % à l'échelle du département) . Pour compenser ce manque les communes et établissements publics (CCHL et Sivom) ont constitué **un parc de logements conventionnés qui représente 5 % des résidences principales** (pour 1 % à l'échelle du département). Cette caractéristique est une particularité du parc locatif de la CCHL.

Que ce soit au niveau du parc locatif conventionné ou privé, les bailleurs ne semblent pas rencontrer de difficultés pour la location de leur bien, à la condition que le montant des loyers reste raisonnable. Il semblerait, du point de vue des élus, que l'offre ne soit pas suffisante pour répondre aux demandes notamment sur les communes de Charchigné, La Chapelle au Riboul, Lassay, Le Housseau Brétignolles, Rennes en Grenouilles, Thuboeuf.

| | Résidences principales | Résidences Principales occupées par | | | | | RP individuelles |
|------------------|------------------------|-------------------------------------|--------------------|------------------|----------------------------|--------------------------|------------------|
| | | leur propriétaire | un locataire privé | un locataire HLM | un locataire Collectivités | un autre type d'occupant | |
| Lassay | 1 064 | 70% | 19% | 7% | 2% | 3% | 93% |
| CCHL | 3 102 | 71% | 17% | 3% | 5% | 3% | 95% |
| Département 53 | 133 773 | 65% | 22% | 10% | 1% | 2% | 80% |
| Pays de la Loire | 1 611 766 | 64% | 21% | 12% | 1% | 1% | 73% |

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

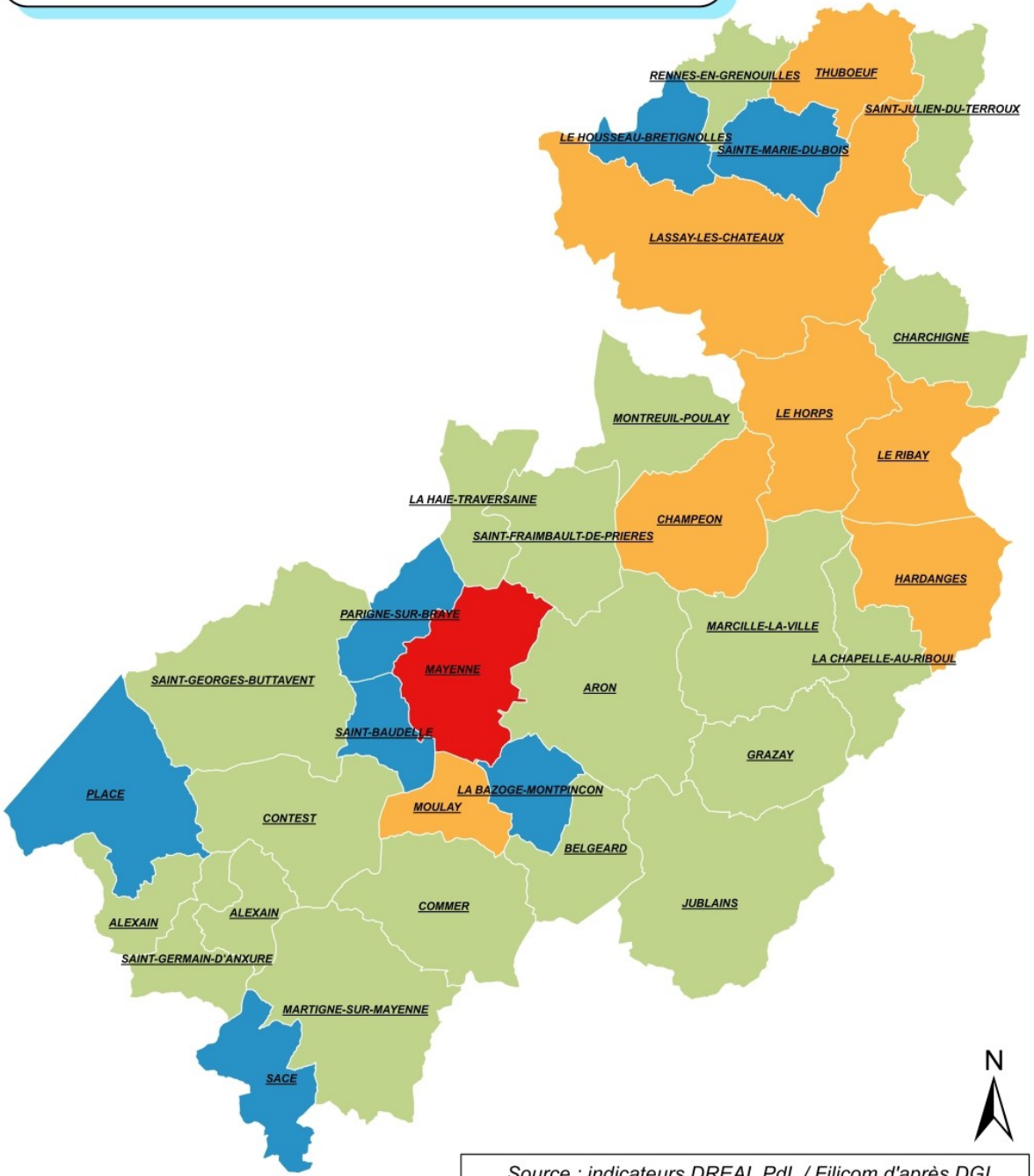
Statut d'occupation des résidences principales - 2013



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

Mayenne Communauté
% de résidences principales occupées par leur propriétaire

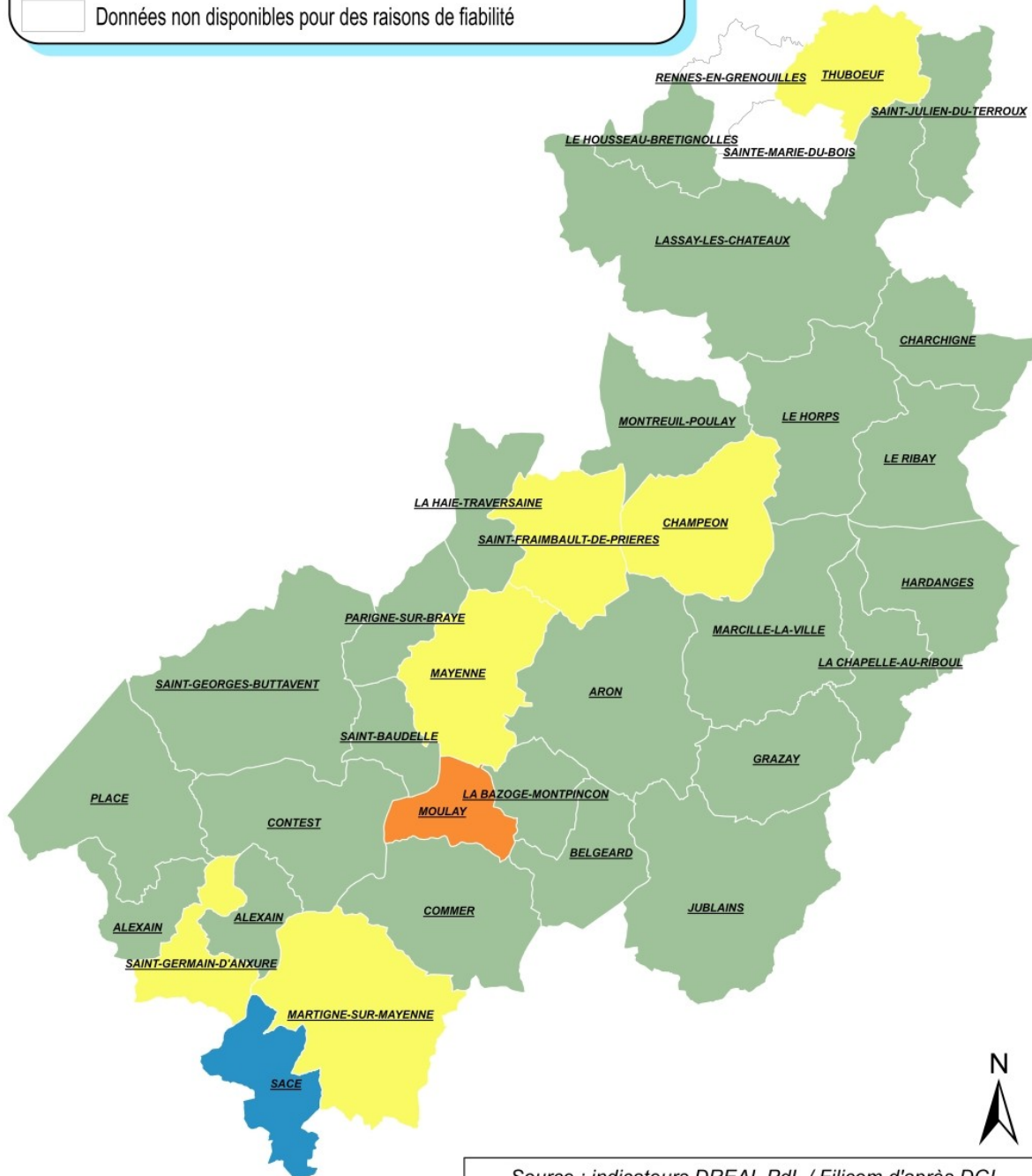
- 80% à 90%
- 70% à 80%
- 60% à 70%
- 50% à 60%



Source : indicateurs DREAL PdL / Filicom d'après DGI

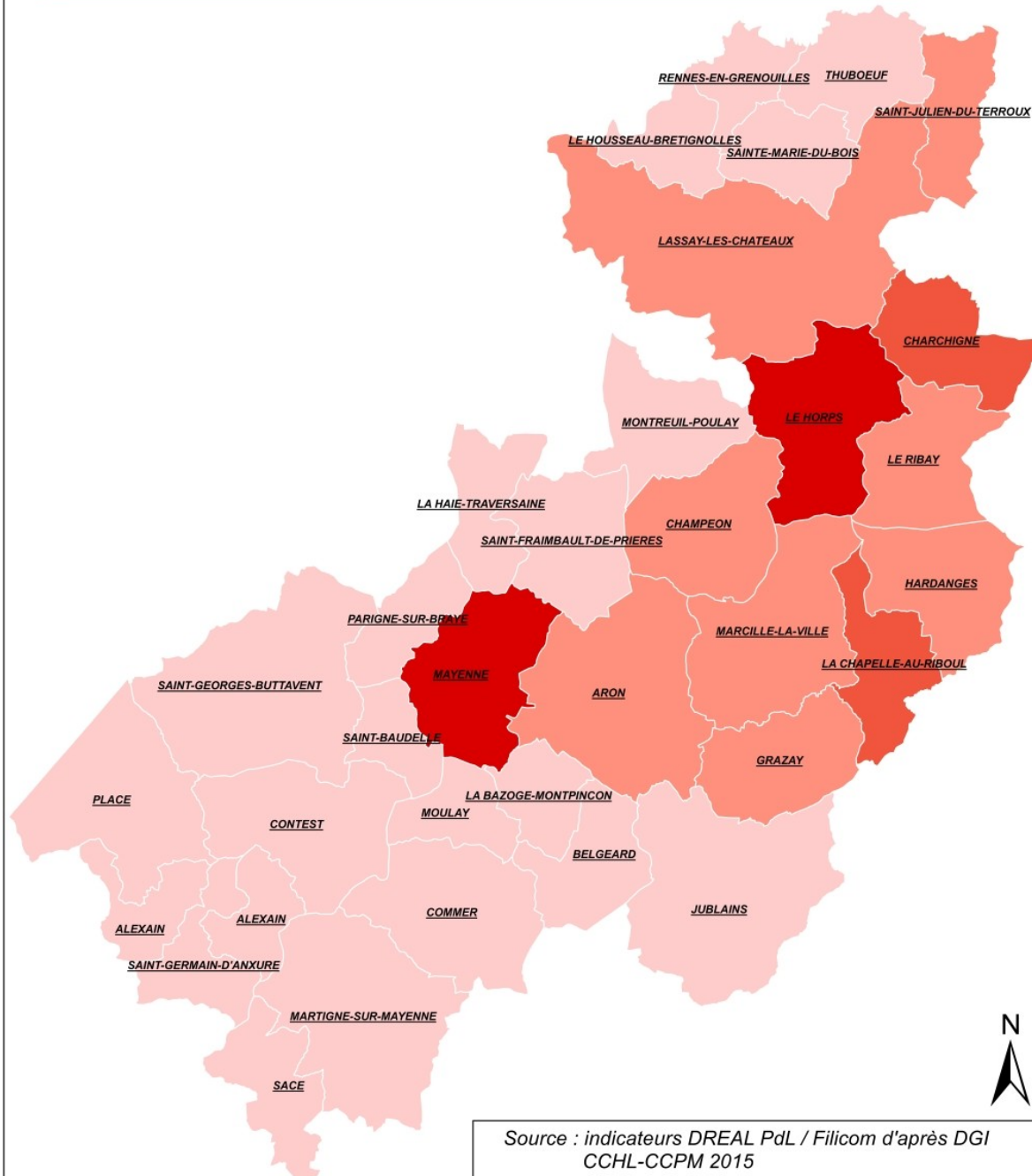
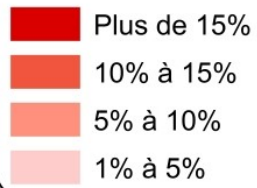
Mayenne Communauté

% de résidences principales occupées par un locataire privé en 2013



Mayenne Communauté

% de résidences principales occupées par un locataire du parc conventionné privé et public



Un parc de résidences principales ancien présentant de réelles opportunités en termes d'amélioration de l'habitat

Sur la CCHL, le parc des résidences principales est ancien : **la part des logements construits avant 1949 est près de 2 fois supérieure à celle du département** (60% contre 37 %) du fait du nombre très limité des constructions neuves sur les dernières années, voir décennies.

Les communes dont la population est inférieure à 300 habitants présentent un parc plus ancien que sur les autres communes de la CCHL avec plus de 70 % des résidences principales construites avant 1949, excepté sur Le Housseau Brétignolles où ce taux est de 63 %.

| | % de Résidences Principales construites | | |
|------------------|---|------------|------------|
| | Nbre de RP | avant 1949 | après 1989 |
| Lassay | 1 064 | 55% | 17% |
| CCHL | 3 102 | 60% | 18% |
| Département 53 | 133 773 | 37% | 25% |
| Pays de la Loire | 1 611 766 | 28% | 30% |

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

D'après les données de la Direction Générale des Impôts de 2013, **258 résidences principales seraient classées dans les catégories cadastrales 7 et 8** (ce qui correspond à un très mauvais état du bâti), soit 8% du parc (5 % pour le département).

| | Nombre de RP | nb de RP en mauvais état (CC 7 et 8) | |
|------------------|--------------|--------------------------------------|-----------|
| Lassay | 1 064 | 68 | 6% |
| CCHL | 3 102 | 258 | 8% |
| Département 53 | 133 773 | 6081 | 5% |
| Pays de la Loire | 1 611 766 | 41188 | 3% |

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

L'étude sur le PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) réalisée par la DREAL des Pays de la Loire recense ,en 2011, **un parc de 261 logements susceptibles d'être indignes, soit 9 % du parc (contre 5 % pour le département). Plus des 2/3 de ce parc est occupé par des propriétaires** (72 % contre 55 % pour le département).

Au vu des **revenus modestes des ménages et du parc de logement ancien**, le territoire présente de **réelles opportunités pour des interventions favorisant l'amélioration de l'habitat**. Effectivement, en 2013, **56 % des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah** ; ce qui représente 896 ménages « prioritaire » (considérés comme très modestes) et 338 ménages « standard » (considérés comme modestes). (source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs habitat / FILOCOM 2013)

Bien que la CCHL ne se soit pas engagée dans un Programme d'Intérêt Général (PIG) favorisant la communication et l'accompagnement auprès des particuliers, 141 propriétaires occupants ont pu bénéficier des aides de l'Anah pour l'amélioration de leur logement, de 2006 à 2014 : 67 dossiers accessibilité (moyenne de 7 / an) et 74 dossiers économies d'énergie / tous travaux (moyenne de 8 / an)

Cependant, entre 2011 et 2015, la CCHL a participé financièrement aux travaux d'économie d'énergie, dans le cadre du protocole « Habiter Mieux »..

Un parc social composé majoritairement de logements conventionnés des communes

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

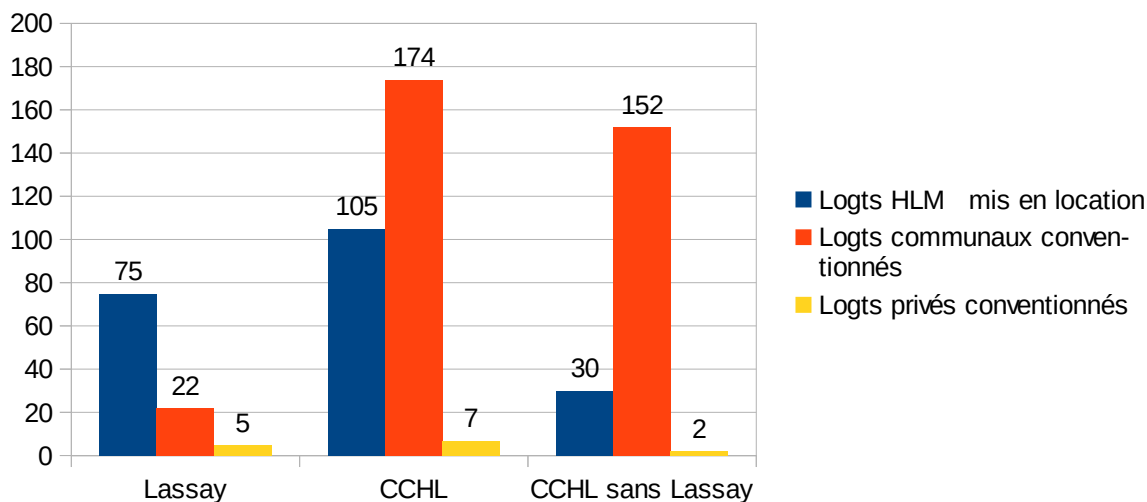
En 2015, le parc social locatif de la CCHL compte 286 logements : 174 logements des communes, 105 logements des bailleurs sociaux, 7 logements conventionnés du parc privé. Un tiers de ce parc (97) est situé sur la commune de Lassay.

Ce parc représente 9% des résidences principales de la CCHL du fait, en grande partie, de la présence du parc de logements conventionnés des communes. Ce taux est supérieur à 10 % dans les communes du Horps (16%, présence du foyer logement), Charchigné (13%), la Chapelle au Riboul (11%), St Julien du Terroux (10%).

| | <i>Résidences principales</i> | <i>Nombre de logements HLM mis en location</i> | <i>Logts communaux conventionnés</i> | <i>Logts privés conventionnés</i> | <i>Parc Locatif social</i> | |
|----------------------------|-------------------------------|--|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------|
| | 2013 | 2015 | <i>Au 01/01/2015</i> | <i>Au 01/01/2015</i> | | |
| | <i>filocom</i> | <i>rpls</i> | <i>Communes</i> | <i>ANAH – DDT 53</i> | | |
| Champéon | 269 | 4 | 22 | | 26 | 10% |
| La Chapelle-au-Riboul | 215 | 11 | 13 | | 24 | 11% |
| Charchigné | 197 | 0 | 26 | | 26 | 13% |
| Hardanges | 106 | 0 | 8 | | 8 | 8% |
| Le Horps | 333 | 11 | 42 | | 53 | 16% |
| Le Housseau-Brétignolles | 113 | 0 | 1 | | 1 | 1% |
| Lassay-les-Châteaux | 1 064 | 75 | 17 | 5 | 97 | 9% |
| Montreuil-Poulay | 172 | 0 | 8 | | 8 | 5% |
| Rennes-en-Grenouilles | 51 | 0 | 1 | | 1 | 2% |
| Le Ribay | 215 | 2 | 17 | | 19 | 9% |
| Saint-Julien-du-Terroux | 127 | 2 | 10 | 1 | 13 | 10% |
| Sainte-Marie-du-Bois | 107 | 0 | 4 | 1 | 5 | 5% |
| Thuboeuf | 133 | 0 | 5 | | 5 | 4% |
| CCHL | 3 102 | 105 | 174 | 7 | 286 | 9% |

Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / FILOCOM 2013 + ANAH DDT 53 + Communes

Logements locatifs sociaux en 2015



Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / FILOCOM 2013 + ANAH DDT 53 + Communes

Toutes les communes disposent de logements locatifs sociaux. Mais, **hors Lassay, le parc de logements communaux (152 logements) est cinq fois plus important que celui des bailleurs sociaux (30 logements).**

Le parc des communes

Ce constat qui est une particularité du parc locatif social de la CCHL est dû à la **politique menée par les communes, la CCHL et le Sivom** (avant la création de la CCHL).

Dans les années 1980' et 1990', le territoire de la 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)
- arrivés à la retraite, les exploitants agricoles 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, le Sivom a construit une centaine de logements dans les années 1990' qui a été restituée aux communes lors de sa dissolution en 2000.

Puis la 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 pas concurrencer le parc locatif existant. Au 1^{er} janvier 2015, en vue de la fusion avec la CCPM, ces 12 logements ont été restitués aux communes qui en ont aujourd'hui la charge.

Par conséquent, **les communes gèrent à ce jour un parc de 174 logements conventionnés qui a été, en grande partie, construit il y a une trentaine d'années, ce qui générera nécessairement des travaux d'entretien** afin de maintenir une offre locative de qualité (entre autres au niveau des économies d'énergie).

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 de la commune.**

Par exemple, du fait de l'absence d'hébergement spécifiquement prévu pour les jeunes, certaines communes 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 Lactalis), la Chapelle au Riboul (3 chambres dans un même logement pour les stagiaires du centre équestre de la commune), Lassay (4 chambres dans un même logement). Aussi, les communes constatent des demandes plus fréquentes, dans l'urgence, de la part de couples se séparant.

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, 70 % 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 **souhaitent maintenir ce parc** pour, d'une part, **disposer d'une offre de logements locatifs sociaux**, et d'autre part, pouvoir **bénéficier de recettes.** Certaines sont prêtes à envisager des ventes (et / ou sont conscientes de cette nécessité), en fonction des opportunités, 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 construction de nouveaux logements

Les communes de Champéon, Charchiné, Montreuil Poulay, La Chapelle au Riboul souhaiteraient construire de nouveaux logements 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.

Excepté Le Ribay, qui réhabilite actuellement un logement récemment acquis, et Lassay qui souhaite réhabiliter 2 logements rattachés à l'ancien SDIS, **aucune autre commune ne projette des travaux de réhabilitation** (St Julien du Terroux s'interroge sur la vente ou réhabilitation de 2 logements, cela dépendra de

l'évaluation des coûts de travaux). La commune de Charchigné a engagé, en 2011, des travaux importants (45 000€ / logements) de rénovation énergétique (avec des financements de l'Europe et de la Région) sur 3 logements, mais ne souhaite pas renouveler ce type d'opération du fait que le retour sur investissement soit jugé trop peu intéressant (initialement, la programmation était prévue sur 9 logements). La vente de ces logements est jugée, avec le recul, plus pertinente par les élus de cette commune car elle permet de réinvestir dans des logements neufs répondant aux critères des demandes actuelles (même constat pour Grazay qui a fait le même type d'opération).

La commune du Horps réhabilite 4 logements (T3 de 80 à 95m2) en centre bourg mais qui relèvent du parc privé (livraison prévue fin 2015).

Le parc des bailleurs sociaux

Le parc des bailleurs sociaux est de **109 logements dont 75 sur Lassay, 11 au Horps et 11 à La Chapelle au Riboul**. L'office départemental HLM, **Mayenne Habitat gère l'ensemble de ces logements, excepté 6 logements situés au Horps appartenant au Coop Logis** (anciennement Logis Familial Mayennais) dont 2 étant en vente (logements jugés de moyenne qualité et n'ayant pas d'extérieur).

Sur les 13 communes de la CCHL, 7 ne disposent d'aucun logement des bailleurs sociaux.

Bien que ce parc ne soit pas confronté à une vacance, Mayenne Habitat constate une **demande relativement faible**. **Au 1^{er} janvier 2014, 22 demandes sont en cours, dont 19 pour Lassay** (2 au Horps et 1 à La Chapelle au Riboul). Pour la moitié d'entre elles, la **demande est inférieure à 6 mois** et concerne le **relogement d'une personne seule**. Le type de logement demandé est principalement **la maison individuelle, en T3**. **En attente des résultats du creha ouest sur le nombre d'attributions par an**

La CCHL **ne dispose d'aucun point d'enregistrement** au fichier commun de la demande de logement social. Dans le cadre de la mise en oeuvre des plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'informations des demandeurs prévue par la loi ALUR, il **pourrait être envisagé un point d'accueil et d'enregistrement au Relais Service Public**, situé à Lassay.

Entre 2005 et 2013, le financement du parc social a été le suivant :

- **20 logements sociaux** (5 PLAI et 15 PLUS) répartis sur 6 communes, soit une **moyenne annuelle de 2 logements** sur ces 9 ans
- 89 PLS, dont 84 sur Lassay voir sur **quel projet ??**
- aucun PSLA **revoir les raisons avec le CIL**

2005-2013 - Nombre de logements financés en :

| | PLAI | PLUS | PLS |
|-----------------------|-------------|-------------|------------|
| Champion | 0 | 2 | 3 |
| La Chapelle-au-Riboul | 1 | 0 | 0 |
| Charchigné | 0 | 4 | 1 |
| Le Horps | 1 | 5 | 1 |
| Lassay-les-Châteaux | 2 | 4 | 84 |
| Sainte-Marie-du-Bois | 1 | 0 | 0 |
| CC de le Horps | 5 | 15 | 89 |

Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / Sisal

Deux opérations de logements locatifs sociaux ont été construites par Mayenne Habitat aux abords de l'Ehpad des Tilleuls à Lassay et du foyer logement du Horps en vue de permettre aux locataires d'accéder aux services de ces structures (restauration, animation). Mais, les effets semblent limités ; ces logements ne peuvent être exclusivement réservés à des personnes âgées, les locataires n'ont pas formulé de demandes pour bénéficier des services des structures d'hébergement .

La programmation des bailleurs sociaux et la demande des communes

Les bailleurs sociaux (Mayenne Habitat et Coop Logis) n'ont **pas de projet que ce soit au niveau de la construction, de la réhabilitation ou de la démolition**, sur les prochaines années. Quelques logements sont en cours de vente à la Chapelle au Riboul (3), Le Ribay (1). La demande d'accord par Mayenne Habitat aux communes pour la vente des logements de leur parc ne semble pas toujours requise.

Par contre, quelques **communes ont formulé des demandes** :

- Charchigné : logement individuel en T4
- Chapelle au Riboull : entre 2 et 4 logements
- Lassay : entre 3 et 4 logements
- Le Horps : entre 5 et 6 logements à proximité du foyer logement (donc plutôt une offre en direction des personnes âgées)
- Le Ribay.

En réponse aux orientations du Plan Départemental de l'Habitat approuvé en 2015, Mayenne Habitat suivra une logique de « recentrage » dans les bourgs principaux pour la construction des nouveaux. Les communes de St Julien du Terroux et de Montreuil Poulay ont sollicité Mayenne Habitat pour des constructions dans leurs lotissements communaux et ont obtenu une réponse négative. Aussi, sur les 4 logements prévus initialement dans le lotissement de Champéon, seulement 2 seront livrés en novembre 2015.

Il sera toujours possible pour les communes de solliciter les compétences des bailleurs sociaux pour exclusivement la construction de logements qui seront, une fois livrés, revendus et à la charge des communes.

Synthèse Diagnostic – Le Parc du logement

Un parc de logements :

- dont la croissance est très faible (11 % entre 1999 et 2013 pour 16 % à l'échelle du département) : un parc qui est passé de 3 825 à 4 254 logements, soit 429 logements supplémentaires en 15 ans (moyenne de 28 logements / an)
- composé d'une part de résidences principales relativement peu élevée (73 % pour 86 % à l'échelle du département) du fait de la présence très marquée de résidences secondaires (15 % du parc), notamment sur les communes situées au nord de la CCHL, et de logements vacants (12%). Ces deux caractéristiques (résidence secondaire et vacance) font la particularité, la singularité du parc de la CCHL
- souffrant d'une vacance structurelle, avec 7 % du parc vacant depuis au moins 3 ans (3 % sur le département)
- ancien avec une estimation relativement élevée des logements en mauvais état, d'où des opportunités importantes d'amélioration de l'habitat (qui doivent être mises en lien avec les ressources peu élevées des ménages)
- principalement composé de maisons individuelles (95%), et dans lequel le statut de propriétaire occupant est dominant (71% des résidences principales pour 65 % pour le département), ce qui implique une sous représentation du statut de locataire (17 % des résidences principales occupées par un locataire du parc privé, 3 % par un locataire du parc public, 5 % par un locataire du parc des collectivités)

Un parc de logements locatifs sociaux

- qui représente 9% des résidences principales, soit 286 logements : 174 logements des communes, 105 logements des bailleurs sociaux, 7 logements conventionnés du parc privé.
- composé majoritairement de logements conventionnés des communes qui compensent un parc des bailleurs sociaux limité, voir inexistant en dehors des communes de Lassay, Le Horps et La Chapelle au Riboul. En dehors de Lassay, le parc des communes est cinq fois plus important que celui des bailleurs (152 logements pour 30). Cette particularité locale pose des questions sur la place et le rôle des communes en tant que bailleurs sociaux et de leur capacité à pouvoir entretenir ce parc vieillissant. Cette situation entraîne une qualité de l'offre qui peut varier selon les possibilités et volontés des élus locaux.
- Mayenne Habitat est le bailleur social principal (après les communes), Du fait d'une demande très limitée et des orientations du PDH, les bailleurs sociaux n'ont pas de projets de construction, de réhabilitation ou de démolition.
- Absence de point d'enregistrement et d'accueil au fichier commun de la demande sociale

Enjeux :

- **Limiter la vacance du parc par :**
 - *la réhabilitation du bâti dégradé, notamment dans les bourgs et dans le centre-ville de Lassay ;*
 - *la démolition des logements les plus obsolètes ;*
 - *des interventions pour apporter des solutions de « déblocage » au niveau des bâtis dégradés dont les propriétaires ont « disparu »*
- **Favoriser l'amélioration du parc privé, notamment pour les ménages les plus défavorisés**
- **Maintenir, voire développer, l'offre locative pour faciliter les parcours résidentiels, et répondre à la diversité des besoins**
- **Avoir une meilleure connaissance du parc et de la gestion des logements conventionnés des communes qui constituent l'offre principale de logements locatifs sociaux, hors Lassay**
- **Faciliter l'information et l'accès à l'enregistrement au fichier commun de la demande de logement social**
- **Diversifier le contenu des opérations en proposant une alternative à l'habitat pavillonnaire**

5 LE MARCHÉ FONCIER

Une offre de parcelles en lotissements communaux ayant d'importantes difficultés de commercialisation

Au 1^{er} juin 2015, la CCHL compte 12 lotissements en cours de commercialisation, répartis sur 10 communes, pour 82 parcelles à vendre, dont 19 à Montreuil Poulay, 16 à Lassay et 14 à Champéon.

Tous ces lotissements sont communaux. La densité moyenne est de 6 logements à l'hectare (de 3 logts / ha au Horps , 4 logts / ha à Lassay à 19 logts / ha au Ribay) et le coût moyen au m² est de 17€ (de 10 à 30€).

Seul le lotissement de Montreuil Poulay a fait l'objet d'une réflexion environnementale (type AEU), les autres restant sur le modèle classique.

Les permis d'aménager de ces lotissements ont été déposés entre 2005 et 2012 et comptabilisaient un total de 172 lots. On peut estimer qu'au moins 90 parcelles ont été vendues, soit une moyenne minimum de 9 parcelles / an sur les 10 dernières années.

Il est constaté, sur l'ensemble des communes, un net ralentissement des ventes depuis 2010 qui ne laisse pas sans interrogation, voire inquiète les maires quant au renouvellement de la population de leur commune. Pour tenter une reprise des ventes, certains n'hésitent pas à baisser les prix, relancer la communication...

Trois communes ayant moins de 300 habitants (Hardanges, Rennes en Grenouilles, Ste Marie du bois) ne disposent pas de lotissement en cours de commercialisation. St Julien du Terroux, dont le permis de lotir a été déposé en 2010, a vendu une seule parcelle sur les 8 lots disponibles.

Seule la commune de Lassay a un projet pour un nouveau lotissement avec une réflexion environnementale. Les autres communes ne souhaitent pas s'engager dans ce type de projet du fait d'une offre existante suffisante ou de l'absence de demande, voire pour Rennes en Grenouilles de l'impossibilité de construire.

Lotissements en cours de commercialisation CCHL – 2015

| Communes | Nom | Année Permis de lotir | Superficien ha | Nbre de lots et îlots | Densité logt / ha | Coût – m2 | Nbre de lots disponible au 1er juin 2015 |
|------------------------------|------------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-------------------|----------------|--|
| CHAMPEON | Residence de la Fontaine II | 27/10/06 | 1,3855 | 12 | 9 | 15,55 € | 1 |
| CHAMPEON | Residence de la Fontaine III | 11/07/12 | 1,728 | 15 | 9 | 23,92 € | 13 |
| CHARCHIGNE | Vallon Doré | 29/09/05 | 2,6496 | 23 | 9 | 10,00 € | 3 |
| HARDANGES | | | 0 | | | | |
| LA CHAPELLE AU RIBOUL | La Source 2 | 12/10/09 | 0,545 | 5 | 9 | 15,00 € | 4 |
| LASSAY LES CHATEAUX | Lotissement des Vallons II | 10/01/12 | 3,69 | 25 | 7 | 30,56 € | 15 |
| LASSAY LES CHATEAUX | Lotissement des Vallons | 03/10/05 | 7,08 | 25 | 4 | 23,00 € | 1 |
| LE HORPS | Le Sentier | 09/01/07 | 4,35 | 13 | 3 | 10,76 € | 4 |
| LE HOUSSEAU BRETIGNOLLES | Launay | 12/07/07 | 1,2543 | 9 | 7 | 10,00 € | 3 |
| LE RIBAY | Résidence des Tisserands | 22/01/10 | 0,3725 | 7 | 19 | 15,00 € | 6 |
| MONTREUIL POULAY | Les Jardins du Lac | 19/11/08 | 2,2255 | 23 | 10 | 30,62 € | 19 |
| RENNES EN GRENOUILLES | | | 0 | | | | |
| ST JULIEN DU TERROUX | La Pommeraie | 25/05/10 | 1,01 | 8 | 8 | 10,16 € | 7 |
| STE MARIE DES BOIS | | | | | | | |
| THUBOEUF | | | 0,609 | 7 | 11 | 10,00 € | 6 |
| CCHL | | | 26,8994 | 172 | 6 | 17,05 € | 82 |

Des possibilités de construction dans les bourgs variables

Reprise des cartes de l'observatoire du foncier (à faire avec le prochain SIGiste)

Définition du foncier (communal ou privé) à densifier, à urbaniser, parcelles disponibles en lotissement

Seule la commune de Lassay a fait une demande auprès de l'Établissement Public Foncier Local pour 2 projets d'acquisition :

- un terrain en vue du futur lotissement
- des immeubles dégradés du centre ville en vue d'une rénovation exemplaire

Synthèse du diagnostic : Le marché foncier

- **Une offre relativement importante de parcelles en lotissements communaux : 82 parcelles à vendre, réparties sur 10 communes.**
- **Des lotissements communaux peu denses (6 logts/ha), à des prix abordables (de 10 à 30€ / m²) n'ayant pas fait l'objet de réflexion environnementale (excepté sur Montreuil Poulay)**
- **Un net ralentissement des ventes depuis 2010, constaté sur tout le territoire**
- **Un seul projet de lotissement sur Lassay, avec le souhait d'une approche environnementale**
- **La construction dans les bourgs : des communes ayant de réelles opportunités à la fois au niveau des capacités que des réserves foncières communales**

Enjeux :

- ***Une harmonisation des règlements relatifs à la densité et à la qualité des opérations ;***
- ***Un soutien aux opérations innovantes et exemplaires (lotissement AEU, densification des centres bourgs ...) afin de sensibiliser les collectivités, les opérateurs et le public aux nouveaux modes d'habitat***

6 LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Des ventes ainsi que des coûts d'acquisition en forte diminution

En 2012, le **coût moyen des logements anciens individuels est de 66 976€** ; ce qui est nettement inférieur à la moyenne départementale qui est de 116 723 € (178 576€ à l'échelle de la région). (source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / Perval).

Depuis la « crise de 2009 », il est constaté une baisse importante du montant des acquisitions.

Le budget moyen des ménages candidats à l'accession est compris entre 30 et **150 000€, au delà les demandes sont peu nombreuses** :

- 30 000 - 50 000€, pour un logement avec travaux (avant 2009 : 80 000€)
- 75 000€ pour un pavillon des années 1970' (avant 2009 : 110 000€) ;
- 110 000€ - 150 000€ pour une maison de « caractère » (avant 2009 : 220 000€)

Les primo-accédants ont un budget moyen de 110 à 130 000€ comprenant l'acquisition et les travaux. La mise aux normes de l'assainissement pour répondre aux nouvelles normes dont le coût est estimé entre 6 et 10 000€ peut poser des difficultés du fait d'un budget initial limité.

Les ménages qui font une 2ème accession en vue de leur retraite et pour anticiper une éventuelle perte d'autonomie **recherchent, généralement, un T3, accessible avec un extérieur dans le centre de Lassay** (en location, le même type de bien est recherché).

Les **caractéristiques des biens qui ne se vendent pas** sont : la maison de bourg, tout en étage, sans garage, ni extérieur avec peu de luminosité. 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 ne peut évoluer).

Les communes du Horps, de Lassay et du Ribay ont pris en compte cette problématique et investissent dans la rénovation d'habitations ce qui permet également de requalifier leur bourg. Dans le centre historique de Lassay, les rues du Champ de Foire et de la Cébaudière ont plusieurs immeubles inoccupés, dégradés qui donnent à voir un état d'abandon. Pour remédier à ce phénomène, la commune s'engage dans un projet de rénovation en partenariat avec le CAUE et le Parc Régional Naturel de Maine Normandie. Aussi, Le Horps a fait l'acquisition de trois bâtiments situés sur la place de l'église en vue de la création de 4 logements locatifs du parc privé (de 80 à 95 m²/ logt).

Une des caractéristiques du parc de logements étant l'importance des **maisons secondaires, il est constaté une clientèle anglaise et parisienne** en recherche de maisons de caractère (« maison familiale »). **Depuis 2009, cette demande est moins importante**, se répercutant sur une **baisse des prix d'acquisition**.

Généralement, les Anglais font l'acquisition d'un bien en prévision de s'y établir une fois à la retraite. Alors que les ménages retraités originaires de la CCHL, envisagent davantage une acquisition à proximité des centres bourgs, les Anglais font le choix

d'un habitat plutôt isolé, même si à terme ce choix ne s'avère pas toujours judicieux d'autant plus en cas de perte d'autonomie.

Un marché locatif privé qui se concentre principalement sur Lassay

La demande porte principalement sur le logement individuel avec 2 chambres et un petit extérieur, accessible à proximité du centre de Lassay. Les ménages recherchent une certaine centralité pour limiter les temps de déplacement et être à proximité des services et commerces.

Les **caractéristiques des biens se louant plus difficilement** sont :

- des loyers supérieurs à 500€,
- la grandeur du logement (T4 – 5 peu de demandes au delà de 3 chambres),
- la non performance énergétique pour les grands logements,
- un état moyen du bâti avec des réseaux (électriques, internet) obsolètes,
- l'éloignement des services, des commerces.

Le montant des loyers est peu élevé et stable (les propriétaires appliquent peu les révisions annuelles préférant louer à un montant de loyer bas plutôt que d'avoir de la vacance) : des moyennes comprises entre **220€ (T2) à 400€ (logement individuel T3 – T4)**.

Le **parc existant** de logements en location est plutôt **en bon état** et semble **globalement répondre à la demande**, notamment au niveau des petits logements, avec des **délais moyens à la relocation estimés à 6 mois**. Les investisseurs sont peu nombreux du fait de la crainte de ne pas réussir à louer.

Cette demande est plutôt en hausse du fait d'un **contexte économique moins favorable aux acquisitions immobilières**, mais également d'un nombre croissant de **séparations de couples** et d'une **population vieillissante** (qui peuvent faire le choix de vendre leur habitation et s'installer en tant que locataire en centre bourg) . Cependant, il est constaté **peu de rotations** du fait d'une **arrivée limitée de nouveaux arrivants** (liée à une activité économique stable, mais non génératrice d'un nombre marquant de nouveaux emplois) et du **vieillissement de la population**.

Bien qu'il soit constaté **un manque de biens répondant aux critères des demandes actuelles** (T3, accessible avec extérieur en centre de Lassay), il faut être vigilant à ne pas déstabiliser le marché locatif en construisant de nouveaux logements qui pourraient créer de la vacance, mais plutôt **inciter à la rénovation du parc existant** pour une meilleure adéquation entre la demande et l'offre.

Les **principales difficultés** sont :

- des **propriétaires bailleurs âgés**, ayant des **petits revenus ne leur permettant pas d'effectuer des travaux de réfection** nécessaires pour une offre de qualité
- **l'insolvabilité des ménages candidats, souvent non originaires du département** qui sont attirés par les montants peu élevés des loyers (effets des annonces sur internet).

Synthèse du diagnostic : Le marché de l'immobilier

- **Un budget moyen pour une acquisition de 67 000€ en 2012 (budget de 120 000€ pour les primo- accédants, travaux compris)**
- **Depuis 2009, une forte baisse des ventes immobilières ainsi que des coûts d'acquisition**
- **Malgré cette baisse , un marché immobilier concernant les résidences secondaires toujours présent (clientèle anglaise, parisienne)**
- **Des bâtis anciens, dégradés en centre bourg ne trouvant pas d'acquéreurs**
- **Des communes (Lassay, Le Horps, Le Ribay) souhaitant enrayer cette tendance en engageant des projets de rénovation valorisant leurs bourgs**
- **En location, un type de demande très recherché dont l'offre fait défaut : logement individuel, T3, avec un petit extérieur, accessible à proximité du centre de Lassay (ces caractéristiques également demandées pour les acquisitions)**
- **Des montants de loyers peu élevés et stables : de 220€ (T2) à 400€ (T3 – T4), avec des délais moyens à la relocation estimés à 6 mois et peu de rotations. Très peu de propriétaires bailleurs souhaitant investir par crainte de ne pas louer**
- **Une demande locative plutôt en hausse : contexte économique moins favorable aux acquisitions immobilières, augmentation des séparations de couples, population vieillissante (en lien avec le parcours résidentiel : vente de l'habitation pour une location en centre bourg)**
- **Un parc plutôt en bon état, mais qui nécessiterait des opérations de rénovation pour répondre aux critères actuels (problématique des propriétaires bailleurs n'ayant pas les moyens d' effectuer des travaux de rénovation)**

Enjeux :

- **Réduire la vacance et valoriser les bourgs en redonnant de l'attractivité aux bâtis les plus dévalorisés en combinant des actions de réhabilitation et de démolition pour une meilleure adéquation entre la demande et l'offre ;**
- **Favoriser la reprise du bâti existant, en encourageant l'accession à la propriété dans le parc ancien ;**

7 LE MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION NEUVE

Un faible rythme de construction et une tendance au recentrage sur Lassay

Le rythme de construction (nombre moyen annuel de logements commencés) a été plus soutenu sur les périodes 1994-1998 (30 logements/ an, dont 10 sur Lassay) et 2004 – 2008 (38 logements /an, dont 10 sur Lassay).

En revanche, sur les cinq dernières années (**2009-2013**), **le nombre moyen annuel de logements commencés est en baisse** (20 logements / an, dont 7 sur Lassay) et est **similaire à celui de la période 1999-2003**.

Lassay concentre 37 % des constructions de la CCHL sur 2009 - 2013, alors que ce taux était de 26 % sur 2004 – 2008. Sur cette période, les ménages ont davantage fait construire sur les autres communes du fait du coût des terrains et impôts fonciers moins élevés et d'un un large choix de lotissements (et donc de parcelles). Il peut être **supposé que les ménages font le choix de revenir s'installer sur Lassay**, mais cette tendance reste à confirmer sur la période 2014 – 2018.

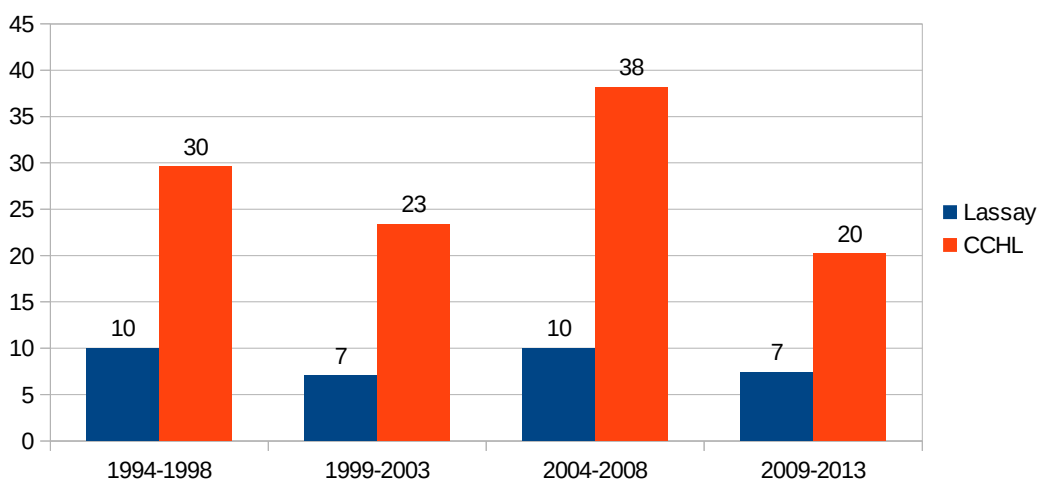
Sur 2009-2013, excepté sur les communes de **Champéon, Le Horps et Charchigné qui enregistrent une moyenne de 1,8 et 2,5 logements commencés / an**, toutes les **autres communes ont des valeurs comprises entre 0 et 1,4** (aucune construction sur Hardanges, St Julien du Terroux, 0,2 à Rennes en Grenouilles, 0,4 à Ste Marie du Bois, 0,6 à La Chapelle au Riboul). Ce constat est à mettre en relation avec les difficultés de vente des parcelles et à l'absence de lotissements sur Hardanges, Ste Marie du Bois et Rennes en Grenouilles.

Nb moyen annuel total de logements commencés

| | 1994-1998 | 1999-2003 | 2004-2008 | 2009-2013 |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Lassay | 10 | 7 | 10 | 7 |
| CCHL | 30 | 23 | 38 | 20 |
| Part Lassay / CCHL | 34% | 30% | 26% | 37% |

Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / Sitadel

Nombre moyen annuel total de logements commencés

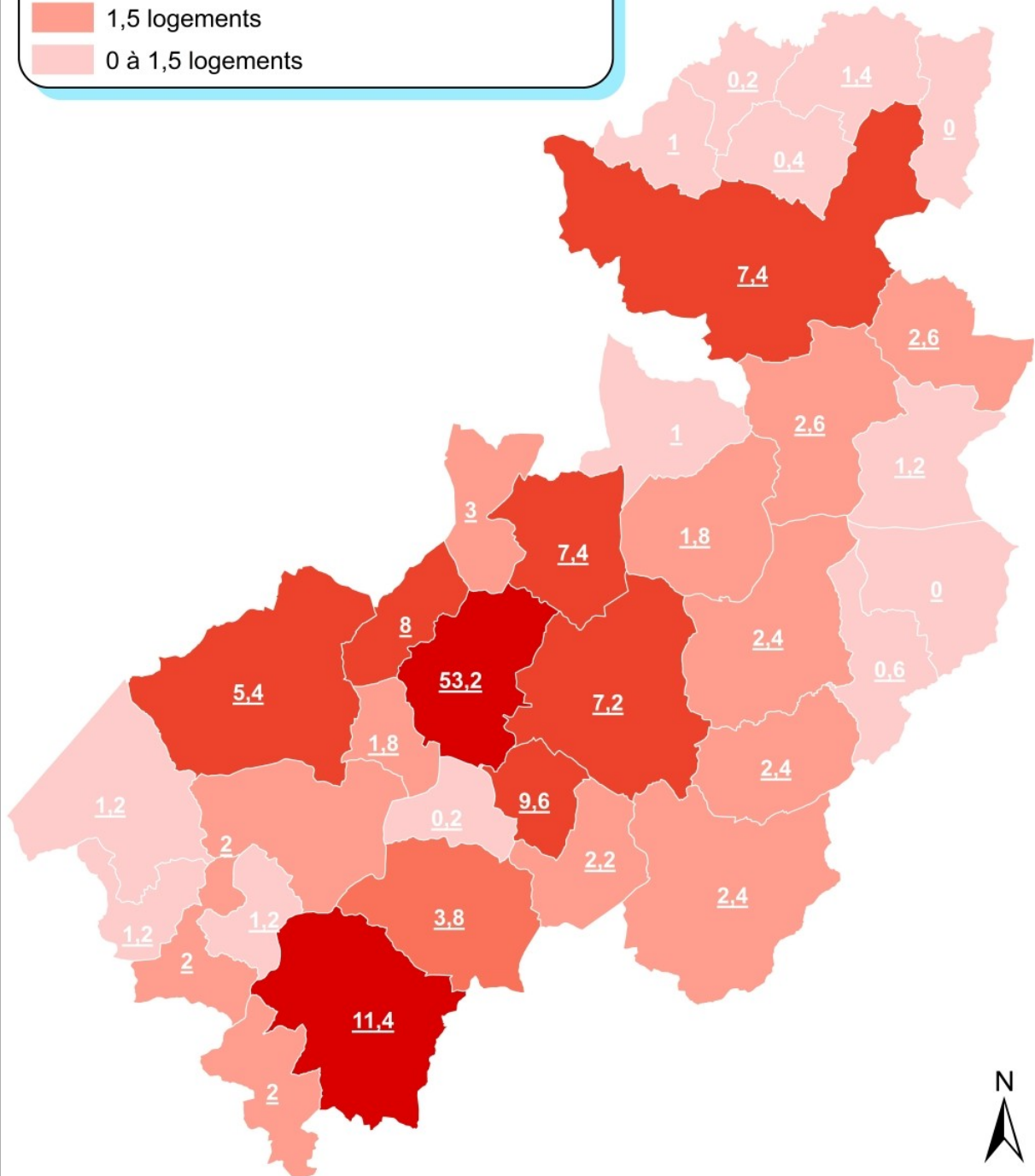


Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / Sitadel

Mayenne Communauté

Nombre annuel moyen de logements commencés 2009-2013

- Plus de 10 logements
- 5 à 10 logements
- 3 à 5 logements
- 1,5 logements
- 0 à 1,5 logements



Source : indicateurs DREAL PdL / SITADEL - SOeS 2009-2013



Les raisons de ce ralentissement peuvent être liées :

- au **contexte économique** devenu moins favorable à l'arrivée de nouveaux habitants, et à l'investissement des ménages ;
- au **choix des ménages** qui s'orientent davantage vers l'**acquisition d'un bien à réhabiliter** plutôt qu'une construction neuve du fait d'un **budget limité et de la baisse des prix pour les acquisitions immobilières**
- au **manque d'attractivité du territoire auprès des investisseurs privés** : zone non éligible aux dispositifs de défiscalisation, un marché locatif jugé peu rentable du fait des faibles loyers.

Il est constaté que ces **constructions n'ont pas bénéficié de dispositifs d'accession sociale** (PSLA – Prêt Social de Location Accession), alors qu'au vu des revenus des ménages ce dispositif pourrait être pertinent. **A développer auprès de la DDT et CIL**

Synthèse du diagnostic – Le marché de la construction neuve

- **Un rythme de construction est en baisse : de 38 logements commencés en moyenne /an sur 2004 -2008 à 20 logements / an sur 2009 – 2013 avec une concentration sur Lassay, et dans une moindre mesure sur Champéon, Le Horps, Charchigné (sur 5 communes, une moyenne inférieure à 1 logt / an sur 2009 – 2013)**
- **des raisons liées au manque d'attractivité du territoire aussi bien pour les investisseurs privés que pour les nouveaux arrivants ainsi qu'à la baisse importante des prix de l'immobilier qui fait que les ménages s'orientent davantage vers l'acquisition d'un bien existant**
- **Une tendance d'un retour des ménages vers Lassay (à confirmer sur les 2014 - 2018): la part des logements construits sur Lassay est en augmentation (de 26 % sur 2004 – 2008 à 37 % sur 2009 – 2013)**
- **Aucune construction n'ayant bénéficié de dispositifs d'accession sociale**

Enjeux :

- **Développer une offre en accession sociale ??a confirmer avec la DDT**

8 SYNTHÈSE DES ENJEUX

Les 4 principaux enjeux définis par l'étude sont :

- Enrayer la vacance du parc de logements
- Adapter le parc au vieillissement de la population
- Améliorer la qualité du parc existant ainsi que des opérations de constructions neuves
- Développer, maintenir une offre en logements sociaux (location, accession)

Deux opérations : le PIG et l'accompagnement des communes dans des projets de rénovation, pouvant être mises en œuvre dès 2016 répondent aux 4 enjeux.

| ENJEUX | PROPOSITIONS D'ACTIONS |
|---|--|
| Enrayer la vacance du parc de logements | PIG : aides techniques, financières pour développer l'offre en logements conventionnés et améliorer le parc privé (adaptation, économie énergie, habitat dégradé / primo accédants) |
| | Accompagner les communes dans des projets de rénovation contribuant à une densification et valorisation des bourgs (exp Lassay) : recherche d'aides financières |
| | Aider les communes au niveau du suivi des démarches administratives pour « débloquer » les situations d'habitat dégradé, sans propriétaire connu |
| Adapter le parc au vieillissement de la population | PIG : aides techniques, financières pour développer l'offre en logements conventionnés et améliorer le parc privé (adaptation, économie énergie, habitat dégradé / primo accédants) |
| | Accompagner les communes dans des projets de rénovation contribuant à une densification et valorisation des bourgs (exp Lassay) : recherche d'aides financières |
| | Etablir un état des lieux des logements adaptés, accessibles du parc des bailleurs sociaux |
| Améliorer la qualité du parc existant ainsi que des opérations de constructions neuves | PIG : aides techniques, financières pour développer l'offre en logements conventionnés et améliorer le parc privé (adaptation, économie énergie, habitat dégradé / primo accédants) |
| | Accompagner les communes dans des projets de rénovation contribuant à une densification et valorisation des bourgs (exp Lassay) |
| | Soutenir les opérations innovantes et exemplaires (lotissement AEU, densification des centres bourgs, opérations en proposant une alternative à l'habitat pavillonnaire ...) pour une sensibilisation aux nouveaux modes d'habitat |
| | Harmoniser des règlements relatifs à la densité et à la qualité des opérations. A réaliser dans le cadre du PLUI |
| Développer, maintenir une offre en logements sociaux (location, accession) | PIG : aides techniques, financières pour développer l'offre en logements conventionnés et améliorer le parc privé (adaptation, économie énergie, habitat dégradé / primo accédants) |
| | Accompagner les communes dans des projets de rénovation contribuant à une densification et valorisation des bourgs (exp Lassay) |
| | Faire le lien Communes / bailleurs sociaux pour le suivi des demandes des communes en logements locatifs sociaux |
| | En cas de refus des bailleurs, voir leurs possibilités de construction pour une restitution aux communes (mais dans ce cas, augmentation du parc des communes) |
| | Aides financières de MC pour la construction et réhabilitation des logements conventionnés |
| | Avoir une meilleure connaissance du parc et de la gestion des logements conventionnés des communes. Action du PDH assurée par la DDT, en partenariat avec MC |
| | Faciliter l'information et l'accès à l'enregistrement au fichier commun de la demande de logement social |
| Information sur le dispositif Accession sociale (PSLA) | |

Développer une offre de logement suffisante et pouvant répondre à la demande de « recentrage » sur Lassay



Actions pouvant être mises en œuvre dès 2016

Annexe 2 : Liste des entretiens

| | Nom | Fonction | Territoire / Organisme |
|-----|-----------|------------------|---|
| M. | SABRAN | Maire | CHAMPÉON |
| M. | JEUSSE | Maire | CHARCHIGNÉ |
| M. | NEVEU | Maire | HARDANGES |
| M. | POIRRIER | Maire | LA CHAPELLE AU RIBOUL |
| M. | RAILLARD | Maire | LASSAY LES CHATEAUX |
| M. | DUJARRIER | Maire | LE HORPS |
| M. | COISNON | Maire | LE HOUSSEAU BRÉTIGNOLLES |
| M. | ROCTON | Maire | LE RIBAY |
| M. | GARNIER | Maire | MONTREUIL-POULAY |
| M. | JAMOIS | Maire | RENNES EN GRENOUILLES |
| M. | RIOULT | Maire | SAINTE MARIE DU BOIS |
| M. | COULON | Maire | SAINTE MARIE DU BOIS |
| M. | PECCATTE | Maire | THUBOEUF |
| M. | Duval | Responsable | Agence de la Tour à Lassay |
| Mme | Lebatard | Agent commercial | Agence Immobilière La Licorne à Mayenne |
| M. | Leroux | Directeur | Mayenne Habitat |
| M. | Dilaser | Directeur | ADLJ |