



**PAYS DE MAYENNE**  
communauté  
de communes

# DIAGNOSTIC PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

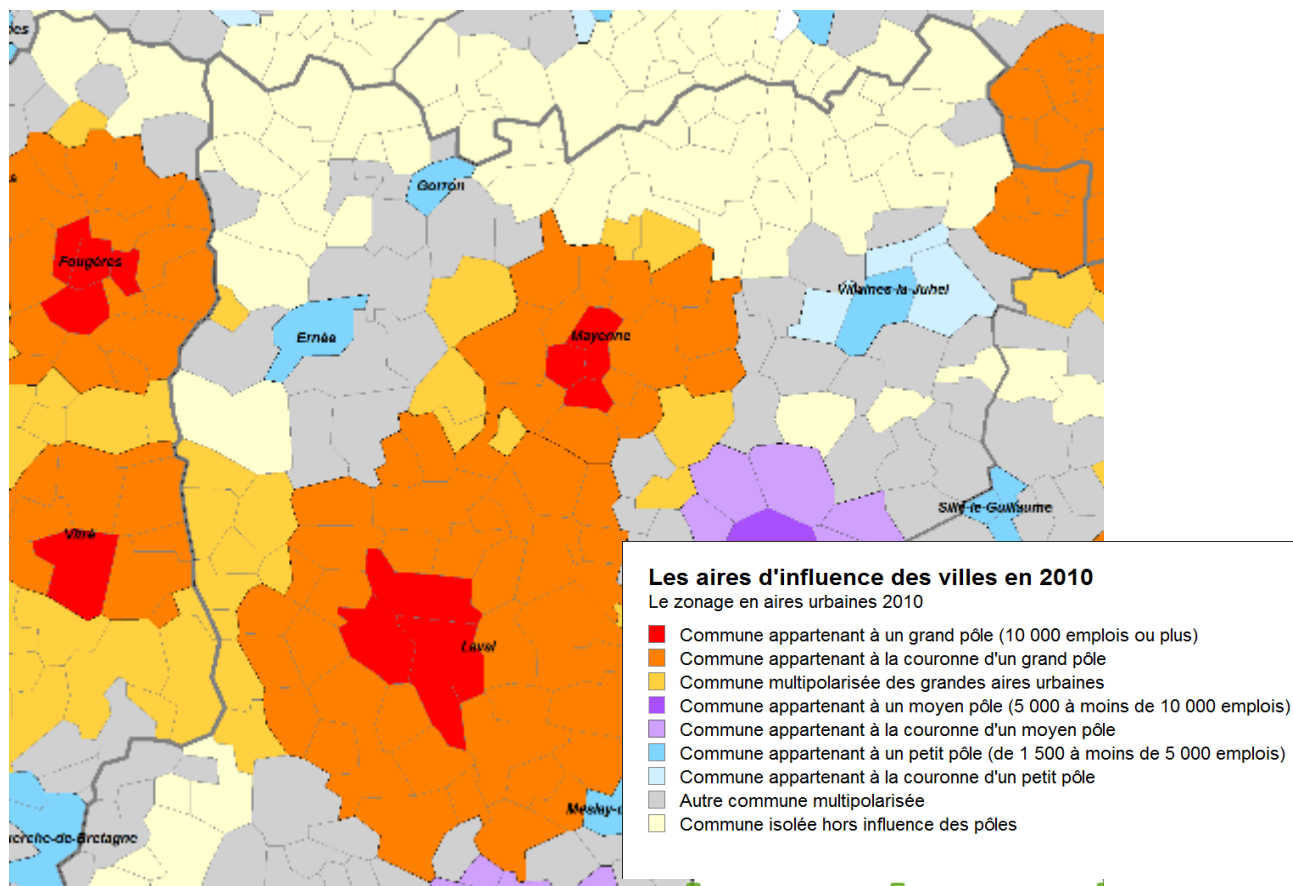
**Mars 2013**



La Communauté de Communes du Pays de Mayenne (CCPM), située au nord du département de la Mayenne, est composée de 19 communes sur 327 km<sup>2</sup>. En 2010, la population est estimée à 28 503 habitants dont près de la moitié (13 299) vit sur la commune de Mayenne.

L'aire d'influence de la ville de Mayenne va au delà de la communauté de communes et est contiguë à l'aire d'influence de la ville de Laval.

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



Dés sa création en 1994, la CCPM avait défini des actions « Logement ». Cette compétence comprend, aujourd'hui, 2 axes :

- la politique du logement social et les opérations en faveur du logement des personnes défavorisées :
  1. élaboration, animation, évaluation du PLH
  2. étude, animation, mises en œuvre des actions, évaluation des OPAH
  3. aides directes aux communes ou bailleurs publics pour encourager les programmes de logements prévus dans le PLH
  4. assistance pour le montage des dossiers communaux en matière d'habitat social
- les outils d'analyse prospective et statistique sur l'habitat

Un premier PLH a été approuvé par la CCPM en 1996. Ses orientations étaient les suivantes :

- A court et moyen terme, stabiliser la production locative et diversifier l'offre sur les plans géographique et typologique
- Accompagner le flux d'accession à la propriété
- Agir sur le tissu existant
- Satisfaire les besoins de certaines catégories d'usagers
- Poursuivre l'aménagement du pays
- Développer les outils de suivi de la politique de l'habitat

Le deuxième PLH a été approuvé fin 2007. Les orientations retenues pour la politique locale de l'habitat étaient les suivantes :

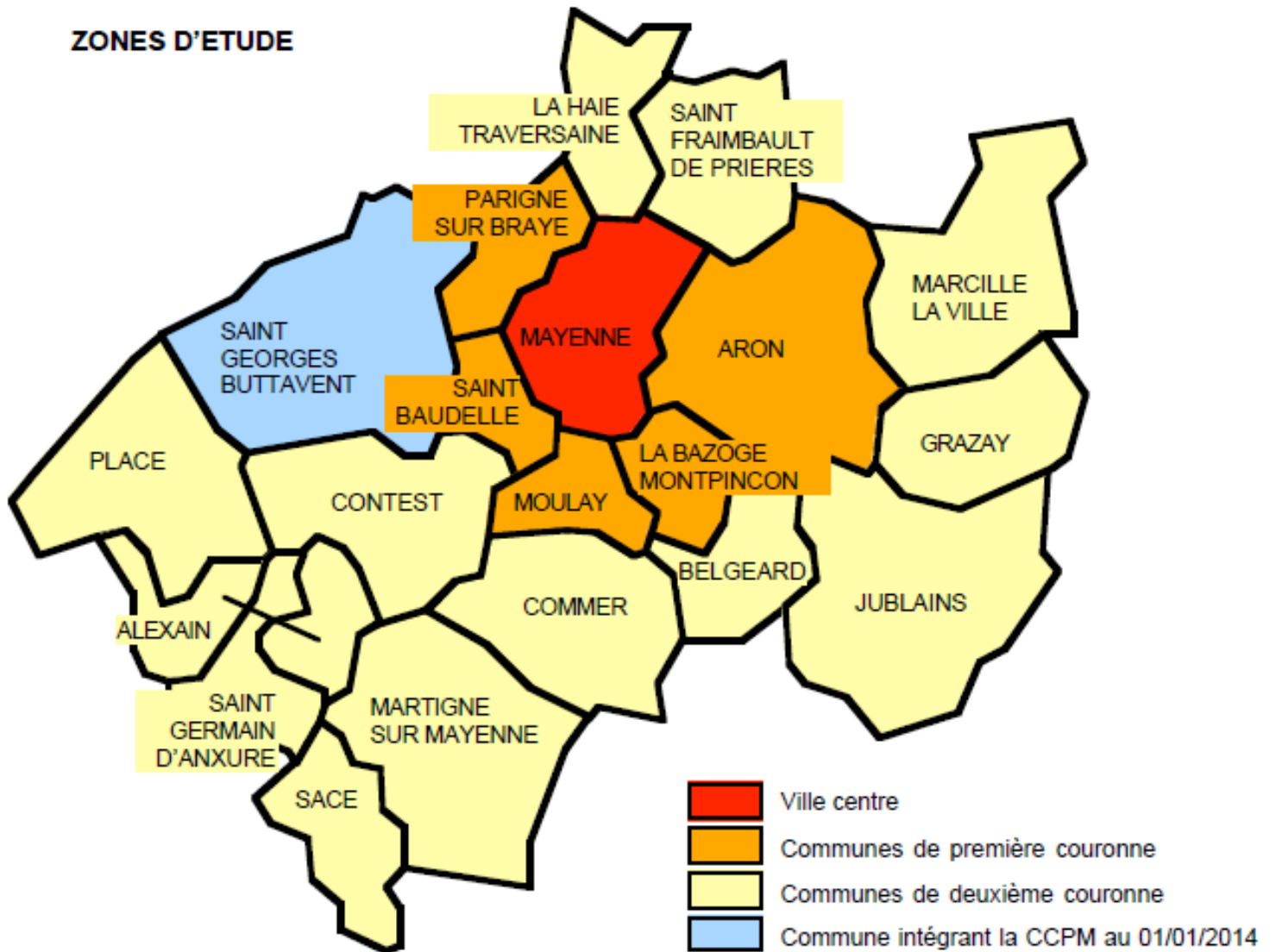
- **Mettre en place d'une politique globale relative au vieillissement**
- **Prendre en compte des besoins spécifiques** : jeunes, ménages défavorisés
- **Traiter les segments du parc qui présentent des dysfonctionnements** : éradication du parc privé inconfortable, renouvellement des parties les plus obsolètes du parc social
- **Maintenir le taux de logement locatif aidé**
- **Contenir le départ des familles en périphérie**
- **Economiser l'espace**
- **Optimiser les capacités du parc existant**
- **S'engager dans une politique de développement durable**
- **Ajuster le PLH à l'évolution du contexte**

Ce deuxième PLH a fait l'objet d'une évaluation à mi parcours qui a été présenté et validé par le Comité Régional de l'Habitat en décembre 2011. (*Voir Annexe 1 : Avis du bureau du Comité Régional de l'Habitat du 12 décembre 2012*)

Le PLH actuel arrivant à son terme en janvier 2014, il a été convenu de lancer la démarche d'élaboration d'un nouveau PLH afin qu'il soit effectif au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Le diagnostic compte 7 parties. Tout d'abord, seront vues les évolutions territoriales et réglementaires de la CCPM. Ensuite, le diagnostic pointera les évolutions marquantes du territoire en terme de population, économie, logement et marché de l'habitat. Un dernier point abordera le bilan des actions du PLH précédent.

## ZONES D'ETUDE



## Table des matières

.....	1 Situation territoriale et réglementaire de la CCPM	7
.....	Approbation du SCOT de la CCPM (2008).....	7
.....	Les documents d'urbanisme .....	8
.....	2 La population	9
.....	Une croissance démographique dynamique, mais disparate.....	9
.....	Une croissance due principalement au solde naturel.....	13
.....	Solde migratoire par tranche d'âge : le départ des étudiants et jeunes actifs pour une arrivée de ménages actifs avec enfants et surtout de jeunes retraités et personnes âgées.....	15
.....	Une population relativement jeune, excepté sur Mayenne.....	18
.....	Une composition des ménages équilibrée, excepté sur Mayenne qui enregistre une forte part de personnes vivant seules.....	21
.....	Synthèse du diagnostic - Population.....	23
.....	3 Le contexte économique	24
.....	Une part importante d'ouvriers et d'employés.....	24
.....	Une faible progression du nombre d'emplois et une perte dans les secteurs de l'industrie et de l'agriculture.....	24
.....	Une conjoncture difficile dans le secteur privé .....	25
.....	Un taux de chômage en augmentation.....	26
.....	Une ville centre économiquement attractive .....	27
.....	Des migrations domicile / travail en hausse.....	27
.....	Des revenus plus élevés pour les ménages de la 1ère couronne .....	28
.....	Synthèse du diagnostic – Le Contexte Economique.....	30
.....	4 Le parc de logements	31
.....	Un parc en croissance constante et une augmentation de la vacance.....	31
.....	Le point mort.....	33
.....	Un parc majoritairement composé d'habitations individuelles et une prépondérance des propriétaires occupants.....	34
.....	Un parc de logements relativement récent, mais avec des segments dégradés...38	
.....	Un parc social concentré sur Mayenne et présentant un fort taux de vacance.....	40
.....	Synthèse Diagnostic - Parc du logement.....	44
.....	5 Le marché foncier	46
.....	Une offre importante de lotissements et parcelles libres.....	46
.....	Synthèse du diagnostic : Le marché foncier.....	50
.....	6 Le marché de l'immobilier	51
.....	La vente des maisons .....	51
.....	La vente d'immeubles et d'appartements .....	52
.....	La location privée : une offre qui se concentre sur Mayenne et des loyers en légère diminution.....	53
.....	Une concurrence entre les parcs privé et public pour les petits logements collectifs .....	56

Synthèse du diagnostic : le marché de l'immobilier.....	57
..... 7 Le marché de la construction neuve	
.....	59
Un rythme de construction en baisse et une tendance au recentrage sur Mayenne	
.....	59
Une faible production de logements locatifs aidés.....	63
Un développement du parc locatif social freiné par la situation du marché local...	66
Des dispositifs d'accession sociale qui profitent surtout à Mayenne .....	67
Synthèse du diagnostic – Le marché de la construction neuve.....	69
..... 8 Les ménages spécifiques	
.....	71
Les personnes âgées : des besoins partiellement satisfaits.....	71
Les jeunes : des besoins globalement satisfaits, sauf pour les étudiants.....	72
Les ménages en difficultés sociales : un parc qui répond aux besoins.....	74
L'accueil et sédentarisation des gens du voyage.....	76
Synthèse : les besoins pour les publics spécifiques.....	77
..... 9 Atouts, blocages et enjeux du marché de l'habitat	
.....	79
..... 10 Le bilan quantitatif du PLH (2008-2012)	
.....	80
..... 11 Les actions du PLH : réalisations et orientations	
.....	83
Action 1 : Programmation des logements aidés.....	83
Action 2 : Renouvellement du parc HLM.....	85
Action 3 : Adaptation des logements au vieillissement et au handicap.....	86
Action 4 : Mise en oeuvre d'une OPAH.....	87
Action n° 5 : Compléter l'offre dédiée aux besoins spécifiques.....	89
Action n°6 : Développement Durable.....	90
Action n°7 : Dispositif de suivi du PLH .....	91
Synthèse du bilan des actions et budget engagé 2008 - 2012.....	92

**Annexe 1** : Bilan à mi parcours du PLH de la CCPM – Avis du bureau du Comité régional de l'Habitat du 12 décembre 2012

**Annexe 2** : Liste des entretiens

## 1 SITUATION TERRITORIALE ET RÉGLEMENTAIRE DE LA CCPM

Dans le cadre du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale,, la commune de St Georges Buttavent doit intégrer la CCPM à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014. Le diagnostic prendra donc en compte, en partie, cette commune.

Une coopération est également enclenchée avec la Communauté de Communes du Horps Lassay (CCHL) en vue d'une éventuelle fusion entre les deux communautés de communes. Au vu des priorités et de la programmation des phases d'intégration de ces 2 collectivités, le prochain PLH ne concernera pas la CCHL.

Les évolutions territoriales et réglementaires exposées concernent celles qui ont une incidence sur la politique de l'habitat.

### ***Approbation du SCOT de la CCPM (2008)***

La CCPM a approuvé un SCOT en janvier 2008. L'élaboration du SCOT et du 2<sup>ème</sup> PLH s'étant fait simultanément, le volet Habitat du SCOT a repris les orientations et objectifs du PLH.

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, en lien avec le PLH, 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.

## Les documents d'urbanisme

Depuis la mise en place du PLH en 2008, sur les 19 communes, les communes de Mayenne et Commer ont approuvé un nouveau PLU. Ces nouveaux documents d'urbanisme prennent en considération les objectifs demandés par le PLH. Le règlement de Mayenne prévoit une densité de 30 logements / ha sur les zones à urbaniser avec pour obligation de prévoir un logement locatif social par opération de construction créant au moins 3 logements. Le règlement de Commer prévoit une densité moyenne de 16 logements /ha et la construction de 10 logements locatifs aidés sur un total de 113 logements.

En 2013, 8 communes (sur 19) sont dans une démarche d'élaboration de leur document d'urbanisme :

- Carte communale : St Germain d'Anxure, Alexain, Placé
- PLU : Parigné, la Bazoge Montpinçon, Contest, la Haie Traversaine, St Fraimbault

### Situation – Janvier 2013

	Année Approbation	En cours d'élaboration		Projet
<b>4 communes en RNU</b>				
ALEXAIN		Carte Communale	Enquête publique	
ST GERMAIN D'ANXURE		Carte Communale	Enquête publique	
PLACE		Carte Communale	Enquête publique	
LA BAZOGE MONTPINCON		PLU	Zonage	
<b>2 communes en Carte Communale</b>				
GRAZAY	2003			PLU (2014)
BELGEARD	2007			
<b>7 communes en POS</b>				
JUBLAINS	1997			
MARCILLE LA VILLE	2001			
PARIGNE S/BRAYE	1991	PLU	Zonage	
CONTEST	1991	PLU	Zonage	
LA HAIE TRAVERSAINE	1999	PLU	Diagnostic	
ST FRAIMBAULT DE PRIÈRE	2001		Lancement	
MARTIGNE	2001			PLU (2014)
<b>6 communes en PLU</b>				
ARON	2003			
SACE	2006			
SAINTE BAUELLE	2006			
MOULAY	2007			
MAYENNE	2011			
COMMER	2012			

Les communes de Grazay et Martigné souhaitent lancer un nouveau PLU en 2014.

Dans le cadre de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, les autres communes devront prendre en compte les objectifs du futur PLH.

Sur la période, du PLH en cours (2008-2013), les communes de Mayenne et Commer ont approuvé leur PLU.



## 2 LA POPULATION

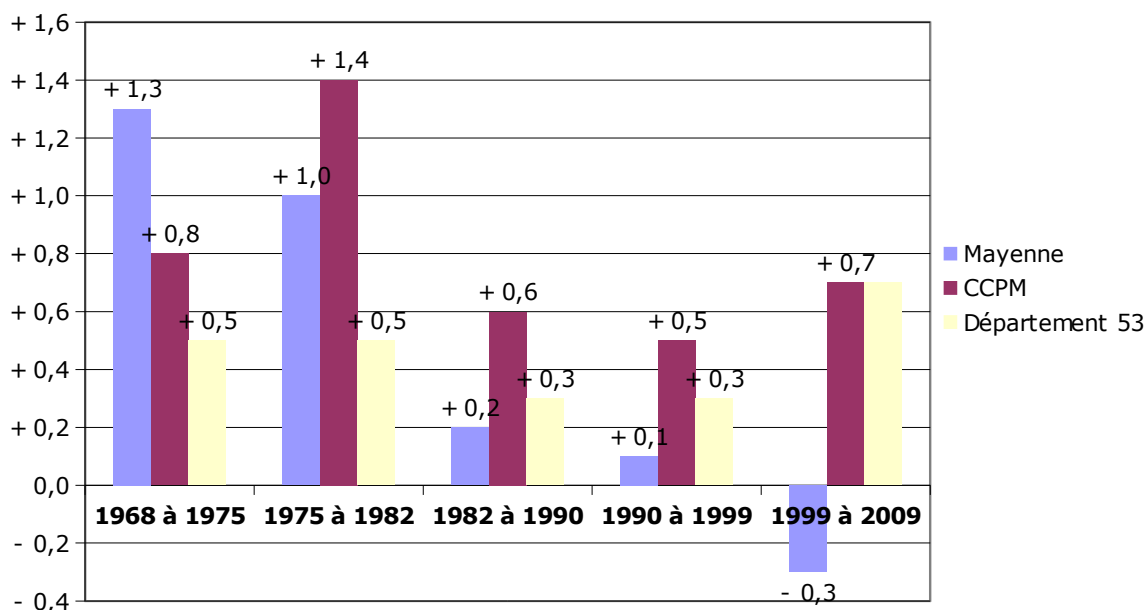
### ***Une croissance démographique dynamique, mais disparate***

En 2010, la population de la CCPM compte 28 503 habitants dont près de la moitié (13 299) vit dans la ville centre Mayenne. La commune de St Georges Buttavent compte 1 394 habitants.

Entre 1999-2009, la population de la CCPM a augmenté au rythme moyen annuel de 0.7% (entre 1990-1999, ce taux était de 0.5%), passant de 26 404 à 28 503 habitants. Ce taux de croissance est similaire de celui du département (0.7%), et inférieur à celui de la région des pays de la Loire (0,9%) .

Par contre, la ville de Mayenne est marquée par une forte baisse de son taux de croissance annuel moyen : il est resté positif jusqu'en 1999, puis est devenu négatif entre 1999 et 2009 (- 0,3% par an).

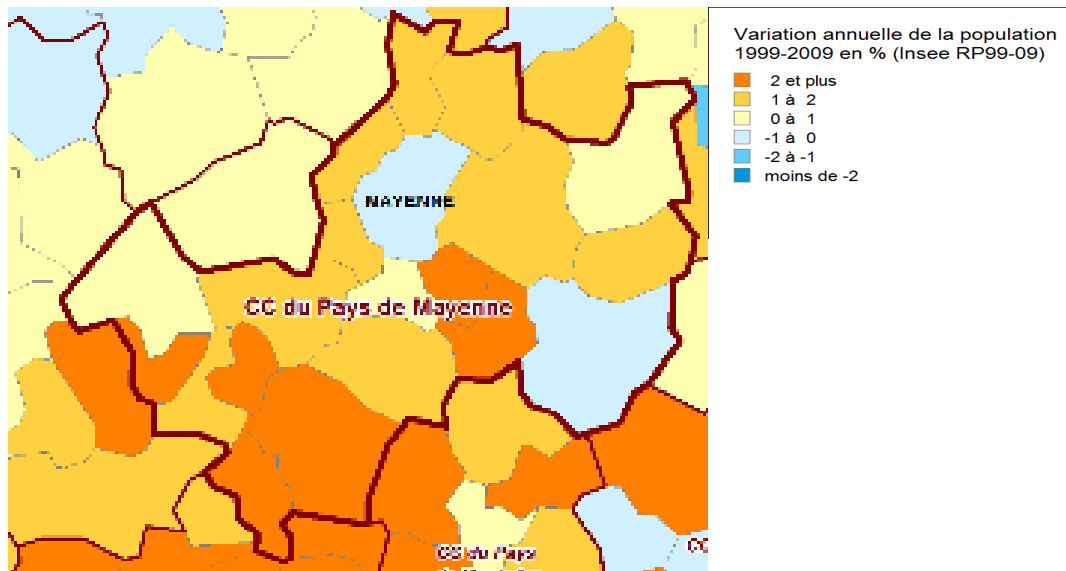
**Variation annuelle moyenne de la population en %**



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil.

Les situations des communes sont contrastées. Certaines connaissent une forte croissance du fait de la commercialisation de lotissements et / ou de leur proximité avec l'axe Laval - Mayenne , alors que d'autres perdent des habitants.

Voir Carte n°2 : Variation annuelle de la population 1999 – 2009



Les communes qui enregistrent les taux de croissance annuels, entre 1999 -2009, les plus élevés (La Bazoge Montpinçon : 5,3%, Belgeard :4,6% , Sacé : 3,2%, Alexain 2,9%) ont la particularité d'être des petites communes (population comprise entre 320 et 525, en 1999) qui ont réussi durant cette décennie à commercialiser leurs lotissements communaux. L'attractivité pour ces communes est liée :

- aux prix intéressants du foncier et des impôts locaux moins élevés qu'à Mayenne
- à une situation géographique stratégique :proximité de Mayenne ou de l'axe routier principal, la RN 162 qui relie Laval – Mayenne
- à la présence d'une école, de services médicaux, de commerces (la première condition pour l'installation des jeunes ménages dans une commune rurale est la présence d'une école)
- au cadre naturel privilégié et à une vie sociale où l'interconnaissance joue un rôle important

La Bazoge Montpinçon reflète bien ce contexte : 1<sup>ère</sup> couronne de Mayenne, commercialisation de lotissements, école récente, environnement agréable (plan d'eau). Avec une moyenne d'âge de 31 ans, elle est la commune la plus jeune du département.

L'enjeu majeur pour ces petites communes est de pouvoir assurer et maintenir un niveau de service répondant aux demandes de ces nouvelles populations.

Mayenne ainsi que les communes les plus éloignées de la ville centre et de la RN 162 ont des taux de croissance moyens annuels faibles, voire négatifs. La commune de Mayenne enregistre le taux de croissance le plus faible de la CCPM (-0,27%, soit une perte de 360 habitants entre 1999 et 2009), puis suivent Jublains (-0.19%), St Georges Buttavent (0,03%), Placé (0.12%). Jublains, en plus de sa situation en limite

du territoire, a de fortes contraintes liées aux sites archéologiques qui ont limité son développement.

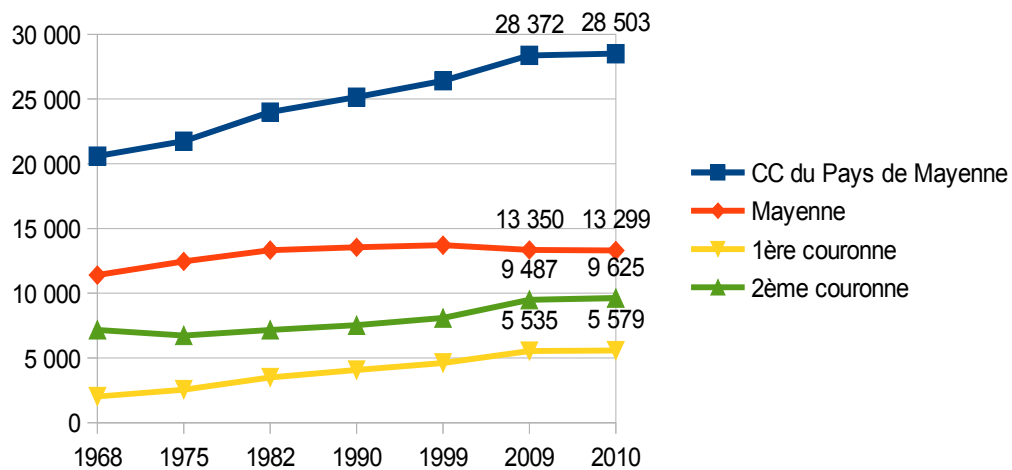
Un des enjeux pour ces communes est d'offrir les conditions nécessaires à l'installation de nouveaux ménages, ou tout du moins, a minima, au maintien des populations en place.

La population de St Georges Buttavent est restée stable : en 1968, le nombre d'habitants est le même qu'en 2010.

Les courbes d'évolution de la population par couronne de 1968 à 2010 montrent bien que :

- l'évolution de la population de la CCPM est globalement positive, du fait de la croissance des 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronnes ;
- mais la ville centre perd des habitants.

**Evolution de la population (1968 - 2010)**



Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / RP INSEE 2008, 2010

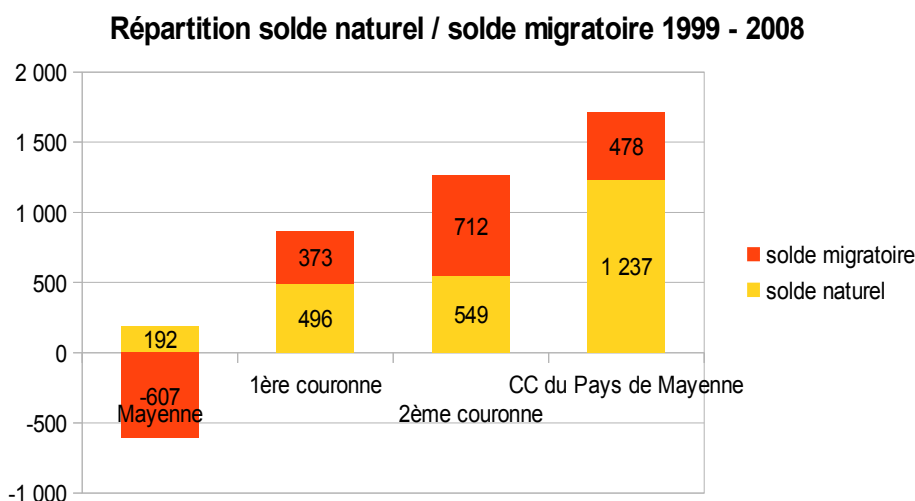
	population municipale (pop légale)		population sans double compte					taux de croissance annuel population	
	2010	2009	1999	1990	1982	1975	1968	1999 - 2009	1990 - 1999
Alexain	564	535	402	418	410	433	468	2,90%	-0,43%
Aron	1 756	1 753	1 552	1 378	1 293	1 141	1 056	1,23%	1,33%
La Bazoge-Montpinçon	908	881	525	495	334	201	163	5,31%	0,66%
Belgeard	553	528	335	332	307	290	301	4,65%	0,10%
Commer	1 240	1 210	1 091	987	799	608	622	1,04%	1,12%
Contest	913	908	765	695	716	629	620	1,73%	1,07%
Grazay	605	599	494	469	465	473	520	1,95%	0,58%
La Haie-Traversaine	491	498	420	391	334	306	317	1,72%	0,80%
Jublains	682	685	698	718	731	761	918	-0,19%	-0,31%
Marcillé-la-Ville	798	802	741	656	662	624	694	0,79%	1,36%
Martigné-sur-Mayenne	1 653	1 629	1 308	1 214	1 189	1 079	1 048	2,22%	0,83%
Mayenne	13 299	13 350	13 710	13 549	13 333	12 450	11 395	-0,27%	0,13%
Moulay	993	996	908	919	883	605	297	0,93%	-0,13%
Parigné-sur-Braye	736	730	623	554	482	313	293	1,60%	1,31%
Placé	333	332	328	309	330	344	429	0,12%	0,67%
Sacé	449	440	320	318	239	251	274	3,24%	0,07%
Saint-Baudelle	1 186	1 175	1 005	721	501	295	215	1,58%	3,76%
Saint-Fraimbault-de-Prières	1 016	1 008	904	750	706	643	659	1,09%	2,10%
Saint-Germain-d'Anxure	328	313	275	272	284	295	304	1,30%	0,12%
Saint-Georges-Buttavent	1 394	1 394	1 390	1 309	1 358	1 344	1 394	0,03%	0,67%
<b>CC du Pays de Mayenne</b>	<b>28 503</b>	<b>28 372</b>	<b>26 404</b>	<b>25 145</b>	<b>23 998</b>	<b>21 741</b>	<b>20 593</b>	<b>0,72%</b>	<b>0,54%</b>
Département 53		305 147	285 377	278 037	271 784	261 789	252 762	0,67%	0,29%
Pays de la Loire		3 539 048	3 222 784	3 059 112	2 930 398	2 767 163	2 582 866	0,94%	0,58%

Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / RP INSEE 2008, 2010

## Une croissance due principalement au solde naturel

La croissance démographique est davantage due au solde naturel qu'au solde migratoire. Entre 1999 et 2008, la population de la CCPM a augmenté de 1 715 personnes dont 1 237 sont liées au solde naturel.

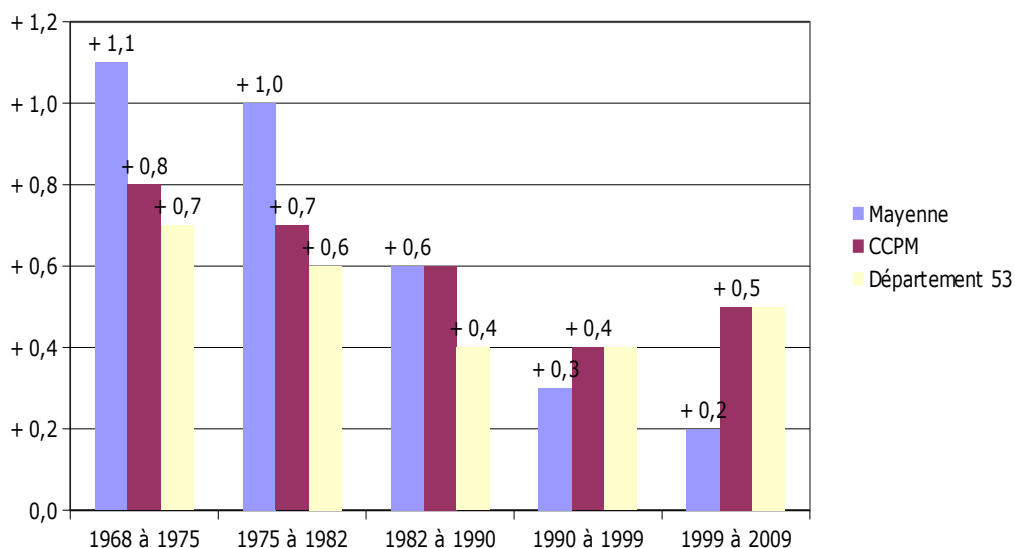
St Georges Buttavent a un solde migratoire négatif (-43) qui est compensé par le solde naturel (+48). La croissance de la population est donc quasi nulle.



Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / RP INSEE 2008

Au niveau de la CCPM, on constate après une baisse régulière de la croissance due au solde naturel (de 0,8% entre 1968 -1975 à 0,4 % entre 1990-1999), une légère hausse entre 1999 – 2009 (0,5%). Le département enregistre également cette tendance. Par contre, sur la ville de Mayenne, la croissance due au solde naturel est en forte baisse (de 1,1% entre 1968 – 1975 à 0,2% entre 1999-2009) alors qu'elle était supérieure à celle de la CCPM et du département jusqu'en 1982 -1990

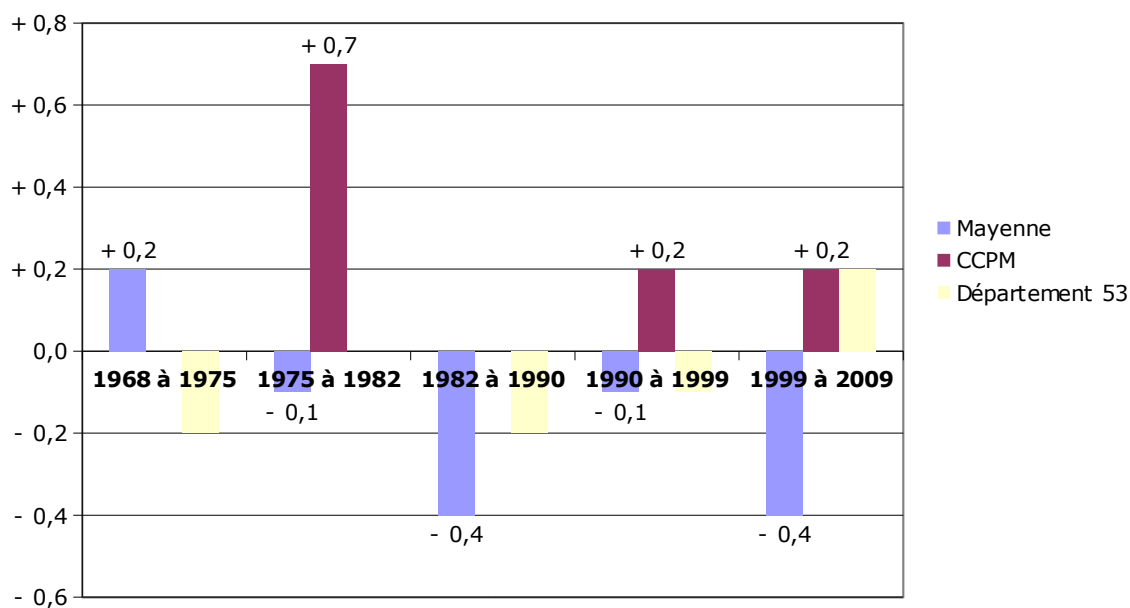
## Variation annuelle moyenne de la population due au solde naturel en %



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil.

Bien que la croissance due au solde migratoire est relativement faible au niveau de la CCPM (0,2% entre 1999-2009), les variations annuelles moyennes ont toujours été positives ou nulles depuis la période 1968 – 1975. Ce qui n'est pas le cas au niveau du département, qui pour la première fois depuis la période 1968-1975, enregistre une variation annuelle moyenne positive sur 1999-2009 (0,2%). Concernant, la ville de Mayenne, la croissance due au solde migratoire est négative depuis 1975-1982, atteignant -0,4% sur 1999-2009.

#### Variation annuelle moyenne de la population due au solde apparent des entrées sorties en %



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil.

Pour la première fois depuis 1968-1975, le taux de croissance annuel moyen de la population de la commune de Mayenne est négatif (-0.3%) sur 1999-2009. Cette situation s'explique du fait d'un solde naturel très faible (0.2%) associé à un solde migratoire négatif (-0.4%).

Sur 1999 – 2009, la variation annuelle moyenne de la population due au solde migratoire est :

- comprise entre -1 et 0 sur la ville centre et les communes situées en périphérie de la CCPM (St georges Buttavent, Placé, Commer, Jublains, Marcillé)
- supérieure à 1, sur les communes situées sur l'axe Mayenne – Laval et / ou ayant commercialisé des lotissements (entre 1 et 2 : Sacé, Parigné / 2 et plus : Alexain, Martigné, La Bazoge Montpinçon, Belgeard).

Carte n° 3 : Variation annuelle de la population par solde migratoire 1999 - 2009

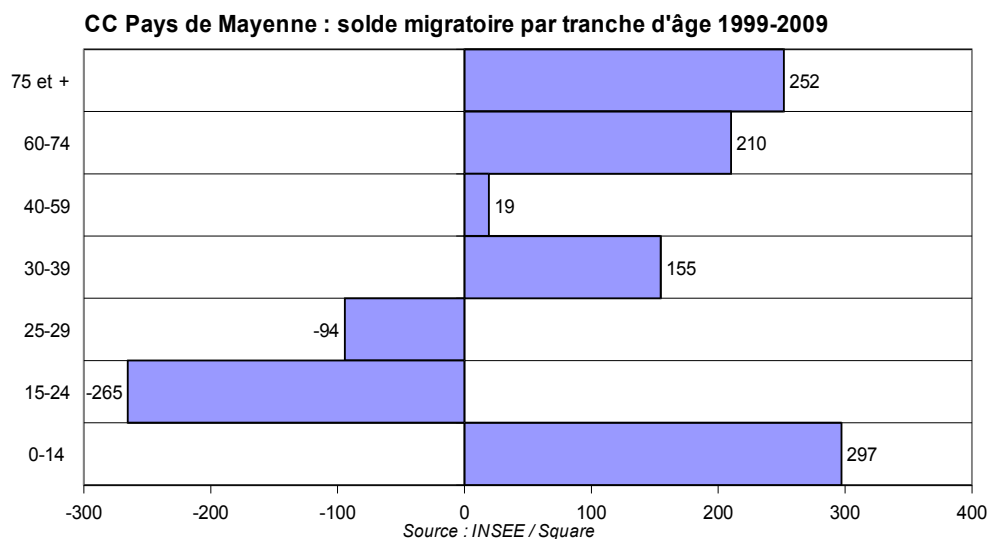


Var/an de population par solde migratoire 1999-2009 en % (Insee RP99-09)



### **Solde migratoire par tranche d'âge : le départ des étudiants et jeunes actifs pour une arrivée de ménages actifs avec enfants et surtout de jeunes retraités et personnes âgées**

La CCPM accueille principalement des personnes de plus de 60 ans ainsi que, dans une moindre mesure, des ménages actifs avec enfants. Par contre, le territoire est marqué par le départ des étudiants et jeunes actifs. Pour mieux appréhender le mouvement de la population, il est nécessaire de distinguer Mayenne du reste de la CCPM.



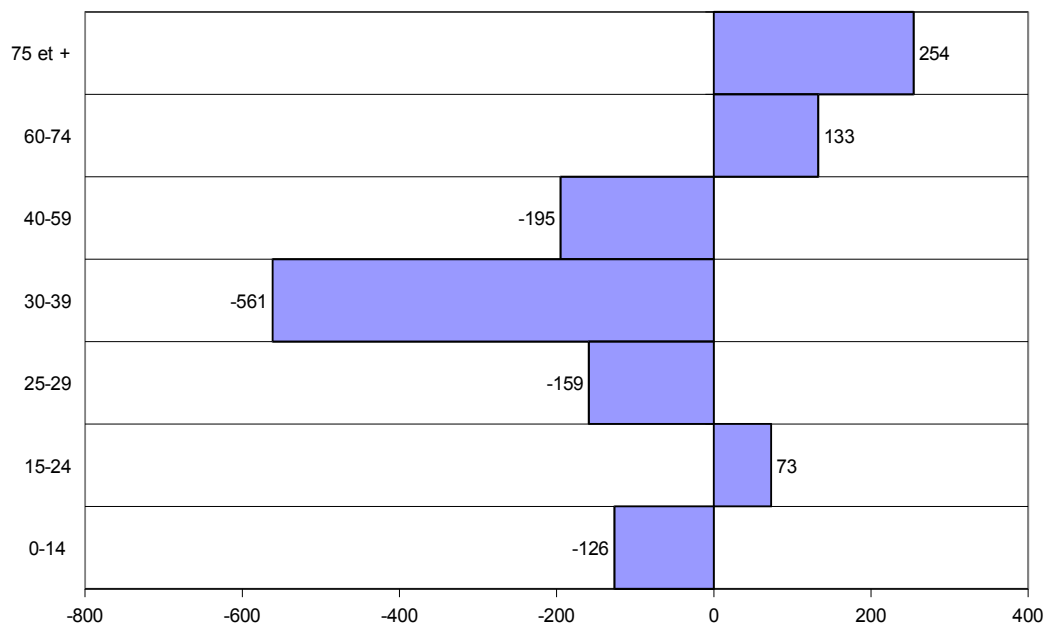
Entre 1999 et 2009, la pyramide du solde migratoire par tranche d'âge de la ville de Mayenne est inversée à celle du reste de la CCPM. Les soldes migratoires ayant une valeur positive, concernent :

- sur Mayenne, les étudiants et jeunes actifs (15 – 24 ans) ainsi que les jeunes retraités (60 à 74 ans) et personnes âgées (75 ans et plus) ;
- sur le reste de la CCPM, les enfants – pré adolescents (0 à 14 ans), ménages actifs (25 à 59 ans) et les jeunes retraités (60 à 74 ans).

Les soldes migratoires ayant une valeur négative concernent :

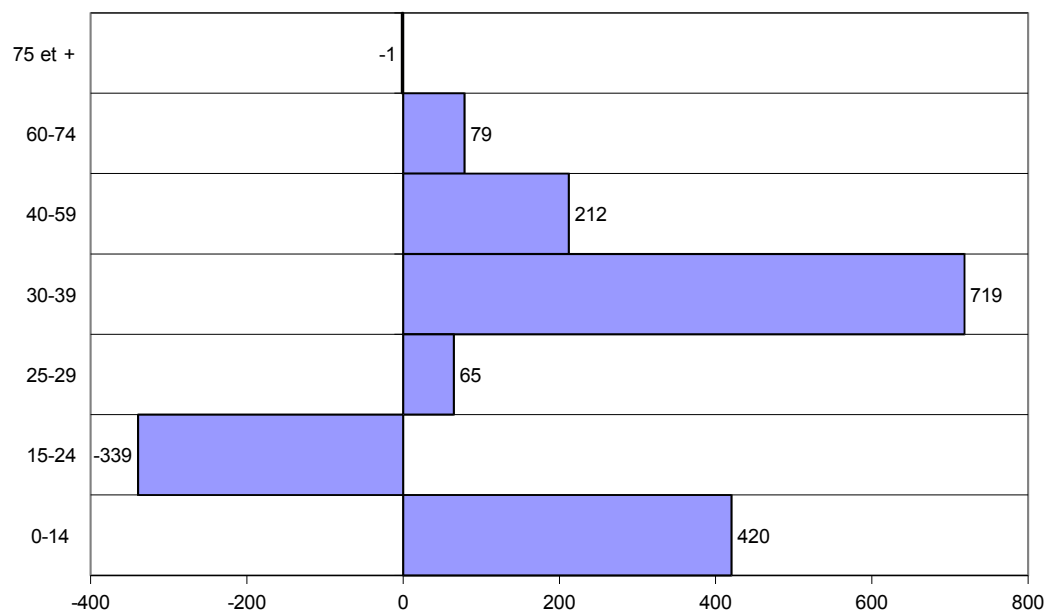
- sur Mayenne : les enfants – pré adolescents (0 à 14 ans) et ménages actifs (25 à 59 ans) ;
- sur le reste de la CCPM, les étudiants et jeunes actifs (15 – 24 ans) ainsi que les personnes âgées (75 ans et plus).

**Mayenne : solde migratoire par tranche d'âge 1999-2009**



Source : INSEE / Square

**Reste CCPM : solde migratoire par tranche d'âge 1999-2009**



Source : INSEE / Square

Les ménages actifs avec enfants ont donc tendance à quitter Mayenne pour les communes périphériques afin de pouvoir accéder à la propriété à un coût plus intéressant.



Les étudiants quittent le territoire pour continuer leurs études dans des pôles urbains offrant davantage de possibilités en termes de formation. Cependant, Mayenne bénéficie d'un solde migratoire positif pour les 15 – 24 ans du fait d'une offre de formation dans des domaines spécifiques (imprimerie, audiovisuel, sport, santé...).

Dans une moindre mesure, les jeunes actifs quittent le territoire du fait d'opportunités d'embauches plus intéressantes dans des zones économiques dynamiques.

La catégorie des jeunes retraités (60 – 74 ans) est la seule à avoir un solde migratoire positif à la fois sur la ville de Mayenne et le reste de la CCPM. Les personnes à la retraite ont tendance à s'installer sur Mayenne ou dans les bourgs proposant des services (commerces, soins, loisirs, aide à domicile...). Ils peuvent aussi souhaiter emménager dans des logements plus adaptés (accessibilité, superficie de l'habitation et des extérieurs plus réduite pour moins d'entretien...). Le constat est le même pour les personnes plus âgées avec, pour les plus de 80 ans, la nécessité d'intégrer les structures adaptées (foyer logement, EHPAD) qui sont principalement sur Mayenne.

Ce constat pose un certain nombre de questions :

- celle du manque d'attractivité de la ville de Mayenne auprès des ménages actifs avec enfants souhaitant accéder à la propriété, alors qu'elle concentre la majorité de l'activité économique, des établissements scolaires, des activités de loisirs ;
- celle de la baisse des effectifs dans certaines écoles de Mayenne notamment au niveau des quartiers d'habitat social (Au Pommier l'école Pierre et Marie Curie a 5 classes pour une capacité de 12 / A Gutenberg, l'école de l'Angellerie a 3 classes pour une capacité de 5), mais aussi la capacité pour les communes ayant un taux de croissance démographique élevé à assurer les services liés à la petite enfance (mode de garde de 0 – 2 ans) et aux jeunes (écoles, périscolaire, centre de loisirs, loisirs...);
- celle de l'impact des déplacements motorisés sur l'environnement. Les ménages avec enfants ayant tendance à s'installer dans des communes autres que celle de leur lieu de travail, la mobilité domicile – travail est donc en hausse. Les déplacements liés à la scolarité et activités des enfants et pré adolescents augmentent également ;
- celle de l'offre d'hébergement et de logement adaptée aux étudiants. Les étudiants et jeunes actifs quittent la CCPM pour des territoires plus dynamiques. Cependant, Mayenne reste attractive du fait de son offre en formations spécifiques ;
- celle de l'offre de logements adaptés à une population vieillissante sur Mayenne et les bourgs disposant de services de proximité, d'autant plus que l'intégration dans les structures se fait de plus en plus tard (le maintien à domicile étant privilégié).

## Une population relativement jeune, excepté sur Mayenne

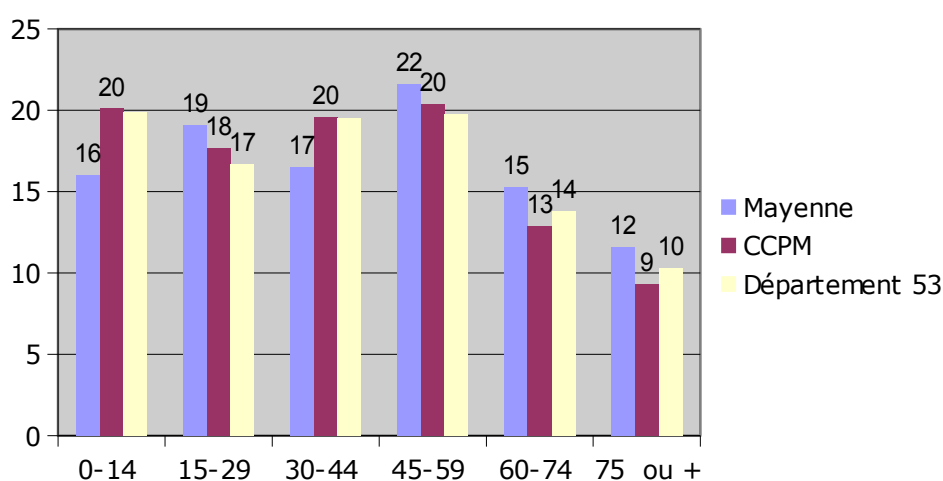
En 2009, la structure par âge de la CCPM est proche de celle du département :

- 38% ont moins de 30 ans (contre 37% sur le département)
- 22% ont 60 ans et + (contre 24% sur le département)

La commune de Mayenne, comparativement à la CCPM, présente moins de jeunes ménages avec enfants et davantage de personnes ayant 60 ans et +.

- 16,5% ont entre 30 et 44 ans (contre 19,6% pour la CCPM ) et 16% ont moins de 15 ans (contre 20% pour la CCPM)
- 27% ont 60 ans et + (contre 22% pour la CCPM )

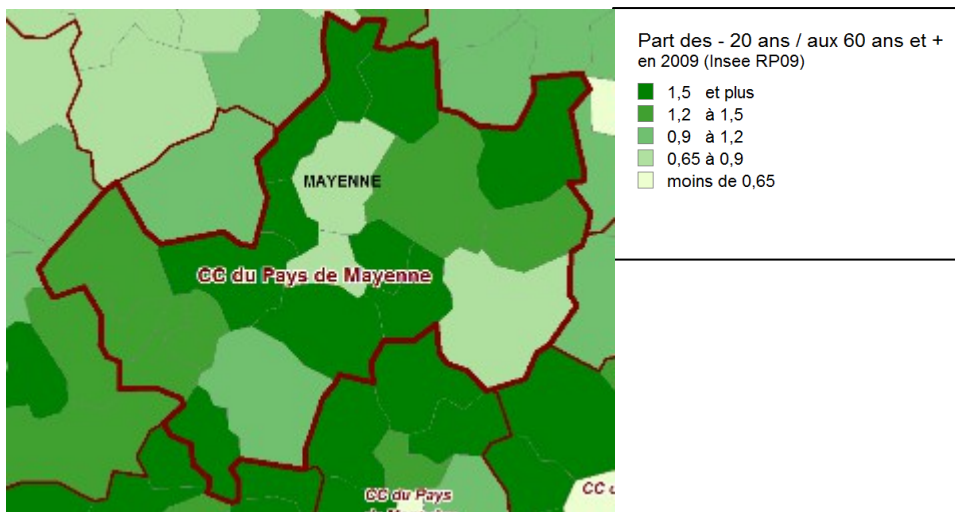
### Population par tranche d'âge en %. 2009



Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

En 2008, l'indice de jeunesse (rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) est de 1,21. Les communes de Mayenne, Moulay et Jublains ont des indices compris entre 0,85 et 0,99. Les communes ayant un indice de 1,5 et plus sont situées sur l'axe Laval – Mayenne ou en périphérie de Mayenne : la Bazoge Montpinçon (4,63), Belgeard (3,62), Sacé (3,38), St Baudelle (2,74)... La commune de Martigné a la particularité d'avoir un indice de jeunesse relativement faible (1) et un taux de croissance annuel de sa population sur 1999 – 2009 élevé (2,2%) (alors que pour les autres communes ayant une croissance forte, l'indice de jeunesse est élevé). Cela s'explique par le fait que les retraités ont tendance à s'installer sur cette commune qui offre des services adaptés (commerce, médecins, EHPAD...)

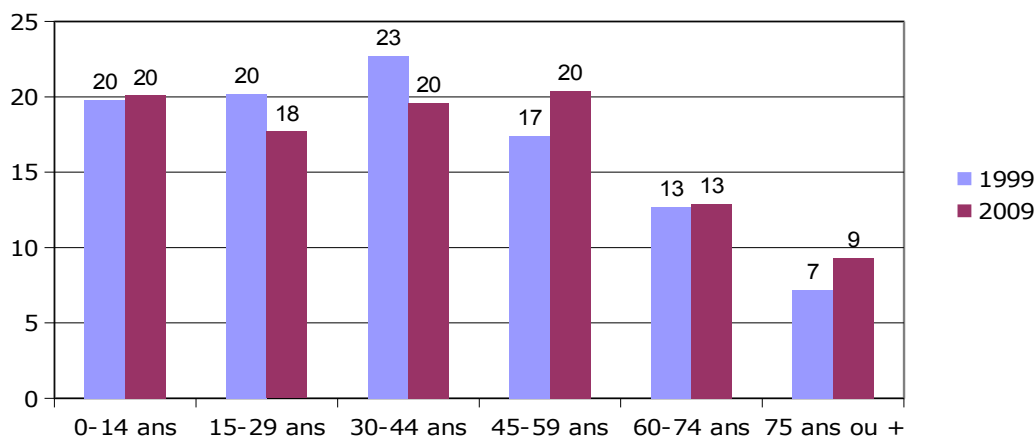
Carte n° 4 « Part des moins de 20 ans /aux 60 ans et plus en 2009 »



De 1999 à 2009, la CCPM marque un certain vieillissement :

- la part des 0-14 ans est stable (20%) ;
- mais la part des 15–29 ans (de 20 % à 18 % en 2009) et celle des 30 -59 ans (de 43% à 37% en 2009) sont en baisse ;
- enfin, celle des 60 ans et plus est passée de 20% de la population en 1999 à 22% en 2009.

### CCPM - Population par grande tranche d'âge, en %, 1999 - 2009



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales

Aussi, l'indice de jeunesse est passé de 1.78 en 1982 à 1.27 en 1999 et à 1.21 en 2008 (contre 1.10 pour le département).

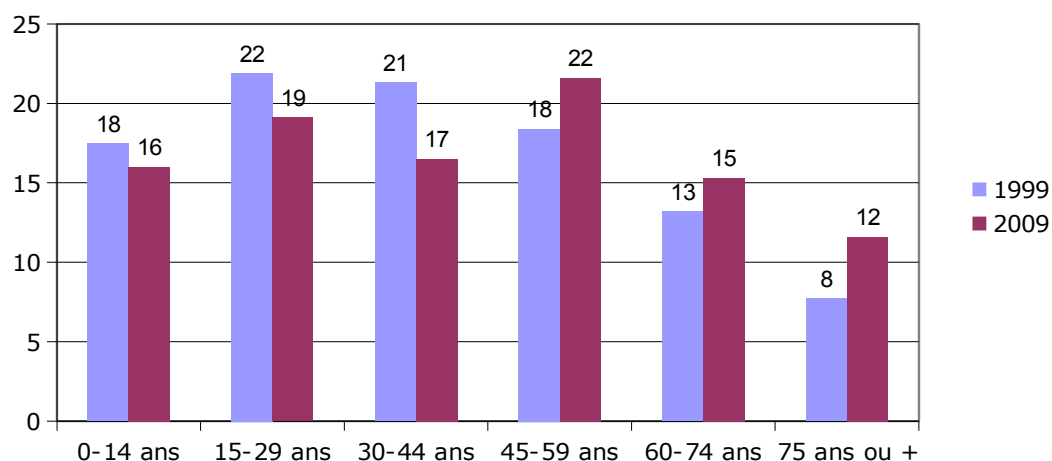
	Indice de jeunesse			
	1982	1990	1999	2008
<b>Mayenne</b>	1,78	1,41	1,09	0,88
<b>CCPM</b>	1,78	1,50	1,27	1,21
<b>Département 53</b>	1,71	1,36	1,10	1,10

Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / RP INSEE 2008

Le vieillissement est particulièrement marqué sur la ville de Mayenne :

- indice de jeunesse en constante baisse depuis 1982 (0.88 en 2008)
- comparativement à 1999, la part des tranches d'âge de 0-14 ans, 15-29 ans, 30-44 ans sont en baisse alors que les 60-74 ans et 75 ans et plus sont en hausse

### Mayenne - Population par tranche d'âge 1999 - 2009, en %



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

## Une composition des ménages équilibrée, excepté sur Mayenne qui enregistre une forte part de personnes vivant seules

Entre 1999 et 2009, le nombre de ménages a augmenté de 14%, alors que la population des ménages a progressé de 7% (sur Mayenne, l'augmentation du nombre de ménage est de 6%, et la population des ménages de **-4%**).

	Nombre de ménages		Population des ménages		Evolution 1999 – 2009	
	2009	1999	2009	1999	Ménages	Pop des ménages
CCPM	11 921	10 451	27 309	25 454	14,07%	7,29%
Mayenne	6 270	5 903	12 546	13 090	6,22%	-4,16%

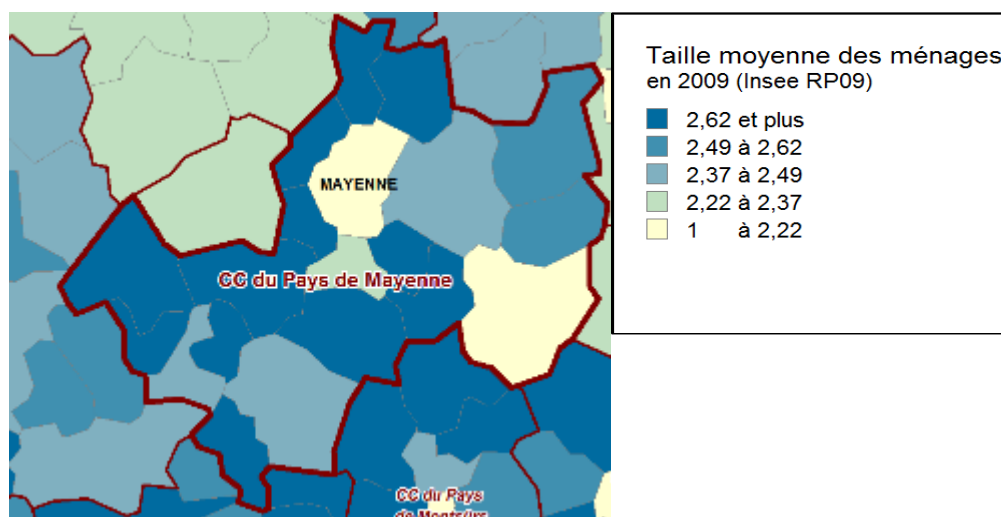
Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations complémentaires.

Le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse constante : de 3.1 en 1968 à 2.3 en 2009 (de 3 à 2 pour Mayenne). Les valeurs les plus faibles sont sur Mayenne et Jublains (moins de 2,2) et les plus élevés sur les communes situées en périphérie ( La Bazoge Montpinçon : 3, Sacé : 2,9, St Baudelle 2,9, , ..), excepté sur Moulay (2,39).

	Nombre de personne moyen par ménage					
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ville Mayenne	3,0	2,8	2,6	2,4	2,2	2,0
<b>CCPM</b>	<b>3,1</b>	<b>2,9</b>	<b>2,8</b>	<b>2,6</b>	<b>2,4</b>	<b>2,3</b>
Département 53	3,1	3,0	2,8	2,7	2,4	2,3

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

### Carte n°5 : Taille moyenne des ménages en 2009



En 2009, la répartition est relativement équilibrée entre les différentes compositions des ménages : personnes vivant seules (33%), couples sans enfants (30%) et couples avec enfants (30%). En 1999, la part des « couples avec enfant » était la plus importante (36%), alors qu'aujourd'hui ce sont les ménages composés d'une personne.

	<b>Ménages selon la structure familiale– CCPM</b>			
	<b>2009</b>	<b>%</b>	<b>1999</b>	<b>%</b>
Ensemble	11 921	100,0	10 451	100,0
Ménages d'une personne	3 905	32,8	3 089	29,6
Autres ménages sans famille	138	1,2	114	1,1
Couple sans enfant	3 636	30,5	2 919	27,9
Couple avec enfant(s)	3 598	30,2	3 789	36,3
Famille monoparentale	643	5,4	540	5,2

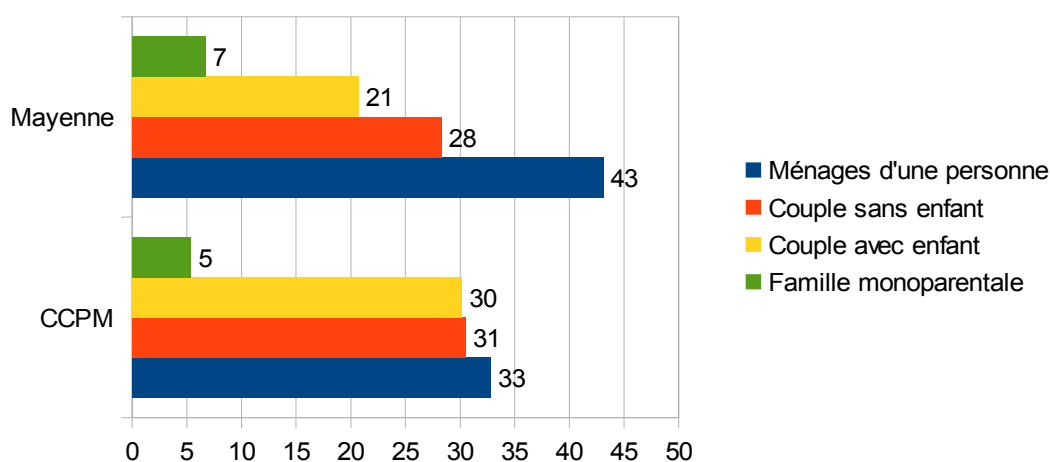
Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations complémentaires.

Sur Mayenne, la part des ménages composés d'une seule personne seule (43%) est deux fois plus importante que les couples avec enfants (21%). Les familles monoparentales y sont aussi davantage représentées qu'à l'échelle de la CCPM (7% contre 5%). Depuis 1999, la part des couples avec enfant a fortement baissé (de 30 % à 21%) au profit des personnes seules (de 37 % à 43%).

	<b>Ménages selon la structure familiale– Mayenne</b>			
	<b>2009</b>	<b>%</b>	<b>1999</b>	<b>%</b>
Ensemble	6 270	100,0	5 903	100,0
Ménages d'une personne	2 703	43,1	2 201	37,3
Autres ménages sans famille	71	1,1	66	1,1
Couple sans enfant	1 774	28,3	1 567	26,5
Couple avec enfant(s)	1 301	20,7	1 713	29,0
Famille monoparentale	421	6,7	356	6,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations complémentaires.

### Ménages selon la structure familiale en %, 2009



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations complémentaires

## **Synthèse du diagnostic - Population**

**L'analyse de l'évolution démographique montre une croissance démographique plutôt dynamique, mais présentant des contrastes.**

- **Un taux de croissance annuel de la population en progression :de 0.5% entre 1990 – 1999 à 0.7% entre 1999 – 2009 . Cette croissance se fait au profit des communes proches de Mayenne ou situées sur l'axe Laval - Mayenne au détriment des communes situées en périphérie du territoire et de la ville centre**
- **Une croissance démographique liée davantage au solde naturel (+0.5% variation annuelle moyenne de 1999-2009) qu'au solde migratoire (+0.2%).**
- **A Mayenne, un taux de croissance annuel moyen (1999 – 2009) négatif et le plus faible de la CCPM (-0,3%) du fait d'un solde naturel faible (0,2%) et d'un solde migratoire négatif (-0,4%). La ville centre n'a pas l'attractivité résidentielle nécessaire au renouvellement de sa population. De ce fait, elle s'expose à une accélération du vieillissement démographique et du desserrement des ménages.**
- **Une population jeune (38 % ont moins de 30 ans) qui tend à vieillir. Excepté sur Mayenne, où le vieillissement de la population est particulièrement marqué (27 % ont 60 ans et plus)**
- **Sur la CCPM, le départ des étudiants et jeunes actifs pour une arrivée de ménages actifs avec enfants et surtout de jeunes retraités et personnes âgées. Comparativement au reste du territoire, Mayenne est marquée par un fort déficit de ménages avec enfants compensé par l'arrivée de personnes de plus de 60 ans**
- **En proportion, une évolution (entre 1999 – 2009) du nombre de ménages (14%) deux fois plus élevée que la population des ménages (7%). Sur Mayenne, l'évolution du nombre de ménages est de 6 %, tandis que celle de la population des ménages est négative (-4 %).**
- **Une forte proportion de personnes seules vivant sur Mayenne (43%des ménages) et davantage de jeunes couples avec enfants sur le reste du territoire**

### **Enjeux :**

- **Maintenir et créer les services nécessaires dans les communes les plus attractives, pour accompagner la forte croissance démographique de la dernière décennie ;**
- **Ralentir voire stopper le déclin démographique de la ville centre en favorisant l'installation et le maintien des jeunes ménages ;**
- **Anticiper l'augmentation des besoins liés au vieillissement de la population ;**
- **Développer une offre de logement suffisante pour satisfaire à la fois les besoins des nouveaux ménages, et ceux de la population en place ;**
- **Garantir le renouvellement de la population dans l'ensemble des communes, y compris les moins attractives.**

### 3 LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

#### **Une part importante d'ouvriers et d'employés**

En 2009, la population active est de 13 372, dont 12 284 ayant un emploi.

Comparativement à 1999, la part des chômeurs et retraités est en hausse, alors que celle des élèves, étudiants est en baisse.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité, CCPM, en %		
	2009	1999
Ensemble	17 943	17 090
actifs ayant un emploi	68,5	67,9
chômeurs	6,1	5,0
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	8,3	10,8
retraités ou préretraités	11,4	8,5
autres inactifs	5,8	7,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

La répartition de la population entre les catégories socioprofessionnelles est similaire à celle du département ; les plus représentées étant celles des ouvriers, employés, professions intermédiaires. Mayenne a davantage d'employés et moins d'agriculteurs.

Les entreprises et la fonction publique rencontrent certaines difficultés à recruter de la main d'œuvre qualifiée ainsi que des postes de cadre.

Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle 2009						
	CCPM		Mayenne		Département 53	
Agriculteurs exploitants	605	5%	23	0,4%	8 743	6%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	772	6%	357	6%	7 399	5%
Cadres et professions intellectuelles sup.	1 109	8%	553	9%	11 426	8%
Professions intermédiaires	2 841	21%	1 215	21%	28 837	21%
Employés	3 629	27%	1 815	31%	37 447	27%
Ouvriers	4 304	32%	1 893	32%	45 718	33%
<b>Ensemble</b>	<b>13 336</b>	<b>100%</b>	<b>5 912</b>	<b>100%</b>	<b>140 307</b>	<b>100%</b>

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations complémentaires.

#### **Une faible progression du nombre d'emplois et une perte dans les secteurs de l'industrie et de l'agriculture**

En 2009, sur le nombre d'emplois de 13 057 (dont 11 393 salariés), Mayenne concentre 10 372 emplois (soit 79%).

Entre 1999 et 2009, la CCPM a connu une augmentation de 355 emplois, soit une croissance de 3%, ce qui est nettement en dessous de celle du département (7%).

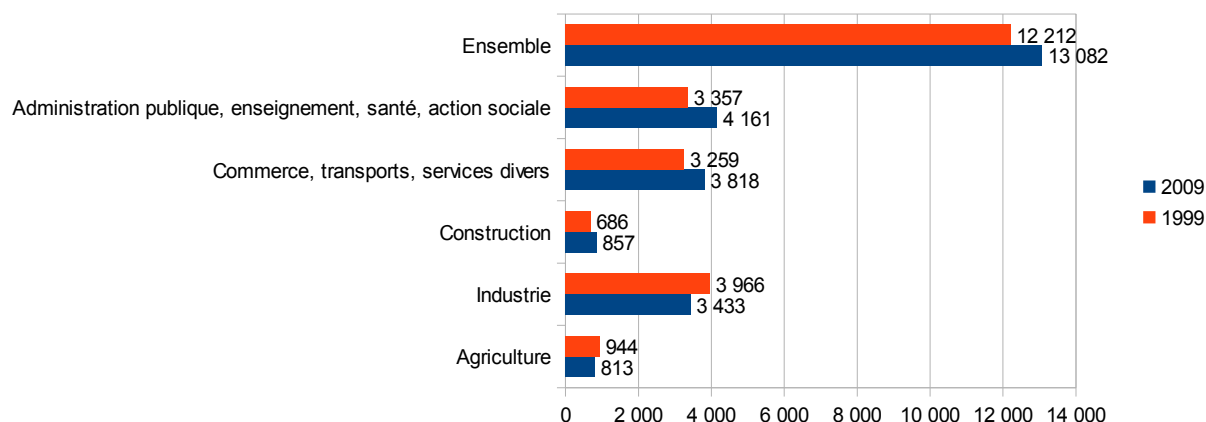
Nombre d'emplois dans la zone					
		2009	1999	Evolution	
Le secteur du tertiaire gagne	Mayenne	10 372	10 150	222	2,2%
	<b>CCPM</b>	<b>13 057</b>	<b>12 702</b>	<b>355</b>	<b>2,8%</b>
	Département 53	128 565	119 860	8705	7,3%

Sources : Insee, RP1999 et RP2009



des emplois alors que celui de l'industrie, et dans une moindre mesure l'agriculture, en perdent.

**Evolution de l'emploi selon le secteur d'activités 1999 - 2009**



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations complémentaires lieu de travail.

### **Une conjoncture difficile dans le secteur privé**

En 2010, la CCPM compte 9 647 emplois salariés :

- 7 395 dans le secteur privé (hors secteur agricole) pour 644 établissements
- 2 252 dans le secteur public (hors administration d'Etat)

Les emplois du secteur privé sont concentrés sur un nombre restreint d'entreprises :

- 82% des établissements ont moins de 10 salariés ;
- 14 entreprises emploient 2 705 des salariés

Le secteur industriel reste le 1<sup>er</sup> employeur avec 40% des emplois. L'imprimerie (800 emplois) et, dans une moindre mesure, l'agroalimentaire (450 emplois) sont les filières prédominantes.

A l'échelle du département et de la région, le secteur des « Services » emploie davantage de salariés (respectivement 40 % et 48%) que celui de l'industrie (respectivement 34 % et 25%).

#### **Répartition de l'emploi salarié dans le secteur privé**

	Nbre d'établissements	Nbre de salariés	Répartition des salariés		
			CCPM	Départ 53	Pays de la Loire
Industrie	81	2928	40 %	34 %	25 %
Services	312	2455	33 %	40 %	48 %
Commerce	169	1349	18 %	16 %	17 %
Construction	82	663	9 %	10 %	10 %
Total	644	7395	100 %	100 %	100 %

Source : Pôle Emploi, emploi salarié 2010

Entre 2001-2010, le secteur privé a perdu 381 emplois salariés : l'industrie et le commerce

perdent respectivement 844 et 440 emplois compensés partiellement par les services (+841 emplois).

Du fait du poids du secteur industriel, la CCPM enregistre une perte de près de 5 % de ses emplois salariés (-0,7 % sur le département).

#### Evolution de l'emploi salarié du secteur privé 2001 – 2010

	CCPM		Départ 53
	%	Valeur	%
Industrie	-22,40%	-844	-13,80%
Construction	10,3 %	62	10,7 %
Commerce	-24,60%	-440	-30,80%
Services	52,1 %	841	37,6 %
<b>Total</b>	<b>-4,90%</b>	<b>-381</b>	<b>-0,70%</b>

Source : Pôle Emploi, emploi salarié 2010, 2009, 2007, 2001

### Un taux de chômage en augmentation

En 2009, le taux de chômage de la CCPM est plus élevé que celui du département (8% contre 7,5%). De plus, entre 1999 et 2009, il est en augmentation alors qu'à l'échelle du département il s'est stabilisé.

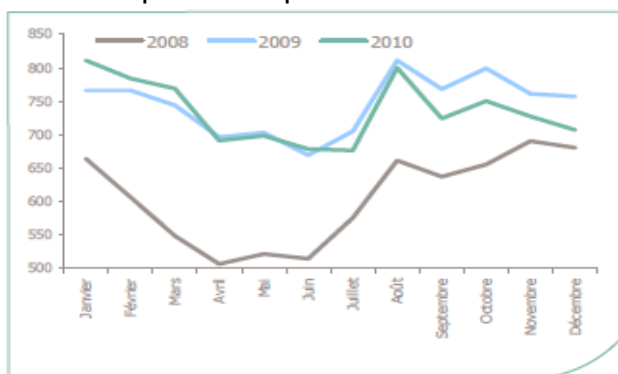
Sur Mayenne, le chômage est en forte progression : de 8% en 1999 à 12% en 2009.

Les 15 – 24 ans sont particulièrement touchés puisque le taux de chômage est de 18% pour les hommes et 23% pour les femmes (à Mayenne, il est de 21 % pour les hommes et 31 % pour les femmes).

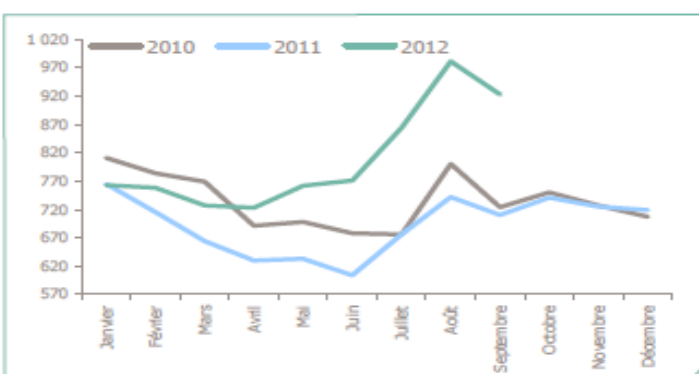
	Population de 15 à 64 ans : Taux de chômage en %	
	2009	1999
Mayenne	11,9	8,4
CCPM	8,1	6,8
Département 53	7,5	7,5
Pays de la Loire	9,5	11,1

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales

Depuis avril 2012, on constate une forte hausse du chômage sur la CCPM. Au 30 septembre 2012, 1 573 personnes sont inscrites au pôle emploi dont 923 en catégorie A ( demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emplois, sans emploi). L'évolution annuelle des DEFM (Demandeurs d'Emploi en Fin de Mois) en Catégorie A est de 30 % (à l'échelle du département, elle est de 14%). Alors qu'en décembre 2010, l'évolution annuelle était de – 7 % pour la CCPM et -5 % pour le département.



Source : Pôle Emploi Pays de la Loire



## Evolution Demandeurs d'emploi

	Au 31 décembre 2010		Au 30 septembre 2012	
	DEFM Cat A	Evolution annuelle	DEFM Cat A	Evolution annuelle
CCPM	707	-6,60%	923	30 %
Dept 53	8127	-5,40%	9976	14 %

Source : Pôle emploi Pays de la Loire

## Une ville centre économiquement attractive

En 2009, la CCPM est un territoire attractif puisqu'il compte 13 057 emplois pour 12 284 actifs ayant un emploi.

La ville centre concentre l'activité économique de la CCPM ; en 2009, elle comptabilise:

- 10 372 emplois pour 5 276 actifs ayant un emploi
- 79 % des emplois de la CCPM
- son indicateur de concentration d'emploi est de 196,6 (contre 105,6 pour la CCPM et 98,3 pour le département)

	Emploi et activité					
	Mayenne		CCPM		Département 53	
	2009	1999	2009	1999	2009	1999
Nombre d'emplois dans la zone	10 372	10 150	13 057	12 702	128 565	119 860
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	5 276	5 894	12 362	11 635	130 814	120 678
Indicateur de concentration d'emploi	196,6	172,2	105,6	109,2	98,3	99,3

Sources : Insee, RP1999 et RP2009

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.

## Des migrations domicile / travail en hausse

En 2009, la majorité (60%) des actifs ayant un emploi ne travaillent pas dans leur commune de résidence. Cela représente 7 357 personnes (en 1999, ils étaient 5 635).

Sur Mayenne, 31 % des actifs de la commune travaillent dans une autre commune (en 1999, ils étaient 24%).

Entre 1999 et 2009, la mobilité des actifs s'est donc développée et plus particulièrement pour les communes hors Mayenne.

	Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone							
	Mayenne				CCPM			
	2009		1999		2009		1999	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
dans la commune de résidence	3 647	69	4 508	77	5 000	41	5 998	52
dans une commune autre que la commune de résidence	1 625	31	1 386	24	7 357	60	5 635	48
<b>Total</b>	<b>5 272</b>	<b>100</b>	<b>5 894</b>	<b>100</b>	<b>12 357</b>	<b>100</b>	<b>11 633</b>	<b>100</b>

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

En 2009, pour les déplacements domicile - travail, la voiture reste le moyen de transport le plus utilisé (82%). Les transports en commun sont utilisés par à peine 1 % (0,81%) des actifs ayant un emploi. (89 % des ménages ont au moins une voiture et 44 %, 2 voitures et plus).

### **Des revenus plus élevés pour les ménages de la 1<sup>ère</sup> couronne**

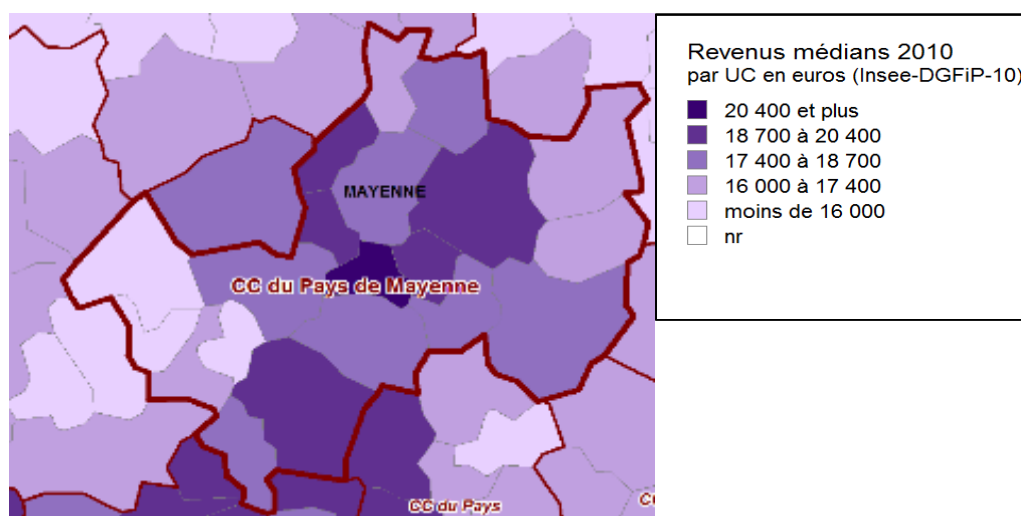
En 2011, la CCPM comptabilise 11 849 foyers fiscaux, dont 51% sont non imposables (56% pour le département).

Entre 2007 et 2011, le nombre de foyers fiscaux a augmenté de 278 (de 11 571 en 2003 à 11 849 en 2011). Par contre, sur Mayenne, on constate une baisse de 83 (de 6 043 en 2007 à 5 960 en 2011) .

Le revenu moyen est en hausse : de 15 625 € en 2003 à 21 715€ en 2009 (21 220 € sur Mayenne et 20 910€ pour le département).

En 2010, ce sont les communes de la première couronne et Martigné qui affichent les revenus médians les plus élevés : entre 18 700 et 20 400€ et plus de 20 400 pour la Bazoge Montpinçon. Les communes situées en périphérie de la CCPM présentent les revenus médians les plus faibles : entre 16 000 et 17 400€ pour la Haie Traversaine, Marillé, Grazay, St Germain d'Anxure et moins de 16 000€ pour Placé, Alexain.

Carte n°6 : Revenus médians 2010 par UC



En 2011, 62 % des ménages pourraient accéder à un logement social (27% ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM et 35% ont des revenus compris entre 60 et 100% des plafonds HLM).

	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
Mayenne	5 960	29%	33%	18%	20%
<b>CCPM</b>	<b>11 849</b>	<b>27%</b>	<b>35%</b>	<b>19%</b>	<b>20%</b>
Département 53	128 651	31%	35%	17%	18%
Pays de la Loire	1 515 955	28%	33%	18%	21%

Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / FILOCOM 2011

Plus d'un tiers (36%) des locataires du parc privé pourraient prétendre, de part leurs revenus, à un logement locatif social (PLUS).

	<i>nb de RP occupées par un locataire privé</i>	<i>nb de locataires privés avec revenu &lt; 60% plafond HLM</i>	
Mayenne	1 818	673	37%
<b>CC du Pays de Mayenne</b>	<b>2 907</b>	<b>1 048</b>	<b>36%</b>
Département 53	28 286	10 743	38%
Pays de la Loire	332 720	111 516	34%

Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / FILOCOM 2011

## **Synthèse du diagnostic – Le Contexte Economique**

- **Concentration des activités sur Mayenne** (en 2009, 10 372 emplois sur 13 057 emplois de la CCPM)
- **Une situation économique difficile, et plus particulièrement dans le secteur industriel** : un nombre d'emplois en faible progression (3 % entre 1999 - 2009), une baisse des emplois salariés du secteur privé (-5 % entre 2001-2009), un taux de chômage en forte augmentation pour les DEFM Catégorie A (+30 % entre septembre 2011 et septembre 2012),
- **Un territoire qui a non seulement une vocation résidentielle, mais aussi une vocation économique, avec un rapport emplois/actifs supérieur à 1** : 13 057 emplois pour 12 284 actifs ayant un emploi résidant sur le territoire
- **Une mobilité domicile / travail en hausse avec un usage dominant de la voiture** : 7 357 actifs ayant un emploi ne travaillent pas dans sa commune de résidence
- **Des revenus plus élevés pour les communes de la première couronne et des situations moins favorables pour les communes en périphérie** : la moitié des ménages sont non imposables (51%, contre 56 % à l'échelle du département), le revenu fiscal moyen est de 21 715€ (pour 20 909,68€ à l'échelle du département)
- **62 % des ménages éligibles au logement locatif social (et 36 % des locataires du parc privé)**

### **Enjeux :**

- **Développer des conditions d'habitat permettant à la ville centre de concilier attractivité économique et attractivité résidentielle ;**
- **Rapprocher les zones d'habitat des zones d'emploi et de service, pour limiter les déplacements interurbains. Il s'agit à la fois d'un enjeu environnemental (limiter la pollution et les nuisances sonores), et d'un enjeu social (limiter les charges de transport pour les ménages) ;**
- **Développer une offre de logement bon marché (en accession comme en location) pour satisfaire la demande des ménages les plus modestes, y compris dans les secteurs les plus tendus, afin de prévenir les risques de ségrégation spatiale.**

## 4 LE PARC DE LOGEMENTS

### **Un parc en croissance constante et une augmentation de la vacance**

En 2011, la CCPM compte un parc de 14 029 logements qui se répartissent en :

- 12 155 résidences principales
- 519 résidences secondaires
- 1 347 logements vacants (dont 491 depuis au moins 3 ans)

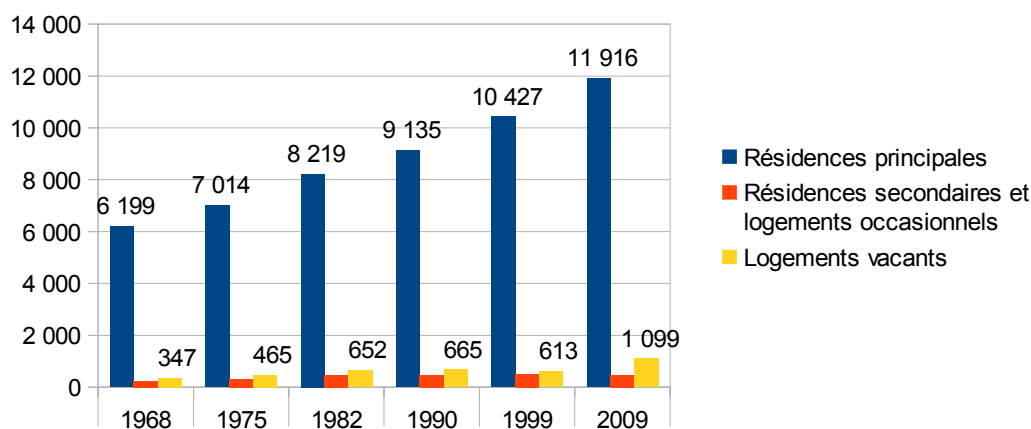
Le parc de logements de Mayenne présente les particularités suivantes :

- concentration de 7 327 logements (soit 52% du parc de la CCPM)
- faible évolution entre 1999 et 2011 (10%),
- taux élevé de logements vacants (13% en 2011) et en forte augmentation (10% en 2007). Cette vacance concerne à la fois le parc public et privé. Elle est davantage structurelle, puisque les logements vacants depuis au moins 3 ans représentent 4,5 % du parc de logements (pour 3 % à l'échelle du département)
- faible taux de résidences secondaires (2% contre 4% à l'échelle de la CCPM et 6 % à l'échelle du département)

	parc total de logements	Evolution du parc de logements 1999 - 2011	% de résidences principales	% de résidences secondaires	% de logements vacants	% de logements vacants depuis au moins 3 ans
Mayenne	7 327	10%	85%	2 %	13%	5%
<b>CCPM</b>	<b>14 029</b>	<b>17%</b>	<b>87%</b>	<b>4 %</b>	<b>10%</b>	<b>3%</b>
Départ 53	153 639	15%	86%	6 %	8%	3%
Pays de la Loire	1 885 352	19%	83%	10 %	7%	2%

Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / FILOCOM 2011

### **CCPM - Évolution du nombre de logements par catégorie**



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

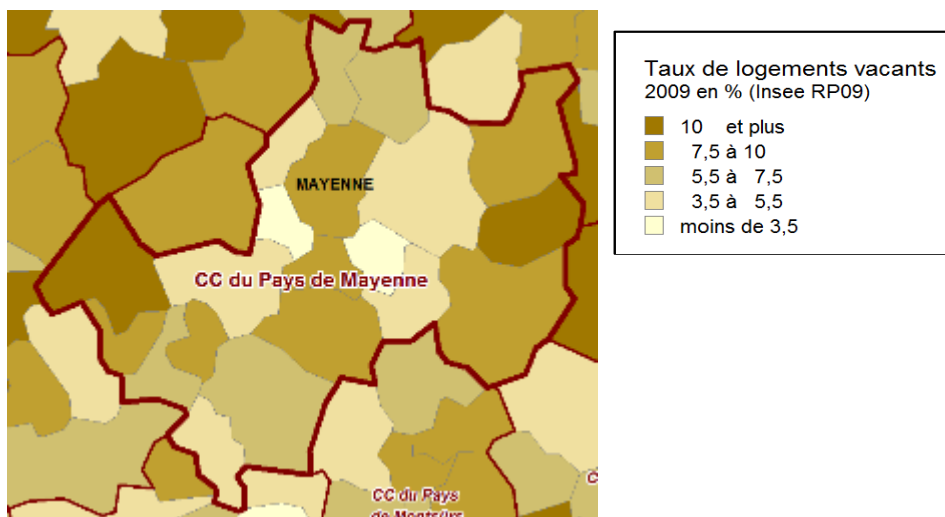
La part des logements vacants est élevée et en augmentation : de 8% en 2007 à 10% en 2011 (8% à l'échelle du département). La vacance est marquée sur Mayenne et les communes situées en périphérie du territoire. La part des logements vacants est supérieure à 10 % du parc sur quatre communes : Mayenne (12,5%), Jublains et St Germain d'Anxure (11%), St Georges Buttavent (10%).

La vacance se fait davantage sur les maisons de bourg que sur les pavillons qui répondent, en général, mieux à la demande.

Les communes situées en périphérie (Jublains, Alexain, Grazay, la Haie Traversaine...) s'inquiètent de la vacance (actuelle ou à venir) des maisons de bourg à vendre qui ne trouvent pas d'acquéreurs car elles ne répondent ni aux attentes des jeunes ménages, ni à celle de personnes plus âgées (étage, mauvaise distribution des pièces, absence de jardins, proximité de la route principale qui entraîne des nuisances sonores et des problèmes de sécurité). Jublains souhaiterait transformer ces maisons inoccupées en résidence d'accueil pour personnes âgées ; cela permettrait à la fois de requalifier le bourg et de répondre à une demande en logement.

Contest rencontre également de la vacance au niveau du premier lotissement ; la configuration et qualité des maisons sont en cause (pavillon sur sous sol, mal isolé).

Carte n°7: Taux de logements vacants, 2009, en % (INSEE RP 09)

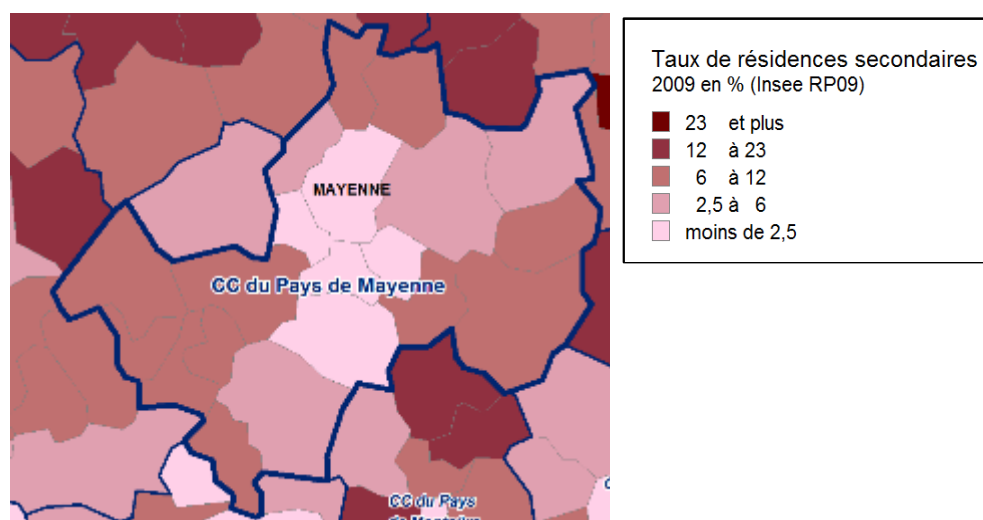


La part des résidences secondaires est peu élevée : 4 % pour 6 % sur le département. Elles sont principalement implantées dans les communes périphériques présentant un intérêt patrimonial, paysager : Placé (15%), Jublains (11%), St Germain d'Anxure (10%), Grazay et St Fraimbault de Prières (9%).

Si le territoire, il y a une dizaine d'années, a attiré quelques ménages originaires d'Angleterre (une dizaine de maisons a été vendue à Grazay et St Fraimbault), ce n'est plus d'actualité. L'effet direct a été une augmentation des prix du marché immobilier. De plus, ce type d'occupation temporaire apporte peu d'activité à la vie du bourg.



Carte n°8: Taux de résidences secondaires, 2009, en % (INSEE RP 09)



Entre 1999 et 2011, on compte 2 413 logements supplémentaires, soit une augmentation de 17% (15% pour le département). Cette évolution a profité aux communes proches de la ville centre et situées sur l'axe routier Mayenne - Laval : la Bazoge Montpinçon (78%), Belgeard (48%), Sacé (30%), Moulay (35%), Martigné et Parigné (32%), Alexain (29%)...

### Le point mort

Le « point mort » est un calcul qui, à partir de plusieurs paramètres (desserrement des ménages, renouvellement du parc existant, variation des résidences secondaires et des logements vacants), permet de définir la production de logement nécessaire au maintien de la population.

Entre 1999 et 2009, pour Mayenne, le « point mort » est particulièrement élevé (95 logts/an), du fait principalement du desserrement des ménages et de la hausse de la vacance. Le niveau de la construction neuve (68 logts/an) a été trop faible pour compenser les besoins du « point mort », et n'a pas permis le maintien de la population (perte de 27 ménages par an).

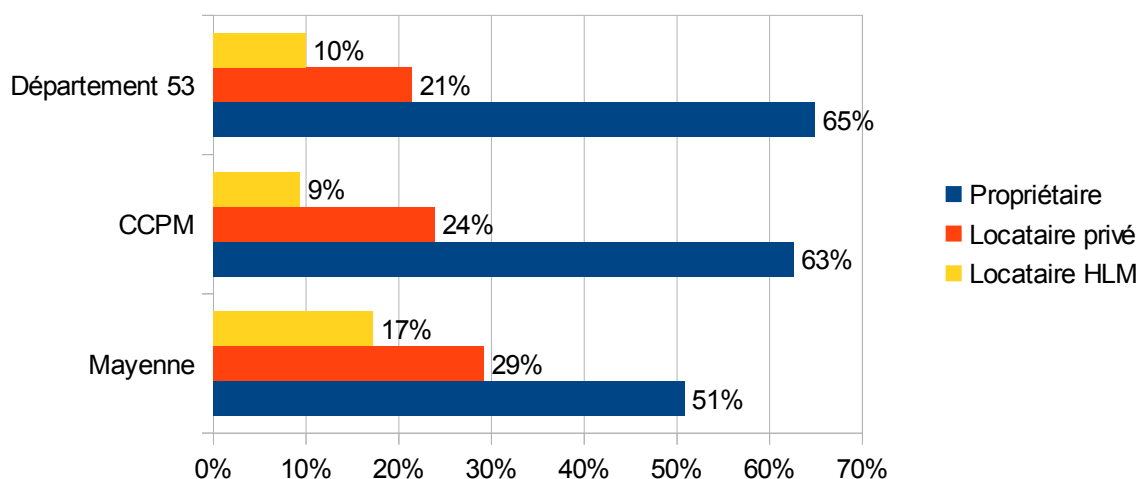
Sur le reste de la CCPM, le « point mort » est relativement faible (37 logts/an). Il est principalement alimenté par les besoins liés au desserrement des ménages, au renouvellement, et à la hausse de la vacance. Entre 1999 et 2009, le niveau de la construction neuve (127 logts/an) a été largement suffisant pour compenser les besoins du « point mort », et permettre l'accueil de nouveaux ménages (gain de 90 ménages par an).

1999-2009 (moyennes annuelles)	Mayenne	Reste CCPM	Total CCPM
<b>Construction neuve</b>	<b>68</b>	<b>127</b>	<b>194</b>
<b>Point mort (besoins à population constante)</b>	<b>95</b>	<b>37</b>	<b>132</b>
dont besoins liés au desserrement	66	20	86
dont besoins liés au renouvellement	0	1	1
dont besoins liés à la variation des RS	-2	-2	-4
dont besoins liés à la variation des LV	31	18	49
<b>Solde pour l'accueil de nouveaux ménages</b>	<b>-27</b>	<b>90</b>	<b>63</b>

## Un parc majoritairement composé d'habitations individuelles et une prépondérance des propriétaires occupants

En 2011, 63% des ménages de la CCPM sont propriétaires occupants (contre 65% à l'échelle du département). La part des locataires du parc privé (24%) est près de trois fois plus importante que celle des locataires du parc public (9%).

### 2011 - Statut d'occupation des résidences principales



Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / FILOCOM 2011

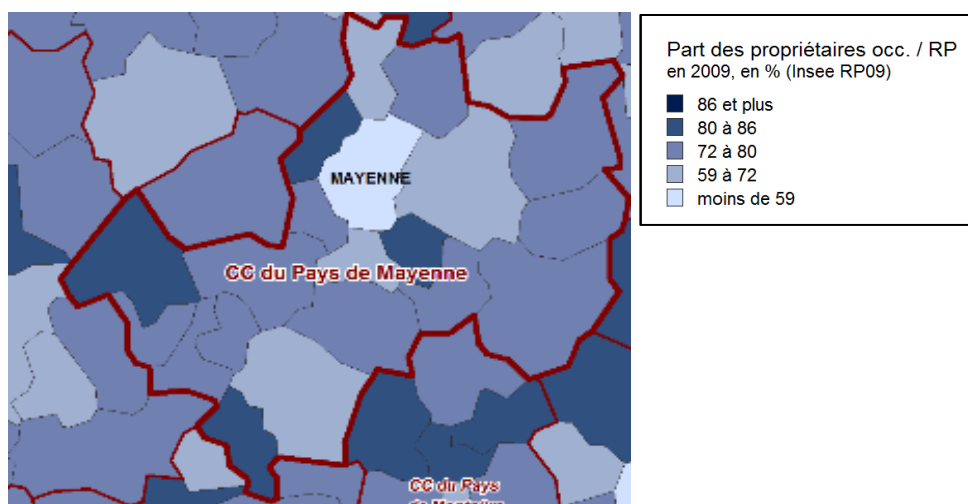
Cependant, il est nécessaire de faire une distinction entre la ville centre de Mayenne et les autres communes.

Les résidences principales de Mayenne sont pour près de la moitié occupées par des locataires : 29% par un locataire privé et 17 % par un locataire HLM. La part des propriétaires occupants n'est que de 51 %.

Alors que sur les autres communes, :

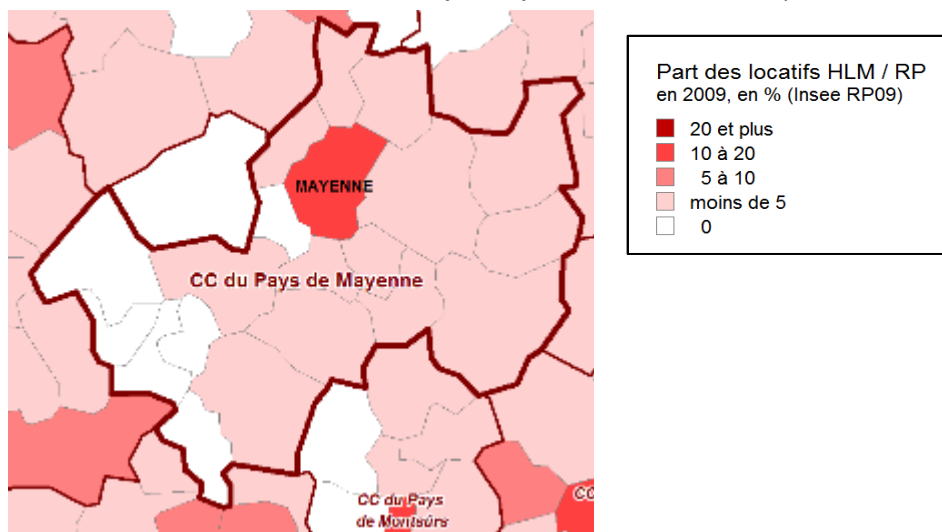
- les propriétaires occupants sont le statut dominant : de 68% à Moulay à 86% à la Bazoge Montpinçon (84 % à Sacé, 82 % à Parigné, 81 % à Placé, St Baudelle)

Carte n°8 : Part des propriétaires occupants / résidences principales , 2009, en % (INSEE RP 09)



- la part des locataires HLM est très faible : les taux les plus élevés sont à Marcillé (4%) et Martigné (2%).

Carte n°9 : Part des locatifs HLM / résidences principales, 2009, en % (INSEE RP 09)

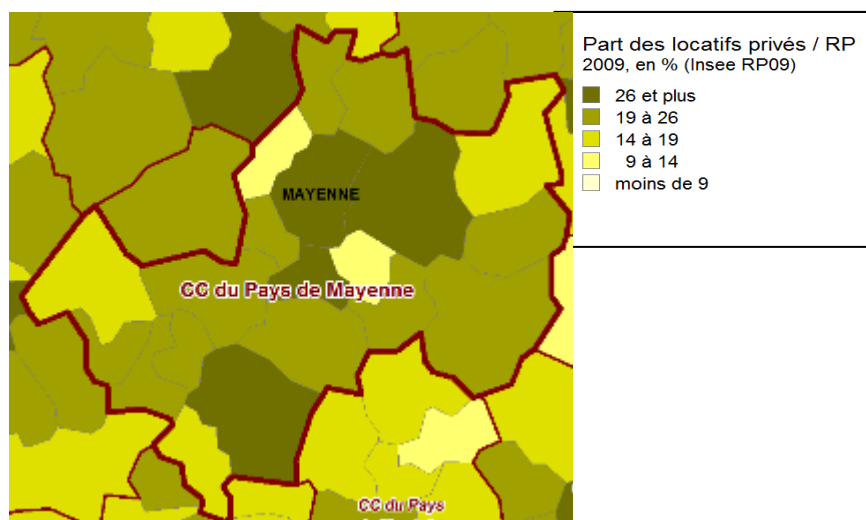


Certaines communes présentent une part faible de locataires du parc privé ce qui peut poser, à terme, des difficultés au niveau du renouvellement et du vieillissement de la population. De plus, le fait d'avoir un parc locatif permet pour les communes de capter des ménages qui accéderont à la propriété à plus ou moins long terme.

La part des résidences principales du parc privé occupées par des locataires :

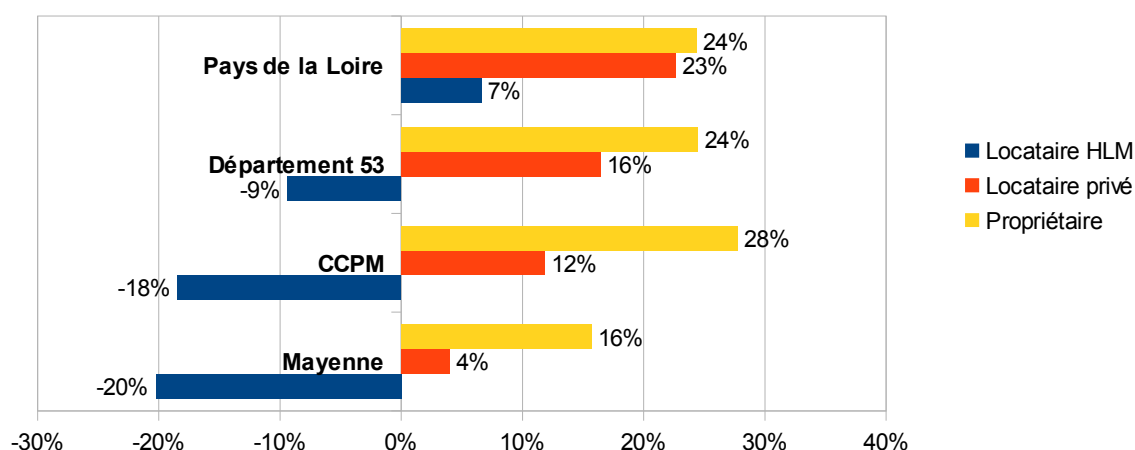
- est inférieure à 15% pour 4 communes : Sacé (8%), Placé (9%), La Bazoge Montpinçon (12%), Parigné (13%), Marcillé (14%), mais compensé par le parc de logements conventionnés)
- et supérieure à 20% sur Moulay (31%), Mayenne (29%), Martigné (25%) et Alexain (20,5%)

Carte n°10 : Part des locatifs privés / résidences principales, 2009, en % (INSEE RP 09)



Entre 1999 et 2011, à l'échelle de la région, les trois statuts d'occupation des résidences principales marquent une évolution positive : 7 % pour les locataires HLM, 23 % pour les locataires du parc privé et 24 % pour les propriétaires occupants.

### 1999-2011 Evolution du nombre de résidences principales occupées par un propriétaire, locataire du parc public, locataire du parc HLM



Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / FILOCOM 2011

La situation au niveau de la CCPM est autre :

- le nombre de résidences principales occupées par des locataires HLM affichent une baisse de 18 % (-9 % à l'échelle du département et – 20 % sur Mayenne). Cette situation est due, entre autres, au fort taux de vacance du parc public (bâti obsolète ne répondant plus à la demande, concurrence avec le parc privé...)

- le nombre de résidences occupées par des locataires du parc privé progressent de 12 % (16 % à l'échelle du département et 4% sur Mayenne). Les promoteurs investissent davantage dans la construction de pavillons en première couronne (coût du terrain et impôts fonciers moins élevés qu'à Mayenne). Aussi, très peu d'investissements se font sur les immeubles anciens du centre ville de Mayenne car ce type de produit n'est plus assez rentable.

- le nombre de résidences occupées par des propriétaires progressent de 28% (24 % à l'échelle du département et 16% sur Mayenne). La progression moins élevée sur Mayenne s'explique, par le coût des terrains et des impôts locaux plus élevés, mais également par des offres de lotissements plus limitées aussi bien en terme d'emplacement, de qualité, de type de bâti (peu d'offres à proximité du centre ville, les aménagements paysagers sont en général de qualité moyenne, le CIL qui est le principal aménageur vend des terrains non libres de constructeurs...)

A l'échelle de la CCPM, 78% des résidences principales sont individuelles. Là aussi, Mayenne se démarque du reste du territoire avec seulement 60% des résidences principales en individuel. Pour les autres communes, ce pourcentage est compris entre 89 % à St Georges Buttavent, 90 % à Moulay et 100% à la Haie Traversaine et St Germain d'Anxure.

	<b>Résidences principales</b>	<b>RP individuelles</b>
Mayenne	6 228	60%
<b>CCPM</b>	<b>12 155</b>	<b>78%</b>
Département 53	131 945	80%
Pays de la Loire	1 568 310	73%

Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / FILOCOM 2011

## Un parc de logements relativement récent, mais avec des segments dégradés

Sur la CCPM, la part des logements récents construits après 1989 est plus élevée que sur le département (27% contre 23 %) du fait d'une croissance démographique relativement dynamique.

	Nbre de RP	% de RP construites	
		avant 1949	après 1989
Mayenne	6 228	24%	21%
<b>CCPM</b>	<b>12 155</b>	<b>30%</b>	<b>27%</b>
Département 53	131 945	38%	23%
Pays de la Loire	1 568 310	29%	27%

Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / FILOCOM 2011

Des variations sont à noter :

- les communes proches de Mayenne ont un parc récent (54% des logements de la Bazoge Montpinçon et 44% à St Baudelle sont construits après 1989,)
- alors que les plus éloignées ont un parc plus ancien ( 72% des logements de Placé , 69 % à Jublains, 56 % à Grazay sont construits avant 1949).

D'après les données de la Direction Générale des Impôts de 2011, 318 logements sont classés dans les catégories cadastrales 7 et 8 « résidences principales en mauvais état », soit 2,6% du parc. Ce taux est deux fois moins important qu'à l'échelle du département. Les communes ayant un parc ancien ont, en conséquence, une part élevée de logements en mauvais état : 20% à Placé, 10% à St Germain d'Anxure, Grazay et 9% à Jublains.

Mayenne, du fait de son parc relativement récent, ne compte que 28 logements classés en catégorie 7 – 8 (soit 0,4% des résidences principales).

	Nombre de RP	nb de RP en mauvais état (CC 7 et 8)	
Mayenne	6 228	28	0,4%
<b>CCPM</b>	<b>12 155</b>	<b>318</b>	<b>2,6%</b>
Département 53	131 945	6696	5,1%
Pays de la Loire	1 568 310	47944	3,1%

Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / FILOCOM 2011

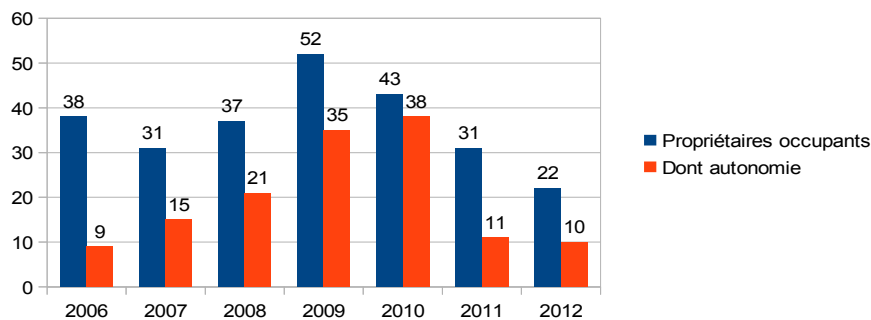
L'étude sur le PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) réalisée par la DREAL des Pays de la Loire recense ,en 2007, un parc de 327 logements susceptibles d'être indignes. La moitié (51 %) est occupée par des propriétaires. Entre 2005 et 2009, le canton de Mayenne est celui qui enregistre la plus forte hausse du département (+ 12 logements).

Face aux limites de ces indicateurs, un repérage sur le terrain des logements vacants et / ou dégradés a été réalisé dans la ville centre et les bourgs, dans le cadre de l'OPAH (2008 – 2011). A Mayenne, une vingtaine d'immeubles vacants très dégradés a été recensée. Ils sont inoccupés depuis au moins une (voir plusieurs) dizaine(s) d'années et sont situés dans les rues principales. Cela n'est pas sans

poser de questions sur l'avenir de ces bâtiments qui de par leur nombre et leur état donnent une image très peu valorisante à la ville centre. De plus, pour certains, leur état de dégradation avancée pose de véritables problèmes de sécurité, de nuisances au voisinage. Sur le reste du territoire, 91 habitations ont été repérées (15 à Jublains, 13 à Commer, 10 à St Fraimbault...).

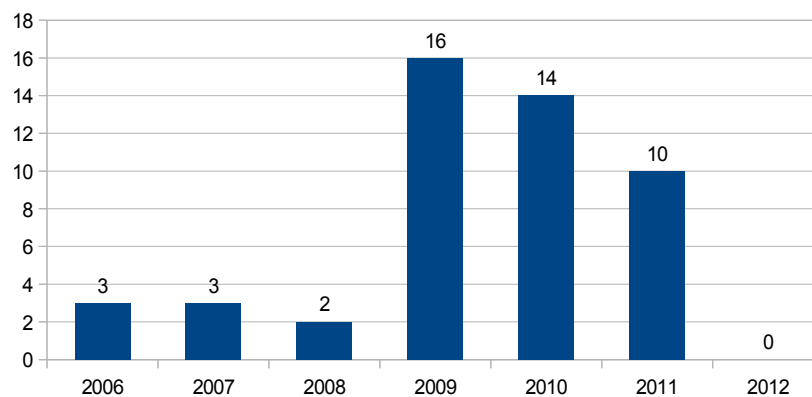
Depuis, la réforme de l'ANAH (applicable en janvier 2011) modifiant les critères d'éligibilité aux aides, le nombre de demandes a fortement baissé que ce soit des propriétaires occupants ou des bailleurs. Les graphiques montrent clairement, une hausse du nombre de dossiers sur la période de l'OPAH (2008 – 2011).

**Nombre de dossiers financés par l'ANAH pour les propriétaires occupants**



Données : ANAH 53

**Nombre de conventions de loyers avec date d'effet (logements avec travaux)**



Source : ANAH 53

## **Un parc social concentré sur Mayenne et présentant un fort taux de vacance**

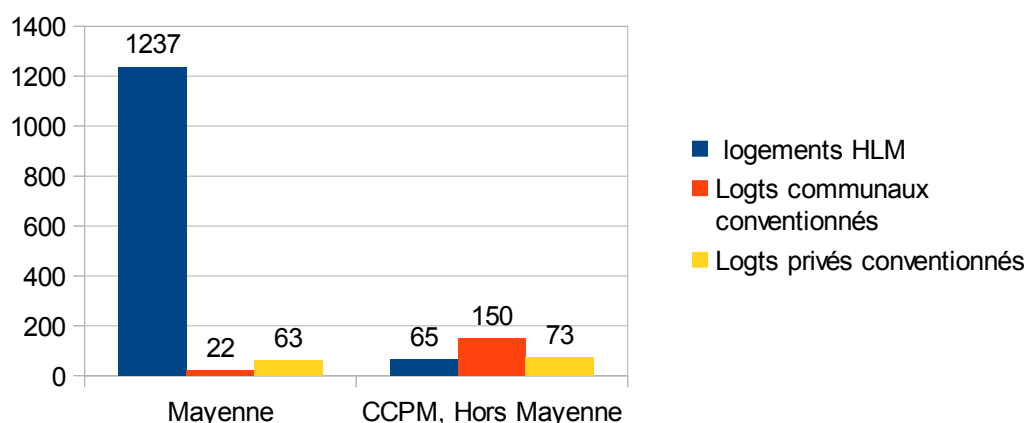
Le parc social locatif comprend les logements des bailleurs sociaux (office départemental HLM et entreprises sociales pour l'habitat), les logements conventionnés des communes et les logements du parc privé conventionnés dans le cadre des programmes d'aide de l'ANAH.

En 2011, le parc social locatif de la CCPM compte 1 610 logements dont 82% sont sur Mayenne. Il représente 13% des résidences principales (21% à Mayenne).

L'ensemble des communes disposent de logements locatifs sociaux. Mais, hors Mayenne, le parc de logements communaux (150 logements) est deux fois plus important que celui des bailleurs sociaux (65 logements). D'ailleurs, il reste encore 7 communes sur lesquelles le parc des bailleurs sociaux est inexistant (Moulay, St Baudelle, Alexain, Placé, Sacé, St Georges Buttavent, St Germain d'Anxure). Le parc des communes permet donc de compenser le peu ou même l'absence de logements des bailleurs sociaux.

En 2010 et 2011, 23 logements du parc privé ont été conventionnés (4 en 2010 et 19 en 2011) dans le cadre de l'OPAH (2008 – 2011), tandis que 23 logements ont été déconventionnés (dont, 17 sur Mayenne). Comparé à 2010, le nombre de logements conventionnés du parc privé reste donc stable (136). Cependant, avec la réforme en 2011 sur les conditions d'éligibilité aux aides de l'ANAH, le nombre de logements conventionnés est en forte baisse et le renouvellement n'est plus assuré. Ces logements ne connaissent pas de problème de vacance.

### **Logements locatifs sociaux en 2011**



Source : EPLS, ANAH, Communes



	<i>Résidences principales</i>	<i>logements HLM</i>	<i>Logts communaux conventionnés</i>	<i>Logts privés conventionnés</i>	<i>Parc Locatif social</i>	
	<i>2011</i>	<i>2011</i>	<i>Au 01/01/2012</i>	<i>Au 01/01/2012</i>		
	<i>filocom</i>	<i>RPLS</i>	<i>Communes</i>	<i>ANAH – DDT 53</i>		
Alexain	205	0	5	2	7	3%
Aron	743	7	45	9	61	8%
La Bazoge-Montpinçon	303	2	3	3	8	3%
Belgeard	202	2	5	2	9	4%
Commer	466	1	11	5	17	4%
Contest	337	2	9	2	13	4%
Grazay	249	3	7	5	15	6%
La Haie-Traversaine	195	5	2	4	11	6%
Jublains	325	2	5	3	10	3%
Marcillé-la-Ville	330	13	19	3	35	11%
Martigné-sur-Mayenne	649	16	6	12	34	5%
<b>Mayenne</b>	<b>6 228</b>	<b>1 237</b>	<b>22</b>	<b>63</b>	<b>1322</b>	<b>21%</b>
Moulay	435	0	6	5	11	3%
Parigné-sur-Braye	290	2	2	2	6	2%
Placé	138	0	4	0	4	3%
Sacé	155	0	2	1	3	2%
Saint-Baudelle	415	0	9	1	10	2%
Saint-Fraimbault-de-Prières	357	10	5	12	27	8%
Saint-Georges-Buttavent	607	0			0	0%
Saint-Germain-d'Anxure	133	0	5	2	7	5%
<b>CC du Pays de Mayenne</b>	<b>12 155</b>	<b>1 302</b>	<b>172</b>	<b>136</b>	<b>1610</b>	<b>13%</b>

En 2012, le parc des bailleurs sociaux est de 1 308 logements localisés à 95% sur Mayenne. Deux organismes sont présents sur la CCPM :

- l'office départemental HLM, Mayenne Habitat qui gère 1 237 logements principalement collectifs (88%) et anciens (58 % construit entre 1960 - 1979)
- une entreprise sociale pour l'habitat, le Logis Familial Mayennais (LFM), filiale du CIL, qui est essentiellement implantée sur Mayenne et qui gère 183 logements principalement collectifs (84%) et relativement récents (65 % construit entre 1990 – 1999)

	<b>Parc des bailleurs sociaux au 1/01/ 2012</b>		
	<b>Mayenne Habitat</b>	<b>Logis Familial Mayennais</b>	<b>TOTAL</b>
Mayenne	1061	176	1237
1ère couronne	11	5	16
2ème couronne	53	2	55
<b>CCPM</b>	<b>1125</b>	<b>183</b>	<b>1308</b>

La principale difficulté rencontrée par ces deux bailleurs est la forte vacance des logements collectifs. En 2011, 13% du parc est vacant (alors que le taux de vacance à l'échelle départementale est de 5 %).

Cette vacance peut être qualifiée de structurelle, puisque 11 % du parc de Mayenne Habitat et 7 % du LFM est vacant depuis plus de trois mois.

	Parc vacant depuis plus de trois mois			
	Mayenne Habitat		Logis Familial Mayennais	
	01/01/2010	01/01/2012	01/01/2010	01/01/2012
Mayenne	87	117	13	13
1ère couronne				
2ème couronne		2		
<b>CCPM</b>	<b>87</b>	<b>119</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
<i>Parc</i>	<b>1123</b>	<b>1125</b>	<b>175</b>	<b>183</b>
<b>%</b>	<b>8%</b>	<b>11%</b>	<b>7%</b>	<b>7%</b>

Pour le parc de Mayenne Habitat, les quartiers les plus touchés sont Gutenberg (39%), Brossolette (26%), le Pommier (15%), Bras (7%).

#### Parc de Mayenne Habitat – Situation décembre 2010

	Nbre de logt	Vacance moins de 3 mois	Vacance plus de 3 mois	Total vacance	% vacance	% Vacance plus de 3 mois
Gutenberg	72	2	26	28	39%	<b>36%</b>
Brossolette	189	5	44	49	26%	<b>23%</b>
Pommier	92	4	10	14	15%	<b>11%</b>
Bras	166	3	9	12	7%	5%
Petite Croix	23	0	1	1	4%	4%
Grinhard	93	3	4	7	8%	4%
Bd Anatole Frce	32	0	1	1	3%	3%
Bretagne	144	0	4	4	3%	3%
Angellerie	78	2	2	4	5%	3%
Haute Touche	20	1	0	1	5%	0%
Fauconnier	18	0	0	0	0%	0%
Pommier (Individuel)	30	0	0	0	0%	0%
Robert Buron	36	1	0	1	3%	0%
Angellerie (individuels)	13	0	0	0	0%	0%
Madeleine	85	0	0	0	0%	0%
La Baudrerie (individuels)	5	0	0	0	0%	0%
<b>Total</b>	<b>1096</b>	<b>21</b>	<b>101</b>	<b>122</b>	<b>11%</b>	<b>9%</b>

Le coût de la vacance commerciale pour Mayenne Habitat a été de 407 306 € en 2009, 553 070€ en 2011 et 601 824 € en 2012.

Les raisons sont de différents ordres :

- un **segment du parc relativement ancien** : 53% du parc de Mayenne a été construit avant 1978. La vacance est particulièrement importante et longue sur les quartiers présentant des ensembles d'habitat collectif des années 1960 (Gutenberg, Le Pommier, Brossolette). Lorsqu'un logement se libère, le bailleur n'engage pas systématiquement des travaux de remise en état : par quartier le bailleur dispose au minimum d'un logement par type prêt à être

loué. La vacance peut également concerner des immeubles peu attractifs : absence d'ascenseur, mauvaise isolation avec donc des charges élevées, problèmes de voisinage...

- **une sur représentation de logements collectifs de petites tailles**, ce qui ne correspond plus aux demandes. Sur Mayenne, 87% du parc est collectif et 63 % ont entre 1 et 3 pièces (1 pièce : 8 %, 2 pièces : 19%, 3 pièces : 36%)
- **un coût de loyer et charges pouvant paraître élevé et en concurrence avec le parc privé pour les petits logements**. Les loyers pratiqués par le LFM restent élevés par rapport au marché de Mayenne
- **un manque de dynamisme économique** non favorable à la hausse des revenus des ménages ainsi qu'à la création d'emploi, et donc à l'arrivée potentielle de nouveaux habitants
- **l'absence de candidats**. Sur les 227 demandes en cours en février 2013, il est estimé une dizaine de réelles demandes. Mayenne Habitat constate que le fichier des demandeurs ne se reconstitue pas. La durée d'occupation est en baisse (en moyenne 3 – 4 ans). Les ménages font une demande de logement social, en général, lorsqu'ils sont dans une situation d'urgence.
- **des exigences de plus en plus importantes** de la part des demandeurs : équipements et configuration du logement (superficie des pièces, placard, balcon / jardinet...), proximité des services, environnement

Pour résorber la vacance, les bailleurs sociaux ont opté, depuis 2011, pour :

- une baisse des loyers de 10 à 20% (remise au cas par cas), mais l'effet semble limité
- des opérations de réhabilitation sur le parc du LFM (diagnostic technique, définition des travaux d'amélioration et programmation sur plusieurs années).
- des opérations de réhabilitation et renouvellement pour Mayenne Habitat : démolition des bâtiments F et G en 2013 et réhabilitation des logements du quartier du Pommier en 2014, changement des menuiseries en 2012 et résidentialisation sur le quartier de Gutenberg, réflexion pour une démolition d'immeubles dans les 5 prochaines années sur les quartiers de Gutenberg et de Brossolette. Mayenne Habitat souhaite travailler sur la revalorisation, la requalification de l'image des quartiers d'habitat social ainsi que sur la gestion et l'occupation sociale (le bailleur constate une réelle absence de mixité sociale)
- davantage de réactivité : pour une demande plusieurs propositions sont faites, le délai de réponse des bailleurs est très rapide. L'agence du LFM sur Mayenne est ouverte, depuis décembre 2011, tous les jours de la semaine (auparavant l'agence n'était ouverte que quelques jours par semaine)

Aussi, à l'échelle du département, des actions doivent être menées suite à l'étude sur la vacance du parc public commanditée par la Direction Départementale des Territoires de la Mayenne.

Mais, cette situation préoccupante n'est pas sans poser des interrogations sur la capacité et la volonté des bailleurs sociaux à investir et à produire des logements neufs sur le secteur de Mayenne.

## **Synthèse Diagnostic - Parc du logement**

### **Un parc de logement :**

- **en croissance constante avec un taux d'évolution relativement élevé entre 1999 – 2011 : 17% pour 15% à l'échelle du département.**
- **relativement récent et en bon état, particulièrement sur les communes les plus dynamiques en première couronne ou situées sur la RN 162. Mais, présence d'immeubles extrêmement dégradés et inoccupés dans les rues principales de Mayenne et certains bourgs, comme Jublains**
- **présentant un taux de vacance élevé et en hausse (de 8 % à 10 % entre 2007 et 2011). Cette vacance concerne le parc public et privé et est particulièrement marquée sur Mayenne ainsi que les bourgs situés en périphérie du territoire**
- **principalement composé de maisons individuelles (78%), et dans lequel le statut de propriétaire occupant est dominant (63% des résidences principales), ce qui implique une sous représentation du statut de locataire (hors Mayenne).**
- **dont le secteur HLM est en régression (- 18 % entre 1999 – 2011), en lien avec les difficultés de location auxquelles sont confrontés les organismes.**

### **Les caractéristiques du parc de Mayenne :**

- **une concentration de plus de la moitié du parc de la CCPM (52%), mais une faible croissance entre 1999 et 2011 : 10 % pour 17 % à l'échelle de la CCPM.**
- **une vacance élevée, en hausse (de 10% à 13 % entre 2007 et 2011) et qui perdure (5 % du parc connaît une vacance d'au moins 3 ans)**
- **une part importante de logements collectifs (40%)**
- **une faible évolution du nombre de résidences principales occupées par un locataire du parc privé (+4 % entre 1999 – 2011, pour +12 % sur la CCPM)**

### **Le parc de logements locatifs sociaux**

- **Un parc de logements locatifs sociaux qui représente 13% des résidences principales (21% sur Mayenne).**
- **Un parc HLM principalement concentré sur la ville de Mayenne, géré par 2 opérateurs confrontés à d'importantes difficultés de location.**
- **En dehors de Mayenne, un développement limité du parc HLM, compensé par la présence d'une offre significative en logement conventionné communal et privé.**

**Enjeux :**

- **Ralentir voire stopper la hausse de la vacance par la mise en place d'une politique cohérente qui favorise à la fois :**
  - *la reprise du bâti dégradé, notamment dans les bourgs et dans le centre-ville de Mayenne ;*
  - *le renouvellement des parties les plus obsolètes du parc (dans le parc privé comme dans le parc public) ;*
  - *et une meilleure adéquation de l'offre nouvelle, sur le plan quantitatif et sur le plan qualitatif.*
- **Poursuivre le développement de l'offre locative pour favoriser le renouvellement du parc, faciliter les parcours résidentiels, et répondre à la diversité des besoins.**
- **Diversifier le contenu des opérations (proposer une alternative à l'habitat pavillonnaire), pour limiter la consommation foncière et l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels.**

## 5 LE MARCHÉ FONCIER

### **Une offre importante de lotissements et parcelles libres**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, la CCPM compte 29 lotissements en cours de commercialisation, pour 246 parcelles à vendre, dont 46 à Mayenne, 95 en 1<sup>ère</sup> couronne et 105 en 2<sup>ème</sup> couronne. Seules les communes d'Alexain et St Germain d'Anxure n'en disposent pas.

En 2012, 6 nouveaux lotissements ont été commercialisés (Mayenne, La Bazoge M., Belgeard, Contest, Martigné). Pour 3 lotissements, ce sont des particuliers, propriétaires des terrains, qui mettent en vente les parcelles (ils sollicitent les géomètres pour la réalisation des plans et la commercialisation). Les superficies sont importantes (moyenne de 1 128 m<sup>2</sup> à Contest, 827m<sup>2</sup> à la Bazoge M., 737 à Belgeard), et pour 2 de ces lotissements, l'assainissement est individuel (Belgeard et Contest).

**Situation Janvier 2013 – 23 Lotissements commercialisés en 2012**

Communes	Nom	Parcelles total	Parcelles disponibles	Surface Moyenne parcelles disponibles - m2	Commerciaisiateur	Coût – m2
Mayenne	Le Clos Vaneux	12	4	682	Promoteur – Sofial	51,36 €
Mayenne	Le hameau de La Courbe	6	2	499	Promoteur – CIM	62,70 €
Mayenne	Le gadage	5	2	858	Particulier	65,00 €
Mayenne	Les Vignes	148	11	683	Promoteur – CIL	52€ - 59€
Mayenne	La Courbe	76	17	461	Promoteur – Prest'im	60€ - 78€
<b>1ère couronne</b>						
La Bazoge Montpinçon	Maisons neuves	2	2	1 862	Promoteur – Rémi	28,90 €
Parigné sur Braye	Les Genets	27	3	640	Promoteur – Rémi	45,00 €
La Bazoge Montpinçon	Emeraude	32	1	700	Communal	48,60 €
Parigné sur Braye	les capucines	23	7	600	Promoteur – Rémi	49,90 €
Parigné sur Braye	Résidence des Oliviers	19	5	719	Promoteur – CIL	50,00 €
Aron	Le clos de la Brosse	97	6	781	Promoteur – M. Gougeon	56,00 €
Saint Baudelle	Champ de la Lande	42	28	521	Communal	57,00 €
Moulay	Lotissement de l'Ormaie	28	28	519	Privé – SAS Holgas	62€ - 78€
<b>2ème couronne</b>						
Placé	Résidence de la Fontaine	7	4	456	Communal	25,00 €
La Haie Traversaine	Les deux rivières	8	1	1 362	Communal	28,20 €
Marcillé La Ville	Résidence des Orchidées	24	8	1115	Communal	34,66 €
Grazay	Les Genêts	17	4	793	Communal	34,68 €
Jublains	Le Soleil levant II	31	21	664	Communal	40,24 €
Saint Fraimbault	Résidence des Prés Fleuris	28	7	820	Communal	41,86 €
Commer	Hameau du Muguet	16	11	312	Privé – Maisons Guillaume	45,00 €
Sacé	Grand champs II	14	8	600	Communal	45,00 €
La Haie Traversaine	Résidence des Chênes	24	17	704	Communal	45,50 €
Martigné sur Mayenne	Résidence de L'osier	31	7	544	Communal	50,00 €

**6 Nouveaux lotissements commercialisés en 2012**

Communes	Nom	Parcelles total	Parcelles disponibles	Surface Moyenne parcelles disponibles - m2	Commerciaisiateur	Coût – m2
Mayenne	Les Vignes 3 T3	12	10	467	Promoteur – CIL	59,00 €
<b>1ère couronne</b>						
La Bazoge Montpinçon	rue de la mairie	5	5	827	Particulier	45,50 €
La Bazoge Montpinçon	Résidence d'Emeraude III T2	18	10	570	Commune	53,00 €
<b>2ème couronne</b>						
Belgeard	Lotissement de l'Euclie	9	9	737	Particulier	32,00 €
Contest	Résidence du Prés de devant	6	4	1 128	Particulier	46,00 €
Martigné sur Mayenne	Résidence de l'Osier T2	20	4	638	Commune	50,00 €

Source : Enquête CCPM - Janvier 2013

En 2012, les lotissements qui se sont les mieux vendus sont :

- lotissement communal de la Bazoge : ouverture de la 2ème tranche (12 parcelles vendues)
- lotissement communal de Martigné : ouverture de la 2ème tranche (16 parcelles vendues)

La bonne commercialisation de ces opérations est notamment liée à la situation géographique des communes (en 1ère couronne et sur l'axe Laval – Mayenne), au prix de vente (50€/m<sup>2</sup> à Martigné et 53€/m<sup>2</sup> à la Bazoge), à la taille des parcelles disponibles (moyenne de 570 m<sup>2</sup> à la Bazoge M. et 638 m<sup>2</sup> à Martigné), à l'emplacement de l'opération (en continuité de la 1e tranche), aux aménagements paysagers.

Les communes dont les lotissements sont difficiles à commercialiser :

- Grazay, Jublains, la Haie Traversaine, St Fraimbault : communes situées en périphérie de la CCPM;
- Commer : parcelles trop petites (10 parcelles de 195 à 479 m<sup>2</sup>, avec une moyenne de 303 m<sup>2</sup>) ;
- Marcillé (vente d'une parcelle en 2012) : parcelles trop grandes (superficie moyenne : 1 153 m<sup>2</sup>), la municipalité envisage de diviser les plus grandes ;
- Mayenne : le lotissement de la Courbe (implantation au nord, coût au m<sup>2</sup> élevé (de 60 à 78€/m<sup>2</sup>), travaux de voirie non finis, aménagement paysager limité, terrain humide), et le lotissement du Gadage (2 grandes parcelles (857 m<sup>2</sup>) à un coût élevé (65€/m<sup>2</sup>)) ;
- La Bazoge Montpinçon : lotissement privé de 2 grandes parcelles (1 715 et 2008 m<sup>2</sup>) sur terrains humides ;
- St Baudelle (vente de 2 parcelles en 2012) : les promoteurs estiment que la forme et la taille des parcelles sont une contrainte (parcelle trop étroite). Le règlement, ambitieux d'un point de vue environnemental, entraîne un surcoût au niveau de la construction de 15 % ;

Les raisons des difficultés de vente sont la situation des communes (éloignement de Mayenne et de l'axe Laval – Mayenne), la superficie et la configuration des parcelles (commercialisation difficile en deçà de 400 m<sup>2</sup> et au delà de 1000 m<sup>2</sup>), le coût quand il est supérieur à 65€/m<sup>2</sup>, la qualité des parcelles (leur orientation, leur exposition à l'humidité, ...) et la qualité de l'aménagement paysager.

Le lotisseur du Clos Vaneux, situé à Mayenne, a vendu 2 parcelles en 2012. Compte tenu des difficultés de commercialisation, il a baissé le prix des parcelles restantes : de 57,66€ à 51,36€ le m<sup>2</sup>.

Les lotissements situés sur les communes de Mayenne et de la première couronne sont principalement commercialisés par des promoteurs privés :

- Mayenne : 6 lotissements, tous privés (5 promoteurs et 1 particulier) ;
- 1<sup>ère</sup> couronne : 10 lotissements, dont 7 privés ;
- 2<sup>ème</sup> couronne : 13 lotissements, dont 1 promoteur et 2 particuliers ;

Sur Mayenne et la 1ère couronne, le CIL est le principal promoteur (à la fois lotisseur et constructeur). Il dispose des moyens nécessaires pour mobiliser le foncier et produire tous les types de logement (accession à la propriété (sociale ou non), PLS, logements locatifs sociaux). De plus, les lotissements qu'il commercialise ne sont pas libres de constructeur.

Les demandes sont plus importantes sur Mayenne et la première couronne. Les ménages actifs, mais également les retraités, souhaitent se rapprocher de Mayenne pour accéder plus facilement aux équipements, commerces et services, et limiter leurs temps et coûts de transport.

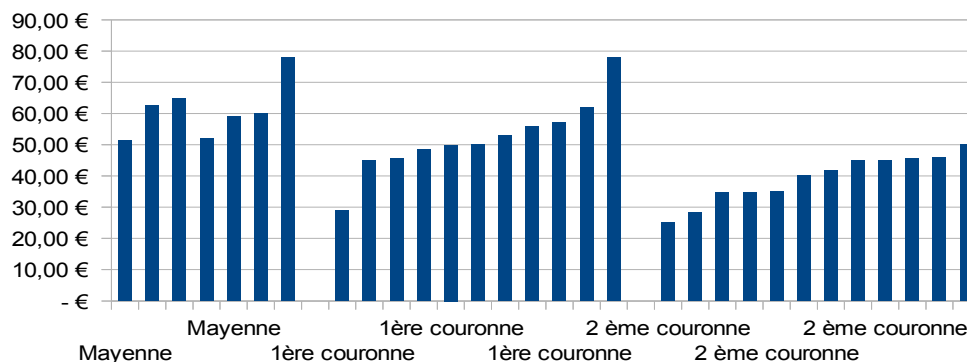
Toutefois, la circulation dans la ville de Mayenne est souvent difficile aux heures de pointe. Il est donc parfois préférable de résider en première couronne (où le coût du terrain est moins élevé), tout en restant proche des zones d'emploi (concentrées sur la ville centre).

Les primo-accédants, au budget plus limité, n'ont souvent d'autre choix que de s'installer en deuxième couronne. Mais après une dizaine d'années, lorsque les enfants arrivent à l'adolescence, ils font souvent le choix de se rapprocher de Mayenne.

Les prix du foncier sont relativement abordables et augmentent à mesure que l'on se rapproche de Mayenne :

- de 51 à 78€ à Mayenne ;
- de 29 à 78€ en première couronne ;
- de 25 à 50€ en deuxième couronne.

#### Prix au m2 des lotissements en cours de commercialisation



Source : Enquête CCPM 2013

Au delà de 65 €, la commercialisation des terrains est plus difficile.

La superficie moyenne des parcelles à vendre est de :

- à Mayenne : 554 m2
- première couronne : 602 m2
- deuxième couronne : 686 m2

Depuis 6 – 7 ans, les demandes sont sur des parcelles plus petites (de 400 à 600 m2) du fait, principalement, des budgets plus restreints. Aussi, les contraintes de



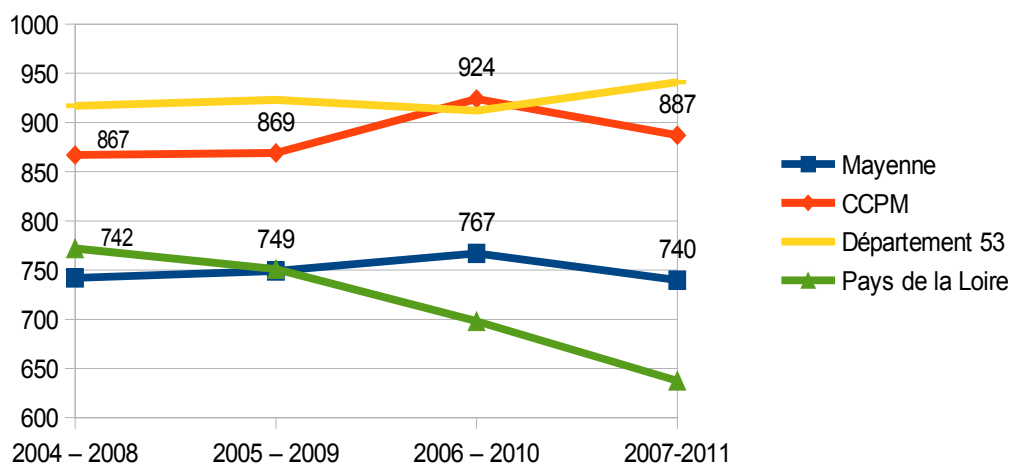
densification permettent de baisser le coût du terrain (même si cette notion doit être davantage intégrée dans les modes d'habiter) et donc de financer le surcoût dû aux nouvelles normes de performance thermique.

Les investisseurs font le choix de parcelles moyennes, avec possibilité de mitoyenneté.

L'orientation joue également un rôle important dans le choix des parcelles (les orientations Sud, Est et Ouest sont privilégiées).

D'après les données SITADEL, la surface moyenne de terrain consommé par logement (sur la période 2007-2011) est de 887 m<sup>2</sup> (contre 941 m<sup>2</sup> à l'échelle du département). Pour la commune de Mayenne, la surface consommée est moins élevée : 740 m<sup>2</sup>. La consommation moyenne de terrain pour un logement reste néanmoins élevée (et même en légère progression comparé à la période 2004-2008), alors que la tendance régionale est à la baisse.

### Surface moyenne de terrain consommé par logement, en m<sup>2</sup>



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

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...). Seuls les lotissements de St Baudelle, Martigné ont fait l'objet d'une étude AEU et d'un cahier des charges imposant des critères architecturaux, environnementaux forts. Les différences de traitement et d'exigences environnementales entre les lotissements peuvent les mettre en concurrence.

Actuellement, aucun outil de gestion du foncier que ce soit à l'échelle communale ou intercommunale n'a été mis en place.

## **Synthèse du diagnostic : Le marché foncier**

- **Une offre importante de parcelles : 244 parcelles à vendre, réparties sur l'ensemble du territoire.**
- **Des promoteurs privés (principalement le CIL) qui privilégient Mayenne et la première couronne. Peu d'opérateurs (promoteurs et particuliers) sur les communes situées à la périphérie du territoire : en 2012, les communes de Jublains, Grazay, la Haie Traversaine, Placé n'ont vendu aucune parcelle.**
- **Des prix du foncier relativement abordables, qui augmentent à mesure que l'on se rapproche de la ville centre : de 25 à 79 € le m<sup>2</sup>. Sur Mayenne, au delà de 65€ le m<sup>2</sup>, la commercialisation des lots devient plus difficile.**
- **Une consommation moyenne par logement qui reste élevée (la surface moyenne de terrain consommé par logement est de 887 m<sup>2</sup> sur la période 2007-2011). Les superficies moyennes des parcelles à vendre sont de 554 m<sup>2</sup> sur Mayenne, 664 m<sup>2</sup> sur la 1ère couronne et 686 m<sup>2</sup> sur la 2ème couronne. Les parcelles dont la superficie est supérieure à 1 000m<sup>2</sup> ou inférieure à 400 m<sup>2</sup> sont plus difficiles à vendre.**
- **Des écarts importants entre lotissements en termes de qualité environnementale et paysagère, ce qui peut mettre les communes « en concurrence ».**
- **Une intervention des collectivités qui reste insuffisante, en l'absence d'une politique foncière ambitieuse.**

### **Enjeux :**

- **Mettre en place une politique foncière ambitieuse pour permettre :**
- **une harmonisation des règlements relatifs à la densité et à la qualité des opérations ;**
- **une intervention accrue des collectivités dans l'acquisition, l'aménagement et la commercialisation du foncier (engager une réflexion sur l'opportunité d'un portage foncier communautaire) ;**
- **une meilleure maîtrise des prix, notamment dans les secteurs les plus tendus (ville de Mayenne).**
- **un soutien aux opérations innovantes et exemplaires (AEU, éco quartier, ...) afin de sensibiliser les collectivités, les opérateurs et le public aux nouveaux modes d'habitat.**

## **6 LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER**

Le budget moyen des ménages candidats à l'accession est de :

- 90 à 120 000€, pour un logement avec travaux (que les ménages réalisent, généralement eux mêmes) ou pour une personne seule ;
- environ 150 000€ pour un pavillon (entre 1 500 et 1 700€ le m2) ;
- 200 000€ pour une 2ème acquisition.

Le profil des acheteurs est une clientèle locale en quête d'une résidence principale (le marché de la résidence secondaire est marginal). Ces ventes représentent de plus en plus souvent une deuxième acquisition pour des jeunes retraités ou des personnes divorcées. Les demandes de personnes seules pour un bien en centre-ville de Mayenne sont en augmentation (ces demandes constituent un vrai marché pour Mayenne). Par contre, on constate une baisse des demandes de jeunes couples primo-accédants avec un budget de 120 à 150 000€. Avec la suppression du Prêt à taux Zéro (PTZ) dans l'ancien, ces ménages sollicitent davantage les promoteurs (comme le CIL) qui ont su s'adapter à leur demande en proposant des maisons individuelles de plain-pied en accession sociale.

Au-delà de 200 - 250 000€, il est difficile de trouver des acquéreurs. Depuis juin 2010, le montant des actes de vente est à la baisse. Les notaires constatent un « appauvrissement » de Mayenne : de moins en moins de ménages ayant le statut de « cadre » viennent s'installer dans le centre ville (le contexte économique est peu favorable aux embauches et mutations).

Depuis 2009, les ventes sont moins nombreuses du fait du contexte économique : budgets plus limités, accords des banques pour les prêts plus difficiles à obtenir, suppression du PTZ sur l'ancien, incertitudes au niveau de la fiscalité, ... (cependant, du dernier trimestre 2011 au premier trimestre 2012, le marché a été plus dynamique du fait de la réforme sur les plus values et de la baisse des taux d'emprunt). Par conséquent, les prix ont connu une baisse d'en moyenne 10% (les prix étant déjà faibles, ils n'ont pas tellement baissé, sinon les ventes se faisaient à perte).

Les biens qui se vendent le mieux restent les maisons de ville et les pavillons de plain-pied situés à Mayenne.

Les produits manquants sont notamment les maisons contemporaines (moins de 10 ans), les corps de ferme à rénover, les pavillons situés sur Mayenne et Martigné, mais surtout, pour la ville de Mayenne, des logements de qualité, accessibles, avec balcon ou jardinet.

### ***La vente des maisons***

La majorité des ventes concerne des pavillons de plain-pied d'une quinzaine d'années, avec 3 ou 4 chambres situés sur Mayenne, les communes de la première couronne ou situées à proximité des axes routiers principaux (Martigné, voir Commer avec la future rocade de Mayenne). Par contre, les professionnels de l'immobilier ont peu de demandes sur les communes les plus éloignées de Mayenne.

Les difficultés de ventes sont liées : au prix (budget plafonné à 200 – 250 000 €), à la localisation (éloignement des services et commerces), à la configuration (logement non accessible, absence de jardin), et à la qualité du bâti (vétusté, mauvaise performance énergétique).

En centre ville de Mayenne, les « grandes maisons bourgeoises » ne trouvent pas d'acquéreurs lorsque le prix de vente est supérieure à 250 000€.

Les maisons situées dans les bourgs ou les pavillons avec sous-sol des années 1970-80 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, l'absence d'extérieur, 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 : l'accessibilité, la mauvaise performance énergétique, le manque de « charme ». Ce produit connaît la plus forte baisse de prix. Auparavant, les primo-accédants pouvaient être intéressés, mais aujourd'hui, les promoteurs sont en capacité de leur proposer des produits adaptés, à la fois à leur budget et à leur souhait en terme de configuration du bâti : la maison individuelle de plain-pied en accession sociale.

En diffus, depuis une quinzaine d'années, d'anciennes exploitations agricoles ont été réhabilitées en logement. Aujourd'hui, les mairies et les 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 (même si elle est moins importante) pour de l'habitat ancien en campagne, mais les opportunités se font de plus en plus rares. Ce phénomène permet d'avoir des bâtiments revalorisés, de qualité et occupés.

### ***La vente d'immeubles et d'appartements***

La demande pour des logements collectifs en accession reste limitée. Elle concerne, le plus souvent, des immeubles datant d'une quinzaine d'années et situés à Mayenne. Les acquéreurs sont principalement des ménages de plus de 60 ans, souhaitant se rapprocher des services de la ville centre. Depuis 2010, les petits appartements en centre ville dont le prix de vente est de 50 – 60 000 €, hors copropriété, se vendent plutôt bien.

Le coût moyen est de 1 300 € le m<sup>2</sup>.

Les immeubles anciens de logements locatifs situés dans le centre ville de Mayenne se vendent très difficilement. Ils sont qualifiés par les professionnels de « biens invendables ». Du fait des loyers peu élevés, des impôts fonciers et des difficultés dans la gestion locative, ces biens sont très peu rentables. Un certain nombre de ces immeubles sont en vente. Faute d'acquéreurs, les propriétaires « bradent » leur bien et/ou sont contraints de les garder, mais sans en tirer de profit. Ces immeubles peuvent aussi rester inoccupés durant plusieurs années, et donc se dégrader. La conséquence directe est la présence d'immeubles vétustes, dégradés dans le centre ville, ainsi qu'un fort taux de vacance de logements collectifs.

La CCPM et sa ville centre manque d'attractivité auprès des investisseurs. D'une part, elle n'est pas éligible aux dispositifs de défiscalisation, et d'autre part les

ménages accédants ont le plus souvent un budget limité (en moyenne de 150 000€). De plus, le montant des impôts fonciers est relativement élevé sur Mayenne (équivalent à 2 – 3 mois de loyers). Les investisseurs du marché locatif s'intéressent donc à des secteurs plus rentables.

A Mayenne, les investisseurs sont des particuliers qui achètent un immeuble vétuste et réalisent eux mêmes les travaux de réhabilitation, afin de limiter le montant de leur investissement. En général, cela concerne des petits appartements à loyers modérés. Mais la faible rentabilité de l'opération encourage peu les investisseurs, qui misent davantage sur l'amortissement du bâti que sur la plus-value immobilière.

Ce type d'investisseur sollicite peu 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 sur Mayenne). De plus, pour pouvoir bénéficier de ces aides, les travaux doivent être réalisés par des artisans.

### **La location privée : une offre qui se concentre sur Mayenne et des loyers en légère diminution**

*N.B : Les données issues de l'analyse du fichier locatif de l'ADIL 53, sur la période 2008 – 2011, concernent uniquement les offres de locations des professionnels.*

Le marché locatif a une rentabilité très faible, avec pour les logements anciens collectifs une vacance en hausse et une gestion locative de plus en plus difficile (impayés, dégradation, mauvais entretien...).

La demande se concentre sur Mayenne, la 1ère couronne et à proximité de l'axe routier Mayenne – Laval (la commune de Martigné est très demandée).

En 2011, la ville de Mayenne concentre 75% des mises en location. St Fraimbault de Prières enregistre un nombre élevé de mises en location (13). Un promoteur privé a fait construire, en 2010, 21 logements individuels groupés et 16 logements collectifs en locatif. Ce parc est occupé et peut répondre à tous types de demandes.

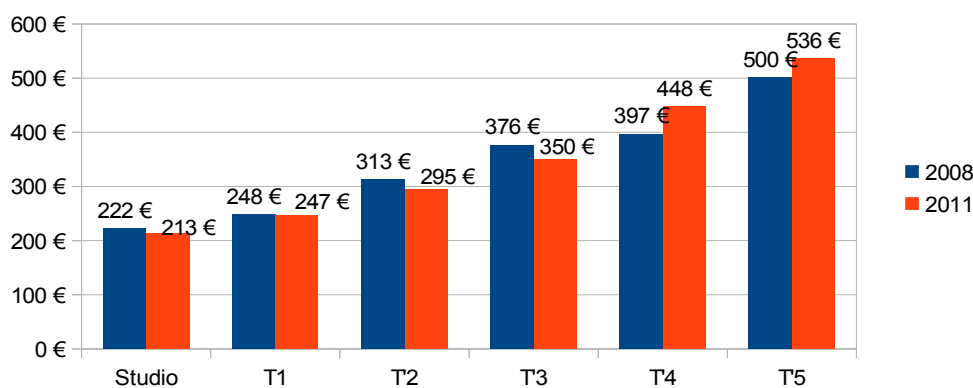
<b>Locations réalisées en 2011</b>	
Mayenne	198
<b>1ère couronne</b>	
Moulay	10
Aron	8
Saint-Baudelle	5
Parigné-sur-Braye	2
La Bazoge-Montpinçon	1
<b>2ème couronne</b>	
Saint-Fraimbault-de-Prières	13
Martigné-sur-Mayenne	9
Saint-Georges-Buttavent	4
La Haie-Traversaine	3
Belgeard	3
Saint-Germain-d'Anxure	1
Placé	1
Marcillé-la-Ville	1
Jublains	1
Contest	1
Commer	1
Alexain	1
Sacé	0
Grazay	0

Pour les appartements, le stock est en diminution : de 90 logements (début 2009) à 54 logements (fin 2011) (*données de l'ADIL 53*).

La majorité des appartements en location sont sur Mayenne et sont principalement des T2 (37 % des offres) et T3 (31 % des offres). Les appartements anciens, petits et de mauvaise qualité ne trouvent pas d'acquéreurs, tant pour la location que pour l'accession. Les agences immobilières de Mayenne disposent d'un stock de logements inoccupés depuis plusieurs années qu'elles ne peuvent présenter du fait de leur vétusté.

En 2011, le loyer moyen des appartements est de 312€ : de 247€ pour un studio à 448€ pour un T4. Entre 2008 et 2011, une baisse des loyers est constatée sur les petits logements (- 4 % pour un studio, - 6 % pour un T2, - 7 % pour un T3), alors que les loyers des T4 et T5 sont en hausse (respectivement + 13 % et + 7%). Les loyers des petits logements n'augmentent pas, car l'offre est pléthorique et la demande est insuffisante. Compte tenu de la détente du marché sur ce segment, les propriétaires préfèrent garder leurs locataires plutôt que d'augmenter les loyers. Généralement, lorsque les propriétaires décident de déconventionner leurs logements qui ont bénéficié des aides de l'ANAH, ils n'augmentent pas les loyers.

**Evolution des loyers moyens des appartements de la CCPM 2008 - 2011**

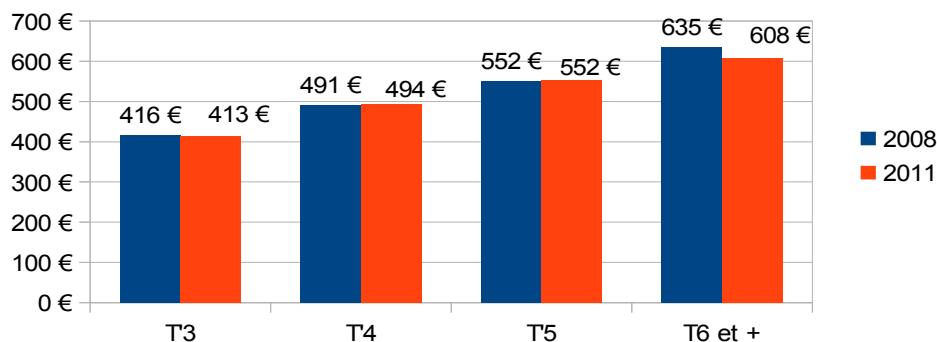


Source : Le marché locatif privé en Mayenne 2011 - ADIL

Au 2ème semestre 2011, sur les 101 appartements de la base de données de l'ADIL, 23 % n'ont pas connu de vacance, et 36 % ont plus de 6 mois de vacance .

Pour les maisons, le stock reste stable : de 40 (début 2009) à 43 logements (fin 2011) (*données de l'ADIL 53*). En 2011, le loyer moyen des maisons est de 485€ : de 413€ pour un T3 à 552 € pour un T5.

### Evolution des loyers moyens des maisons de la CCPM 2008 - 2011



Source : *Le marché locatif privé en Mayenne 2011 - ADIL*

Au 2ème semestre 2011, sur les 69 maisons de de la base de données de l'ADIL, 33 % n'ont pas connu de vacance, et 19 % ont plus de 6 mois de vacance (soit, deux fois moins que pour les appartements) .

Les difficultés de location concernent principalement les appartements et sont liées à la vétusté, le montant élevé du loyer, et l'éloignement de Mayenne. Lorsque le loyer est supérieur à 600€, il devient plus intéressant d'accéder à la propriété.

Les demandes non satisfaites concernent essentiellement le logement (T3) de qualité, accessible avec un extérieur (balcon, jardinet) en centre ville de Mayenne (en lien avec une population vieillissante et l'augmentation de ménages composés d'une seule personne sur Mayenne).

Les locataires sont de plus en plus exigeants en termes de performance énergétique, et donc de montant des charges, alors qu'auparavant elles portaient davantage sur la superficie des logements et le niveau des prestations. Un logement qui génère une consommation trop importante de gaz ou d'électricité connaît une rotation importante.

## Une concurrence entre les parcs privé et public pour les petits logements collectifs

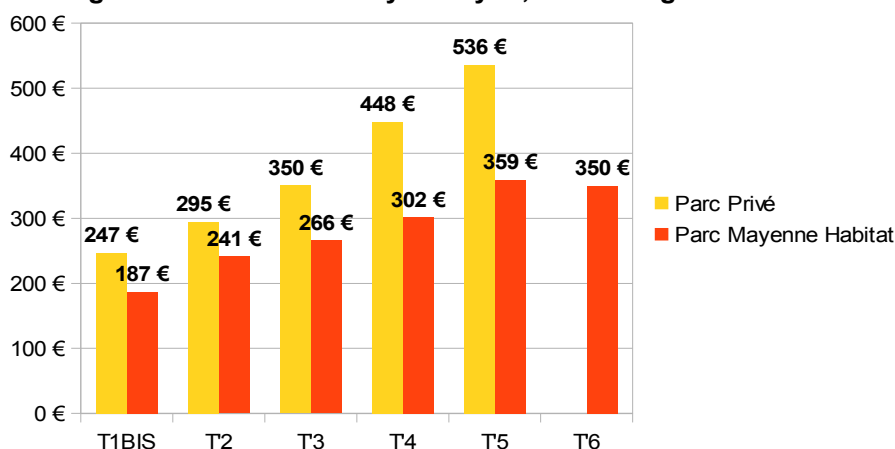
En 2011, Mayenne compte un parc locatif social de 1 237 logements qui se caractérise par des logements anciens (53 % construits avant 1978), collectifs (87%) et de petites tailles ( T1 : 8 %, T2 :18 %, T3 : 36%).

Le parc locatif privé sur Mayenne (1 818 logements) présente les mêmes caractéristiques : logements anciens (40 % construit avant 1949), collectifs, et de petites tailles (T1 : 14 %, T2 : 28 %, T3 : 25%).

Qu'il soit privé ou public, le parc de logements locatifs et collectifs est important. Par conséquent, :

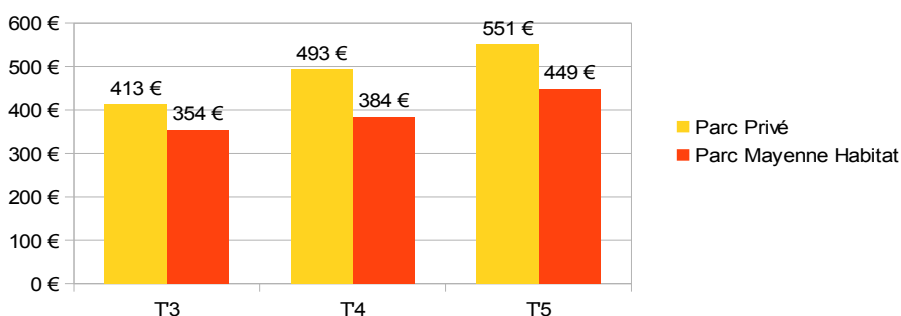
- la vacance supérieure à 3 mois est élevée (11 % du parc de Mayenne Habitat et 48% des appartements du parc privé mis en location par les professionnels)
- les loyers sont stables, voire à la baisse
- la concurrence entre le parc privé et public réduit les écarts de loyers (différence de 60€ pour les T1, 53€ pour un T2 et de 84€ pour un T3) . Néanmoins, le montant des loyers pour les grands logements (individuels ou collectifs) reste plus intéressant dans le parc public.

Logements collectifs – Loyer moyen, hors charges – CCPM



Source : Mayenne Habitat 2011 / « Le marché locatif privé en Mayenne 2011 » Adil 53

Logements individuels – Loyer moyen, hors charges – CCPM



Source : Mayenne Habitat 2011 / « le marché locatif privé en Mayenne 2011 » Adil 53



## **Synthèse du diagnostic : le marché de l'immobilier**

- **La demande en accession concerne essentiellement des pavillons de plain-pied d'une quinzaine d'années. Le budget moyen est de 150 000 €. (1 500€ à 1 700€/m<sup>2</sup>) avec un plafond à 200 – 250 000€. Les primo-accédants investissent davantage dans la construction neuve, car l'offre des promoteurs correspond mieux à leurs attentes et à leur budget : la maison individuelle, de plain-pied, en accession sociale.**
- **La demande pour des logements collectifs en accession reste limitée et concerne des immeubles plutôt récents (une quinzaine d'années) et situés à Mayenne. Les acquéreurs sont principalement des ménages de plus de 60 ans. Le coût moyen est de 1 300€ le m<sup>2</sup>.**
- **Les ménages composés d'une personne avec ou sans enfant constituent un véritable « marché » pour la ville de Mayenne.**
- **Les biens difficiles à vendre sont les immeubles anciens de logements locatifs et les grandes maisons bourgeoises dans le centre ville de Mayenne, ainsi que les maisons de bourg et pavillons avec sous-sol des années 1970 - 80. La conséquence est la présence de bâtis vétustes, voire dégradés, et inoccupés à Mayenne et dans certains bourgs.**
- **Baisse des ventes depuis 2009, du fait du contexte économique peu favorable et du manque d'attractivité du territoire auprès des investisseurs. Les investisseurs sont généralement des particuliers implantés localement qui entreprennent eux mêmes les travaux de réhabilitation pour la remise sur le marché de petits logements à loyers modérés.**
- **L'offre de logements locatifs privés est concentrée sur Mayenne. Hors Mayenne, le produit locatif est souvent de la maison de plain-pied (T3, T4), avec un loyer d'environ 400€.**
- **Les montants moyens des loyers sont stables, voir à la baisse pour les petits logements collectifs, avec un plafond à 600€ (au-delà les ménages préfèrent accéder à la propriété).**
- **Le marché locatif des logements collectifs est très peu rentable, avec des délais de relocation relativement longs et des difficultés de gestion locative. Sur Mayenne, il existe un stock d'appartements vétustes, de petite taille, qui ne trouvent pas d'acquéreurs, tant pour la location que pour l'accession.**
- **Les parcs locatifs privé et public sont en concurrence pour les petits logements collectifs. Pour ce type de logement, la vacance est importante du fait que l'offre est plus importante que la demande.**
- **Que ce soit en accession ou en location, les produits manquants sont les logements de moyenne taille (T3), accessibles, avec un extérieur (balcon ou jardinet), en centre ville de Mayenne.**
- **Que ce soit en accession ou en location, les ménages sont de plus en plus attentifs à la performance énergétique des logements.**

**Enjeux :**

- **Réduire la vacance en redonnant de l'attractivité aux segments les plus dévalorisés (en combinant des actions de réhabilitation et de renouvellement) ;**
- **Rendre le parc ancien plus compétitif, en améliorant la performance énergétique des logements ;**
- **Développer les produits les plus recherchés en orientant les investisseurs vers les segments les plus porteurs ;**
- **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 rythme de construction en baisse et une tendance au recentrage sur Mayenne***

Sur la CCPM, le rythme de construction (nombre moyen annuel de logements commencés) a été élevé sur les périodes 1997-2001 (194 logements) et 2002 – 2006 (205 logements). Par contre, sur les cinq dernières années (2007-2011), il est en baisse (152 logements). Le rythme de construction actuel se rapproche de celui de la période 1992 – 1996 (147 logements).

Pour Mayenne, cette diminution a été constatée dès la période 2002-2006 : de 86 logements en 1997 – 2001, à 57 logements en 2007 – 2011.

Ce ralentissement est lié :

- au contexte économique devenu moins favorable à l'arrivée de nouveaux habitants, et à l'investissement des ménages (hausse du chômage, perte des emplois salariés, difficultés à obtenir des prêts bancaires, ...) ;
- au manque d'attractivité du territoire auprès des investisseurs : zone non éligible aux dispositifs de défiscalisation, un marché locatif pas suffisamment rentable, des ménages aux budgets limités (budget plafonné à 200 000€ pour l'accession et 600€ pour les loyers) ;

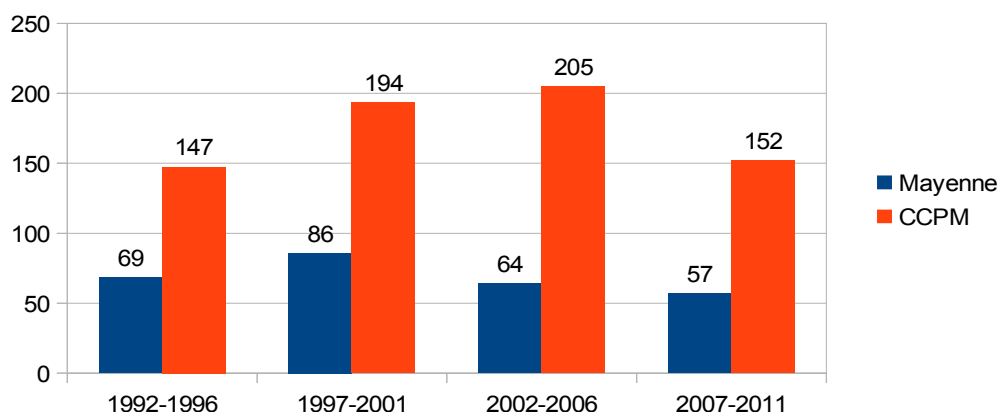
Bien que Mayenne soit la ville centre de la CCPM (où réside près de la moitié des habitants), il est constaté que la part des logements commencés est en diminution de la période 1992 – 1996 (47 % de logements commencés de la CCPM) à celle de 2002 – 2006 (31%). Effectivement, sur ces périodes, les ménages ont davantage fait construire dans les communes de la première et deuxième couronne : coût des terrains et impôts fonciers moins élevés, large choix de lotissements (et donc de parcelles), cadre naturel (la ville à la campagne), ...

Sur 2007 – 2011, la part des logements commencés sur Mayenne tend à remonter : 37 % des logements commencés sur l'ensemble de la CCPM. Les ménages cherchent de nouveau à s'installer dans la ville centre. Aussi, les dispositifs liés à l'accession sociale ont permis à une soixantaine de ménages de s'installer à Mayenne (de 2005 à 2012 : 36 Pass Foncier et 38 PSLA)

	<b><i>Nb moyen annuel total de logements commencés</i></b>			
	<b><i>1992-1996</i></b>	<b><i>1997-2001</i></b>	<b><i>2002-2006</i></b>	<b><i>2007-2011</i></b>
Mayenne	69	86	64	57
CCPM	147	194	205	152
Part Mayenne / CCPM	47%	44%	31%	37%

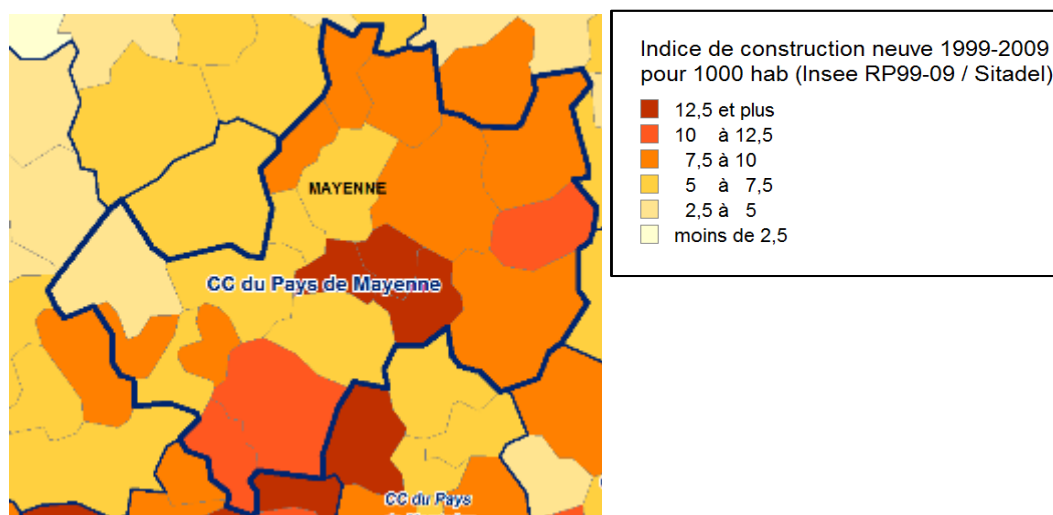
Source : DREAL Pays de la Loire / Indicateurs Habitat / Sitadel

### Nombre moyen annuel total de logements commencés



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

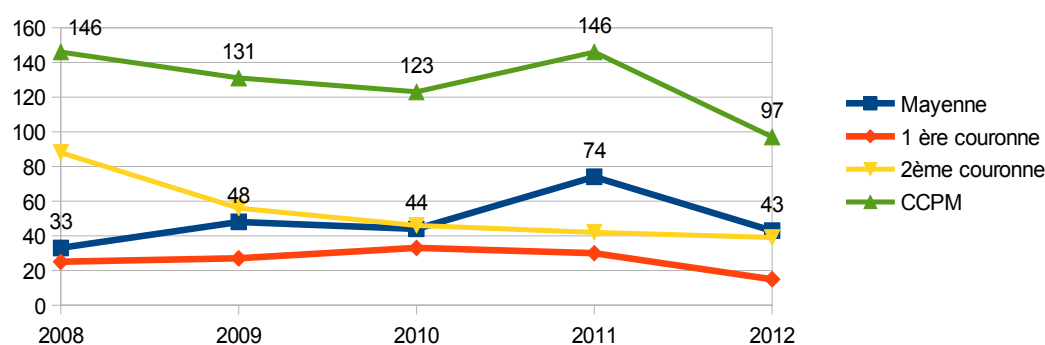
### Carte n°10 : Indice de construction neuve 1999 – 2009 pour 1000 habitants



Entre 2008 et 2012, le nombre de logements commencés par an, sur la CCPM, est en baisse : de 146 à 97.

Sur Mayenne, le rythme de construction est relativement stable (avec un pic en 2011), alors que la deuxième couronne est marquée par une forte baisse (de 88 en 2008 à 39 en 2012).

### Nombre de logements commencés 2008 - 2012



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

Le nombre de logements commencés en 1ère couronne était plutôt stable (de 25 en 2008 à 30 en 2011), mais est en baisse depuis 2011 (15). Ces courbes d'évolution montrent une volonté de recentrage sur la ville de Mayenne.

Entre 2008 et 2012, 643 logements ont été commencés sur la CCPM (les objectifs du PLH était de 1 560).

Sur la 1 ère couronne, les communes de la Bazoge Montpinçon, Parigné et Aron sont les plus dynamiques. St Baudelle a commercialisé, en 2009, un éco quartier avec un règlement ambitieux qui entraîne un surcoût au niveau de la construction, ce qui peut être dissuasif pour certains ménages. Quant à Moulay, la commune est désormais soumise à des fouilles archéologiques qui retardent les projets d'aménagement.

Sur la deuxième couronne, la commune de Martigné connaît la plus forte attractivité (le nombre élevé de logements commencés sur St Fraimbault est lié à la construction d'un promoteur privé d'une quarantaine de logements, et sur Commer à la commercialisation d'un lotissement communal). Pour les autres communes, la raison du faible nombre de constructions est due principalement à l'éloignement de Mayenne (Contest ne disposait pas de terrains à lotir).

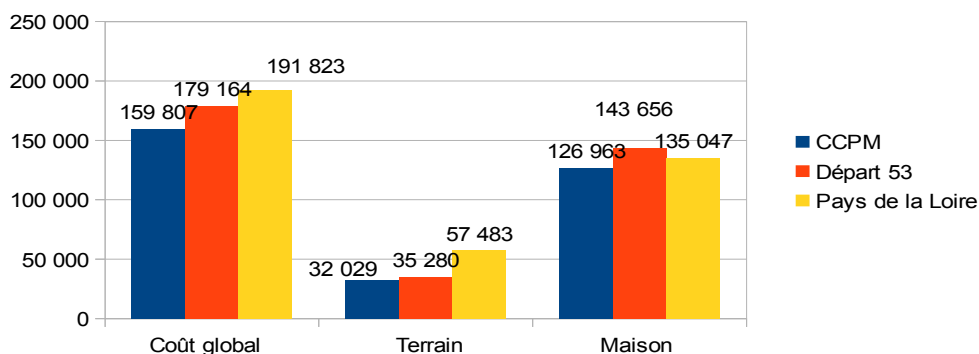
	Nombre de logements commencés					2008 – 2012
	2008	2009	2010	2011	2012	
<b>Mayenne</b>	<b>33</b>	<b>48</b>	<b>44</b>	<b>74</b>	<b>43</b>	<b>242</b>
<b>1 ère couronne</b>	<b>25</b>	<b>27</b>	<b>33</b>	<b>30</b>	<b>15</b>	<b>130</b>
La Bazoge-Montpinçon	5	15	14	6	5	45
Parigné-sur-Braye	6	6	11	13	4	40
Aron	10	6	8	7	5	36
St-Baudelle	4	0	0	4	0	8
Moulay	0	0	0	0	1	1
<b>2ème couronne</b>	<b>88</b>	<b>56</b>	<b>46</b>	<b>42</b>	<b>39</b>	<b>271</b>
St-Fraimbault-de-Prières	25	27	5	3	1	61
Martigné-sur-Mayenne	6	2	13	11	15	47
Commer	25	4	8	3	1	41
Grazay	7	3	0	6	2	18
Marcillé-la-Ville	7	2	4	3	2	18
St-Germain-d'Anxure	8	3	1	1	5	18
Jublains	3	6	2	3	1	15
La Haie-Traversaine	0	2	6	3	4	15
Belgeard	1	2	1	3	2	9
Sacé	2	1	0	1	5	9
Contest	2	1	1	3	1	8
Alexain	2	2	2	1	0	7
Placé	0	1	3	1	0	5
<b>CCPM</b>	<b>146</b>	<b>131</b>	<b>123</b>	<b>146</b>	<b>97</b>	<b>643</b>

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

En 2008, le coût global pour les constructions des particuliers est moins élevé que sur le département et la région : 159 807€ pour la CCPM contre 179 164€ pour le département et 191 823€ pour la région.

Cela est dû, d'une part, à un prix du terrain au m2 deux fois moins élevé que celui de la Région (27€/m2 pour 56€/m2), et d'autre part, à un budget des ménages plus limité pour la construction de leur maison : 126 963€ contre 143 656 € à l'échelle du département.

#### Coût moyen en 2008 pour la construction d'une maison individuelle



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

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 part de l'investissement locatif dans la construction neuve serait de 30 %. Malgré une baisse depuis la suppression des avantages fiscaux, il y a toujours une demande pour la construction de pavillons (2 – 3 chambres avec garage), car ce produit est particulièrement recherché par les candidats à la location, à condition que les loyers restent abordables (59 PLS ont obtenu un financement entre 2005 – 2011, tous situés sur Mayenne).

En résidence principale, le produit le plus recherché est la maison de plain-pied avec 3-4 chambres et un garage. Pour les primo-accédants, la surface habitable est de 90 à 100 m2, la forme est simple (cubique, monopente) et la parcelle de 400 à 500 m2. 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, ...).

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.

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.

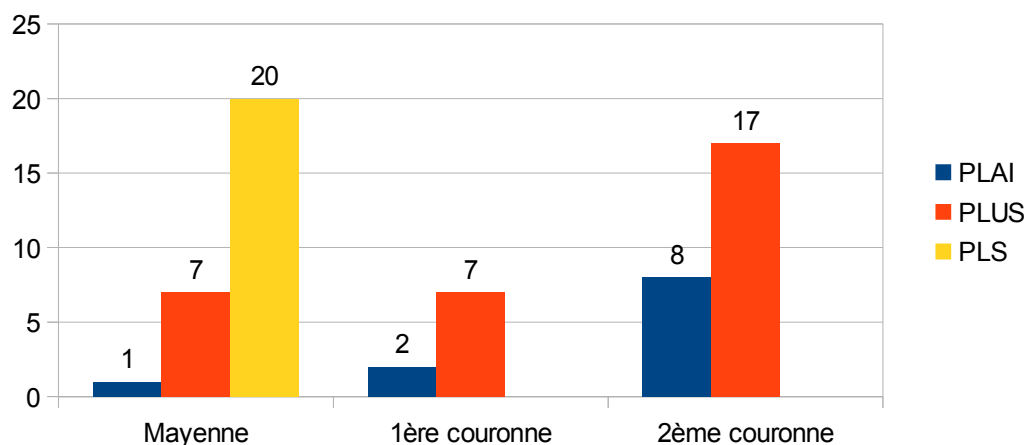
## Une faible production de logements locatifs aidés

Entre 2008 et 2013, le nombre de logements financés a été relativement faible : 62 logements dont 11 PLAI, 31 PLUS et 20 PLS. Mayenne concentre la production de logements en PLS. Par contre, la production de PLAI et PLUS se fait principalement sur la deuxième couronne.

2008 – 2013 – Financement du parc locatif social			
	PLAI	PLUS	PLS
<b>Mayenne</b>	1	7	20
Parigné-sur-Braye		5	
Saint-Baudelle	2	2	
Grazay	1	3	
La Haie-Traversaine		2	
Martigné-sur-Mayenne	2	8	
Sacé	2		
Saint-Fraimbault-de-Prières		2	
Jublains	2	2	
Contest	1		
<b>CC du Pays de Mayenne</b>	<b>11</b>	<b>31</b>	<b>20</b>

Sources : DDT 53, CIL

## 2008 - 2013 : Financement du parc locatif social



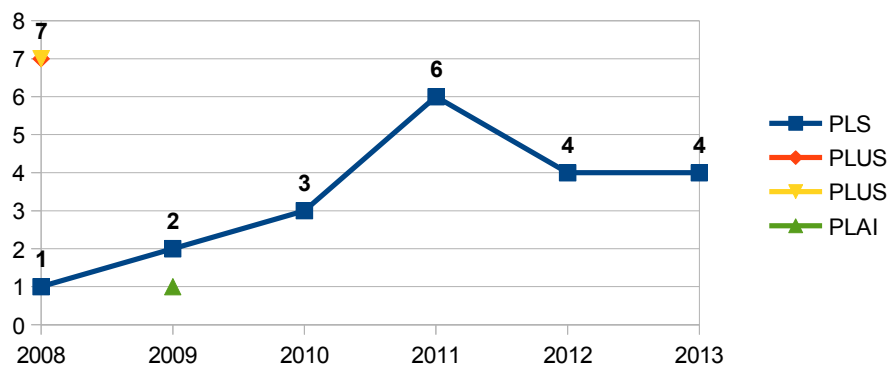
Source : DDT 53, CIL

Deux communes (Grazay, Mayenne) ont obtenu 2 agréments pour la construction et la réhabilitation de logements locatifs communaux. Soit les communes sont dans une démarche de réhabilitation de leur patrimoine, soit elles souhaitent être maîtres d'ouvrage face à la démission des opérateurs. Par contre, depuis 2012, elles peuvent prétendre à des agréments de l'Etat seulement en l'absence d'un bailleur social.

De 2008 à 2013, 10 communes n'ont bénéficié d'aucun financement : Alexain, la Bazoge Montpinçon, Aron, Belgeard, Placé, Commer, St Germain d'Anxure, St Georges Buttavent, Marillé, Moulay.

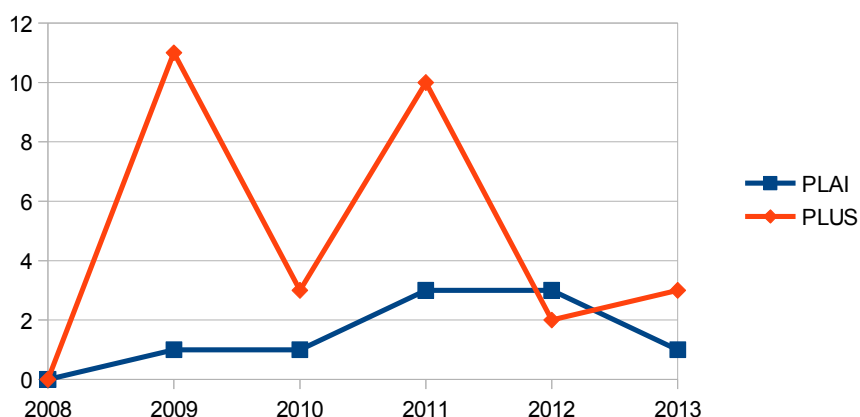
Depuis 2009, la ville de Mayenne n'a bénéficié d'aucun financement pour la production de logements en PLAI et PLUS (seulement un PLAI en acquisition - amélioration en 2009, pour la réhabilitation d'un logement communal). Les financements ne se font que sur des logements en PLS et PSLA.

Mayenne - Financements des logements aidés



Source : DDT 53, CIL

CCPM, Hors Mayenne - Financements des logements aidés



Source : DDT 53, CIL

Pour Mayenne Habitat le coût de production, en 2013, est de 1 300 à 1 600€ / m<sup>2</sup>. La RT 2012 entraîne une augmentation des coûts de 15 à 20 %, ce qui limitera d'autant plus leur production.



Le Logis familial Mayennais (LFM) a anticipé sur la RT 2012 en l'appliquant dès 2009. Leur objectif est de passer, en 2015, à des constructions passives.

Pour la construction, il est demandé aux communes une participation au niveau du foncier. Les bailleurs imposent leurs conditions à l'achat du terrain :

- le prix au m<sup>2</sup> : 30€ pour Mayenne Habitat, 25€ pour le LFM (pour un terrain viabilisé) ; 5 à 6€ pour le LFM (pour un terrain non viabilisé)
- la superficie maximale : 375 m<sup>2</sup> pour Mayenne Habitat.

Ces conditions peuvent freiner certaines communes à la construction de logements sociaux.

Pour Mayenne Habitat les constructions peuvent se faire en fonction des sollicitations des communes. Leur demande est principalement pour du logement à destination des personnes âgées. Cependant, les deux bailleurs sont de plus en plus sélectifs par rapport à l'éloignement de Mayenne. Aujourd'hui, ils ne sollicitent pas les communes pour un partage du risque de la vacance. Cependant, le LFM pourrait l'envisager sur des constructions en 2ème couronne.

Les raisons de ce financement limité sont :

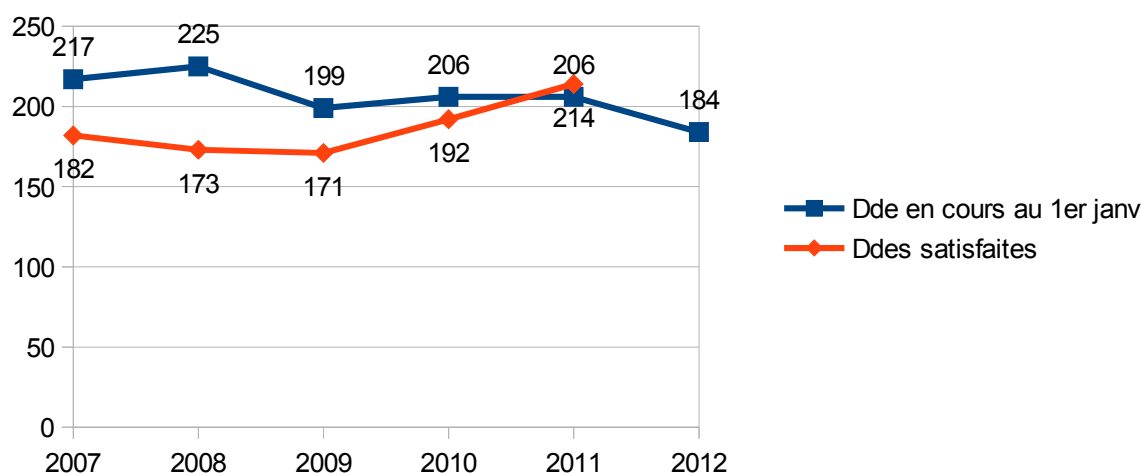
- les difficultés rencontrées par Mayenne Habitat sur le territoire : vacance importante dans le parc collectif de Mayenne, programmation limitée à 40 logements par an sur le département. De plus, la RT 2012 entraîne une hausse des coûts de production qui freinera le rythme de construction
- la présence d'un parc communal significatif qui capte une partie de la demande locative sociale ;
- la baisse globale du volume de la demande ;
- la diminution des aides de l'Etat, aussi bien au niveau du nombre d'agrèments (sur le département de 331 en 2007 à 178 en 2012, hors PLS), que du montant de la subvention (pour un PLUS de 1 900€ en 2007 à 500€ en 2012 / pour un PLAI de 17 200€ en 2007 à 7 500€ en 2012)

## **Un développement du parc locatif social freiné par la situation du marché local**

Le financement du logement locatif social s'est considérablement ralenti ces dernières années, parce que la situation du marché local incite à la plus grande prudence. En effet, plusieurs indicateurs montrent que le marché locatif social de la CCPM est particulièrement détendu :

- depuis 2007, le nombre de demandes en cours est en baisse alors que celui des demandes satisfaites en hausse, si bien qu'en 2011, les attributions ont été supérieures à la demande en cours au 1<sup>er</sup> janvier (voir le graphique ci-dessous) ;
- en dehors de la ville de Mayenne, la demande est très restreinte. Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, le nombre de demandes était de 184, dont 173 pour Mayenne. Les autres demandes concernent Aron (1 demande) et Moulay (2 demandes) pour la première couronne ; Martigné (5 demandes), Jublains (2 demandes), et Grazay (1 demande) pour la deuxième couronne ;
- Pour 47% des demandes, le délai moyen d'attribution est inférieur à 6 mois (45 % pour le département) ;
- Le taux de mobilité était de 14,5% en 2011.

**La demande locative sociale de la CCPM**



Source : Fichier de la demande locative sociale de la Mayenne / Creha Ouest

L'entrée dans le logement se fait dans le mois qui suit la demande (le temps de faire les démarches administratives nécessaires). Les travailleurs sociaux et bailleurs sont réactifs et se concertent pour ne pas « laisser passer » la demande. Il est constaté depuis 2 – 3 ans une « désertification » du parc HLM.

Il y a davantage de départs que de demandes. Les raisons de ces départs sont difficiles à connaître (opportunité pour un logement individuel...).

Depuis qu'il est possible d'effectuer une inscription dans le fichier de la demande via internet, il est constaté un nombre important de demandeurs non domiciliés sur le département.

Sur les demandes de mutation, ce sont majoritairement des personnes seules qui souhaitent un logement individuel.

Au niveau des attributions, le CCAS de Mayenne travaille en concertation avec Mayenne Habitat. Cela se fait moins avec le LFM car les loyers sont plus élevés, mais il y a un travail en commun (d'ailleurs très apprécié par le bailleur) concernant la gestion locative.

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

La demande porte sur les logements T3 (pour personnes seules) et T3 – T4 (pour les jeunes couples et ménages monoparentaux), en individuels, à proximité des services.

### ***Des dispositifs d'accession sociale qui profitent surtout à Mayenne***

6 communes sur 19 ont mis en place le dispositif du Pass Foncier.

<b>Communes</b>	<b>Pass Foncier Votés</b>	<b>Pass Foncier Engagés</b>	<b>Taux de réalisation</b>
Mayenne	60	36	60%
Aron	4	2	50%
Jublains	4		0%
St Baudelle	4		0%
Commer	3	1	33%
St Fraimbault	3	1	33%
<b>Total</b>	<b>78</b>	<b>40</b>	<b>51%</b>

La commune de Mayenne s'est engagée à financer 30 opérations Pass Foncier pour 2009 et 2010. En avril 2010, 29 dossiers ayant été déposés, le conseil municipal a de nouveau engagé 30 opérations pour 2010 et 2011.

Hors Mayenne, 18 Pass Foncier ont été votés par les communes : 8 sur la 1<sup>ère</sup> couronne (4 à Aron et St Baudelle), et 10 sur la 2<sup>ème</sup> couronne (4 à Jublains et 3 à Commer et St Fraimbault).

Les communes proposaient aux ménages une aide de 3000 € à 4000 € selon leur composition familiale (3 000€ pour un ménage de 3 personnes, 4 000 € au-delà de 3 personnes) . Seule la commune de Jublains avait instauré une condition d'éligibilité relative à la superficie de la parcelle, qui ne devait pas être supérieure à 800 m<sup>2</sup>.

Au 1<sup>er</sup> septembre 2010, sur les 78 Pass Foncier votés, 40 ont été engagés dont 36 à Mayenne. Ce dispositif a donc particulièrement bien fonctionné sur Mayenne et a permis à de jeunes ménages de faire construire dans la ville centre.

Les résultats sont davantage mitigés sur les autres communes, où la totalité des dossiers votés n'a pas été utilisée (St Baudelle et Jublains n'ont eu aucun dossier engagé).

Pour ces communes, l'absence de mobilisation du dispositif est liée à :

- l'absence de difficultés pour vendre les parcelles ;
- un budget municipal limité ;
- l'absence de volonté politique.

Le dispositif du Pass foncier (2009 – 2010) a concurrencé les opérations financées en PSLA, qui ont dans un premier temps connu un démarrage difficile (peut-être lié aussi à un manque de communication).

Aujourd'hui, avec la disparition du dispositif Pass foncier, le PSLA reste le seul dispositif « sécurisé » d'accession sociale. Par conséquent, la demande des ménages est en augmentation. Ce dispositif répond tout à fait à la demande, à condition que les remboursements mensuels n'excèdent pas 750 €.

Actuellement, seul le CIL est en capacité d'en proposer sur le territoire (pour les promoteurs locaux ce dispositif est trop complexe à mettre en place).

De 2008 à 2013, 46 logements ont été financés en PSLA (dont 36 à Mayenne 6 à Parigné, 3 à la Bazoge Montpinçon et 1 à Belgeard).

## **Synthèse du diagnostic – Le marché de la construction neuve**

- **Un rythme de construction en augmentation de 1992 à 2006** (moyenne annuelle de 194 logements commencés sur 1997 – 2001, et de 205 sur 2002 - 2006), **puis en baisse depuis 2007** (moyenne annuelle sur 2007 – 2011 de 152 logements commencés).
- **Un retour récent des ménages vers Mayenne : le nombre de logements commencés est en hausse depuis 2008. Les ménages souhaitent se rapprocher des services offerts par la ville centre.**
- **Le marché de la construction neuve est principalement centré sur les primo-accédants avec un budget total moyen de 160 000 €. (le budget plafond est à 200 000€).**
- **La demande porte sur le pavillon de plain-pied avec 3 – 4 chambres et garage, les ménages ayant de plus en plus d'exigences sur l'orientation, l'accessibilité, et la performance énergétique des logements.**
- **Entre 2005 et 2011, le financement du PLS ne s'est fait que sur Mayenne.**
- **Entre 2005 et 2012, le financement du logement locatif social a été relativement limité compte tenu de la situation du marché local : difficultés de location rencontrées par les bailleurs, baisse du volume de la demande, présence par ailleurs d'un parc communal qui capte une partie de la demande locative sociale. Depuis 2012, les communes peuvent obtenir des financements et agréments par l'Etat, seulement en l'absence de bailleurs sociaux**
- **Depuis 2009, la ville de Mayenne n'a obtenu aucun financement pour la production de logements en PLUS et PLAI. Les financements ne se font que sur les logements en PLS et PLSA**
- **Entre 2005 et 2012, 8 communes de la CCPM n'ont obtenu aucun financement pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs sociaux.**
- **Des dispositifs d'accession aidée qui profitent surtout à la ville de Mayenne : 36 Pass Foncier engagés, et 38 logements financés en PSLA (sur les 43 financés sur la CCPM) entre 2005 - 2012**

### **Enjeux :**

- **Mieux maîtriser le rythme de commercialisation des opérations pour éviter les à coups dans la production ;**
- **Maintenir des conditions favorables à l'accession sociale :**
  - **via le PSLA pour les secteurs plus tendus (Mayenne principalement) ;**
  - **via la mise sur le marché d'un foncier abordable pour les secteurs moins tendus (1<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> couronne).**
- **Maintenir un volume minimal d'investissement locatif dans le neuf, pour répondre à la demande exprimée, mais aussi pour permettre le renouvellement des parties les plus obsolètes de ce segment ;**

- ***Maintenir un minimum de production locative sociale, pour anticiper le renouvellement des programmes les plus dévalorisés, en privilégiant les produits et les secteurs du territoire les plus demandés***
- ***Pouvoir répondre à la demande de logements locatifs sociaux sur les secteurs géographiques non investis par les bailleurs sociaux***
- ***Diversifier les Entreprises Sociales pour l'Habitat***

## 8 LES MÉNAGES SPÉCIFIQUES

### **Les personnes âgées : des besoins partiellement satisfaits**

Pour rappel, la CCPM a une population vieillissante avec un solde migratoire important pour les plus de 60 ans (+ 462 personnes entre 1999 et 2009). Ce constat est particulièrement marqué sur Mayenne.

En 2013, la CCPM compte 458 places en structures collectives, principalement situées sur Mayenne :

- 398 places en EHPAD réparties entre Mayenne (228 places), Martigné, Alexain et St Fraimbault de Prières ;
- 50 places au Foyer Logement de Mayenne (FRPA : Foyer Résidence Personnes Agées) ;
- 4 places en hébergement temporaire médicalisé ;
- 6 places en accueil de jour.

En janvier 2011, la propriété du foyer logement est passée de Mayenne Habitat au CCAS de Mayenne. Le FRPA, constitué de 40 logements sociaux (de 36 à 41 m<sup>2</sup>), constitue une offre de transition entre le maintien à domicile et l'entrée en structure médicalisée. En 2012, la moyenne d'âge des occupants est de 86 ans (alors qu'elle était de 75-80 ans en 2003). Les personnes s'inscrivent par prévention, mais ne sont pas nécessairement prêtes à intégrer une structure collective.

Cet établissement qui a été construit en 1976 n'a bénéficié d'aucune opération de rénovation. Les besoins sont la réhabilitation du bâtiment, ainsi que la création de 2 hébergements temporaires non médicalisés (de 3 jours à 3 mois). Cette offre est inexistante sur la CCPM, car les 4 places proposées en hébergement temporaire sont médicalisées. Faute de possibilités financières, ces projets ne peuvent être planifiés. De plus, cette structure ne peut bénéficier des aides du Conseil Général, car elle n'est pas médicalisée.

Les travaux prioritaires du foyer logement concernent l'accessibilité (ascenseur, monte escalier pour les demi niveaux, accessibilité aux sorties de secours), la pose de volets roulants électriques et de détecteurs de fumées, le changement des huisseries ...

	Foyer Logement	EHPAD		
	Permanent	Permanent	Temporaire	Accueil de jour
Mayenne	50			
Mayenne « Carp Diem »		30		
Mayenne « Eau Vive »		32		
Mayenne « Paul Lintier »		60		
Mayenne « La Providence »		106	2	6
Martigné		76	1	
Alexain		48	1	
St Fraimbault de Prières		46		
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>	<b>398</b>	<b>4</b>	<b>6</b>

Source : Guide des établissements 2012 -2013. CG 53

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

contre, un bilan des travaux de rénovation à réaliser dans ces établissements semble nécessaire. L'EHPAD de Martigné fera l'objet, en 2014, d'un projet de réhabilitation – construction.

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

Le maintien à domicile reste la principale demande. Sur Mayenne, les services à domicile fonctionnent bien (SSIAD, CCAS de Mayenne, Association d'aide à domicile...), et permettent aux personnes âgées de rester à leur domicile le plus tard possible, même si la solitude peut être difficile à vivre (la question du maintien à domicile est une des actions du Contrat Local de Santé de la CCPM). Dans le cadre de l'OPAH (2008-2011), 57 logements ont bénéficié de travaux d'accessibilité (remplacement des baignoires par des douches, mains courantes, monte escalier, ...). Ces dossiers ont constitué 43% des demandes des propriétaires occupants.

Le parc des bailleurs sociaux dispose d'assez peu 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 (essentiellement le remplacement de la baignoire par une douche).

Le LFM compte 62 logements accessibles, soit 35% du parc qu'il gère sur la CCPM. Pour les logements ayant bénéficié de travaux d'adaptabilité, il n'y a pas de suivi spécifique. Mayenne Habitat dispose de 12 logements accessibles, dont 10 adaptés aux personnes handicapées (ils correspondent aux dernières opérations de logements individuels), soit à peine 1% du parc qu'il gère sur la CCPM. Ces logements sont suivis par un technicien et une CESF (Conseillère en Economie Sociale et Familiale) de Mayenne Habitat, et font l'objet d'un partenariat avec la Maison Départementale des Personnes Handicapées.

Le logement des personnes âgées est donc un axe à travailler en priorité, que ce soit au niveau de l'adaptation du logement pour favoriser le maintien à domicile, ou de l'offre de transition.

Pour les constructions neuves, les besoins portent sur des petits logements (T2 – T3) à loyer modéré avec un extérieur (balcon, jardinet) à proximité des services, commerces, transports en commun, voire des structures existantes (Foyer logement, EHPAD). La proximité des structures collectives permet à des personnes encore autonomes de bénéficier de la restauration, des activités, et de l'animation offertes par ces structures, et de maintenir un minimum de lien social (rompre l'isolement est souvent déterminant pour le maintien des personnes âgées en logement ordinaire).

### ***Les jeunes : des besoins globalement satisfaits, sauf pour les étudiants***

Pour rappel, le solde migratoire des 15 – 24 ans, entre 1999 et 2009, est positif sur Mayenne (+73), mais largement déficitaire sur la CCPM (-339). Les 15 – 29 ans représentent 19 % de la population sur Mayenne (pour 17 % sur le département). La conjoncture économique peu favorable à l'embauche des jeunes (en 2009, sur Mayenne, 31 % des femmes et 21 % des hommes de 15 à 24 ans sont au chômage) va limiter les possibilités d'accéder à un logement autonome pour cette population.



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.

Sur la ville de Mayenne, l'association Copainville gère :

- 56 places en résidence sociale (de 16 à 30 ans)
- Un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale de 25 places, dont 2 places d'urgence et 2 places en stabilisation (de 18 à 30 ans)

Globalement, l'offre répond à la demande. Le principal frein au relogement est la précarité financière des jeunes.

L'ADLJ (Association Départementale pour le Logement des Jeunes) assure :

- l'animation de réunions collectives d'information, sur Mayenne, au centre social Agitato (2 – 3 fois par an), à Copainville (1 fois par an), au Lycée Lavoisier (1 fois par an). Ces réunions comptent, en moyenne, une quinzaine de participants et aborde 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
- l'organisation, en 2012, d'un forum « le logement des jeunes sur le pays de Mayenne » avec l'ensemble des acteurs
- le suivi de 2 permanences mensuelles à la Mission Locale de Mayenne (en moyenne 2 à 3 rendez-vous individuels par permanence). Cette action pourrait être davantage optimisée (peu d'orientations par les services sociaux)
- le suivi d'en moyenne 3 mesures ASL (Accompagnement Social au Logement) par an, principalement pour de l'accès au logement
- la sous location d'une durée d'un an et le suivi de baux glissant pour 4 logements du parc de Mayenne Habitat (action mise en place en 2010)
- la sous location de 3 logements en PST
- la gestion locative d'un parc de 15 logements en PST à loyer très social à Mayenne. 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, l'antenne solidarité.

En 2011, l'association gérait 23 logements en PST. Depuis, l'application des nouveaux critères d'éligibilité aux aides de l'ANAH en janvier 2011, très peu de nouveaux logements ont été conventionnés en PST Jeunes. En 2013, 7 logements ont été déconventionnés. Ce parc est donc en diminution et ne se renouvelle pas. Ces pertes sont en partie compensées avec les nouvelles demandes de sous location de Mayenne Habitat.

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.

Les actions de suivis, d'information et de gestion du parc d'hébergement et de logement menées par l'ADLJ et Copainville répondent à la demande.

Cependant, les travailleurs sociaux constatent une augmentation des demandes de jeunes en rupture familiale qui souhaitent accéder à un logement autonome et qui refusent d'intégrer le FJT ou le CHRS de Copainville, car ces établissements sont jugés trop contraignants au niveau du règlement. Parce que le marché est détendu sur Mayenne, ils savent que les logements sociaux peuvent être attribués dans un délai très court. Par contre, ils 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'information collectives et des entretiens individuels.

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 établissements scolaires qui disposent d'un internat ne peuvent, faute de places suffisantes, répondre à toutes les demandes (les élèves de moins de 18 ans sont prioritaires). Les étudiants se logent donc dans le parc ordinaire, mais pas nécessairement par défaut : cela correspond aussi à un choix des ménages (les règles d'un internat ne répondent pas toujours aux attentes d'un étudiant).

Hormis, le FJT de Copainville, la ville de Mayenne ne dispose pas d'un pôle de logements réservés aux étudiants. Ce type d'équipement pourrait à la fois dynamiser la vie étudiante (aujourd'hui relativement limitée), faciliter l'arrivée des jeunes non originaires de la CCPM, et ainsi renforcer l'attractivité de la ville centre. Par contre, il n'est pas souhaitable que ce type d'équipement viennent concurrencer l'offre de petits logements du parc privé, qui souffre déjà d'un déficit de demandes.

Pour pallier au manque ponctuel de places au FJT, le CCAS de Mayenne met à disposition 3 logements pour des jeunes en formation (une convention a été signée, en 2012, avec le CFA des 3 villes pour l'hébergement de 6 apprentis).

### ***Les ménages en difficultés sociales : un parc qui répond aux besoins***

Pour rappel, 27% de la population a des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM (pour 31% sur le département). Au vu de la conjoncture économique qui n'est pas favorable à l'embauche de salariés, les difficultés financières des ménages vont s'accroître. L'année 2012 est marquée par une forte hausse du chômage. En septembre 2012, 923 personnes sont inscrites en tant que demandeurs d'emplois de catégorie A, avec une évolution de + 30 % sur la dernière année, alors qu'en décembre 2010, le nombre de demandeurs d'emplois de catégorie A était de 707, avec une évolution annuelle de - 7 % sur la dernière année.

Le contexte socio-économique du territoire entraîne des blocages au niveau des parcours résidentiels des ménages. Aussi, les revenus augmentant peu, les ménages risquent de rencontrer des difficultés pour le paiement de leurs charges (toujours plus élevées), de loyer ou de remboursement mensuel de leur prêt immobilier.

En matière d'hébergement d'urgence et temporaire, les capacités d'accueil du territoire répondent aux besoins. Il n'y a donc pas de projet pour la création d'une offre supplémentaire.

Sur Mayenne, on compte 14 logements en ALT (Allocation Logement Temporaire) dont 6 ont été créés depuis l'approbation du 2<sup>ème</sup> PLH :

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

Mayenne compte également 6 logements d'urgence :

- 1 géré par l'association Copainville (pour 5 places). L'agrément a été obtenu en 2013.
- 5 gérés par le CCAS de Mayenne (pour 16 places). Un agrément a été obtenu en 2013 pour un logement du parc de Mayenne Habitat (Résidence Bretagne). Les 4 logements situés route d'Ambrières (80 – 100 % de taux d'occupation) sont jugés vétustes et trop éloignés du centre-ville, ce qui pose des difficultés de déplacement pour les personnes n'ayant pas de moyen de locomotion.

Il y aurait également besoin d'un logement temporaire meublé pour accueillir les jeunes mères avec leur(s) enfant(s).

Les principaux freins au relogement sont :

- dans le parc privé, le manque de revenus stables et de garants ;
- 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).

Le relogement pour certains demandeurs ayant des difficultés psychiques relèvent davantage d'une structure spécialisée. Du fait du nombre croissant de ces situations, une réflexion est menée dans le cadre du Contrat Local de Santé pour accompagner ces personnes vers un logement autonome (financement d'une équipe pluridisciplinaire pour un accompagnement).

Sur le département, la CLA (Commission d'Attribution des Logements Adaptés ) facilite l'accès au logement des ménages en difficulté. Cette commission met en adéquation l'offre en logement très social (PLAI « ordinaire », PST) avec les besoins des demandeurs qui doivent s'engager dans un accompagnement social pendant toute la durée d'occupation du logement. Au niveau de la CCPM, 11 logements (9 à Mayenne, 1 à Commer et 1 à St Fraimbault) sont concernés. Le nombre d'attribution a été de 4 en 2010 et 2011. Les demandes sont peu nombreuses : 2 en 2010 et 6 en 2011. Parce que le marché locatif social est particulièrement détendu à Mayenne, l'accès à un logement se fait plutôt bien (il n'est donc pas nécessaire, dans la majorité des situations, de solliciter la CLA).

Les commissions de prévention des expulsions se tiennent 2 à 3 fois par an et sont animées par la sous préfecture. Au maximum, 2 expulsions sont faites par an. A l'échelle du département, les expulsions des ménages qui n'ont pas accès à l'APL ont augmenté. Les ménages peuvent être relogés dans un logement d'urgence du CCAS de Mayenne avec une obligation de remplir un contrat d'objectifs.

En 2011, sur 2 692 ménages mayennais aidés au titre du FSL, 193 sont domiciliés sur la CCPM (soit 1,65 % des ménages de la CCPM, contre 2,12 % des ménages du

département). Seules deux mesures ASL ont été financées auprès de ménages de moins de 30 ans.

L'association France Terre d'Asile loue 20 logements à Mayenne Habitat pour l'hébergement de demandeurs d'asile. Lorsque ces personnes ont le statut de réfugié, elles ne rencontrent pas de difficultés pour être relogées dans un logement autonome.

### ***L'accueil et sédentarisation des gens du voyage***

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 répondent à la demande.

La CCPM compte une aire d'accueil gérée par la commune de Mayenne, pouvant accueillir 52 caravanes. 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, aire de stockage, aire de ferrailage, aire de jeux, salle commune, local pour les régisseurs. Les deux régisseurs, qui sont présents 6 jours par semaine, ne rencontrent pas de difficultés particulières de gestion (excepté pour la gestion des déchets).

L'aire est fermée 3 semaines par an (au mois d'août), afin d'effectuer des travaux de nettoyage et d'entretien.

En 2011, le taux d'occupation moyen était supérieur à 70% : de 70 % en juillet à 100 % en mars. En 2010, le nombre de séjours a été de 148, dont 9 de plus de 6 mois. Ce sont en grande majorité des habitués qui séjournent à Mayenne, pour des raisons professionnelles ou familiales.

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 répond 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 peu de rotation (le départ est souvent dû à une accession à la propriété), et il est aujourd'hui possible pour les occupants d'en devenir propriétaires. En 2012, un locataire a acheté sa maison, et compte réaliser une extension pour une chambre.

Sur la CCPM, il est recensé une quinzaine de terrains familiaux privés, dont 6 sont situés dans les zones artisanales de Mayenne, et une dizaine dans les autres communes (la Haie Traversaine, Jublains, St Fraimbault, Aron, Moulay, la Bazoge Montpinçon). Du fait de la politique d'accueil menée depuis plusieurs décennies, les gens du voyage trouvent facilement des terrains familiaux.

Le Schéma Départemental préconise la création de 2 logements adaptés et 2 terrains familiaux pour répondre aux éventuelles demandes des ménages.

## **Synthèse : les besoins pour les publics spécifiques**

### **Les personnes en perte d'autonomie (personnes âgées et/ou handicapées)**

- **Des structures collectives suffisantes en nombre de places (408 places en EHPAD, 50 au foyer logement de Mayenne), dont certaines sont jugées vétustes (le Foyer logement de Mayenne a un programme de réhabilitation avec une mise en accessibilité, mais faute de moyens financiers la mise en œuvre ne peut se faire) ;**
- **Une majorité de ménages privilégient le maintien à domicile ;**
- **Très peu de logements adaptés et accessibles dans le parc public (pas de suivi par le LFM des logements ayant bénéficié de travaux de réhabilitation) ;**
- **Un besoin de 2 places temporaires non médicalisées (offre inexistante sur la CCPM) exprimé par le foyer logement ;**
- **Diversifier l'offre de logement pour les personnes âgées, à la fois en termes de gestion et de typologie ;**
- **En neuf, un besoin de petits logements (T2 – T3) accessibles, à loyer modéré, avec un extérieur (balcon, jardinet), à proximité des services, commerces, transports en commun, voire des structures collectives existantes ;**

### **Enjeux pour le logement des personnes en perte d'autonomie**

- **Offrir de meilleures conditions d'accueil dans les structures collectives, avec une mise aux normes et une réhabilitation du bâti quand elle est nécessaire ;**
- **Favoriser le maintien à domicile, en adaptant le parc public et privé ;**
- **Développer une offre complémentaire en logement banalisé (construction de petits logements à loyer modéré, avec un extérieur et à proximité des services), et en hébergement temporaire non médicalisé ;**
- **Favoriser la mise en œuvre d'expériences innovantes, en terme de typologie et de gestion.**

### **Les jeunes**

- **Une demande concentrée sur la ville de Mayenne ;**
- **Des actions menées par l'ADLJ et Copainville en termes de suivi, d'information et de gestion qui répondent à la demande ;**
- **Un parc de logement en PST jeunes qui subit des déconventionnements, et qui ne se renouvelle pas ;**
- **Des jeunes en précarité qui refusent d'intégrer l'hébergement proposé par Copainville et qui souhaitent un logement autonome sans avoir conscience des contraintes financières engendrées ;**
- **Pour pallier au manque ponctuel de places en FJT, le CCAS met à disposition trois logements pour des jeunes en formation ;**

*- Les étudiants se logent dans le parc privé. Une résidence pour étudiants pourrait répondre à leurs attentes, mais cette offre nouvelle ne doit pas concurrencer l'offre en petits logements du parc privé.*

#### **Enjeux pour le logement des jeunes**

- Relancer la production d'une offre locative très sociale (PLAI, PST), de petite taille, bénéficiant d'un dispositif d'intermédiation et de gestion locative*
- Maintenir des actions de sensibilisation sur les droits et devoirs des locataires, ainsi que sur le budget nécessaire à l'entrée et au maintien dans un logement autonome ;*
- Engager la réflexion sur l'opportunité d'une résidence pour étudiants.*

#### **Les ménages défavorisés**

- Un contexte économique difficile pouvant entraîner des blocages au niveau des parcours résidentiels, ainsi que des impayés de loyers et de charges (ou des difficultés à rembourser des prêts immobiliers) ;*
- Des capacités d'accueil en hébergement d'urgence et temporaire qui répondent aux besoins.*
- Des freins au relogement liés au manque de revenus pour le parc privé, et aux impayés et au devoir de remise en état du logement dans le parc public ;*
- Pas de réponse aux besoins des personnes ayant des difficultés psychologiques, mais un projet de résidence d'accueil de 15 places ;*
- Une Commission d'Attribution des Logements Adaptés peu sollicitée pour le relogement de ménages en difficulté, car le marché locatif local est détendu ;*
- Des demandes d'aide auprès du FSL moins importantes en proportion sur la CCPM qu'à l'échelle du département.*

#### **Enjeux pour le logement des ménages défavorisés**

- Répondre aux besoins non satisfaits : jeunes mères, personnes ayant des difficultés psychologiques, ... ;*
- Favoriser le relogement des ménages, en développant une offre locative très sociale (PLAI, conventionné privé) inscrite dans un processus d'intermédiation pour garantir les risques locatifs (impayés, dégradation, ...).*

#### **Les gens du voyage**

- Une politique d'accueil et d'intégration, menée depuis plusieurs décennies par la municipalité, qui permet aujourd'hui de répondre à l'ensemble des besoins (aire d'accueil, logements sociaux adaptés, terrains familiaux).*

#### **Enjeux pour le logement des gens du voyage**

- Anticiper les éventuels besoins en sédentarisation, en satisfaisant aux préconisations du Schéma départemental.*



## 9 ATOUTS, BLOCAGES ET ENJEUX DU MARCHÉ DE L'HABITAT

ATOUTS	BLOCAGES	ENJEUX
Un territoire dynamique sur le plan démographique : croissance de la population, soldes naturel et migratoire positifs, population relativement jeune, ...	Des disparités importantes selon les communes, avec des secteurs qui peinent à renouveler leur population (notamment la ville centre)	Garantir le renouvellement de la population sur l'ensemble du territoire, y compris dans les communes les moins attractives
Un territoire qui reste dynamique sur le plan économique. Des revenus supérieurs à la moyenne départementale.	Un risque de ségrégation spatiale, avec une concentration des difficultés sociales sur la ville centre.	Favoriser le rééquilibrage social du territoire, en proposant une offre de logement diversifiée dans toutes les communes.
Un parc de logement relativement récent et globalement en bon état, qui s'est développé rapidement sous l'effet d'un rythme de construction soutenu	Une partie du parc ancien qui souffre d'obsolescence, qui se retrouve aujourd'hui hors marché, et qui reste durablement vacante.	Redonner de l'attractivité au parc ancien, auprès des accédants et des investisseurs, par des actions de réhabilitation et de renouvellement.
Des prix du foncier qui restent relativement abordables et compatibles avec le budget des primo-accédants.	Un marché plus tendu dans certains secteurs du territoire (Mayenne et 1 <sup>e</sup> couronne). Un foncier opérationnel qualitativement très hétérogène, et encore très consommateur d'espace.	Permettre la mise sur le marché d'un foncier bon marché (y compris dans les secteurs plus tendus), plus économe en espace, et plus homogène sur le plan qualitatif.
Un marché locatif (privé et public) particulièrement fluide, avec des loyers stables voire en baisse.	Une partie de l'offre (principalement les petits logements collectifs) qui ne trouve plus preneur. Des investisseurs privés et publics de plus en plus prudents, voire réticents.	Rééquilibrer le marché locatif dans son ensemble (privé et public), par le renouvellement des programmes les plus obsolètes, et le maintien d'une programmation minimale et ciblée.
Des besoins spécifiques globalement bien pris en compte par les politiques locales.	Des demandes non satisfaites (ou partiellement satisfaites), et des besoins à anticiper.	Bien calibrer les besoins, conforter les dispositifs existants, et compléter l'offre par la mise en place d'outils adéquats.

## 10 LE BILAN QUANTITATIF DU PLH (2008-2012)

### Réalisations 2008 – 2012

	Accession Pavillonnaire +Promotion non aidée		Accession aidée : Pass Foncier et PSLA		Locatif public aidé : PLUS, PLAI, PLS		TOTAL de construction de logements		
	Nb	Obj PLH	Nb	Obj PLH	Nb	Obj PLH	Nb	Obj PLH	Taux de réalisation
Mayenne	147	<b>378</b>	68	<b>138</b>	27	<b>204</b>	242	<b>720</b>	<b>34%</b>
1ère couronne	114	<b>162</b>	7	<b>102</b>	9	<b>96</b>	130	<b>360</b>	<b>36%</b>
2ème couronne	244	<b>192</b>	2	<b>192</b>	25	<b>96</b>	271	<b>480</b>	<b>56%</b>
<b>TOTAL</b>	505	<b>732</b>	77	<b>432</b>	61	<b>396</b>	643	<b>1560</b>	<b>41%</b>

Source : DREAL Pays de la Loire / SITADEL, EPLS, Enquêtes Communes

	Objectif PLH	Réalisations 2008 – 2012	Taux de réalisation
<b>Mayenne</b>	<b>720</b>	<b>242</b>	<b>34%</b>
<b>1ère couronne</b>	<b>368</b>	<b>130</b>	<b>35%</b>
LA BAZOGE MONTPINCON	56	45	80%
PARIGNE	56	40	71%
ARON	102	36	35%
ST BAUELLE	91	8	9%
MOULAY	63	1	2%
<b>2ème couronne</b>	<b>473</b>	<b>271</b>	<b>57%</b>
ST FRIMBAULT DE PRIÈRES	47	61	130%
ST GERMAIN D'ANXURE	16	18	113%
COMMER	65	41	63%
GRAZAY	29	18	62%
LA HAIE TRAVERSAINNE	25	15	60%
MARTIGNE	83	47	57%
MARCILLE LA VILLE	41	18	44%
SACE	22	9	41%
JUBLAINS	38	15	39%
BELGEARD	24	9	38%
ALEXAIN	23	7	30%
PLACE	18	5	28%
CONTEST	42	8	19%
<b>TOTAL</b>	<b>1561</b>	<b>643</b>	<b>41%</b>



**Les prévisions de construction de logements ont été surestimées pour l'ensemble des zones.**

Sur les cinq années (2008 – 2012), les objectifs du PLH sont atteints à 41%. La deuxième couronne est celle qui se rapproche le plus des objectifs, avec 56% de réalisation.

La compétence « Logement » de la CCPM se limite au suivi des dispositifs du PLH et de l'OPAH ainsi qu'à l'attribution de subventions aux opérateurs de logements aidés et à l'assistance auprès des communes pour le montage d'opérations de constructions et réhabilitation de logements locatifs. Les actions du PLH sont donc suivies par différents maîtres d'ouvrage (CCPM, Communes...). Les opérations de construction - réhabilitation des logements aidés restent à la charge des communes, ce qui peut, dans certains cas, freiner la production. La question d'une prise de compétence pleine et entière par la CCPM se pose donc.

	Réalizations 2008 - 2012					TOTAL de construction de logements		
	2008	2009	2010	2011	2012	Nb	Obj PLH	Taux de réalisation
<b>Accession Pavillonnaire + Promotion non aidée</b>	129	95	90	119	72	505	732	59%
<b>Accession aidée : Pass Foncier et PSLA</b>	9	21	26	6	15	77	432	18%
<b>Locatif aidé public : PLS, PLUS, PLAI</b>	8	15	7	21	10	61	396	15%
<b>TOTAL</b>	146	131	123	146	97	643	1560	41%

• **Les prévisions en accession pavillonnaire et promotion non aidée ont été surestimées pour l'ensemble des zones.**

Du fait de la conjoncture économique, le nombre de constructions a fortement baissé depuis 2007.

Pour deux communes, le taux de réalisation total est inférieur à 10% :

- Moulay (1 construction, sur un objectif total de 63) : le chantier archéologique a fortement limité les constructions neuves
- St Baudelle (8 constructions, pour un objectif total de 91) : commercialisation d'un éco quartier en 2010

Par contre, les communes de la Bazoge Montpinçon, Parigné, St Fraimbault et St Germain d'Anxure présentent un taux de réalisation supérieur à 70%.

• **Les prévisions en accession sociale ont été surestimées pour l'ensemble des communes.**

Le PLH prévoyait 50 % de l'accession pavillonnaire en accession sociale.

Le dispositif du pass foncier a eu une durée limitée (2009 – 2010). Du fait de l'arrêt du dispositif, des ménages ont dû abandonner leur projet de construction.

Depuis l'arrêt du pass Foncier, le nombre de demandes pour des logements en PSLA a augmenté.

- **Les prévisions en locatif aidé public ont été surestimées pour l'ensemble des communes.**

Les raisons de cette production limitée, malgré la validation des objectifs du PLH par les communes de la CCPM, sont :

- un parc communal de logements locatifs suffisant qui répond à la demande
- une baisse de la demande des ménages
- l'absence de volonté de certaines communes et / ou des situations budgétaires des communes difficiles
- le manque d'attractivité du territoire pour les entreprises sociales pour l'habitat
- les difficultés rencontrées par l'office départemental HLM qui a une programmation annuelle limitée à 40 logements par an
- des aides de l'Etat en baisse aussi bien au niveau du nombre d'agrément que du montant de la subvention

## 11 LES ACTIONS DU PLH : RÉALISATIONS ET ORIENTATIONS

### Action 1 : Programmation des logements aidés

#### Objectifs :

- Développer la production de locatif aidé sur l'ensemble du territoire.
- Relancer l'accession sociale notamment sur Mayenne et en 1<sup>e</sup> couronne, en favorisant le développement des opérations de type location-accession (financement par Prêt Social de Location Accession (PSLA))
- Compenser les pertes liées aux opérations de renouvellement (démolition de la cité du Pommier – voir action n°2).

#### Bilan :

- **Assistance de maîtrise d'ouvrage** et conseils auprès des communes de Grazay, Commer, Jublains et Mayenne pour des opérations de construction / réhabilitation, en collaboration avec l'association Synergies et le Pays de Haute Mayenne (voir action n°6)
- **Aide de la CCPM aux opérations de logements locatifs aidés :**

De 2009 à 2011 :

- Pour la construction : 3 000€ pour un logement répondant aux critères de la RT 2005 et 5000€ pour un logement en RT 2005 -30 % (THPE)
- Pour la réhabilitation : 3 000€ pour des travaux répondant à la RT existante et 5000€ pour des travaux optimisant le gain énergétique.

A partir de 2011 (seulement pour les PLUS et PLAI) :

- Pour la construction : 3 000€ pour un logement répondant à la RT 2005 -30 % (THPE), ou 5 000€ pour un logement répondant à la RT 2012 (BBC).
- Pour la réhabilitation : 3000€ pour une réhabilitation , ou 5 000 € pour une réhabilitation optimisant le gain énergétique (critères du Feder)

4 communes ont sollicité les aides de la CCPM pour 40 logements, dont 28 en construction neuve. Le montant total des aides engagées est de 176 000 €.

2009 – 2012 : Aides de la CCPM pour les opérations de construction - réhabilitation				
Communes	Maître d'ouvrage	Nbre de logements	Type de logement	Montant de la subvention
Mayenne	Mayenne Habitat et LFM	25	20 PLUS + 4 PSLA + 1 PLAI AA	113 000,00 €
Grazay	Grazay	6	1 PLAI CN +5 réhab	30 000,00 €
Moulay	CCAS	6	PLAI AA	18 000,00 €
Marcillé	CCAS	3	PLAI CN	15 000,00 €
<b>Total</b>		<b>40</b>		<b>176 000,00 €</b>

- **40 logements en accession sociale aidée** (40 pass Foncier), dont 36 sur Mayenne. La mise en place et le financement de ce dispositif était à l'initiative des communes.

- **Etat des lieux quantitatif et qualitatif des logements locatifs des communes** en vue d'engager des travaux de réhabilitations améliorant les performances énergétiques
- **Action de communication, d'information sur les possibilités d'accès aux logements en PSLA**

**Les actions à venir :**

- ➔ **Avoir une réflexion sur les aides aux logements locatifs aidés que ce soit dans le parc privé et public. Revoir les critères d'éligibilité : performance énergétique, superficie des parcelles...**
- ➔ **Avoir une réflexion sur les aides à l'accession sociale**
- ➔ **Faciliter la production de logements aidés : la question de la prise de compétence des aides à la pierre par la CCPM se pose, identifier un interlocuteur faisant l'intermédiaire entre les bailleurs sociaux et les communes, pallier au manque d'opérateurs dans les communes les plus éloignées...**

## **Action 2 : Renouveaulement du parc HLM**

### Objectifs :

*Amorcer le renouvellement des segments obsolètes du parc HLM, essentiellement situés sur la ville de Mayenne. Ces ensembles de logement ne répondent plus à la demande locative sociale, notamment en raison de leur ancienneté de construction et de leur typologie (logement collectif). Dans certaines parties de ce parc, la vacance s'est installée durablement.*

### Bilan :

- 2007 : Ravalement de façade et changement de menuiseries des logements du quartier de la Madeleine (une soixantaine de logements).
- 2007 : Réalisation d'une Etude AEU « Quartier du Pommier : Préconisations pour la création d'un quartier intégrant les enjeux du développement durable », réalisée en 2007
- 2011 - 2012 : Réalisation d'une étude urbaine pour la définition d'un schéma directeur d'aménagement sur le quartier du Pommier.

### **Les actions à venir :**

- **2013 - quartier du Pommier : Démolition, par Mayenne Habitat, de 32 logements inoccupés, + travaux d'aménagement des espaces publics (par le service Espaces verts de Mayenne)**
- **Reconstruction de logements sur le quartier du Pommier (définition des opérateurs potentiels...)**
- **Réflexion à mener sur les quartiers de Brossolette et Gutenberg et, entre autres, sur la question de la forte vacance des logements de Mayenne Habitat**

### **Action 3 : Adaptation des logements au vieillissement et au handicap**

#### Objectifs :

*Compte tenu de l'accélération prévisible du vieillissement de la population, et pour prévenir la saturation des structures d'hébergement collectif existantes, la Communauté de Communes doit mettre en place une politique favorisant le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées. Pour cela, son intervention doit permettre :*

- l'adaptation du parc existant qu'il soit privé ou public,*
- la promotion d'une offre banalisée de logements adaptables,*
- la consolidation des services de maintien à domicile (ADMR, portage de repas, télé-alarme, ...).*

#### Bilan :

- Un des enjeux de l'OPAH (2008 – 2011) était le "Maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées". Le bilan des 3 ans fait état d'une amélioration de 133 logements de propriétaires occupants, dont 57 pour des travaux d'accessibilité. Près d'un dossier sur deux a donc concerné l'accessibilité.
- Le Pays de Haute Mayenne a financé en 2009 et 2010 l'opération « Bien vieillir » qui proposait un diagnostic du logement aux ménages de plus de 60 ans en perte d'autonomie. 52 diagnostics « ergonomie » ont été réalisés : projet de l'usager, évaluation des déficiences et capacités, évaluation des contraintes environnementales, conseils et propositions de solutions.

#### **Les actions à venir :**

- **Faciliter la réalisation des travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements.**

Excepté les aides de l'ANAH réservées aux personnes ayant un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie, il n'existe plus de dispositif aidant à l'accessibilité des logements des personnes âgées. Or, comme les bilans de l'OPAH et de l'opération « Bien Vieillir » du pays de haute Mayenne le montre, les demandes sont importantes.

- **Aider à la construction des logements adaptés à proximité des services**
- **Favoriser la mixité sociale**
- **Diversifier les offres de logements et d'hébergement** : Hébergement temporaire (demande anticipée et dans l'urgence), Familles d'accueil, Habitat groupé avec des espaces et services communs, Co location avec un accompagnement (gestion des conflits)...

## Action 4 : Mise en oeuvre d'une OPAH

### Objectifs :

Pour la Communauté de Communes, les enjeux d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) seront moins d'ordre quantitatif que qualitatif. La précédente OPAH (2001-2005) a contribué à la mise sur le marché d'une offre nouvelle importante issue du parc existant. Aujourd'hui, compte tenu de la relative détente du marché locatif local, l'enjeu est moins de remettre un nombre conséquent de logements sur le marché que d'améliorer sensiblement le confort et la qualité des logements occupés. Cette OPAH aura notamment pour but de :

- Optimiser les capacités du parc existant par la sortie de vacance et le changement d'usage ;
- Traiter les situations de logement indigne, notamment par la sortie d'insalubrité ;
- Prendre en compte les besoins spécifiques, ceux des personnes âgées et handicapées (adaptation des logements), ceux des jeunes et des ménages défavorisés (création d'une offre adaptée à travers le Programme Social Thématique) ;
- Améliorer la qualité des logements, notamment leur rendement énergétique, ce qui constitue à la fois un enjeu environnemental et un enjeu social (réduction des charges d'énergie pour les ménages).

### Bilan

- Bilan de l'OPAH animée par Habitat et développement 53 (HD 53). La convention de l'OPAH a été signée le 28 février 2008 pour 3 ans.

#### Bilan de l'OPAH de la CCPM 2008 - 2011

	Logements			Crédits ANAH			Crédits CCPM		
	Objectif	Réalisé	Taux de réalisation	Réservés	Engagés	Taux de réalisation	Réservés	Engagés	Taux de réalisation
<b>Propriétaires occupants</b>	210	133 dont 57 maintien à domicile et 3 sorties d'insalubrité	63%	480 000,00 €	425 000,00 €	88%	75 000,00 €	37 390,00 €	50%
<b>Propriétaires bailleurs</b>	90	59 dont 44 conventionnés classiques et 2 très sociaux / Remise sur le marché de 25 logements	65%	1 020 000,00 €	558 200,00 €	55%	252 000,00 €	143 156,00 €	57%
Diagnostic thermique		10 dossiers, dont 6 logements locatifs					40 500,00 €	4 500,00 €	11%

- Repérage, sur le terrain, des immeubles et maisons dégradés et vacants dans le centre ville de Mayenne et les bourgs
- « Opération façades » (2008 – 2015) sur le centre ville de Mayenne, en collaboration avec le CAUE. La Ville de Mayenne propose des subventions aux propriétaires (de 30 à 50% du montant des travaux, sans plafond, selon la valeur patrimoniale, la situation dans le centre ville et la prise en compte de l'ensemble ou d'une partie de l'immeuble). Face à la forte demande, les

critères d'éligibilité ont été revus à la baisse pour les nouvelles demandes sur 2013 – 2015 : périmètre restreint aux rues principales du centre ville, aides plafonnées à 3 000€ et 7 500€ selon la localisation. En 2013, 150 immeubles du centre ville ont bénéficié d'une aide pour la rénovation des façades.

Cette opération a favorisé la réhabilitation d'une dizaine de logements qui était vacants et dégradés.

- 2011 : Animation d'une permanence mensuelle à la mairie de Mayenne d'HD 53 pour informer et suivre les demandes d'aides auprès de l'ANAH (mise en place à la fin de l'OPAH)
- 2011 : Signature du protocole territorial d'aide à la rénovation thermique des logements privés (« Habiter mieux ») pour un objectif de 65 logements améliorés sur 3 ans (2011 – 2013)

La CCPM apporte un soutien financier de 500€ / dossier. 20 dossiers ont été déposés.

- 2011 : Désignation d'un élu référent au niveau du pôle départemental de lutte contre l'Habitat Indigne

#### **Les actions à venir :**

- **Au vu du nombre élevé d'immeubles dégradés et / ou vacants en centre ville de Mayenne, une réflexion doit être menée sur la mise en place d'un dispositif plus coercitif de type Opération de Restauration Immobilière (ORI).** L'action 4 du PLH proposait déjà un dispositif équivalent (PRI).
- **Mise en place d'un PIG Précarité énergétique, Habitat Indigne, Accessibilité (prévue en septembre 2013). A revoir pour le financement de logements conventionnés.**



## **Action n° 5 : Compléter l'offre dédiée aux besoins spécifiques**

### Objectifs :

*Permettre à des ménages en difficulté (ménages défavorisés d'un point de vue social et économique) et /ou ayant des besoins en logement spécifiques (ex : population des jeunes ménages) de trouver une offre de logement adaptée à leur situation financière, matrimoniale, sociale ... La mise en œuvre de cette action a pour but de faciliter à la fois l'accès au logement et le maintien dans le logement de ces populations. Cette action doit aussi participer à la résolution des problèmes de logement d'urgence et temporaire.*

### Bilan :

- Financement de 2 logements en PST dans le cadre de l'OPAH (Voir action n°4)
- Financement de 7 PLAI acquisition – Amélioration, 4 PLAI neufs (Voir Action n°1)
- Création de 6 logements en ALT sur Mayenne : 5 gérés par le CCAS et 1 par le FJT Copainville
- 2008 : Création de 17 places au FJT de Copainville

### **Les actions à venir :**

**Dans le cadre de l'OPAH, la production de logements locatifs très sociaux a été très faible (2 sur un objectif de 15). La raison serait un marché locatif détendu ne favorisant pas la demande des investisseurs.**

- **Aider à la production de logements aidés (PST, PLAI)**
- **Réflexion pour le logement des étudiants**
- **Adaptation du parc existant pour les personnes âgées et innovation dans les formes d'habiter**

## **Action n°6 : Développement Durable**

### Objectifs :

*Les enjeux d'une politique de développement durable liée à l'habitat sont à la fois environnementaux et sociaux. La mise en place d'une telle politique doit permettre de réduire l'impact du développement de l'habitat sur l'environnement et réduire le coût du logement pour les ménages. Ce qui signifie :*

- rapprocher les zones résidentielles des pôles d'emploi et de services pour réduire l'impact des déplacements sur l'environnement et sur le budget des ménages ;*
- prévenir les éventuelles pénuries de disponibilités foncières en économisant l'espace consommé par la réalisation des opérations de logement ;*
- faciliter le maintien dans le logement en réduisant les charges locatives des ménages, et notamment leurs charges énergétiques.*

### Bilan :

- Volet Energie de l'OPAH (Voir action n°4)
- 2011 : Signature du protocole territorial d'aide à la rénovation thermique des logements privés (« Habiter mieux ») pour un objectif de 65 logements améliorés sur 3 ans (2011 – 2013) (Voir action n°4). 20 dossiers financés, à hauteur de 500€/dossier.(Voir action n°4)
- Aide de la CCPM à la construction – réhabilitation de 19 logements avec un gain énergétique supérieur à la RT 2005 (Voir action n°1)
- 2011 : Mise en place d'un partenariat avec l'association Synergies et le Pays de Haute Mayenne pour conseiller les communes dans leur projet de réhabilitation – construction de leur parc de logements. Synergies qui a une convention avec le Pays de Haute Mayenne propose des diagnostics énergétiques sur le patrimoine bâti des collectivités qui sont subventionnés à hauteur de 80 %. (Voir action n°1)

La CCPM travaille à la mise en œuvre d'un service de transport collectif qui pourrait être effectif dès 2014.

**L'action 6 « Développement durable » a la particularité d'être transversale aux autres actions.**

## **Action n°7 : Dispositif de suivi du PLH**

### Objectifs :

*En fonction de l'évolution du contexte local, due notamment aux mutations socio-économiques et aux mutations des marchés immobiliers, la Communauté de Communes pourrait être amenée à réviser et modifier les objectifs du PLH, notamment en terme de programmation de logement. Pour cela, il lui est nécessaire de disposer d'outils lui permettant à la fois de s'informer de l'état des marchés locaux de l'habitat et de l'évolution de ses composantes (ex : la demande de logement), et de diffuser ces informations pour aider à la décision des différentes maîtrises d'ouvrage. C'est pourquoi la Communauté de Communes devra compléter les outils d'observation existants et consolider le dispositif d'animation de sa politique de l'habitat.*

### Bilan :

- Septembre 2009 : Recrutement d'une chargée de mission logement urbanisme

### Animation :

- Animation de la commission logement qui se réunit 2 à 3 fois par an
- « Réunions Habitat » annuelle animée par la DDT (arrêtée en 2012)
- Participation au salon de l'habitat de Mayenne (information sur les aides liées au logement et les lotissements en cours de commercialisation). Plaquette d'information sur les parcelles des lotissements à vendre à destination des professionnels et des particuliers + panneaux d'exposition
- Travail en collaboration avec l'association Synergies et le CAUE : organisation de sorties et des rencontres sur les enjeux de l'urbanisme durable
- Conseils auprès des communes dans l'élaboration de leur projet de construction et réhabilitation (Grazay, Commer, Jublains, Mayenne)
- 2010 : Exposition de panneaux pour la valorisation des façades de la ville de Mayenne + plaquette incitant les propriétaires à rénover leurs immeubles (production du CAUE)
- 2011 : Présentation aux maires par l'ADIL du dispositif PTZ
- 2011 : Elaboration, en interne, de l'évaluation à mi parcours du PLH
- 2012 : Réunion d'information auprès des travailleurs sociaux animée par l'ANAH et HD 53
- 2012 : Etude de sensibilisation sur la consommation foncière de la CCPM réalisée par le CAUE

### **Les actions à venir :**

- ➔ **Observatoires du logement et du foncier à mettre en place**

## Synthèse du bilan des actions et budget engagé 2008 - 2012

	Bilan	Budget engagé 2008 - 2012	A venir
<b>Action 1 : Programmation des logements aidés</b>			
* Assistance de maîtrise d'ouvrage et conseils auprès des communes. Action en partenariat avec Synergies et la mission Energie du Pays de Haute Mayenne	Grazay, Commer, Jublains, Mayenne		
*Etat des lieux quantitatifs et qualitatifs des logements locatifs conventionnés des communes en vue d'opérations de construction / réhabilitation			
* Aides - Opération construction / réhabilitation	40 logements aidés : 25 à Mayenne, 6 à Moulay, 6 à Grazay et 3 à Marcellé	176 000,00 €	Définir des nouveaux critères d'éligibilité pour les aides aux logements locatifs aidés (parc public et privé) + accession sociale / Définir une organisation favorisant la construction de logements aidés
* Pass Foncier 2009 - 2010	40 Pass Foncier sur 6 communes	Budgets communaux	
*Campagne d'information du logement PSLA			
<b>Action 2 : Renouvellement du parc HLM</b>			
* 2007 : Réhabilitation du quartier de la Madeleine	Ravalement de façade et changement de menuiseries de 63 logements	Budget bailleur	
* Réflexion sur le Quartier du Pommier	Réalisation d'une Etude AEU (2007)+ étude urbaine (2012)	Budget communal	<b>Démolition / Reconstruction sur le quartier du Pommier</b>  Réflexion à mener sur le devenir quartiers de Brossolette et Gutenberg + sur la vacance du parc public
<b>Action 3 : Adaptation des logements au vieillissement et au handicap</b>			
* OPAH (2008 - 2011) - Enjeux "Maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées" (Action n°4)	Travaux d'accessibilité sur 57 logements	(Voir bilan OPAH)	<b>Faciliter la réalisation des travaux d'accessibilité et d'adaptation / Aider à la construction de logements adaptés / Diversifier les offres de logements et d'hébergement</b>
* Opération « Bien vieillir » (2008 - 2009) Pays de Haute Mayenne :diagnostics « ergonomie » auprès des ménages de plus de 60 ans en perte d'autonomie	52 diagnostics « ergonomie »	Budget Pays de Haute Mayenne	

**Action 4 : Mise en oeuvre d'une OPAH**

* OPAH (2008 - 2011) - Suivi animation par Habitat et Développement 53	Action de communication / 60 permanences, 541 personnes rencontrées / 249 visites à domicile	95 400,00 €	
* OPAH (2008 - 2011) Les enjeux : - la performance énergétique, - l'adaptation du logement aux situations de vieillissement et d'handicap - la production de logements conventionnés - la réhabilitation des logements insalubres	192 logements améliorés : 133 propriétaires occupants (dont 57 en accessibilité et 3 en sorte d'insalubrité) et 59 logements locatifs (dont 2 à loyer très social et 25 logements remis sur le marché).	185 496,00 €	
* Permanence mensuelle d'HD 53 (depuis la fin de l'OPAH)		4 305,60 €	
*Signature du protocole territorial d'aide à la rénovation thermique des logements privés (« Habiter mieux ») pour un objectif de 65 logements améliorés sur 3 ans (2011 – 2013)	Financement de 20 dossiers, à hauteur de 500€ / dossier	10 000,00 €	
* « Opération façades » (2008 – 2015) sur le centre ville de Mayenne, en collaboration avec le CAUE	150 réalisations, dont la réhabilitation d'une dizaine de logements dégradés et vacants / repérage des immeubles dégradés du centre ville	Budget communal	

**Mise en place d'un PIG Précarité énergétique, Habitat Indigne, Accessibilité (prévue en septembre 2013) . A revoir pour le financement de logements conventionnés.**

**Réflexion sur les immeubles dégradés, vacants de Mayenne et des bourgs (ORI?).**

**Action n° 5 : Compléter l'offre dédiée aux besoins spécifiques**

	CCAS Mayenne (2008) : 5 logements en ALT	Budget communal	
	Copainville (2008) : 17 places en FJT +1 logements ALT	Budget Copainville	
* Volet Production de logements conventionnés de l'OPAH (Action n°4)	2 PST sur un objectif de 15	(Voir bilan OPAH)	

**Aider à la production de logements aidés (PST, PLAI) / Logements des étudiants / Adaptation du parc pour les personnes âgées et réflexion sur de nouvelles formes d'habiter**

**Action n°6 : Développement Durable**

* Signature du protocole territorial d'aide à la rénovation thermique des logements privés (« Habiter mieux ») pour un objectif de 65 logements améliorés sur 3 ans (2011 - 2013)	Financement de 20 dossiers, à hauteur de 500€ / dossier	(Voir action 4)	
* Volet Energie de l'OPAH (Action n°4)	10 dossiers "performances énergétiques	(Voir bilan OPAH)	
* Aide à la construction – réhabilitation (Action n°1)	13 logements en THPE ou BBC		
* Partenariat avec l'association Synergies et le Pays de Haute Mayenne pour conseiller les communes dans leur projet de réhabilitation – construction (Action n°1)	Demande de Mayenne, Commer, Grazay		

**Action n°7 : Dispositif de suivi du PLH**

Septembre 2009 : Recrutement d'une chargée de mission logement urbanisme pour le suivi du PLH et SCOT de la CCPM	Actions d'animation et communication		Observatoires du logement et du foncier
--	--------------------------------------	--	---

**Total des actions du PLH : 2008 – 2012 471 201,60 €**

## **Annexe 1 : Annexe 1 : Bilan à mi parcours du PLH de la CCPM – Avis du bureau du Comité régional de l'Habitat du 12 décembre 2012**

**DREAL des Pays de la Loire**

### **Bilan à mi parcours du PLH de la Communauté de Communes du Pays de Mayenne Avis du bureau du Comité régional de l'habitat du 12 décembre 2011**

Par délibération du 23 avril 2007, la Communauté de communes du Pays de Mayenne s'est engagée dans l'élaboration d'un nouveau programme local de l'habitat (PLH).

La phase consultation auprès des communes a été effectuée le 24 avril 2007. Dans le cadre de cette phase, 11 communes ont émis un avis favorable sur les orientations du projet de PLH, dont 7 avis favorables avec réserve et un avis défavorable. Le 17 septembre 2007, une réunion d'échanges avec les communes a permis d'examiner et d'intégrer les réserves émises.

Par délibération du 15 octobre 2007, le projet a été arrêté.

Le SCOT a été approuvé début 2008 et élaboré de manière concomitante au PLH.

Conformément à la loi MLE du 25 mars 2009, la collectivité s'est engagée dans l'évaluation du PLH dont le bilan a été acté par le conseil communautaire du 4 octobre 2011.

Le projet présenté constitue un bilan à mi parcours du PLH 2008-2013 pour la Communauté de communes du Pays de Mayenne.

#### **Contexte et analyse :**

Le bilan à mi-parcours du PLH a pris en compte les évolutions intervenues sur le territoire, ainsi que des orientations nationales dans le domaine de la politique de l'habitat qui ont été modifiées par la loi MLE sur la procédure d'élaboration et le contenu des PLH.

Le PLH avait défini 7 actions :

#### **Action 1 : Programmation du logement aidé.**

##### **Parc de logements aidés public**

###### **- parc locatif**

En 2010, le parc social locatif compte 1603 logements dont 83 % sur Mayenne. Ce parc représente 14% des résidences principales sur la communauté de communes (21% de ces résidences sur Mayenne et 4 et 5 % dans les autres communes).

Le PLH prévoyait la construction, par an, de 66 logements de locatifs aidés publics sur la durée du PLH ( soit 396 au total). De 2008 à 2010 seulement 29 réalisés soit un taux de réalisation de 7 %.

###### **- parc accession sociale**

L'une des orientations du PLH était de relancer le dispositif sur Mayenne et sa 1ère couronne. Il prévoyait 432 logements sur la durée totale du PLH. De 2008 à 2010, 47 ont été réalisés soit un taux de 11 %.

La faible production s'explique en partie par une vacance importante (11 %) sur Mayenne, particulièrement sur une typologie de logements collectifs anciens. Le contexte économique est peu favorable compte tenu d'une baisse d'emplois salariés du secteur privé. Ce dernier élément n'incite pas à la production de logements sur le secteur de Mayenne. Les prévisions en locatif aidé public et accession sociale sont ainsi surestimées et expliquent la

révision des objectifs pour la seconde partie du PLH.

### Logements très sociaux

La programmation de logements très sociaux atteint 37,5 % des objectifs, dont 50 % en 1<sup>ère</sup> couronne pour le renforcement de la vocation sociale de cette partie du territoire.

### Parc privé

La durée de la vacance est en augmentation. Plus de 50% des appartements du parc privé connaissent une vacance de 3 mois et plus. Sur Mayenne fin 2009, 76 logements locatifs privés étaient vacants (logements anciens, T2 – T3 le plus souvent en rez de chaussée). Il est constaté une concurrence entre les parcs privé et public pour les petits logements collectifs.

L'une des orientations du PLH était l'éradication du parc privé inconfortable.

Une OPAH engagée en 2011 va permettre de traiter les situations de logements indignes, et améliorer la qualité des logements notamment leur performance énergétique.

Ainsi cette orientation devrait être développée sur la seconde partie du PLH.

### Action 2 : Renouvellement du parc HLM

Dans le PLH, il avait été projeté une reconstruction de 100 logements par an (70 sur Mayenne et 30 sur les communes de la 2<sup>ème</sup> couronne) en compensation des 120 logements démolis sur la cité des Pommiers. Une opération de réhabilitation sur la cité de la Madeleine (70 logements) avait également été prise en compte, considérant que, sur ce quartier, une opération de ravalement de façade et changement de menuiseries a été engagée en 2007.

Une étude urbaine pour la réalisation d'un schéma directeur d'aménagement, lancée en 2011, va permettre une réhabilitation du quartier des Pommiers et une reconstruction suite à la démolition. Cette action sera mise en œuvre sur la seconde partie du PLH.

### Action 3 : Adaptation des logements au vieillissement et au handicap

#### Hébergement des personnes âgées :

En 2010, 477 places existent en structures collectives principalement sur Mayenne, 427 places en EHPAD réparties entre Mayenne, Martigné, Alexain et St Fraimbault de Prières, et 50 places en Foyer logement à Mayenne. En référence au schéma gérontologique 2008-2012 du Conseil Général, les places sont en nombre suffisant. Un bilan des travaux de rénovation à réaliser dans ce parc semble nécessaire.

Le logement des personnes âgées est un axe à développer pour le maintien à domicile ou sous forme de logements dits « transitoires » (entre le maintien à domicile et les établissements).

Dans le cadre du projet de territoire, un groupe de travail « bien vieillir » a défini des actions sur la thématique « maintien à domicile ».

### Action 4 : Mise en place d'une OPAH

Dans le cadre de l'OPAH engagée en 2011, un recensement des logements vacants et/ou en mauvais état a été réalisé dans la ville centre, à Mayenne. Une vingtaine d'immeubles vacants très dégradés a été recensée, la plupart étant inoccupés depuis au moins une dizaine



d'années. Sur le reste du territoire, 91 habitations ont été repérées.

#### **Action 5 : Compléter l'offre dédiée aux besoins spécifiques.**

Sur Mayenne, il existe 12 logements en allocation logement temporaire (ALT). La ville de Mayenne gère 4 logements d'urgence depuis 1993.

Six des douze logements ALT ont été créés en 2008. 17 places et 1 logement ALT ont été mis en service en 2008 au FJT de Copainville. Ainsi, les capacités d'accueil sont suffisantes.

#### **Action 6 : Développement durable**

La Communauté de communes s'est engagée dans une politique de développement durable, avec deux objectifs : limiter les déplacements et économiser l'espace et l'énergie.

Les orientations sociales doivent promouvoir le rapprochement des zones résidentielles des pôles emploi et services, faciliter le maintien dans le logement en réduisant les charges locatives des ménages, et notamment les charges énergétiques.

L'orientation environnementale serait de prévenir les éventuelles pénuries de disponibilités foncières en économisant l'espace consommé par les opérations. (La consommation de terrain par logement est encore élevée, elle est en moyenne de 869 m<sup>2</sup>).

Une étude est en cours pour la mise en place d'un service de transports collectifs.

#### **Action 7 : Dispositif de suivi du PLH.**

L'objectif était de compléter les outils d'observation et de maintenir le dispositif d'animation. En septembre 2009, un chargé de mission logement urbanisme a été recruté pour le suivi du PLH et du SCOT de la Communauté de communes.

Un observatoire du logement foncier est en cours d'élaboration.

#### **Avis des services de l'Etat**

Le bilan à mi-parcours du PLH, validé par la Communauté de communes du Pays de Mayenne, démontre que la collectivité s'est conformée aux objectifs du PLH initial à l'exception de l'action sur la programmation du logement aidé.

Le contexte local et les prévisions à court terme ont amené la collectivité à réorienter très fortement à la baisse des objectifs sur cette action.

Ces réorientations très prudentes apparaissent cohérentes avec les évolutions du territoire.

Il est ainsi proposé au bureau du CRH d'émettre un avis favorable sur cette évaluation.

#### **AVIS DU BUREAU DU CRH**

*Le bureau du CRH donne un avis favorable au bilan à mi-parcours de la Communauté de communes du Pays de Mayenne*



## Annexe 2 : Liste des entretiens

Mayenne Habitat	M. Leroux
Mayenne Habitat	Mme Leroux
Logis Familial Mayennais	M. Derouet
Logis Familial Mayennais	Mme Levêque
Logis Familial Mayennais	M. Aubry
ANAH, DDT 53	M. Florentin
HD 53	Mme Bourdais
CIL	M. Derouet
CIM	M. Doré
Rémi Construction	M. Landelle
Mayenne service	M. Boisnard
<b>Notaires</b>	M. Cadet
<b>Notaires</b>	M. Pilleux
Agence Dequenetaïn	M. Dequenetaïn
Zambon	M. Mezerette
ADLJ	M. Laserre
FJT Copainville	M. Desprès
Fondation G. Lintier	M. Lebonhomme
CCAS de Mayenne	Mme Gaboriaud
Antenne Solidarité	Mme Lemarié
Conseil Général	Mme Legendre
Action sociale Ville de Mayenne	M. Lebonhomme
Ville de Mayenne Aire d'accueil GDV	M. Granger
Fondation G. Lintier	M. Lebonhomme
FRPA	Mme Leblanc
CLIC	Mme Levrel

### ELUS – Communes

Alexain	M. Guihery
Aron	M. Garnier
La Bazoge-Montpinçon	M. Heurtebize
Belgeard	M. Chouzy
Commer	M. Font
Contest	M. Beaudouin
Grazay	M. Boittin
La Haie-Traversaine	M. Martel
Jublains	M. Rondeau
Marcillé-la-Ville	Mme Bonneau
Martigné-sur-Mayenne	M. Sonnet
Mayenne	M. Lescornet
Moulay	M. Bordelet
Parigné-sur-Braye	M. Frachet
Placé	Mme Gonier
Sacé	M. Cabanis
Saint-Baudelle	M. Boisseau
Saint-Fraimbault-de-Prières	M. Moll
Saint-Germain-d'Anxure	M. Miton

