Extrait du Registre des Délibérations
DE MAYENNE COMMUNAUTÉ

SEANCE du 8 octobre 2026

Délégués titulaires en exercice :	58
Délégués présents ou représentés	50
Contre :	0
Pour :	50
Abstention :	0
Quorum :	30

L'an deux mille vingt-six, le 2 octobre, Monsieur Adrien MOTTAIS, Président de Mayenne Communauté, a convoqué les membres de Mayenne Communauté ou au siège de Mayenne Communauté, 10 rue de Verdun – salle des conseils à 18 h 30.

Sont présents :

En qualité de titulaires :

M. MOTTAIS, *Président*, M. DELAHAYE, *1er Vice-Président*, M. DE FEYDEAU, *3ème Vice-Président*, Mme JONES, *4ème Vice-Présidente*, M. MALENFANT, *5ème Vice-Président*, Mme SOULARD, *6ème Vice-Présidente*, M. RENARD, *7ème Vice-Président*, Mme DAVIAU, *8ème Vice-Présidente*, M. BORDELET, *9ème Vice-Président*, M. RIOULT LERICHE, *11ème Vice-Président*, M. TRIDON, *12ème Vice-Président*, M. CHESNEAU, Mme CHAMARET, M. LERAY, Mme DAUVE, MM. RONDEAU, HARAULT, Mme RENARD, MM. SAINT-ELLIER, LECOQ, DUJARRIER, ROUILLON, FOUQUET, CARRE, Mmes ANGOT, HOVART, M. BREHIN, Mme GAINCHE, M. MORIN, Mme BARREAU, M. LAUNAY, Mme LEFOULON, M. GUERAULT, Mme FREART, MM. BESSIN, DOYEN, PLET, VALPREMIT, MOUTEL, Mme DENIS, MM. ORAIN, RIOULT, GERARD.

En remplacement du titulaire absent :

M. GOUGEON est remplacé M. MORIN

M. LELIEVRE donne pouvoir à M. RENARD
M. DUTET donne pouvoir à M. BREHIN
M. LE FAOU donne pouvoir à Mme GAINCHE
Mme CORDON donne pouvoir à M. MOTTAIS
M. LECHAT donne pouvoir à Mme JONES
Mme LEMARDELE donne pouvoir à Mme BARREAU

Excusés :

MM. PILLAERT, BRODIN, MONTAUFRAY, NEVEU, BEAUJARD, Mme TAILLANDIER-LIVET, MM. BULENGER, COULON.

M. MOUTEL a été désigné secrétaire de séance.

---

1 - HABITAT – Programme Local de l'Habitat (PLH) 2027-2032 – 2ème arrêt

Thierry MALENFANT

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) constitue le document stratégique de programmation de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale. Il définit les objectifs et les moyens permettant de

répondre aux besoins en logement et en hébergement des populations, dans une logique d'équilibre territorial. Il traite à la fois des enjeux qualitatifs et quantitatifs.

Par délibération du 25 juin 2026, le Conseil Communautaire a arrêté le 1er projet de Programme Local de l'Habitat (2027-2032).

Le projet de Programme Local de l'Habitat 2027-2032 comprend :

- Un **diagnostic**, permettant de comprendre les besoins du territoire et faisant émerger les problématiques locales. Il est basé sur des indicateurs quantitatifs et qualitatifs (état des lieux statistique sur la population, la démographie, le parc de logements privé et publics, des entretiens avec des acteurs locaux).
- Un **document d'orientations** qui énonce les objectifs du Programme Local de l'Habitat et indique les principes retenus pour permettre le développement d'une offre de logements suffisante et diversifiée,
- Un **programme d'actions thématique**, détaillant la déclinaison opérationnelle, le calendrier de mise en œuvre, le coût prévisionnel de chaque action
- Un **programme d'actions territorialisé.**

Le projet de Programme Local de l'Habitat a été transmis et soumis aux 33 communes de Mayenne Communauté, qui avaient 2 mois pour rendre leur avis.

Conformément à l'article L302-2 du code de la construction et de l'habitation, « *au vu de ces avis, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement* ».

Les avis des communes ont été examinés et analysés. Il ressort que le projet de PLH est validé dans ses principes, orientations et objectifs globaux. Les objectifs globaux de production par commune sont intégrés dans chaque fiche communale du programme d'actions territorial ; l'actualisation des projets de chaque commune interviendra au cours du 1er semestre 2027 et lors des bilans annuels avec chaque commune. Le projet de PLH pour son 2ème arrêt figure en annexe 1. Le détail des avis des communes figure en annexe 2. Le projet de PLH, arrêté pour la 2ème fois, sera ensuite transmis au représentant de l'Etat. Les observations du représentant de l'Etat, après consultation du Comité Régionale de l'Habitat et de l'Hébergement seront présentées en Conseil Communautaire (une 3ème délibération sera soumise pour l'adoption définitive du PLH 2027-2032).

Après délibération, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

- ***Décide d'arrêter une deuxième fois le projet du Programme Local de l'Habitat 2027-2032 de Mayenne Communauté joint en annexe 1 ;***
- ***Décide de transmettre ce projet au représentant de l'Etat qui dispose d'un délai de 2 mois pour le soumettre au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement ;***
- ***Autorise Monsieur le Président à prendre toutes dispositions pour assurer l'exécution de la présente délibération.***

Mayenne, le 8 octobre 2026

Le secrétaire de séance,

Thierry MOUTEL

Le Président,

Adrien MOTTAIS

CÉRUR_
écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

Elaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Mayenne Communauté

Diagnostic

juin 2025

Sommaire

Préambule : point méthodologique..... page 3

1. Le bilan du PLH 2016-2022 ..... page 6
2. Le contexte territorial ..... page 27
3. Les évolutions sociodémographiques ..... Page 37
4. Les mobilités résidentielles ..... page 53
5. Le parc du logement existant ..... Page 62
   - 5.1. La structure du parc de logements ..... Page 63
   - 5.2. Les caractéristiques du parc de logements ..... Page 75
   - 5.3. Les fonctions résidentielles ..... Page 93
   - 5.4. Le parc locatif social ..... Page 99
6. La construction neuve ..... Page 124
7. Le marché immobilier ..... page 135
8. Les publics nécessitant des réponses spécifiques ..... Page 152
9. Les enjeux .....Page 188

Préambule : point méthodologique

Investigations réalisées

Données exploitées

- Suivi des actions financées PLH
- INSEE
- Sitadel
- DV3F
- LOVAC
- RPLS
- Bilan OPAH – OPAH RU, SOLIHA
- Bilan du SCOT – CODRA – mars 2025
- Observatoire ADIL53
- Atlas habitat du Grand Ouest – ADIL
- Territoires en chiffres – AURA : Agence d'Urbanisme de la Région Angevine
- Données du Cerema sur l'artificialisation des sols
- Observatoires des Territoires – ANCT
- Portail d'Accès National aux Données Airbnb
- Observatoire National des Bâtiments - Observatoire National des Bâtiments (ONB)
- CAF
- CREHA OUEST
- meilleursagents.com
- Enquête commercialisation des logement neuf
- Données PTZ, data.gouv
- FILEAS Base Communale Allocataires
- Observatoire des territoires, CNAF-DSER, FILEAS Base Communale Allocataires (BCA), données au 31/12/2021 ; Insee RP 2019
- Données DEETS 53

Acteurs interrogés

- Les communes
- CLS (Contrat Local de Santé)
- SERE = Services emploi réseaux entreprises
- Services de l'Etat : DDT, DDETS
- Département
- Bailleurs sociaux (Mayenne Habitat, Méduane et Podeliha)
- SOLIHA
- Synergies
- Notaires
- CCAS
- ADLJ
- Copainville

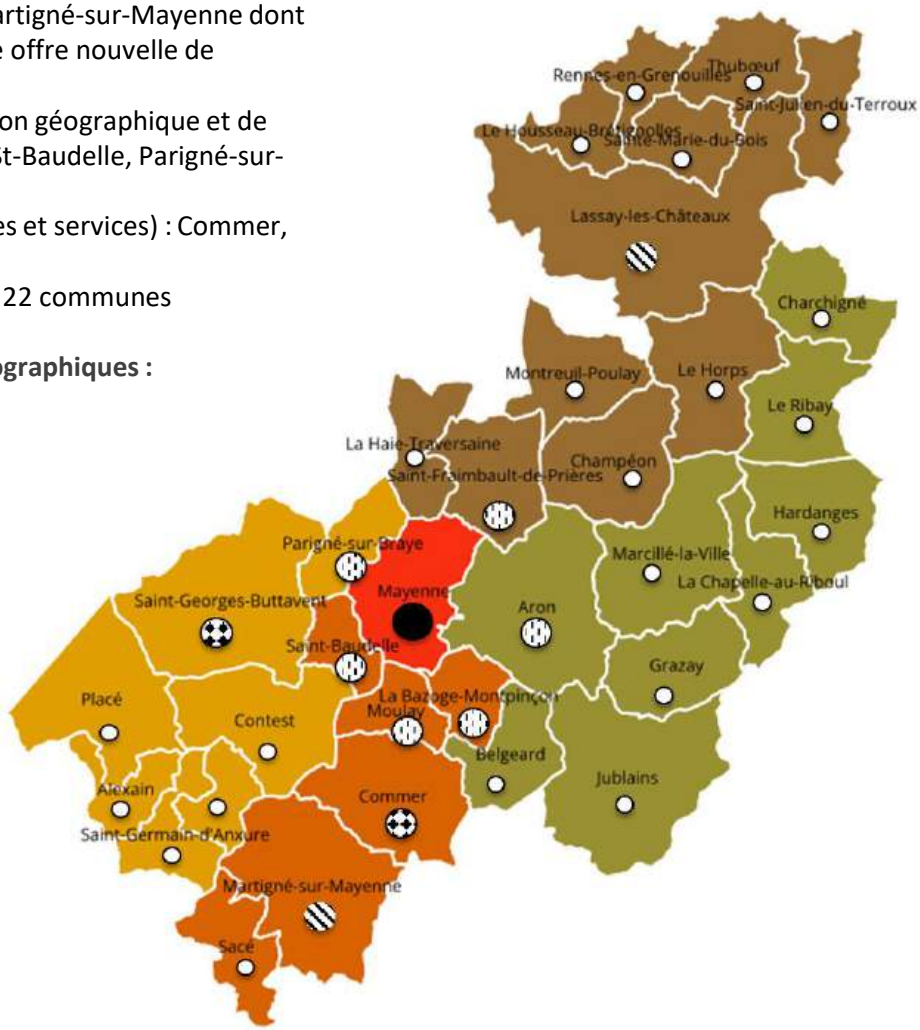
La structure du territoire de Mayenne Communauté

Le territoire se structure autour de 5 types de communes :

- Un pôle majeur de rang départemental : Mayenne, deuxième ville du département,
- Deux pôles structurants : le pôle existant de Lassay-les-Châteaux, et Martigné-sur-Mayenne dont la vocation économique affirmée doit pouvoir être accompagnée d'une offre nouvelle de logements, commerces et services.
- Les communes de la couronne mayennaise (au regard de leur localisation géographique et de ses effets sur leur attractivité) : Aron, la Bazoge-Montpinçon, Moulay, St-Baudelle, Parigné-sur-Braye, St-Fraimbault-de-Prières.
- Les bourgs intermédiaires (au regard de leur équipement en commerces et services) : Commer, St Georges-Buttavent.
- Les communes rurales en dynamique ou en maintien démographique : 22 communes

L'intercommunalité compte ainsi **33 communes, réparties** en **5 secteurs géographiques :**

- La ville de Mayenne
- Le secteur ouest
- Le secteur sud
- Le secteur Nord
- Le secteur Est



Types de communes

- Pôle majeur
- Pôle structurant
- Bourg intermédiaire
- Commune de la couronne Mayennaise
- Commune rurale

Secteurs

- Mayenne
- Sud
- Ouest
- Nord
- Est

Source : PLH 2018-2024

1- Le bilan du PLH 2016-2022

Le bilan du PLH 2016-2022

Le contexte

La Communauté de communes du Pays de Mayenne (CCPM), créée en 1992, a approuvé un premier PLH en 1996, un deuxième en 2007, puis un troisième en 2014 alors que ce dispositif n'était pas obligatoire.

Après la fusion des deux communautés de communes en 2016, une démarche globale de révision du SCOT, d'élaboration du PLUi et d'élaboration du Programme Local de l'Habitat a été menée entre 2016 et 2018. Le 4ème PLH sur le territoire de l'ex-CCPM et le 1er PLH sur le territoire de Mayenne Communauté appelé « PLH 2018-2023 » a été approuvé en conseil communautaire le 20 septembre 2018 pour 6 ans.

La révision du Programme Local de l'Habitat doit permettre de revisiter la stratégie de Mayenne Communauté en matière d'habitat, en tenant compte notamment du bilan quantitatif et qualitatif de la mise en œuvre du 2ème PLH.

Un bilan par action de mise en œuvre du PLH (4 orientations, 16 actions)

L'objectif est d'apprécier la mise en œuvre et le résultat des actions du PLH 2018-2023.

Un tableau synthétique (page suivante) permet de rendre compte de manière globale du bilan de mise en œuvre. A noter que le classement en 3 catégories (ci-dessous) est à considérer comme indicatif.

Action globalement mise en œuvre et objectif considéré comme globalement atteint

Action globalement ou partiellement mise en œuvre, et objectif considéré comme partiellement atteint

Action non mise en œuvre OU action partiellement mise en œuvre et objectif considéré comme non atteint

ORIENTATIONS	N°	ACTIONS	
Développer un habitat répondant aux besoins des ménages dans leur diversité	1	Assurer le suivi de la programmation de logements et anticiper sur les problématiques foncières	
	2	Améliorer la qualité des constructions et des projets d'aménagement	
	3	Assurer la mixité sociale dans l'offre de logements produits	
Conforter les centres-bourgs et l'attractivité du parc existant	4	Soutenir la réhabilitation et renouvellement du parc locatif social	
	5	Mettre en œuvre un nouveau dispositif d'amélioration du parc privé	
	6	Accompagner les communes sur le volet opérationnel de revitalisation des centres ville - bourg	
Assurer les réponses aux différents besoins des populations spécifiques	7	Améliorer l'accessibilité du parc locatif social existant pour les personnes en perte d'autonomie	
	8	Faciliter la mise en œuvre d'opérations répondant aux attentes des personnes vieillissantes	
	9	Maintenir les actions en faveur du logement des jeunes qui répondent globalement aux besoins	
	10	Maintenir les actions en faveur du logement des personnes défavorisées qui répondent globalement aux besoins	
	11	Étudier les besoins et produits « habitat » à développer répondant aux attentes des Gens du Voyage	

ORIENTATIONS	N°	ACTIONS	
Suivre et mettre en œuvre la politique de l'habitat, avec des moyens et des partenariats adaptés	12	Renforcer le dispositif d'observatoire de l'habitat et du foncier	
	13	Mettre en place un Comité de suivi du PLH	
	14	Maintenir les partenariats avec les associations locales ainsi que les dispositifs de communication et d'information existants	
	15	Mettre en place un cadre contractuel et partenarial avec les bailleurs sociaux	
	16	Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement et les outils de gestion de la demande locative sociale et des attributions	

Action n°1 : Assurer le suivi de la programmation de logements et anticiper sur les problématiques foncières

PLH 2018-2024

Réalisation

Objectif de l'action

- Prioriser le foncier nécessaire à la réalisation des objectifs d'une nouvelle offre (1 000 logements sur 6 ans) en zone U, en comblant les dents creuses, en renouvellement et en remettant sur le marché des logements dégradés et inoccupés.
- Assurer le suivi des potentiels fonciers recensés dans le cadre du diagnostic du PLH.

Modalité

- Intervention sur la stratégie foncière
  - sélection et hiérarchisation des sites mobilisables pour la construction de logements
  - sélection et hiérarchisation des sites
- Intervention pour une aide financière à l'acquisition des communes, en lien avec les projets de revitalisation de centres bourgs / villes

Objectifs quantitatifs à atteindre

- 6 financements à l'acquisition sur la durée du PLH

En 2017, une étude a été menée afin d'identifier le foncier mobilisable. Les résultats ont été synthétisés dans un tableau qualifiant les parcelles disponibles à l'urbanisation. Toutefois, cet outil n'a pas été approprié par les élus : il n'a été ni actualisé, ni utilisé comme support à la mise en œuvre des projets.

Par ailleurs, le PLH prévoyait une aide financière à l'acquisition dans le cadre d'un projet de redynamisation des centres-bourgs. Ce dispositif a permis de financer cinq acquisitions, mais seules deux communes l'ont mobilisé. La commune de Commer, a notamment acquis trois immeubles et un terrain dans une démarche de requalification de son centre-bourg. Les autres communes ont préféré orienter leur développement résidentiel vers la création de lotissements en extension, sans recourir à une stratégie d'acquisition foncière.

Les enjeux identifiés pour le futur PLH sont les suivants :

- La mise en place d'un observatoire du foncier, avec une actualisation régulière, afin de disposer d'une connaissance fine et actualisée des potentiels d'urbanisation ;
- L'élaboration d'une stratégie foncière, permettant d'éviter les acquisitions ponctuelles sans vision d'ensemble ni projet global d'intervention.

Action n°2 : Améliorer la qualité des constructions et projets d'aménagement

PLH 2018-2024

Réalisation

Objectif de l'action

- Favoriser la production d'opérations qualitatives

Modalité

- Mobiliser les outils du PLUI pour encourager de nouvelles formes et nouveaux modes de construction
- Mettre en place une aide financière aux communes souhaitant lancer des études d'opportunité, pré-opérationnelles et / ou de maîtrise d'oeuvre.
- Maintenir les actions de conseils, d'informations, de sensibilisation aux particuliers et élus menées par les associations
- Participer aux instances du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et diffuser les supports d'information, de sensibilisation

Objectifs quantitatifs à atteindre

- Etude d'opportunité: 12 études sur la durée du PLH
- Etude pré opérationnelle et / ou de maîtrise d'oeuvre : 6 études sur la durée du PLH

Cette action comprenait des aides à l'ingénierie, notamment sous forme d'études d'opportunité ou pré-opérationnelles, qui n'ont pas été sollicitées par les communes. En effet, celles-ci ont davantage mobilisé les dispositifs d'accompagnement proposés dans le cadre des contrats de territoire du département de la Mayenne, en particulier à travers l'élaboration de plans guides.

Cependant, ces études sont souvent restées sans suite concrète. Leur financement n'a pas été accompagné d'un soutien financier pour la mise en œuvre des préconisations, ce qui a freiné l'engagement opérationnel des communes.

Par ailleurs, des actions de conseil, d'information et de sensibilisation à destination des particuliers ont été menées, notamment à travers les permanences assurées par SOLIHA, le CAUE et l'ADIL.

Action n°3 : Assurer la mixité sociale dans l'offre de logements produits

PLH 2018-2024

Objectif de l'action

- Production de 1 000 logements sur la durée du PLH, dont :
  - 545 en marché libre (91 / an),
  - 155 logements locatifs sociaux (26/an), répartit de la façon suivante (dont 48 en logements conventionnés du parc privé, 45 PLUS, 46 PLAI et 16 PLS)
  - 150 en accession sociale (type PSLA), 25 /an
  - 150 en accession intermédiaire (type PTZ), 25 /an
- Remise sur le marché d'une centaine de logements vacants

Modalité

- Mobiliser les outils du PLUI en faveur de la mixité sociale
- Suivre la programmation des opérations de logements sur le plan quantitatif et qualitatif,
- Maintenir une aide à destination des bailleurs sociaux pour la production de logements locatifs sociaux conventionnés (type PLUS et PLAI).
- Créer une aide à destination des communes pour la production de logements locatifs à vocation sociale.
- Créer une aide à destination des communes pour la démolition du bâti en zone agglomérée, en vue de reconstruire des logements.
- Maintenir une aide financière et prolonger les dispositifs existants de conseils (ADIL, EIE, CAUE, opérateur ANAH) à destination des primos-accédant et des propriétaires bailleurs

Objectifs quantitatifs à atteindre

- Aide à la production de logements locatifs sociaux par les communes et bailleurs sociaux : 100 logements sur la durée du PLH (15/ an)
- Aide à la démolition de bâti en zone agglomérée : 10 bâtiments démolis sur la durée du PLH
- Aide aux propriétaires bailleurs et primo-accédant du parc privé : 66 logements sur la durée du PLH (11/ an)

Réalisation

166 Logements sociaux ou communaux produits sur Mayenne Communauté sont entre 2019 et 2024

Plusieurs actions ont porté leurs fruits pour favoriser la mixité sociale dans l'offre de logements produits

- Mobilisation des outils réglementaires du PLUi avec l'instauration d'une obligation de production de logements sociaux pour tout projet dépassant 300 m² de surface de plancher qui a permis la création de plusieurs logements HLM, notamment dans les communes de Mayenne, Lassay-les-Châteaux et Martigné-sur-Mayenne. Bien que cette règle soit aujourd'hui jugée trop contraignante pour certains projets.
- Mise en place d'une aide financière incitative : un système de « permis à points » a été instauré à destination des bailleurs sociaux et des communes, afin de soutenir la production de logements sociaux.
- Accompagnement des ménages : des dispositifs d'information et de conseil ont été proposés, en particulier pour les primo-accédants, grâce à l'intervention de partenaires tels que l'ADIL, SOLIHA et l'Espace Info Énergie (EIE).

En revanche, certaines actions prévues n'ont pas été mises en œuvre ou n'ont pas atteint leurs objectifs :

- Absence de suivi de la programmation des opérations de logements, tant sur le plan quantitatif que qualitatif,
- L'aide à la démolition conditionnée à la reconstruction n'a pas rencontré l'adhésion des communes, qui souhaitaient avant tout supprimer des bâtiments dégradés ou inesthétiques (« verrues ») de leur centre-bourg, sans nécessairement engager un projet de reconstruction de logement

Au final l'objectif de production est largement atteint avec 166 logements à vocation sociale produits

Action n°4 : Soutenir la réhabilitation et renouvellement du parc locatif social

PLH 2018-2024

Objectif de l'action

- Faire émerger la stratégie et les temporalités pour la démolition et la réhabilitation des quartiers d'habitat social du Pommier, Brossolette, Gutenberg ; et étudier le devenir des fonciers concernés.
- Réhabiliter le patrimoine social des organismes HLM et des communes
- Etudier les possibilités de création de logements locatifs sociaux, en changement de destination, dans les locaux de l'ancien hôpital de Mayenne.

Modalité

- Partager la stratégie avec les organismes HLM et les communes sur le parc existant
- Identifier les besoins d'amélioration du parc des communes, en lien avec l'action du PDH « Normaliser la gestion du parc social des collectivités locales », menée par la DDT
- Maintenir une aide à destination des bailleurs sociaux pour la réhabilitation de logements locatifs sociaux.
- Créer une aide à destination des communes pour la réhabilitation de logements locatifs à vocation sociale.

Objectifs quantitatifs à atteindre

- 20 logements sur la durée du PLH (3/ an)

Réalisation

98 Logements sociaux HLM réhabilités entre 2019 et 2024

17 Logements communaux réhabilités entre 2019 et 2024

Les bailleurs sociaux ont pleinement intégré l'enjeu de la réhabilitation du parc existant, en menant des projets d'envergure dans les quartiers du Pommier et de Brosolette à Mayenne, ainsi que des opérations de rénovation de logements collectifs à Mayenne et Martigné-sur-Mayenne. En revanche, les interventions restent limitées dans les autres communes, où le parc est majoritairement composé de logements individuels, souvent plus récents.

Concernant les logements communaux, cinq communes ont bénéficié de l'aide à la réhabilitation, permettant la rénovation de 17 logements. Bien que cette aide, fixée à 5 000 € par logement, soit jugée peu incitative en raison de son effet levier limité, l'objectif fixé est presque atteint.

L'enjeu de la réhabilitation du parc communal a récemment gagné en importance, sous l'impulsion de plusieurs initiatives conjointes de l'intercommunalité et du département :

- Une étude de connaissance du parc communal, conduite par le département à partir d'un questionnaire adressé aux communes ;
- Un groupement de commande piloté par l'EPCI, visant à évaluer la performance énergétique des logements communaux.

Les acteurs du territoire s'accordent sur la nécessité de maintenir un parc locatif communal, afin de compenser l'absence d'intervention des bailleurs sociaux dans certaines communes.

Action n°5 : Mettre en œuvre un nouveau dispositif d'amélioration du parc privé

PLH 2018-2024

Objectif de l'action

- Amélioration de 65 logements du parc privé par an
  - Précarité énergétique : 45 (37 PO, 5 PB, 3 ménages primo-accédant, non éligibles aux aides de l'ANAH)
  - Habitat très dégradé : 5 (2 PO, 3 PB)
  - Adaptation des logements à la perte d'autonomie : 15 PO
- Amélioration de 4 logements indignes par an

Modalité

- Faire un bilan du PIG actuellement en cours et réaliser une étude pré opérationnelle afin de définir le dispositif le plus approprié
- Maintenir le financement d'une mission de suivi des dossiers et d'animation du dispositif, assurée par un prestataire externe
- Maintenir des aides aux propriétaires pour la réalisation des travaux d'amélioration
- Participer au PIG « Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé » du CD 53
- Assurer un rôle de veille et de repérage sur les immeubles les plus dégradés et au besoin, accompagner les communes dans la mise en place des procédures d'arrêtés de péril

Objectifs quantitatifs à atteindre

- Animation + suivi de 65 dossiers par an
- Aides aux travaux : 49 000€ par an; soit 294 000€ sur la durée du PLH
- Convention partenariale avec le CD 53

Réalisation

Deux opérations ont été mises en œuvre sur le territoire de Mayenne Communauté :

- Une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) à l'échelle des 33 communes ;
- Une OPAH-RU (OPAH de Renouvellement Urbain) ciblant les centres-villes de Mayenne et Lassay-les-Châteaux.

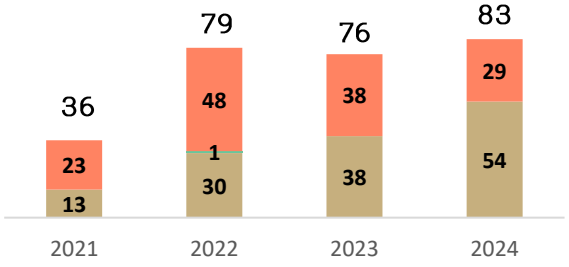
Jusqu'en 2020, seule l'OPAH était en place. Elle a connu une dynamique favorable, avec un nombre important de dossiers traités, soutenue par un contexte incitatif et des aides financières attractives. En juin 2021, les deux dispositifs ont été relancés simultanément, assurant une continuité de service auprès des habitants.

Cependant, le démarrage du nouveau programme a été timide. Les résultats sont restés en deçà des attentes, en grande partie à cause d'un parcours de conseil complexe pour les administrés, lié à la mise en place de la PTRE (Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique). Cette dernière a pris fin en 2024, au profit d'un guichet unique regroupant l'OPAH et l'espace conseil France Rénov', désormais porté par SOLIHA.

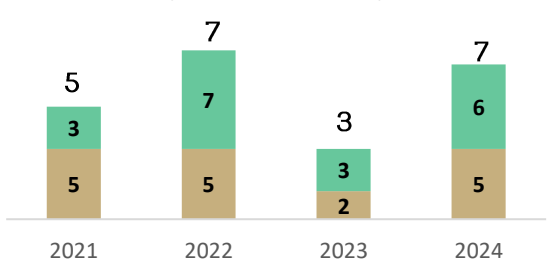
On observe aujourd'hui une dynamique contrastée entre les deux dispositifs :

- L'OPAH atteint globalement ses objectifs quantitatifs, bien que la qualité des projets reste une question à approfondir.
- L'OPAH-RU, en revanche, peine à produire des résultats significatifs, en raison notamment d'un manque de communication et de sensibilisation autour du dispositif.

Evolution du nombre dossiers propriétaires occupants dans le cadre de l'OPAH/ OPAH-RU
(Cérur, source : ANAH)



Evolution du nombre dossiers propriétaires bailleurs dans le cadre de l'OPAH/ OPAH-RU
(Cérur, source : ANAH)



Action n°6 : Accompagner les communes sur le volet opérationnel de revitalisation des centres ville – bourg

PLH 2018–2024

Réalisation

Objectif de l'action

- Définir les aménagements urbains et autres types d'actions pour rendre attractif les centres villes /bourgs
- Accompagner les communes à la réalisation des projets

Modalité

- Pour les communes ayant réalisé au moins une étude d'opportunité, MC les accompagnera dans la réalisation de leur projet d'aménagement, en étudiant les possibilités de partenariat avec le PTCE (Pôle Territorial de Coopération Economique) du Gal de Haute Mayenne

Cette action faisait suite aux études d'opportunité ou pré-opérationnelles financées dans le cadre de l'action n°2. L'objectif était d'accompagner les communes dans la phase opérationnelle de leurs projets d'aménagement, en leur apportant un appui technique et méthodologique.

Une contractualisation avec le GAL Haute Mayenne a été mise en place dans le cadre du PTCE (Pôle Territorial de Coopération Économique), qui accompagne les communes rurales via des Appels à Manifestation d'Intérêt (AMI). Toutefois, aucune commune n'a sollicité de financement pour la mise en œuvre de projets d'aménagement, en raison de l'absence préalable d'études d'opportunité, qui conditionnaient l'engagement dans la phase opérationnelle.

Action n°7 : Améliorer l'accessibilité du parc des logements existants pour les personnes en perte d'autonomie

PLH 2018-2024

Objectif de l'action

- Rendre accessible et adapter à la perte d'autonomie le plus grand nombre de logements

Modalité

Pour le parc privé

- Maintenir l'aide à l'adaptation des logements, en complément des aides de l'Anah,

Pour le parc locatif social

- Analyser l'évolution des demandes en locatif social pour des logements accessibles, adaptés et travailler les réponses à la demande des personnes en situation de perte d'autonomie,
- Pour les opérations réalisées avant 2007 :
    - Etablir un état des lieux « accessibilité » et en assurer le suivi,
    - Définir, avec les bailleurs sociaux et les communes, la faisabilité d'une mise en accessibilité de l'extérieur et le coût des travaux
    - Définir un plan de financement par opération

Réalisation

Dans le parc privé, l'OPAH permet d'accompagner les ménages dans l'adaptation de leur logement, avec une aide financière de 400 € par logement (hors GIR 6) apportée par Mayenne Communauté. Entre 2021 et 2024, 274 ménages ont été accompagnés, dépassant largement l'objectif initial de 65. Au-delà de cette réussite quantitative, il serait pertinent d'évaluer la qualité des travaux réalisés et de renforcer la sensibilisation à la rénovation énergétique, afin de favoriser des interventions couplées (adaptation + performance énergétique).

Dans le parc social, quelques opérations ont intégré des travaux d'adaptation, notamment dans les quartiers du Pommier et de la Petite Croix. Les bailleurs sociaux bénéficient d'aides dans le cadre du contrat de territoire du département de la Mayenne. Toutefois, l'intercommunalité n'est pas systématiquement informée des travaux réalisés.

Concernant, le suivi de la demande locative sociale n'est actuellement pas assuré par Mayenne Communauté, ce qui constitue un frein à l'ajustement de l'offre de logements sociaux aux besoins réels du territoire.

Action n°8 : Faciliter la mise en œuvre d'opérations répondant aux attentes des personnes vieillissantes

PLH 2018-2024

Objectif de l'action

- Améliorer l'offre en logements répondant aux attentes des personnes vieillissantes : petit logement, accessible, en centre-ville – bourg, avec un extérieur et des prestations qualitatives

Modalité

- Suivre les évolutions du Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale en faveur des personnes âgées
- Avoir une veille sur la programmation des logements des bailleurs sociaux (éventuellement ciblés à destination des personnes âgées)
- Etudier la faisabilité de programmes de logements du parc privé pouvant répondre aux attentes des personnes vieillissantes
- Participer aux réflexions sur la mise en oeuvre d'habitat alternatif, expérimental

Réalisation

Plusieurs opérations sont actuellement en cours sur le territoire de Mayenne Communauté, spécifiquement à destination des personnes âgées :

- Résidence autonomie – Mayenne
- Résidence Marie Chemin – Mayenne
- VEFA Rosalie – Mayenne
- Programme Kaufman & Broad – Mayenne
- Projet Îlot Saint-Georges – Martigné-sur-Mayenne

Il convient de souligner que ces projets sont majoritairement concentrés sur la ville de Mayenne, ce qui répond à une forte demande des seniors souhaitant se rapprocher des services, des équipements et des commerces de la ville-centre.

Cependant, les acteurs du territoire s'accordent à constater un manque d'offre de logements de haut standing, notamment des appartements avec balcon, adaptés aux attentes d'une population âgée autonome, en quête de confort et de qualité de vie.

Action n°9 : Maintenir les actions en faveur du logement des jeunes qui répondent globalement aux besoins

PLH 2018-2024

Objectif de l'action

- Favoriser le maintien des actions de suivi, d'information et de gestion du parc d'hébergement et de logements menées par les acteurs locaux (Copainville, ADLJ, CCAS de Mayenne, communes…)

Modalité

- Développer l'offre en petites typologies et en PLAi pour répondre à la demande des jeunes
- S'assurer d'une offre adaptée à l'hébergement des apprentis
- Maintenir le soutien aux associations

Réalisation

Plusieurs initiatives ont été développées sur le territoire de Mayenne Communauté pour répondre aux besoins en logement des jeunes :

- La Maison des Alternants, avec une réflexion en cours sur un projet d'extension
- L'Hébergement Temporaire chez l'Habitant
- Une colocation à La Chapelle-au-Riboul,

Concernant le parc locatif social, des efforts restent à poursuivre pour mieux intégrer les jeunes publics, notamment en termes d'accessibilité, de typologie de logements et de localisation.

Mayenne Communauté poursuit activement son partenariat avec les acteurs engagés en faveur de la jeunesse sur le territoire, tels que Copainville, l'ADLJ, les CCAS, …

Action n°10 : Maintenir les actions en faveur du logement des personnes défavorisées qui répondent globalement aux besoins

PLH 2018–2024

Objectif de l'action

- Favoriser le maintien des actions de suivi, d'information et de gestion du parc d'hébergement et de logements menées par les acteurs locaux

Modalité

- Développer l'offre en PLAi pour répondre à la demande des plus modestes et faciliter le passage de l'hébergement au logement
- Suivre les évolutions et participer au Plan d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes défavorisées (PLALHPD)
- S'informer des décisions prises par la CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions)
- Travailler aux réponses à destination des demandeurs de logements sociaux les plus modestes dans le cadre de la CIL et de la CIA
- Suivre le projet de Résidence accueil pour le Nord Mayenne

Réalisation



Les besoins et l'offre en matière de logement à destination des personnes défavorisées restent insuffisamment connus sur le territoire de Mayenne Communauté. L'intercommunalité ne dispose pas d'un accès aux données du Créha-Ouest, ce qui limite la connaissance des ménages prioritaires demandeurs de logements sociaux. Malgré cela, 67 logements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ont été produits entre 2019 et 2024, répondant partiellement à cette demande.

Les dispositifs d'hébergement d'urgence et temporaire semblent adaptés aux besoins sur la commune de Mayenne. En revanche, ils restent peu connus dans les communes rurales, en raison d'une gestion communale non coordonnée à l'échelle intercommunale.

Par ailleurs, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) n'ont pas été mises en place. Ces outils ont été jugés complexes à mettre en œuvre et non prioritaires par les élus du territoire.

Action n°11 : Etudier les besoins et produits « habitat » à développer répondant aux attentes des Gens du Voyage

PLH 2018–2024

Objectif de l'action

- Avoir une offre d'habitat adapté aux gens du voyage, en vue de libérer des places de l'aire d'accueil de Mayenne

Modalité

- Suivre le SDAGDV
- Mobiliser, en fonction des besoins exprimés, les bailleurs sociaux pour permettre la création d'une offre de logement spécifique répondant à la sédentarisation des gens du voyage
- Etudier les besoins et faisabilité de terrains familiaux locatifs et en zones d'activités

Réalisation

La gestion des gens du voyage relève de la compétence intercommunale, bien que dans les faits, elle soit encore largement assurée à l'échelle communale.

Plusieurs offres sont actuellement en place sur le territoire :

- Une aire d'accueil située à Mayenne, occupée de manière quasi permanente par certaines familles ;
- Huit logements destinés à des ménages sédentarisés, avec une réflexion en cours sur l'augmentation de cette offre.
- Des terrains privés propriétés de certaines familles

Toutefois, les besoins spécifiques des gens du voyage restent à mieux identifier et affiner, afin d'adapter les réponses en matière d'habitat, d'accompagnement social et d'insertion.

Action n°12 : Renforcer le dispositif d'observatoire de l'habitat et du foncier

PLH 2018–2024

Objectif de l'action

- Créer un observatoire local de l'habitat et du foncier pour alimenter la réflexion du comité de suivi du PLH

Modalité

- Constituer une base de données à partir des indicateurs « habitat » et « foncier » définis en amont, et l'actualiser régulièrement, en appui avec l'Observatoire Départemental de l'Habitat
- Diffuser une fois par an un document de synthèse présentant et analysant l'évolution des principaux indicateurs
- Analyser plus finement les évolutions locales lors du bilan triennal du PLH pour le cas échéant ajuster la politique en place

Réalisation

Cette action du PLH n'a pas été réellement mise en œuvre. Un tableau de suivi interne a bien été élaboré, principalement pour assurer le suivi des financements des actions engagées. Toutefois, aucun outil spécifique n'a été développé pour suivre de manière globale la mise en œuvre du PLH ni pour évaluer l'atteinte des objectifs fixés.

En l'absence de dispositif de suivi structuré, aucun bilan formel n'a été réalisé. Seuls quelques indicateurs ponctuels ont été analysés à l'occasion de la signature de la convention Petite Ville de Demain.

Aujourd'hui, l'intercommunalité exprime la volonté de mettre en place un véritable outil d'aide à la décision, reposant sur un système d'indicateurs clés. Pour cela, il est nécessaire de :

- Calibrer précisément les moyens humains et techniques à mobiliser ;
- Définir des indicateurs pertinents, à la fois quantitatifs et qualitatifs, permettant un pilotage efficace et une évaluation régulière de la politique de l'habitat.

Action n°13 : Mettre en place un Comité de suivi du PLH

PLH 2018–2024

Objectif de l'action

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

Modalité

- Constituer un Comité de suivi
- Sur la base du document de synthèse issu de l'observatoire local, le Comité de suivi réalisera une évaluation annuelle de la mise en œuvre du PLH
- Le comité de suivi produira et partagera le bilan triennal
- En fonction de ces évaluations et de l'évolution du contexte local, le Comité de suivi jugera de la nécessité d'ajuster les objectifs du PLH.
- Les conclusions du Comité de suivi seront présentées en bureau / conseil communautaire.
- En fonction de ces conclusions, MC devra effectuer les ajustements nécessaires.

Réalisation

Cette action du PLH n'a pas été mise en œuvre. La mobilisation des élus sur les enjeux de l'habitat s'est révélée difficile. Les communes se sentent principalement concernées par la gestion de leur parc communal, mais restent peu impliquées sur les autres thématiques de la politique de l'habitat.

Bien que de nombreuses actions aient été engagées, les moyens humains mobilisés se sont avérés insuffisants au regard des ambitions du PLH. Cette situation a limité la capacité à déployer des actions de long terme (sensibilisation, veille, animation territoriale) et assurer un suivi qualitatif régulier de la mise en œuvre du programme.

En 2024, le recrutement d'une chargée de mission dédiée à l'habitat constitue un renforcement des moyens, permettant d'envisager un meilleur pilotage des actions à venir.

Action n°14 : Maintenir les partenariats avec les associations locales ainsi que les dispositifs de communication et d'information existants

PLH 2018–2024

Réalisation

Objectif de l'action

- Centraliser l'information relative à l'habitat
- Informer les élus et le public sur les questions relatives à l'habitat

Modalité

- Informer de façon permanente, via :
  - les 2 permanences communes mensuelles
  - le site internet de MC (et éventuellement ceux des partenaires comme la ville de Mayenne, l'ADIL, …) ;
  - l'accueil dans les mairies
- Mener des actions ponctuelles de communication auprès de la population, des élus et des professionnels, sur la réglementation, les offres (en logements, en terrains), les aides mobilisables ...
- Maintenir les conventionnements mis en place en 2014 avec les partenaires pour constituer des relais d'information : ADLJ, Synergies (EIE et FAEP), ADIL

Quelques actions ponctuelles de communication et de sensibilisation ont été menées au cours du PLH. Toutefois, de manière générale, l'accompagnement des communes s'est fait à la demande, sans véritable stratégie proactive de mobilisation ou d'animation territoriale.

Dans plusieurs communes, les agents intercommunaux en charge de l'habitat ne sont pas clairement identifiés, ce qui limite la visibilité de l'action intercommunale.

En ce qui concerne la population, les informations circulent principalement via les canaux de communication de l'intercommunalité, avec un relais efficace assuré par les partenaires locaux (associations, structures d'accompagnement, etc.).

Action n°15 : Mettre en place un cadre contractuel et partenarial avec les bailleurs sociaux

PLH 2018-2024

Objectif de l'action

- Rappeler les objectifs du PLH dans une charte, avec une offre nouvelle de 155 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH
- Négocier la prise en charge :
  - des garanties d'emprunt
  - d'une réservation d'une part de logements pouvant être attribuée par MC, en contrepartie de la garantie d'emprunt et de l'aide aux opérations de construction et réhabilitation.

Modalité

- Assurer le partage de la stratégie entre les différents bailleurs
- Définir une convention avec les objectifs de réalisation et les modalités du partenariat.
- Prévoir chaque année un avenant qui prendra en compte la programmation et les éventuelles modifications du contexte financier, réglementaire
- Réunir une fois par an les bailleurs sociaux, les communes, la DDT, MC pour déterminer la programmation

Réalisation

Le partenariat avec les bailleurs sociaux varie selon les opérateurs présents sur le territoire :

- Mayenne Habitat : partenariat actif et régulier ;
- Méduane Habitat : partenariat existant mais à renforcer ;
- Podéliha : partenariat ponctuel, limité

Ces partenariats ne sont pas formalisés par des conventions, et aucun cadre n'a été mis en place pour discuter des projets à l'échelle du territoire. Cette situation s'explique en partie par la volonté des communes de conserver la maîtrise du développement du parc HLM sur leur territoire.

Action n°16 : Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement et les outils de gestion de la demande locative sociale et des attributions

PLH 2018-2024

Objectif de l'action

- Se conformer aux obligations issues de la loi ALUR et Egalité et Citoyenneté de mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et du PPGDLSID.
- Faciliter l'accès aux informations pour les demandeurs HLM à l'échelle de l'EPCI et simplifier les démarches du demandeur.
- Partager les informations liées à l'enregistrement ou au traitement du dossier du demandeur et rendre les différentes étapes de l'instruction de la demande plus transparentes.
- Suivre les évolutions de la demande locative sociale et les attributions.
- Partager la politique d'attributions à l'échelle intercommunale

Modalité

- Mettre en place une conférence intercommunale du logement (CIL)
- Organiser la gestion partagée des demandes et attributions de logement social, en mettant en place les outils rendus obligatoires par la loi ALUR et Egalité, Citoyenneté (PPGDLSID, Convention Intercommunale des Attribution)

Réalisation

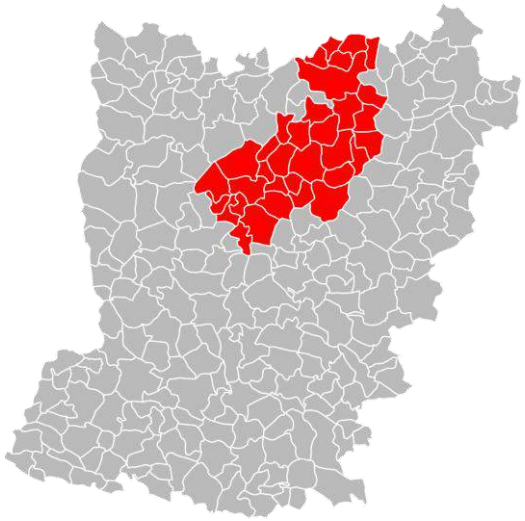
La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) n'a pas été mise en œuvre sur le territoire de Mayenne Communauté. Ce dispositif, jugé complexe à s'approprier par les agents intercommunaux, nécessite un travail préalable de compréhension et de structuration avant de pouvoir être déployé efficacement et d'embarquer les élus dans sa mise en œuvre.

Par ailleurs, les élus n'ont pas perçu l'intérêt de ce dispositif dans un contexte local particulier, où

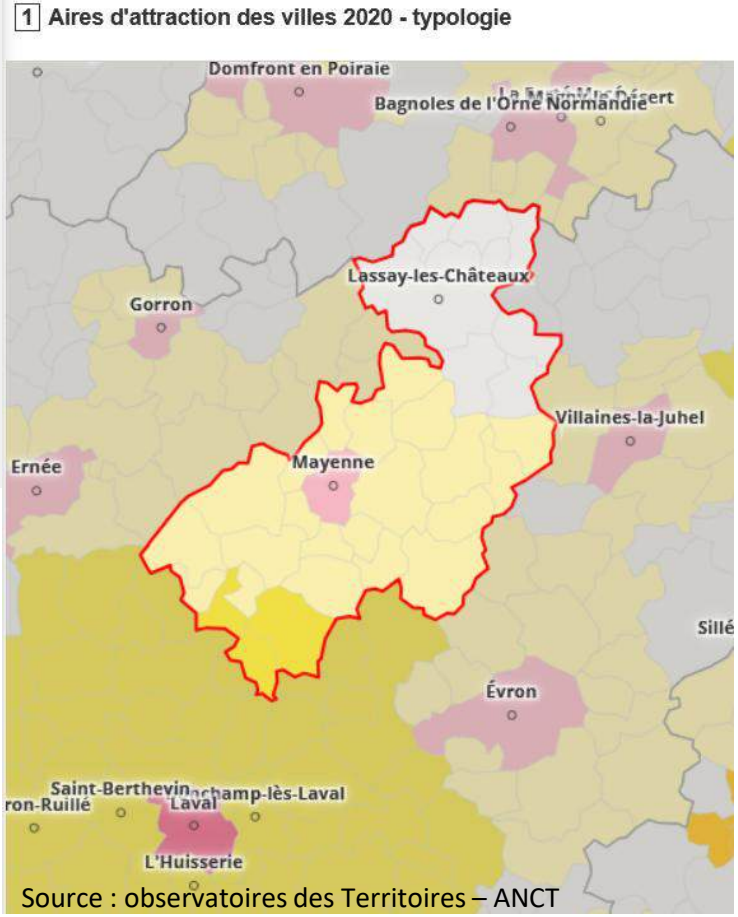
- 95 % du parc social est géré par un seul bailleur, facilitant la coordination directe ;
- Les attributions de logements et l'accompagnement des ménages sont principalement assurés par les CCAS, une gestion de proximité perçue comme suffisante.

2– Le contexte territorial

Une intercommunalité localisée au nord du département de la Mayenne





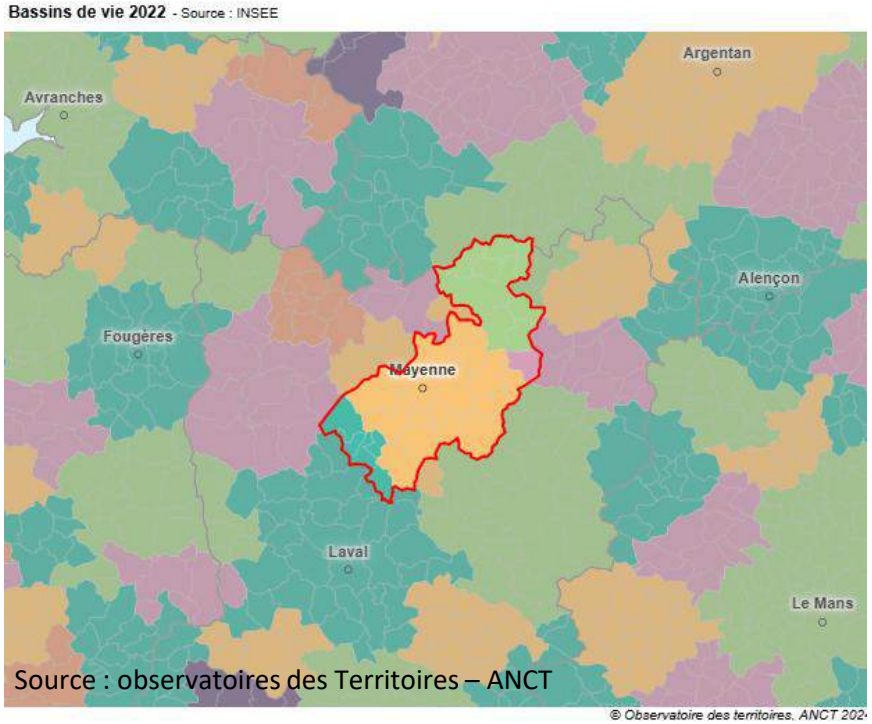


Située au nord du département de la Mayenne, à la frontière avec l'Orne, Mayenne Communauté est née de la fusion de deux anciennes intercommunalités : la Communauté de communes du Pays de Mayenne et celle du Horps-Lassay. Ce territoire à dominante rurale regroupe 33 communes et s'organise autour de son pôle central, la ville de Mayenne.

Selon la typologie des aires d'influence des villes (INSEE, 2020), la ville de Mayenne joue un rôle structurant en tant que pôle de développement démographique et économique, exerçant une influence sur de nombreuses communes environnantes. En revanche, trois communes situées au sud de Mayenne Communauté (Sacé, Martigné-sur-Mayenne et Saint-Germain-d'Anxure) sont sous l'influence de l'agglomération de Laval, et les communes du nord de l'intercommunalité sont classées comme « isolées hors influence des pôles », traduisant un éloignement des dynamiques urbaines majeures.

***Aire d'attraction d'une ville**: ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail.*

Un territoire à l'interface de plusieurs bassins de vie



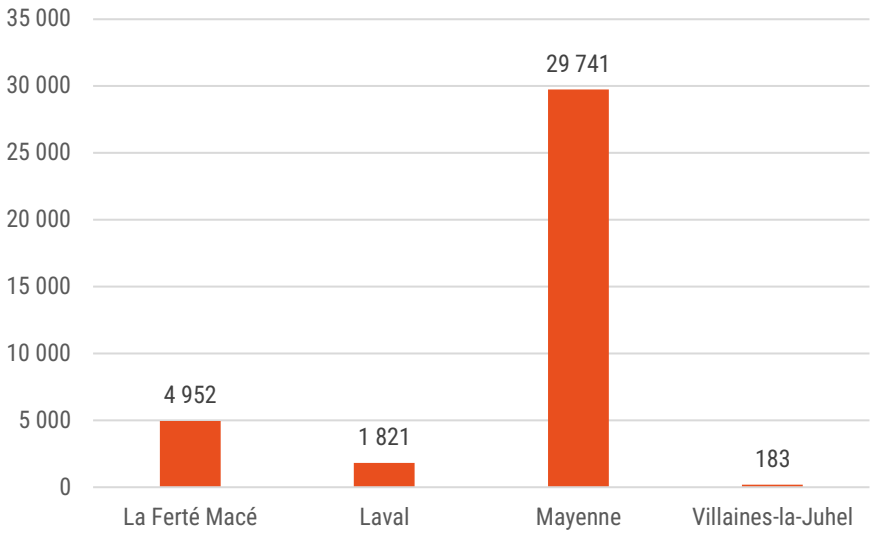
L'analyse des bassins de vie révèle que Mayenne Communauté se situe à l'interface des départements de la Mayenne et de l'Orne.

Parmi les 33 communes que compte l'intercommunalité, 19 sont intégrées au bassin de vie de Mayenne, ce qui représente 81 % de sa population totale.

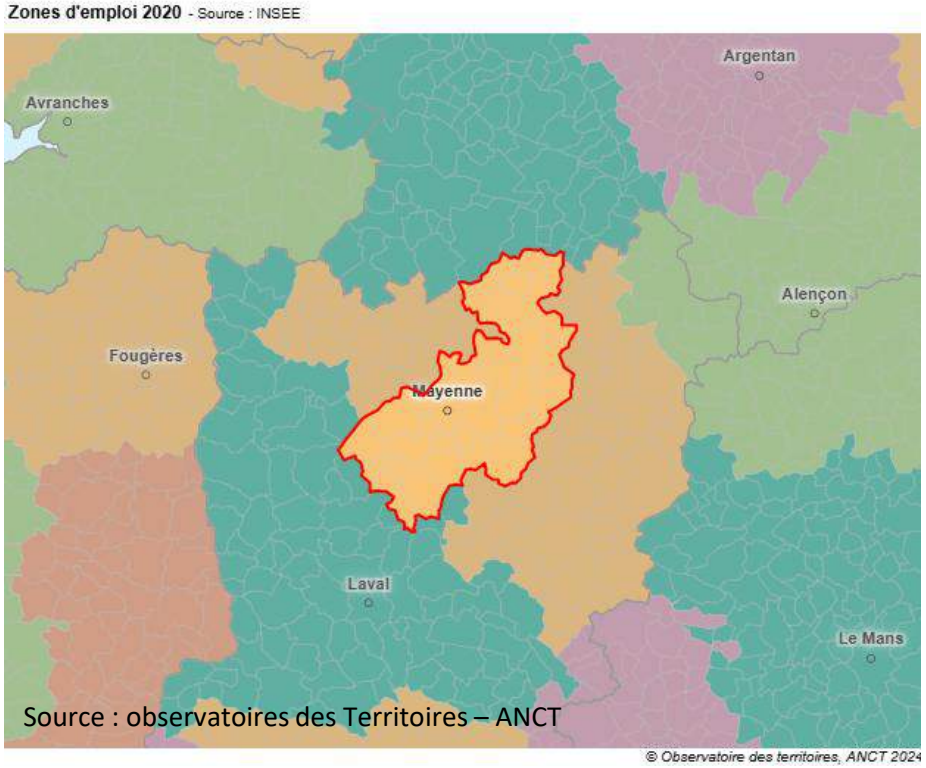
Les autres communes se répartissent entre le bassin de vie de La Ferté-Macé, pour celles situées au nord du territoire, et celui de Laval, pour celles localisées à l'extrémité sud de l'intercommunalité. Seule la commune d'Hardanges se situe dans le bassin de vie de Villaines-la-Juhel.

***Bassin de vie** : constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. On définit tout d'abord un pôle de services comme une commune disposant d'au moins 18 équipements sur les 35 de la gamme intermédiaire, avec au moins un équipement par sous-domaine*

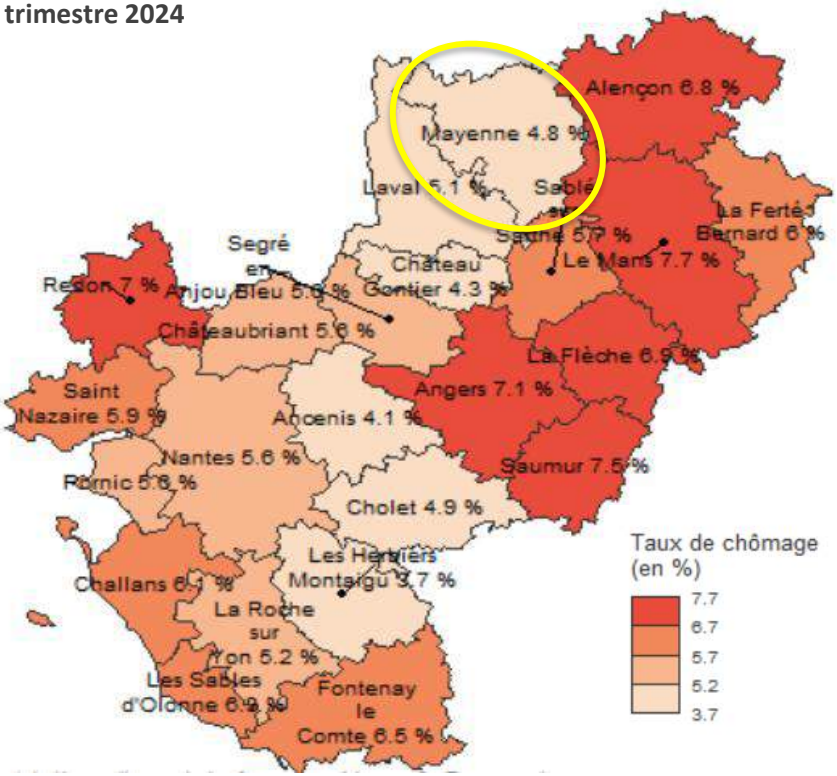
Nombre d'habitants de Mayenne Communauté selon le bassin de vie *(Cérur, source : INSEE–RP, 2024)*



Un bassin d'emploi affirmé



Taux de chômage par zone d'emploi en Pays de La Loire au 1er trimestre 2024



***Une zone d'emploi** : espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.*

Le territoire de Mayenne Communauté se distingue comme une zone d'emploi dont l'influence dépasse les limites de son périmètre administratif.

Ce bassin d'emploi affiche une situation de quasi plein-emploi, avec un taux de chômage de seulement 4,8 % en 2024, contre 5,8 % en moyenne dans les Pays de la Loire et 7,2 % à l'échelle de la France métropolitaine.

Cette dynamique économique, est parfois fragilisée par des difficultés de recrutement. Plusieurs facteurs y contribuent : le vieillissement de la population active, un décalage entre les qualifications des candidats et les besoins des employeurs, ainsi qu'une attractivité résidentielle limitée pour certains profils qualifiés.

Un bassin d'emploi affirmé

Emploi et activité sur Mayenne Communauté - source : INSEE 2021

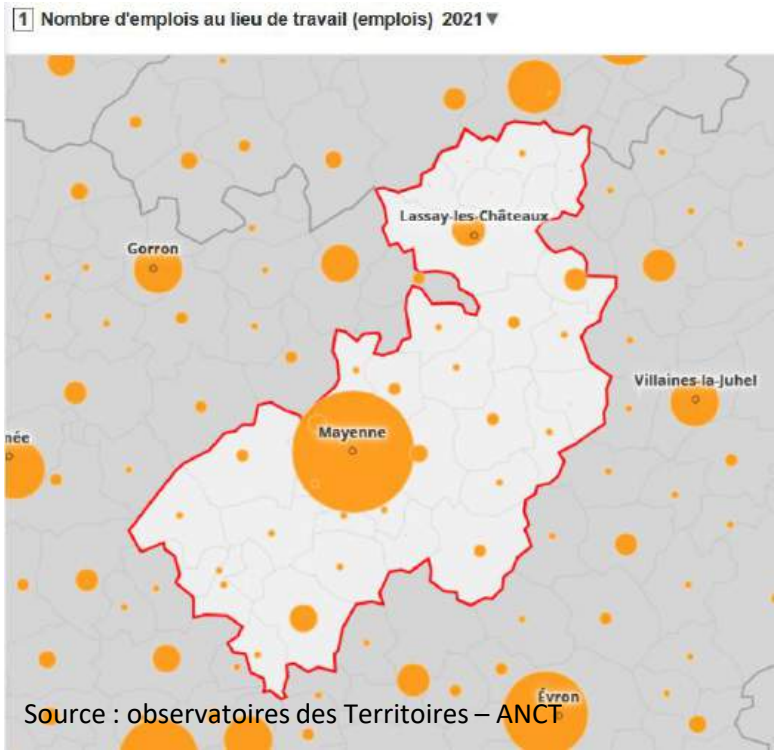
	2010	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	15 527	15 467	15 685
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	15 755	15 557	15 430
Indicateur de concentration d'emploi	98,6	99,4	101,7
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	57,6	57,2	55,4

En 2021, le territoire comptait plus de 15 685 emplois pour 15 430 actifs occupés résidant dans la zone. L'indice de concentration de l'emploi s'élève ainsi à 101,7 emplois pour 100 actifs, traduisant une vocation aussi bien économique que résidentielle. La fonction économique s'est légèrement renforcée au cours des dix dernières années, davantage que la fonction résidentielle, avec une perte de la population sur la même période.

L'essentiel des emplois est concentré dans la ville-centre : Mayenne regroupe à elle seule 68 % des emplois du territoire, soit environ 10 700 postes, alors qu'elle ne représente que 35 % de la population intercommunale. Le taux de concentration de l'emploi est ainsi de 230, reflétant le fort rôle économique de la ville au sein du territoire. En intégrant Lassay-les-Châteaux et Martigné-sur-Mayenne, c'est 80% des emplois qui est concentré sur ces trois communes.

Cette répartition inégale soulève des enjeux majeurs en matière d'habitat et de mobilités. Il s'agit de limiter les déplacements pendulaires tout en préservant la vitalité des communes à faible densité d'emplois.

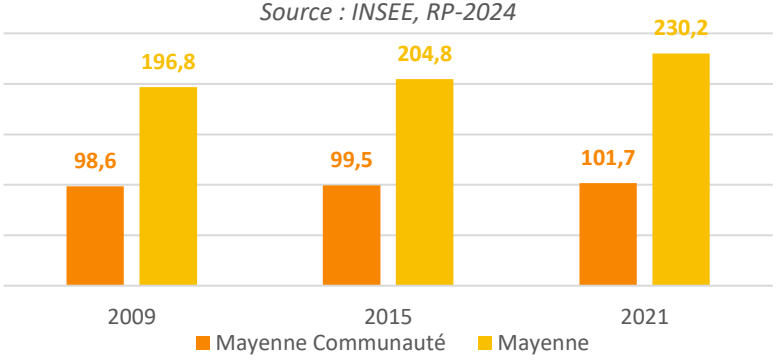
L'indice de concentration de l'emploi *: mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident. Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi.*



Source : observatoires des Territoires – ANCT

Indice de concentration de l'emploi

Source : INSEE, RP-2024



Une concentration des emplois sur la ville de Mayenne qui se confirme

Depuis 2019, le nombre d'emplois privés a progressé de 448 unités, et ce malgré un contexte économique particulièrement instable, marqué par les confinements liés à la crise sanitaire de la COVID-19, l'inflation, la crise énergétique et un marché européen peu dynamique.

Cette croissance a toutefois accentué la concentration de l'emploi autour du pôle majeur de la ville de Mayenne, seul à enregistrer un taux d'évolution annuel moyen positif du nombre d'emplois.
À l'inverse, les autres types de communes ont connu une diminution de l'emploi depuis 2015, traduisant un déséquilibre croissant dans la répartition des dynamiques économiques au sein du territoire.

Evolution de l'emploi salarié – Mayenne Communauté

Source : ACOSS, 2024	2019	2020	2021	2022	2023	Evolution 2019 - 2023
Industrie	3 686	3 699	3 753	3 793	3 835	4%
Construction	625	648	683	680	679	9%
Commerce	1 426	1 443	1 475	1 504	1 557	9%
Hôtellerie-restauration	295	265	328	297	305	3%
Autres services marchands hors intérim	1 698	1 599	1 613	1 669	1 652	-3%
Intérim	463	554	584	481	595	29%
Services non marchands	704	716	733	717	722	3%
Total	**8 897**	**8 924**	**9 169**	**9 141**	**9 345**	5%

Source : Bilan du SCOT - CODRA - mars 2025

Evolution de l'emploi au lieu de travail – Mayenne Communauté - *Source : INSEE, 2024*

Typologie de communes	Nombre d'emplois au lieu de travail 2015	Nombre d'emplois au lieu de travail 2021
Commune rurale en maintien démographique	395	364
Commune rurale en dynamique de développement	1 698	1 590
Bourg intermédiaire	365	304
Couronne mayennaise	1 132	1 045
Pôle structurant	1 714	1 654
Pôle majeur départemental	10 163	10 727
Total général	**15 467**	**15 684**

Typologie de communes	Evolution 2015-2021	TCAM 2015-2021
Commune rurale en maintien démographique	-31	-1,4%
Commune rurale en dynamique de développement	-108	-1,1%
Bourg intermédiaire	-61	-3,0%
Couronne mayennaise	-87	-1,3%
Pôle structurant	-60	-0,6%
Pôle majeur départemental	564	0,9%
Total général	**217**	**0,2%**

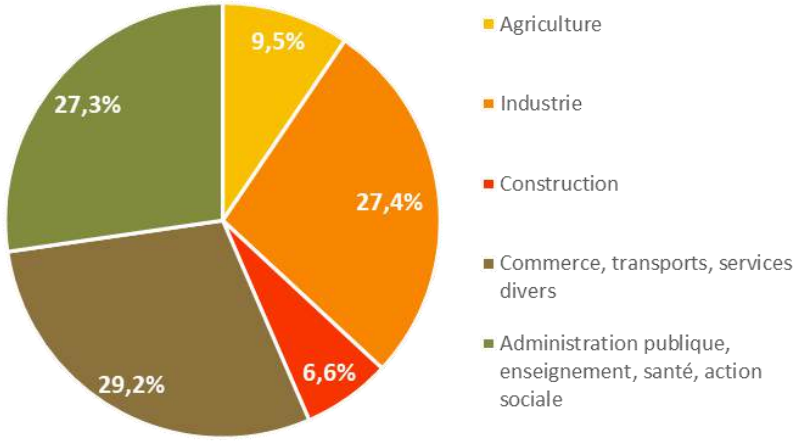
Source : Bilan du SCOT - CODRA - mars 2025

Un emploi qui demeure ouvrier, notamment porté par l'industrie

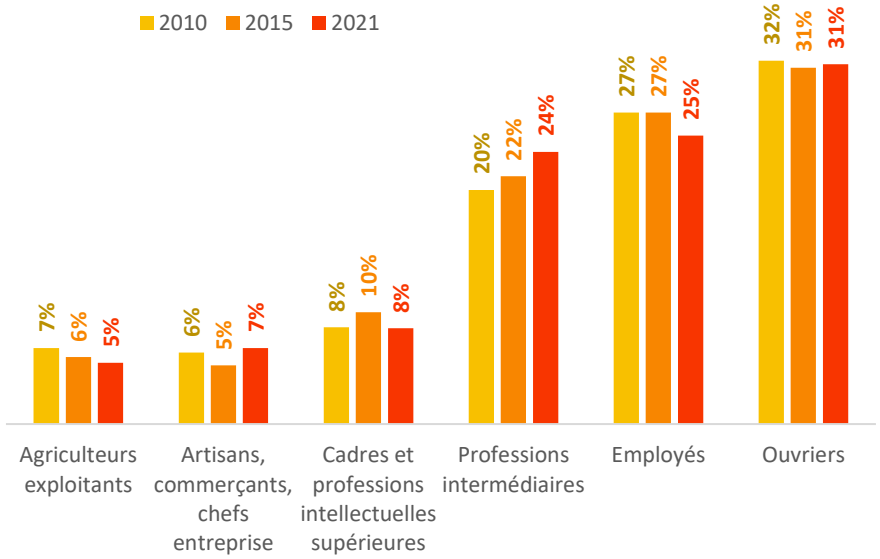
Le secteur tertiaire (administration publique, services, commerce) représente 56,5 % des emplois au sein de Mayenne Communauté, une part inférieure à la moyenne départementale. Cette différence s'explique par une présence industrielle plus marquée sur le territoire : 27,4 % des emplois relèvent de l'industrie, contre 20,8 % à l'échelle départementale.

Par ailleurs, l'agriculture demeure un secteur significatif, représentant 9,5 % des emplois, soit une proportion supérieure à celle observée dans l'ensemble de la Mayenne (7,1 %).

Emplois selon le secteur d'activité (Cérur, source : INSEE 2021)



Emplois par catégorie socioprofessionnelle
(Cérur, source : INSEE 2021)

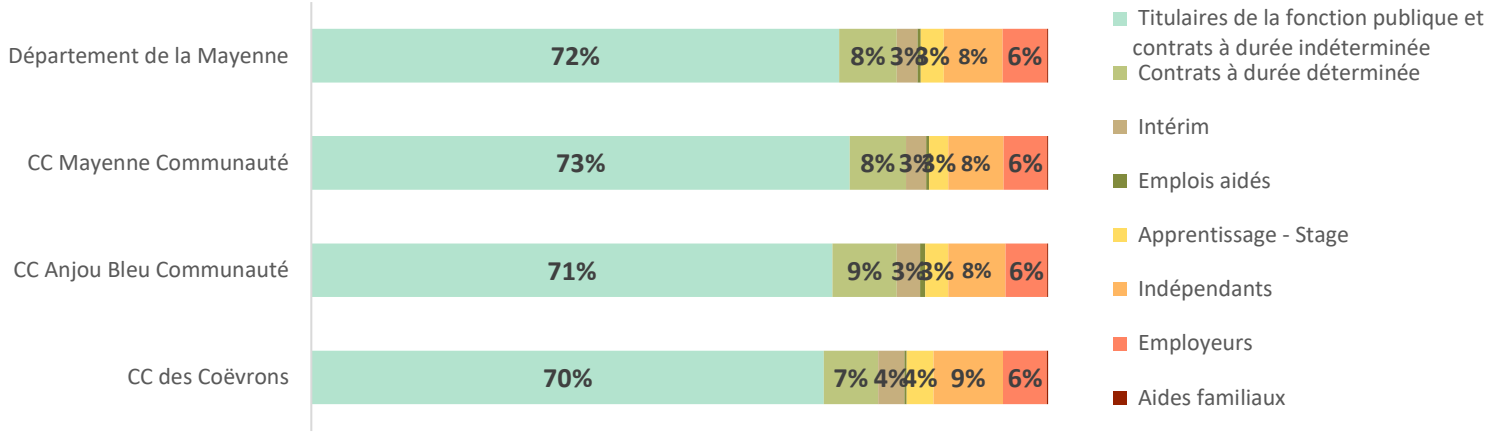


Les ouvriers représentent encore 31 % des emplois proposés sur le territoire de Mayenne Communauté, une part qui demeure relativement stable. Les employés constituent environ un quart des emplois, mais leur part est en recul ces dernières années, tout comme celle des cadres, qui ne représentent plus que 8 % des emplois, en baisse de 2 points entre 2015 et 2021. À l'inverse, les professions intermédiaires sont en progression sur la dernière décennie, atteignant 24 % des emplois en 2021. Les agriculteurs ainsi que les artisans, commerçants et chefs d'entreprise représentent respectivement 5 % et 7 % des actifs.

Ces profils professionnels influencent directement la nature des besoins et des attentes en matière de logement sur le territoire.

Un tissu économique également marqué la présence d'emplois précaires

Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus en 2021 *(Cérur, source : INSEE 2021)*



27%

des actifs de Mayenne Communauté ne sont pas en CDI (CDD, interim, apprentissage, …)

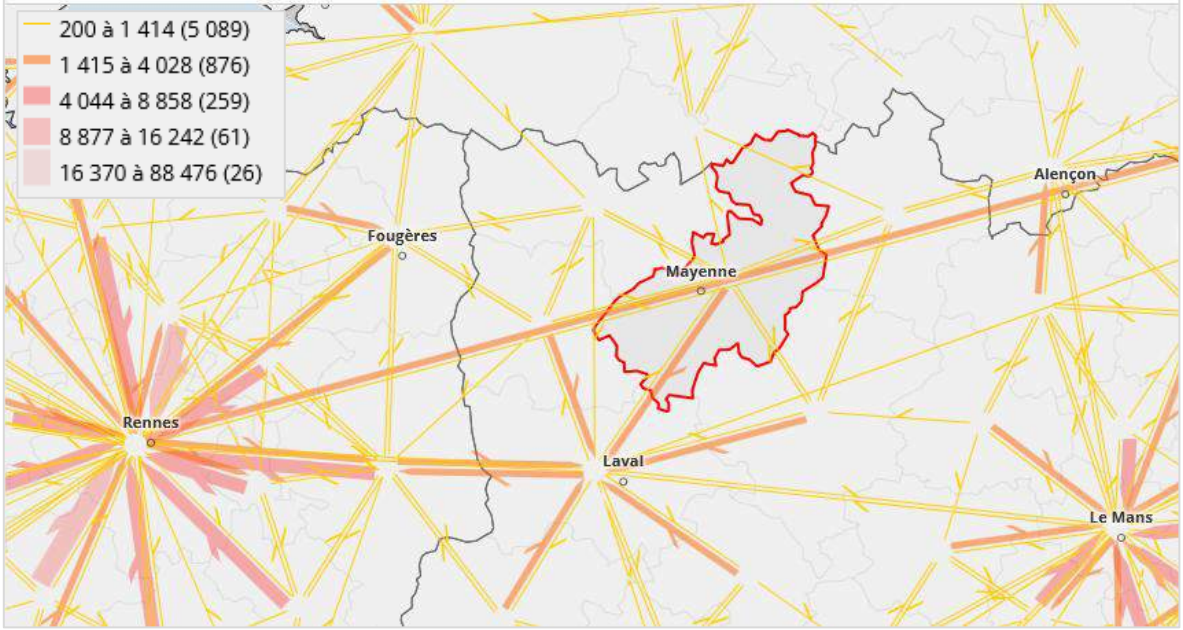
Sur le territoire de Mayenne Communauté, près de 73 % des actifs bénéficient d'une situation professionnelle stable, en étant soit agents de la fonction publique, soit titulaire d'un contrat à durée indéterminée (CDI). Cette stabilité de l'emploi constitue un facteur facilitant pour l'accès au logement. En effet, les revenus réguliers et la sécurité de l'emploi sont des critères déterminants pour l'obtention d'un crédit immobilier ou pour rassurer les bailleurs.

Cependant, les 27 % restants des actifs, qui regroupent notamment les travailleurs en contrat à durée déterminée (CDD), les intérimaires, les auto-entrepreneurs ou encore les jeunes en insertion professionnelle, rencontrent souvent des obstacles dans leur parcours résidentiel. Leur situation, perçue comme plus incertaine, peut freiner l'accès à certains types de logements.

Environ deux tiers des actifs du territoire travaillent sur Mayenne Communauté

67,2% Des actifs résidents sur le territoire travaillent dans une commune autre que la commune de résidence

1 **Flux domicile - lieu de travail 2021** *Source : INSEE*



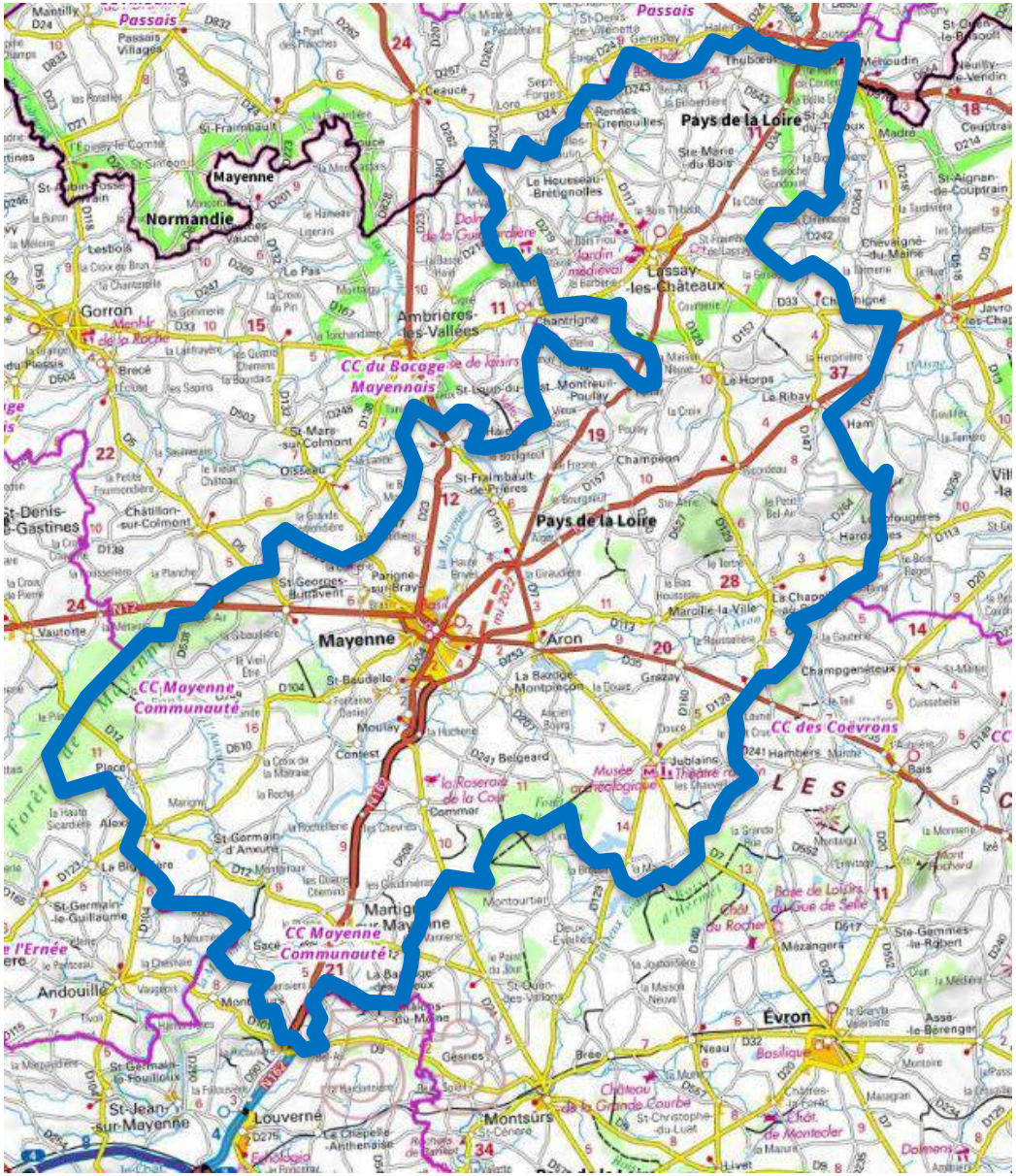
Bien que 67,2 % des actifs travaillent en dehors de leur commune de résidence (donnée 2021), une large majorité d'entre eux exercent leur activité au sein du territoire de Mayenne Communauté. En effet, plus des deux tiers des actifs restent travailler dans l'intercommunalité. Cette dynamique s'explique notamment par la présence d'entreprises de taille significative sur le territoire, qui captent une part importante des travailleurs locaux. Les flux sortants concernent principalement les déplacements vers Laval Agglomération, pôle économique majeur à proximité, qui attire une partie des actifs.

En matière de mobilité domicile-travail, le territoire présente une forte dépendance à la voiture individuelle, avec 85 % des déplacements effectués en automobile. Cette situation est caractéristique des espaces ruraux et périurbains, où l'offre de transports en commun est souvent limitée, et où les distances entre domicile et lieu de travail rendent difficile le recours à des modes alternatifs.

Un territoire qui reste dépendant de la voiture

Le territoire de Mayenne Communauté est desservi par plusieurs axes routiers majeurs. La Route nationale 162 (RN162) constitue l'un des principaux axes de circulation, reliant Mayenne à Laval au sud et à Château-Gontier. La Route nationale 12 (RN12) traverse également le territoire, assurant une liaison stratégique entre Alençon et Fougères, et facilitant l'accès à Rennes.
Par ailleurs, un maillage de routes départementales, comme assure la desserte des communes rurales et leur connexion à la ville-centre de Mayenne.

Le réseau de transports en commun reste limité sur le territoire. Le service May'Bus dessert la ville de Mayenne avec plusieurs lignes urbaines, tandis que les lignes interurbaines Aléop assurent les liaisons vers les autres pôles du département, notamment Laval. Pour les zones rurales moins bien desservies, un service de transport à la demande est proposé, permettant de répondre aux besoins spécifiques des habitants en matière de mobilité.



3– Les évolutions sociodémographiques

Une légère inflexion démographique qui s'inscrit dans la moyenne départementale

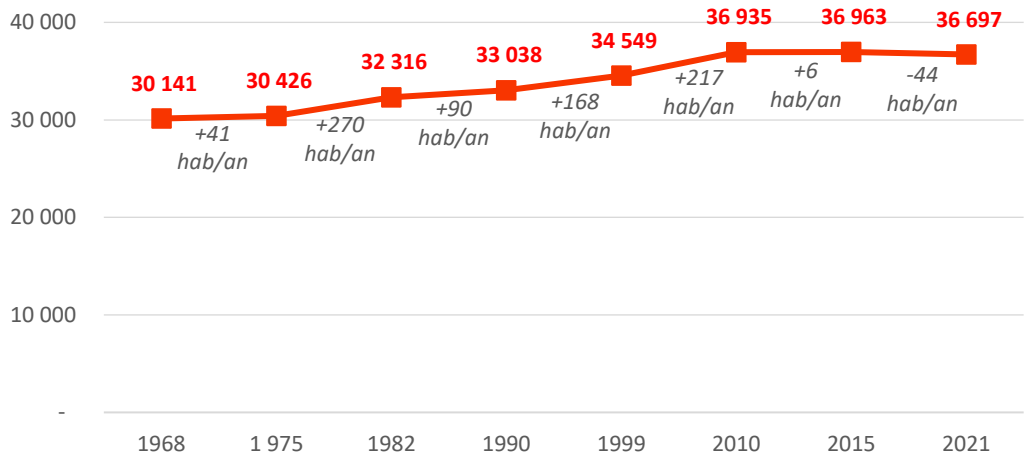
Mayenne Communauté compte 36 612 habitants au 1er janvier en 2022

A l'échelle de l'intercommunalité, on observe **une croissance démographique entre 1968 et 2010, avec environ 6 800 habitants supplémentaires sur une quarantaine d'années.**

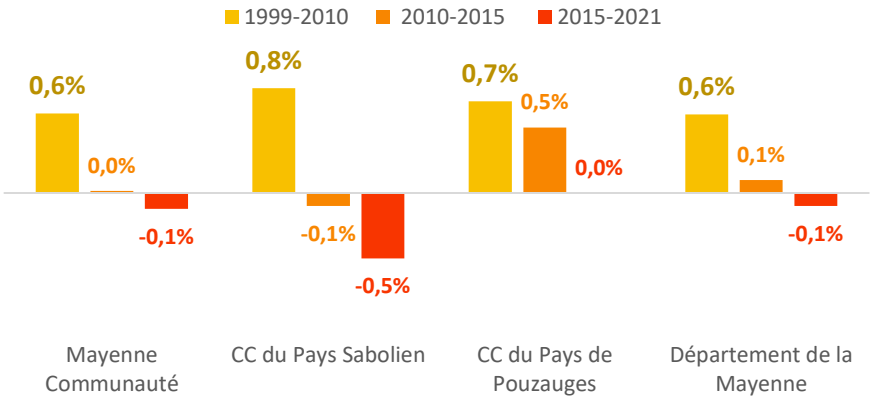
Sur la période 2010-2015, on constate un fléchissement du dynamisme démographique, avec un rythme de croissance quasi nul, contrairement aux années 2000, où le taux d'évolution annuel moyen était de 0,6%/an.

Fait nouveau, le territoire perd désormais de la population sur la période récente. La variation annuelle moyenne de la population est négatif (-0,1%/an), soit environ 50 habitants en moins par an. **L'objectif de développement fixé dans le PLH n'est donc pas atteint** (+0,5% /an).

Evolution de la population de Mayenne Communauté
(Cérur, source : INSEE 2021)



Variation annuelle moyenne de la population
(Cérur, source : INSEE 2021)



Alors que le territoire suivait une évolution démographique régulière comparable aux tendances observées à l'échelle nationale jusque 2010, cette dynamique marque aujourd'hui le pas.

L'évolution de la population à Mayenne Communauté est très proche de la dynamique départementale, avec une croissance démographique de 0,6%/an dans les années 2000, puis une stabilisation de la population ente 2010 et 2015 et désormais une perte d'habitants entre 2015 et 2024, qui reste néanmoins inférieur au territoire de comparaison du Pays Sabolien (-0,5%/an).

Un territoire structuré autour de sa ville centre

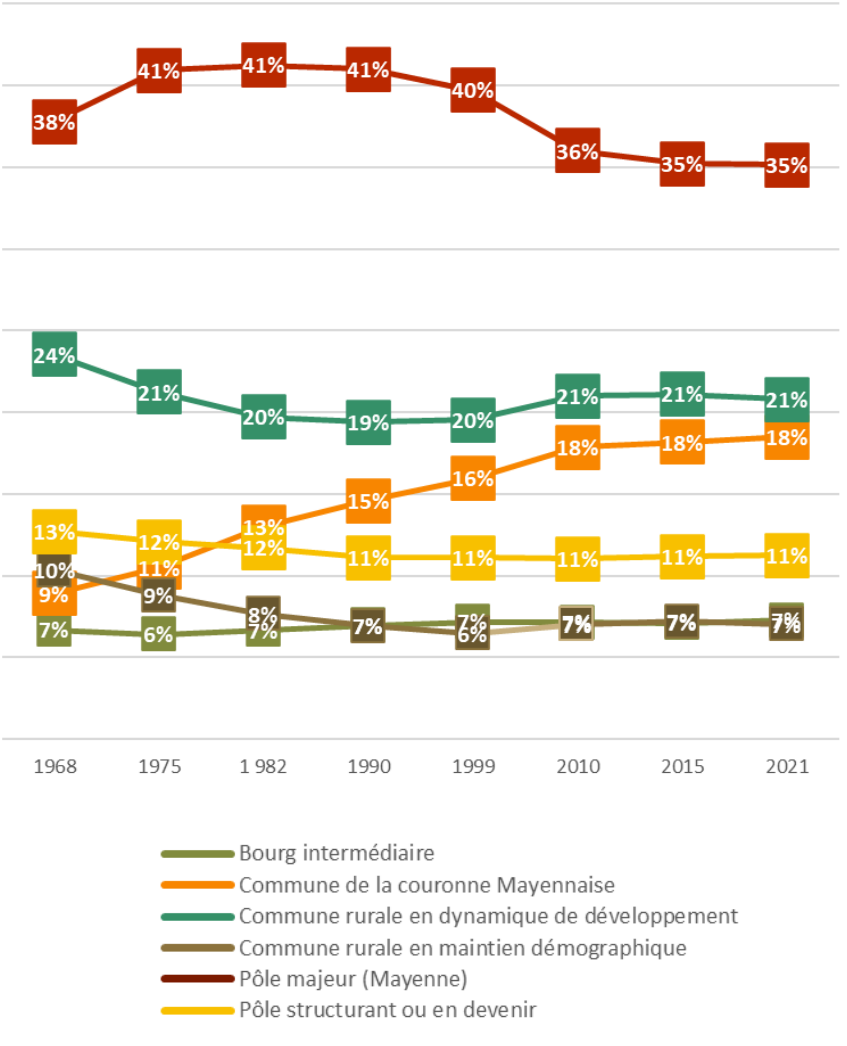
Le territoire de Mayenne Communauté s'organise autour de sa ville-centre de Mayenne. Bien que son poids démographique ait diminué depuis les années 2000, elle représente encore 35 % de la population intercommunale. Elle conserve ainsi un rôle central dans l'organisation du territoire.

Chaque type de commune a connu des dynamiques démographiques différenciées. Les communes de la couronne mayennaise ont connu un véritable "décollage" démographique entre 1975 et 2010, avec un rythme de croissance soutenu, avant une phase de stabilisation. À l'inverse, les pôles structurants ou en devenir, ainsi que les communes rurales, ont vu leur croissance ralentir dans les années 1980 et 1990, avant de retrouver une dynamique positive entre 2010 et 2015.

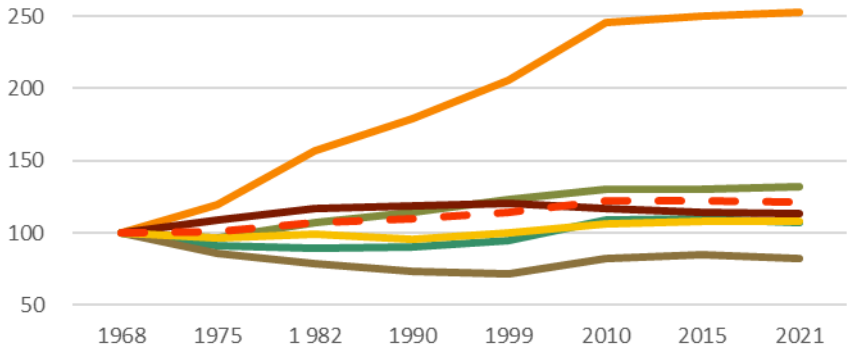
Néanmoins, ces évolutions observées sur le temps long n'ont pas profondément modifié les équilibres territoriaux identifiés sur la période récente dans le précédent Programme Local de l'Habitat (PLH) :

- La ville de Mayenne représente 35 % de la population intercommunale
- Plus d'un habitant sur 5 vit dans une commune rurale en développement
- 18 % habitent dans une commune de la couronne Mayennaise
- 11 % des habitants résident dans les pôles structurants ou en devenir regroupent
- Les communes rurales en maintien démographique et les bourgs intermédiaires représentent chacun 7% de la population

Evolution du poids de chaque type de commune dans la population globale de Mayenne Communauté *(Cérur, source : INSEE 2021)*



Evolution comparée des types de communes (base 100 en 1968) - *Cérur, source : INSEE 2021*



Une période récente qui semble rebattre les cartes des équilibres territoriaux

Trois types de commune se distinguent sur la période récente par une croissance démographique négative, voire nulle :

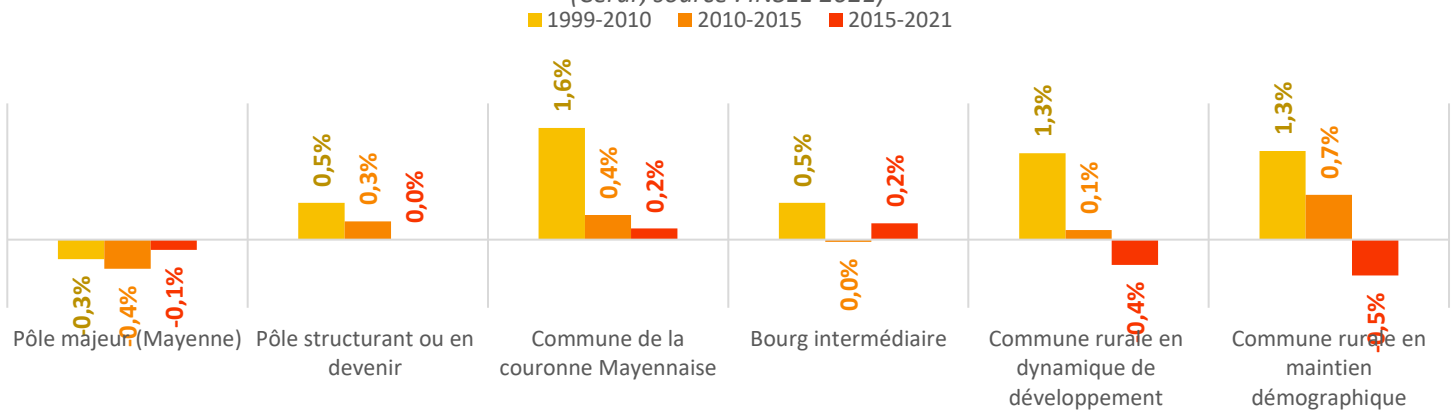
- Après avoir connu une croissance soutenue jusqu'en 2015, **les communes rurales en maintien démographique** enregistrent désormais une baisse de population, avec un taux d'évolution annuel moyen de -0,5 % entre 2015 et 2021. Cette tendance contraste avec les périodes précédentes : +0,7 %/an entre 2010 et 2015, et +1,3 %/an entre 1999 et 2010.
- Les communes rurales en dynamique de développement qui affichaient encore une légère croissance entre 2010 et 2015 (+0,1 %/an), voient désormais leur population diminuer à un rythme de -0,4 %/an sur la période 2015-2021. Là encore, la tendance marque un net recul par rapport à la période 1999-2010, où la croissance atteignait +1,3 %/an.
- La ville-centre continue de perdre des habitants depuis les années 2000. Toutefois, la baisse démographique s'atténue sur la période récente, avec un taux de décroissance limité à -0,1 %/an entre 2015 et 2021, contre des pertes plus marquées les décennies précédentes.

Sur les six dernières années, la majorité des autres communes de Mayenne Communauté connaissent une croissance démographique très modérée, voire une stagnation.

- Dans les pôles structurants ou en devenir la population est quasiment stable sur la période récente, après une légère progression observée entre 1999 et 2015.
- Les communes de la couronne mayennaise continuent de gagner des habitants, mais à un rythme nettement ralenti par rapport aux années 2000. Le taux d'évolution annuel est passé de +1,6 % entre 1999 et 2010 à seulement +0,2 % entre 2015 et 2021, traduisant un essoufflement de leur dynamique résidentielle.
- Les bourgs intermédiaires sont les seules à afficher une progression démographique plus dynamique sur la période récente. Leur taux de croissance annuel atteint +0,2 % entre 2015 et 2021.

Taux d'évolution moyen de la population selon le type de commune

(Cérur, source : INSEE 2021)



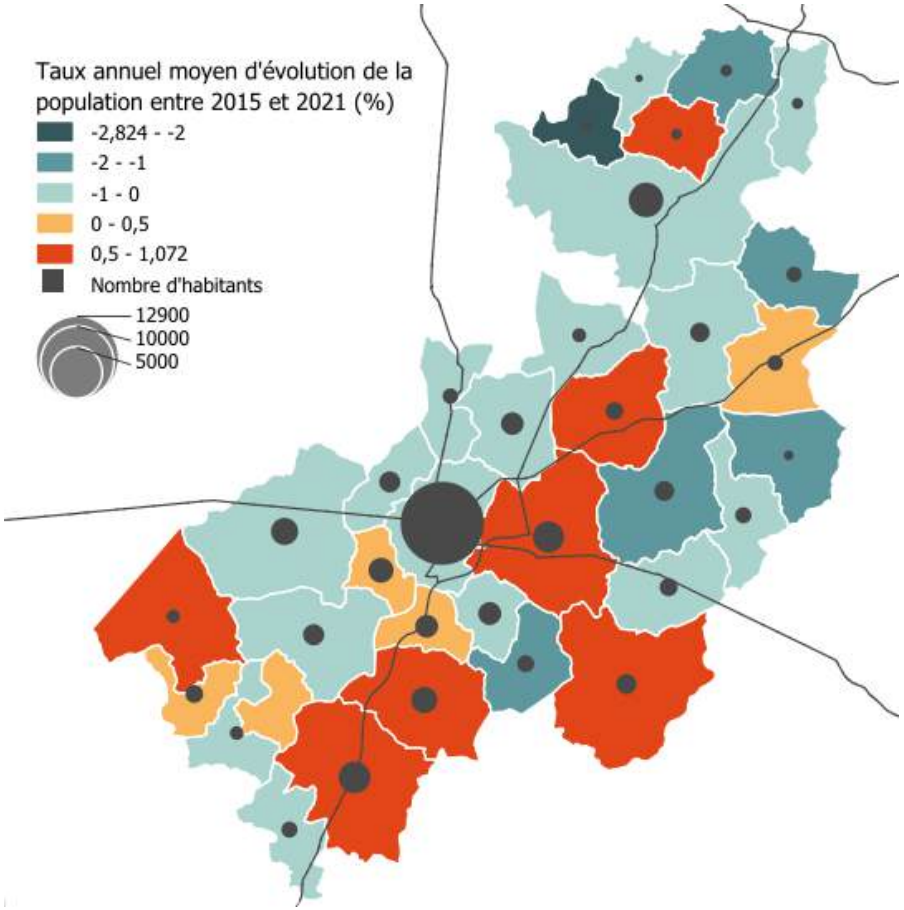
Deux tiers des communes perdent des habitants entre 2015 et 2021

Hormis la ville centre de Mayenne qui compte 12 900 habitants, seule une autre commune comptabilise plus de 2 000 habitants : Lassay-les-Châteaux et cinq communes dépassent les 1 000 habitants : Aron, Commer, Martigné-sur-Mayenne, Saint-Baudelle, Saint-Georges-Buttavent. Le reste du territoire est majoritairement composé de petites communes : 26 d'entre elles comptent moins de 1 000 habitants, dont 13 ont une population inférieure à 500 habitants. Cette structure démographique souligne le caractère rural et peu dense du territoire, avec une forte dispersion de la population sur l'ensemble des communes.

Entre 2015 et 2021, la population de Mayenne Communauté a diminué en moyenne de -0,1 % par an, mais cette tendance globale masque des disparités importantes selon les communes. La commune ayant enregistré la plus forte croissance est Sainte-Marie-du-Bois, avec un taux d'évolution annuel moyen de +1,1 %. À l'inverse, Le Housseau-Brétignolles affiche la plus forte baisse, avec -1,8 % par an sur la même période.

- **Au total, 21 communes ont perdu des habitants entre 2015 et 2021, contre 17 sur la période précédente (2010–2015). Parmi elles, six communes présentent une baisse marquée, avec un taux d'évolution inférieur à -0,1 %/an** : La Bazoge-Montpinçon, La Chapelle-au-Riboul, Hardanges, Le Housseau-Brétignolles, Marcillé-la-Ville, Thubœuf. Ces dernières sont principalement situées sur la frange est du territoire.
- Par ailleurs, cinq communes enregistrent une croissance limitée, comprise entre 0 et +0,5 % par an. Il s'agit notamment de communes situées au sud de l'intercommunalité, comme Alexain, Moulay, Saint-Baudelle, ainsi que Le Ribay, situé plus à l'est.
- **Enfin, sept communes se distinguent par une croissance démographique plus soutenue, avec des taux compris entre +0,5 % et +1,1 % par an** : Aron, Champéon, Commer, Jublains, Martigné-sur-Mayenne, Placé et Sainte-Marie-du-Bois.

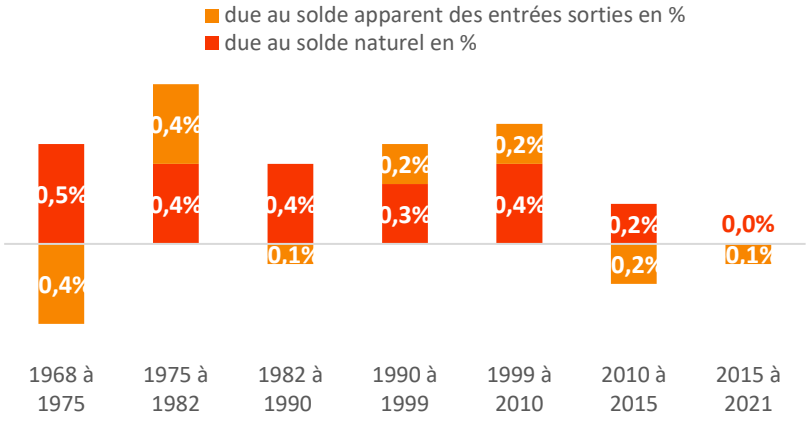
Evolution de la population *(source : INSEE 2021)*

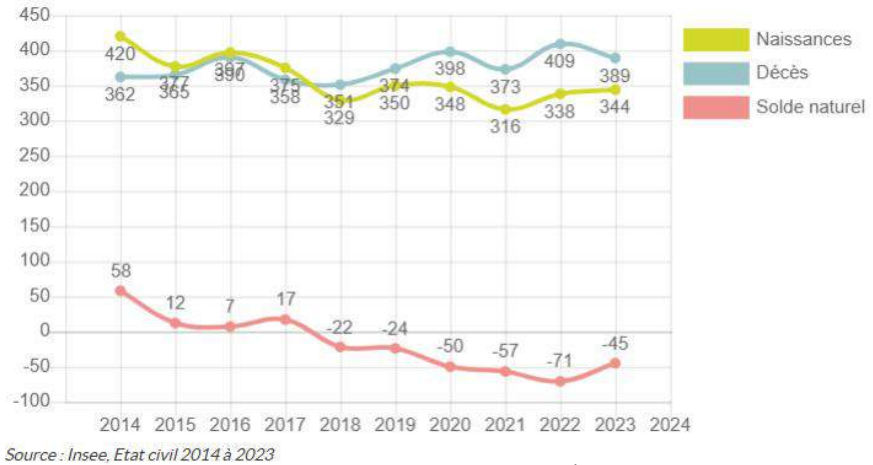


Un solde naturel qui s'est dégradé, mais un déficit migratoire qui tend à se résorber

En 2022, l'intercommunalité compte **351 habitants de moins qu'en 2015.**

Evolution du solde naturel et du solde entrées/sorties sur Mayenne Communauté *(Cérur, source : INSEE 2021)*





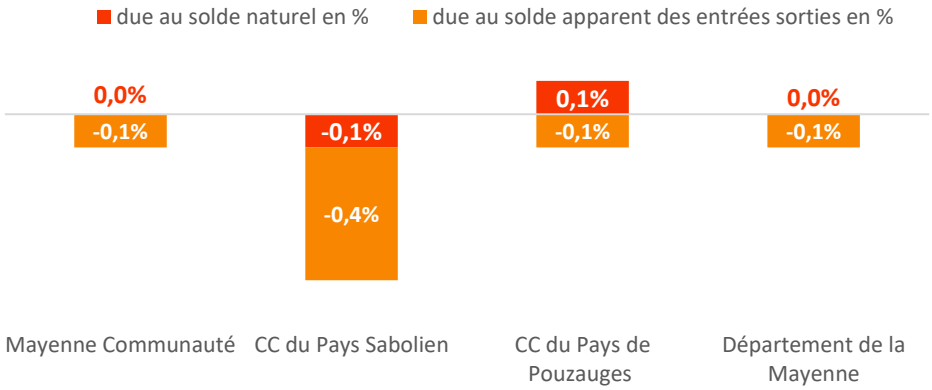
Source : Insee, Etat civil 2014 à 2023
Territoires en chiffres - AURA : Agence d'Urbanisme de la Région Angevine

La baisse de population observée sur la période récente s'explique par la conjonction de deux facteurs : un solde naturel désormais nul, alors qu'il était historiquement positif et un solde migratoire négatif, estimé à -0,1 % par an.

Ces évolutions confirment les tendances déjà perceptibles sur la période 2010–2015, marquées par une diminution progressive du solde naturel et un déficit migratoire.

Le nombre de naissances en baisse constante depuis 2017, est désormais inférieur à celui des décès. Cette évolution, qui s'inscrit dans une tendance nationale, est accentuée localement par une hausse de la mortalité, liée notamment au vieillissement de la population.

Evolution de la population entre 2015 et 2021 lié au solde naturel et au solde entrées/sorties *(Cérur, source : INSEE 2021)*



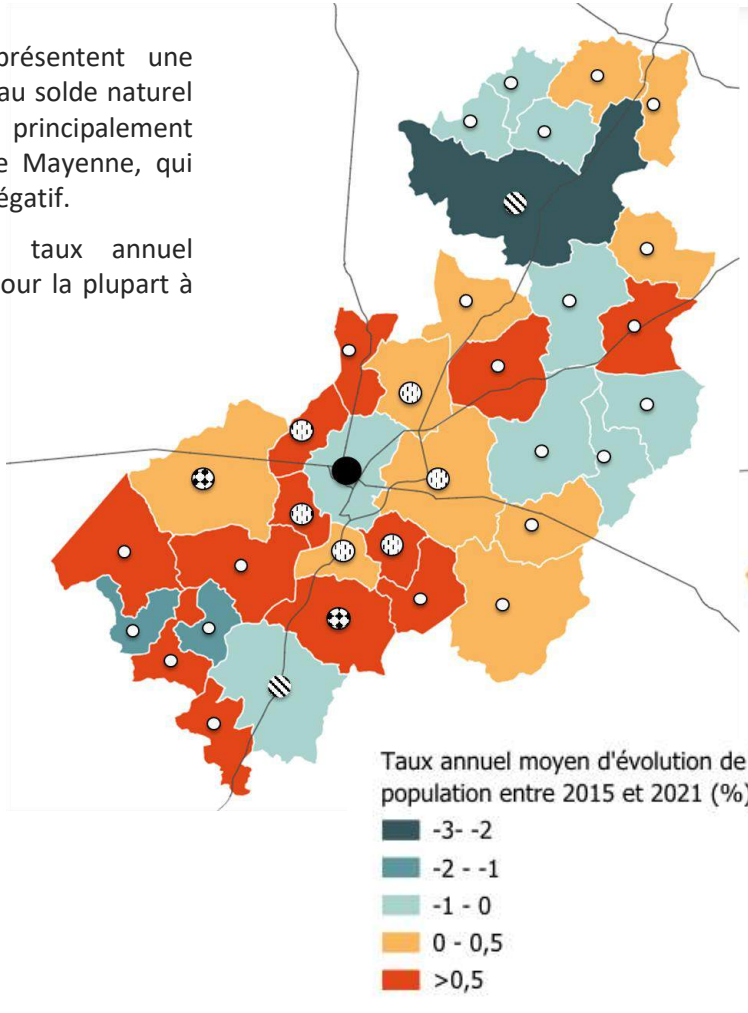
Des pôles « portes d'entrée » sur le territoire

Deux tiers des communes présentent une évolution de la population liée au solde naturel positive. Ces dernières sont principalement localisées autour de la ville de Mayenne, qui elle-même dispose d'un solde négatif.

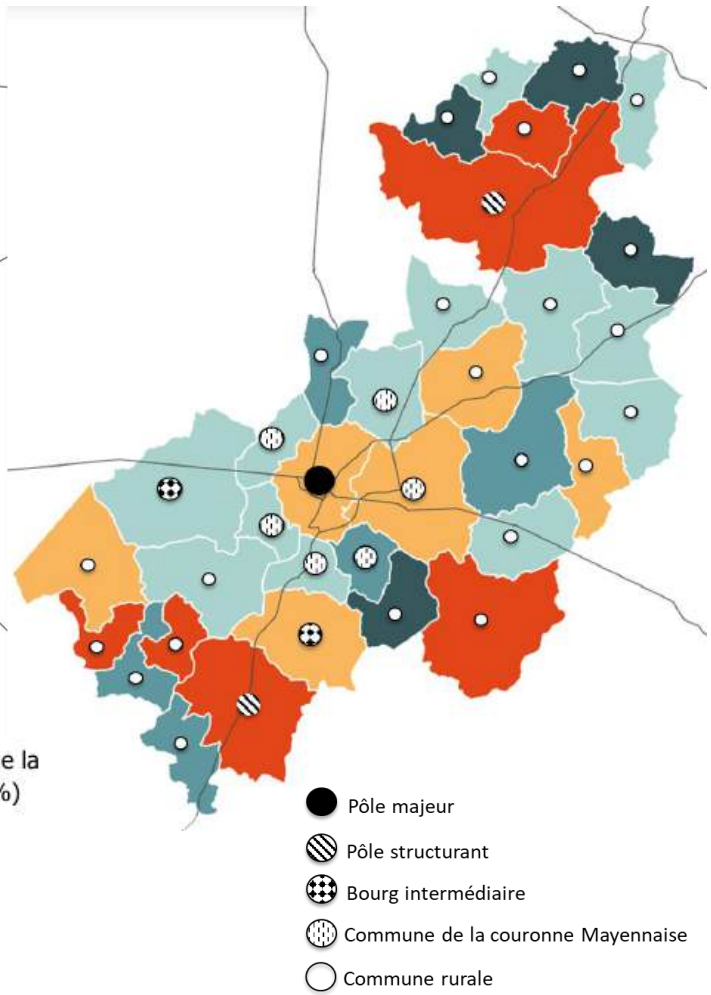
Les territoires qui ont un taux annuel d'évolution négatif se situent pour la plupart à l'est du territoire.

Concernant l'évolution liée aux apports migratoires, seulement un tiers des communes dispose d'un taux moyen annuel positif. Ces communes sont dispersées sur le territoire. On note néanmoins que le pôle majeur et les pôles structurants jouent un rôle de porte d'entrée sur le territoire avec un déficit naturel mais une attractivité migratoire.

Evolution de la population liée au solde naturel *(source : INSEE 2021)*

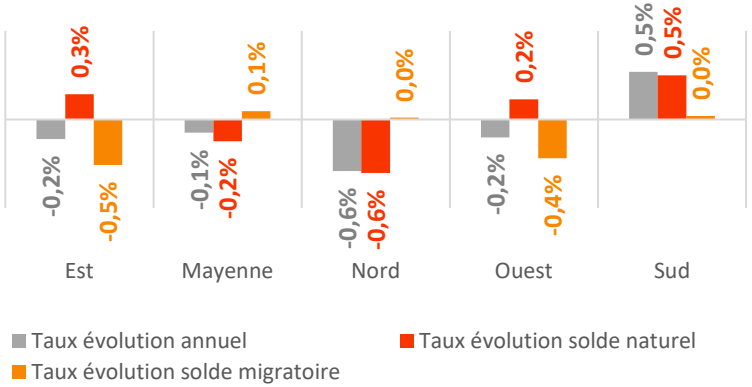


Evolution de la population liée au solde des entrées et sorties *(source : INSEE 2021*

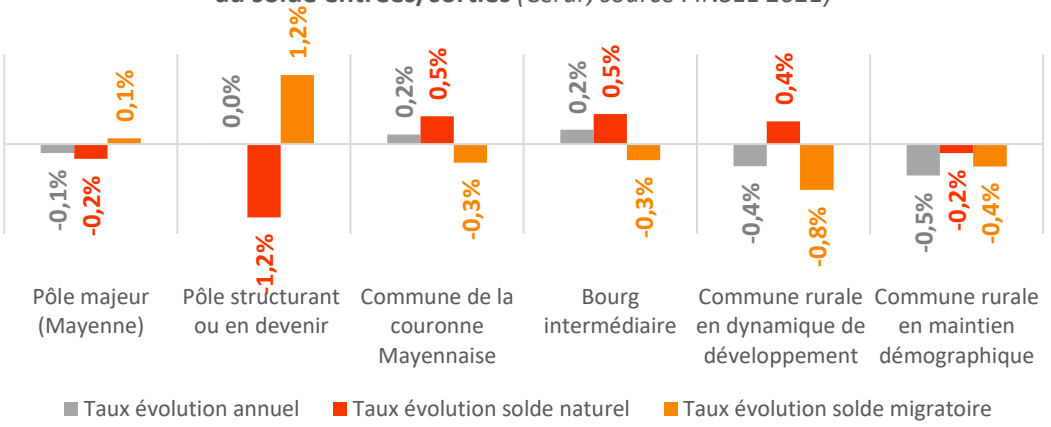


Des dynamiques contrastées en fonction des secteurs et des types de communes

Evolution de la population entre 2015 et 2021 lié au solde naturel et au solde entrées/sorties *(Cérur, source : INSEE 2021)*



Evolution de la population entre 2015 et 2021 lié au solde naturel et au solde entrées/sorties *(Cérur, source : INSEE 2021)*



Selon les secteurs du territoire, les facteurs influençant l'évolution démographique varient :

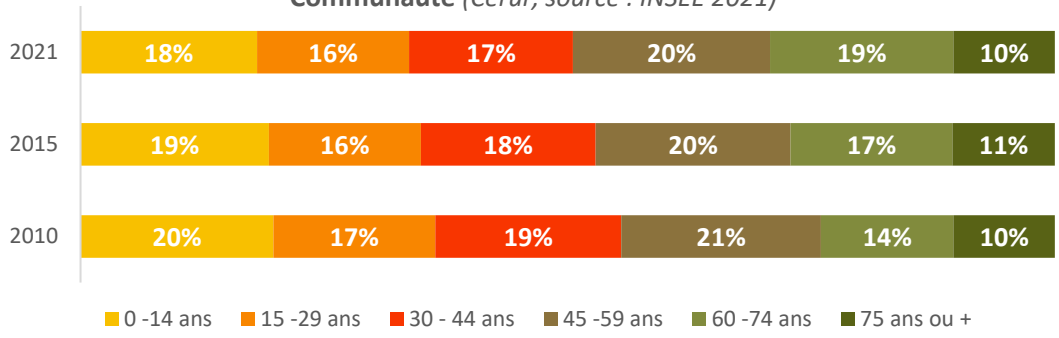
- **Pour la ville de Mayenne,** la démographie est légèrement en baisse entre 2015 et 2021. Le solde migratoire positif ne compense pas la perte de population due au solde naturel. Les petits ménages jeunes et âgés, qui habitent généralement les centres-villes, ne favorisent pas la natalité.
- **A l'est du territoire**, la perte de population est due à un solde migratoire négatif (-0,5%/an), malgré un solde naturel positif (+0,3%/an), ce qui remet en question l'attractivité de ces communes dans les années à venir. Cette tendance est également observée au sud de l'EPCI, où le déficit migratoire l'emporte sur un solde naturel légèrement positif.
- Le déclin démographique **du secteur nord** est lié à un solde naturel négatif (-0,6%/an) et à une stagnation du solde migratoire.
- A l'inverse, l'augmentation de la population dans les communes localisées **au sud** est principalement portée par le solde naturel, malgré un solde migratoire négatif.

Le constat est le même pour la typologie des communes :

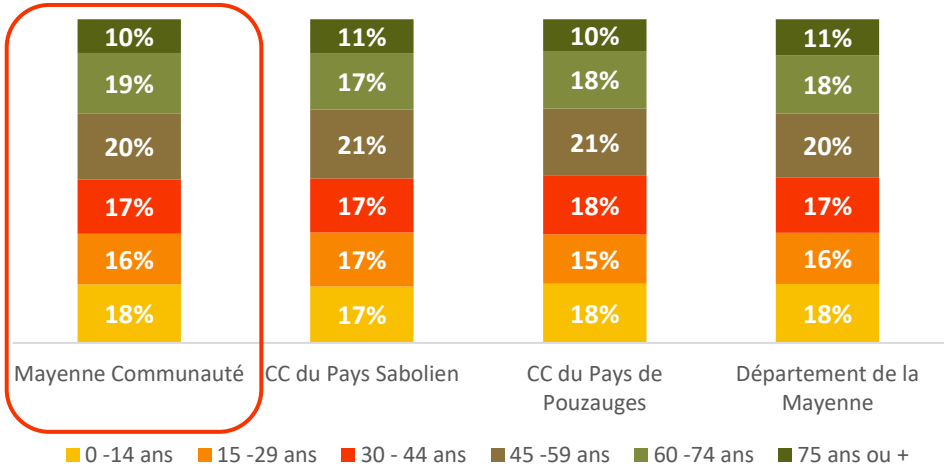
- **Les pôles structurants ou en devenir** stagnent dans leur croissance démographique. En effet, le solde migratoire positif compense le solde naturel négatif.
- **Les communes de la couronne Mayennaise et les bourgs intermédiaires** affichent un taux moyen d'évolution de la population dû à un solde migratoire négatif, leur croissance démographique repose donc uniquement sur le solde naturel.
- **Les communes rurales perdent en moyenne des habitants**. Pour celles qui maintenaient leur démographie dans le PLH précédent, ce déclin est lié à une combinaison de soldes naturels et migratoires négatifs. En revanche, pour les communes en développement, la baisse de population est principalement due à un solde migratoire nettement négatif, malgré un solde naturel positif.

Une structure de population relativement stable, mais une diminution du poids des jeunes ménages & une proportion de seniors à la hausse

Répartition de la population par tranche d'âge sur Mayenne Communauté *(Cérur, source : INSEE 2021)*



Répartition de la population par tranche d'âge en 2021
(Cérur, source : INSEE 2021)



De manière générale, la structure de la population de Mayenne Communauté est similaire à celle du département de la Mayenne.

- La proportion d'enfants et d'adolescents (0-14 ans) a légèrement diminué au cours de la dernière décennie, passant de 20 % en 2010 à 18 % en 2021.
- **Le poids** des primo-accédants et des jeunes ménages a diminué au cours des dix dernières années. En effet, les 15-44 ans ne représentent plus que 33 % de la population en 2021, contre 36 % en 2010.
- La proportion des 45-59 ans est relativement stable ces dernières années, représentant 20 % des ménages de l'intercommunalité.
- En dix ans, on observe une augmentation marquée des seniors. La part des personnes âgées de plus de 60 ans est passée de 24 % en 2015 à 29 % en 2021.

Ces évolutions (baisse de la population jeune d'une part, hausse des actifs seniors d'autre part) interrogent la capacité du territoire à renouveler sa population active, au risque de fragiliser l'économie locale si elle ne peut renouveler sa main d'œuvre.

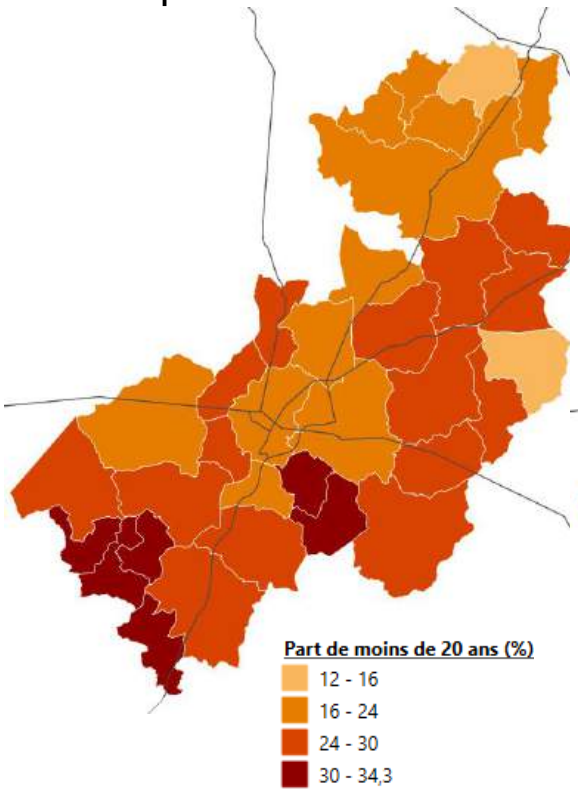
Un vieillissement plus marqué au nord du territoire

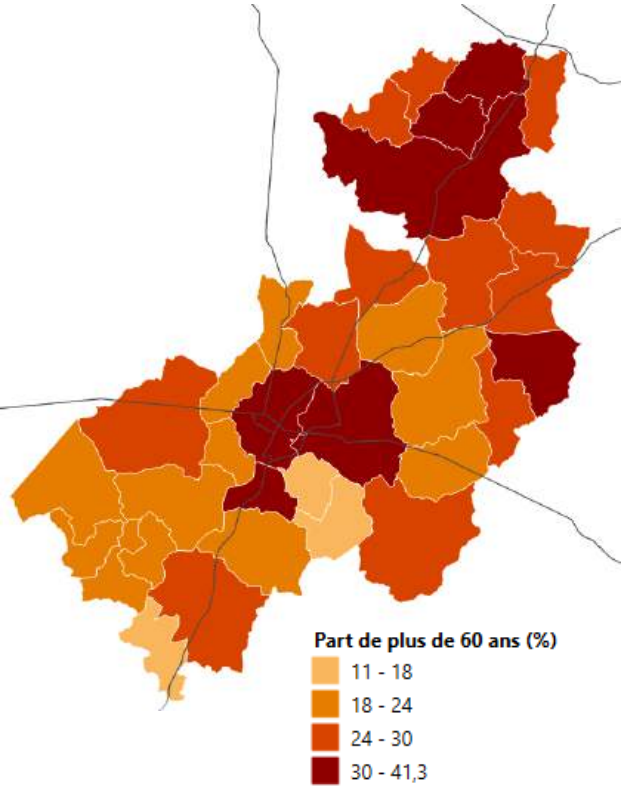
83 Personnes âgées de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans

88 pour le département de Mayenne

Les communes situées au sud-ouest de Mayenne Communauté, à proximité de Laval Agglomération, présentent une proportion plus importante de moins de 20 ans dans leur population totale. On observe également une plus forte présence des jeunes (0-29 ans) dans les communes rurales en développement, les bourgs intermédiaires et le pôle majeur. En revanche, la proportion de jeunes est plus faible dans les pôles structurants ou en devenir.

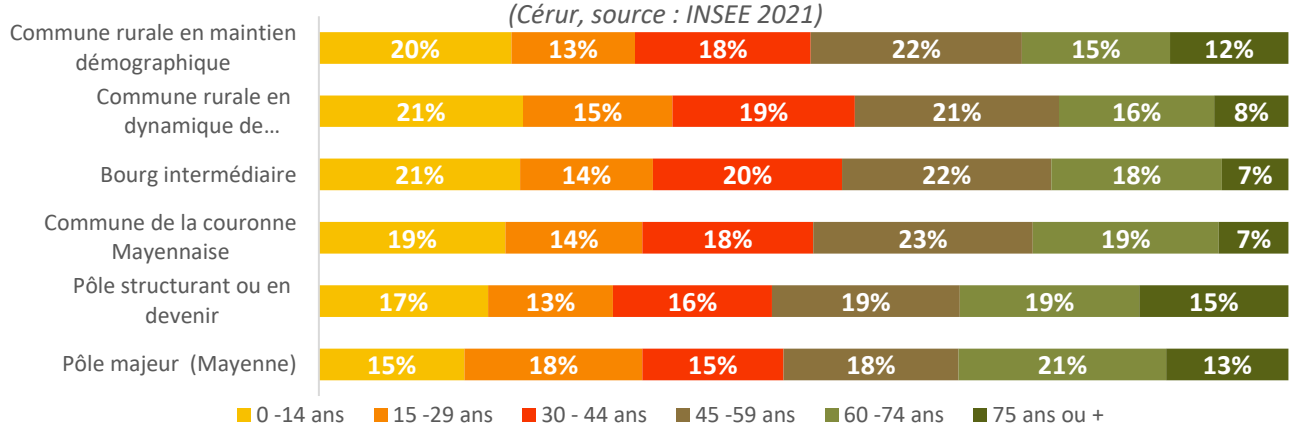
A l'inverse, on note une concentration plus élevée de seniors dans les communes situées à l'est du territoire, ainsi que dans la ville de Mayenne et les pôles structurants, présentent. Ces territoires offrent des services et équipements adaptés à ces profils de ménages.





Répartition de la population par tranche d'âge en 2021 selon le type de commune

(Cérur, source : INSEE 2021)



Un desserrement des ménages qui se poursuit

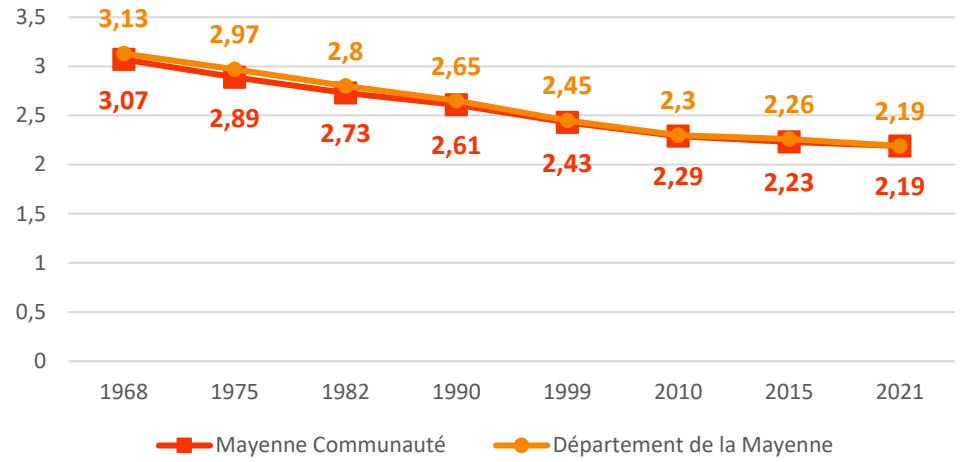
Une taille moyenne des ménages orientée à la baisse depuis 1968 : 2,19 personnes par ménage en 2021 contre 2,61 en 1990 et 3,07 en 1968, reflet du phénomène de desserrement des ménages (séparation, veuvage, décohabitation).

Mayenne Communauté présente désormais une taille moyenne des ménages égale à celle du département de la Mayenne, alors qu'elle était toujours inférieure entre 1968 et 2015.

Quelle que soit la période, le nombre de ménages évolue plus vite que le nombre d'habitants. Entre 2015 et 2021, le taux d'évolution moyen annuel pour les ménages est de +0,18%/an, alors que la population est orientée à la baisse sur cette même période (-0,12%/an). Cette hausse du nombre de ménage est due à la réduction de la taille des ménages, essentiellement portée par la progression des ménages formés d'une seule personne.

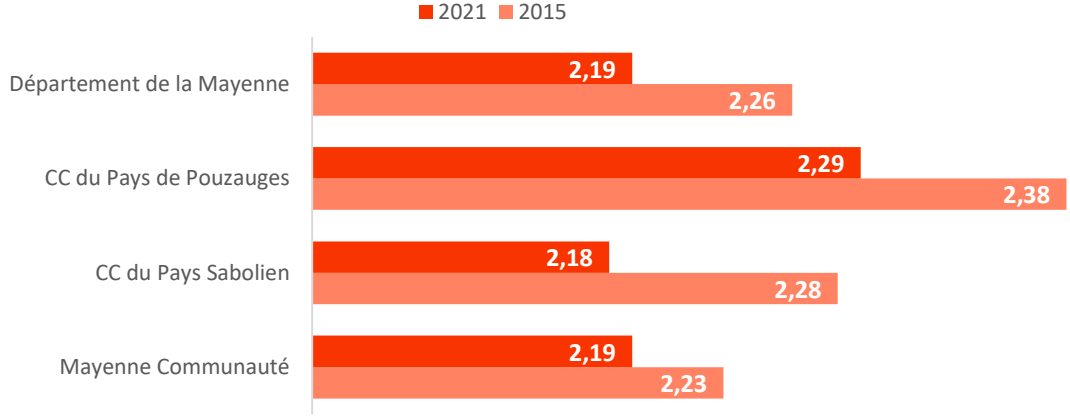
Evolution de la taille moyenne des ménages

(Cérur, source : INSEE 2021)



Taille moyenne des ménages en 2015 et 2021

(Cérur, source : INSEE 2021)



Les ménages les plus grands au sud-ouest du territoire pour des raisons diverses : naissances ou arrivée de familles

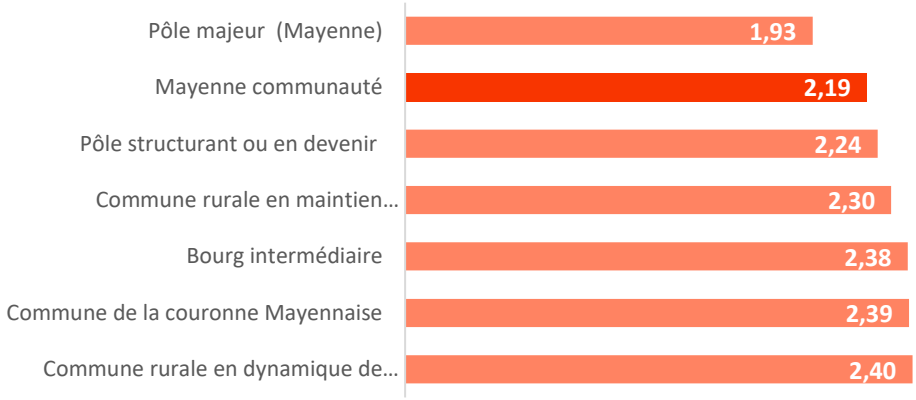
La taille moyenne des ménages varie entre 1,75 personnes par ménage à Hardanges et 2,89 pour Sacé.

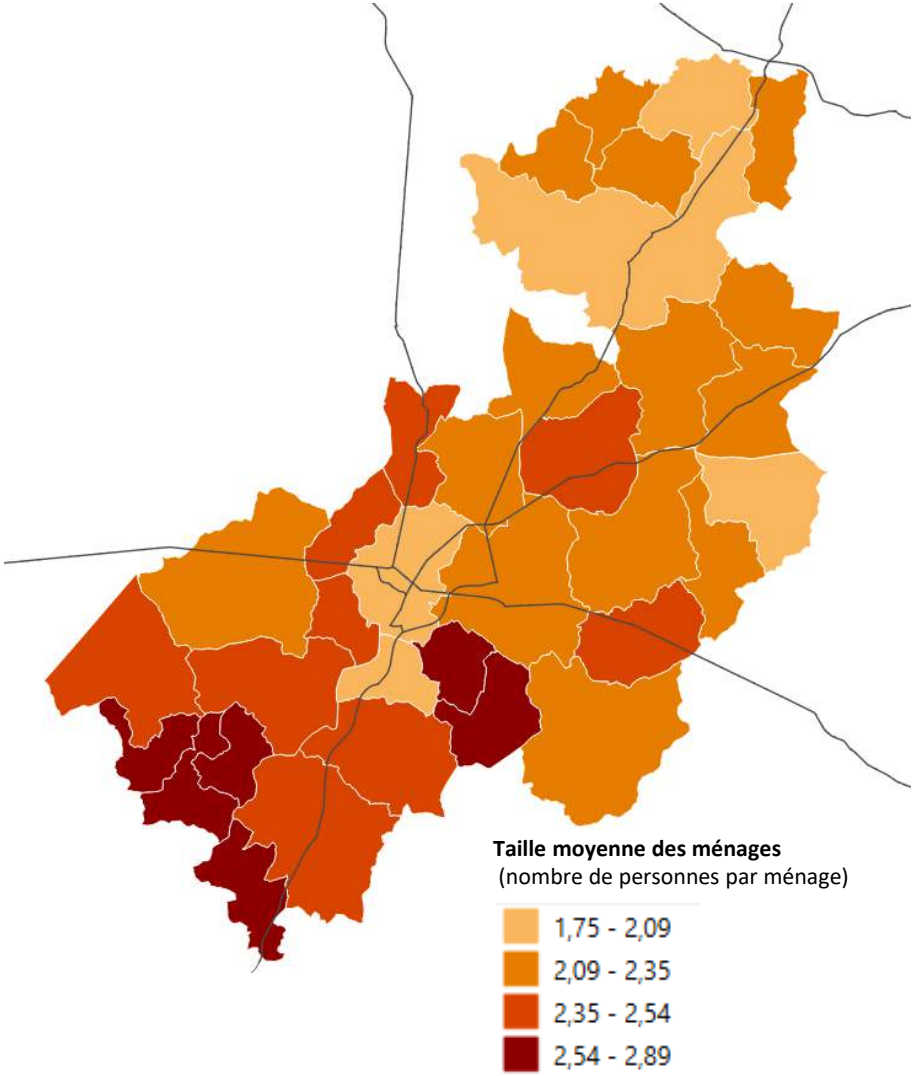
Les ménages les plus grands se situent principalement à l'ouest du territoire, à proximité de l'agglomération lavalloise, ainsi que dans les communes rurales en dynamique de développement.

A l'inverse, les plus petits ménages se situent notamment dans le pôle majeur de Mayenne et dans la commune de Lassay-les-Châteaux, pôle structurant, qui jouent le rôle d'accueil des jeunes ménages et des seniors (souvent composés d'une seule personne) part la présence de nombreux services et équipements.

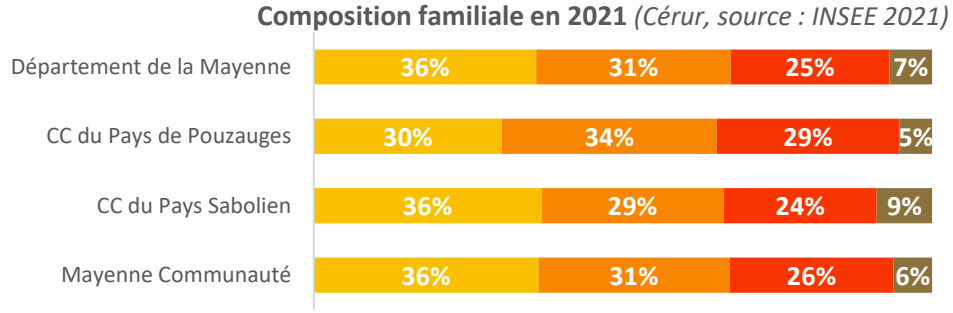
Taille moyenne des ménages en 2015 et 2021

(Cérur, source : INSEE 2021)

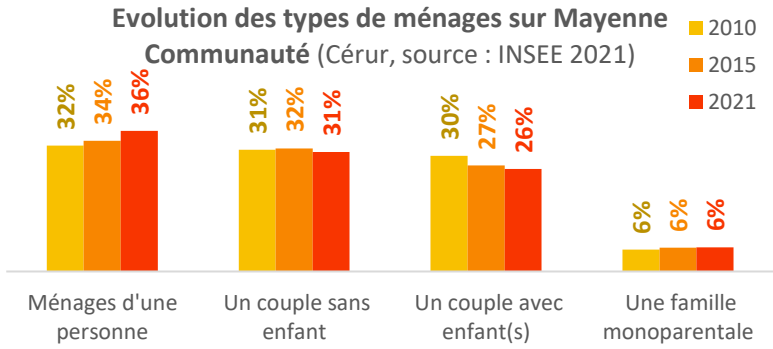


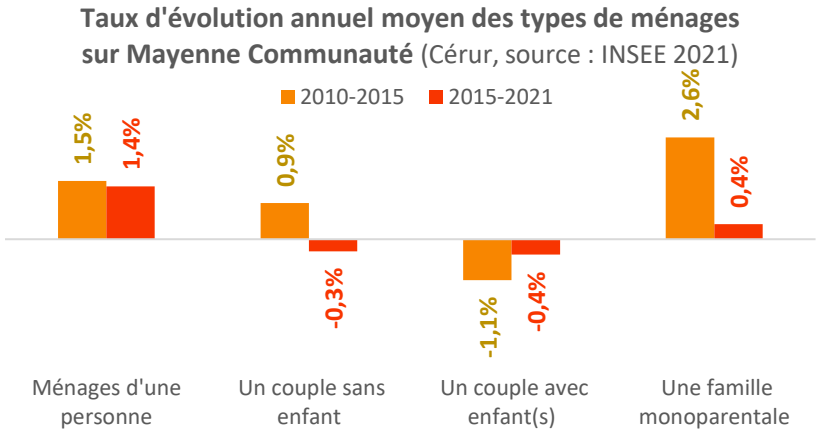


Seuls les ménages disposant d'un seul revenu sont à la hausse : personnes seules et familles monoparentales



La composition familiale des ménages de Mayenne Communauté est très proche de celle du département de la Mayenne.



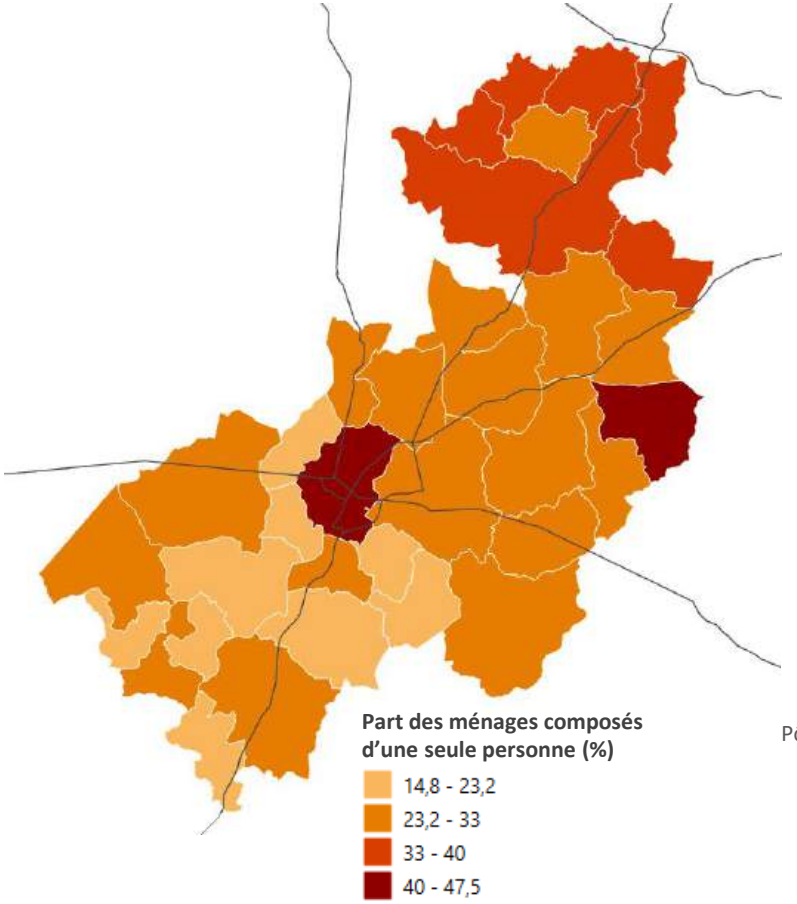


- En 2021, 36% des ménages de Mayenne Communauté sont composés d'une seule personne. Leur part progresse sur les dix dernières années (34% en 2015 et 32% en 2010). Cette augmentation est constante avec un taux d'évolution annuel moyen de +1,5% entre 2010 et 2015 et +1,4% entre 2015 et 2021.
- Les couples sans enfant représentent 31% des ménages en 2021, une proportion identique à celle de 2010, mais légèrement inférieure à celle de 2015, qui était de 32 %. Un nouveau phénomène apparaît néanmoins sur la période récente, avec une diminution de leur volume de -0,4 % par an entre 2015 et 2021.
- La période de 2010 à 2021 est également marquée par une baisse des couples avec enfant(s). Alors qu'ils représentaient 30 % des ménages sur le territoire en 2010, leur proportion est tombée à 27 % en 2015 et à 26 % en 2021. Leur taux d'évolution annuel moyen est négatif depuis 2010, bien que la diminution soit moins marquée lors de la période récente, avec -1,1 % par an entre 2010 et 2015, contre -0,4 % entre 2015 et 2021.
- Le nombre de famille monoparentales a connu une forte progression, avec une hausse de plus de 2,6 % par an entre 2010 et 2015. Toutefois, cette évolution s'est ralentie entre 2015 et 2021, atteignant 0,4 % par an. Actuellement, les familles monoparentales représentent 6 % des ménages de l'intercommunalité.

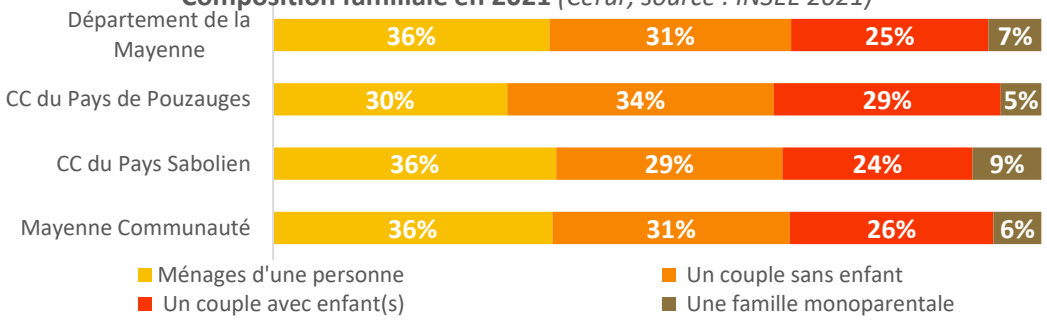
Une certaine spécialisation sociogéographique sur la composition des ménages …

Au sein de la communauté de communes, les personnes vivant seules constituent 36 % des ménages. Cette proportion est plus marquée dans le nord du territoire, notamment dans la commune de Mayenne, qui bénéficie des services et des équipements de proximité en raison de son statut de pôle majeur, ainsi qu'à Hardanges. À l'inverse, les communes de la couronne mayennaise, particulièrement celles situées au sud de la ville, à proximité de Laval Agglo, affichent une composition familiale caractérisée par une proportion inférieure de personnes seules.

La part des couples avec enfant(s) est sensiblement homogène selon les typologies de commune, hormis dans le pôle majeur.

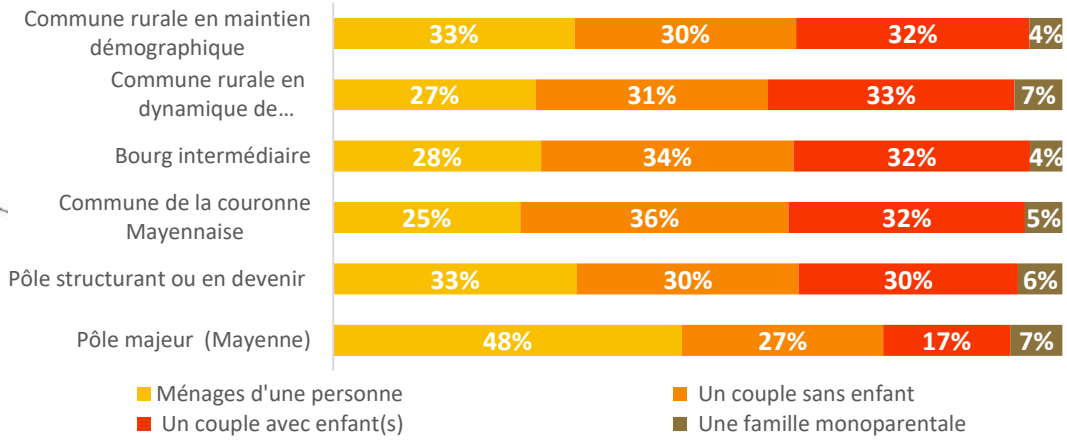


Composition familiale en 2021 *(Cérur, source : INSEE 2021)*



Composition familiale en 2021 selon le type de commune

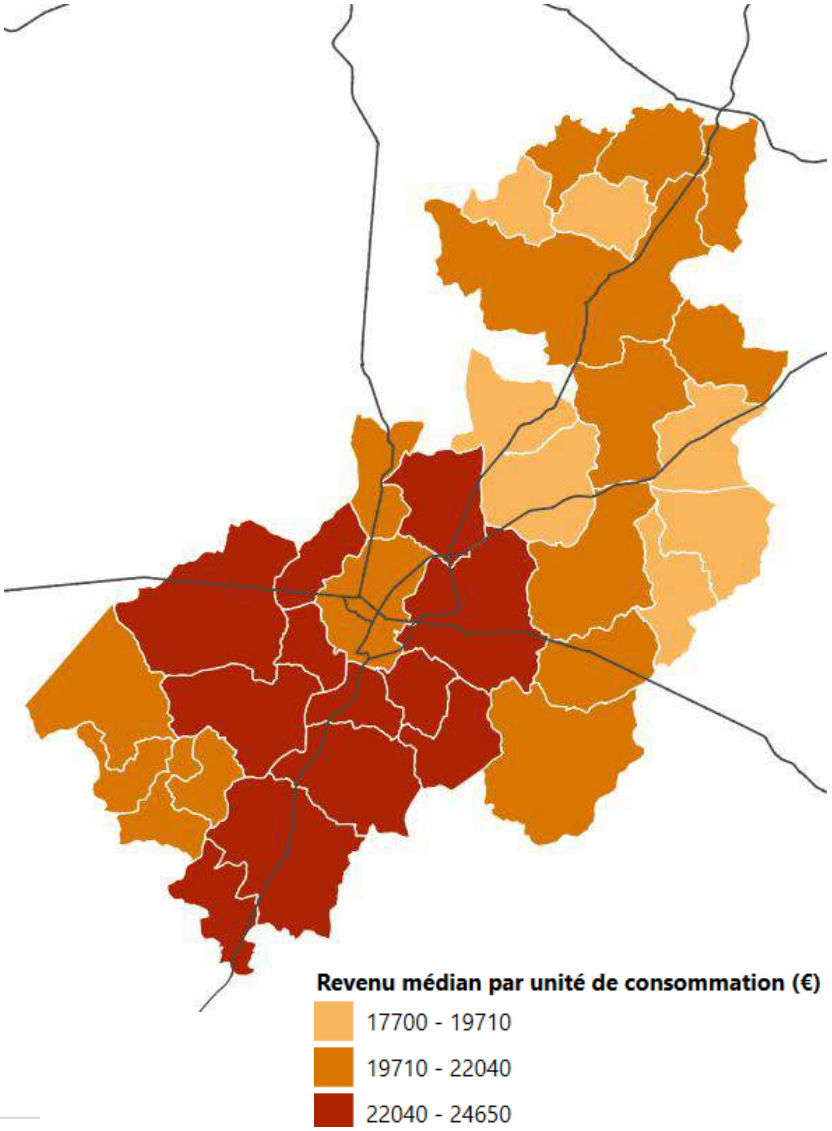
(Cérur, source : INSEE 2021)



… mais pas de véritable géographie sociale sur les revenus

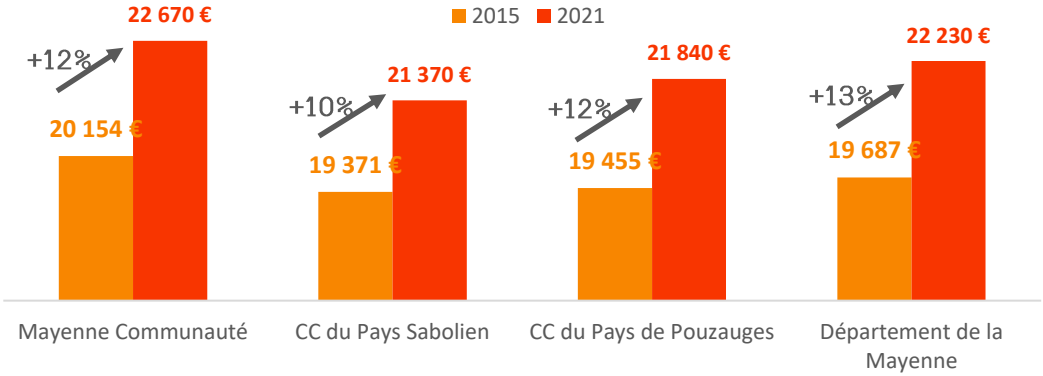
En 2021, le niveau de vie médian des ménages est de 22 670 € pour Mayenne Communauté contre 22 230€ pour le département de la Mayenne L'EPCI présente un niveau de vie légèrement supérieur aux territoires de comparaison. Entre 2015 et 2021, le niveau de vie de l'intercommunalité a progressé de 12% %, soit une évolution semblable à la moyenne départementale.

On observe un rapport de 1,4 entre la commune la plus aisé et la commune la plus modeste. Le revenu médian par unité de consommation varie ainsi de de 17 700 € à Sainte-Marie-du-Bois et 24 650 € à La Bazoge-Montpinçon. De manière générale les revenus sont plus élevés dans la partie sud du territoire et dans la couronne mayennaise.



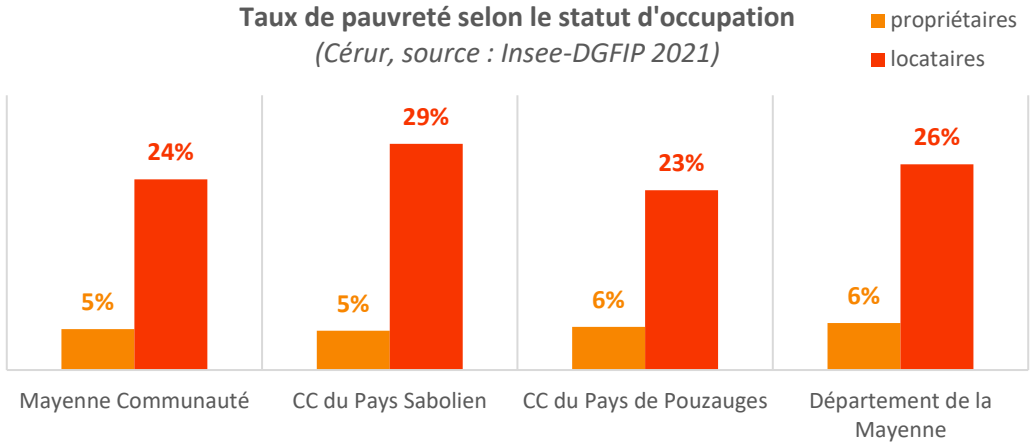
Evolution du niveau de vie médian

(Cérur, source : Insee-DGFIP 2021)



Une pauvreté relativement contenue par rapport à d'autres territoires, qui se réduit avec l'avancement en âge

Taux de pauvreté selon le statut d'occupation
(Cérur, source : Insee-DGFIP 2021)

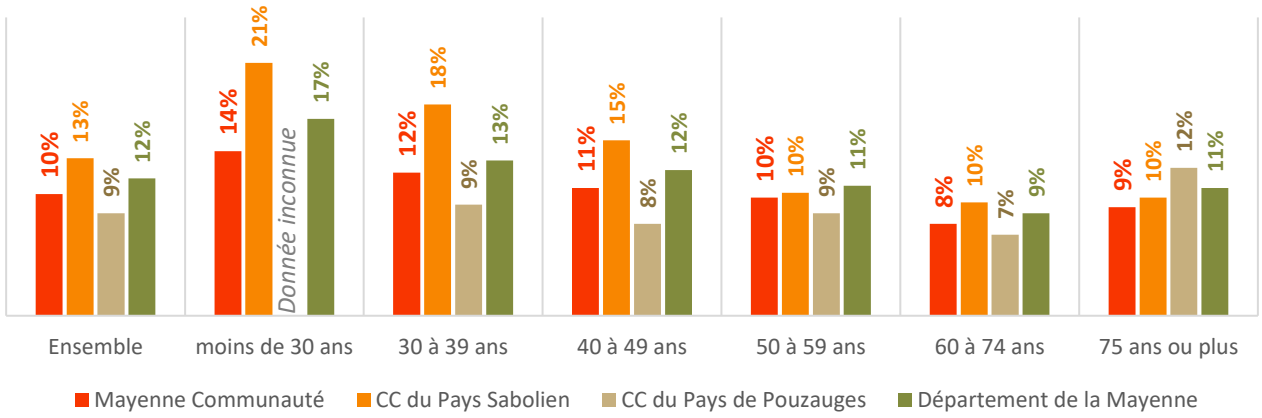


Le taux de pauvreté des ménages sur le territoire est de 10%, soit un taux moins élevé que pour la moyenne départementale (12%) et que sur la CC du Pays Sabolien (13%), mais légèrement plus important que pour la CC du Pays de Pouzauges.

La pauvreté touche de manière plus importante les jeunes, même si le taux de 14%, est moins élevé que pour le département (17%) et la CC du Pays Sabolien (21%).

Sur Mayenne Communauté le taux de pauvreté est nettement supérieur chez les locataires. En effet un quart des ménages sont en situation de pauvreté contre 5% des propriétaires occupants. Ce fait n'est pas spécifique à l'intercommunalité, mais s'observe sur tous les territoires. Il est cependant moins prégnant sur l'EPCI que pour la moyenne du département.

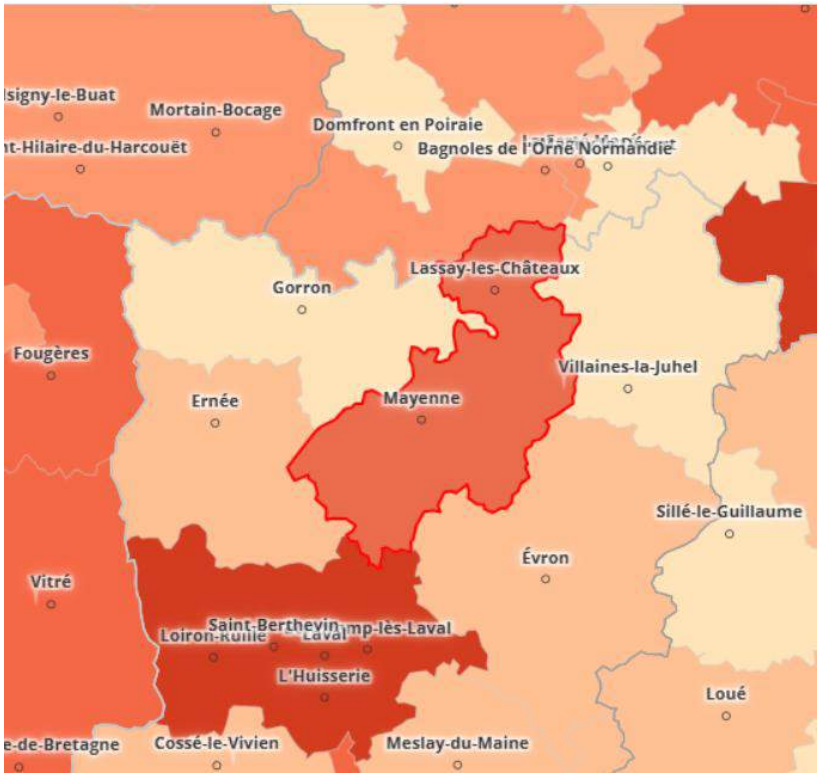
Taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2021
(Cérur, source : Insee-DGFIP 2021)



4– Les mobilités résidentielles

Des mobilités résidentielles actives : 30 % des ménages ont emménagé dans leur résidence principale il y a moins de 5 ans

1 Part des ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans (%) 2021



Observatoires des Territoires - ANCT

ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT DES MÉNAGES

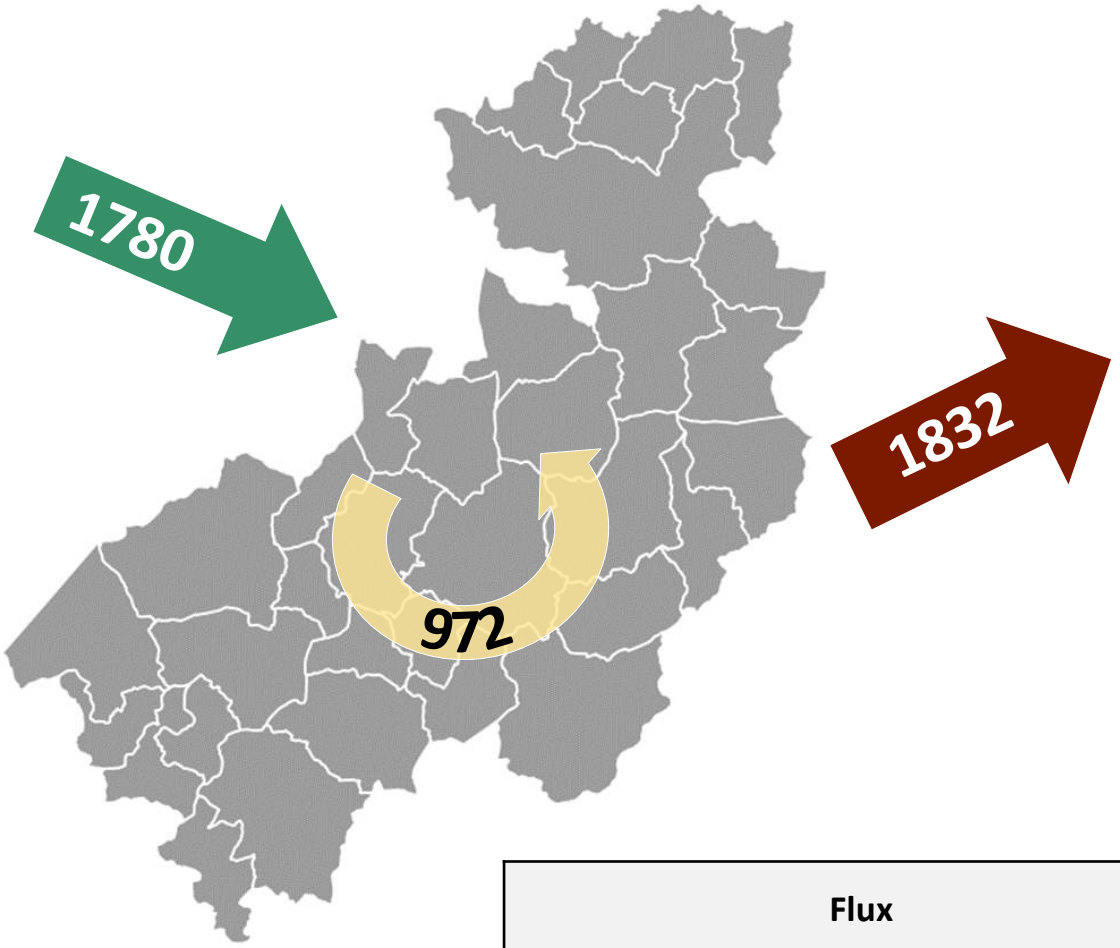


Source : Insee, RP 2021

Territoires en chiffres - AURA : Agence d'Urbanisme de la Région Angevine

Près de la moitié des ménages ont emménagé dans leur résidence principale il y a plus de dix ans, ce qui témoigne de l'attachement de la population à ce territoire. Mayenne Communauté reste néanmoins attractif, avec 11,4 % des ménages ayant emménagé sur le territoire au cours des deux dernières années, soit une part supérieure aux territoires voisins (excepté Laval Agglomération).

Un territoire que l'on quitte … mais qui accueille aussi



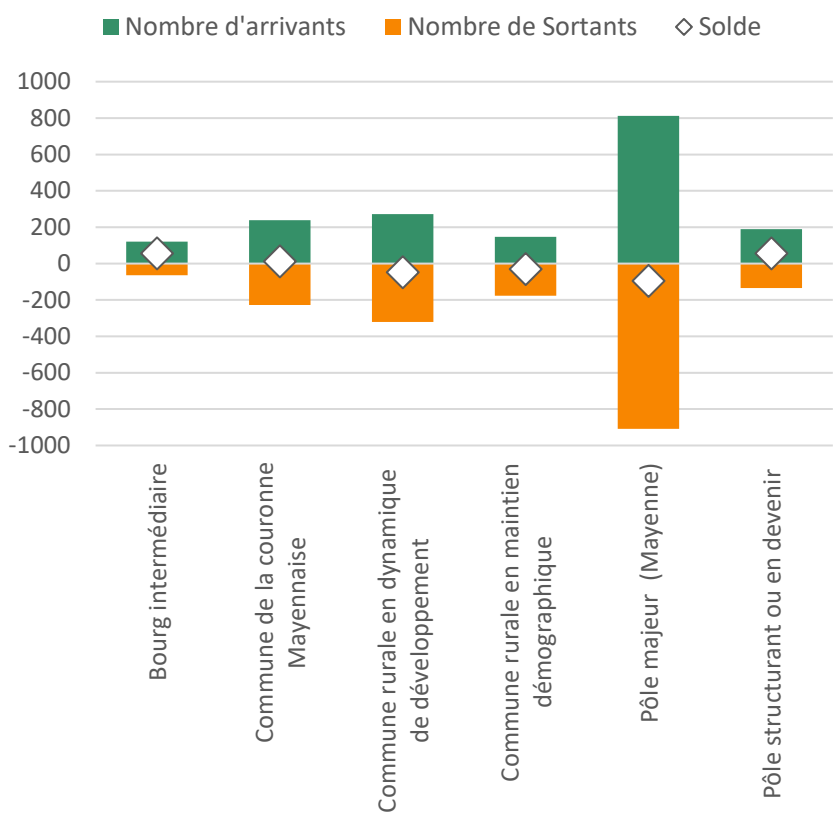
En 2021, 1 780 personnes ont emménagé sur le territoire de Mayenne Communauté, tandis que 1 832 l'ont quitté, entraînant un solde migratoire légèrement négatif de -52 personnes. Ce territoire se caractérise donc à la fois par des départs et par une capacité d'accueil.

L'attractivité de Mayenne Communauté s'exerce principalement à l'échelle nationale, avec un solde positif de 131 personnes en provenance du reste de la France. En revanche, à l'échelle locale, l'intercommunalité enregistre un solde négatif vis-à-vis du reste du département de la Mayenne, ainsi qu'un léger déficit migratoire par rapport au reste de la région Pays de la Loire.

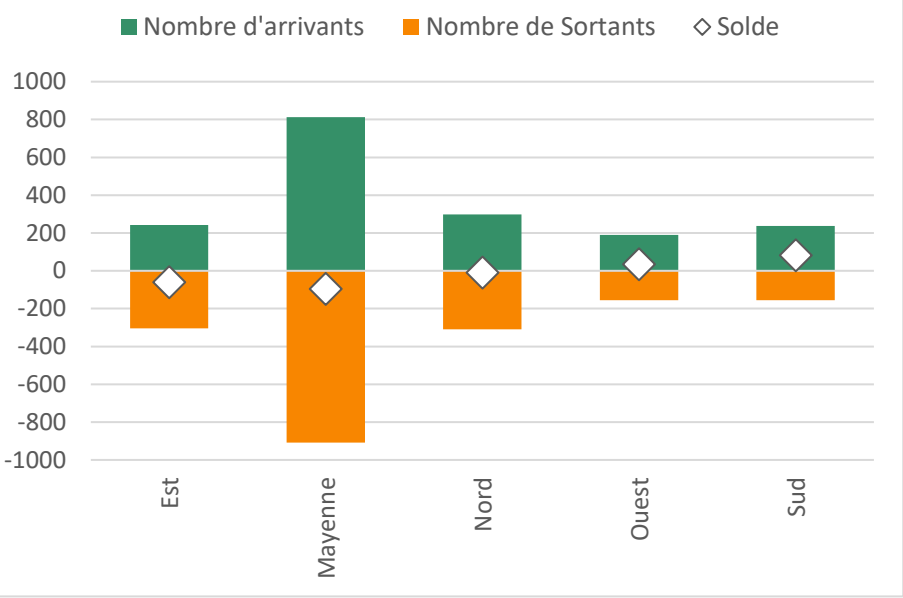
Flux	Nombre d'arrivants	Nombre de Sortants	Solde
Reste du Département Mayenne (hors Mayenne Co)	792	920	- 128
Reste de la Région Pays de la Loire (Hors Mayenne)	193	249	- 55
Reste de la France (hors Pays de La Loire)	795	664	131
Total	**1 780**	**1 832**	**- 52**

Un solde migratoire négatif pour les communes rurales et la ville de Mayenne

Migrations résidentielles externes par type de commune - Mayenne Communauté
(Source : INSEE 2021)



Migrations résidentielles externes par type de commune - Mayenne Communauté
(Source : INSEE 2021)

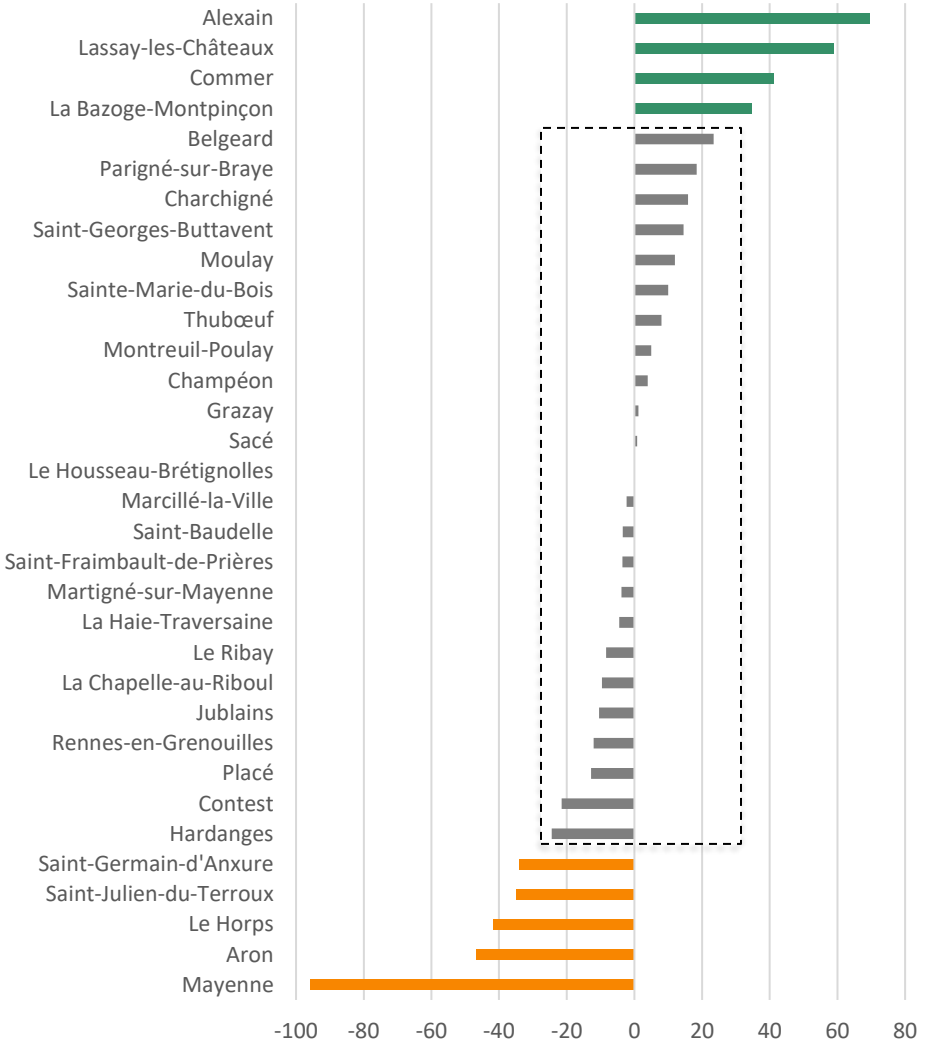


Le solde migratoire externe est globalement positif pour les bourgs intermédiaires, les communes de la couronne mayennaise ainsi que pour les pôles structurants. En revanche, il est négatif pour le pôle majeur et les communes rurales, qui perdent des habitants.

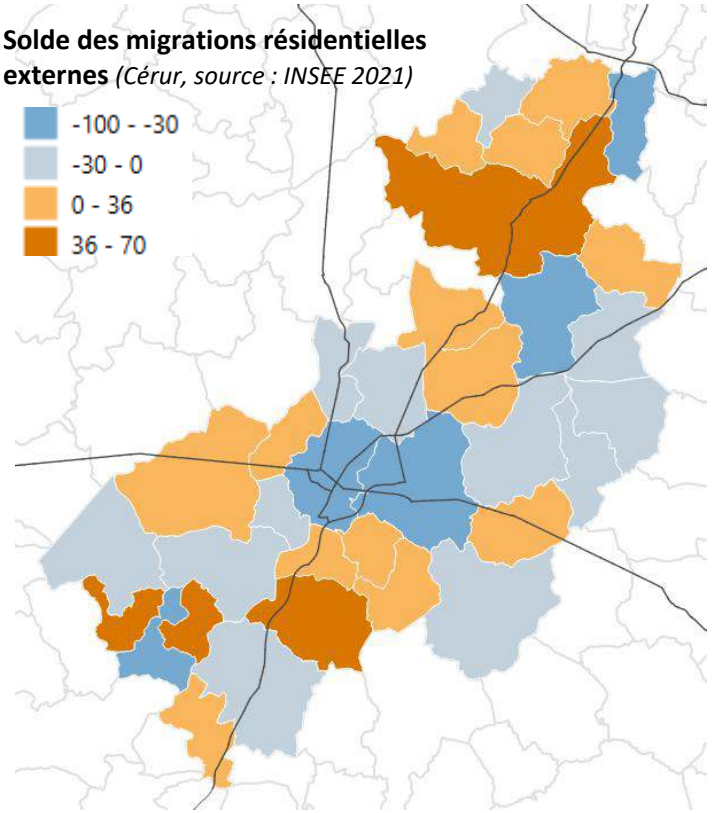
Sur le plan géographique, les secteurs ouest et sud du territoire se distinguent par une attractivité plus marquée, affichant un solde migratoire positif. À l'inverse, les secteurs est, nord ainsi que la ville de Mayenne enregistrent des pertes de population liées aux migrations résidentielles.

A l'échelle communale, un solde des entrants et sortants assez équilibrés

Solde des migrations résidentielles externes pour chaque commune *(Cérur, source : INSEE 2021)*



Solde des migrations résidentielles externes *(Cérur, source : INSEE 2021)*



A l'échelle communale, la plupart des communes présentent un solde des entrants et sortants assez équilibrés.

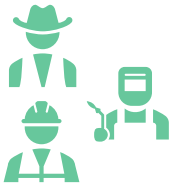
- 5 communes sont déficitaires avec un solde inférieur à 30 personnes : Mayenne, Aron, Le Horps, St Julien-du-Terroux et Saint-Germain d'Anxure
- 4 communes sont davantage bénéficiaires avec un solde supérieur à 30 personnes : Alexain, Lassay-les-Châteaux, Commer et la Bazoge-Montpinçon

Profil des ménages dans les migrations externes

ARRIVENT à Mayenne Communauté

31% 26% 23% 13%

- *25-39 ans : 23%*
- *20-24 ans* : 18%
- Moins de 15 ans : 17%
- *40-54 ans* : 11%



Autres personnes sans activité professionnelle : 33%
Ouvriers : 18%
Retraités : 14%
Employés : 14%
Professions Intermédiaires : 13%



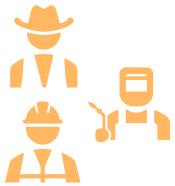
69% 26%

Propriétaires : 32%
Locataires privés : 47%
Locataires HLM : 7%

PARTENT de Mayenne Communauté

30% 25% 23% 11%

- *25-39 ans : 30%*
- *Moins de 15 ans* : 18%
- *20-24 ans* : 17%
- *15-19ans* : 13%



Autres personnes sans activité professionnelle : 36%
Employés : 17%
Ouvriers : 16%
Professions Intermédiaires : 12%
Retraités : 11%

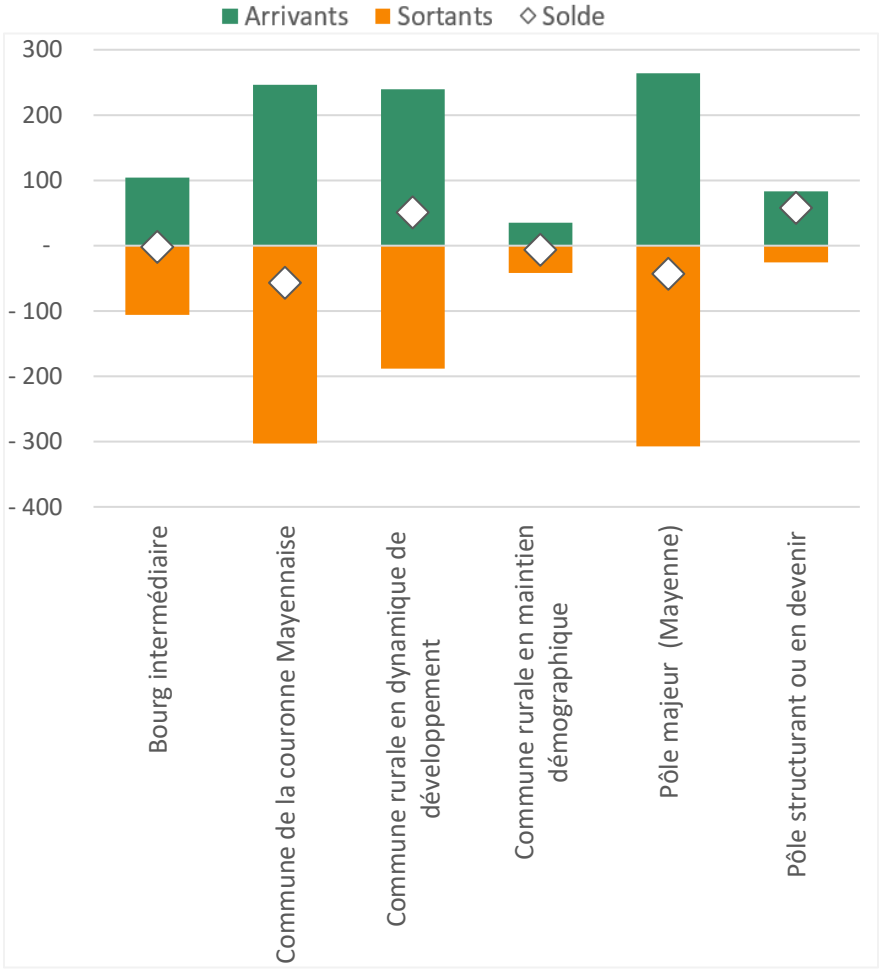


57% 38%

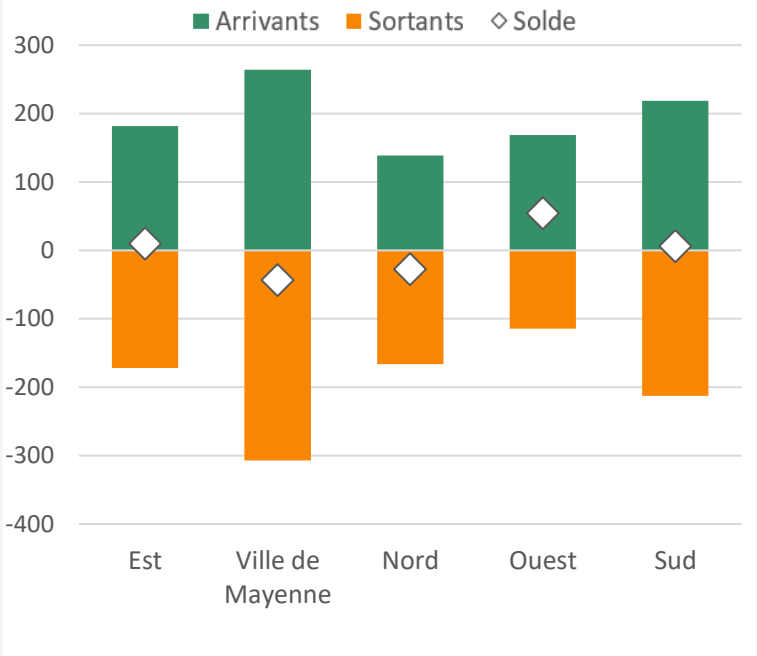
Propriétaires : 28%
Locataires privés : 46%
Locataires HLM : 11%

Migrations résidentielles internes

Migrations résidentielles internes par type de commune - Mayenne Communauté *(Source : INSEE 2021)*



Migrations résidentielles internes par type secteur - Mayenne Communauté *(Source : INSEE 2021)*

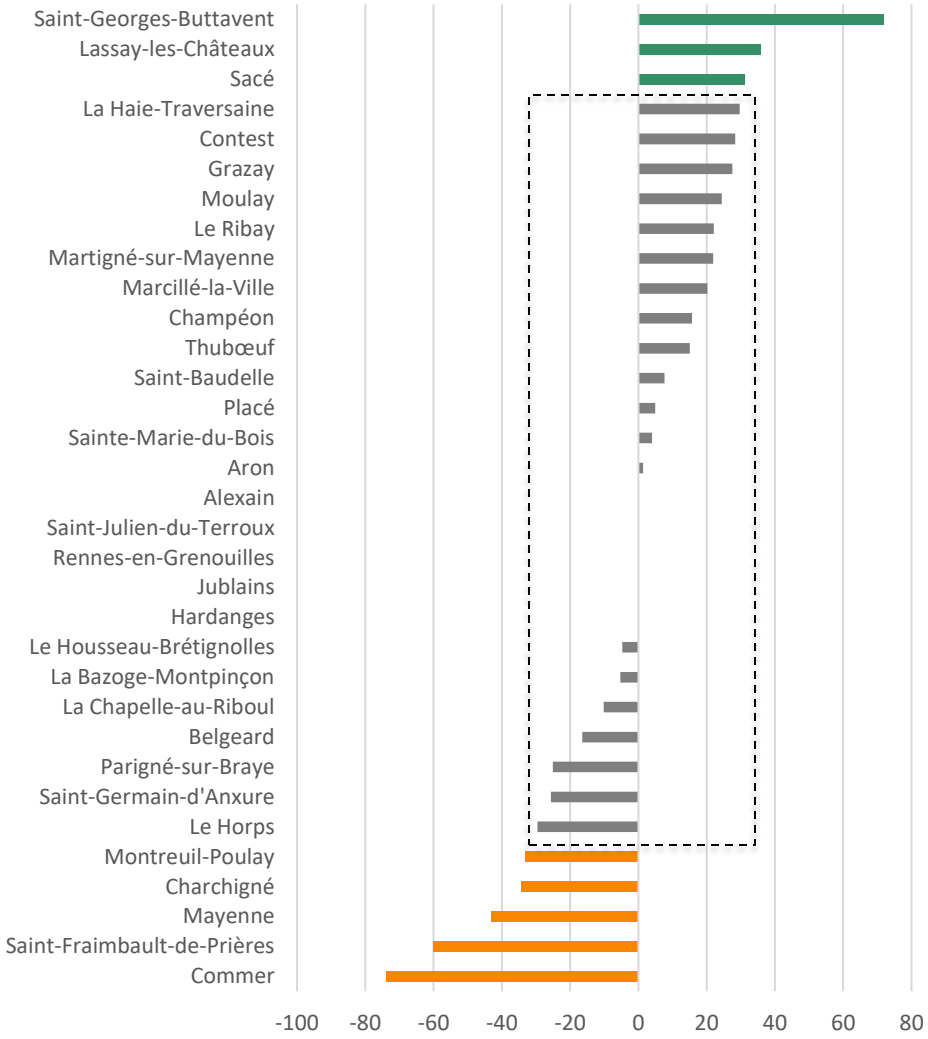


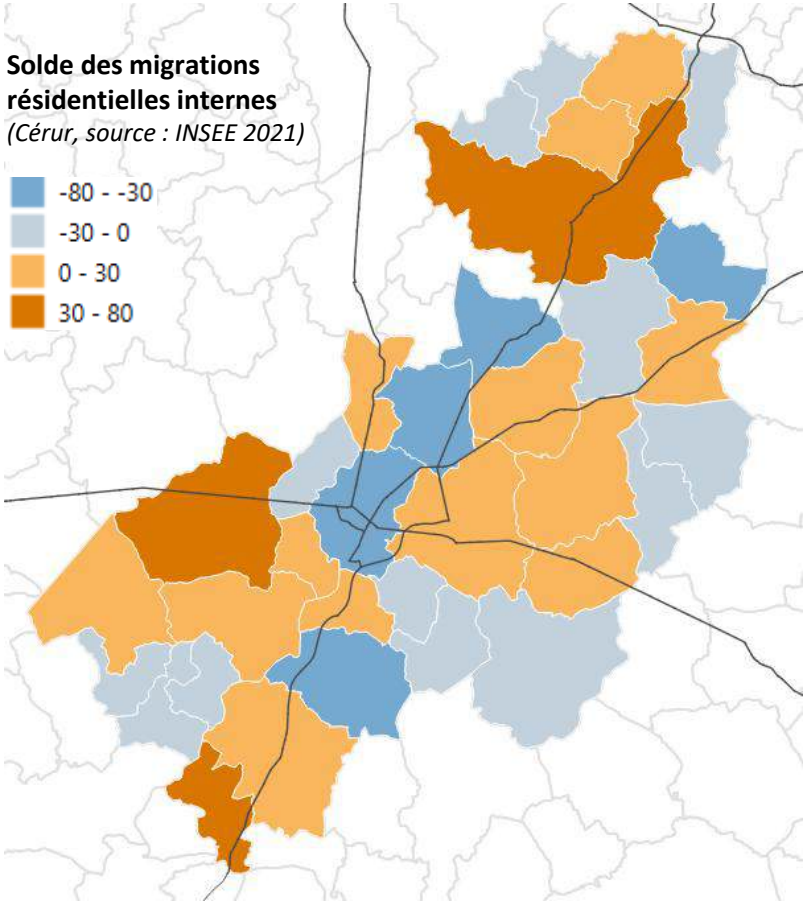
Le solde migratoire interne est positif pour les pôles structurants ainsi que pour les communes rurales en développement. À l'inverse, la ville de Mayenne et les communes de sa couronne enregistrent un solde négatif. Les bourgs intermédiaires et les communes rurales en maintien démographique présentent quant à eux une situation proche de l'équilibre.

Sur le plan spatial, le secteur ouest se démarque comme le principal bénéficiaire des migrations internes, tandis que la ville de Mayenne et le nord du territoire sont en recul. Les secteurs sud et est affichent pour leur part un solde migratoire quasiment neutre.

Migrations résidentielles internes

Solde des migrations résidentielles internes pour chaque commune *(Cérur, source : INSEE 2021)*





- 3 communes sont bénéficiaires avec un solde inférieur à 30 personnes : Saint-Georges-Buttavent, Lassay-les-Châteaux et Sacé
- 4 communes sont davantage déficitaires avec un solde supérieur à 30 personnes : Commer, Saint-Fraimbault-de-Prières, Mayenne, Charchigné et Montreuil-Poulay

Retour des acteurs sur les dynamiques résidentielles

La ville de Mayenne observe plusieurs profils de nouveaux arrivants :

- Des retraités agricoles, souvent originaires de la région, qui achètent un bien immobilier à Mayenne pour y passer leur retraite.
- Des ménages d'une cinquantaine d'années, qui acquièrent un logement dans un premier temps pour le mettre en location, avec l'intention d'y emménager plus tard.
- Des familles avec des enfants scolarisés au collège ou au lycée, mais peu de jeunes familles avec de jeunes enfants.
- Peu de jeunes couples parmi les nouveaux arrivants, ce qui limite le renouvellement générationnel.
- Des ménages disposant d'un certain pouvoir d'achat, qui contribuent à l'entretien du parc immobilier, mais peu de primo-accédants,
- Par ailleurs, on note une installation durable de migrants, notamment au sein de la communauté kosovare, qui s'implante sur le territoire une fois les démarches de régularisation accomplies.
- Le territoire bénéficie également d'une tradition d'accueil des gens du voyage, dont la présence, qu'elle soit recensée ou non, peut influencer les dynamiques démographiques locales.

Dires d'acteurs

Le territoire attire une communauté anglophone non négligeable essentiellement localisée dans le nord du territoire.

Dires d'acteurs

Les cadres ne viennent pas vivre sur le territoire de Mayenne Communauté, même lorsqu'ils y travaillent. Ils préfèrent souvent vivre dans des villes plus grandes comme Laval, Rennes. Cette situation génère un problème de mixité sociale.

Dires d'acteurs

De nombreux jeunes partent pour leurs études ou leur début de vie active, mais certains reviennent aux alentours de 40 ans, souvent pour se rapprocher de leur famille et trouver un cadre de vie plus stable et accessible. Ils recherchent un logement adapté à une nouvelle phase de vie (famille recomposée, télétravail, etc.).

Dires d'acteurs

Les professions libérales (médecins, avocats, notaires, etc.) rencontrent des freins à l'installation durable sur le territoire. L'une des raisons majeures est le manque de logements de standing, correspondant à leurs attentes.

Dires d'acteurs

Dans les communes de la couronne mayennaise, plusieurs dynamiques résidentielles sont observées :

- Une demande de logements émanant des jeunes, souhaitant s'installer sur le territoire.
- Des demandes de seconde construction de la part de personnes approchant de la retraite, qui souhaitent se rapprocher de la ville de Mayenne. Ces ménages expriment un besoin spécifique en matière de logement, notamment des maisons adaptées au vieillissement, avec une préférence marquée pour des pavillons de plain-pied.

Dires d'acteurs

Certains ménages arrivent dans les communes rurales avec de faibles revenus et des difficultés sociales, peut être par ce que les loyers ne sont pas chers. Cela pose parfois des difficultés

Dires d'acteurs

On observe une volonté de certains jeunes de revenir sur le territoire de Mayenne communauté. Il s'agit souvent de ménages ayant un lien affectif ou familial avec le territoire.

Ce phénomène concerne principalement des jeunes autour de 25 ans, bien que tous ne disposent pas des ressources financières confortables pour se loger.

Le parc du logement existant

Le parc du logement existant

5.1. La structure du parc du logement

19 550 logements – Un parc dominé par les résidences principales

84 % des logements de Mayenne Communauté sont des résidences principales en 2021

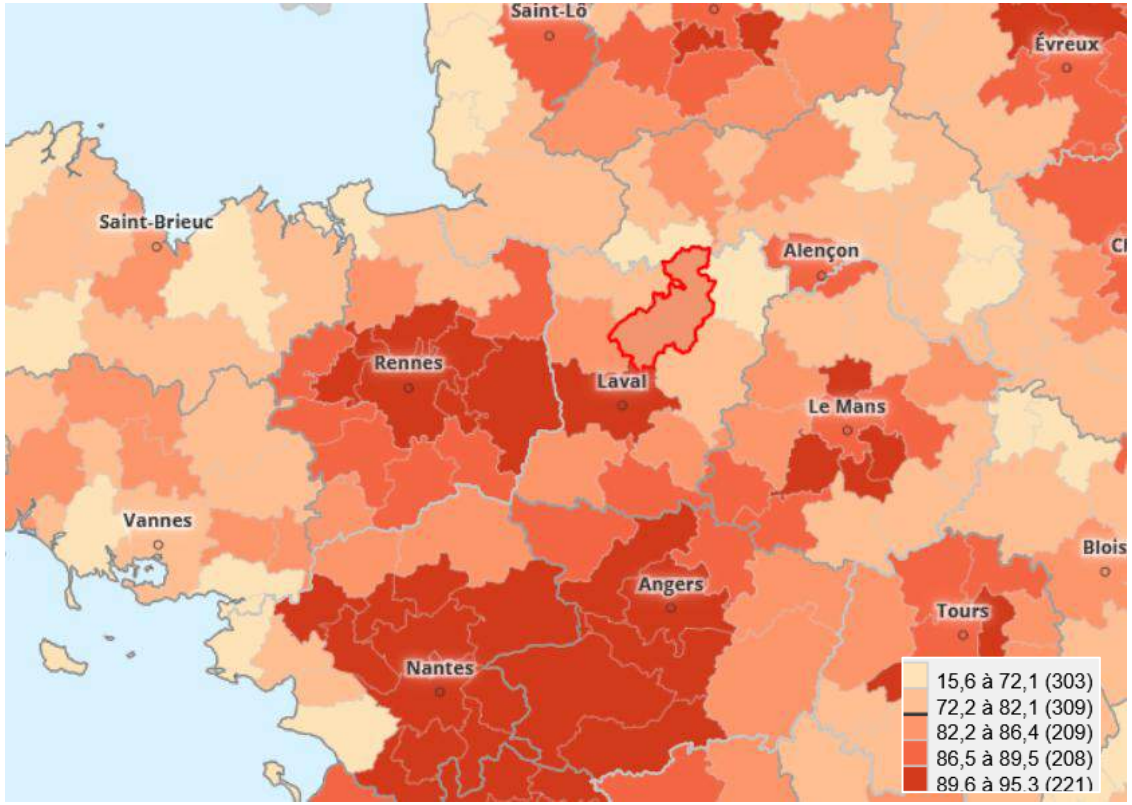
38% des logements de Mayenne Communauté sont à Mayenne en 2021

En 2021, Mayenne Communauté compte 19 447 logements, dont 33 241 résidences principales.

Les trois pôles principaux (Mayenne, Martigné-sur-Mayenne et Lassay-les-Châteaux) concentrent la moitié du parc de logements de l'intercommunalité. La ville de Mayenne représente à elle seule 38 % de l'ensemble des logements.

Le parc immobilier de l'EPCI est très majoritairement composé de résidences principales (84 %), une proportion proche de celle observée à l'échelle départementale (85 %).

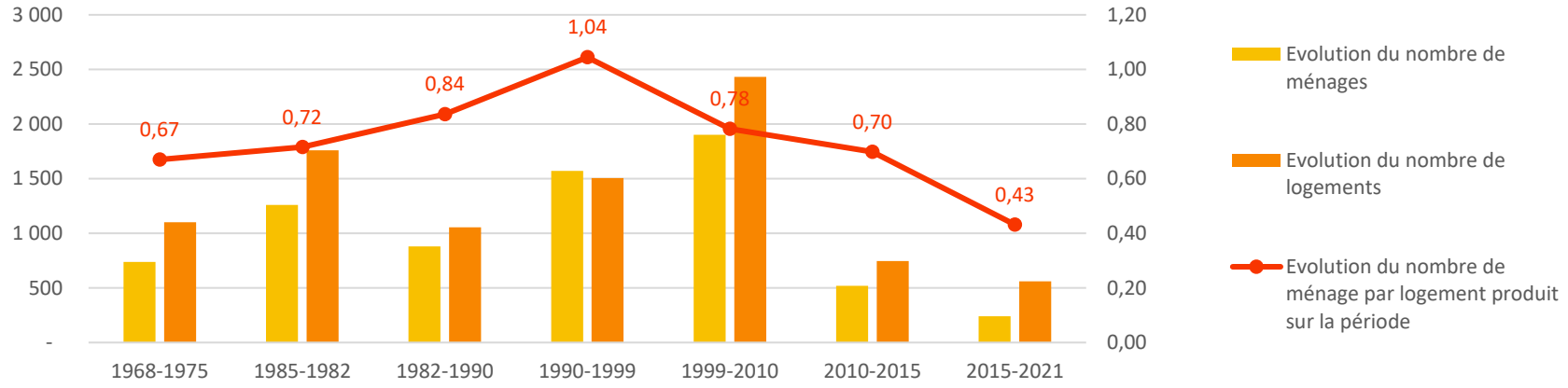
Part des résidences principales (%), en 2021 (source: observatoire des territoires, ANCT)



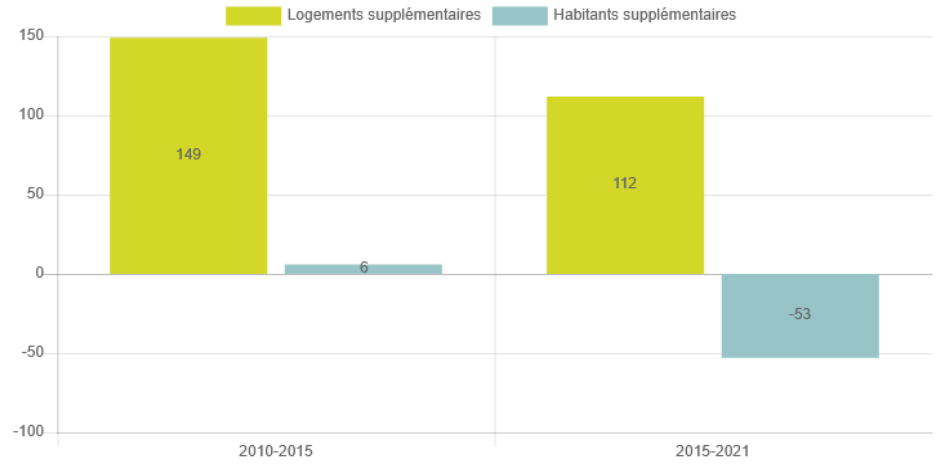
	Mayenne Communauté	Département de la Mayenne	France
Nombre de logements	19 547	159 714	36 220 594
Part des résidences principales	83,7%	85,4%	82,10%
Part des résidences secondaires	5,9%	5,3%	9,70%
Part des logements vacants	10,4%	9,3%	8,20%

Une dynamique démographique qui ne suit pas le rythme de croissance du parc

Evolution du nombre de ménages selon le nombre de logements produits *(Cérur, source : INSEE 2021)*



LOGEMENTS ET HABITANTS ANNUELS MOYENS SUPPLÉMENTAIRES



Source : Insee, RP 2010, 2015 et 2021

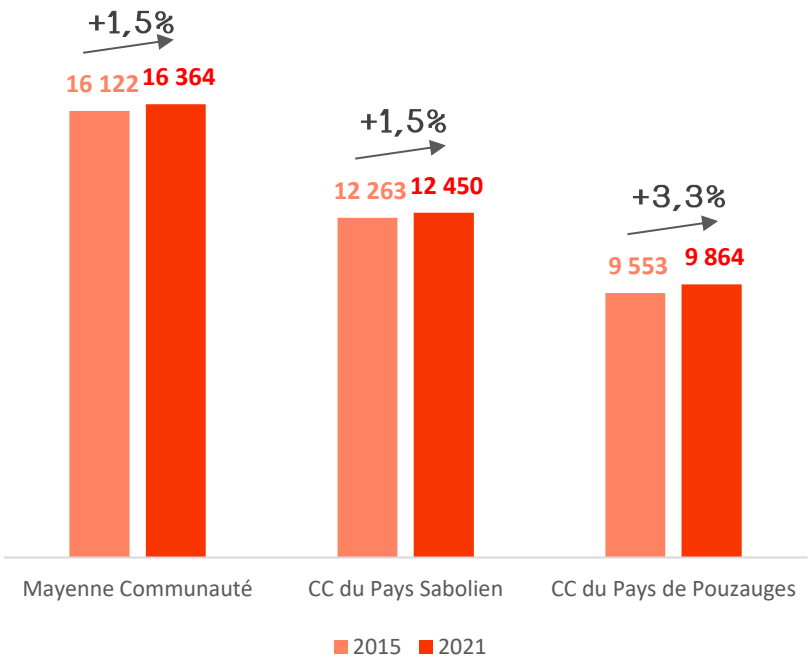
Sur la période récente, la croissance démographique observée sur le territoire est nettement inférieure à la production de logements. Le ratio « nombre de ménages par logement produit » chute ainsi à 0,43 sur la période 2015-2021, un niveau historiquement bas, inférieur même à celui enregistré entre 1968 et 1975.

Ce déséquilibre est étroitement lié à l'augmentation du parc de logements vacants. La production récente semble en partie répondre à cette vacance croissante, qui s'inscrit dans une tendance de long terme : elle progresse depuis plus de 25 ans sans véritable régulation.

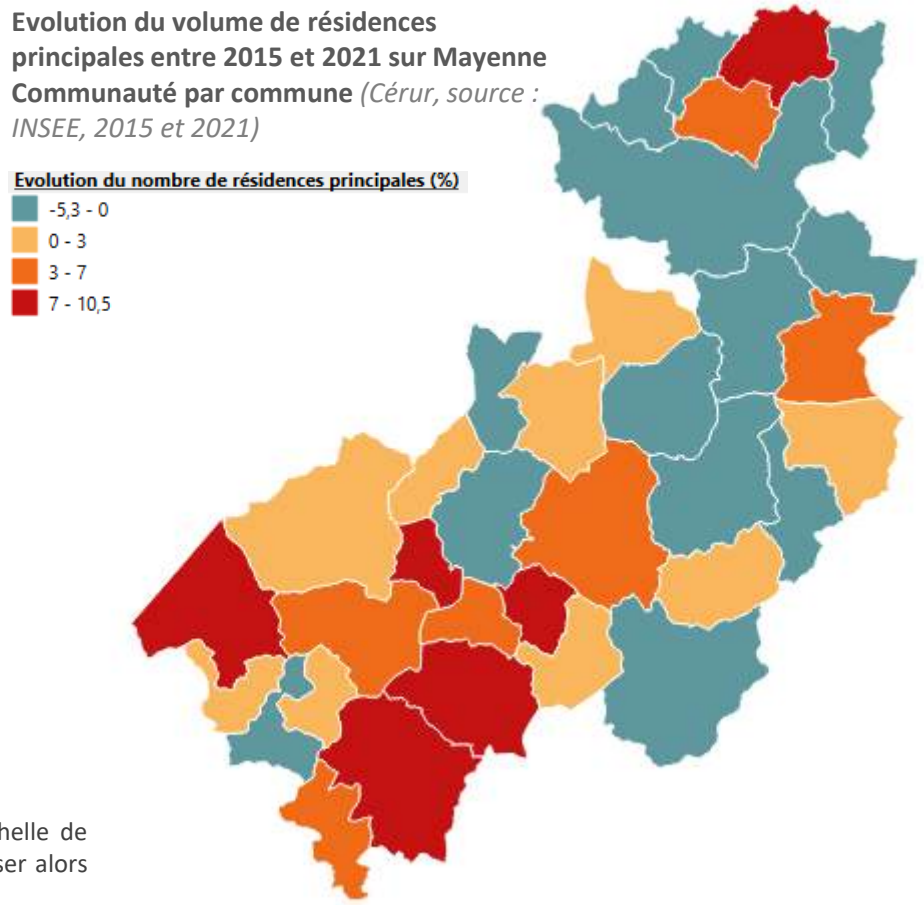
Territoires en chiffres - AURA : Agence d'Urbanisme de la Région Angevine

Une progression plus importante des résidences principales au sud du territoire

Evolution du volume de résidences principales entre 2015 et 2021 *(Cérur, source : INSEE, 2015 et 2021)*



Evolution du volume de résidences principales entre 2015 et 2021 sur Mayenne Communauté par commune *(Cérur, source : INSEE, 2015 et 2021)*



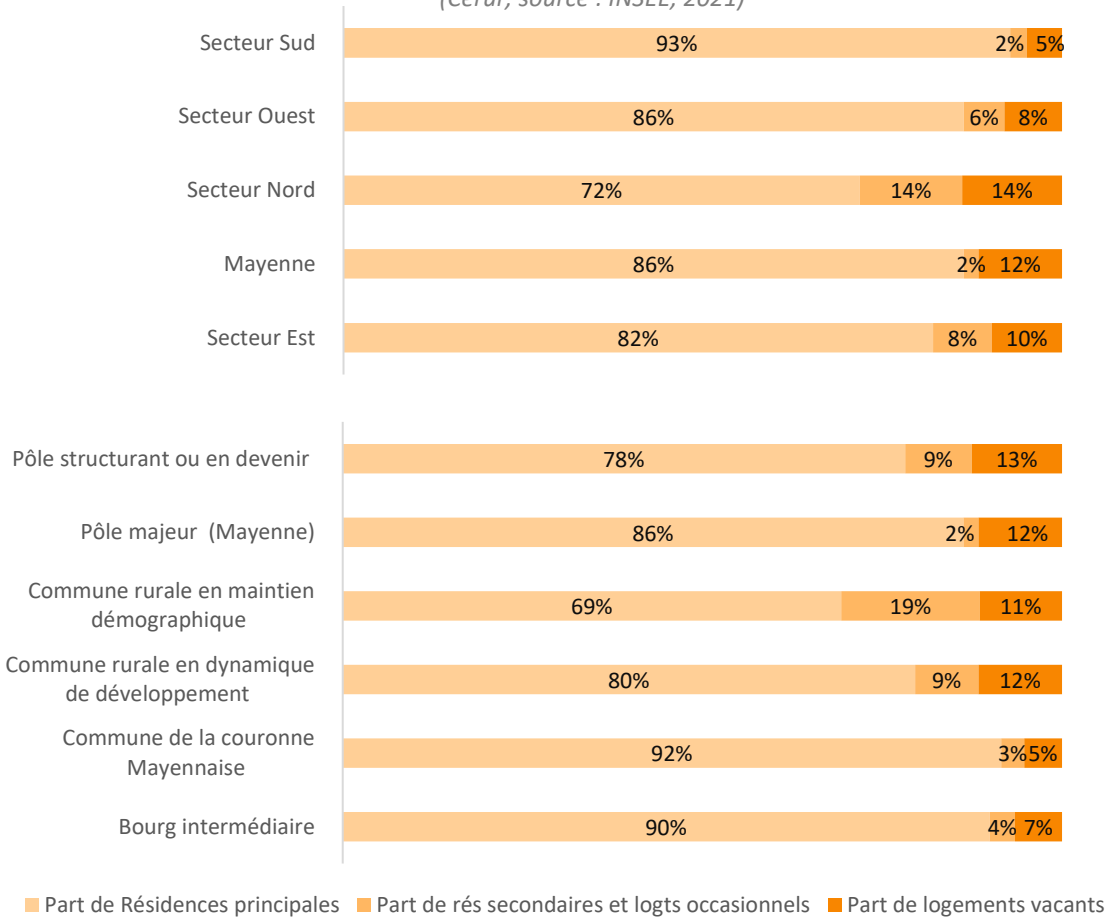
On note une évolution de **+1,5%** du nombre de résidences principales à l'échelle de Mayenne Communauté entre 2015 et 2021. Le parc continue donc de progresser alors que le nombre d'habitants est en légère baisse sur cette même période.

Les augmentations du nombre de résidences principales se trouvent principalement au sud du territoire, à proximité de Laval Agglomération. A l'inverse, 13 communes connaissent une diminution de leur parc de résidence principales, même si elle est parfois minime. Cette baisse, s'explique essentiellement par une augmentation du nombre de logements vacants.

Une représentation majoritaire des résidences principales

Structure du parc de logements (en part), en 2021

(Cérur, source : INSEE, 2021)



La vocation résidentielle prédomine dans l'ensemble des communes de Mayenne Communauté. En 2021, la part de résidences principales varie de 93 % dans le secteur sud, à 72 % dans le secteur nord. Ce dernier affiche en effet une proportion plus élevée de résidences secondaires et de logements vacants.

Par ailleurs, les bourgs intermédiaires présentent une forte proportion de résidences principales alors que les communes rurales en maintien démographique ne comptent que 69 % de résidences principales, en raison d'une présence accrue de résidences secondaires.

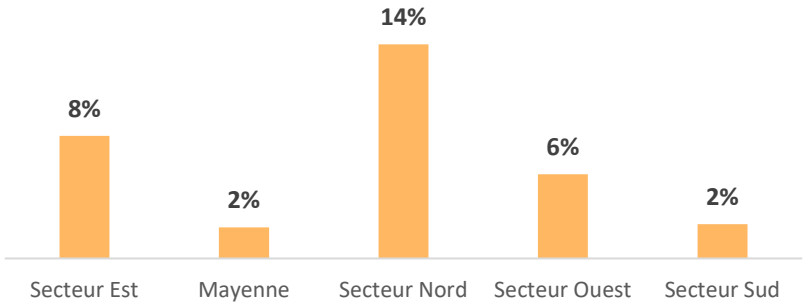
Une concentration de résidences secondaires au nord-est en particulier au Housseau-Brétignolles et Ste Marie du Bois

A l'échelle intercommunale, les résidences secondaires sont relativement peu développées sur le territoire : on compte **5,9%** de résidences secondaires en 2021, soit une part équivalente à 2015 (6%).

Ce constat recouvre des réalités contrastées selon les communes. On observe une concentration de résidences secondaires au nord-est de l'EPCI où 5 Communes possèdent plus de 15 % de résidences secondaires

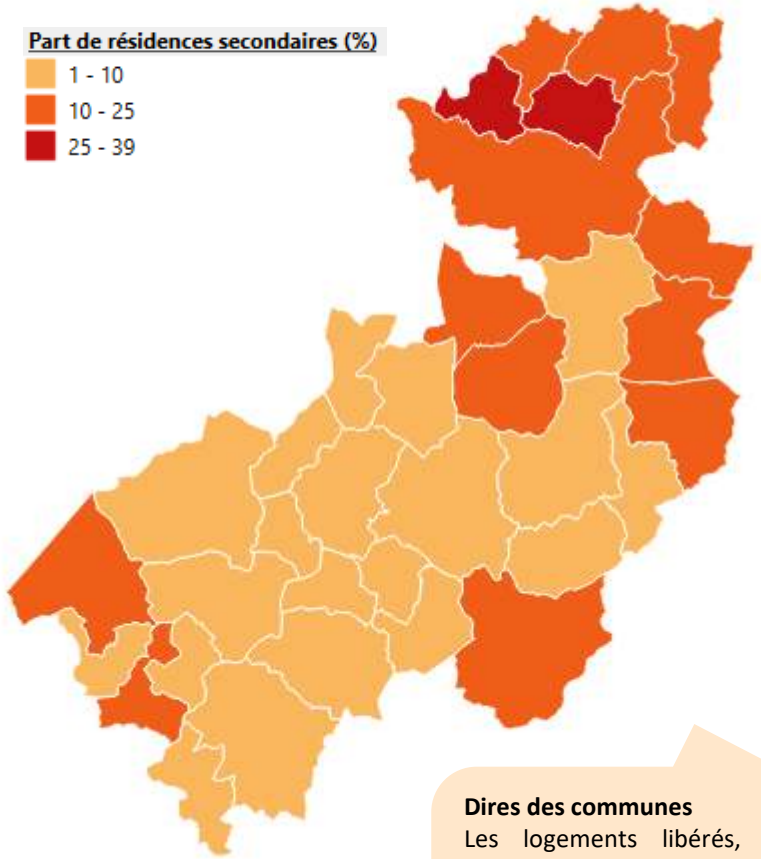
- Le Housseau-Brétignolles (39%)
- Sainte-Marie-du-Bois (27%)
- Saint-Julien-du-Terroux (23%)
- Hardanges (21%)
- Thubœuf (18%)

Part des résidences secondaires par secteur en 2021
(Cérur, source : INSEE, 2021)



Précaution d'analyse *: les logements recensés en « résidences secondaires » peuvent en réalité recouvrir des situations de vacance déguisée ou de personnes occupant leur résidence principale à l'année.*

Part de residences secondaires des communes de Mayenne Communauté en 2021 *(Cérur, source : INSEE, 2021)*



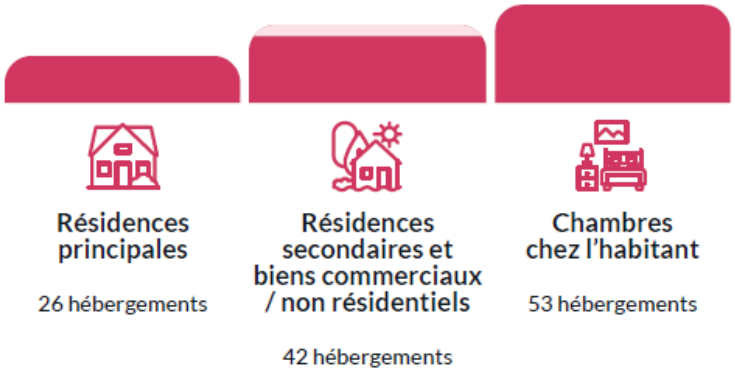
Dires des communes
Le Housseau-Brétignolles dispose d'un Parc Résidentiel de Loisir avec 80 mobil-homes. La population qui occupe ces logements est majoritairement anglaise, retraitée et aisée.

Dires des communes
Les logements libérés, sont parfois achetés par des Anglais, en résidences secondaires, mais certains ne viennent pas beaucoup et leurs biens peuvent se dégrader

Meublés courte durée : à l'échelle intercommunale, un phénomène modéré à ce jour

121 Hébergements loués en 2023 en coute durée

5% Des hébergements sont consacrés uniquement à la location courte durée



À l'échelle de Mayenne Communauté, on recense actuellement 121 hébergements de courte durée, ce qui représente 0,7 % du parc résidentiel total. Parmi ces logements, seulement 5 % sont exclusivement dédiés à la location de courte durée.

Ce phénomène reste donc très marginal et n'a pas d'impact significatif sur la capacité du territoire à répondre aux besoins en résidences principales. La location touristique ou temporaire ne constitue pas, à ce jour, un facteur de tension sur le marché résidentiel local.

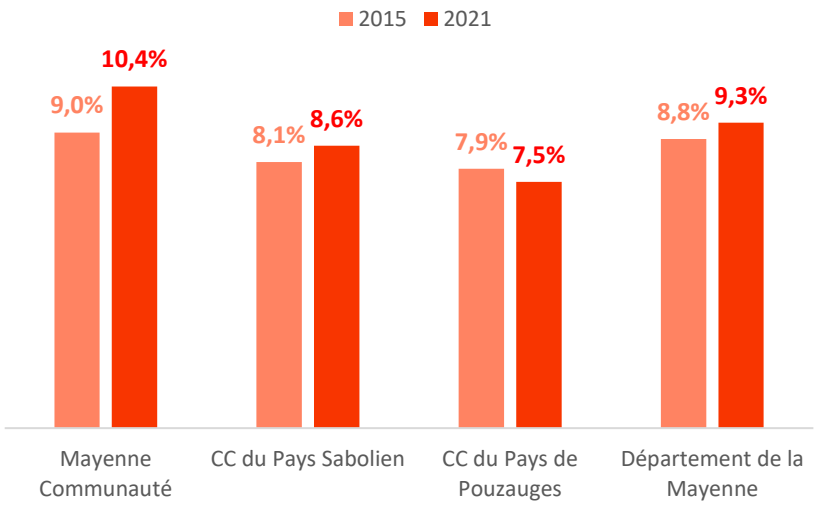
Catégorie	Nombre d'hébergements	% du parc résidentiel
Tous les hébergements	121	0,7%
Résidences principales	26	0,2%
Résidences secondaires	42	0,2%
dont meublés de tourisme dédiés	6	0%
Chambres chez l'habitant	53	0,3%

Selon l'approche retenue par Strategy& (PwC) en 2023, les hébergements dits meublés de tourisme « dédiés » sont définis comme des investissements exploités via les plateformes de location de courte durée et loués plus de 120 nuitées par an.

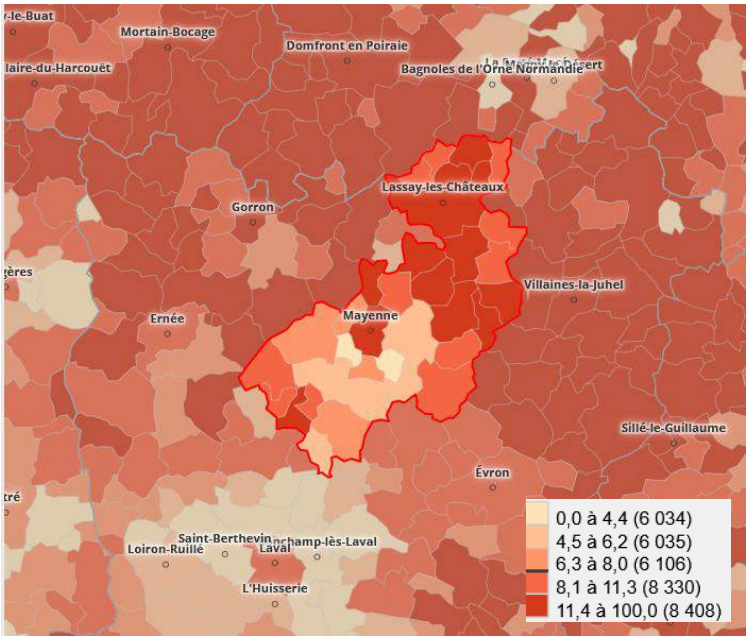
Source : Portail d'Accès National aux Données Airbnb

Une vacance qui concerne davantage les communes au nord

Part de logements vacants sur Mayenne Communauté en 2015 et 2021 *(Cérur, source : INSEE, 2015 et 2021)*



Part des logements vacants (%) 2021
(Observatoire des territoires, ANCT)



Nombre et part des logements vacants
(Cérur, source : INSEE, 2021; LOVAC 2021, 2024)

	Nombre de logements vacants
INSEE (RP 2021)	2 028
LOVAC (2024)	2 092

Dires des communes
La vacance, est principalement liée à des problèmes de succession ou de famille

Dires des communes
Certains logements sont vacants, en raison d'un investissement anticipé pour la retraite, mais non occupé ou loué.

Dires des communes
Des biens vacants nécessitent une rénovation importante

Dires des communes
On observe des départs de personnes âgées en EHPAD qui ne libère pas toujours les logements. Les biens sont conservés par les familles

Une vacance en progression depuis 1999

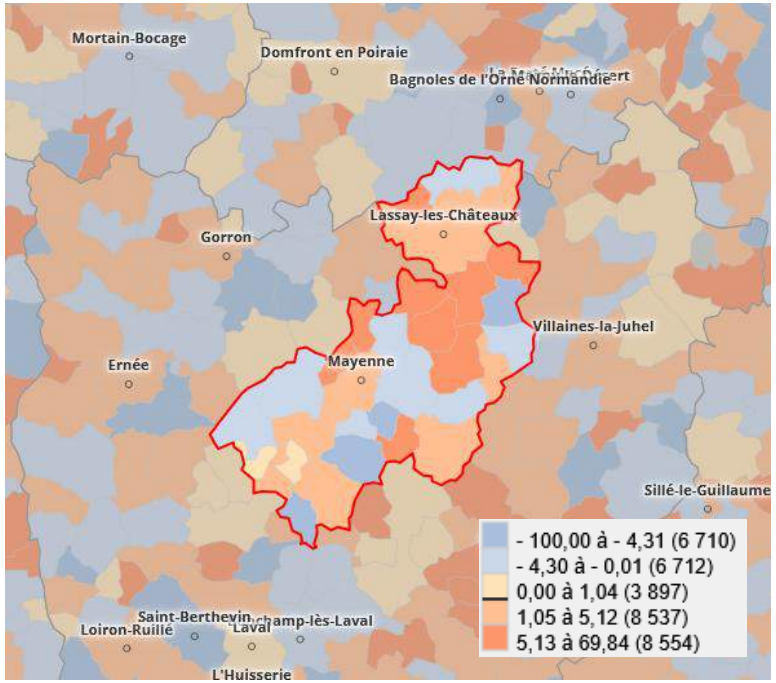
Depuis 1968, Mayenne Communauté enregistre une augmentation continue du nombre de logements vacants, dépassant les 2 000 unités en 2021. Après une forte progression entre 1968 et 1982, une inflexion est observée en 1999, avant une reprise marquée de la vacance à partir de 2010. La part des logements vacants dans le parc total suit une évolution similaire : elle augmente régulièrement depuis 2010 pour atteindre un pic de 10,4 % en 2021.

Cette tendance traduit une vacance durable et structurelle, liée à plusieurs facteurs :

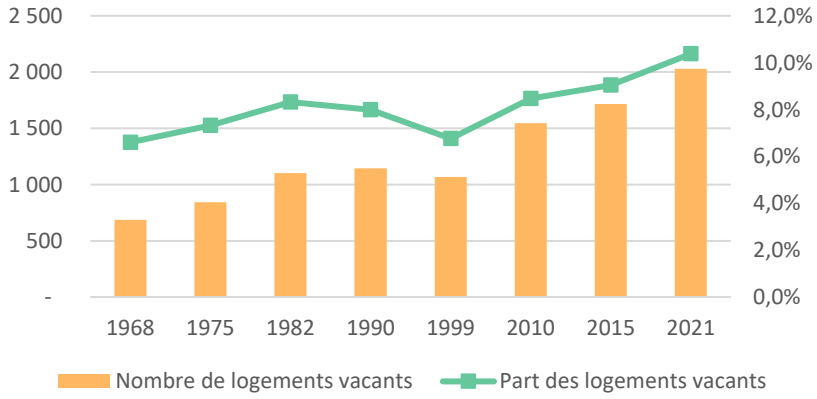
- Le vieillissement du parc immobilier, nécessitant des travaux lourds et coûteux
- La configuration de certains logements, notamment ceux situés au-dessus des commerces, sans accès indépendant
- Des propriétaires qui n'habitent pas la région, parfois peu concernés par la gestion de leur bien

Ce phénomène, qui tend à s'inscrire dans la durée, souligne la nécessité d'améliorer la connaissance fine du parc de logements vacants pour mettre en œuvre des actions ciblées et adaptées, tant pour la rénovation que pour la mobilisation des logements vacants.

Taux d'évolution annuel du nombre de logements vacants (%) 2015-2021 (Observatoire des territoires, ANCT)



Part et volume des logements vacants depuis 1968 sur Mayenne Communauté (Cerur, INSEE)



Dires des acteurs

Sur la ville de Mayenne, une vacance dite "organisée" a été observée dans le cadre de projets de renouvellement urbain, de certains quartiers de logements sociaux. Cette vacance temporaire a permis de préparer les opérations de démolition-reconstruction.





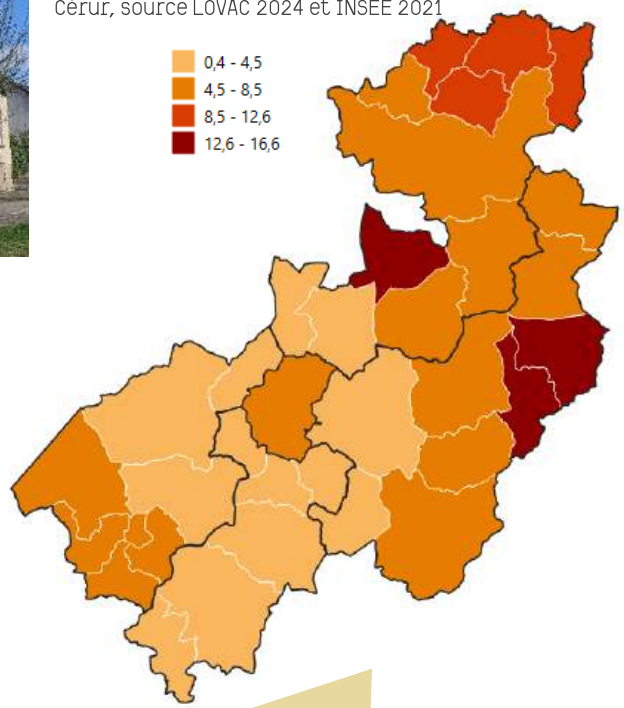
Un secteur nord marqué par une vacance structurelle / installée, reflet d'un déficit d'attractivité

Les données LOVAC, issues du croisement des fichiers 1767BISCOM (produit par la DGFIP) et des fichiers fonciers (issus du fichier Majic), contiennent les logements privés, vacants depuis plus de 2 ans. Elles permettent ainsi d'écarter la vacance liée à des dynamiques de marché et d'analyser la vacance structurelle de manière plus fine.

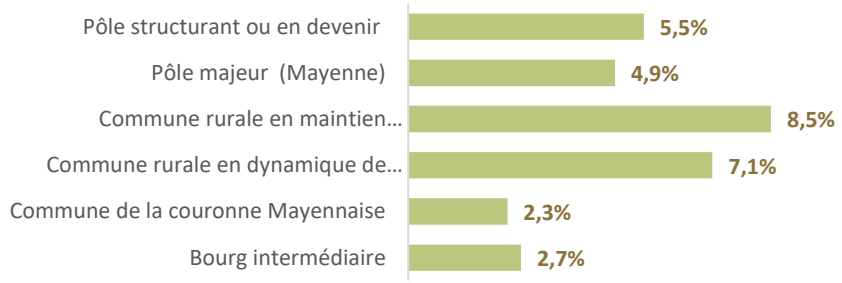


On peut estimer le taux de vacance structurelle à 5% à l'échelle intercommunale.

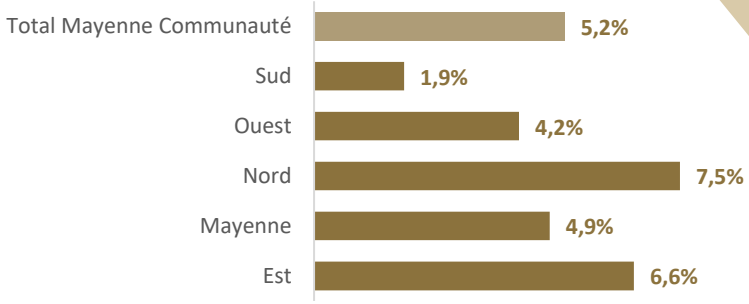
Part de logements vacants depuis plus de 2 ans (%)
Cérur, source LOVAC 2024 et INSEE 2021



part de logements vacants depuis plus de deux ans selon le type de commune (Cerur, source : LOVAC, 2024)



part de logements vacants depuis plus de deux ans selon le type les secteurs (Cerur, source : LOVAC, 2024)



Dires des acteurs
Le Nord-Mayenne est bien plus concerné par cette problématique que les communes situées à proximité de l'agglomération de Laval.
Il s'agit d'un enjeu qui dépasse les frontières départementales, touchant également les départements voisins de l'Orne et de la Sarthe.

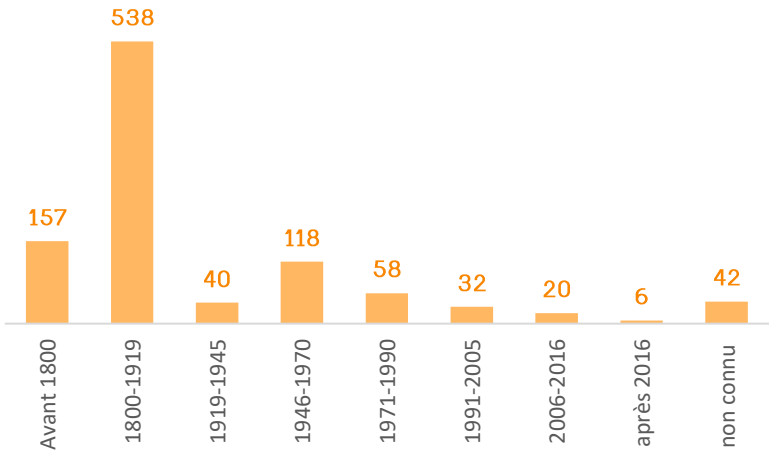
Dires des acteurs
Certaines communes situées au sud du territoire ont le sentiment de ne pas être confrontées à la vacance, mais plutôt à une pénurie de logements disponibles. Lorsqu'un ménage cherche à se loger, ces communes estiment ne pas avoir d'offre à proposer.

Près de la moitié des logements sont vacants depuis plus de 2 ans

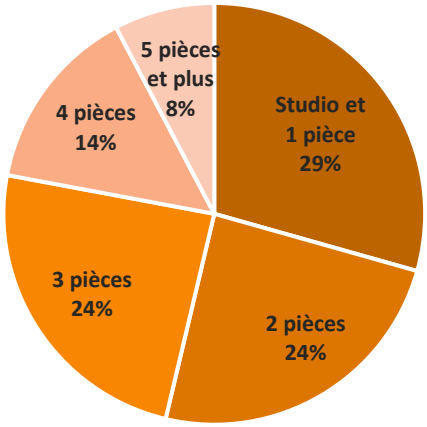
5% des logements sont vacants depuis plus de 2 ans à l'échelle de Mayenne Communauté

48% des logements vacants sont vacants depuis 2 ans ou plus à l'échelle de Mayenne Communauté
soit 1011 logements

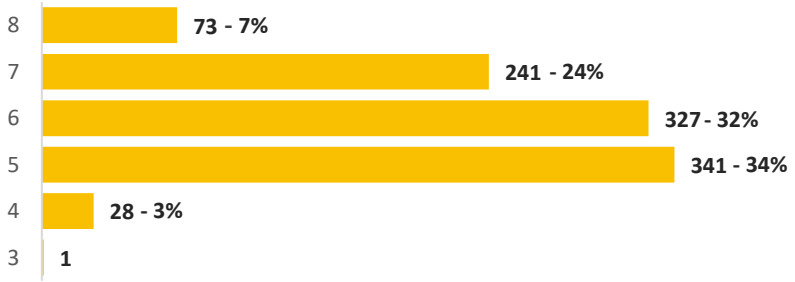
Période de construction des logements vacants depuis plus de 2 ans (Cerur, source : LOVAC, 2024)



Nombre de pièces des logements vacants depuis plus de 2 ans (Cerur, source : LOVAC, 2024)



Classement cadastral des logements vacants depuis plus de 2 ans (Cerur, source : LOVAC, 2024)



Une vacance diffuse, mais accentuée dans les bourgs

Logements vacants

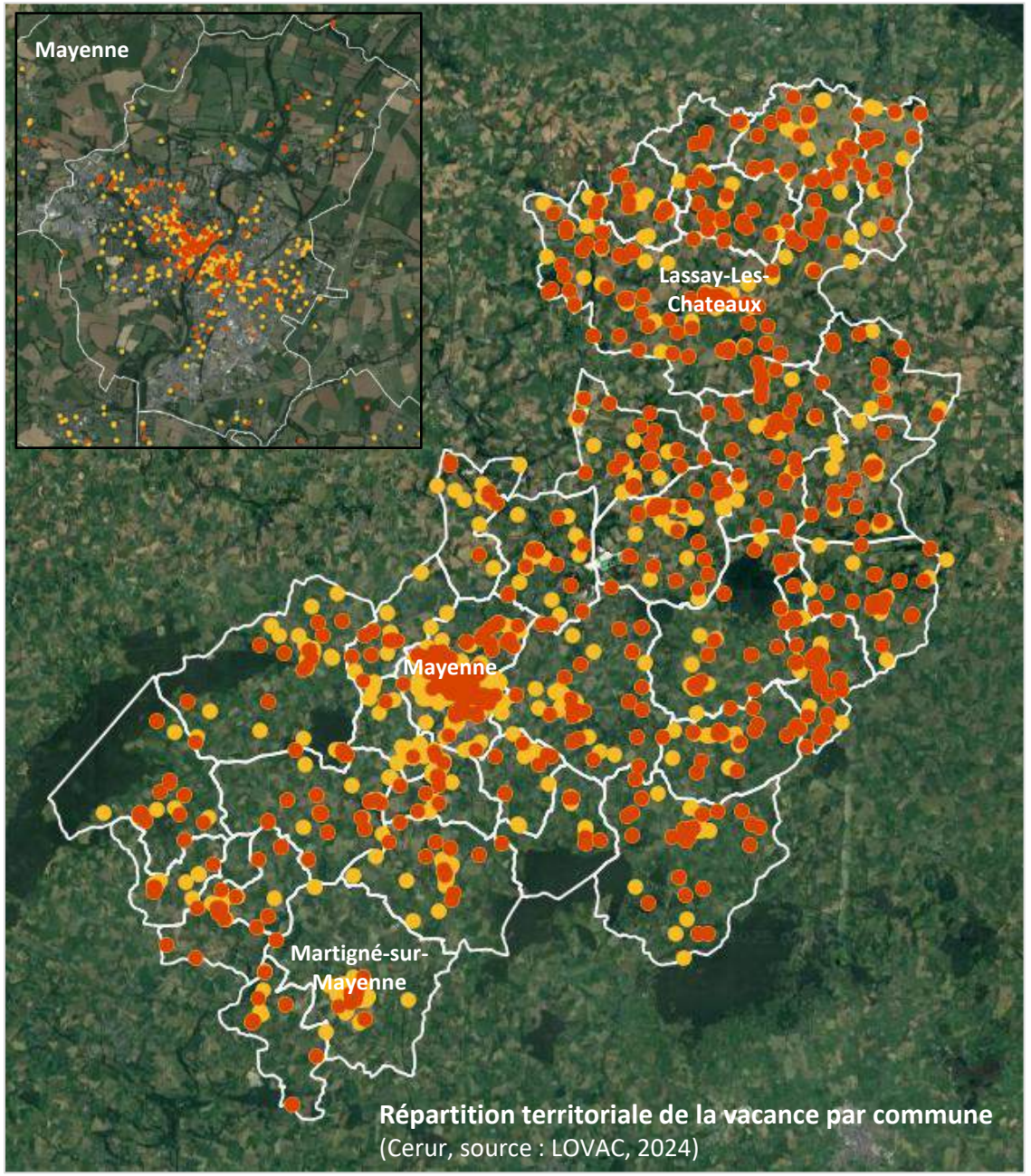
- **2092** logements d'habitation, soit **10,7% du parc**

Logements vacants depuis plus de 2 ans = vacance structurelle

- **1011** logements d'habitation, soit **5,2% du parc**







Répartition territoriale de la vacance par commune
(Cerur, source : LOVAC, 2024)

Le parc du logement existant

5.2. Caractéristiques du parc de logements : typologie, âge, confort…

Un parc de logements dominé par la maison individuelle

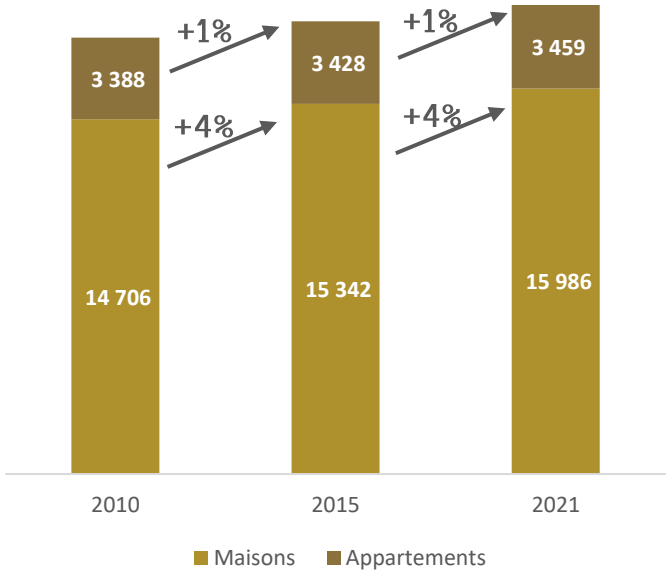
18% des logements sont des appartements (contre 19% en Ille-et-Vilaine)

89% des logements collectifs se situent dans la ville de Mayenne

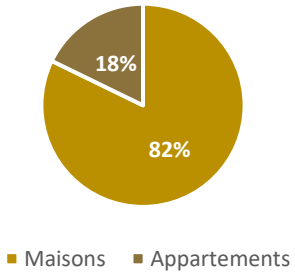
Cette sur-représentation de la maison individuelle est à l'image de nombreux territoires ruraux, similaires à celui-ci. Le Pays Sabolien présente un parc plus diversifié avec 76% de maisons et 23% d'appartements.

Seule la ville de Mayenne compte plus de 40% de d'appartement et concentre ainsi 89% de l'offre de logements collectifs.

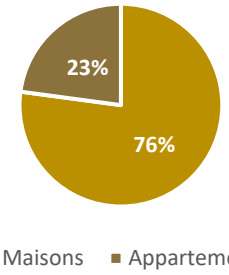
Volume des maisons et appartements entre 2010 et 2021 *(Cérur, source : INSEE, RP 2021)*



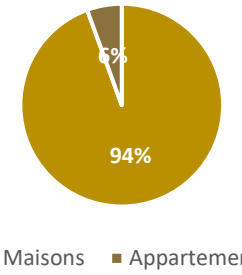
Mayenne Communauté



Pays Sabolien



Pays de Pouzauges



Un développement urbain « classique » : mixte sur Mayenne, individuel pur ailleurs

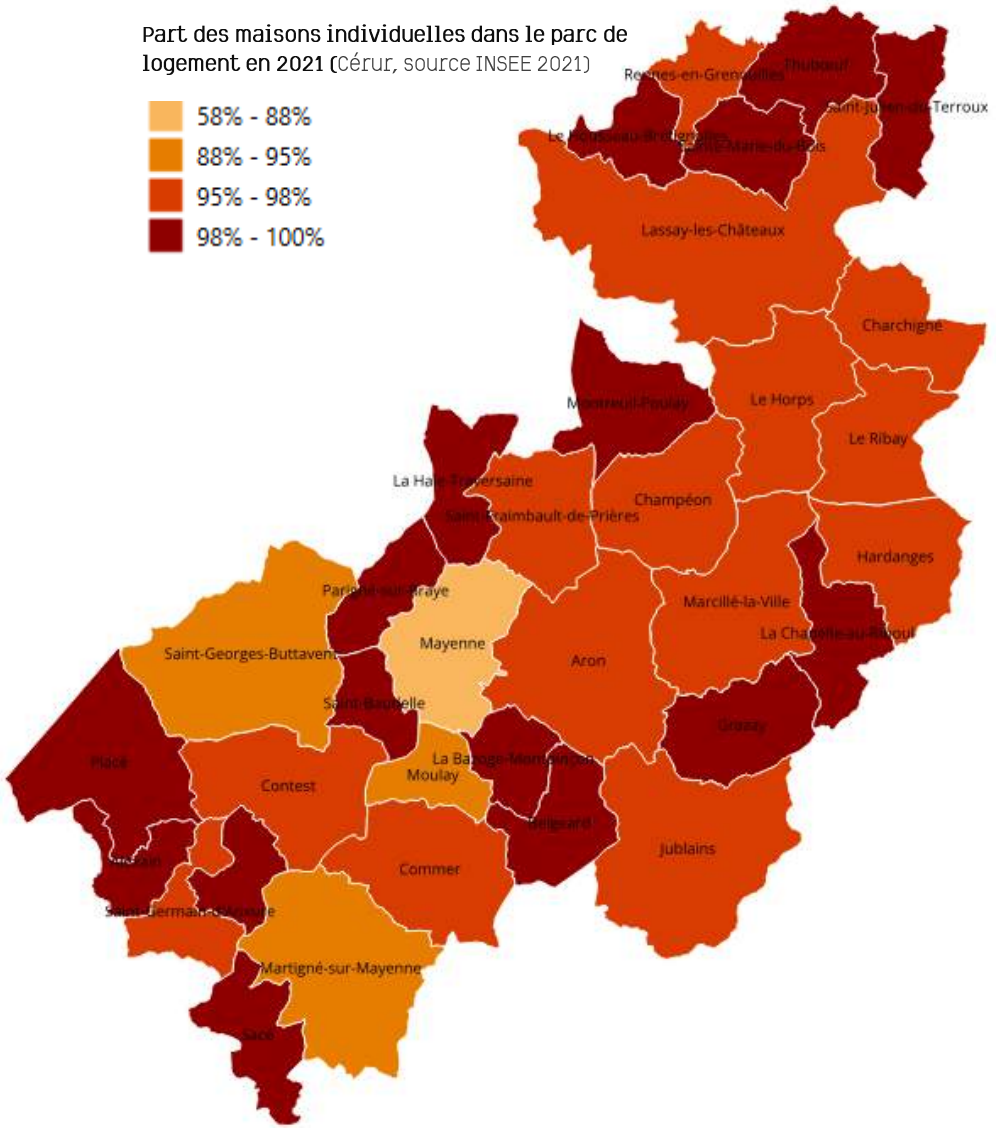
82% **de maisons à l'échelle Mayenne Communauté (80% à l'échelle du département)**

Source : INSEE, 2021

Le territoire de Mayenne Communauté présente un schéma de développement urbain relativement traditionnel avec une mixité de formes urbaines à Mayenne et un développement pavillonnaire dans les autres communes.

La ville-centre de Mayenne se distingue par une offre de logements diversifiée, mêlant habitat collectif, maisons de ville et copropriétés. À l'inverse, les communes rurales de l'intercommunalité ont majoritairement connu un développement résidentiel basé sur l'habitat individuel, souvent sous forme de lotissements.

Part des maisons individuelles dans le parc de logement en 2021 (Cérur, source INSEE 2021)



Une spécialisation sur le grand logement

10%

des résidences principales de Mayenne Communauté ont 1 ou 2 pièces seulement

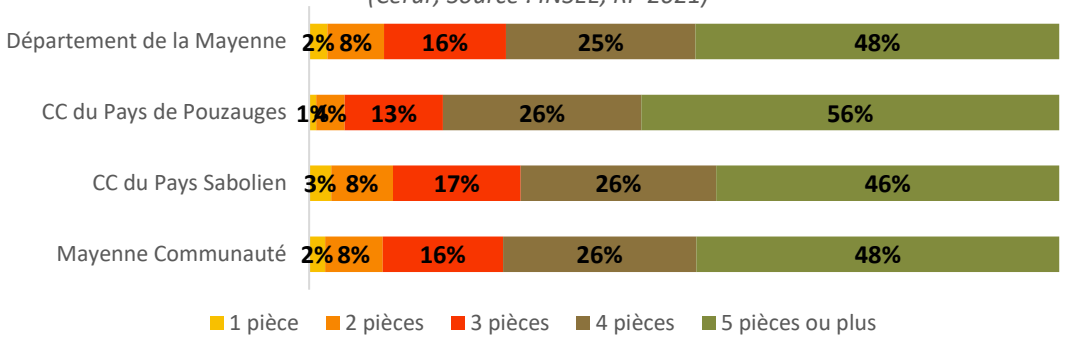
Le parc de résidences principales de Mayenne Communauté se caractérise par une forte proportion de grands logements : près de trois quarts d'entre eux comptent plus de 4 pièces. Cette tendance s'est renforcée ces dernières années, avec 530 logements supplémentaires de ce type entre 2015 et 2021.

La taille moyenne des résidences principales s'élève ainsi à 4,5 pièces, un chiffre comparable à la moyenne départementale.

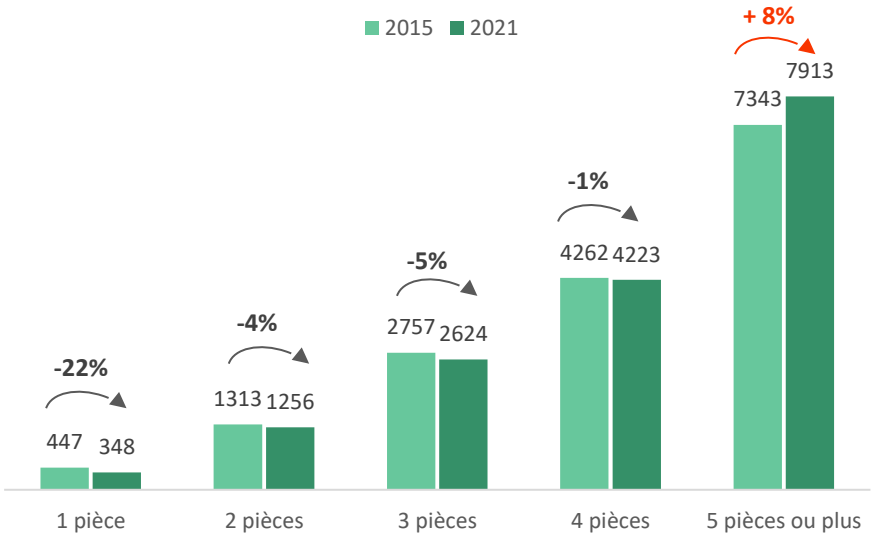
Cette configuration du parc résidentiel contraste avec une réduction progressive de la taille des ménages. On compte en moyenne, 2,2 personnes par ménage en 2021 contre 2,6 en 1990 et 3,0 en 1968. Ces évolutions sociodémographiques, reflet du desserrement des ménages et de l'allongement de l'espérance de vie, **interrogent l'adéquation du parc de logements avec les besoins de la population.**

Répartition des logements par nombre de pièces

(Cérur, Source : INSEE, RP 2021)



Evolution du nombre de résidences principales selon leur typologie 2015,2021 *(Cérur, source : INSEE, RP 2013, 2018)*



Seule la ville de Mayenne présente une diversité de taille de logement

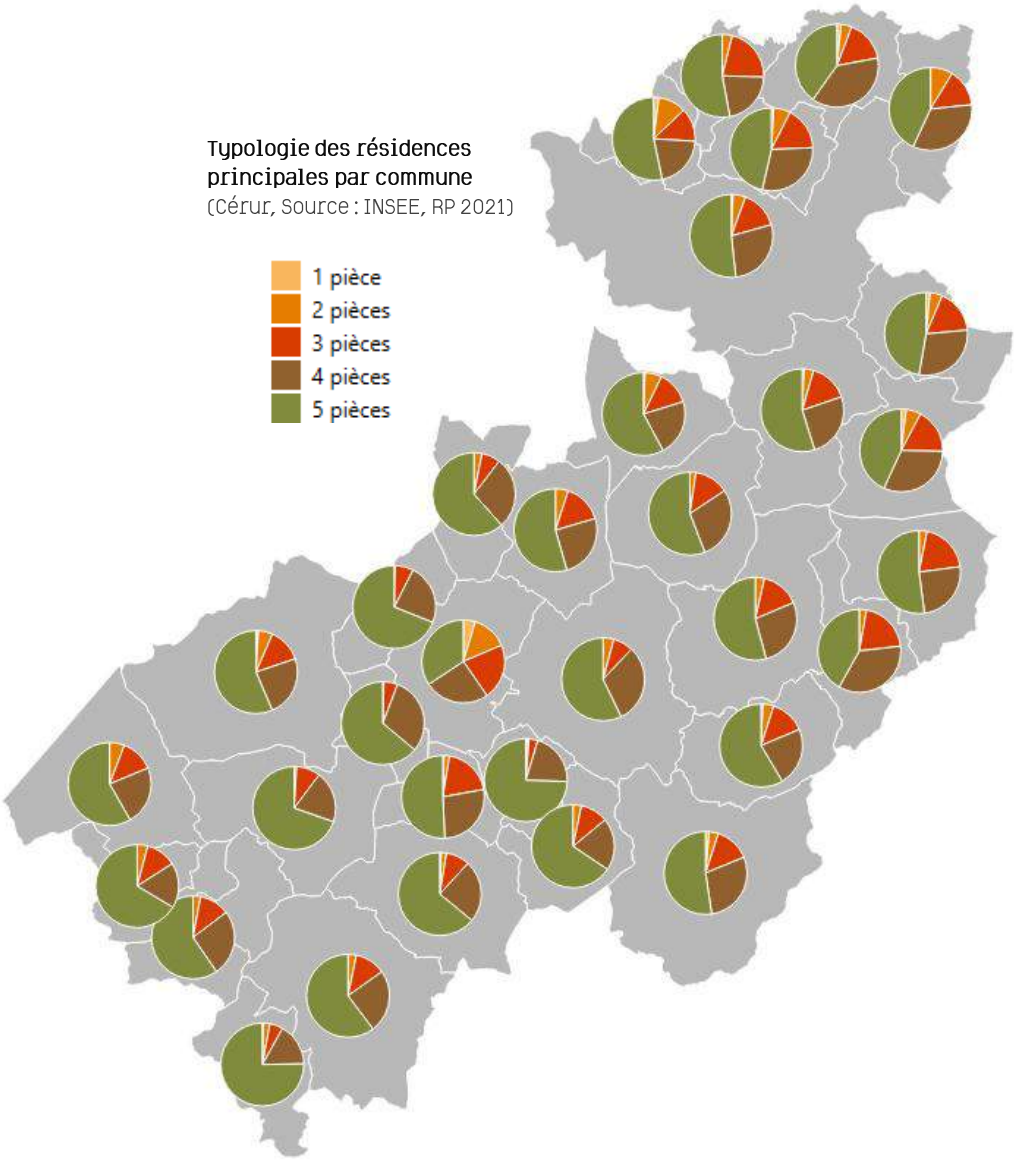
3/4 **des logements 1 et 2 pièces de Mayenne Communauté sont localisés dans la ville de Mayenne**

Au sein de Mayenne Communauté, la ville de Mayenne se distingue par une offre résidentielle plus variée, tant en termes de typologie que de taille des logements.
En tant que centre urbain historique, elle dispose d'un tissu bâti plus ancien et plus hétérogène. On y trouve :

- des logements collectifs (notamment dans les quartiers de logements sociaux ou en centre-ville),
- des maisons de ville de tailles variables,
- des appartements en copropriété,
- ainsi que des logements récents issus de programmes de renouvellement urbain.

À l'inverse, les communes rurales présentent une offre de logements beaucoup plus homogène, dominée par l'habitat individuel, souvent de grande taille, avec généralement 4 pièces ou plus.

Typologie des résidences principales par commune
(Cérur, Source : INSEE, RP 2021)

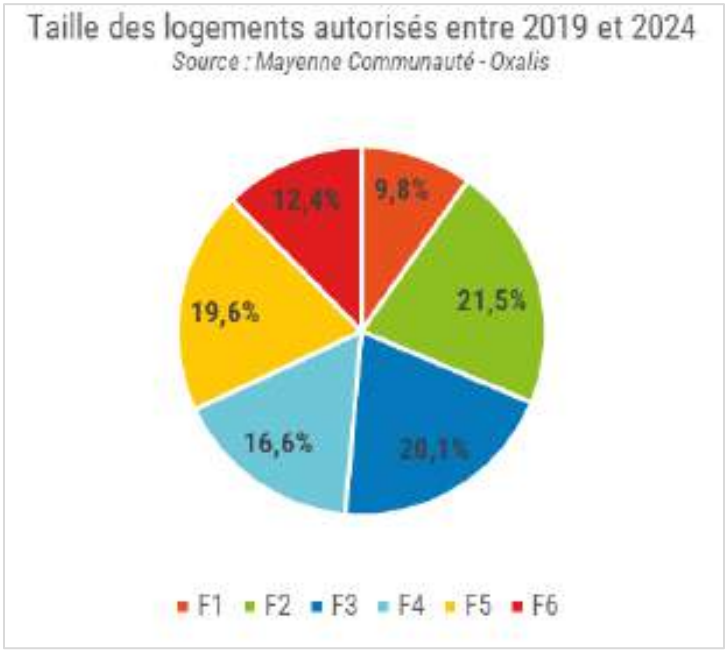


Une diversification des typologies dans la production récente

Evolution des logements autorisés – Mayenne Communauté

Source : Mayenne Communauté - Oxalis

	F1	F2	F3	F4	F5	F6	Total de logements créés
2019	9	51	16	10	20	7	113
2020	0	10	18	11	24	14	77
2021	3	13	27	20	27	22	112
2022	32	27	32	23	11	11	136
2023	8	16	15	20	18	13	90
2024	9	17	17	19	22	10	94
Total général	**61**	**134**	**125**	**103**	**122**	**77**	**622**



La répartition des logements autorisés entre 2019 et 2024 montre une offre relativement équilibrée entre petites, moyennes et grandes surfaces :

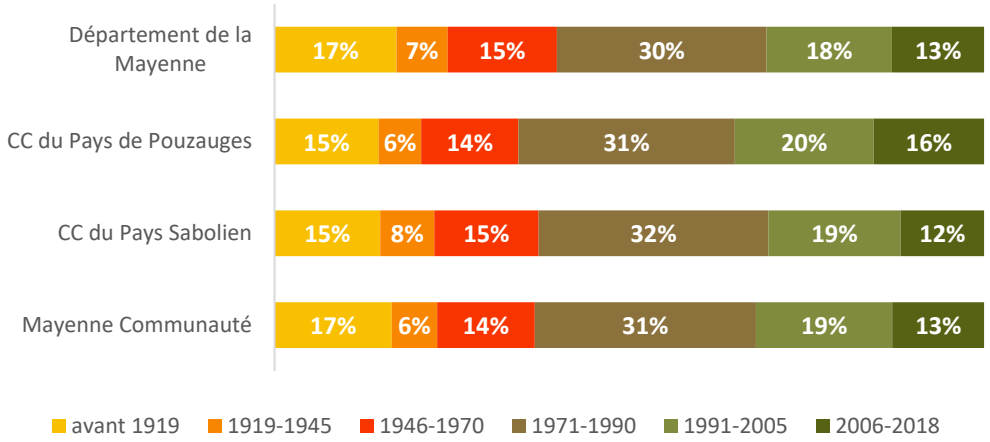
- Petits logements (F1 et F2) : 31,3 % (F1 : 9,8 % et F2 : 21,5 %)
- Logements intermédiaires (F3 et F4) : 36,7 % (F3 : 20,1 % et F4 : 16,6 %)
- Grands logements (F5 et F6) : 32 % (F5 : 19,6 % et F6 : 12,4 %)

Cette répartition témoigne d'un effort de diversification dans la production récente, rompant avec la prédominance historique des grands logements individuels.

Une part importante de logements anciens et une forte concentration de constructions réalisées entre 1971 et 1990

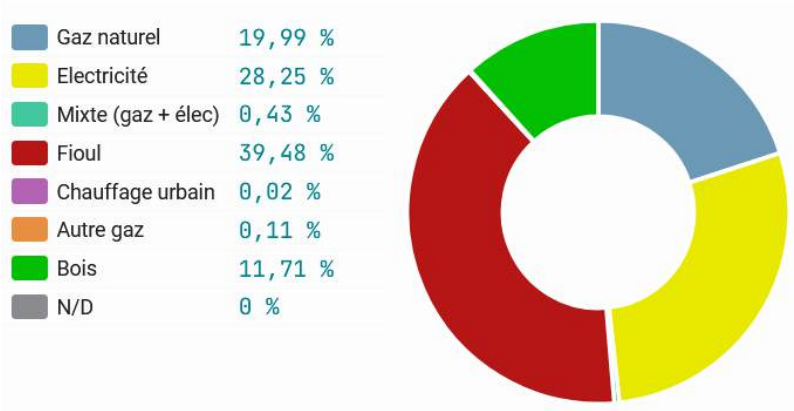
Répartition des logements par période de construction

(Cérur, Source : INSEE, RP 2021)



Répartition des types de chauffage des locaux d'habitation

Sources : Sources : Algorithme prédictif du DPE - V3 (U.R.B.S), Observatoire National des Bâtiments - Observatoire National des Bâtiments (ONB)



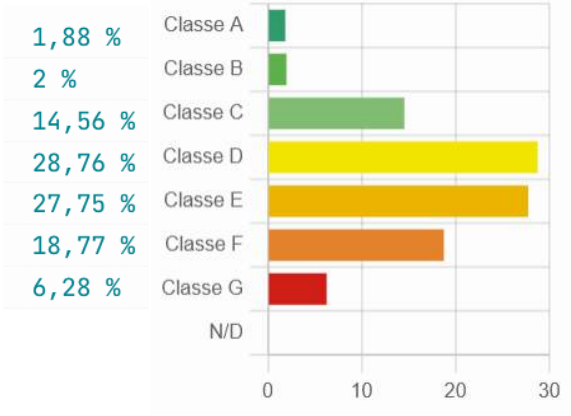
Le parc de résidences principales de Mayenne Communauté présente une structure relativement similaire à celle observée à l'échelle départementale. Il se caractérise par une forte présence de logements anciens et une concentration importante de constructions réalisées entre 1971 et 1990.

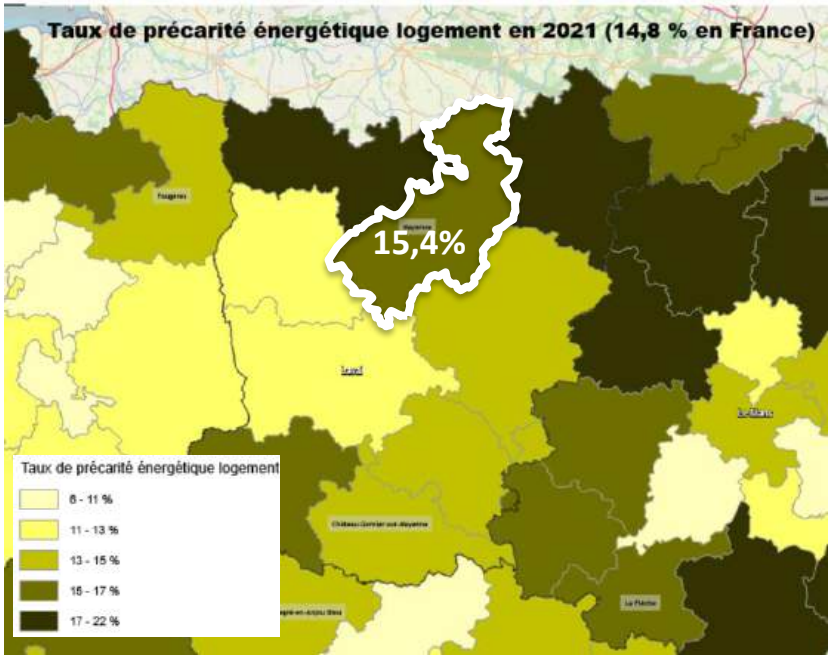
- 17 % des résidences principales ont été construites avant 1919, un bâti ancien qui contribue à l'identité architecturale locale, mais qui peut nécessiter des travaux lourds de réhabilitation.
- Plus largement, 37 % des logements datent d'avant 1970, soit avant l'entrée en vigueur des premières réglementations thermiques, ce qui soulève des enjeux importants en matière de performance énergétique.
- La période 1971–1990 représente à elle seule 31 % du parc, une phase de construction massive marquée par des normes peu contraignantes sur le plan thermique, rendant aujourd'hui ces logements particulièrement concernés par les politiques de rénovation énergétique.
- Enfin, la part des logements récents reste modeste : les constructions réalisées entre 2006 et 2015 représentent environ un logement sur cinq.

Cette structure met en lumière la nécessité d'intervenir à la fois sur le pour adapter l'offre aux exigences actuelles de confort, de sobriété énergétique et d'évolution des modes de vie.

Plus de la moitié du parc est énergivore : 53% de logements EFG

Classe DPE - IA,
Sources : Algorithme prédictif du DPE - V3 (U.R.B.S), Observatoire National des Bâtiments (ONB)





Source : Atlas habitat du Grand Ouest - ADIL

En termes de performance énergétique, trois indicateurs illustrent les problématiques observées sur le territoire de Mayenne Communauté :

- **les résultats des DPE** : plus de la moitié des logements disposent d'une étiquette énergétique E ou supérieur
- **39 % des logements chauffés au fioul**
- **le taux de ménages en situation de précarité énergétique** est de 15,4 %, contre 14,1 % à l'échelle départementale.

Malgré des actions fortes déjà engagées (cf. partie bilan du PLH + infra), ces données illustrent la persistance d'enjeux importants en matière d'amélioration de l'habitat sur le territoire de Mayenne Communauté.

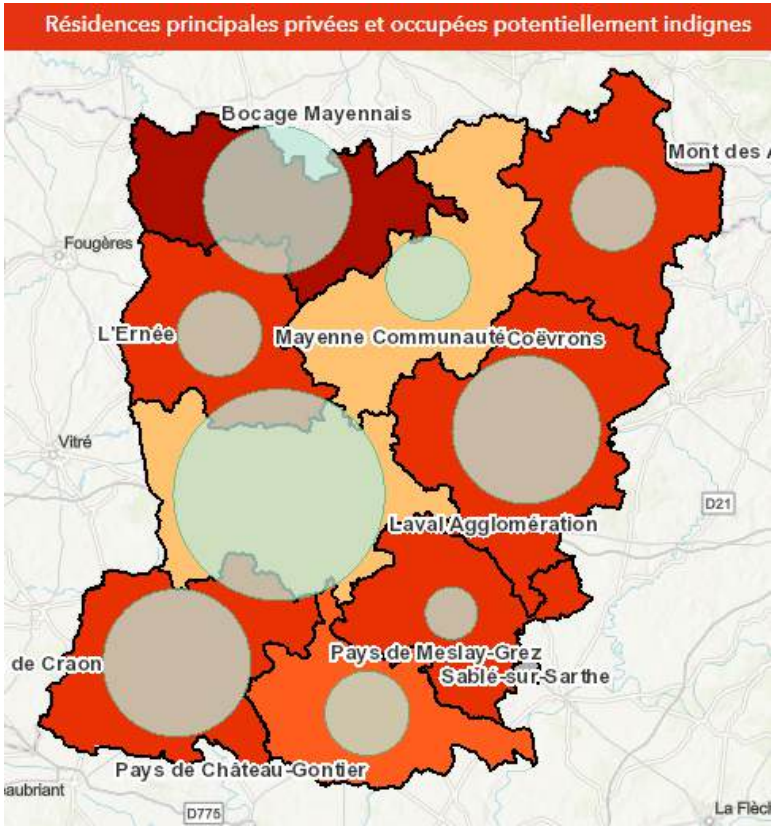
Dires des acteurs
Les propriétaires se sont emparés de la question de l'interdiction de louer les passoires énergétiques, entraînant des mises en vente de logements. Toutefois, ces biens ne sont pas toujours repris, en raison de prix de vente encore élevés.

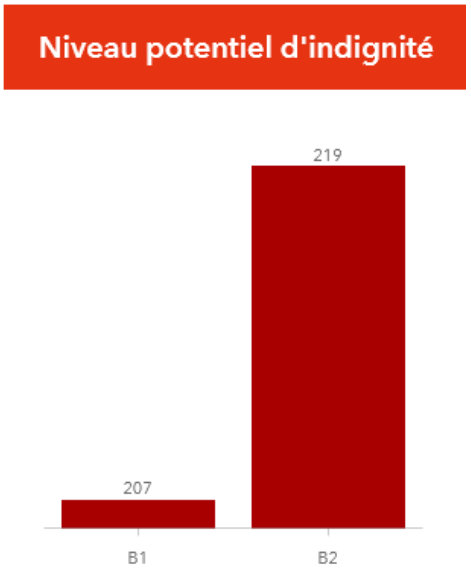
La précarité énergétique *se définit comme la situation d'une personne rencontrant dans son logement des difficultés à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. Elle est évaluée à travers le taux d'effort énergétique, qui caractérise une situation où les dépenses énergétiques liées au logement (chauffage, eau chaude, etc.) d'un ménage dépassent 8 % de son revenu disponible. À l'échelle intercommunale,*

Mal logement : un volume contenu, mais des situations complexes à traiter

3%

résidences principales potentiellement indignes, soit 426 logements





- PPPI B1 : résidences principales privées de catégorie 6 (classement cadastral), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté.
- PPPI B2 : résidences principales privées de catégories 7 et 8 (classement cadastral), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

Source : Anah, FILOCOM.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est un instrument de repérage et d'approche des problématiques du parc privé de mauvaise qualité. Les logements considérés comme indignes répondent à deux critères : Le logements est une résidence principale du parc privé en classement cadastral catégorie 6 (construction ordinaire) à 8 (aspect délabré) ; le ménage qui l'occupe (propriétaire ou locataire) a des revenus inférieurs au plafonds de ressources HLM.

Mal logement : un volume contenu, mais des situations complexes à traiter

Dires de communes
Certains ménages occupent des logements en mauvais état, qui sont pourtant proposés à la location. Faute d'alternatives , ces ménages acceptent ces conditions précaires, contraints par l'absence d'offre adaptée à leurs ressources ou à leur situation.

Dires de communes
Quelques situations de mal logement subsistent. Ces cas concernent principalement des logements locatifs dégradés, souffrant d'un manque d'entretien de la part des propriétaires.

Dires de communes
Certains locataires fragiles n'osent pas évoquer les problématiques de leur logement, car ils ont peur de se retrouver sans logement.

Dires de communes
Certains propriétaires sont dans des situations de mal logement, mais ne souhaitent pas déménager. Apporter plus de confort entraine parfois des situations sociales complexes.

Dires d'acteurs
Cette question du mal logement est complexe à traiter et manque peut-être de communication, de partenariat, de pilotage pour traiter les situations.

Procédure de signalement et de traitement :
1- Le pôle habitat indigne de la DDT oriente les situations vers SOLIHA pour effectuer les constats de décence
2- En cas de non-décence constatée :
- La CAF et la MSA peuvent suspendre les allocations, via une convention établit avec la DDT
- Si les travaux sont réalisés, les aides sont reversées au bailleur. Ce dispositif joue ainsi un rôle coercitif pour inciter à la mise aux normes

Aujourd'hui, une dizaine de constats sont réalisés chaque année dans le département de la Mayenne, (dont 1 sur la Mayenne EN 2024).

Les communes souhaitent être associées aux échanges sur ces situations, notamment afin de faciliter la médiation entre propriétaires et locataires.

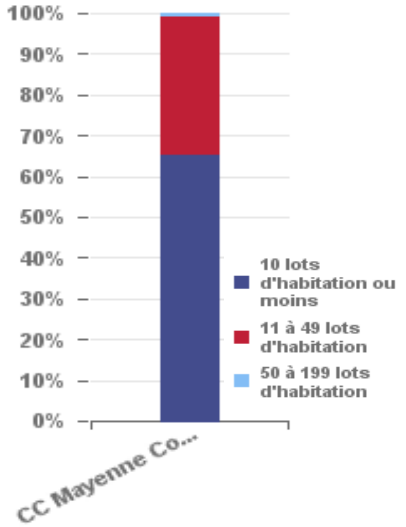
La moitié des copropriétés ne possèdent pas de syndic

98

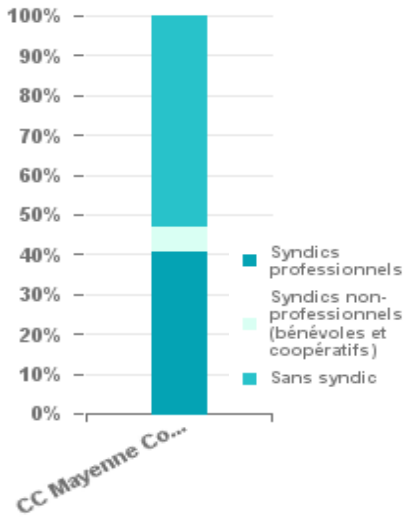
copropriétés sont immatriculées au Registre National des Copropriétés (RNC) à l'échelle de Mayenne Communauté

Dont 89 se situent dans la ville de Mayenne

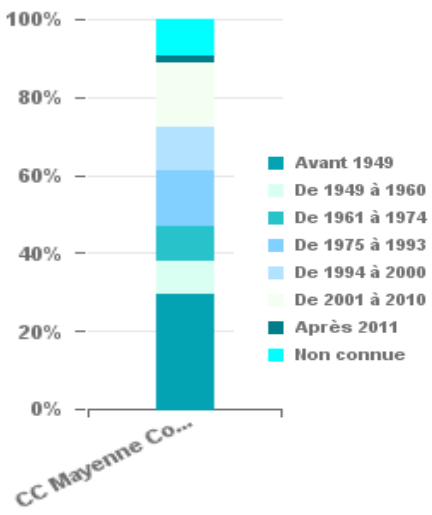
Nombre de copropriétés par tranche de lots d'habitation(source :RNC)



Organisation juridique des copropriétés (source :RNC)



Période de construction des copropriétés (source :RNC)



À l'échelle intercommunale, 236 copropriétés sont recensées au registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC). Ces copropriétés se situent principalement à Mayenne (90%).

46 copropriétés indiquent posséder un syndic dans le registre des copropriétés, dont 40 sont des syndics professionnels. **A l'inverse, plus la moitié des copropriétés ne possèdent pas de syndic**, soit un enjeu fort pour l'organisation et la gestion de ces dernières.

Les copropriétés présentes sur le territoire sont majoritairement de petites tailles : deux tiers comptent 10 lots d'habitation et un tiers possèdent entre 11 et 49 lots d'habitation.

Les copropriétés sont essentiellement des bâtiments très anciens d'avant 1949 (30%) et près de la moitié datent d'avant 1974.

Dires d'acteurs

On observe, d'une part, quelques copropriétés formelles, organisées selon les règles classiques, et d'autre part, de nombreuses "copropriétés de fait", issues de la division de maisons en petits logements, souvent sans encadrement juridique complet.

Situation sur Mayenne :

- Absence de recensement structuré des copropriétés :
- Difficulté à déterminer s'il y a un problème lié à la structuration des copropriétés ou à la qualité technique des bâtiments.

Les copropriétés sont souvent :

- Petites, parfois informelles,
- Avec des syndics non professionnels, s'organisant de manière autonome.

→ Aucune analyse spécifique n'a été menée sur ce volet.

Une politique d'amélioration des logements de longue date

Mayenne Communauté mène depuis de nombreuses années, des actions d'accompagnement et d'aides financières à la rénovation des logements privés :

- 2001 - 2005 : OPAH, amélioration de 575 logements (dont 370 de propriétaires bailleurs)
- 2008 - 2011 : OPAH, amélioration de 192 logements sur un objectif de 300 (dont 59 PB et 57 accessibilités)
- 2014 - 2017 : PIG, amélioration d'une centaine de logements
- 2018 – 2020 : OPAH, amélioration 350 logements dont 300 propriétaires occupants
- 2021-2026 : OPAH à l'échelle intercommunale + volet renouvellement urbain dans les centres-villes de Mayenne et de Lassay-les-Châteaux

1- OPAH

		Objectifs annuels			Total sur la durée du programme *(5 ans)*
		07/2021-12/2021	2022 à 2025 Par an	01/2026-06/2026	
PO	précarité énergétique	19	38	19	190
	logements indignes ou dégradés	1	3	2	15
	autonomie	6	13	7	65
PB	précarité énergétique *(en centre bourg)*	3	6	3	30
	logements dégradés ou indignes *(en centre bourg)*	4	9	5	45
	autonomie	0	1	1	5
		33	70	37	350

2- Volet RU

		Objectifs annuels			Total sur la durée du programme *(5 ans)*
		07/2021-12/2021	2022 à 2025 Par an	01/2026-06/2026	
PO	précarité énergétique	16	32	16	160
	logements indignes ou dégradés	2	4	2	20
	autonomie	7	15	8	75
PB	précarité énergétique	2	4	2	20
	logements dégradés ou indignes	8	17	9	85
	autonomie	0	1	1	5
Copro	Précarité énergétique	3	10	7	50
		38	83	45	415

Source : Bilan OPHA - OPAH RU, SOLIHA

OBJECTIFS de l'OPAH

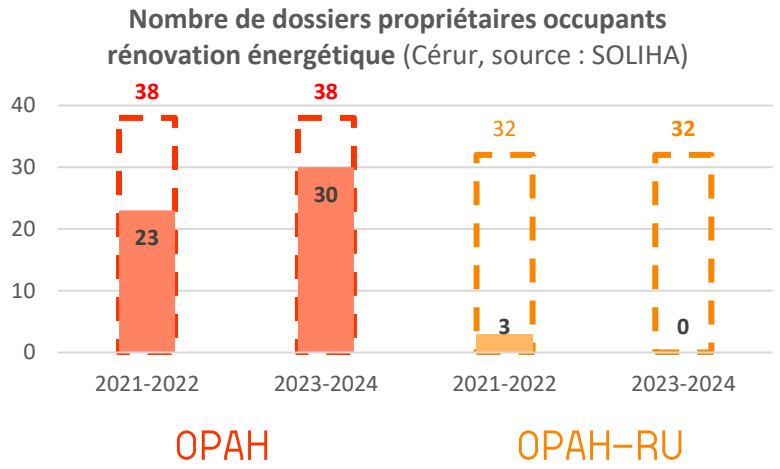
- Favoriser la performance thermique et améliorer les logements des plus modestes afin de limiter les situations de précarité énergétique pour davantage de confort et de maîtrise des charges de chauffage
- Favoriser les travaux liés à l'autonomie pour le maintien à domicile des personnes âgées
- Lutter contre l'habitat très dégradé (habitat non occupé, logement vacant en mauvais état hors intervention du CD53), notamment en centre-bourg
- Eradiquer l'habitat indigne et très dégradé en relation avec les dispositifs existants
- Aider les primo accédants dans l'ancien et le neuf
- Accentuer l'intervention de la collectivité dans le cadre du volet renouvellement urbain de Lassay-les-Châteaux et de Mayenne, sur les thèmes de la réhabilitation des logements locatifs dégradés, et l'amélioration des copropriétés

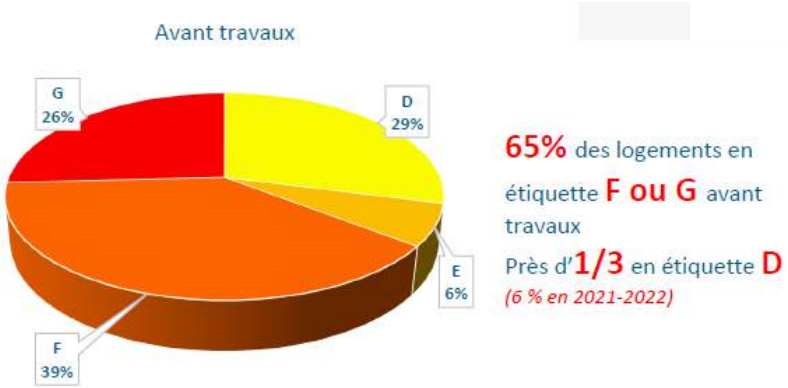
La dynamique de rénovation énergétique du parc de logements

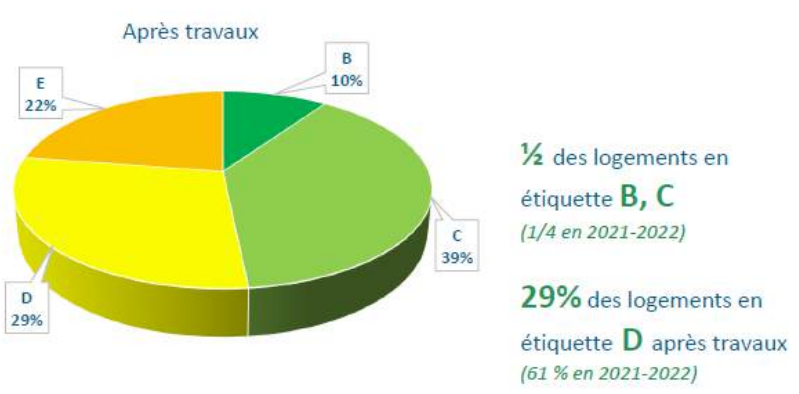
37 540 €
de travaux en moyenne/logt

17 000 €
Aide moyenne

45%
Taux de financement général / projet







31 diagnostics énergétiques réalisés

Gain énergétique moyen = 52%

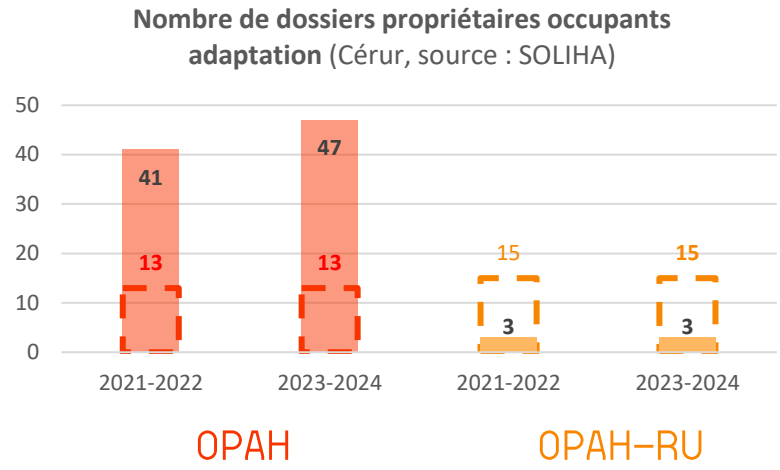
Bilan OPHA - OPAH RU, SOLIHA

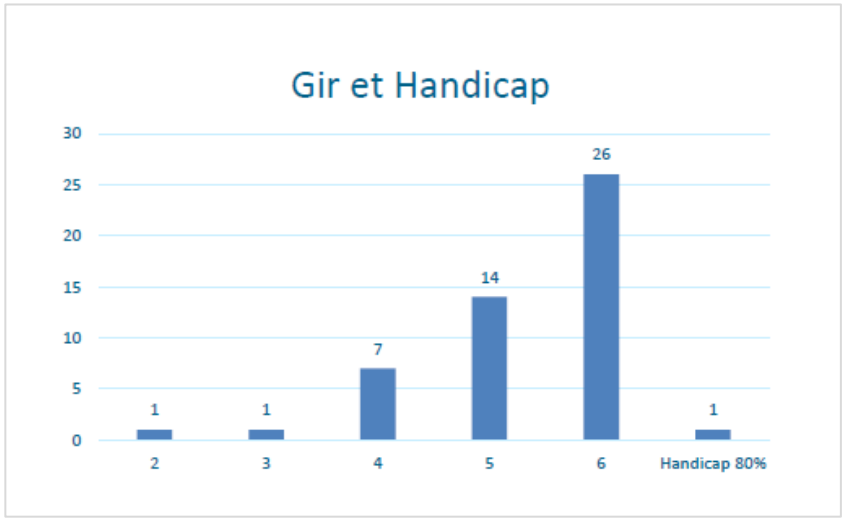
La dynamique d'adaptation du parc de logements

10 00€
de travaux en moyenne/logt

3 370€
Aide moyenne

43%
Taux de financement général / projet





→ **Plus de la moitié des dossiers d'adaptation du logement sont des dossiers dits "préventifs"**

→ **52% des particuliers en GIR 6, donc intervention de MC uniquement sur l'AMO**

Bilan OPHA - OPAH RU, SOLIHA

La dynamique de rénovation du parc de logements dégradés ou indignes

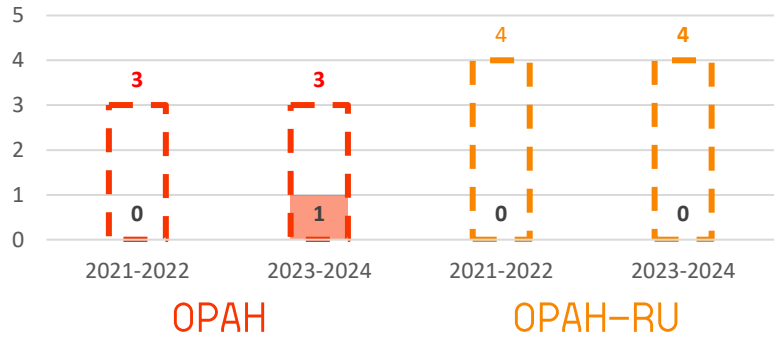
→ **1 logements dégradé propriétaire occupant en 2023**

192 240 €
de travaux

32 488€
Aide

17%
Taux de financement

Nombre de dossiers propriétaire occupant- logement dégradé ou indigne
(Cérur, source : SOLIHA)



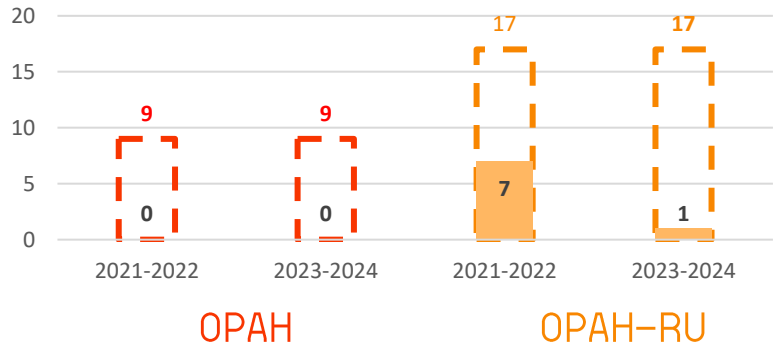
→ **1 logements dégradé propriétaire bailleur en 2023**

109 558€
de travaux

29 200€
Aide

27%
Taux de financement

Nombre de dossiers propriétaire bailleur- logement dégradé ou indigne
(Cérur, source : SOLIHA)



Bilan OPHA - OPAH RU, SOLIHA

Zoom sur Ma Prime Renov'

Lancée le 1er janvier 2020, Ma Prime Rénov' est accessible à tous les propriétaires et à toutes les copropriétés de logements. Ma Prime Rénov' permet de financer les travaux d'isolation, de chauffage, de ventilation ou d'audit énergétique d'une maison individuelle ou d'un appartement en habitat collectif. Les travaux doivent être effectués par des entreprises labelisées RGE (reconnues garantes pour l'environnement).

Type de logement 2022

Type	Taux	Nb
Maison	99,4 %	503
Appartement	0,6 %	3
Total	**100%**	**506**

Type de bénéficiaire 2022

Type	Taux	Nb
Propriétaire occupant	95,3 %	482
Propriétaire bailleur	4,7 %	24
Total	**100%**	**506**

Nature des travaux 2022

Travaux	Taux	Nb travaux[2]
Chauffage *(et eau chaude)*	71,8 %	483
Isolation *(toit, fenêtre...)*	18,1 %	122
Rénov globale	0,3 %	2
Autre[3]	9,8 %	66
Total	**100%**	**673**

Montant moyen par travaux 2022 (€/TTC)

Nature	Travaux	Aide	Ratio[4]
Chauffage *et eau chaude*	9 581€	3 116€	33%
Isolation *(toit, fenêtre...)*	9 936€	1 817€	18%



La dynamique de rénovation du parc de logements

Selon les acteurs du territoire, on observe **une attention croissante des ménages à la qualité énergétique et globale des logements**. Nombre d'entre eux sont éligibles aux plafonds de ressources de l'ANAH et peuvent bénéficier de dispositifs d'aide, facilitant ainsi leurs projets de rénovation. Parallèlement, les ménages dits « intermédiaires » occupent une place de plus en plus importante parmi les profils. À l'inverse, les profils à revenus plus élevés restent moins représentés sur le territoire.

Parmi les ménages accompagnés dans leurs projets de rénovation, plusieurs profils spécifiques se distinguent :

- **Les actifs bien implantés localement,** qui souhaitent rester sur le territoire et y concrétiser un projet résidentiel durable.
- **Les ménages proches de la retraite, qui revendent leur logement actuel pour en acquérir un nouveau, mieux situé** — souvent plus proche des services — et qui réalisent des travaux pour le rendre plus confortable et accessible.
- **Des publics plus âgés, qui s'engagent dans des rénovations globales de leur logement.** Cette tendance émergente est portée par une volonté d'améliorer le confort et d'adapter le logement au vieillissement.

Enfin, **les ménages les plus en difficulté restent peu visibles dans les dispositifs d'aide.** Ils ne se mobilisent pas spontanément, ce qui rend indispensable une démarche proactive d'« aller-vers » et de repérage actif pour les accompagner efficacement.

Des freins persistants et des leviers à renforcer pour la rénovation énergétique :

- L'accès aux aides est souvent conditionné à un "saut d'étiquette énergétique", ce qui oriente les ménages vers des travaux importants.
- Le non-cumul du Prêt à Taux Zéro (PTZ) acquisition avec les aides de l'ANAH, en dehors des dispositifs OPAH, constitue un frein important pour les ménages modestes. Ce point reste encore mal connu des établissements bancaires, ce qui engendre des blocages dans les montages financiers. À ce jour, aucun problème n'a été signalé sur le territoire de Mayenne Communauté, grâce à la présence d'une OPAH, mais une vigilance continue s'impose.
- Sur les projets lourds (rénovation globale, traitement de l'habitat indigne), les aides publiques disponibles ne suffisent pas à couvrir l'ensemble des coûts. La mise en place d'une caisse d'avance, en partenariat avec le Crédit Mutuel de Bretagne (CMB), permet de sécuriser les projets en avançant les frais dans l'attente du versement des subventions. Pour les dossiers liés à la performance énergétique, les banques sont désormais plus souvent intégrées dans les montages financiers, ce qui contribue à fluidifier les parcours des ménages.
- Certains travaux de rénovation peuvent s'avérer particulièrement contraignants lorsque le logement est occupé. Ils peuvent engendrer des désordres (bruit, poussière, perte de confort temporaire) que les ménages ne sont pas toujours prêts à supporter, ce qui peut freiner la mise en œuvre des projets.

Réflexion sur les loges et anciennes fermes

Le règlement graphique PLUI identifie en zones Agricole et Naturelles, 817 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, notamment en logement au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Ces bâtiments ont été majoritairement repérés grâce à un travail de terrain et d'investigation effectué par les élus de chaque commune du territoire, en veillant à prendre en compte la plupart des critères de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers de Mayenne (CDPENAF).

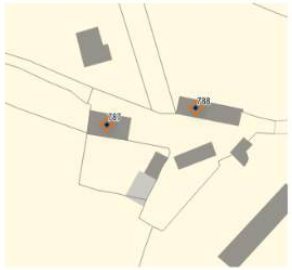
En effet, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Source : PLUI Mayenne Communauté

Le territoire compte de nombreuses anciennes granges et fermes, souvent laissées à l'abandon, mais qui suscitent aujourd'hui un regain d'intérêt. De nombreux ménages issus de zones urbaines recherchent ce type de bien, attirés par le cadre rural, l'espace disponible et le potentiel de transformation. Cet engouement a entraîné une hausse des prix au cours des dernières années.

Cependant, le changement de destination de ces bâtiments se heurte à plusieurs obstacles :

- Des incohérences entre les règles du PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) et celles de la CDPNAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) limitent la faisabilité de certains projets ou génèrent des incertitudes juridiques.
- Certaines loges sont situées à proximité immédiate d'exploitations agricoles en activité, rendant leur transformation en habitation incompatible, sauf pour les exploitants eux-mêmes dans le cadre de leur résidence principale.
- D'autres bâtiments se trouvent à proximité de sites patrimoniaux sensibles (par exemple, des manoirs classés), ce qui entraîne des contraintes supplémentaires en matière de protection paysagère ou architecturale.
- L'auto-réhabilitation reste fréquente pour ce type de bien, soulevant des questions de qualité des travaux et de conformité aux normes en vigueur.
- L'implantation de ces bâtiments en milieu agricole pose la question cruciale de l'accès aux réseaux (eau potable, électricité, assainissement), souvent inexistant ou difficile à mettre en œuvre.



Exemple de bâtiments pouvant demander le changement de destination à Aron

Source : PLUI Mayenne Communauté



Exemple de grange à vendre

Source : https://www.seloger.com/annonces/achat/maison/moulay-53/241095237.htm

Le parc du logement existant

5.3. Fonctions résidentielles

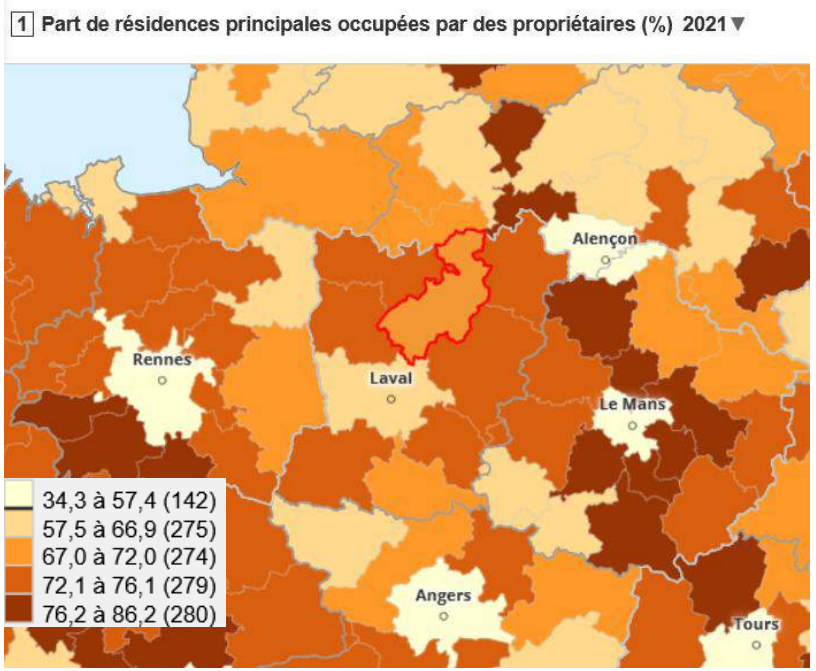
Une majorité de propriétaires occupants

68%

des résidences principales de Mayenne Communauté sont occupées par leur propriétaire

30%

des résidences principales de Mayenne Communauté sont occupées par des locataires



Source : Observatoires des Territoires - ANCT

À l'échelle intercommunale, **l'occupation des résidences principales est marquée par une part élevée de propriétaires, qui représentent près de 68% des occupants.**

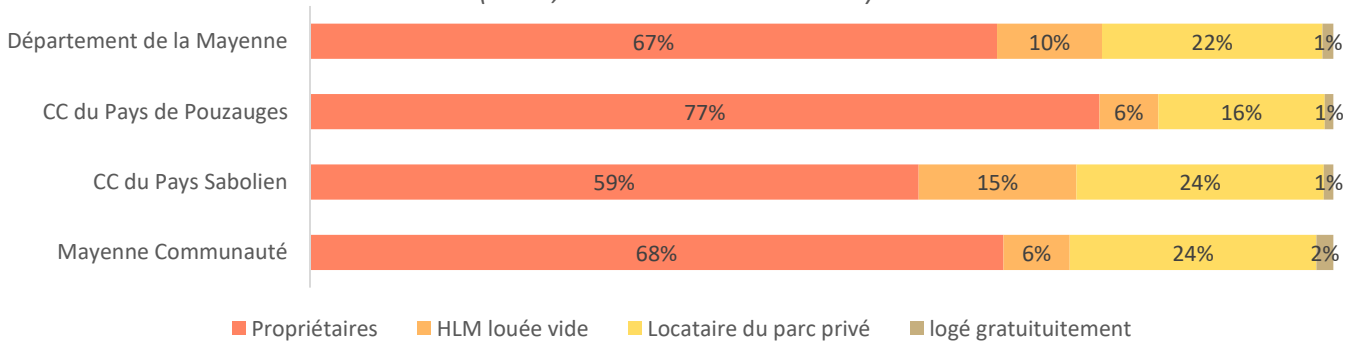
Cette part est équivalente à la moyenne départementale, mais supérieure à la CC du Pays Sabolien et inférieure à la moyenne du Pays de Pouzauges

Dires d'acteurs

Le manque de biens à louer pousse les ménages à s'orienter rapidement vers l'achat, lorsqu'ils le peuvent. Ils constatent que la mensualité d'un prêt immobilier équivaut souvent à un loyer, ce qui accélère leur décision de devenir propriétaire.

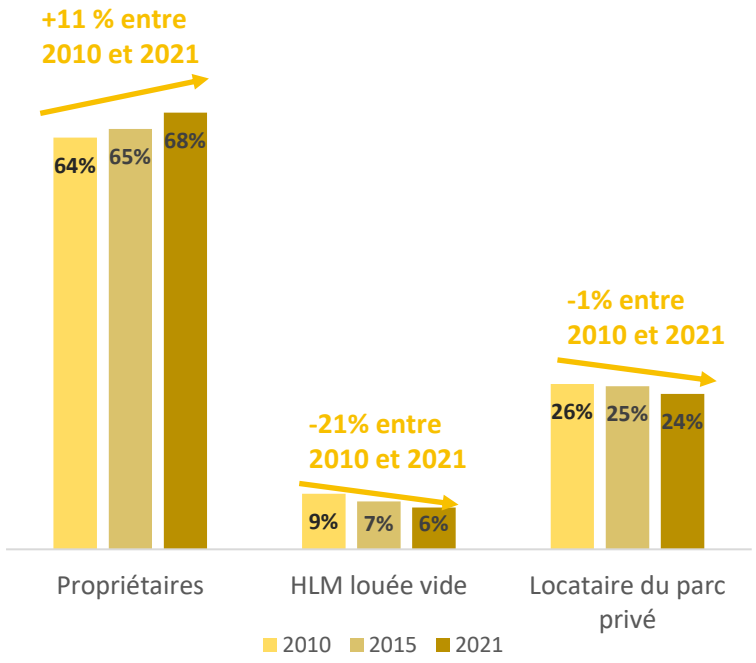
Résidences principales selon le statut d'occupation

(Cérur, source : INSEE 2021 2018)



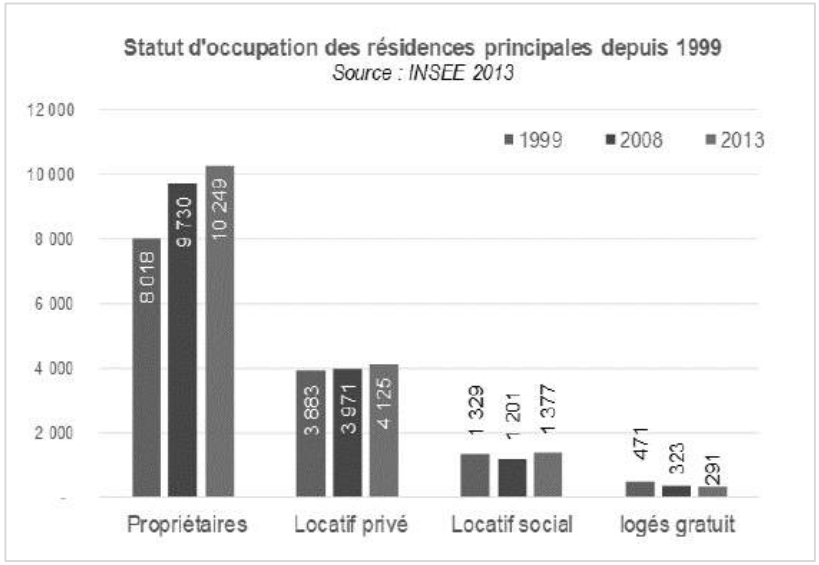
Une spécialisation sur la propriété occupante qui se renforce au détriment du parc locatif

Occupation des résidences principales 2010, 2015, 2021 (en %) *(Cerur, source : INSEE)*



Entre 2010 et 2021, **les locataires ont diminué de 6%**, soit une baisse nettement plus élevée que pour la moyenne départementale (-0,5%). La part de locataires dans les résidences principales est ainsi portée à 30 % en 2021 contre 35% en 2010.

Cette évolution est principalement liée à **une baisse du nombre de locataires du parc HLM qui a diminué de 21% en dix ans. Ce phénomène s'explique par des démolitions de logements liées à des projets de renouvellement urbain et des ventes.** La part de locataires du parc social est désormais de 6% contre 9% en 2010.



Source : Diagnostic Programme Local de L'Habitat 2019–2024- Mayenne Communauté - Mars 2017

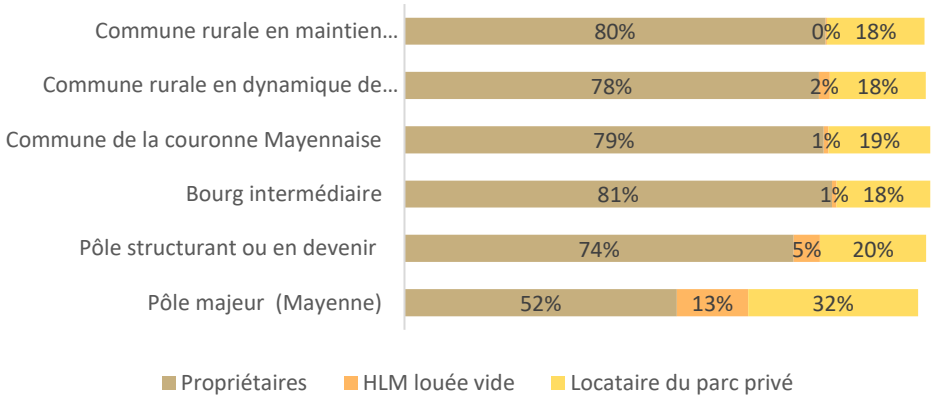
Les locataires du parc privé ont également diminué sur la dernière décennie, mais de manière moins importante (-1% entre 2010 et 2021). Néanmoins, Cette nouvelle tendance illustre un certain « décrochage » de la dynamique d'évolution du parc locatif. **La part de locataires du parc privé est de 24% en 2021 contre 26% en 2010. Une part qui est plus élevé que la moyenne départementale (21%), mais reste faible au regard des besoins exprimés sur le territoire.**

La part de propriétaires occupants a continué d'augmenté de manière soutenue: +11%, soit une progression supérieure département de la Mayenne (+8%).

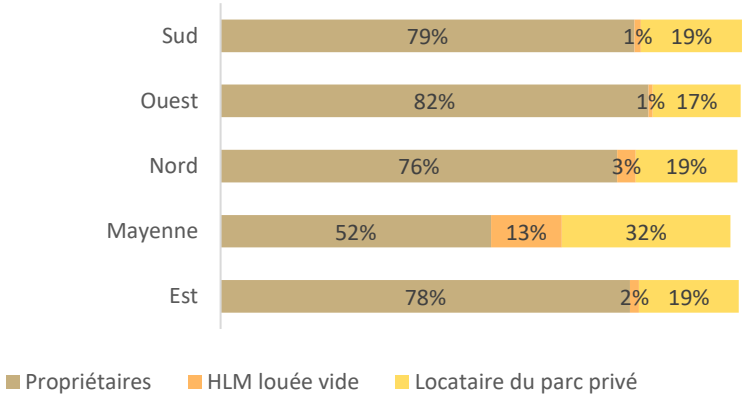
On note ainsi une spécialisation sur la propriété occupante qui s'est renforcée ces dernières années, limitant ainsi la diversification du parc pour répondre aux différents besoins des ménages.

Seule la ville de Mayenne présente une diversité de statuts d'occupation

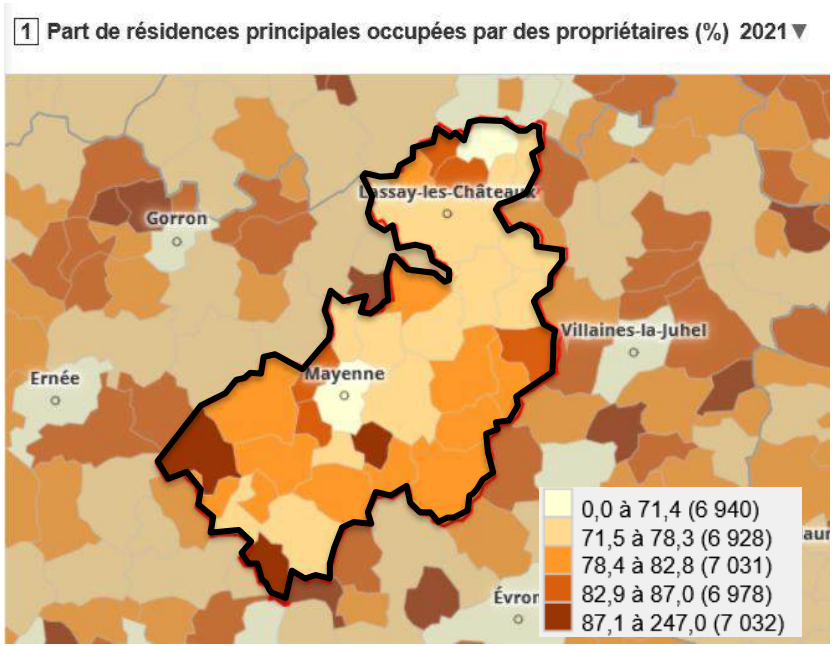
Résidences principales selon le statut d'occupation
(Cérur, source : INSEE 2021 2018)



Résidences principales selon le statut d'occupation
(Cérur, source : INSEE 2021 2018)

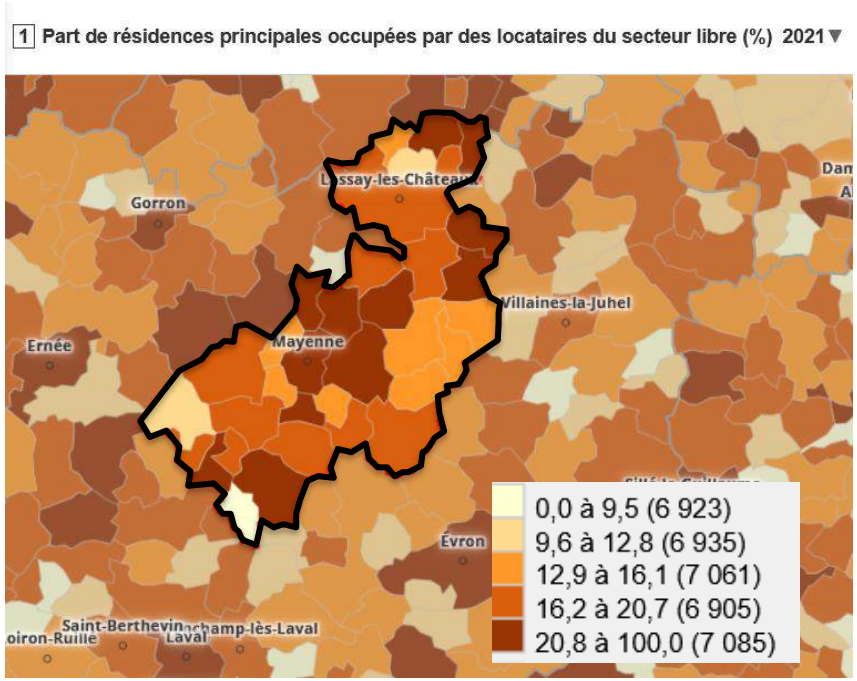


L'ensemble des communes présentent une part de propriétaires occupants importante. Néanmoins, l'offre locative est davantage dans la ville de Mayenne (45%) que dans les autres communes (entre 17% et 20%), qui présentent une plus forte proportion de propriétaires occupants



Source : Observatoires des Territoires - ANCT

Un parc locatif plus diversifié



Source : Observatoires des Territoires - ANCT

59% **des locations de Mayenne Communauté sont des maisons** (contre 58% à l'échelle du département)

29% **Des biens à la location privée sont des 1 ou 2 pièces** (contre 10% pour l'ensemble du parc)

5,1% **Des logements locatifs privés sont loués meublés** (contre 9% à l'échelle du département)

Des besoins en logement locatif sont exprimés sur l'ensemble des communes. Cette demande provient de plusieurs profils :

- Les nouveaux arrivants, souvent attirés par un emploi local, dans un tissu économique marqué par l'industrie. Ce secteur, fortement pourvoyeur de contrats précaires (CDD, intérim), nécessite une offre locative accessible et disponible rapidement.
- Les jeunes en décohabitation,
- Les familles monoparentales en situation de séparation ou de recomposition familiale,
- D'autres publics en transition résidentielle ou en attente d'un projet d'accession.

L'offre locative privée se distingue par une plus grande diversité de logements que le reste du parc résidentiel. On y recense, par exemple, 29 % de petits logements (studios et T1), contre seulement 10 % à l'échelle de l'ensemble des résidences principales.

Nombre de pièces du parc locatif privé en 2021

Nombre de pièces	Taux	Nombre
T1	7,7 %	305
T2	21,1 %	834
T3	24,2 %	954
T4	25,4 %	1 002
T5+	21,5 %	850
Total	**100 %**	**3 945**

Locatif privé : un marché fragilisé par l'impact des évolutions nationales et par les stratégies individuelles des bailleurs

Après la crise du Covid, de nombreux particuliers se sont tournés vers l'investissement locatif, cherchant à proposer des logements à loyers accessibles tout en visant une rentabilité rapide. À cette époque, le marché bénéficiait d'une offre abondante et de taux d'intérêt historiquement bas.

Aujourd'hui, la demande locative reste soutenue, mais l'offre de biens disponibles à la location a diminué, en raison de plusieurs facteurs :

- La hausse des taux d'intérêt, qui réduit la capacité d'emprunt des investisseurs ;
- L'augmentation des prix de l'immobilier et du coût des travaux ;
- Le maintien d'un taux d'endettement plafonné à 30 %, freinant certains projets.

Les investisseurs sont souvent d'anciens commerçants ou artisans qui, en fin de carrière, se tournent vers l'immobilier pour se constituer un complément de retraite. Leurs rénovations sont généralement de bonne qualité, ce qui tire le marché vers le haut en termes de prestations et de loyers. À l'inverse, certains particuliers mettent en location des logements peu rénovés, à des prix plus bas, mais avec un niveau de confort souvent insuffisant. Certains adoptent même une stratégie proche de celle des marchands de sommeil : ils achètent des logements à bas prix, les rénovent rapidement avec un budget minimal, dans le but d'optimiser la rentabilité de leur investissement.

Les exigences liées aux diagnostics de performance énergétique (DPE) ont eu un impact structurant sur le marché locatif. Une partie du parc n'est plus éligible à la location réduisant l'offre disponible et aggravant la pénurie.
De nombreux propriétaires ont fait le choix de vendre plutôt que de rénover leur logement en location, face à l'ampleur des travaux nécessaires (ex. : changement de chauffage au fioul, isolation). Le coût élevé, rendant la rentabilité locative non viable.

Le parc privé locatif est sous forte tension. Les locataires prennent les logements par défaut, faute de mieux et les critères de qualité passent au second plan, car l'offre ne suit pas la demande.

En l'absence d'offre locative ou de logements disponibles dans les petites communes, les ménages partent vers des communes plus dotées, souvent Mayenne,

On observe un turnover permanent sur certains biens car les ménages changent dès qu'une meilleure opportunité se présente

Le marché locatif est sous tension, avec plus de demandes que d'offres disponibles. Cette rareté des biens concerne tout particulièrement les appartements (très peu présents sur le marché) et les pavillons de plain-pied avec 2 à 3 chambres, très recherchés par les familles modestes ou les seniors.

Le parc du logement existant

5.4 Le parc locatif social

6% de logement social HLM au sein du parc; un pic de développement en 2019

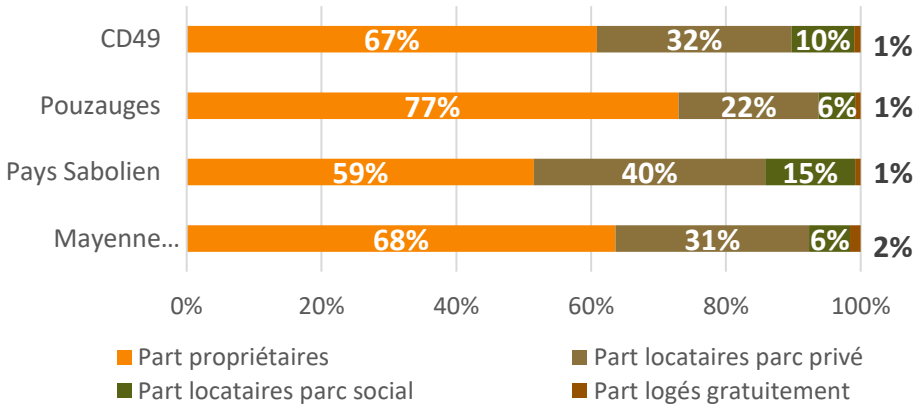
6%

des résidences principales de Mayenne Communauté sont des logements sociaux

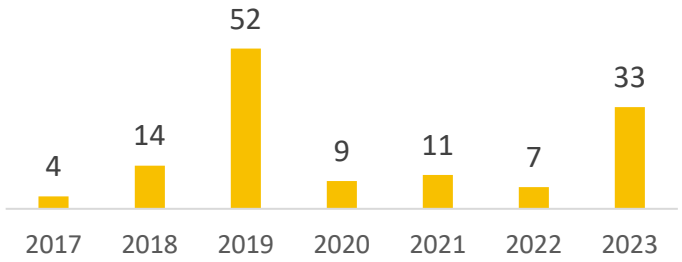
1537

Logements HLM
(RPLS 2023)

Occupation des résidences principales en 2021
(Source : INSEE, 2021)



Nombre de logements sociaux mis en service
(Source : RPLS, 2023)



Nombre de logements sociaux produits entre 2018 et 2023 (Source : RPLS)	Nombre de logements commencés entre 2021 et 2023 (Source : SITADEL)	Part du logement social **neuf** dans la production neuve de logement de 2021 à 2023
162 logements sociaux neufs	**353**	**45%**

Un développement contraint par la maitrise foncière à Mayenne

« Il n'y a pas de maitrise foncière de la commune à Mayenne : un bailleur possède la quasi-totalité des parcelles disponibles, mais il ne lance pas de programme » *Service logement Ville de Mayenne*

« L'année 2025 sera une vraie bouffée d'oxygène dans un contexte de forte tension, grâce à la livraison de 99 logements neufs » *Service logement Ville de Mayenne*

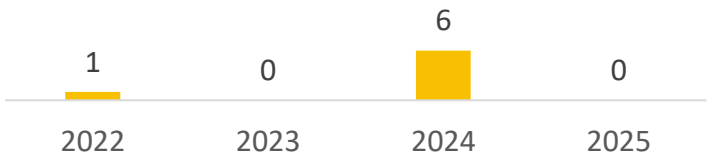
Une offre en locatif aidé portée également par les logements communaux et dans une moindre mesure par le parc privé conventionné

7 **Logements privés conventionnés sur le territoire de Mayenne Communauté**
Dont 6 nouveaux logements en 2024

325 **Logements communaux sur le territoire de Mayenne Communauté**

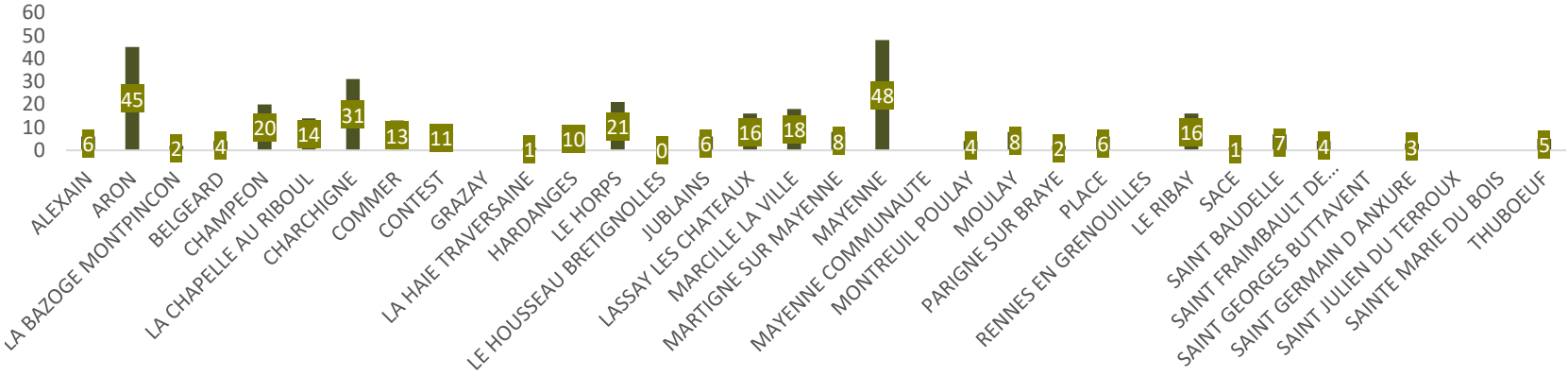
Nombre de logements conventionnés dans le cadre de l'OPAH RU

(Source : Fiche synthèse OPAH RU au 04/03/25)



Nombre de logements communaux par commune

Source : Mayenne Communauté



Le logement communal : outil de substitution aux bailleurs

« Les communes assurent une action sociale en substitution aux bailleurs qui sont peu présents ou qui se désengagent »

« Si la commune ne prend pas la responsabilité de développer du logement social, les bailleurs ne viennent pas »

- Un patrimoine fragile : une réflexion à amorcer sur la stratégie de réhabilitation
- Un public installé qui a du mal à en sortir : risque pour la réhabilitation du patrimoine

74% du parc social ou communal est concentré sur Mayenne

Nombre de logements sociaux par commune
(Source : RPLS, 2023)

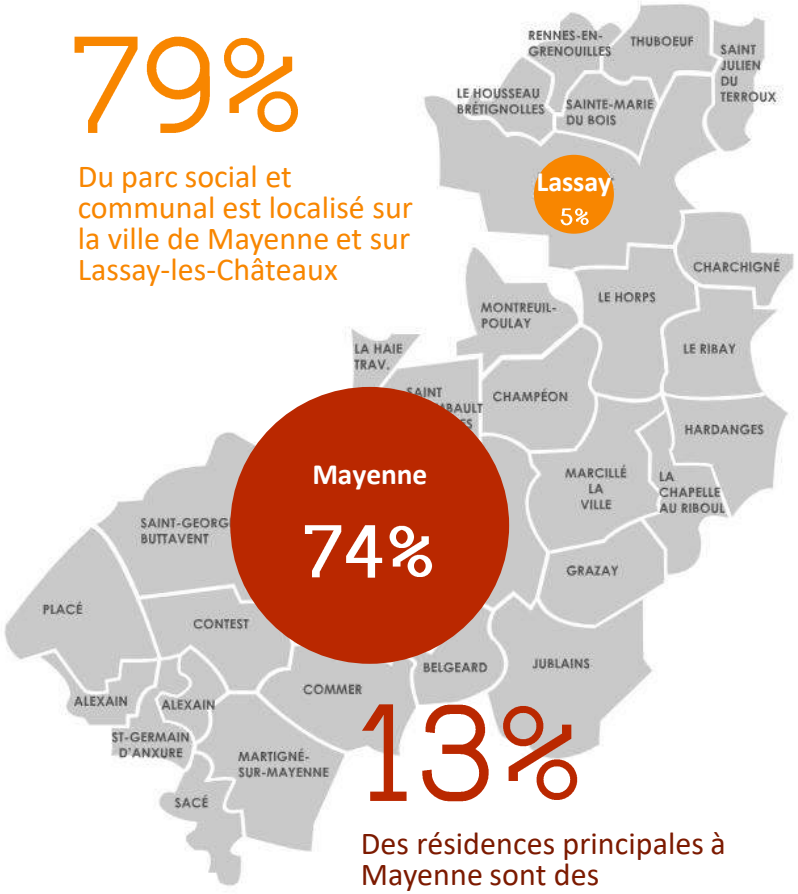
***NB** : par souci de lisibilité, les communes n'ayant pas de parc social ne sont pas représentées*



Répartition du parc locatif social et communal
Source : RPLS, Mayenne Communauté

79%

Du parc social et communal est localisé sur la ville de Mayenne et sur Lassay-les-Châteaux



13%

Des résidences principales à Mayenne sont des logements sociaux, contre 12% de moyenne départementale

Un parc concentré sur Mayenne; une spatialisation de la production récente qui a renforcé cette concentration

60%

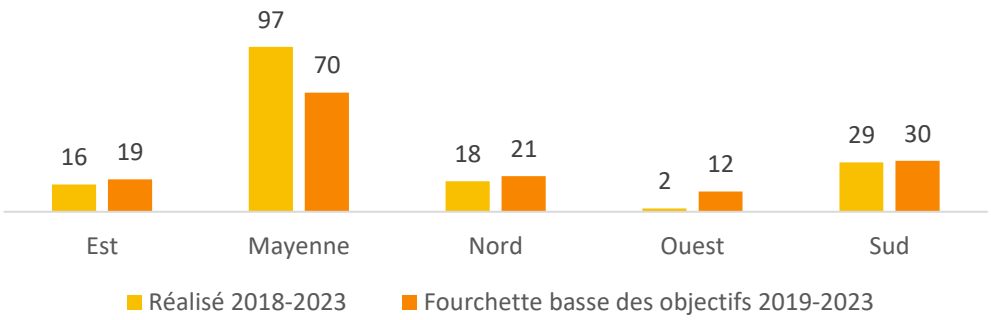
Des nouvelles constructions (2018-2023) de logements sociaux sont localisées sur la Ville de Mayenne

85%

Des logements sociaux de Mayenne Communauté se situent à Mayenne, qui n'accueille que **40%** des résidences principales

Production de logements sociaux 2018-2023

Source : Suivi des actions financées PLH



Les réalisations sur la Ville de Mayenne excèdent les objectifs bas fixés pour 2019-2023, alors qu'elles sont inférieures à ces mêmes objectifs sur les autres secteurs du territoire. Le secteur Ouest est particulièrement sous représenté dans les réalisations 2018-2023, avec seulement 2 logements produits.

« On produit surtout sur Mayenne, mais aussi Martigné, Lassay et St-Georges-Buttavent. Notre ADN est de s'adapter à la demande. 2 à 3 logements sur des petites communes trouveront toujours preneur, mais il nous faut du monde pendant 40 ans. »
Un bailleur

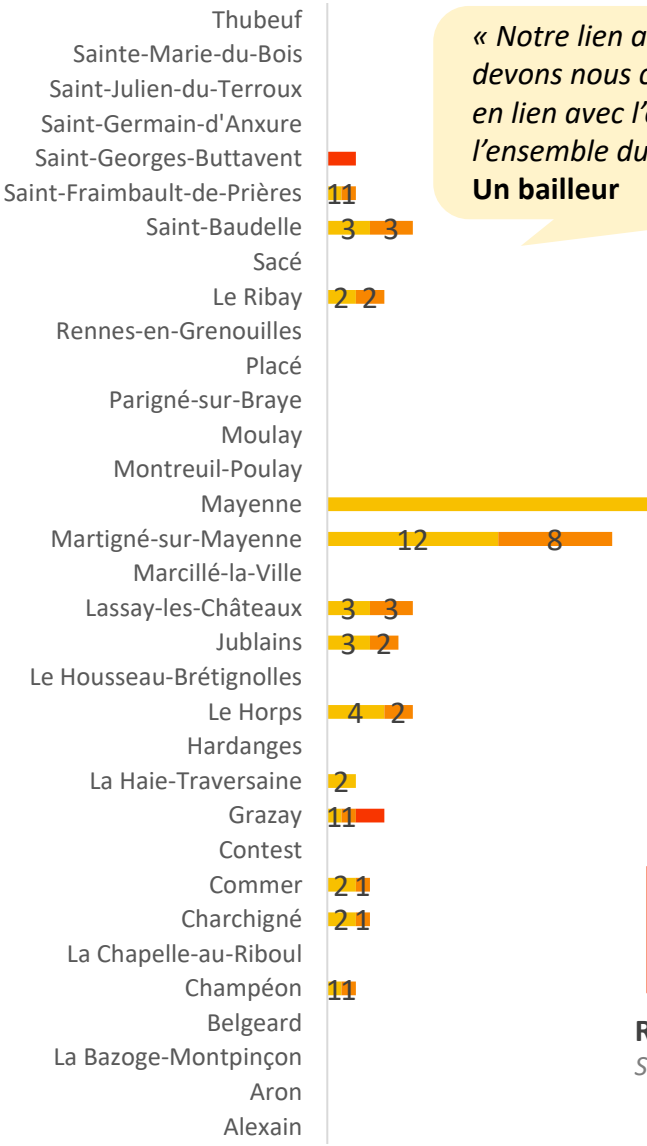
« Quand on décide où construire, on regarde les équipements de la commune, ses entreprises, écoles, ses services publics … On ne peut pas aller là où il n'y a pas de services, d'entreprises, loin des axes routiers. »
Un bailleur

« Sur la Ville de Mayenne, à partir de 300 m² de surface de plancher construite, il y a une obligation de créer du locatif social. C'est une règle très stricte, plus stricte que dans les villes SRU. »

Un parc concentré sur Mayenne ; une spatialisation de la production récente qui a renforcé cette concentration

« Notre lien avec Action Logement fait que nous devons nous concentrer sur les agglomérations, en lien avec l'emploi, plutôt que de mailler l'ensemble du territoire. »
Un bailleur

« La forte hausse des prix a diminué notre action : il a fallu arbitrer selon nos critères de choix où aller construire. »
Un bailleur



62%
des PLUS produits entre 2019 et 2023 se situent sur la Ville de Mayenne

61%
des PLAI produits entre 2019 et 2023 se situent sur la Ville de Mayenne



MAYENNE - Mayenne Habitat, via Kauffmann & Broad, Résidence intergénérationnelle : seniors, jeunes, mères célibataires



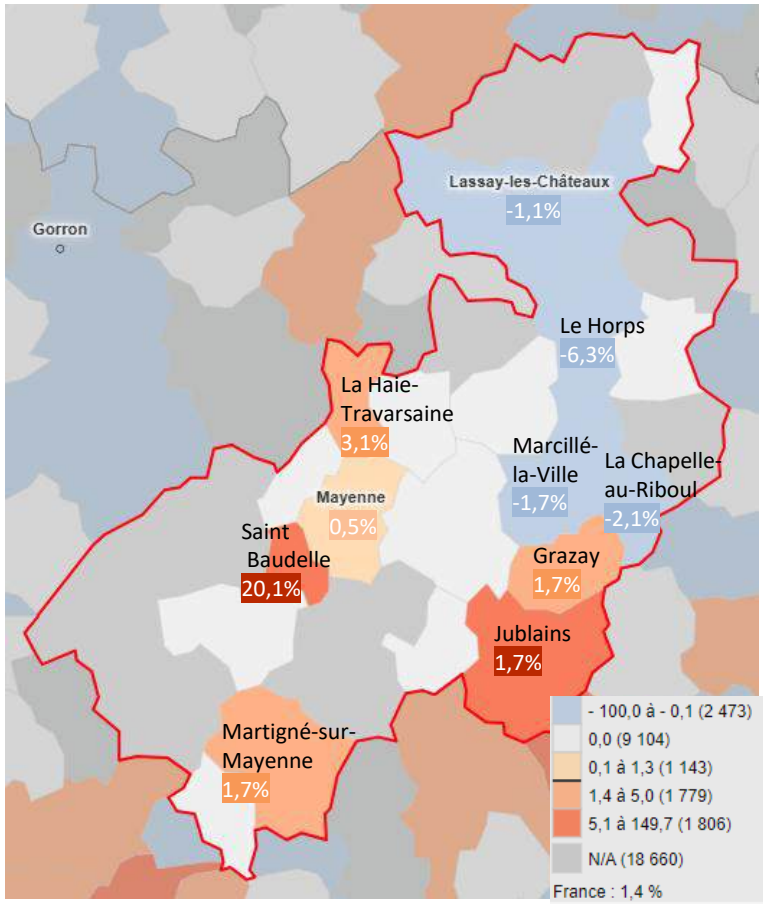
MARTIGNE : Méduane Habitat, Résidence Fontaine St Georges : appartements, maisons, commerces

Réalisations 2018-2023 par type de financement
Source : Mayenne Communauté

PLAI PLUS Autre loyer social

Une évolution du parc social portée par quelques communes

Taux d'évolution annuel du nombre de logements sociaux entre 2019 et 2023
(source : RPLS)



Carte : observatoire des territoires

+ 0,6% De locatif social/an sur Mayenne Communauté entre 2019 et 2023, soit 0,2% de plus que pour la moyenne départementale

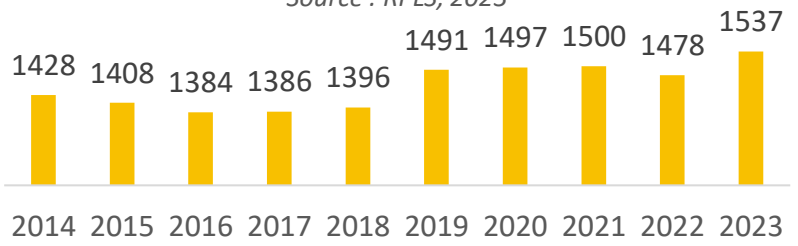
+20,1% De locatif social/an sur Saint Baudelle entre 2019 et 2023

−6,3% De locatif social/an sur Le Hors entre 2019 et 2023

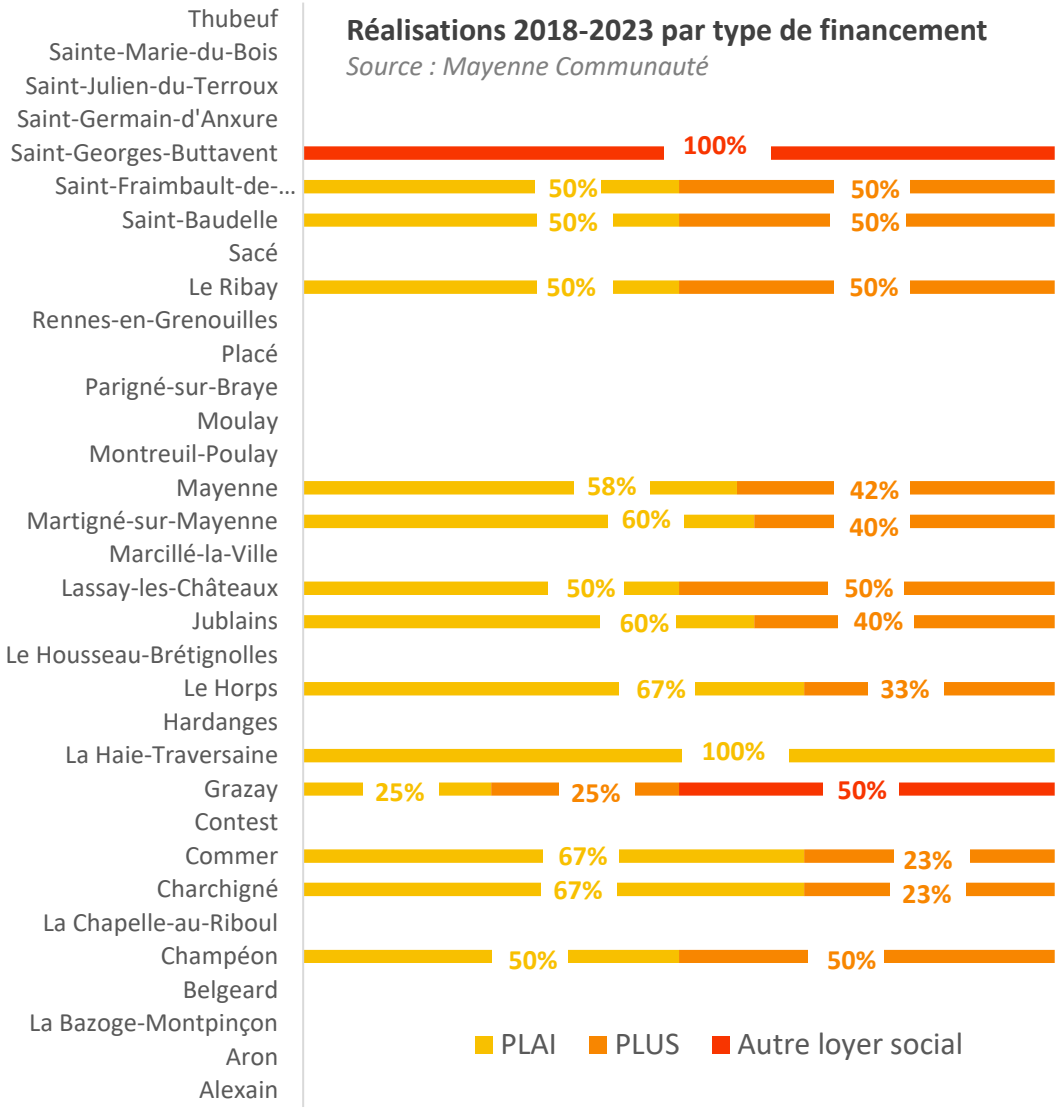
L'accroissement du parc social sur le territoire connaît des dynamiques très contrastées par commune. **Le Nord du territoire connaît une forte diminution de son parc**, là où certaines communes du Sud de Mayenne ont des taux d'évolution positifs, atteignant même 20% pour Saint-Baudelle.

« Le Nord de Mayenne nous est difficilement accessible, nous ne cherchons donc pas à nous y implanter car il ne faut de la proximité avec nos locataires. »
Un bailleur

Evolution du nombre de logements sociaux entre 2014 et 2023
Source : RPLS, 2023



En proportion, un effort collectif fourni sur la production de PLAI



Presque toutes les communes de Mayenne ont produit **au moins 50% de PLAI** quand elles ont construit du logement social entre 2018 et 2023, malgré des volumes parfois faibles.

En dehors de Mayenne, le développement du PLAI s'est effectué sur 3 communes principalement : Le Horps (4 logements), Commer (2 logements), Charchigné (2 logements).

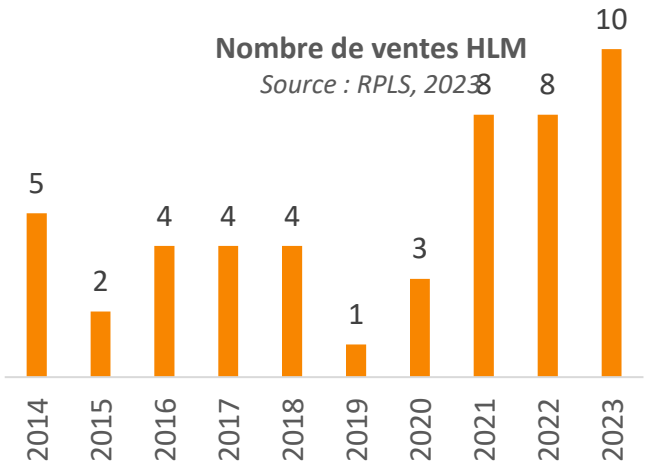
Certaines communes comme La Haie-Traversaine ont produit exclusivement du PLAI (2 logements).

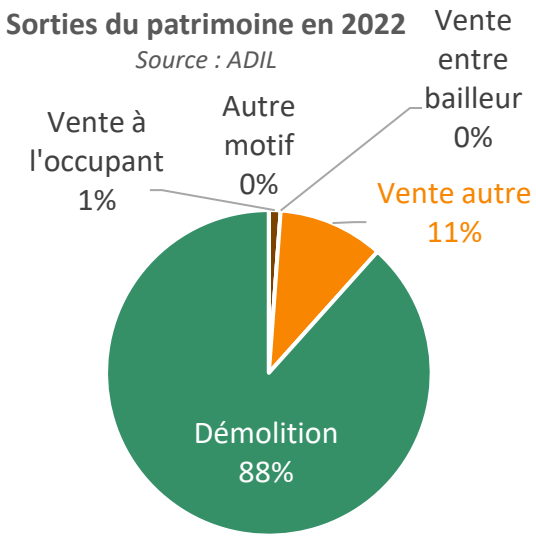
Sur la Ville de Mayenne, la production de PLAI a dépassé les 50% pour atteindre 58% (56 logements construits)

Vente HLM et démolitions : des logements qui sortent du parc social et expliquent la diminution du nombre de logements sociaux sur certaines communes

39%

Des ventes sont localisées sur Mayenne





49

Logements vendus à Mayenne Communauté depuis 2014, soit **3% du parc actuel**.

Un phénomène à surveiller ?

Le nombre de ventes HLM augmente sensiblement à partir de 2021, même s'il reste assez limité en volume (10 logements vendus en 2023).

En 2022, la première cause de sortie du patrimoine est la démolition, du fait de l'opération de renouvellement urbain sur le quartier des Pommiers à Mayenne. Les ventes ne représentent que 11% de ces sorties.

Contrairement aux démolitions, les ventes sont majoritairement localisées en dehors de la Ville de Mayenne.

« Si l'on veut faire du logement en centre-ville sur tout le territoire, il y a un besoin d'importantes subventions et de nouvelles recettes, dont la vente, qui permettra de dégager des marges pour investir ailleurs »

Un bailleur

Vente HLM et démolitions : des logements qui sortent du parc social et expliquent la diminution du nombre de LLS sur certaines communes





Dires d'acteurs
Sur le quartier du Pommier : le nombre de logements détruits est supérieur au nombre de logements reconstruits. Environ 40 logements on été perdus. Historiquement, Mayenne Ville a toujours été très dotée en logements sociaux, les élus sont enclins à casser des images de quartiers de logements sociaux.

Nombre de démolitions
Source : RPLS, 2023



Les démolitions de logements sociaux sont exclusivement localisées sur Mayenne, à la différence des ventes, qui touchent en majorité le territoire hors Mayenne.

Si le volume des ventes HLM reste maîtrisé sur le territoire, les démolitions, représentent 88% des sorties du parc. 11% du parc actuel de la Ville de Mayenne a été démoli.

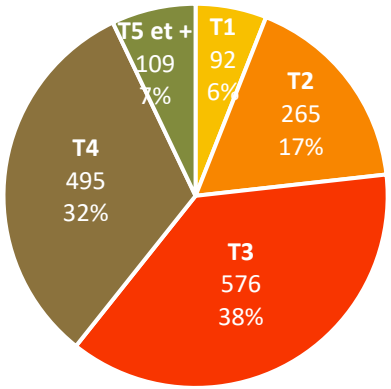
→ Un phénomène préoccupant dans un contexte de forte tension sur le parc social

100%
Des démolitions sont localisées sur Mayenne

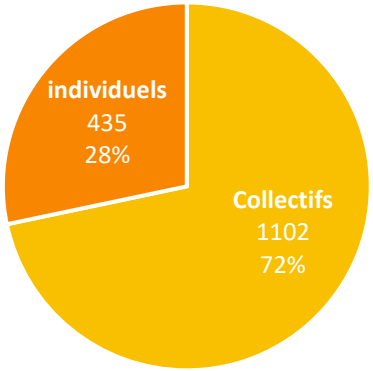
147
Logements démolis depuis 2014, soit **11% du parc actuel** de la Ville de Mayenne

Un parc social dominé par le logement collectif et les moyens à grands logements

Taille des logements du parc social
Source : RPLS, 2023



Structuration du parc de logements sociaux de *Source : **Estimation** basée sur le RPLS, 2023*



39%

Du parc social est composé de grands logements (T4 et T5 et plus), soit **604** au total

85%

Des T5 sont localisés à Mayenne (**93** au total)

23%

Du parc social est composé de petits logements (T1 et T2), soit **357** au total

100%

Des T1 sont localisés à Mayenne (**92** au total)

Dires d'acteur
Le parc social est composé d'une diversité de typologies. En commission, beaucoup de T3 et T4 sont attribués. Les petits logements sont très recherchés.

Dires d'acteur
L'individuel manque encore un peu dans le parc social. L'attente naturelle des habitants est la maison individuelle.

Dires d'acteur
Les séniors veulent du collectif qualitatif. Ils acceptent de quitter de l'individuel pour du collectif neuf.

52%

des logements sociaux individuels de Mayenne Communauté sont localisés sur la ville de Mayenne

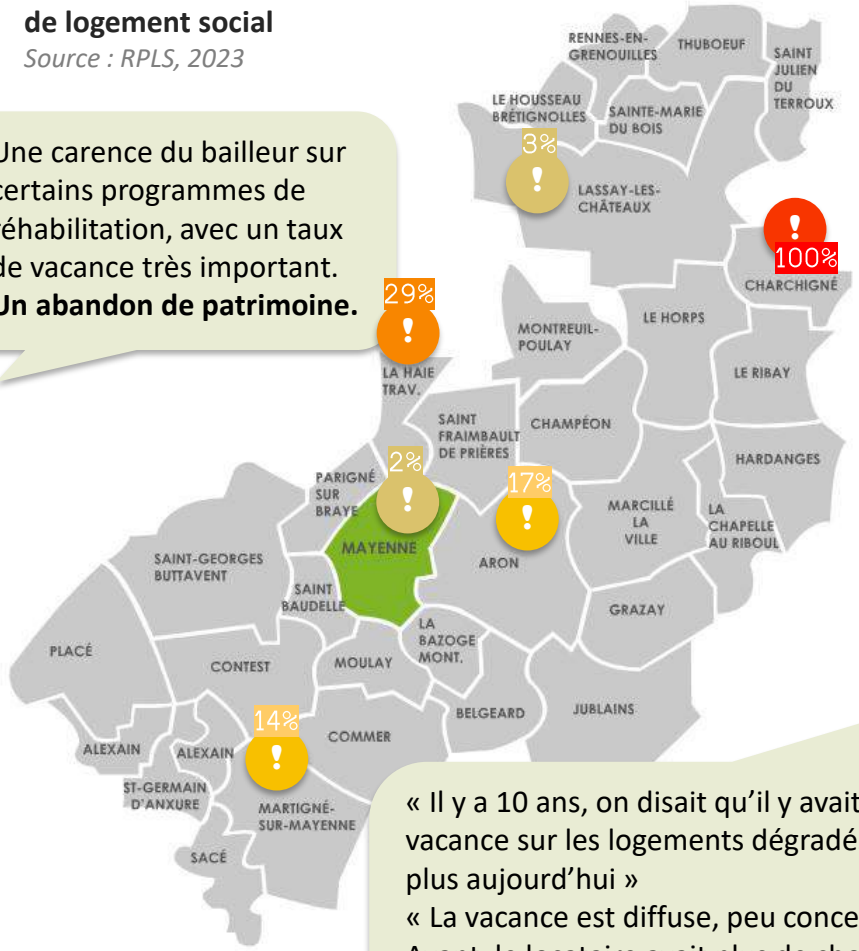
100%

des logements sociaux collectifs de Mayenne Communauté sont localisés sur la ville de Mayenne

Une faible vacance sur le parc social

Communes ayant un taux de vacance positif dans leur parc de logement social

Source : RPLS, 2023



Une carence du bailleur sur certains programmes de réhabilitation, avec un taux de vacance très important. **Un abandon de patrimoine.**

« Il y a 10 ans, on disait qu'il y avait de la vacance sur les logements dégradés, mais plus aujourd'hui »
« La vacance est diffuse, peu concentrée. Avant, le locataire avait plus de choix. Aujourd'hui, la proposition faite en caleol doit être vite saisie. »
Un bailleur

2,7% De vacance en moyenne sur le parc social au 1er janvier 2023
Contre **2,4%** au niveau national

***Source** : RPLS, 2023*

41 Logements sociaux sont vacants sur Mayenne Communauté au 1er janvier 2023.

***Source** : RPLS, 2023*

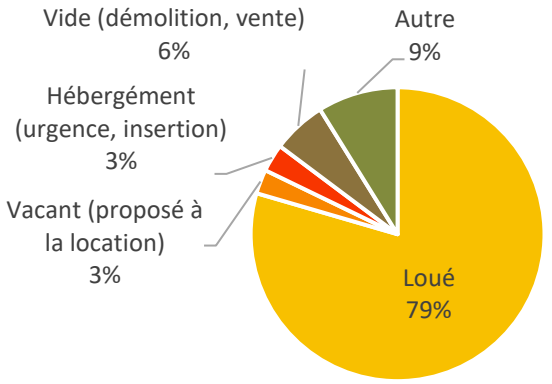
29 Logements sociaux sont vacants sur la Ville de Mayenne au 1er janvier 2023, soit **71%** du total des logements sociaux vacants.

***Source** : RPLS, 2023*

***NB** : Ne sont pas pris en compte dans ce chiffre les 88 logements vidés en attente de démolition sur la Ville de Mayenne*

Mode d'occupation du parc social en 2023

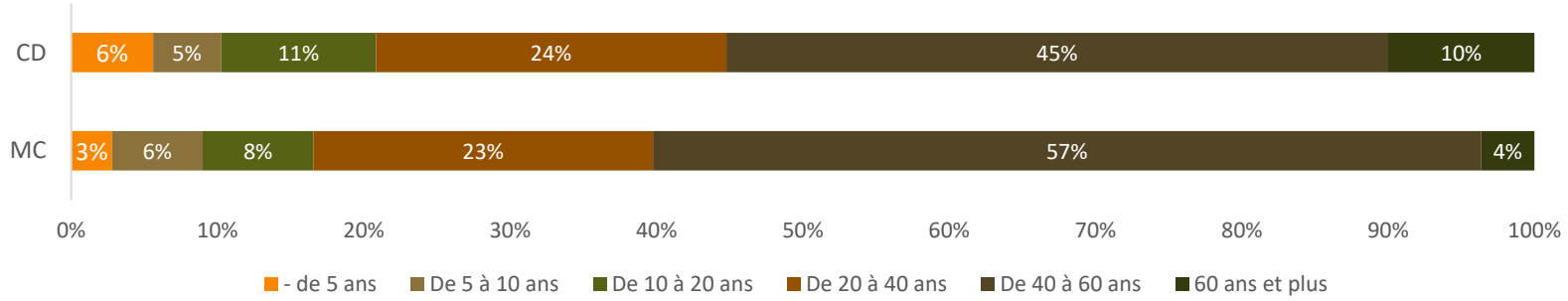
Source : ADIL



Un parc social plus énergivore qu'à l'échelle départementale et légèrement plus ancien, mais aussi mieux connu

Âge du parc locatif social

Source : RPLS 2023

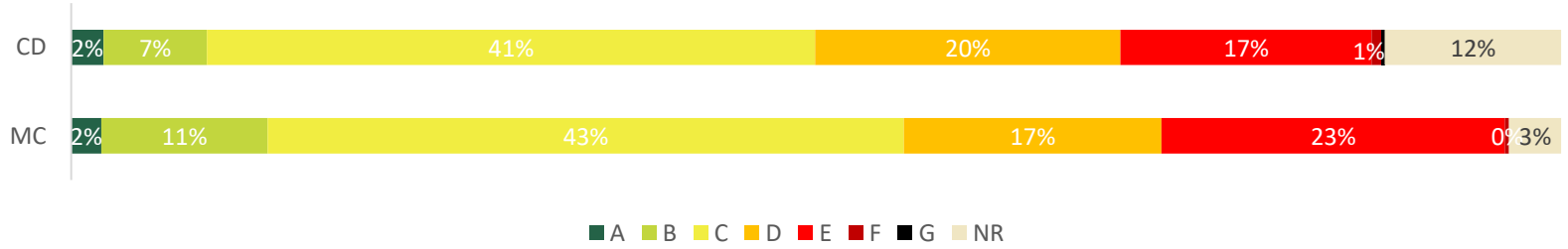


83% des logements sociaux de Mayenne Communauté ont été construits il y a plus de 20 ans, contre 79% à l'échelle départementale

23% des logements sociaux de Mayenne Communauté sont **énergivores** (étiquette DPE énergie E ou supérieure) contre **18%** à l'échelle départementale

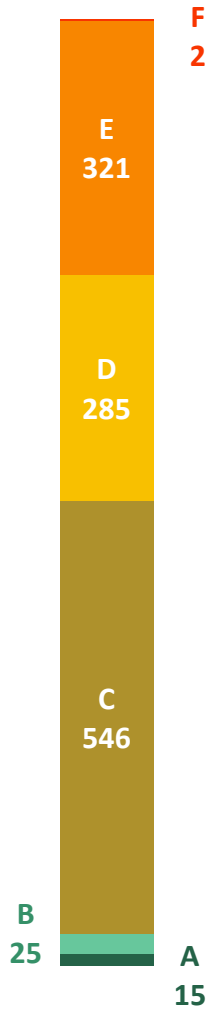
Etiquettes DPE énergie du parc de logements sociaux

Source : RPLS 2023



Si le parc de Mayenne Communauté semble plus énergivore qu'à l'échelle départementale, il est aussi mieux connu que celui-ci : seulement 3% de DPE non renseignés, contre 12% à l'échelle départementale. On peut également noter l'absence d'étiquette F et G sur Mayenne Communauté. Néanmoins, le parc étiqueté E, représentant près du quart du parc social du territoire, constitue un point d'attention.

Zoom sur le parc de Mayenne Habitat



0 Logement à étiquette G dans le parc de Mayenne Habitat

27% De logement à étiquette E et F dans le parc de Mayenne Habitat

70% De logement à étiquette C et D dans le parc de Mayenne Habitat

Dires d'acteur
Les logements en DPE G ne peuvent plus être attribués. Il n'y a plus de logement en étiquette G.

Composition du parc de Mayenne Habitat selon l'étiquette énergétique (2020)
Source : PAC

Mayenne Habitat, bailleur le plus présent sur le territoire avec **plus de 79 % des logements**, dispose, au 31 décembre 2020, d'un parc composé majoritairement de logements à **étiquette C** et qui ne **comprend pas de logement à étiquette G**.

Ainsi, la Convention d'Utilité Sociale de Mayenne Habitat signée avec l'Etat a pour ambition de faire disparaître les étiquettes F et G et de diminuer fortement les étiquettes E à l'horizon 2024-2025.



Dynamique de réhabilitation

Dires d'acteur

Les PALULOS, crédits pour rénover le parc social, ont permis de relancer les campagnes de rénovation à partir de 2020/2021. Mayenne Habitat a renforcé l'équipe par un chargé d'opération pour cibler la rénovation et l'accélérer. Cette personne a été force de proposition pour produire du logement sous de nouvelles formes. Aujourd'hui les bailleurs sociaux font appel à des opérations en VEFA qui n'était pas le cas avant. C'est une force pour les communes moyenne, car ce sont de nouveaux opérateurs sur le territoire.

Dires d'acteur

Il y a eu des réhabilitations sur Guynemer et Brossolette, où une pension de famille a été créée. Les réhabilitations sont surtout concentrées sur Mayenne, où la demande est la plus forte. Dans les communes frappées par la désindustrualisation, la tendance est plutôt à la vente ou démolition. Le budget de réhabilitation dépend des années et des besoins.

98 Logements sociaux HLM réhabilités entre 2019 et 2024

17 Logements communaux réhabilités entre 2019 et 2024

Les bailleurs sociaux ont bien pris en compte l'enjeu de la réhabilitation du parc existant, avec des projets d'ensemble dans les quartiers du Pommier et Brossolette à Mayenne, ainsi que des rénovations de logements collectifs dans les communes de Mayenne et Martigné-sur-Mayenne. Cependant, on observe peu d'interventions dans les autres communes, qui regroupent principalement des logements individuels

Concernant les logements communaux, cinq communes ont bénéficié de l'aide à la réhabilitation, pour un total de 17 logements rénovés. Cette aide de 5 000 € n'est pas jugée très incitative, avec un levier financier insuffisant, mais l'objectif est presque atteint.
Cet enjeu de la réhabilitation du parc communal a récemment pris de l'ampleur avec plusieurs interventions concomitantes de l'intercommunalité et du département :

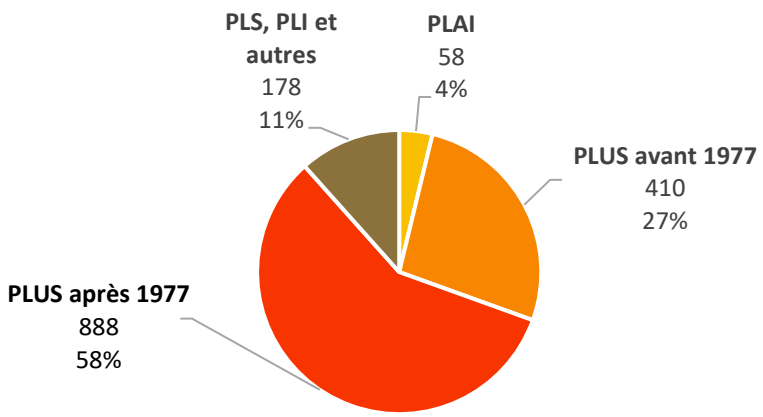
- Étude de connaissance du parc de logements communaux menée par le département, via un questionnaire destiné aux communes.
- Groupement de commande réalisé par l'EPCI pour évaluer la qualité énergétique des logements.

Les acteurs du territoire partagent l'objectif de maintenir le parc locatif des communes, pour palier à l'absence d'intervention des bailleurs sociaux.

Répartition du parc par financement : 31% de logements à bas loyer, localisés essentiellement sur la commune de Mayenne

Type de financement des logements sociaux de Mayenne Communauté

Source : RPLS, 2021



Les niveaux de loyer des PLUS avant 1977 s'apparentent aux niveaux de loyer PLAI.

31%

De PLAI et assimilés dans le parc de logements sociaux de Mayenne Communauté

92%

De l'offre à bas loyers est concentrée sur Mayenne Communauté

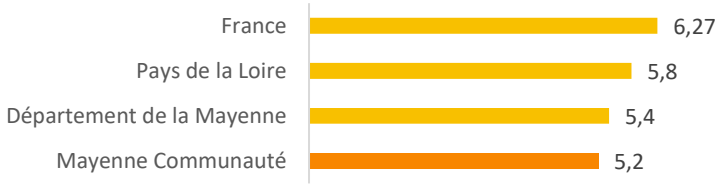
Secteur	Nombre total logements du parc	Nb PLAI et assimilés	Part de PLAI et assimilés sur le secteur	Part du total des PLAI et assimilés du territoire
Est	53	8	15%	2%
Mayenne	1321	432	33%	92%
Nord	98	14	14%	3%
Ouest	13	2	15%	0%
Sud	49	12	24%	3%
Mayenne Communauté	**1534**	**468**	**31%**	**100%**

Le territoire est relativement peu couvert en PLAI, à l'exception de la Ville de Mayenne, qui concentre 92% de l'offre.

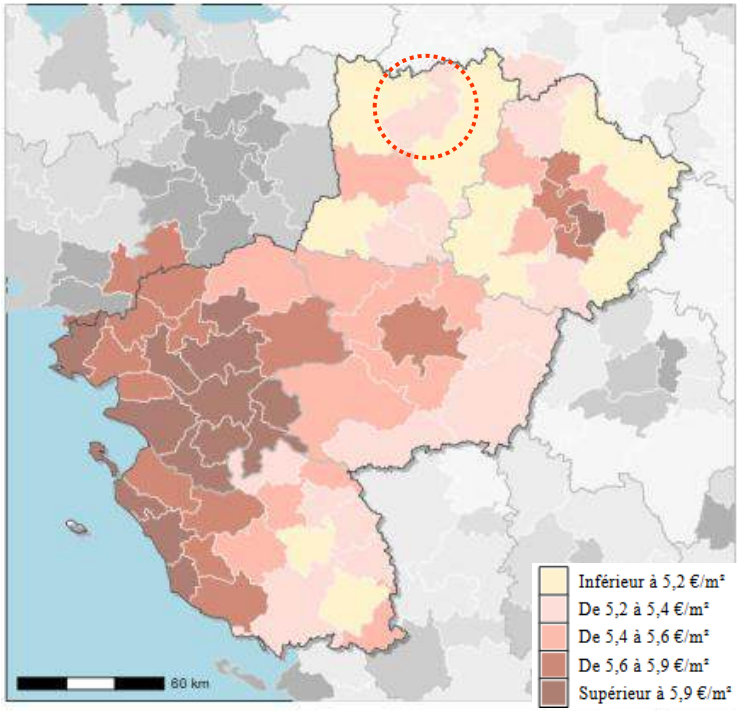
→ **Une problématique pour le public très précaire en milieu rural dans le reste de l'EPCI**

Des niveaux de loyer inférieurs aux moyennes départementales et régionales

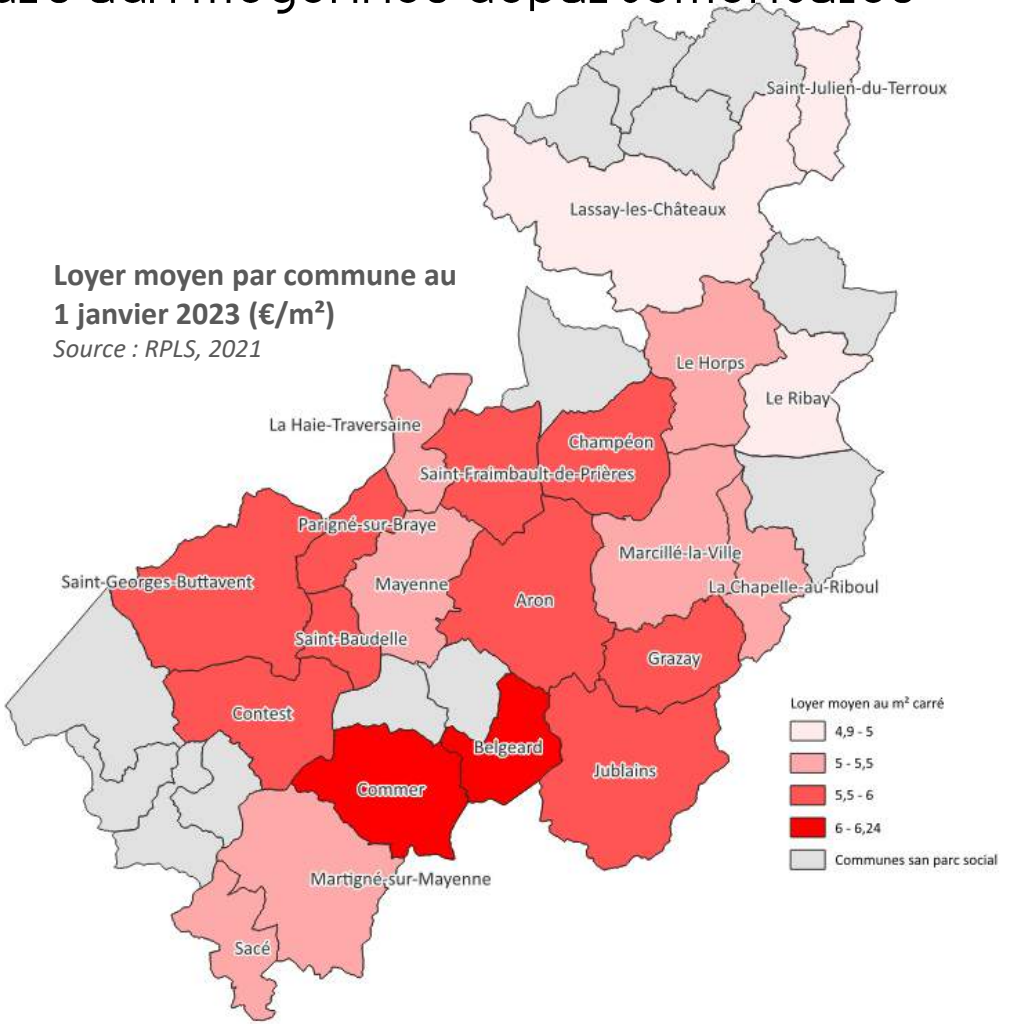
Loyer moyen au 1 janvier 2023 (€/m²)
Source : DREAL Pays de la Loire



Loyer moyen par EPCI au 1 janvier 2023 (€/m²)
Source : DREAL Pays de la Loire



Loyer moyen par commune au 1 janvier 2023 (€/m²)
Source : RPLS, 2021

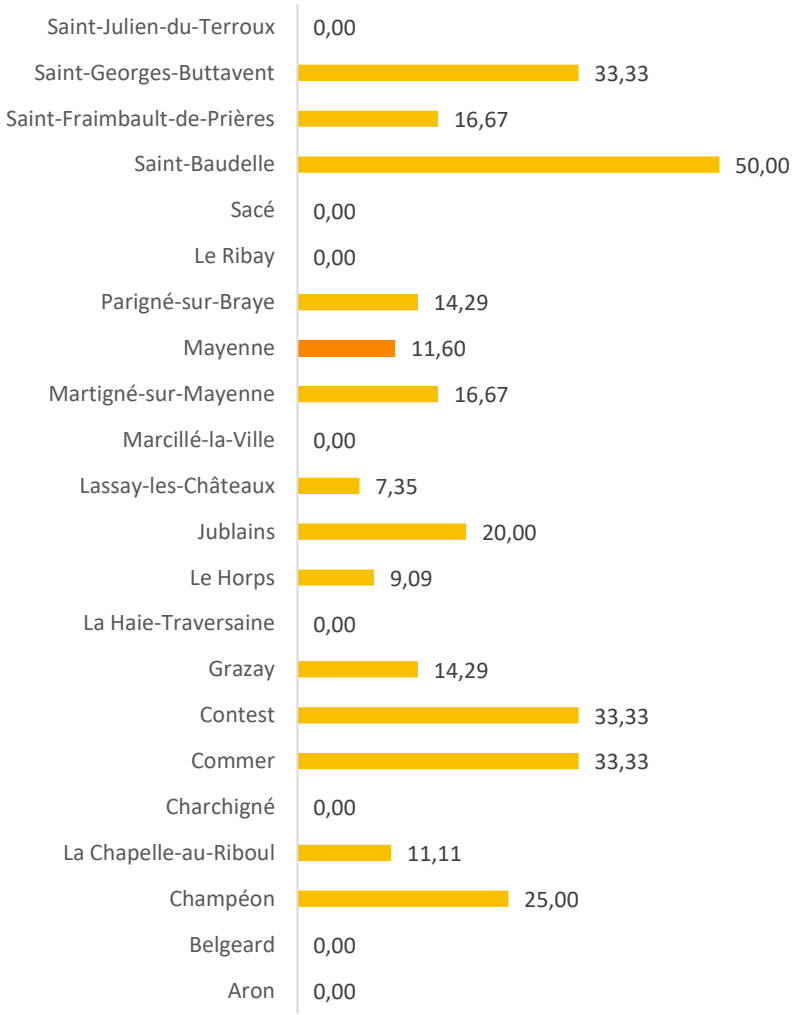


Les loyers du parc social restent maîtrisés sur l'EPCI, inférieurs à la moyenne départementale. La moyenne sur Mayenne Communauté semble toutefois cacher de fortes disparités. Alors que le Nord du territoire présente les loyers les plus faibles (sous les 5€/m²), certaines communes (Commer, Belgeard) affichent des loyers très élevés : au-delà de 6€/m². Les différences de loyers sont notamment liées à l'ancienneté du parc.

Un taux de mobilité hétérogène sur l'intercommunalité

Taux de mobilité sur le parc social en 2023

Source : RPLS 2023

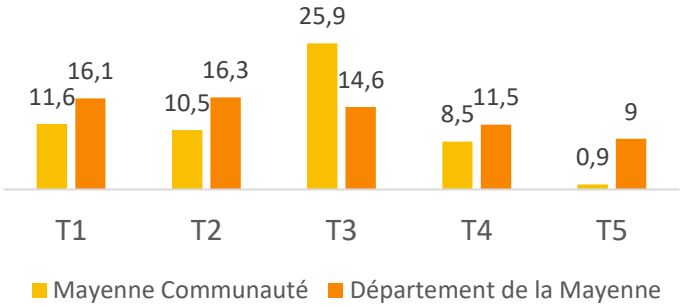


10,9%

C'est le taux de mobilité sur Mayenne Communauté, contre 10,96% à l'échelle départementale, soit un taux équivalent.

Taux de mobilité N-1 en fonction de la typologie

Source : RPLS, 2021



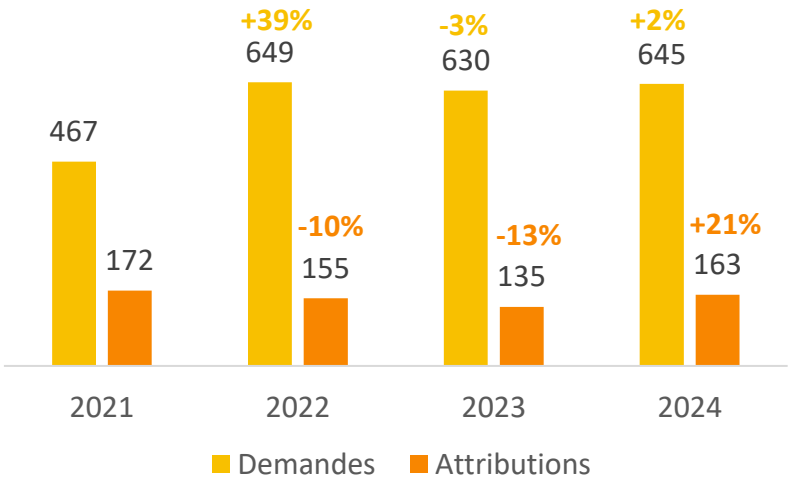
Si le taux de mobilité à l'échelle de l'EPCI est équivalent celui du département, il varie de manière conséquente en fonction de la commune et de la typologie. Ainsi, il est plutôt bas à **Mayenne**, à **Lassay** et au **Horps**.

Il est également très bas sur les **grandes typologies** : le taux de mobilité pour les T5 est 10 fois plus bas à Mayenne Communauté que sur le département.

Un accroissement de la tension sur les dernières années …

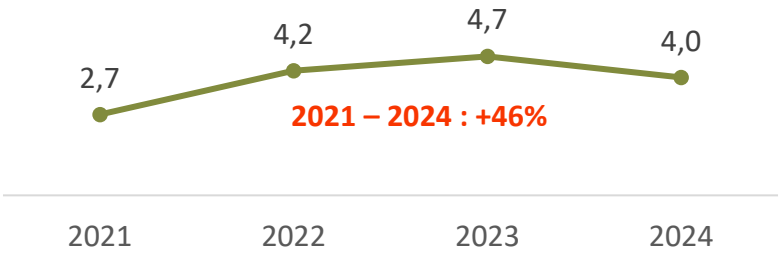
Evolution de la demande et des attributions

Source : CREHA Ouest



Nombre de demandes pour une attribution sur Mayenne Communauté

Source : CREHA Ouest



Un décrochage entre demandes et attributions

A partir de 2021, le nombre de demandes augmente très fortement (+22% en 2022), passant de 467 en 2021 à 645 en 2024.

Cette hausse très marquée des demandes ne s'est pas traduite par une hausse des attributions (faute de rotation et de livraisons suffisantes au regard des demandes) : ainsi, les attributions diminuent en 2022 et en 2023, pour finalement réaugmenter en 2024, mais sans atteindre le niveau de 2021.

Cela se traduit par une tension sur le parc social qui s'accroit +46% entre 2021 et 2024, même si elle tend à se desserrer légèrement en 2024.

… se traduisant par des délais d'attente allongés

Mayenne Communauté
Entre 2019 et 2024, le délai moyen de satisfaction est presque multiplié par 2.

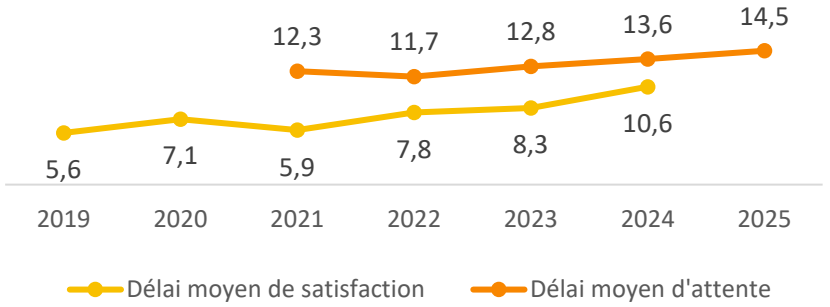
Le délai d'attente moyen est également en forte hausse, malgré la reprise observée dans le niveau d'attributions en 2024.

Ville de Mayenne
Le délai moyen de satisfaction sur la Ville de Mayenne est légèrement inférieur que le délai au niveau intercommunal, étant donné la forte demande sur le pôle de Mayenne Communauté.

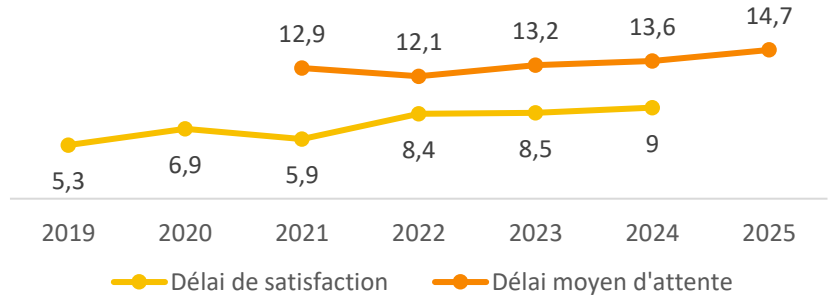
Le délai moyen d'attente est quant à lui légèrement inférieur.

Dans les grandes lignes, les valeurs sont très similaires entre Mayenne Ville et Mayenne Communauté, la majorité des attributions se faisant sur le pôle centre de l'intercommunalité.

Délai moyen de sur Mayenne Communauté
Source : CREHA Ouest



Délai moyen de sur la Ville de Mayenne
Source : CREHA Ouest



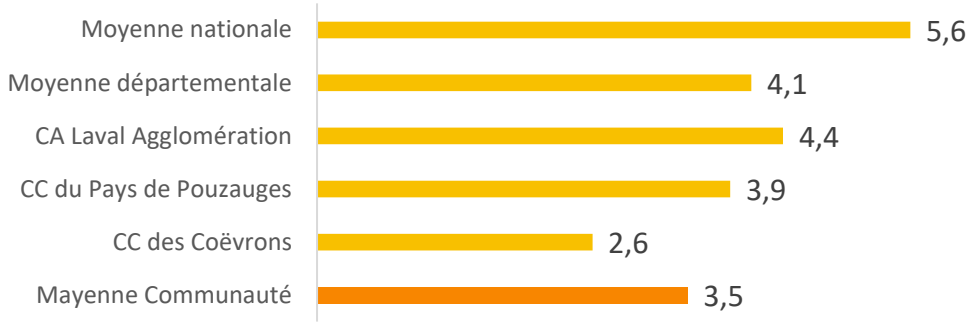
Délai moyen de satisfaction :
Temps qui s'est écoulé entre la date de dépôt de la demande et la date d'entrée dans les lieux (en mois).

Délai moyen d'attente :
Ancienneté calculée au moment de la photo à partir de la date de dépôt de la demande (en mois).

Une tension à mettre en perspective avec d'autres territoires

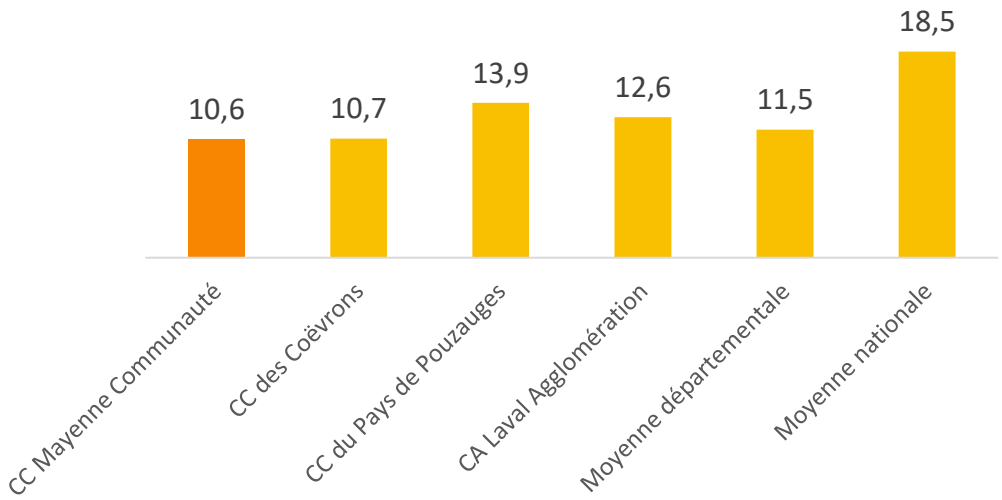
Nombre de demandes pour une attribution en 2025

Source : CREHA Ouest



Délai de satisfaction moyen en mois en 2024

Source : CREHA Ouest



14,5 mois de délai moyen d'attente

Délai anormalement long en Mayenne : ***16 mois***

Une perception de la tension contrastée selon les acteurs :

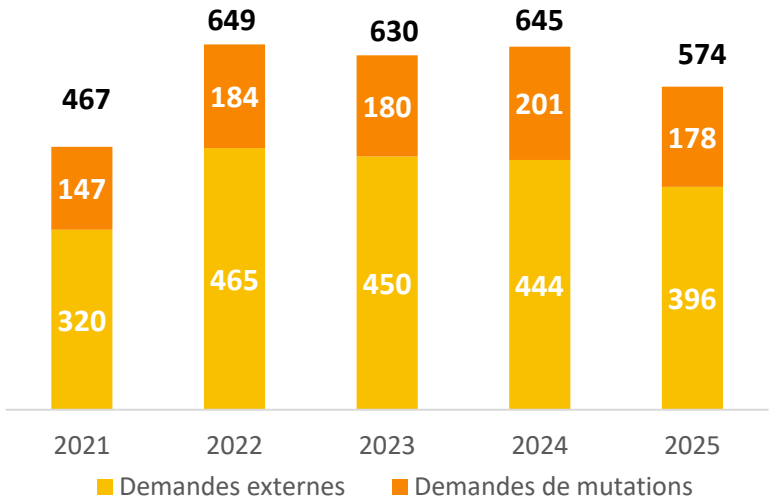
Dires d'acteurs
« La demande de logement est peu tendue, mais il y a une difficulté à trouver des petits logements »
CD53

Dires d'acteurs
« Dans l'imaginaire collectif, il n'y a pas de tension sur le parc social à Mayenne, mais ce n'est plus le cas »
Service Logement Ville de Mayenne

Un taux de satisfaction plus élevé pour les demandes externes

Evolution de la demande et des attributions à Mayenne Communauté

Source : CREHA Ouest



29% De demandes externes satisfaites en 2024

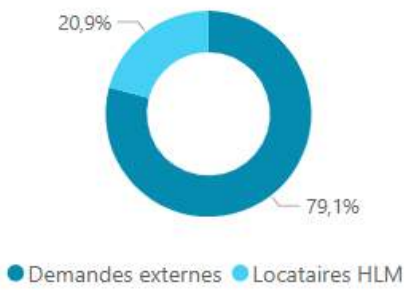
9,3 Mois de délai de satisfaction moyen en 2024 pour les demandes externes

17% De demandes internes satisfaites en 2024

15,7 Mois de délai moyen de satisfaction en 2024 pour les demandes internes

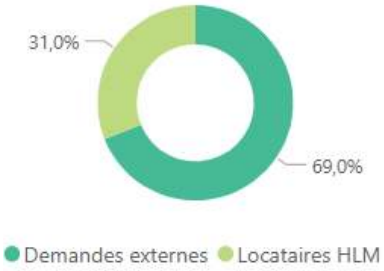
Composition des attributions de logement social en 2024

Source : CREHA Ouest



Composition de la demande de logement social en cours en 2025

Source : CREHA Ouest



Dires d'acteurs

« Il y a plusieurs types de demandeurs de mutations :

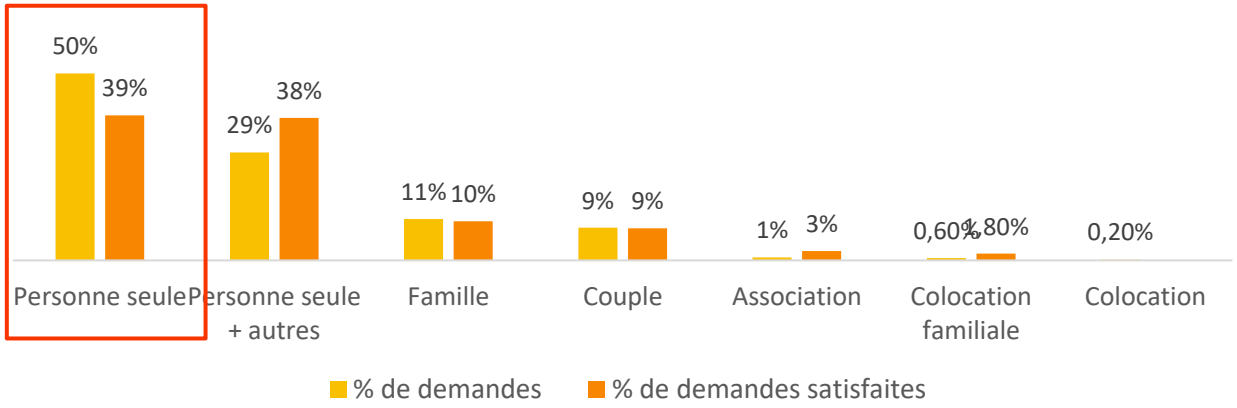
- Mutations de confort : mésentente entre voisins, souhaite d'une nouvelle cuisine
- Mutation économique ou changement de composition familiale : une demande en hausse, qui est priorisée. »

Un bailleur

Les personnes seules et les personnes âgées ont le plus de mal à se voir attribuer un logement

Satisfaction de la demande de logement social ; comparaison selon la taille du logement en 2024

Source : CREHA Ouest



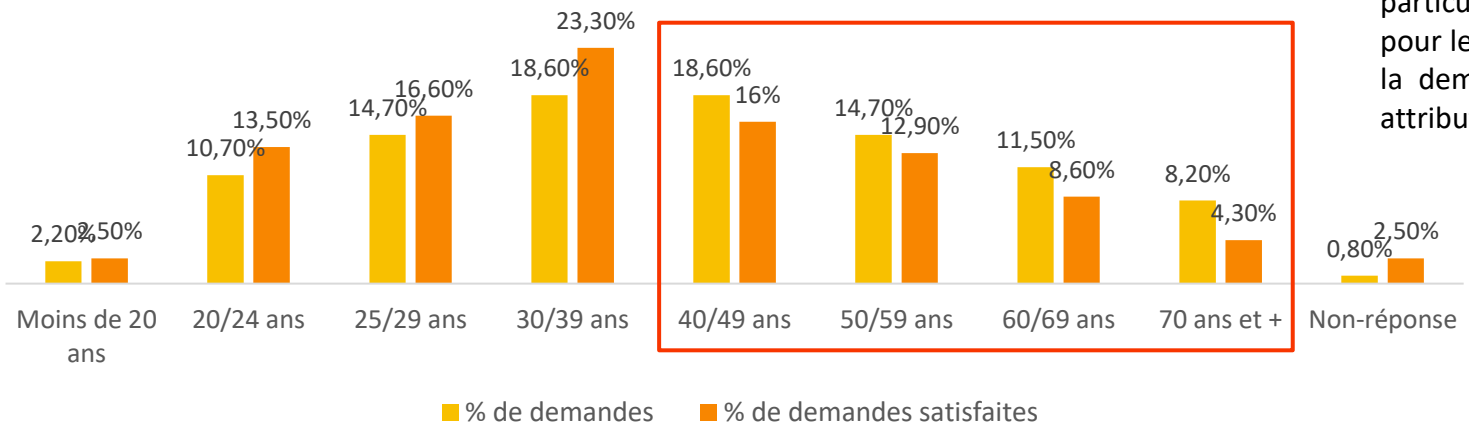
Alors que les personnes seules représentent 50% de la demande, elles ne sont que 39% des attributaires de logement social.

A partir de 40 ans jusqu'à 70 ans et plus, les ménages sont sous-représentés dans les attributions par rapport à leur part dans la demande.

Cette dynamique est particulièrement vraie pour les 70 ans et + (8% de la demande pour 4% des attributions).

Satisfaction de la demande de logement social ; comparaison selon la taille du logement en 2024

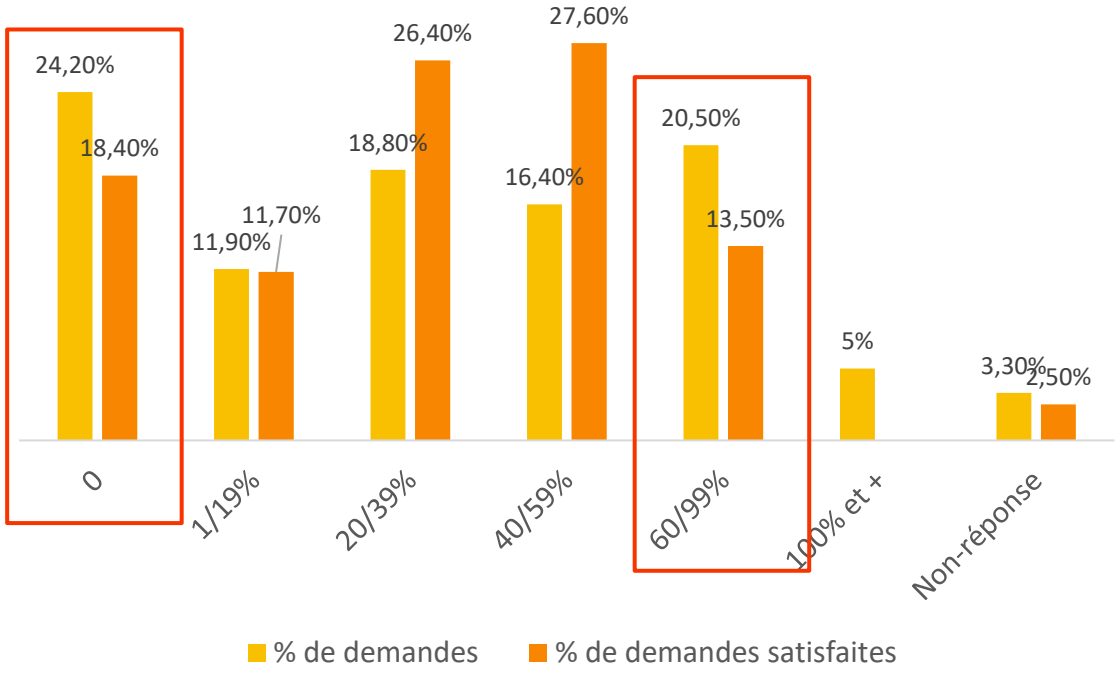
Source : CREHA Ouest



Des ménages très précaires sous représentés dans les attributions

Satisfaction de la demande de logement social ; comparaison selon les revenus du ménage ramenés au plafonds PLUS

Source : CREHA Ouest



Les ménages qui ne peuvent pas justifier de revenus sont largement sous représentés dans les attributions. Ils représentent 24% de la demande pour seulement 18% des attributions.

La dynamique est la même pour les ménages se situant au-dessus du seuil de 60% des plafonds PLUS : ils représentent 20% de la demande pour 13% des attributions.

Le logement des salariés :

- Des logements réservés Action Logement qui ont **du mal à trouver preneur,** faute de candidat
- Une plateforme Al'in mal connue sur le territoire

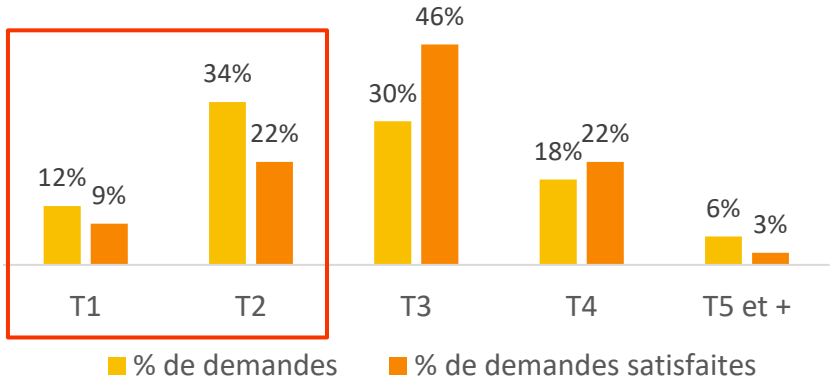
D'autres catégories de ménages sont largement sur-représentées dans les attributions : il s'agit des ménages justifiant de revenus représentant 20 à 59% des plafonds PLUS.

→ **Le système d'attribution joue donc bien son rôle de priorisation des ménages les plus précaires, en dessous du seuil de 60% des plafonds PLUS, mais laisse de côté ceux qui sont en plus grande difficulté.**

Une forte demande orientée sur les petits logements

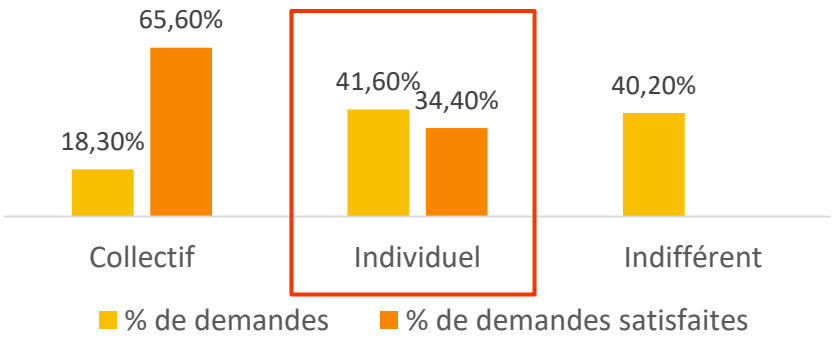
Satisfaction de la demande de logement social ; comparaison selon la taille du logement en 2024

Source : CREHA Ouest



Satisfaction de la demande de logement social ; comparaison selon le type du logement en 2024

Source : CREHA Ouest



Les demandes portant sur des petits logements (T1 et T2) représentent 46% de la demande, pour 31% des attributions. Les demandes de T3 sont par contre sur représentées dans les attributions : 30% de la demande pour 46% des attributions. On observe également une tension sur les très grandes typologies : 6% des demandes contre 3% des attributions.

La demande concernant l'individuel est équivalente à la demande indifférente au type de logement proposé. En revanche, la demande spécifique sur du collectif est relativement faible : 18%. Le logement individuel est sous représenté dans les attributions : 42% de la demande pour 34% des attributions.

→ On peut donc observer un manque en **petits logements** et en logements **individuels**, même s'il n'y a pas de préférence systématique des demandeurs pour de l'individuel.

Dires d'acteurs

« Nous développons de l'individuel, de l'intermédiaire et du collectif, mais il faut une taille critique autour de 10 logements par opérations pour assurer la gestion locative par nos agences. »

Un bailleur

Dires d'acteurs

« L'individuel manque encore un peu, mais n'est pas demandé plus que cela. Le collectif avec balcon est une vraie réponse. »

Service logement Ville de Mayenne

6- La construction neuve

Un objectif de production de logements presque atteint

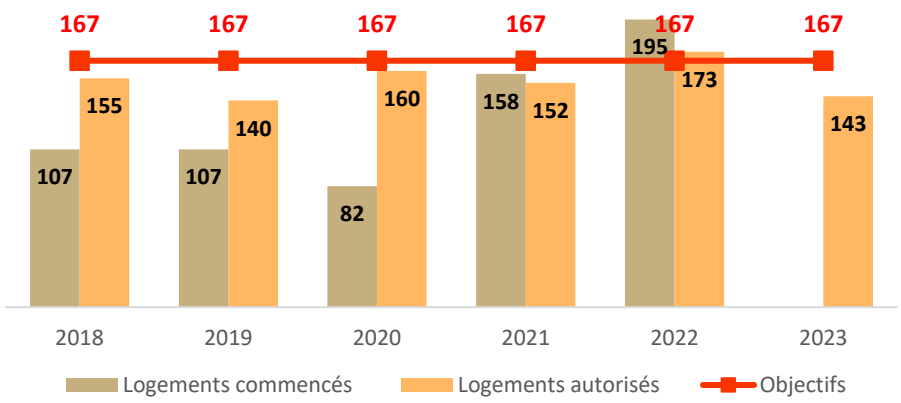
154 logements autorisés en moyenne par an entre 2018 et 2023 → **92 %** De l'objectif fixé par le PLH est atteint en décembre 2023

130 logements commencés en moyenne entre 2018 et 2022 → **78 %** De l'objectif fixé par le PLH est atteint en décembre 2022

- 154 logements autorisés en moyenne par an, soit 923 logements entre 2018 et 2023
- 130 logements commencés en moyenne par an, soit 649 logements entre 2018 et 2022

→ **L'objectif fixé dans le PLH est donc quasiment atteint pour les logements autorisés : 92 % de l'objectif, contre 78 % de l'objectif pour les logements commencés.**

Nombre de logements produits selon l'objectif du PLH 2018-2024 *(Cérur, source SITADEL)*

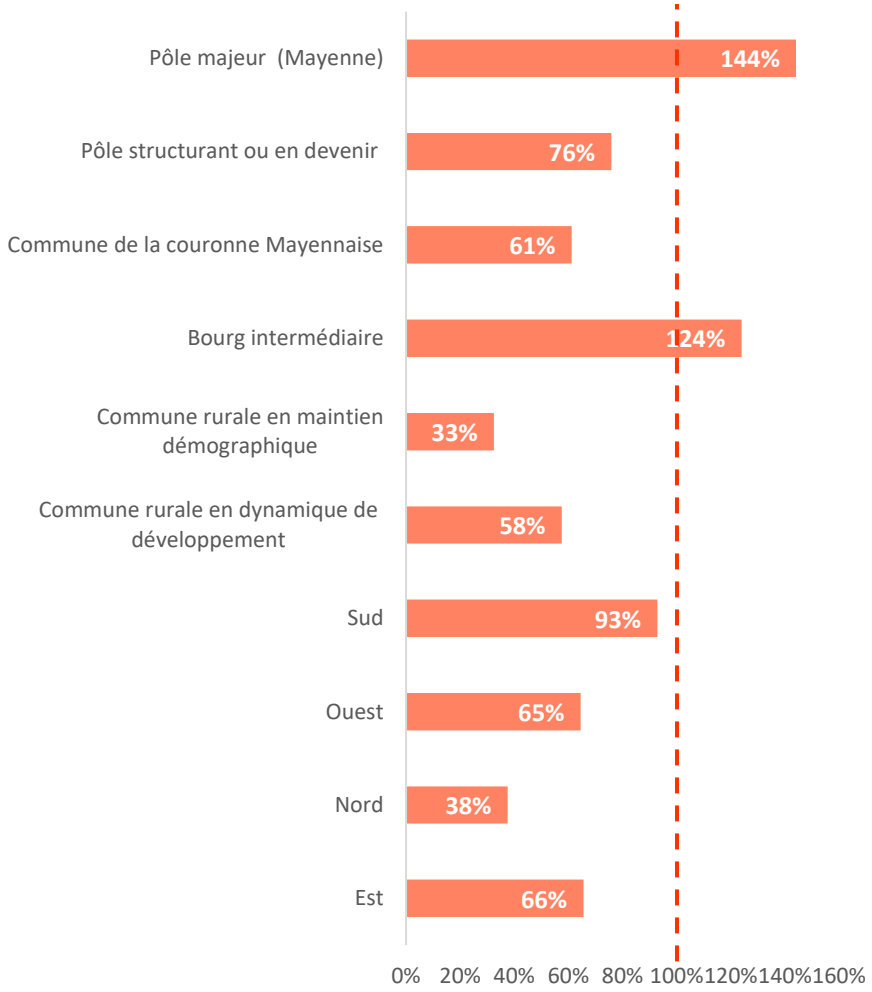


Le nombre de logements autorisés est relativement stable au fil des années. Toutefois, une légère baisse a été enregistrée en 2019, en lien avec la crise sanitaire du COVID-19, ainsi qu'en 2023, en raison de la hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt élevés.

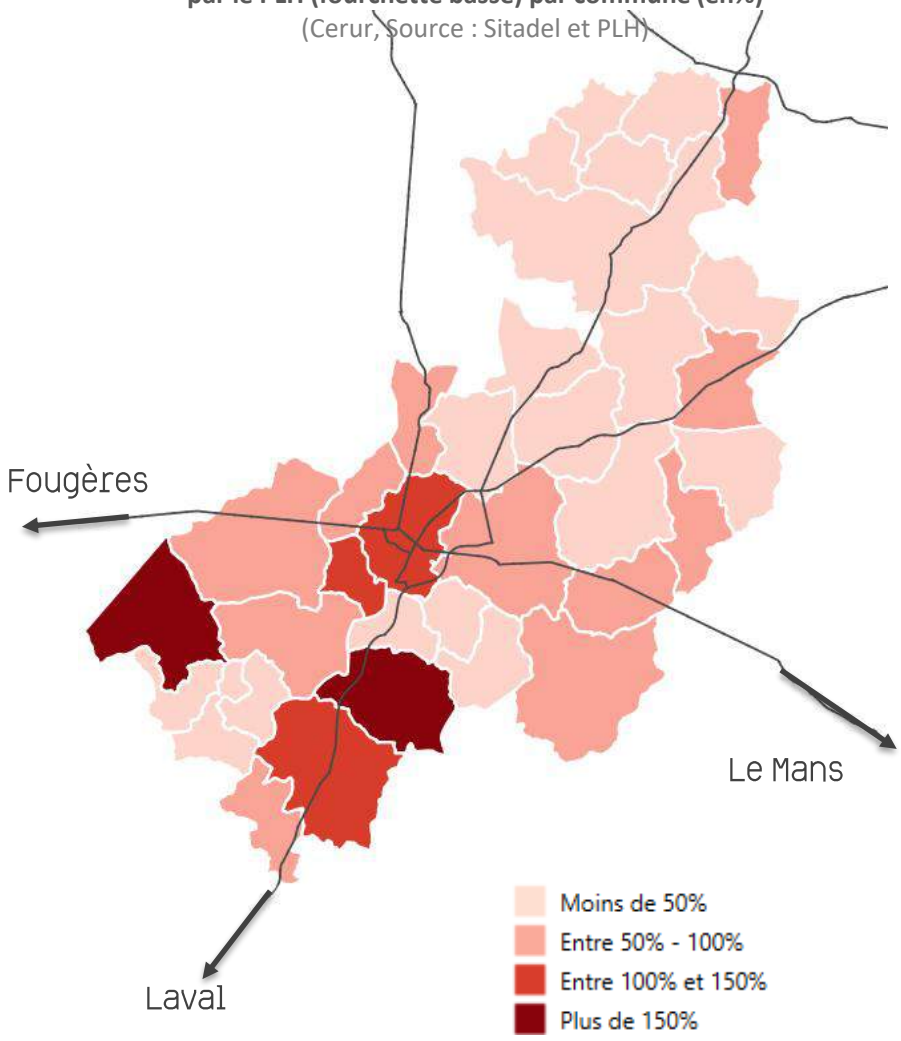
Concernant les logements commencés, la tendance a été plus irrégulière : 107 logements ont été lancés en 2018 et 2019, avant de chuter à 82 en 2020, une baisse attribuable à la pandémie. Par la suite, une reprise marquée s'est amorcée en 2021, atteignant à 195 logements commencés en 2022.

Des objectifs de production atteints seulement pour la ville de Mayenne, les bourgs intermédiaires et le secteur sud

Nombre de logements autorisés entre 2018 et 2023 par rapport aux objectifs fixés dans le PLH par typologie de commune et secteur (Cerur, source : Sitedel et PLH)



Degré d'atteinte des objectifs de production fixés par le PLH (fourchette basse) par commune (en%) (Cerur, Source : Sitadel et PLH)



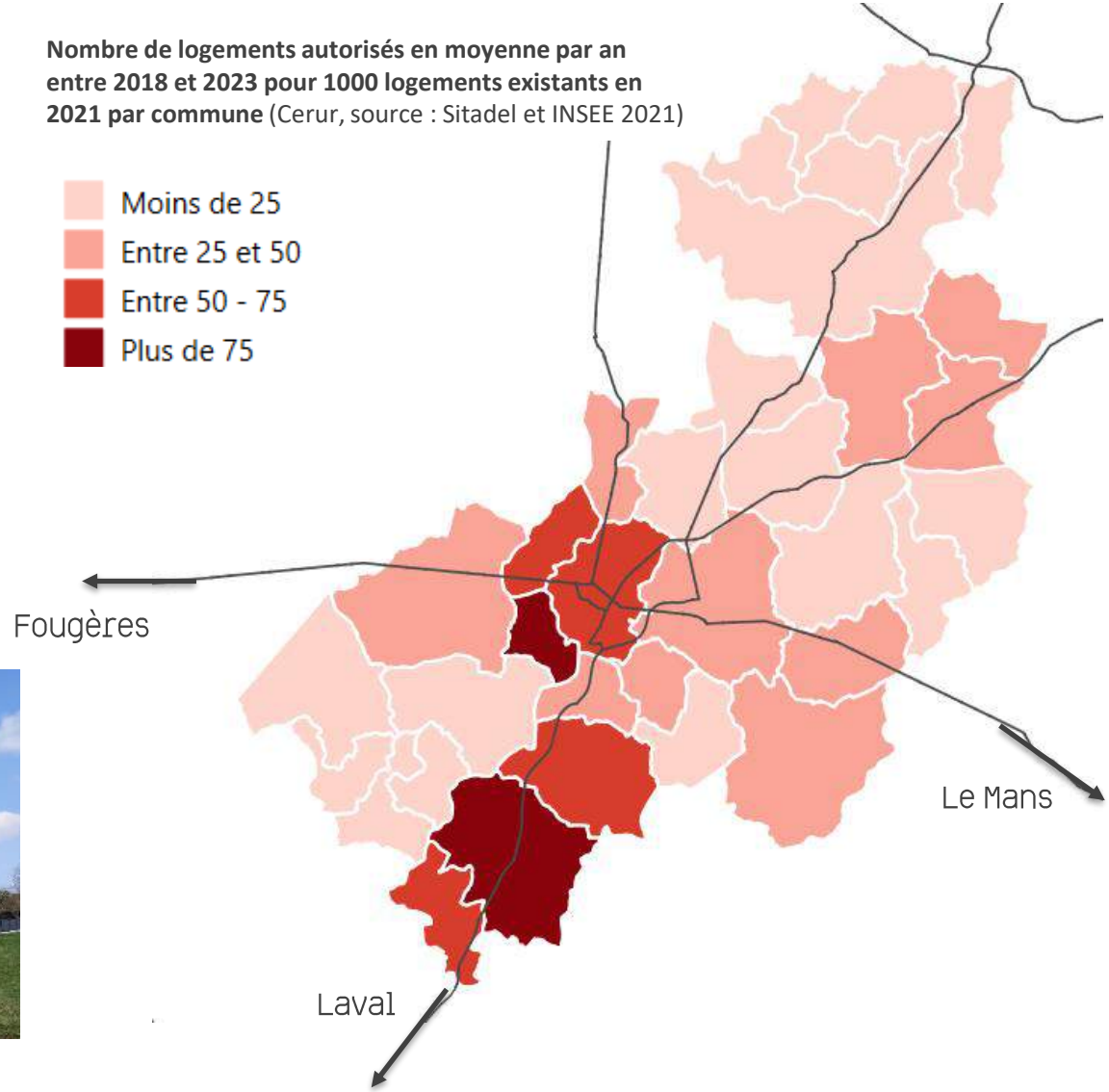
Une dynamique de construction est essentiellement portée par les communes localisées le long des axes routiers principaux

Entre 2018 et 2023, le taux moyen annuel moyen de logements autorisés pour 1 000 logements existants est plus élevé dans les communes situées le long de la D962, reliant Mayenne à Laval. Ce phénomène est également observable, dans une moindre mesure, le long de la N12 entre Mayenne et Fougères, ainsi que le long de la D35 en direction du Mans. Autrement dit, la dynamique de construction est très liée à l'accessibilité des communes et à leur desserte par un axe routier structurant.

À l'inverse, la majorité des autres communes ont enregistré une production de logements nettement plus faible, proportionnellement à leur parc de logements existants.

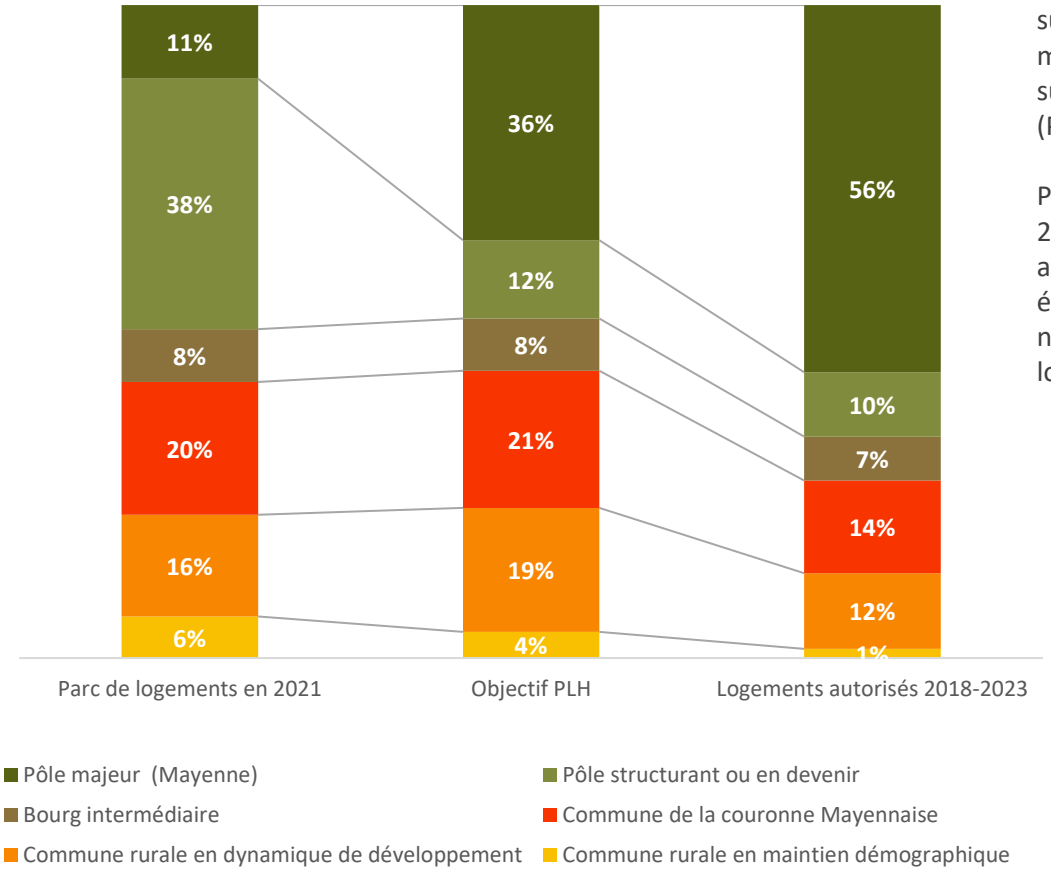


Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2018 et 2023 pour 1000 logements existants en 2021 par commune (Cerur, source : Sitadel et INSEE 2021)



Une forte polarisation de la construction sur la ville de Mayenne, et l'accentuation du recul des communes rurales

Evolution des équilibres territoriaux dans la production de logements (Cerur, Source : INSEE, Sitadel)



Entre 2018 et 2023, la production de logements s'est fortement concentrée sur le pôle majeur de Mayenne. Bien que ce territoire ne représente que 11 % du parc de logements en 2021, il a accueilli à lui seul 56 % des logements autorisés sur la période. Ce déséquilibre traduit une recentralisation marquée de la dynamique de construction, largement supérieure à l'objectif initial du Programme Local de l'Habitat (PLH), qui prévoyait 36 % des logements pour ce secteur.

Par ailleurs, le PLH visait une répartition plus équilibrée, avec 21 % des logements destinés à la couronne mayennaise et 23 % aux communes rurales. En pratique, ces deux catégories ont été nettement sous-représentées dans la production récente, ne concentrant respectivement que 14 % et 13 % des logements autorisés.

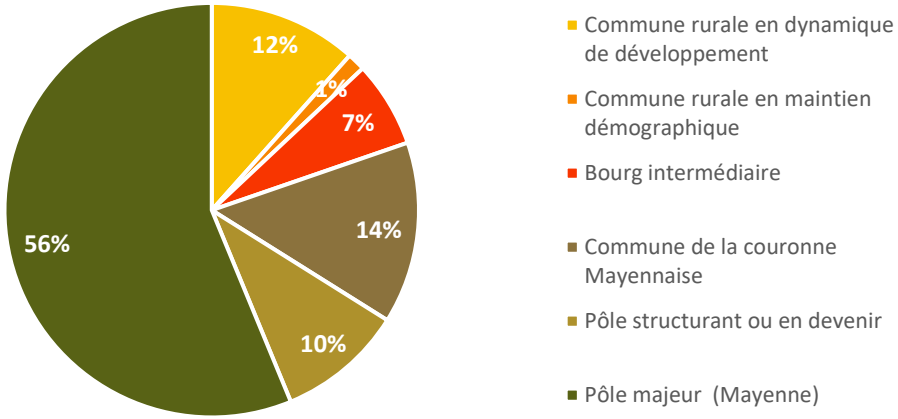


Une forte polarisation de la construction sur la ville de Mayenne, et l'accentuation du recul des communes rurales

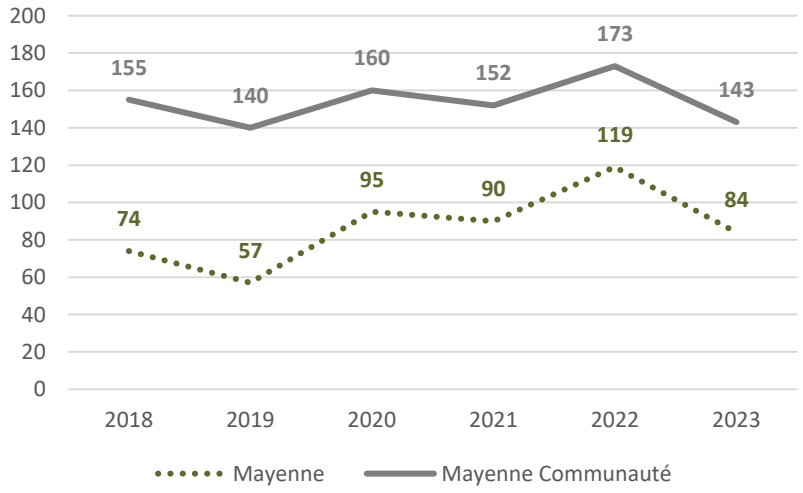
Mayenne Communauté présente une évolution de la construction neuve relativement stable, avec des variations modérées d'une année à l'autre. Le nombre de logements autorisés reste compris entre 140 et 173, traduisant une dynamique de développement continue à l'échelle intercommunale.

À l'inverse, la ville de Mayenne affiche une volatilité plus marquée. Après un creux en 2019, la production repart fortement à la hausse en 2020, atteint un sommet en 2022, puis redescend en 2023. Cette instabilité peut refléter des projets ponctuels d'envergure.

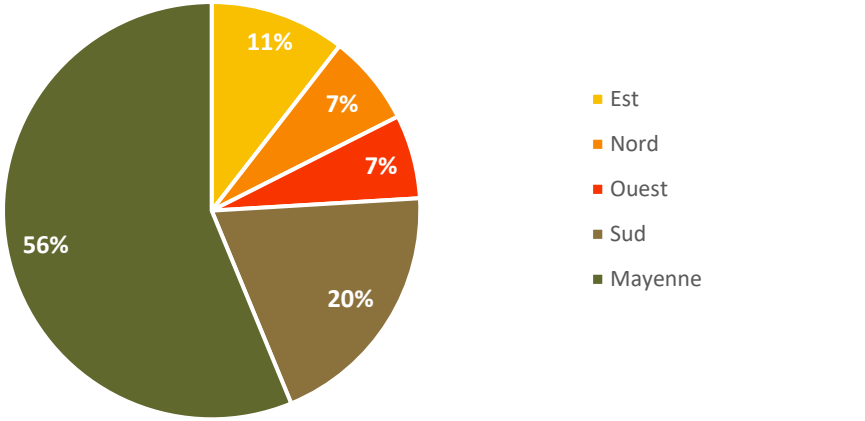
Poids de chaque secteur dans la production de logements autorisés entre 2018 et 2023 (Cerur, source : Sitadel)



Evolution du nombre de logements autorisés entre 2018 et 2023 (Cerur, Source : Sitadel)

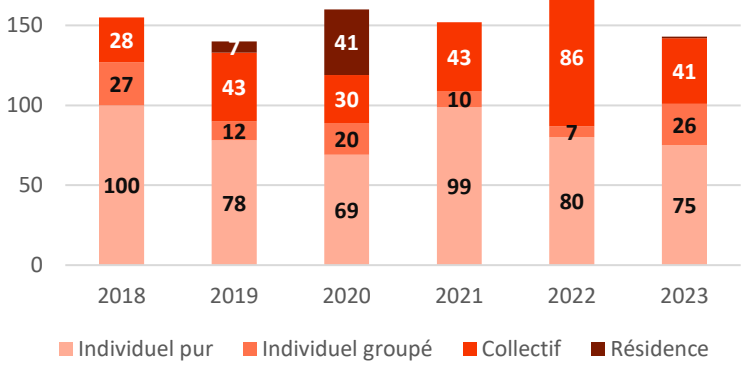


Poids de chaque secteur dans la production de logements autorisés entre 2018 et 2023 (Cerur, source : Sitadel)

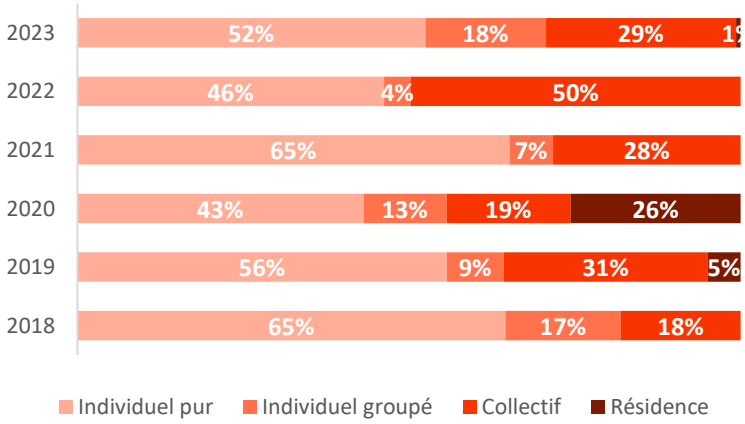


Une production en logement collectif dépendante de la dynamique de construction sur la ville de Mayenne

Nombre de logements commencés entre 2018 et 2023 selon leur typologie à l'échelle intercommunale (Cerur, source : Sitadel)



Répartition des logements autorisés par typologie 2018-2023 (Cerur, source : Sitadel)



A l'échelle intercommunale, sur l'ensemble de la période 2018–2023, l'habitat individuel pur reste la forme de logement la plus fréquemment autorisée. Il représente entre 43 % et 65 % des logements selon les années. Cette tendance traduit une préférence marquée pour les formes d'habitat pavillonnaire dans les communes rurales ou périurbaines.

Le logement collectif connaît une évolution plus contrastée. Sa part varie fortement, passant de 18 % en 2018 à un maximum de 50 % en 2022. Cette progression ponctuelle est liée à des opérations localisées dans la ville de Mayenne.

L'habitat individuel groupé reste une typologie minoritaire. Sa part oscille entre 4 % et 18 %, avec une présence plus marquée en 2018 et 2023. Ce type de logement pourrait répondre à des enjeux de densification douce, mais semble encore peu développé à l'échelle du territoire.

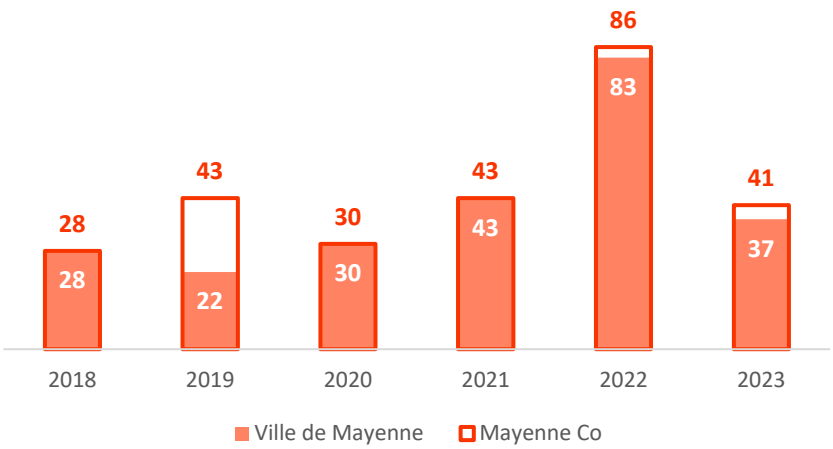
La catégorie "Résidence" est liée à des logements spécifiques comme les résidences seniors, étudiantes ou sociales. Elle n'apparaît que de manière significative en 2020avec la réalisation d'un projet ciblé cette année-là.



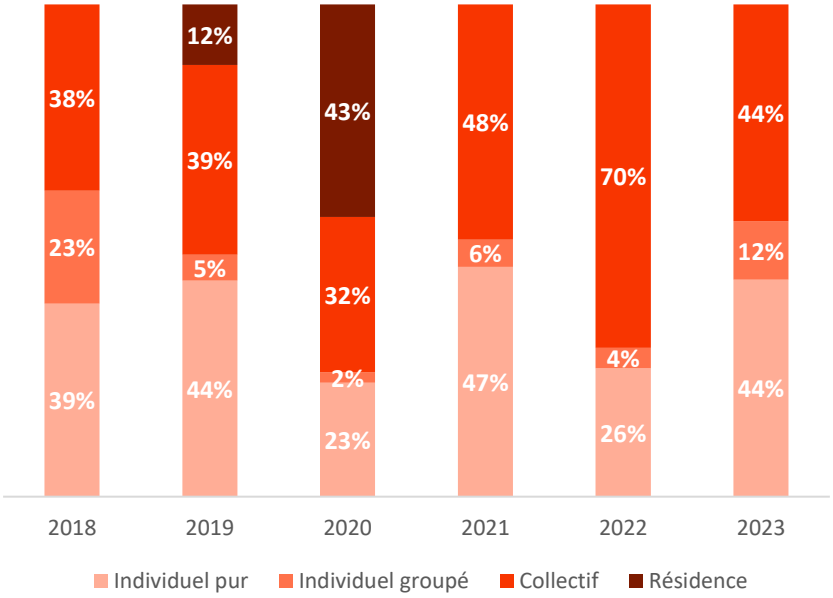
Zoom sur la ville de Mayenne

92 % Des logements collectifs autorisés entre 2018 et 2023 sur situe sur la ville de Mayenne (56% pour la production totale)

Evolution du nombre de logements autorisés en collectif entre 2018 et 2023 (Cerur, Source : Sitadel)



Répartition des logements autorisés par typologie 2018-2023 sur la ville de Mayenne (Cerur, source : Sitadel)



Les ménages qui souhaitent un logement sur la commune de Mayenne sont :

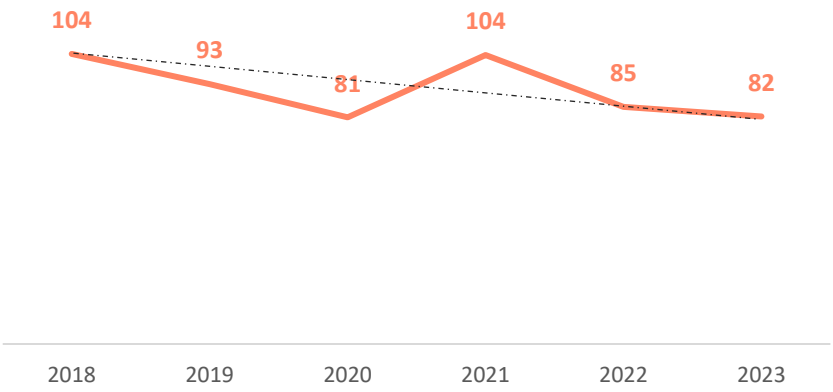
- Les personnes en départ en retraite qui se souhaitent se rapprocher du centre-ville
- Les primo-accédants
- Les cadres des entreprises
- Les familles monoparentales avec enfants

Entre 2018 et 2023, 92 % des logements collectifs autorisés au sein de l'intercommunalité sont concentrés dans la ville de Mayenne, alors même que celle-ci ne représente que 56 % de la production totale de logements. Cette surreprésentation souligne le rôle central de la ville dans l'accueil de l'habitat collectif à l'échelle du territoire.

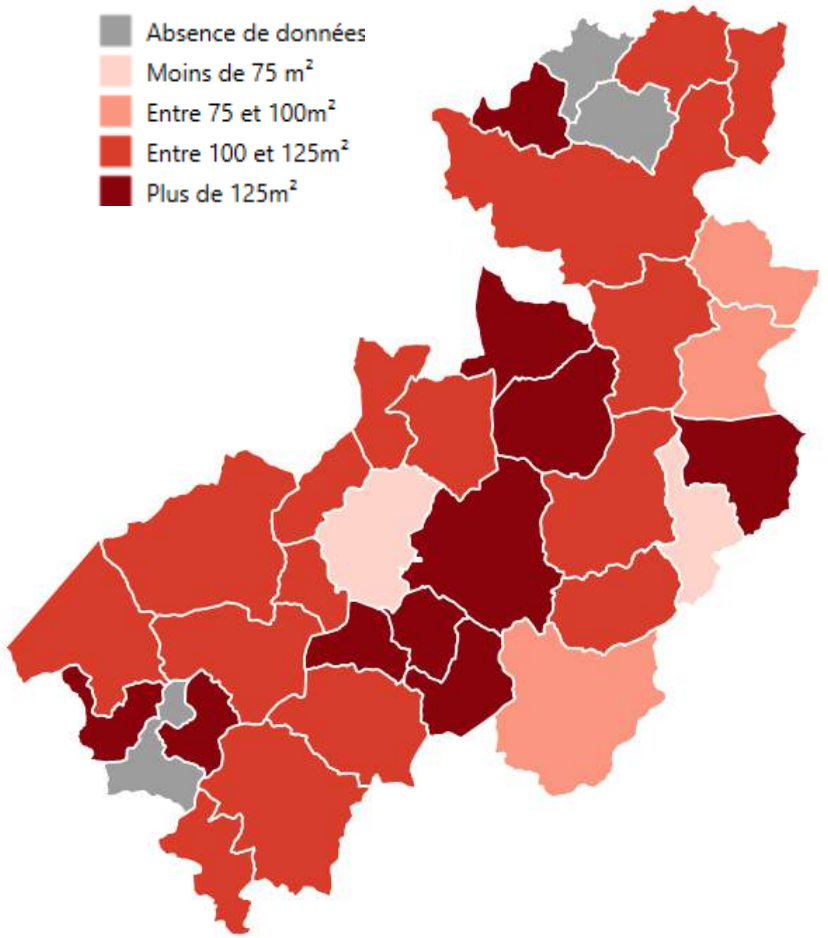
Durant cette période, le nombre de logements collectifs autorisés à Mayenne suit une tendance globalement ascendante, passant de 28 logements en 2018 à un pic de 83 logements en 2022. Cette dynamique est confirmée par l'évolution des différentes typologies de logements : la part du logement collectif dans la production totale passe de 38 % en 2018 à 70 % en 2022. En parallèle, l'habitat individuel pur conserve une place importante, tandis que l'individuel groupé reste marginal et peine à s'implanter durablement dans le tissu urbain.

Une diminution de la surface des logements construits sur les dernières années

Evolution de la surface moyenne (en m²) produite par logement sur Mayenne Communauté
(Cerur, source : Sitadel)



Surface moyenne par logement produit entre 2018 et 2021 par commune (Cerur, Source : Sitadel)



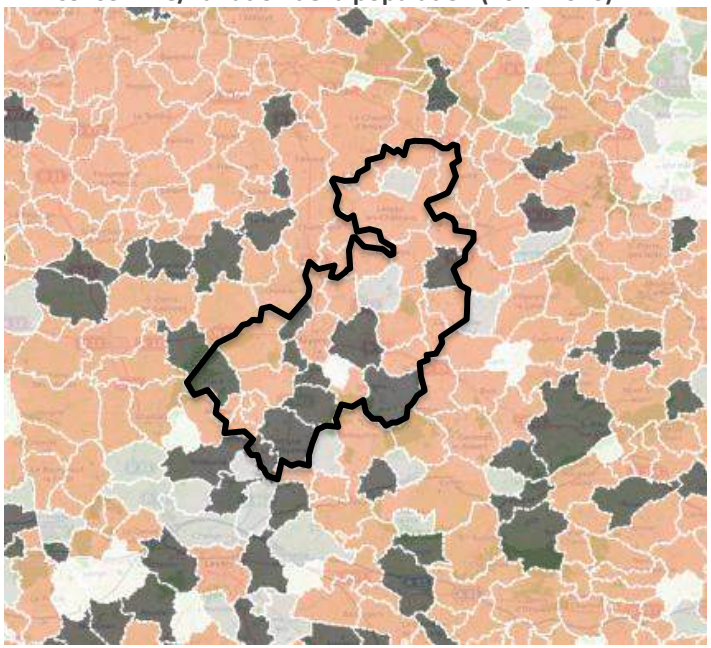
Entre 2018 et 2021, la surface moyenne par logement a diminué de manière significative à l'échelle intercommunale, enregistrant une baisse de 21 %. Cette évolution peut s'expliquer par plusieurs facteurs, notamment la réduction de la taille des parcelles mises en vente et le développement de logements seniors de plain-pied.

Avec une surface moyenne de 74 m², la ville de Mayenne se classe parmi les communes aux logements les plus petits du territoire, juste derrière La Chapelle-au-Riboul, qui affiche une moyenne de 61 m². Cette tendance reflète selon les acteurs du territoire une orientation des ménages vers des logements plus accessibles et donc plus petits.

À l'inverse, les communes situées à l'est de la ville de Mayenne se distinguent par des logements plus spacieux, souvent associée à un habitat individuel.

Une artificialisation des sols plus ou moins « efficace » selon les communes

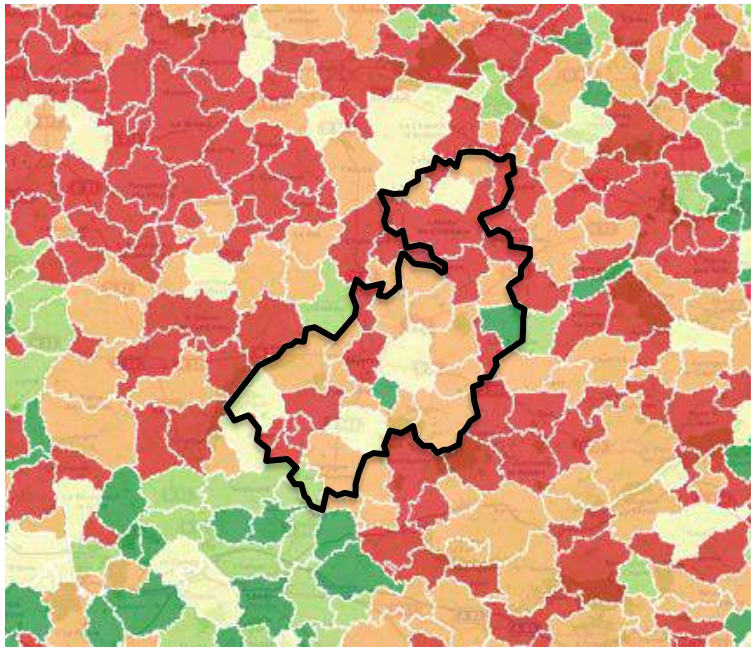
M² consommé/variation de la population (2014-2020)



Source : Portail de l'artificialisation des sols

- Baisse de la population
- Pas de variation de la population ou d'artificialisation
- Entre 0 et 500 m² par habitant supplémentaire
- Entre 500 et 1 000 m² par habitant supplémentaire
- Plus de 1 000 m² par habitant supplémentaire

Evolution ménages/Ha consommé pour l'habitat (2014-2020)

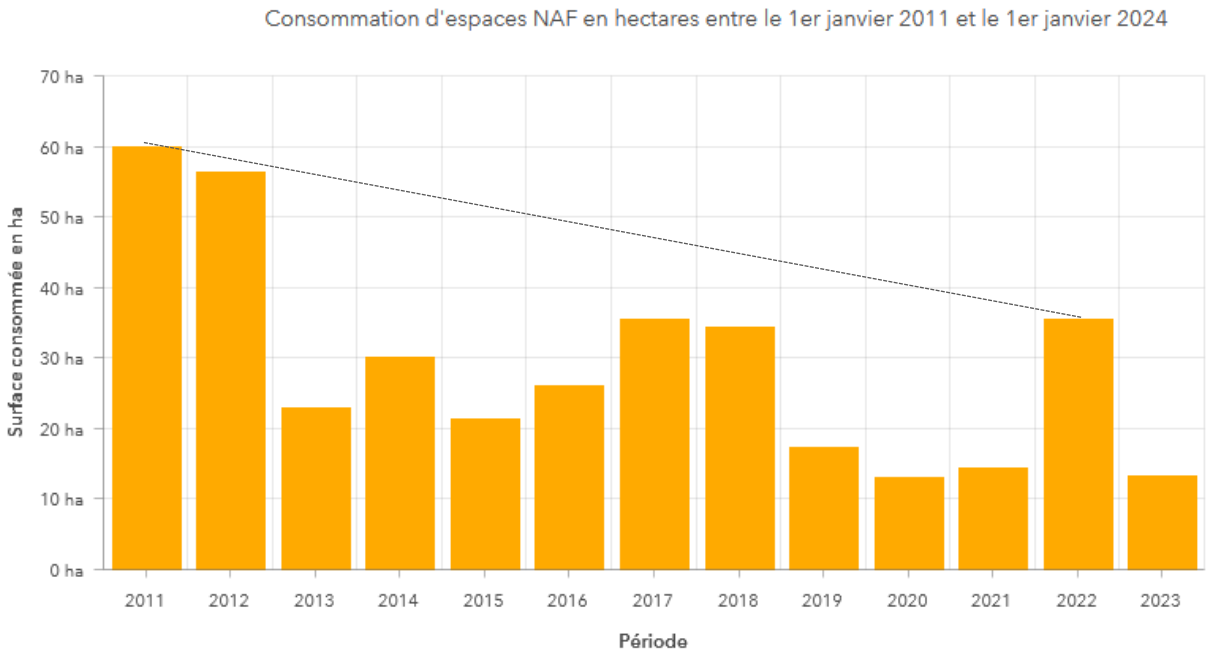


Source : Portail de l'artificialisation des sols

- Diminution des ménages
- Entre 0 et 3 ménages par ha
- Entre 3 et 5 ménages par ha
- Entre 5 et 10 ménages par ha
- Plus de 10 ménages par ha

L'efficacité de l'artificialisation des sols varie sensiblement selon les communes. Dans certaines zones, notamment au sud-est du territoire, l'artificialisation s'est accompagnée d'une hausse de la population et du nombre de ménages. À l'inverse, plusieurs communes situées au nord du territoire, notamment entre les axes routiers menant à Fougères et Laval, ont connu une artificialisation sans réel gain démographique.

Une baisse de la consommation foncière destinée à l'habitat



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2024, données au 1er janvier 2024

Une nette baisse de la consommation foncière destinée à l'habitat :

A l'échelle intercommunale comme à l'échelle départementale, la consommation d'espaces à destination d'habitat diminue entre 2011 et 20223. Sur Mayenne Communauté, on recense :

- 35,6 ha par an sur 2011-2018
- 18 ha par an sur 2019-2023

Soit une consommation quasiment divisée par deux entre les deux périodes.

Une évolution des pratiques observée, liée à plusieurs facteurs :

- Changement des comportements et attentes des ménages
- Hausse des prix fonciers
- Recherche de meilleure rentabilité des opérations pour les aménageurs

Evolution de la consommation foncière – Mayenne Communauté

Source : données CEREMA

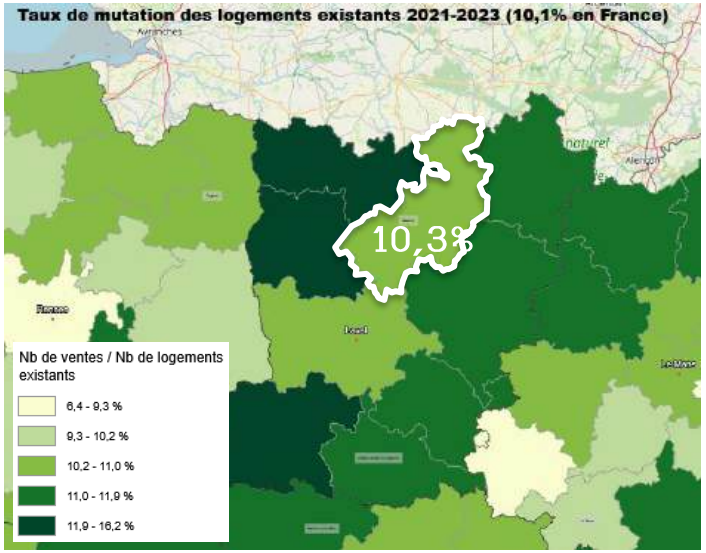
	2019	2020	2021	2022	Total	Total /an
Habitat	17,2	12,9	14	36,3	80,4	20,1
Activité	2,2	6,8	10,7	2,9	22,6	5,65
Mixte	0	0	0,1	0,1	0,2	0,05
Route	0,6	1,9	2	1,1	5,6	1,4
inconnu	0,1	0	3,9	0	4	1
Total	**20,1**	**21,6**	**30,7**	**40,4**	**113**	**28,2**

538 ha Consommés entre 2011 et 2023 à l'échelle de la CC, dont 379ha pour l'habitat

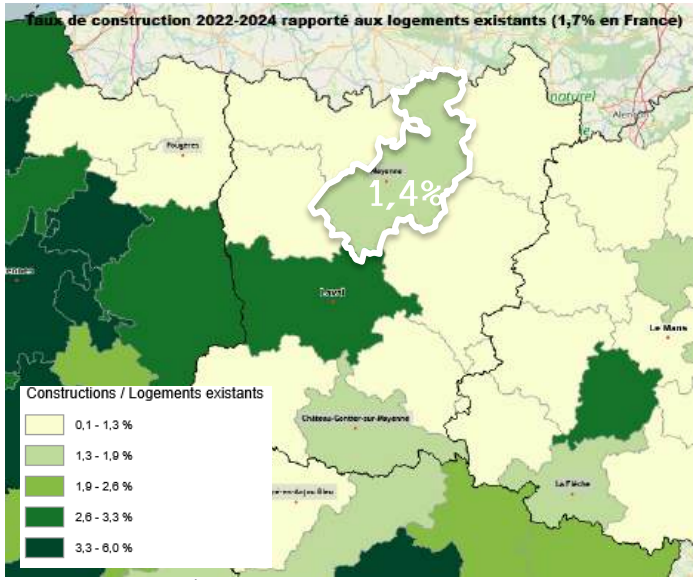
70,5% De la consommation d'espace entre 2011 et 2023, est destinée à l'habitat sur Mayenne Communauté

7- Le marché immobilier

Un marché activé par la vente de biens existants

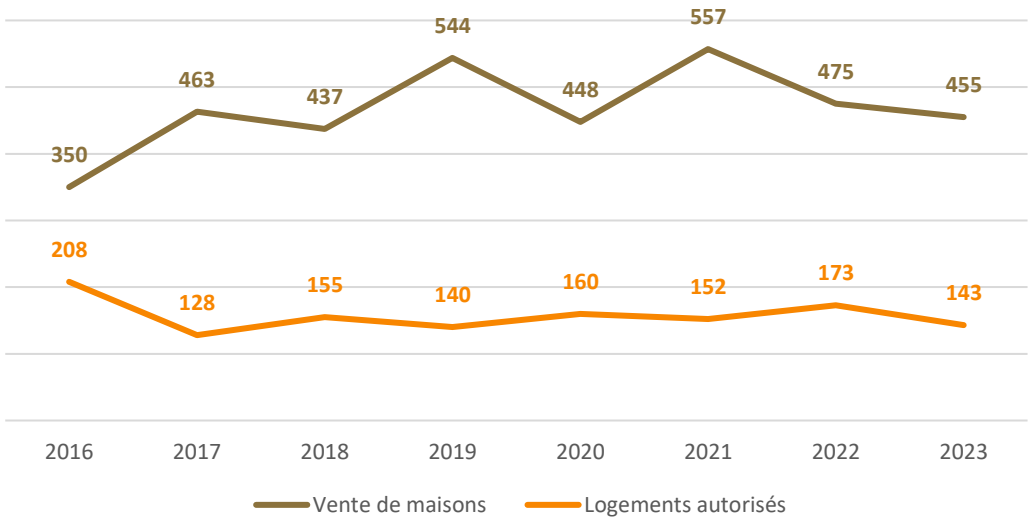


Source : Atlas habitat du Grand Ouest - ADIL



Source : Atlas habitat du Grand Ouest - ADIL

Evolution des ventes de maisons anciennes et des logements autorisés sur Mayenne Communauté (Cérur, source : SITADEL, DVF)



Ces dernières années, la dynamique du marché immobilier s'est principalement appuyée sur les mutations au sein du parc existant. Entre 2021 et 2023, le taux de mutation des logements (c'est-à-dire la part des logements ayant changé de propriétaire) s'élève à 10,3 %. En comparaison, le taux de construction, rapporté au nombre de logements existants sur la même période, reste limité à 1,4 %, traduisant une production neuve relativement modeste.

Sur les huit dernières années, le nombre de ventes de maisons anciennes a oscillé entre 437 et 557 transactions par an, témoignant d'un marché de l'ancien actif. En parallèle, la production de logements neufs est restée relativement stable, avec une moyenne d'environ 150 logements autorisés par an.

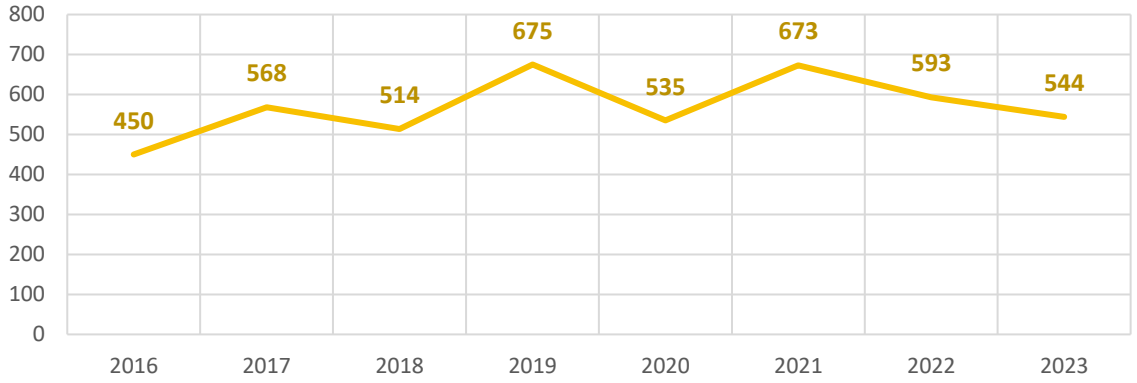
Accélération de la construction post covid, puis repli du marché depuis 2022

Entre 2016 et 2023, le marché immobilier de Mayenne Communauté a connu des fluctuations. On observe une tendance globalement à la hausse du nombre de mutations pour l'habitat entre 2016 et 2021, suivie d'un ralentissement à partir de 2022. Ces variations peuvent s'expliquer par des facteurs économiques et conjoncturels. En 2020, une baisse marquée est enregistrée, probablement en lien avec la crise sanitaire. En revanche, la diminution observée en 2022 semble davantage liée à l'augmentation des coûts de construction et à la hausse des taux d'intérêt des prêts bancaires.

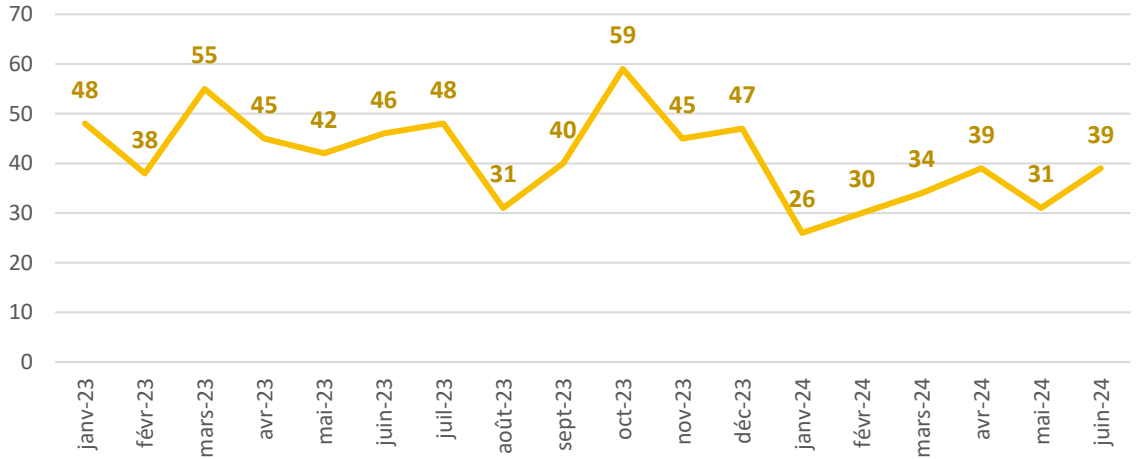
À partir de janvier 2024, le marché immobilier entre dans une phase de ralentissement, marquée par un repli de l'activité par rapport à 2023. Le nombre de mutations reste inférieur à 40 chaque mois, traduisant une dynamique plus modérée. Néanmoins, selon les acteurs du territoire, une reprise semble s'amorcer depuis le début de l'année 2025.

Dires d'acteurs :
L'année 2024 a connu une baisse marquée du nombre de ventes immobilières. Un léger frémissement du marché se fait sentir depuis le début de l'année 2025, lié à la stabilisation des taux, mais sans retournement net pour l'instant.

Evolution du nombre de mutations pour l'habitat sur Mayenne Communauté entre 2016 et 2023 *(Cérur, source : DVF)*

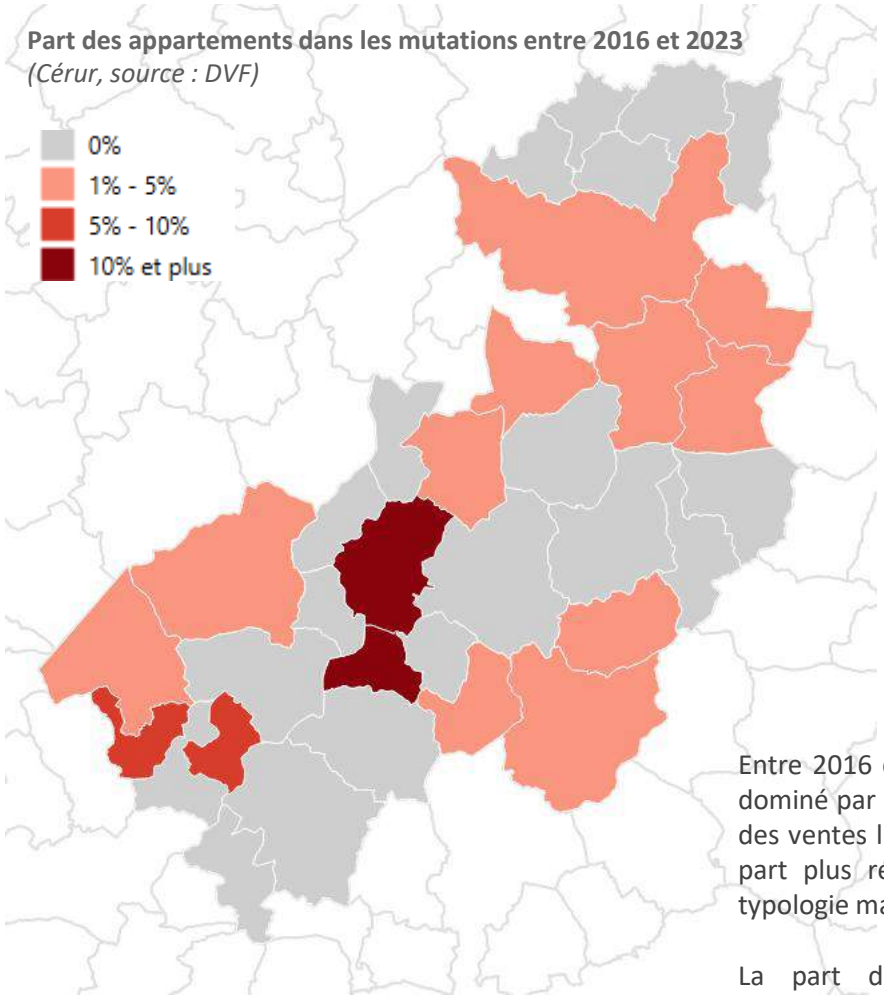


Evolution du nombre de mutations sur Mayenne Communauté entre janvier 2023 et juin 2024 *(Cérur, source : DVF)*



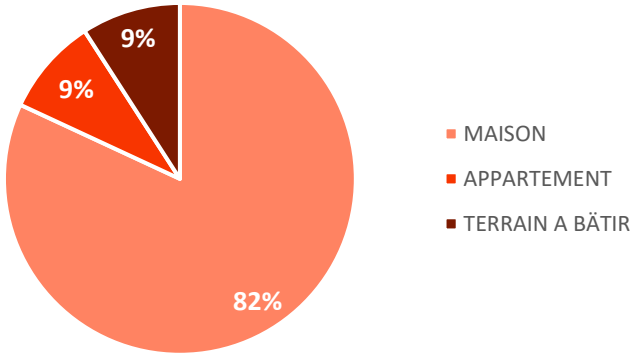
Un marché dominé par le logement individuel

Part des appartements dans les mutations entre 2016 et 2023
(Cérur, source : DVF)



82% **des transactions (habitat) concernent des maisons** **(entre 2014 et 2022)**

Type de transactions concernant l'habitat entre 2016 et 2023 sur Mayenne Communauté *(Cérur, source : DVF)*



Entre 2016 et 2023, le marché immobilier de Mayenne Communauté est très largement dominé par les transactions portant sur des maisons, qui représentent 82 % de l'ensemble des ventes liées à l'habitat. Les appartements et les terrains à bâtir occupent chacun une part plus réduite, avec seulement 9 % des transactions. Cette répartition reflète la typologie majoritairement rurale du territoire, où l'habitat individuel prédomine.

La part des appartements dans les transactions reste marginale à l'échelle intercommunale, mais elle est plus significative dans deux communes : la ville de Mayenne, qui constitue le pôle structurant du territoire, et Moulay, située dans sa première couronne.

Des prix plus élevés sur la couronne Mayennaise et le long de l'axe routier en direction de Laval

Prix immobilier à Mayenne (53100)

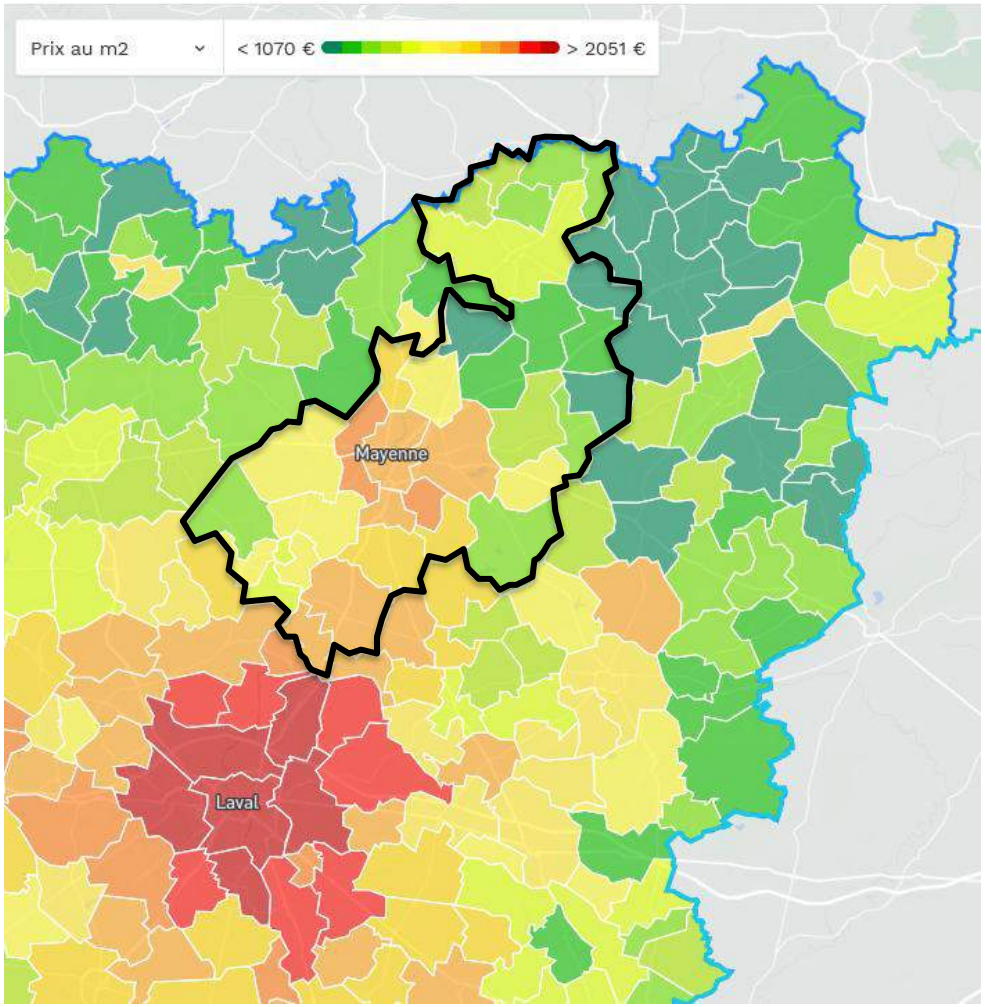
Estimations de prix MeilleursAgents au 1 juin 2025. Comprendre nos prix

APPARTEMENT	MAISON
Prix m2 moyen	Prix m2 moyen
1 717 €	**1 644 €**
de 945 € à 2 899 €	de 733 € à 2 679 €

La carte des prix immobiliers met en évidence une forte disparité au sein du territoire de Mayenne Communauté. La ville de Mayenne, ainsi que les communes de sa première couronne et celles situées le long de l'axe routier menant à Laval, affichent des prix nettement plus élevés que le reste du territoire. À l'inverse, les communes localisées au centre de l'intercommunalité, plus rurales et éloignées des grands axes, présentent des niveaux de prix significativement plus bas.

Les prix immobiliers pour une maison varient ainsi de 1972€/m² à la Bazoge-Montpinçon à 1437€/m² à Charchigné.

Dires d'acteurs :
Plus on s'éloigne du centre-ville de Mayenne, plus la commercialisation des biens devient difficile, malgré des prix de vente en baisse. Les ménages recherchent prioritairement des biens situés à moins de 15 minutes en voiture de Mayenne. Au-delà de distance, notamment en allant vers le Nord-Mayenne, le marché devient très détendu.

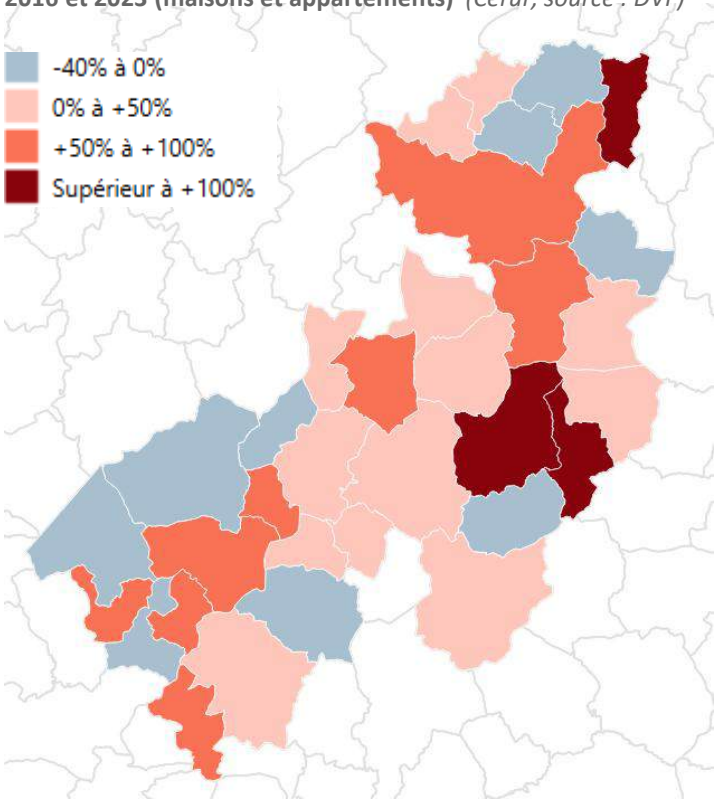


Carte des prix immobiliers moyen (€/m²) au 1er juin 2025, source : meilleursagents.com

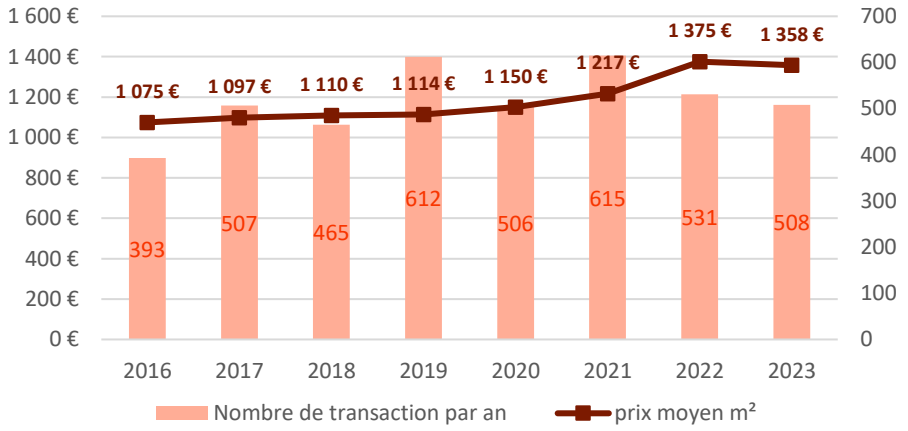
Une augmentation importante des prix qui impacte le pouvoir d'achat immobilier, mais des tendances contrastées entre communes

+26 % **du prix moyen au m² entre 2016 et 2023** (maisons et appartements, hors terrains à bâtir),

Evolution du prix moyen au m² des transactions immobilières entre 2016 et 2023 (maisons et appartements) *(Cérur, source : DVF)*



Evolution du prix moyen au m² des transactions immobilières entre 2016 et 2023 (maisons et appartements)
(Cérur, source : DVF)



Entre 2016 et 2023, le marché immobilier de Mayenne Communauté a connu une hausse continue du prix moyen au mètre carré, passant de 1 075 €/m² en 2016 à un pic de 1 375 €/m² en 2022, avant de se stabiliser légèrement en 2023 à 1 358 €/m².

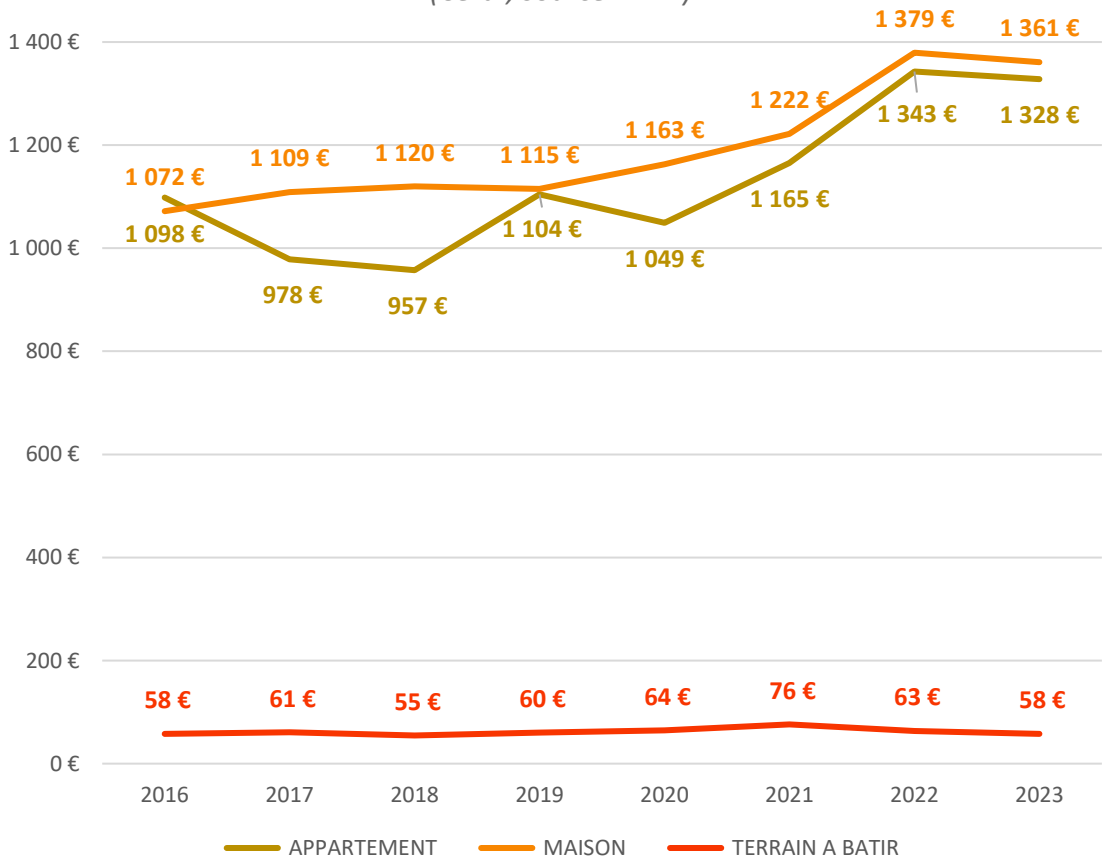
Cette augmentation a un impact direct sur le pouvoir d'achat immobilier des ménages. À revenu constant, elle signifie que les acheteurs peuvent acquérir moins de surface habitable pour un même budget, ou qu'ils doivent faire des concessions sur la localisation de leur bien. L'accès à la propriété devient ainsi plus difficile, notamment pour les ménages modestes ou les primo-accédants. Cette tension croissante sur le pouvoir d'achat immobilier pourrait en partie expliquer le ralentissement du nombre de transactions observé à partir de 2022.

D'un point de vue territorial, l'évolution des prix immobiliers entre 2016 et 2023 révèle des disparités marquées entre les communes, traduisant une lecture complexe de la géographie des évolutions de prix.

Une augmentation importante des prix de l'immobilier sur les maisons

Evolution du prix moyen au m² des transactions entre 2016 et 2023 par typologie à l'échelle intercommunale

(Cérur, source : DVF)



+14 % du prix moyen des **appartements entre 2016 et 2023**

+32 % du prix moyen des **maisons entre 2016 et 2023**

A l'échelle intercommunale, entre 2016 et 2023, **le prix moyen au m² des mutations augmente de manière importante,** particulièrement pour les maisons :

- **+ 32% pour les maisons** en moyenne à l'échelle intercommunale.
- **+ 14% pour les appartements**. *Précaution de lecture : les fluctuations importantes visibles selon les années sont à nuancer : il y a très peu de ventes d'appartements dans certaines communes, ce qui peut entraîner des écarts importants*
- **Un prix stable en moyenne pour les terrains à bâtir (TAB).**

Dires d'acteurs

Depuis la crise sanitaire, le marché a connu une hausse des prix de l'ordre de 15 %. À ce jour, aucune baisse significative n'est réellement observée sur le territoire. Les prix restent stables à un niveau élevé, par un effet de rareté et une demande toujours présente sur certaines typologies (pavillons plain-pied, logements accessibles).

Des prix qui continuent de progresser en 2024, contrairement à d'autres territoires

Évolution du prix €/m² des maisons : +6,1 %

Évolution du prix médian - Maisons

Net vendeur (hors frais d'agence et notaire)

Année	Prix €	Prix €/m²
En 2024 (1)	135 000 €	1 429 €/m²
En 2023 (2)	125 000 €	1 347 €/m²
Évolution (nb)	**+10 000 €**	**+82 €/m²**
Évolution (%)	**+8,0 %**	**+6,1 %**

Évolution du prix médian - Appartements

Net vendeur (hors frais d'agence et notaire)

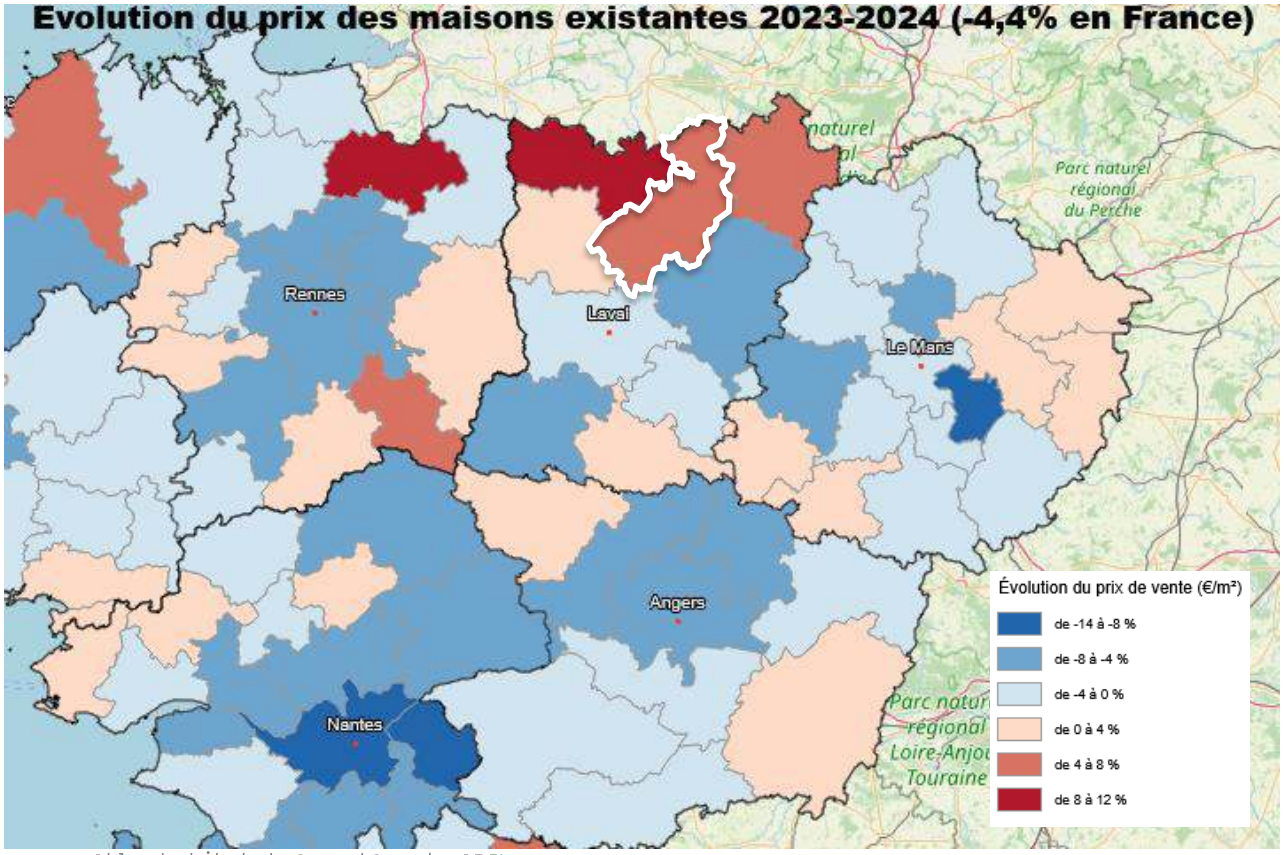
Année	Prix €	Prix €/m²
En 2024 (1)	79 850 €	1 430 €/m²
En 2023 (2)	74 000 €	1 377 €/m²
Évolution (nb)	**+5 850 €**	**+53 €/m²**
Évolution (%)	**+7,9 %**	**+3,8 %**

(1) Année glissante 2023 (S2) - 2024 (S1)

(2) Année glissante 2022 (S2) - 2023 (S1)

Source : DVF+ Octobre 2024

Zonage : Géographie au 01/01/2024

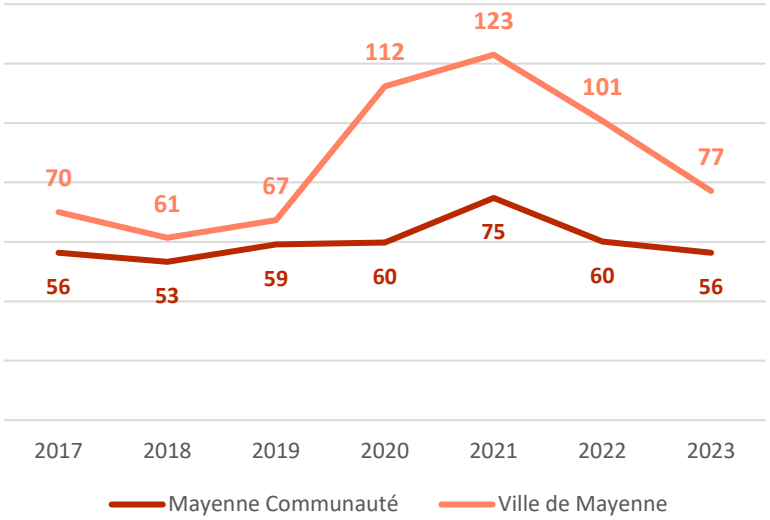


Source : Atlas habitat du Grand Ouest - ADIL

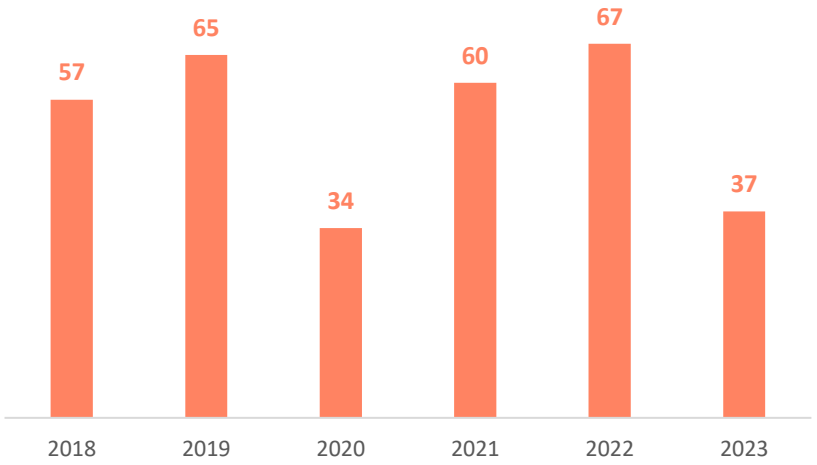
Contrairement à ce que l'on observe dans de nombreux territoires, les prix de vente continuent de progresser entre 2023 et 2024 sur le territoire de Mayenne Communauté, avec une hausse de 6,1 % du prix médian au mètre carré pour les maisons, soit une augmentation de 82 €/m². En 2023, le prix médian d'une maison s'élevait à 125 000 €, soit 1 347 €/m², contre 135 000 € en 2024, soit 1 429 €/m². Cette tendance à la hausse concerne également les appartements, avec une augmentation de 3,8 % du prix au m² et de 7,9 % du prix médian.

Une baisse des prix des terrains à bâtir, encore plus marquée sur la ville de Mayenne

Prix moyen des terrains à bâtir vendus entre entre 2017 et 2023 (en €/m²) (Cerur, source : DVF)



Nombre de terrains à bâtir vendus sur Mayenne Communauté entre 2018 et 2023 (Cérur, source : DVF)



Entre 2017 et 2021, le prix moyen des terrains à bâtir au sein de Mayenne Communauté a connu une hausse progressive, passant de 56 €/m² à 75 €/m², soit une augmentation de près de 34 % sur la période. Toutefois, à partir de 2022, une baisse s'est amorcée, ramenant le prix moyen à 56 €/m² en 2023. Cette diminution des prix s'accompagne d'une réduction du nombre de terrains commercialisés : seulement 37 terrains ont été vendus en 2023, contre une soixantaine les années précédentes (hors 2020, année atypique en raison de la crise sanitaire).

Dans la ville de Mayenne, l'évolution est encore plus marquée. Les prix ont fortement augmenté en 2020, dépassant les 110 €/m², pour atteindre un pic à 123 €/m² en 2021. Cependant, cette dynamique s'est inversée au cours des deux années suivantes, avec une baisse significative de 37 %, avec un prix de finalement 77 €/m² en 2023.

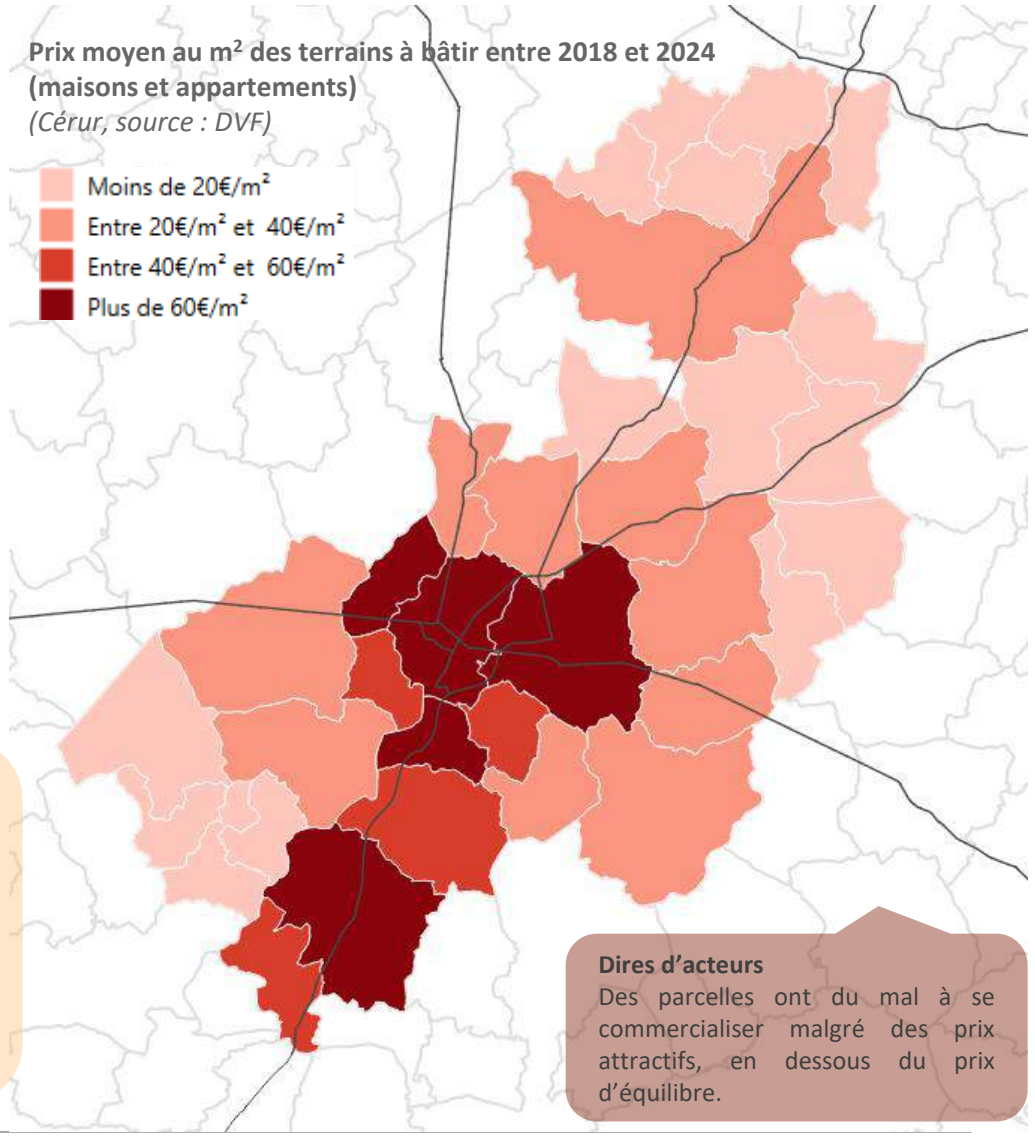
Dires d'acteurs

L'offre de terrain à bâtir est aujourd'hui faible sur le territoire et les coûts de construction sont élevé, ce qui limite la production de logements.

Des prix de terrains à bâtir plus élevés sur la couronne Mayennaise et le long de l'axe routier en direction de Laval

La lecture des prix des terrains à bâtir sur le territoire de Mayenne Communauté est fortement influencée par deux facteurs : la proximité de la ville de Mayenne et la présence de l'axe routier structurant en direction de Laval. Les prix les plus élevés se concentrent dans la couronne périurbaine immédiate de Mayenne, ainsi que le long de cet axe routier; Dans une moindre mesure, la seconde couronne mayennaise enregistre des prix intermédiaires. À l'inverse, les communes plus éloignées de la ville de Mayenne affichent des prix nettement plus accessibles. Cette géographie des prix met en évidence une polarisation territoriale, où l'attractivité foncière est étroitement liée à la centralité urbaine et à la proximité de Laval.

Prix moyen au m² des terrains à bâtir entre 2018 et 2024 (maisons et appartements)
(Cérur, source : DVF)



Dires d'acteurs
Certaines communes localisées à plus de 20 min sont moins attractives, notamment celles positionnées au nord. A l'inverse les communes de la première couronne sont plutôt dynamiques

Dires d'acteurs
Les maisons de plain-pied sont fortement demandées, mais l'offre est insuffisante. En l'absence de solutions adaptées sur Mayenne, les ménages se reportent sur des lotissements en périphérie, notamment à Aron ou Saint-Baudelle. Ces secteurs connaissent un succès croissant, en raison de la rareté des logements adaptés. Ceux qui tiennent à rester dans la ville de Mayenne pour des raisons pratiques (services, santé, sociabilité) sont contraints d'acheter ou louer des logements inadaptés à leurs besoins (étages, mauvaise accessibilité…).

Dires d'acteurs
Des parcelles ont du mal à se commercialiser malgré des prix attractifs, en dessous du prix d'équilibre.

Le regard des acteurs sur le développement résidentiel

Dires des communes
Le PLUi est perçu comme un frein dans : pas de nouvelles zones ouvertes, ou règles de densification trop strictes.

Dires des communes
Certaines zones identifiées comme stratégiques dans le PLUi sont en réalité bloquées par des propriétaires privés qui souhaites vendent trop cher.

Dires des communes
Certaines opérations ont eu du mal à se commercialiser comme le lotissement écoquartier de Saint-Baudelle, avec plusieurs contraintes identifiées par les ménages : obligation d'utiliser certains matériaux, une conception des parcelles, garage détaché de l'habitation, …

La deuxième tranche s'est vendue très rapidement avec un assouplissement des règles.

Dires des communes
Sur le territoire, la présence d'un réseau d'acteurs permet d'accompagner les communes dans leur projet habitat (CAUE, services intercommunaux, EPFL).

Dires d'acteurs
L'absence de réserves foncières anticipées dans la majorité des communes entraîne des situations où les propriétaires de fonciers privés refusent de vendre ou fixent des prix très élevé.

Dires d'acteurs
Il y a peu d'OAP dans le PLUi actuel qui permettent d'orienter la conception des opérations.

Dires de la ville de Mayenne
Les constructions récentes se sont réalisées essentiellement sur dans des lotissements privés et non des lotissements communaux.







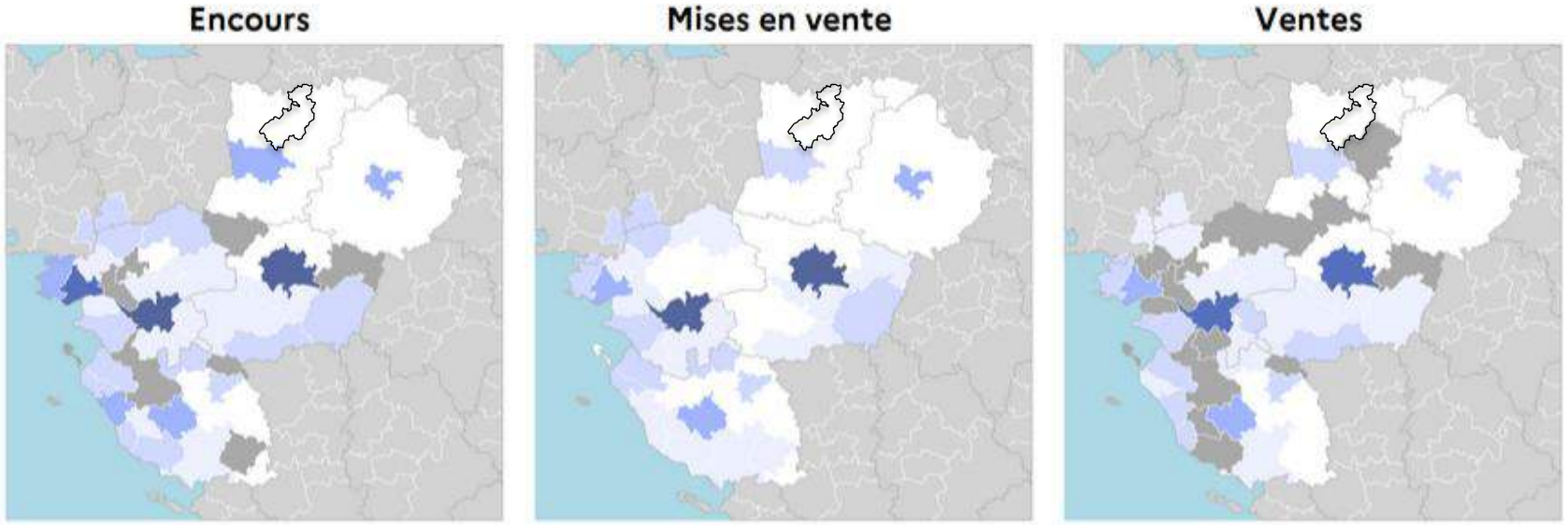
Dires de communes rurales
Il est de plus en plus complexe de développer des lotissements aujourd'hui sur le territoire, pour plusieurs raisons :

- Rareté des lotisseurs privés, qui ne s'engagent que très ponctuellement,
- Complexité administrative accrue, notamment en lien avec les règles d'urbanisme

Ce sont surtout les communes qui prennent l'initiative de porter des opérations, avec peu de relais privés.

un territoire jugé assez peu attractif pour les promoteurs privés

Commercialisation par EPCI en2024
https://www.donnees.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/publications/ecln/ECLN_2024T4/ECLN_2024T4.html



Source : SDES - Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)
Nombre de ventes et de mises en vente de logements au cours des douze derniers mois
Encours en fin de trimestre

Dires d'acteurs
Les promoteurs immobiliers ne viennent plus sur le territoire, en raison des coûts de construction jugés « hors marché » . Le prix au m² de la construction neuve dépasse largement le prix de vente possibles localement.

Dires d'acteurs
Aucun programme en copropriété n'est mené à Mayenne, contrairement à Laval, où quelques opérations ont été lancées.

Dires d'acteurs
Les promoteurs ne sont plus présents sur le territoire, principalement à cause d'une rentabilité jugée trop faible. Les prix de sortie plafonnent à 2 000 – 2 500 €/m², ce qui ne permet pas d'équilibrer les coûts de construction actuels.

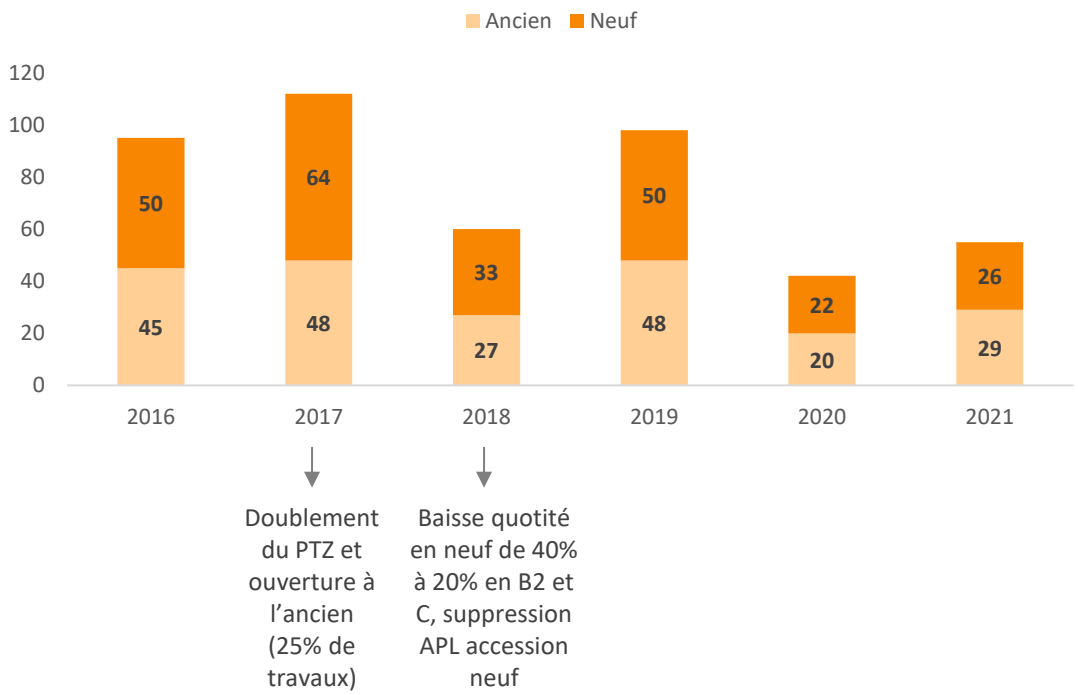
Dires d'acteurs
Aucun immeuble neuf n'a été construit à Mayenne depuis 15 ans, en dehors de quelques initiatives ponctuelles très ciblées. La ville n'attire plus la promotion privée, sauf dans de très rares cas réservés à une clientèle aisée.

Accession sociale - Le PTZ

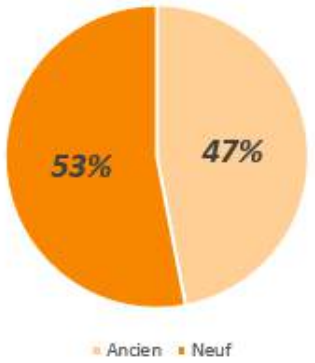
Le prêt à taux zéro (dit PTZ) est un prêt sans intérêt qui soutient l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes et intermédiaires.

Il s'agit d'un dispositif réservé aux primo-accédants, c'est-à-dire aux personnes (ou ménages) qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale depuis au moins 2 ans et est accordé sous conditions de ressources

Evolution du nombre de PTZ Mayenne Communauté entre 2016 et 2021 *(Cérur, source : Base de données PTZ, data.gouv)*



Répartition des PTZ attribués entre 2016 et 2021 *(Cérur, source : Base de données PTZ, data.gouv)*



Accession sociale

Les produits et typologies

Dires d'acteurs
Il faut travaille à faire muter la production sur du semi collectif R+2 : construire plus dense pour des budgets moindres et des seniors.

Dires d'acteurs
1% du patrimoine est fléché à la vente .. Mais la réalité des ventes sera bien moindre. Pour réaliser 1 vente, il faut environ 10 logements proposés à la vente.

Dires d'acteurs
Pour avoir de la mixité sociale, il faut avoir des opérations mixtes et jouer la péréquation entre produits.

Dires d'acteurs
Le PSLA a tout son sens pour des ménages modestes aux budgets de 180 000 – 200 000 €

Dires d'acteurs
Toutes les communes ont le même zonage (zone C). Ce sont donc les mêmes outils pour toutes les communes, alors que le marché immobilier de la ville centre est plus cher

Dires d'acteurs
Sur le secteur de requalification Mitterrand, les maisons de ville conçues en direction des familles ne se sont pas vendues. La clientèle était plutôt des seniors, à la recherche de proximité des services.

La localisation

Dires d'acteurs
Au-delà de 5-10 km autour de Mayenne, le coût d'aménagement coûte plus cher que le prix de vente, alors on n'intervient pas. Le modèle économique n'est pas possible.
Autour de Mayenne, on intervient sur des fonciers lotis pour faire du PSLA.

Dires d'acteurs
Pour se développer, on regarde l'équipement de la commune (emplois, écoles, offre médicale, …) et la proximité des axes.
De plus, on n'est là ni pour lancer / être la locomotive, ni pour finir un lotissement planté

Dires d'acteurs
Pour accéder à la propriété, les gens ne font pas de concession sur la localisation (proximité emploi, école), mais peuvent en faire sur la taille de la maison, ou sur les finitions (pour les faire eux-mêmes)

Les publics cibles

Dires d'acteurs
En matière d'accession sociale, la demande des familles monoparentales ne cesse de progresser

Dires d'acteurs
Il faut soutenir l'accession, en ciblant des profils de ménages (familles monoparentales, personnes seules, …) et en intégrant des clauses pour éviter les effets d'aubaine à la revente.

Accession sociale

Les enjeux

Dires d'acteurs
Un enjeu de positionnement de l'accession sociale par rapport au marché privé qui nécessite de résoudre les problèmes de foncier (notamment pour développer du collectif) et de coût de construction.

Dires d'acteurs
La stratégie de vente :
- Pas de subvention en cours
- Pas de rotation, digne que les gens se plaisent
- Mais pas de vente sur les joyaux qui rapportent, ni sur les territoires où il y a des besoins en locatif : dans ce cas, on préfère réhabiliter notre patrimoine.

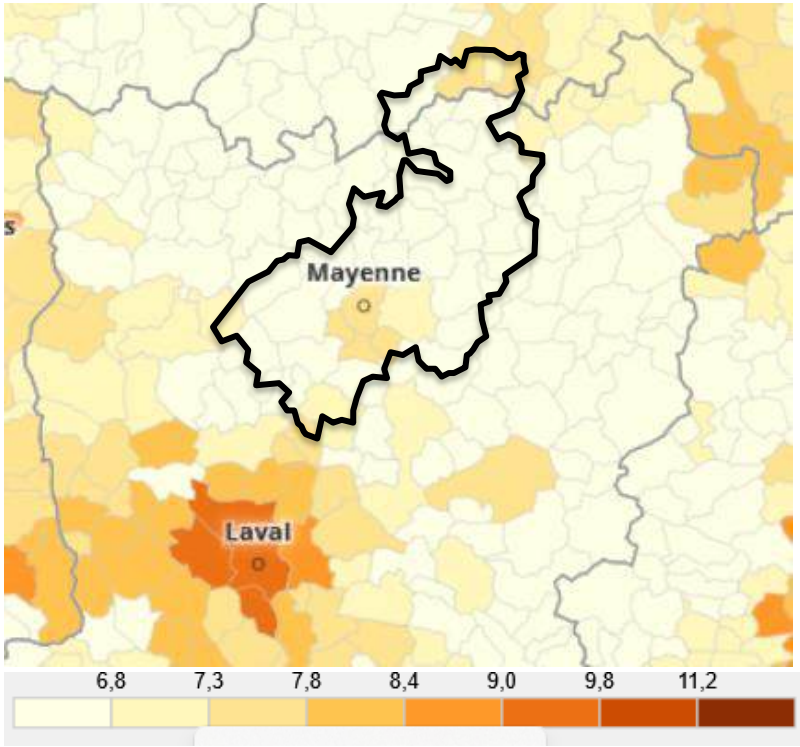
Dires d'acteurs
La vente en collectif génère la création de copropriétés. On a créé le syndic Axelia. L'objectif est que les locataires qui deviennent propriétaires ne voient pas trop la différence de service. C'est une logique d'accompagnement progressif.

Dires d'acteurs
L'évolution du cadre normatif (RE2020, loi sur l'eau, biodiversité, études de sol, …) génère des dépenses de 1000€-2000€ pour chaque poste. Au final, cela se traduit par 8000€ de frais incompressibles qui impactent le coût du logement et son prix de vente.

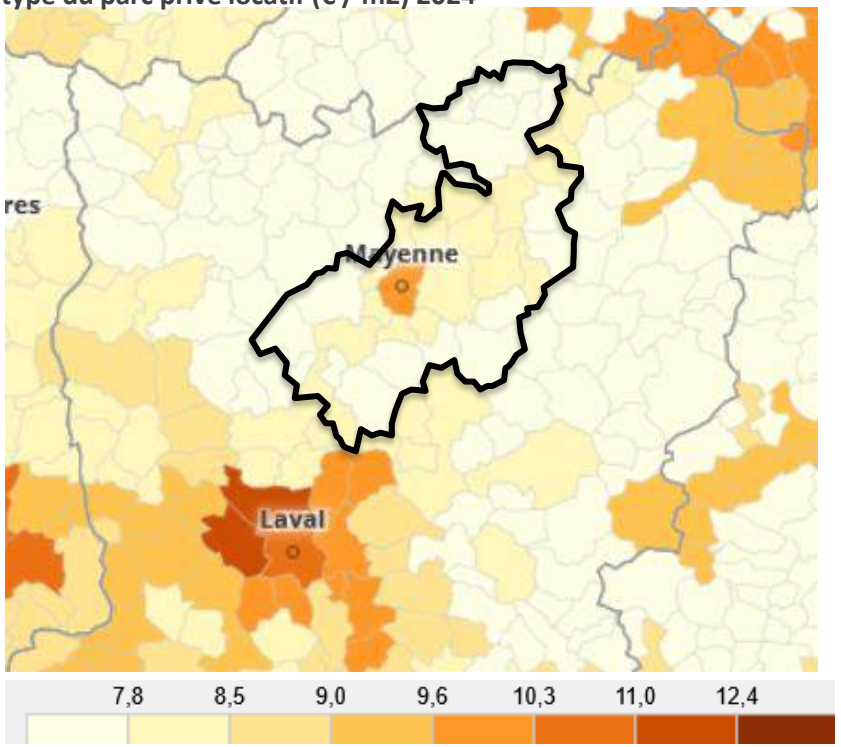
Dires d'acteurs
Sur les projets plus complexes (avec démolition, …), il est nécessaire d'avoir un accompagnement de la collectivité en ingénierie et en financement.
Pour répondre aux besoins, il faut aussi travailler sur des programmes mixtes, en collaboration avec les bailleurs sociaux.

Des loyers relativement accessibles mais un manque d'offre et parfois de qualité

Loyer d'annonce par m² charges comprises pour une maison type du parc privé locatif (€ / m2) 2024



Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif (€ / m2) 2024 -



Source : Observatoires des Territoires - ANCT

Dires d'acteurs

Le marché locatif est très tendu, avec de nombreuses demandes de location pour des maisons individuelles d'environ 70 m² avec un terrain.

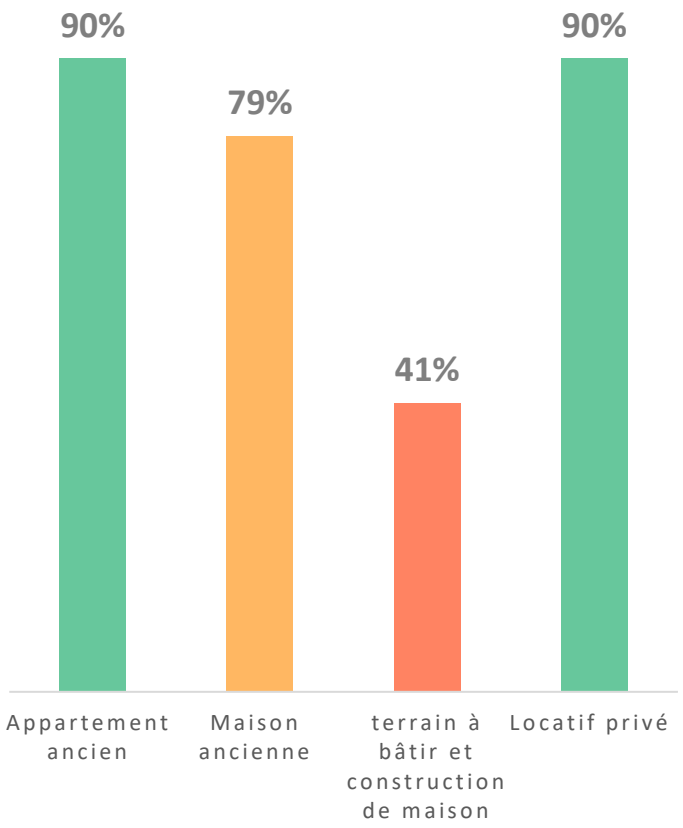
Les appartements sont davantage recherchés plus pour les jeunes et personnes qui commencent à travailler sur le territoire

Dires d'acteurs

Les personnes se posaient en location dans un premier temps et achetaient rapidement après, désormais c'est plus compliqué pour accéder à la propriété

Quels sont les revenus mensuels nécessaires pour se loger sur Mayenne Communauté?

Part des ménages de Mayenne Communauté éligibles selon le type de produits (Cérur, source DV3F, Filosofi)



Revenus mensuels nécessaires en fonction du type de produits et de sa localisation en 2023
(source : DVF, filosofi)

Pour l'ensemble des ménages de Mayenne Communauté:

	Appartement ancien		Maison ancienne		TAB + maison		Locatif privé	
	Revenus nécessaire	% ménages éligibles	Revenus nécessaire	% ménages éligibles	Revenus nécessaire	% ménages éligibles	Revenus nécessaire	% ménages éligibles
MAYENNE COMMUNAUTÉ	1 483 €	**90%**	2 170 €	**79%**	3 015 €	**41%**	1 364 €	**90%**
MAYENNE	1 485 €	**90%**	2 485 €	**66%**	3 224 €	**32%**	1 527 €	**90%**
LASSAY-LES-CHATEAUX	1 303 €	**90%**	1 894 €	**87%**	2 752 €	**54%**	1 273 €	**90%**
MARTIGNÉ-SUR-MAYENNE	-	-	2 933 €	**46%**	3 112 €	**37%**	1 436 €	**90%**

Considérant l'ensemble des ménages de Mayenne Communauté, l'achat d'appartements anciens tout comme le parc locatif privé semblent très accessibles pour une grande majorité de la population. En revanche, la production récente de logement est en décalage avec les capacités des ménages locaux : seulement **41% d'entre eux peuvent avoir accès à l'achat d'un terrain à bâtir et la construction d'une maison** sur le territoire.
Mayenne et Martigné-sur-Mayenne sont les deux communes où l'accession à la propriété est la plus restreinte pour une maison ancienne sur le territoire ou la construction d'une Maison neuve, illustrant un marché plus sélectif.

Dires des communes
Il y a une dizaine d'années, le prix de l'habitat était très bas, ce qui facilitait l'accession. Aujourd'hui, le logement reste abordable comparativement à d'autres territoires, mais la capacité des ménages à acheter ou à louer s'est réduite.

Au regard des revenus des ménages, les maisons se vendent bien à maximum 250 000 €

Précaution de lecture :
Données de 2023 / Hypothèses de calcul : Taux endettement 33%, Mensualité sur 20 ans, Apport personnel : 10%, Taux bancaire : 3,6

8. Les publics nécessitant des réponses spécifiques

Les publics nécessitant des réponses spécifiques

L'article R302-1-1 du CCH indique que le diagnostic du PLH doit comprendre une analyse de l'offre, notamment en hébergement, ainsi qu'une analyse de la demande *« qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et de l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ».*

Dans la même optique, l'article L302-1 du CCH indique que le programme d'actions doit préciser :

- *« les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;*
- *les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*
- *les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;*
- *les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants. »*



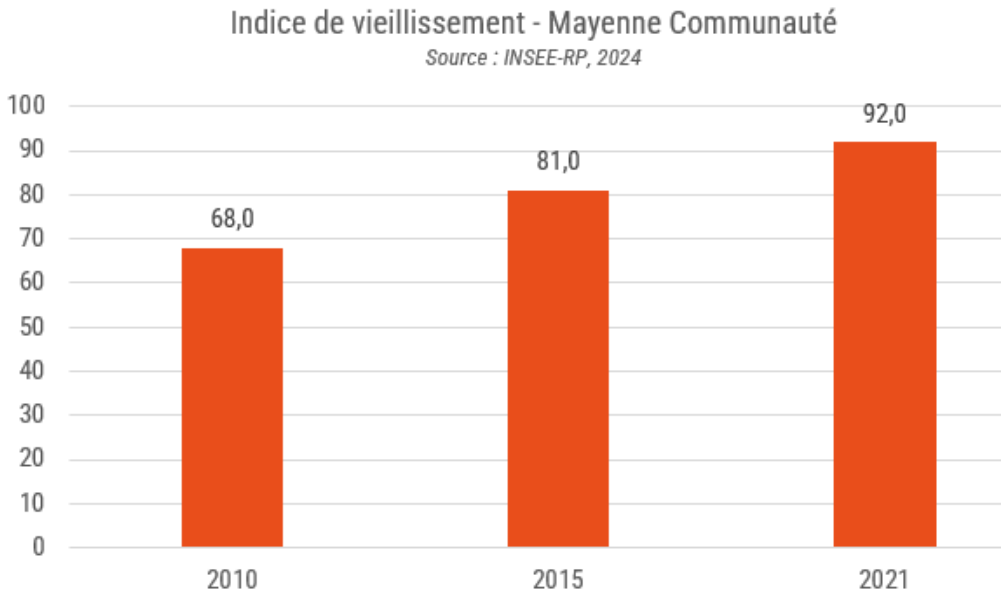
Ainsi, cette partie s'intéresse :

- À l'habitat des **personnes âgées** et notamment aux résidences pour personnes âgées
- Au logement des **personnes en situation de handicap**
- Au logement des **jeunes et des étudiants**
- Au logement des travailleurs **saisonniers**
- Aux **structures d'accueil et aux dispositifs d'hébergement**
- À l'habitat des **gens du voyage**
- Au **logement d'urgence,** et notamment au logement des **femmes victimes de violences**
- Au logement des **personnes défavorisées** : populations ou groupes de personnes vulnérables confrontées à de graves problèmes de logement sur un territoire donné, ainsi qu'à une pluralité de difficultés à surmonter (dans des domaines tels que la santé, l'emploi, la formation, la scolarisation, les transports, etc.) et dont l'inclusion dans la société nécessite un accompagnement adapté dans le cadre d'une approche intégrée.

8. Les publics nécessitant des réponses spécifiques

8.1. Les personnes âgées

Un indice de vieillissement en hausse sur l'EPCI



Typologie de communes	2010	2015	2021
Commune rurale en maintien démographique	80,0	75,0	88,0
Commune rurale en dynamique de développement	53,0	58,0	67,0
Bourg intermédiaire	44,0	52,0	65,0
Couronne mayennaise	44,0	58,0	76,0
Pôle structurant	108,0	116,0	115,0
Pôle majeur départemental	94,0	112,0	121,0
Total	**68,0**	**81,0**	**92,0**

	2010	2015	2021
Total	**68,0**	**81,0**	**92,0**
Nombre de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans			

L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans.

Plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées.

La hausse de l'indice de vieillesse est particulièrement importante dans les communes rurales en maintien démographique et dans les pôles structurants et le pôle majeur départemental.

Dans les communes rurales, la part importante des plus de 60 ans s'explique par un **faible renouvellement de la population** : les personnes vieillissent, leurs enfants partent et peu de nouveaux habitants y emménagent.

Dans les pôles structurants et le pôle majeur départemental, cette part s'explique par le **rapprochement des seniors vers les pôles de services** (santé, transport, etc.).

Plus de 10 744 habitants âgés de 60 ans et plus

29% Des personnes sur Mayenne Communauté sont âgées de 60 ans ou plus
(Source : INSEE, 2021)

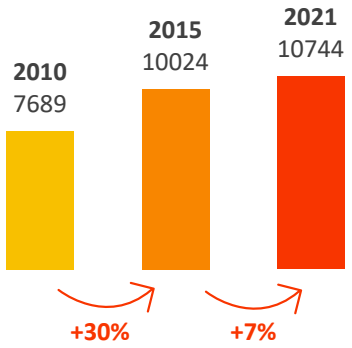
10% Des personnes sur Mayenne Communauté sont âgées de 75 ans ou plus
(Source : INSEE, 2021)

L'intercommunalité compte 10 744 personnes âgées de 60 ans ou plus en 2021.

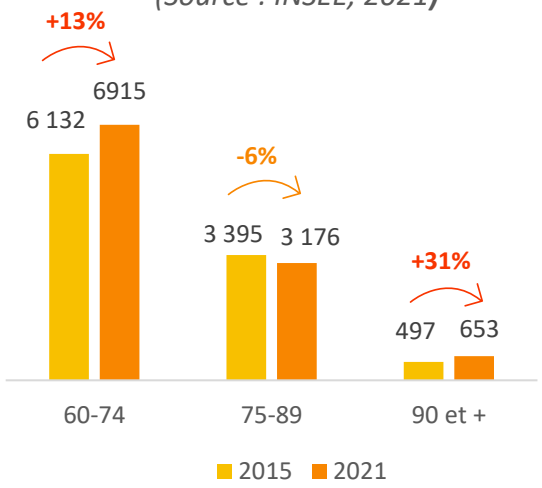
Le nombre de seniors de plus de 60 ans a ainsi progressé de 39,7 % entre 2010 et 2021, soit près de 3 055 personnes supplémentaires en onze ans.
Cet accroissement est particulièrement important entre 2010 et 2015 avec une variation de +30 % en 5 ans. Entre 2015 et 2021, un ralentissement s'opère avec une variation de + 7 %.

L'augmentation des seniors concerne surtout les plus âgés dont le nombre a progressé de 31% en 6 ans représentant désormais plus de 653 personnes de 90 ans ou plus.

Evolution du nombre de personnes âgées de 60 ans ou plus
(Source : INSEE, 2021)



Composition de la population sénior
(Source : INSEE, 2021)



Comme pour de nombreux territoires, Mayenne Communauté doit faire face à un vieillissement important de sa population. Le vieillissement constitue ainsi un enjeu central des politiques en faveur de l'habitat et de l'autonomie, face à l'arrivée massive des générations de baby-boomer dans des âges avancés.

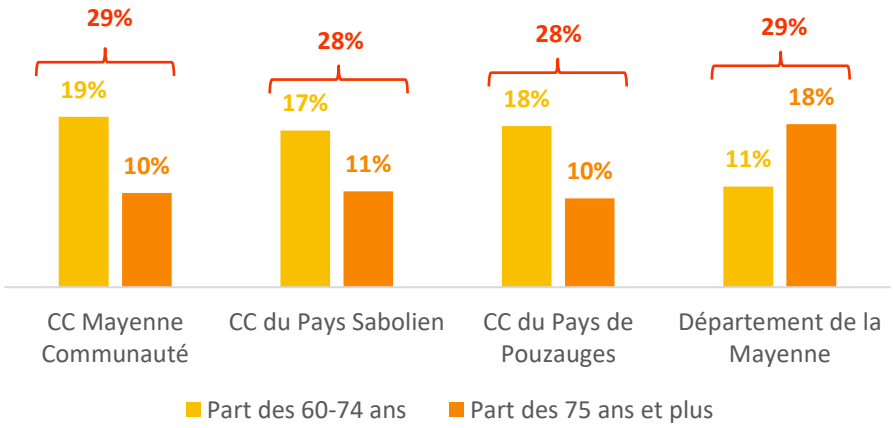
Une part de personnes âgées dans la moyenne départementale

La proportion de personnes âgées de 60 ans ou plus (29%) dans la population totale pour Mayenne Communauté est similaire à la moyenne départementale, et légèrement supérieure à celle des territoires références (28%).

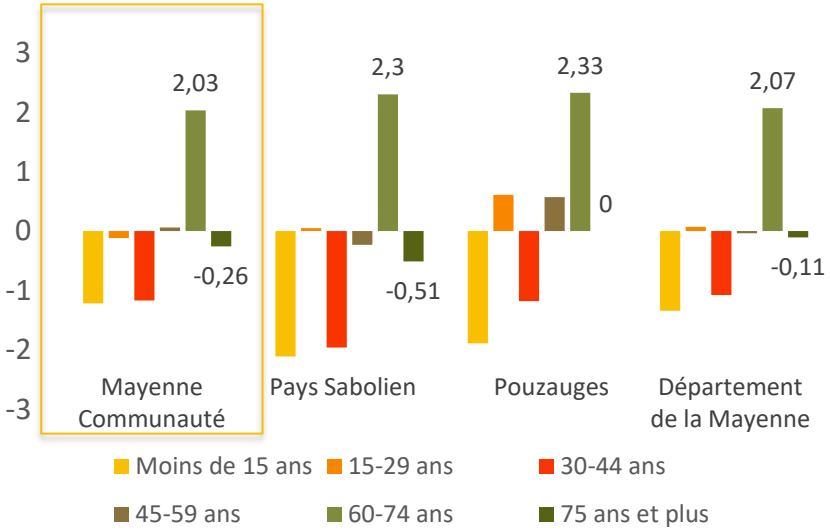
De la même manière que pour les territoires références, Mayenne Communauté compte une part plus importante de jeunes séniors (60-74 ans). C'est l'inverse de ce qu'il se produit au niveau départemental, où les plus de 75 ans sont majoritaires.

Part de la population âgée dans la population totale

(Cérur, source : INSEE, 2021)

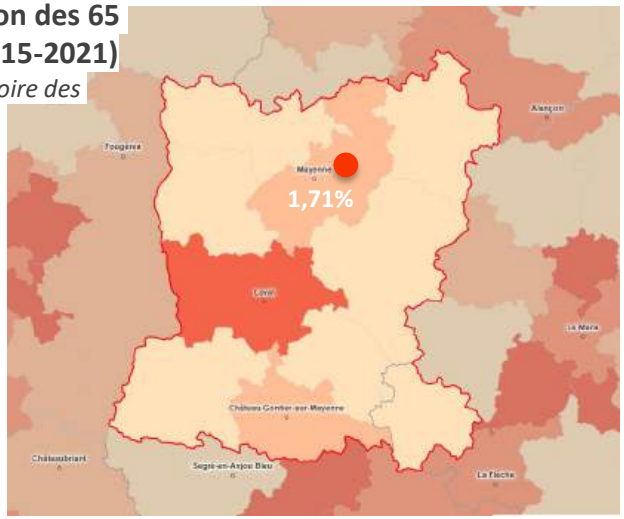


Taux d'évolution annuel de la population selon la classe d'âge entre 2015-2021 *(Cérur, source : INSEE, 2021)*



Taux d'évolution des 65 ans et plus (2015-2021)

Source : Observatoire des territoires



Si le taux d'évolution des 60-74 ans à Mayenne Communauté est légèrement inférieur à celui des territoires références, son évolution reste de loin bien supérieur aux autres classes d'âge, y compris pour les 75 ans et plus.

Des personnes âgées en centres urbains intermédiaires et en milieu rural à habitat très dispersé en Nord du territoire

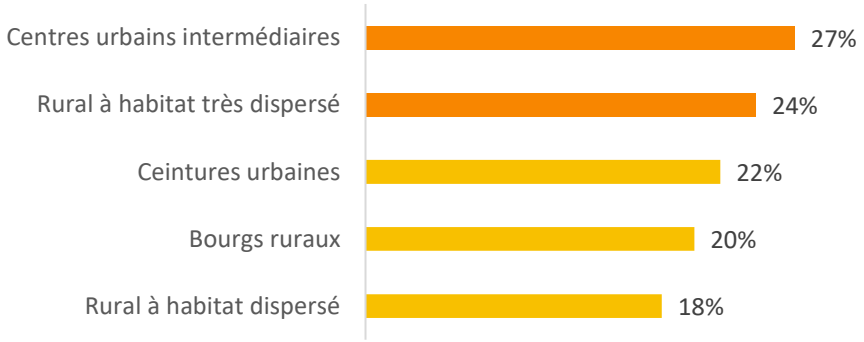
La population sénior est davantage localisée au Nord du territoire ainsi que sur la Ville centre, alors que le Sud reste moins marqué par le vieillissement de la population.

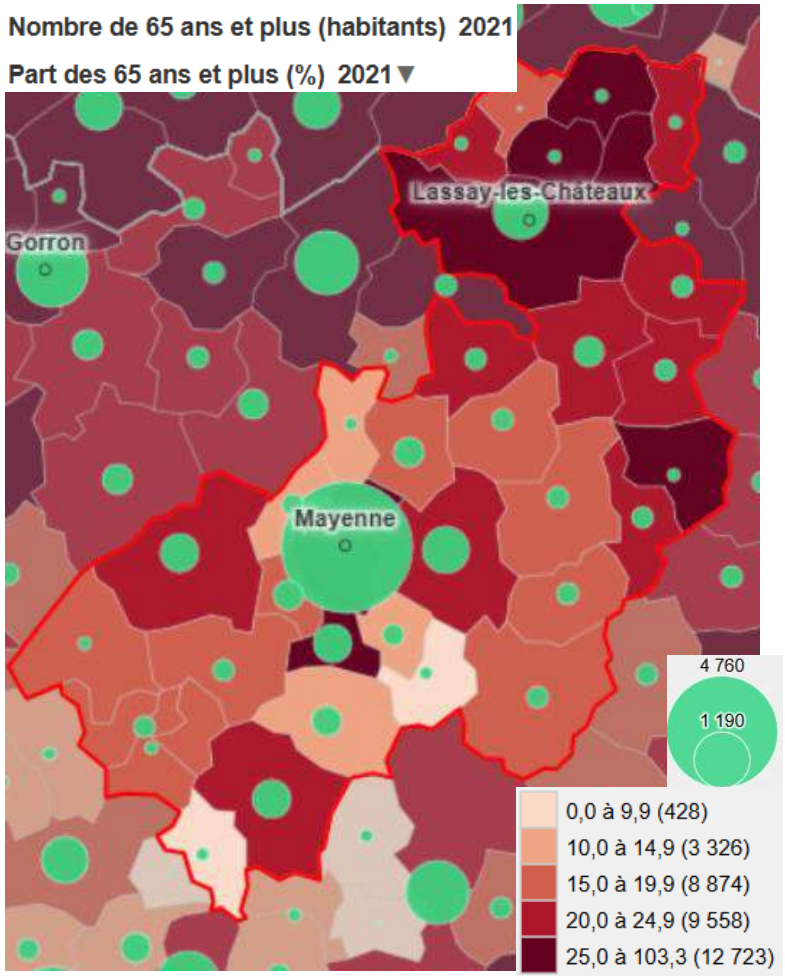
Les communes les plus âgées en proportion sont Hardanges (34% de sa population), Lassay-les-Châteaux (33%) et Thubœuf (30,5%), toutes les trois situées dans le secteur Nord du territoire. Dans une moindre mesure, Mayenne est également marquée par le poids important des personnes âgées (26,5%).

Deux communes présentent un très faible niveau de vieillissement : Sacé (8,2%) et Belgeard (9,8%).

Part moyenne des 65 ans et plus par type de commune

Source : Cérur, INSEE, 2021



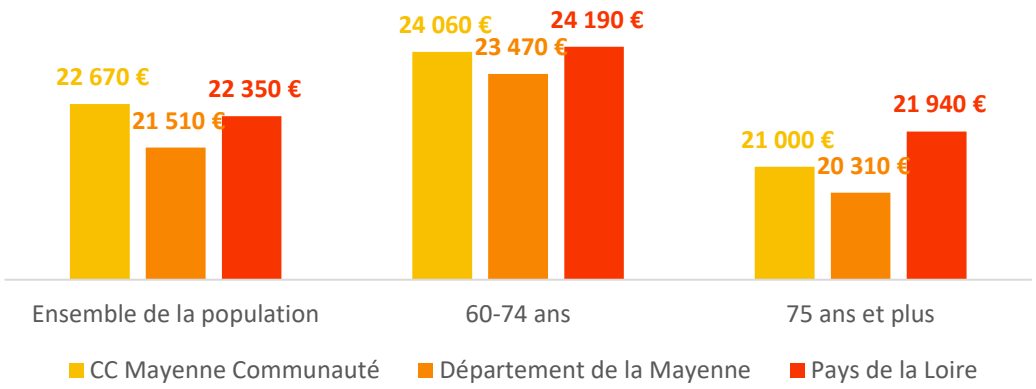


Les personnes âgées habitent en majorité Mayenne, **centre urbain intermédiaire**, mais aussi à l'extrême inverse, **les communes rurales à habitat très dispersé** : Hardanges, Thuboeuf, Sainte-Marie-du-Bois, Saint-Julien du Terroux, Rennes-en-Grenouilles, Champéon, Jublains, Placé.

Des niveaux de revenus nettement moins élevés chez les plus de 75 ans

Revenus médians disponibles par unité de consommation

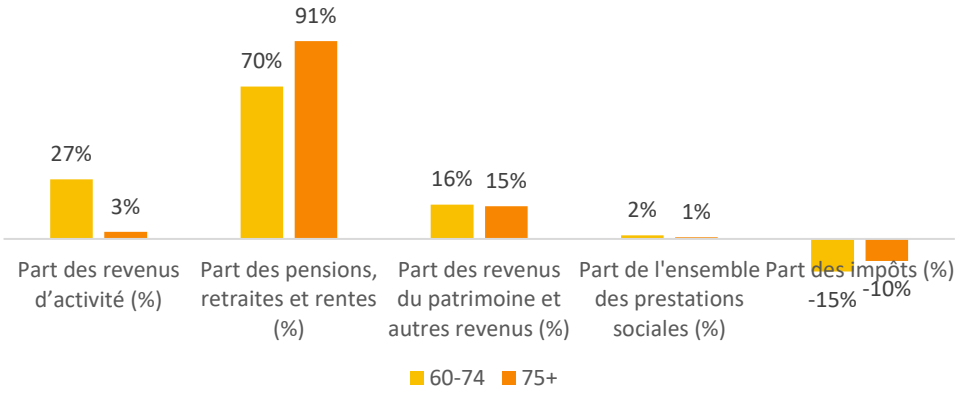
Source : Cérur, INSEE, 2021



Les revenus des 75 ans et plus sur Mayenne Communauté sont bien inférieurs à ceux des ménages âgés de 60 à 74 ans : on observe une différence de 3060€, différence qui est plus élevée qu'au niveau régional (2250€), mais inférieure au niveau départemental (3160€).

Composition du revenu disponible pour les ménages de 60 à 74 ans et de 75 ans et plus

Source : Cérur, INSEE, 2021



Cette perte de revenus passés les 75 ans peut s'expliquer par la diminution de la part de l'activité dans les revenus perçus par le ménage (de 27% à 3%) et une augmentation de la part des retraites (de 70% à 90%), alors que la part des revenus du patrimoine, des prestations sociales et des impôts reste relativement stable.

Il y a donc une **fragilité économique particulière des ménages les plus âgés** et une vigilance à maintenir sur leur capacité économique à se maintenir dans le logement.

Une diversité de l'offre sur le territoire permettant d'apporter une réponse à différents niveaux d'autonomie

67

Places en résidence autonomie

546

Places en EHPAD

49

Places en maison de retraite

Une offre localisée sur **5 communes**, avec une **forte concentration sur la commune de Mayenne**.

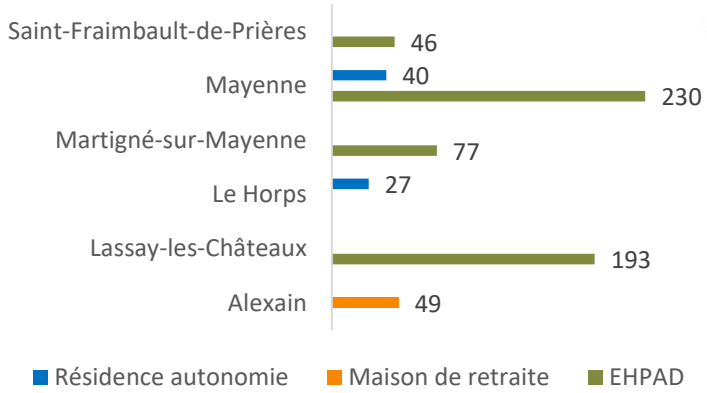
Un fort enjeu sur la **réhabilitation de certains EHPAD**, parfois dans un état fortement dégradé.

Dires d'acteurs

Plusieurs EHPAD sont dans un état très délabré. Certaines structures sur des territoires voisins ont déjà dû fermer, on n'est pas à l'abri que la même chose se produise à Mayenne.

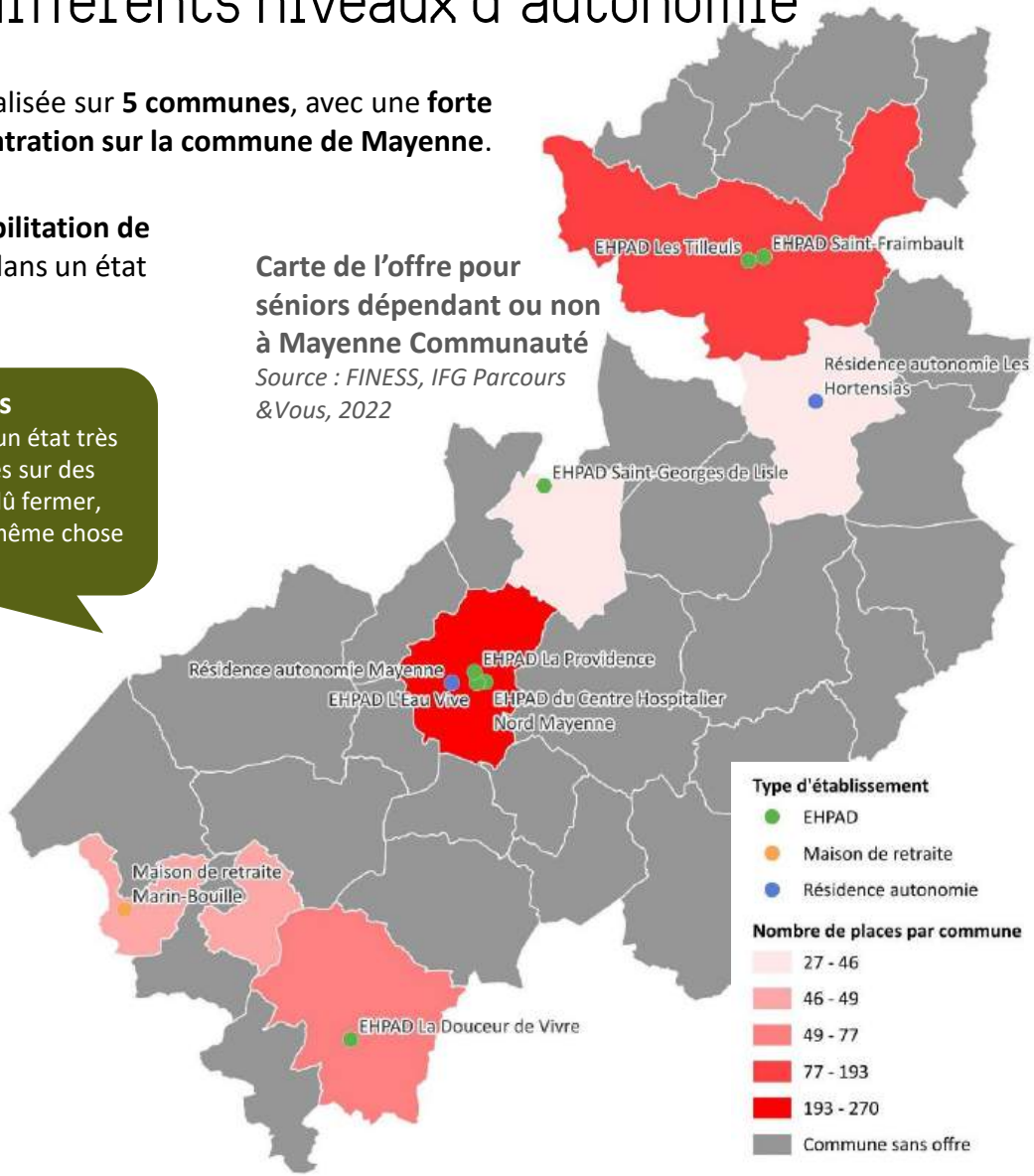
Offre pour sénior dépendant ou non à Mayenne Communauté

Source : FINESS, IFG Parcours & Vous, 2022



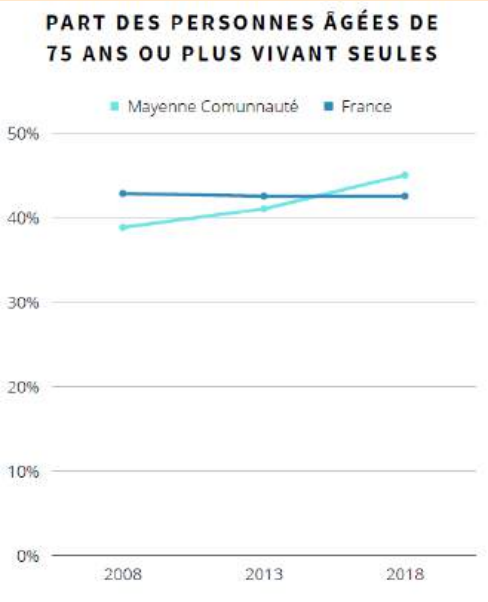
Carte de l'offre pour séniors dépendant ou non à Mayenne Communauté

Source : FINESS, IFG Parcours &Vous, 2022



Un réel besoin pour le développement d'une offre alternative pour les séniors

Une plus grande partie des séniors préfèrent rester à domicile à Mayenne Communauté :



78% des plus de 80 ans à Mayenne Communauté vivent à domicile

L'EHPAD, une structure perçue comme un rebutoir :

Dires d'acteurs
Les grandes structures existant sur le territoire ne sont pas adaptées aux demandes des personnes résidant dans un territoire rural bien qu'elles soient LA forme du moment

Dires d'acteurs
Aujourd'hui le modèle EHPAD est à bout de souffle. Il ne peut plus faire face à ses coûts de fonctionnement. Il faut réfléchir à la création de plus petites structures, pour regagner en sens.

Dires d'acteurs
Il y a un besoin émergent pour du logement autonome avec une proximité de service. Des projets privés existent sur le territoire mais il faut une offre pour un public plus précaire. Il faut imaginer une offre de logements à proximité des résidences sénior

Un réel besoin pour le développement d'une offre alternative

NELISA

LA MAISON PARTAGÉE POUR SENIORS

Pour vivre le moment présent





Ce désir de se maintenir à domicile doit pouvoir être rendu possible pour les séniors qui en ont la capacité. Un réel besoin existe pour du logement autonome adapté, de qualité, avec un extérieur, et **en centre-ville**.

Une offre doit être pensée pour une **diversité de revenus** et **différents degrés d'autonomie**.

De nouveaux programmes de logements séniors en cours de réalisation

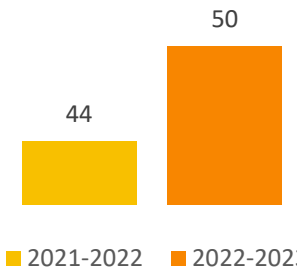
- Résidence Marie Chemin à Mayenne (Méduane), 29 logements dont 23 dédiés aux personnes de plus de 60 ans
- 28 logements par Mayenne Habitat

Il faut qu'on fasse attention à ce que les nouveaux programmes ne se fassent pas concurrence s'ils sortent à la même période. Il faut éviter que tout arrive en même temps, c'est un peu risqué

Accompagnement à l'adaptation du logement

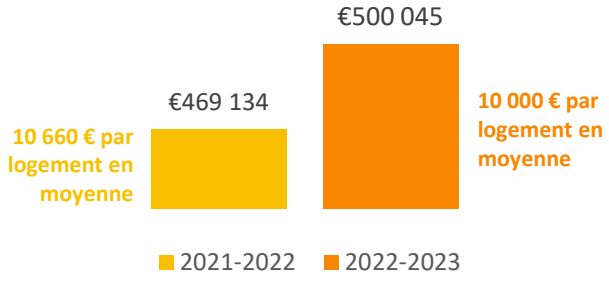
Nombre de logements financés

Source : Bilan OPAH RU, Soliha



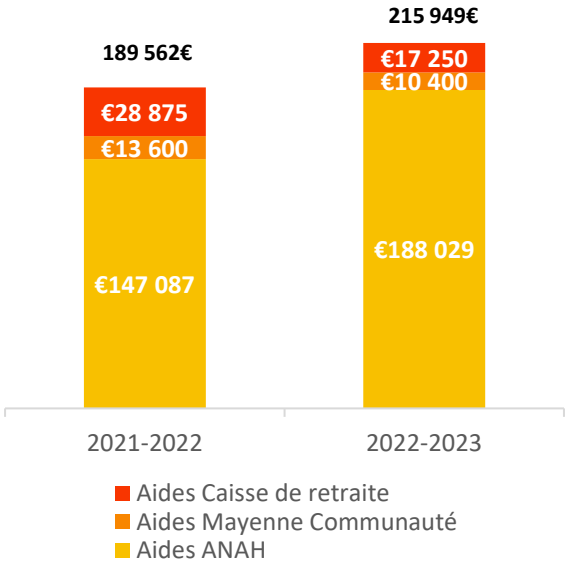
Montant des travaux

Source : Bilan OPAH RU, Soliha



Aides versées

Source : Bilan OPAH RU, Soliha



3 570 €

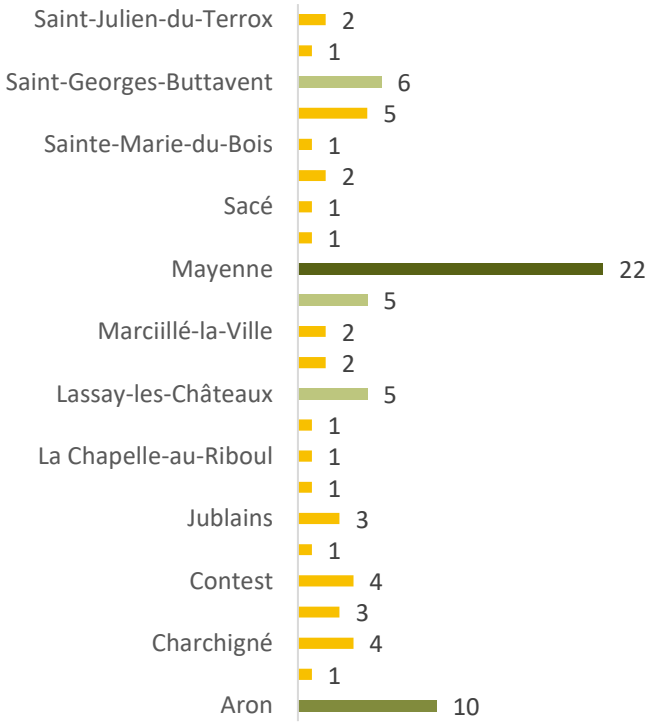
D'aide moyenne en 2021/2022, soit un taux de financement de 33%

3 370 €

D'aide moyenne en 2022/2023, soit un taux de financement de 43%

Nombre de logements rénovés par commune

Source : Bilan OPAH RU, Soliha



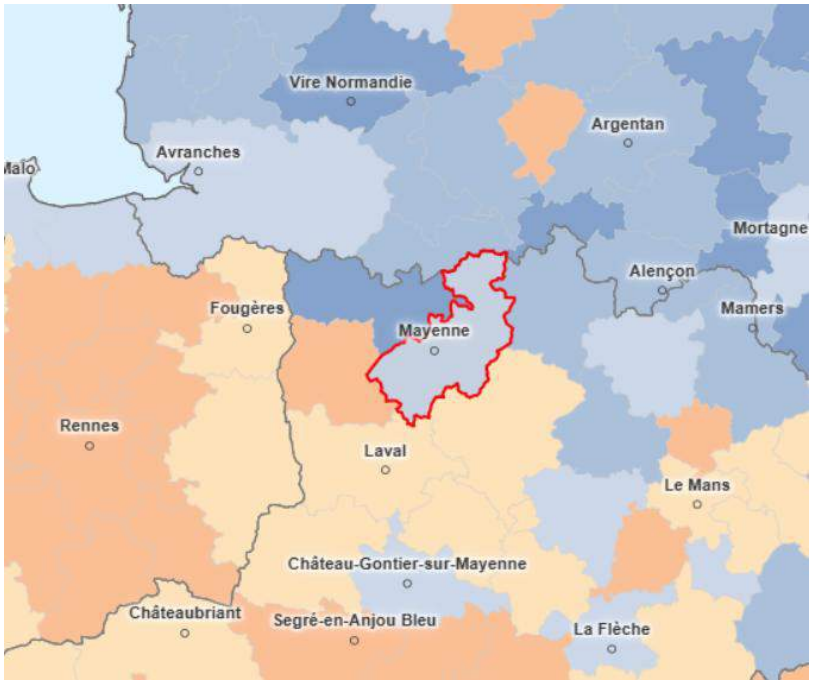
- ✓ **94 logements rénovés entre 2021 et 2023**, pour un financement pouvant aller jusqu'à **43% du montant des travaux**.
- ✓ Des propriétaires accompagnés **majoritairement sur Mayenne**, mais une capacité à accompagner sur des communes rurales.
- ✓ Une démarche à **massifier** afin de relever le défi du fort vieillissement de la population sur le territoire.

8. Les publics nécessitant des réponses spécifiques

8.2. Les jeunes

Un territoire qui maintient sa population jeune

Taux d'évolution des 15-29 ans
2015 - 2021



Source : Observatoire des Territoires - ANCT

Malgré sa proximité avec certaines agglomérations attractives (Laval Agglomération directement, Rennes et Angers Métropole plus indirectement), Mayenne Communauté parvient à contenir la baisse de la population jeune sur son territoire : le taux d'évolution moyen de la population âgée de 15 à 29 ans est de – 0,12% sur Mayenne Communauté entre 2015 et 2021.
Ce taux est très légèrement inférieur à la moyenne départementale : +0,07%.

Dires d'acteur

« L'absence de formation supérieur provoque un exode des jeunes vers les grandes villes Certains jeunes reviennent sur le territoire autour de 30 ans, les jeunes natifs sont très attachés à leur territoire. On observe que les moins qualifiés restent majoritairement sur place, tandis qu'environ la moitié des jeunes reviennent après une phase de départ. »

Dires d'acteur

« Leur présence sur le territoire est souvent temporaire ou incertaine. Ils arrivent sans idée fixe, explorant les opportunités de logement selon leur emploi. Ces jeunes affichent un niveau d'exigence important en matière de logement qui doit être proches des services essentiels (transports, commerces, santé, loisirs). »

Un territoire qui maintient sa population jeune

Dires d'acteur

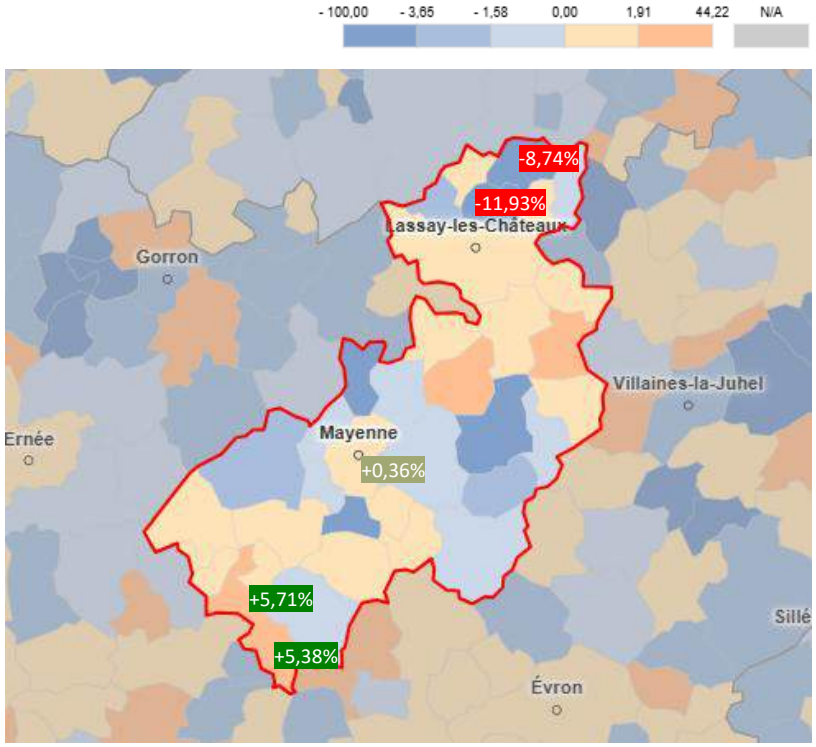
« Les jeunes cherchent prioritairement des logements de taille modeste dans le centre-ville de Mayenne, souvent pour des raisons de mobilité. »

Dires d'acteur

« Les jeunes cherchent prioritairement des logements de taille modeste dans le centre-ville de Mayenne, souvent pour des raisons de mobilité. Aujourd'hui, les logements ne sont pas adaptés à leurs exigences : surfaces trop grandes ou trop coûteuses, trop petits pour des cohabitations intergénérationnelles. »

Dires d'acteur

« En Mayenne, les primo-accédants sont souvent très jeunes par rapport à la moyenne nationale. Ce phénomène s'explique par un marché immobilier favorable à l'accession où les mensualités de prêt immobilier sont souvent équivalentes à un loyer, même si aujourd'hui, l'augmentation des taux remet en question cette facilité d'accès à la propriété »

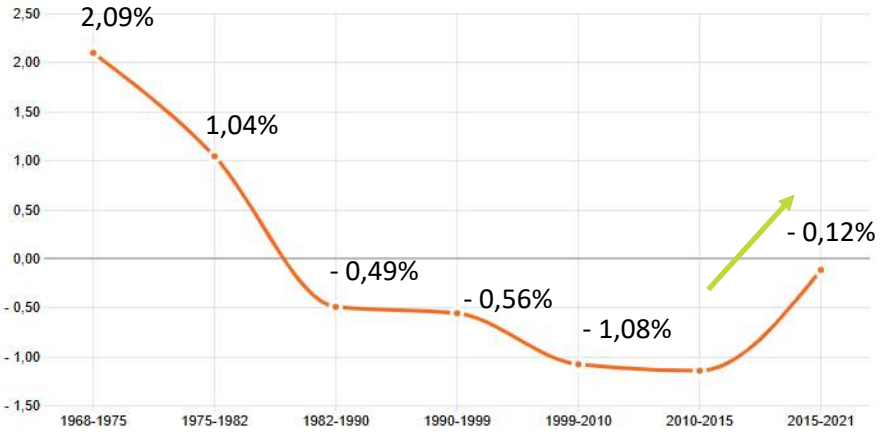


Ce taux masque toutefois de fortes disparités communales : il s'élève à + 5,71 pour la commune de Saint-Germain-d'Anxure et descend à – 8,74% pour la commune de Thuboeuf.

Il reste stable, voire en légère augmentation sur la commune de Mayenne.

Un territoire qui maintient sa population jeune

Taux d'évolution des 15–29 ans
2015 - 2021

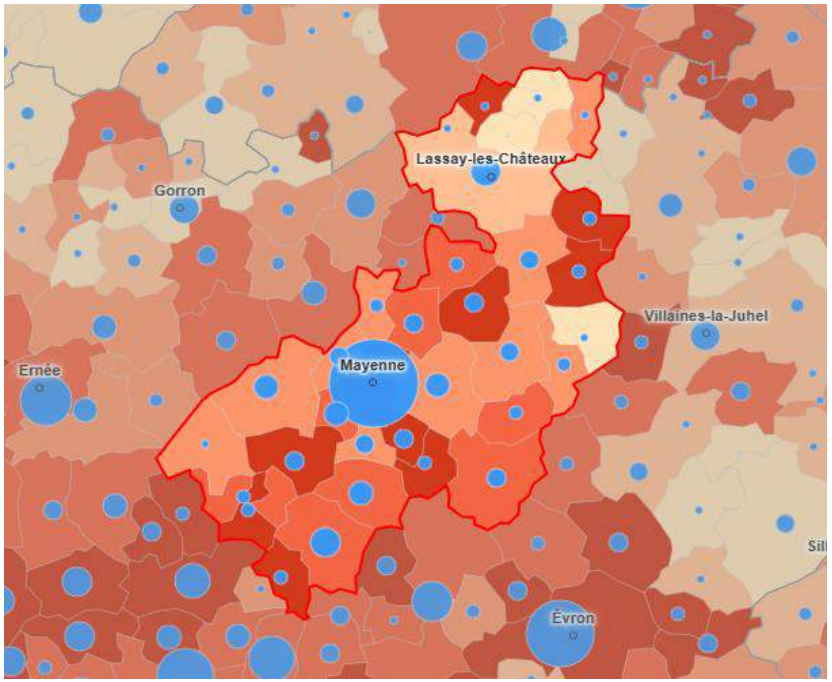


Source : Observatoire des Territoires - ANCT

Vers un taux d'évolution positif ?

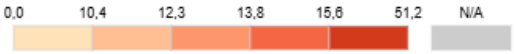
Après plusieurs décennies de baisse, le taux d'évolution des 15-29 ans sur le territoire **se rapproche de 0 pour la première fois depuis la fin des années 70 et le début des années 80**.

Nombre et part des 15–29 ans dans la population
2021

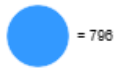


Source : Observatoire des Territoires - ANCT

Part des 15-29 ans (2021)



Nombre de 15-29 ans (2021)

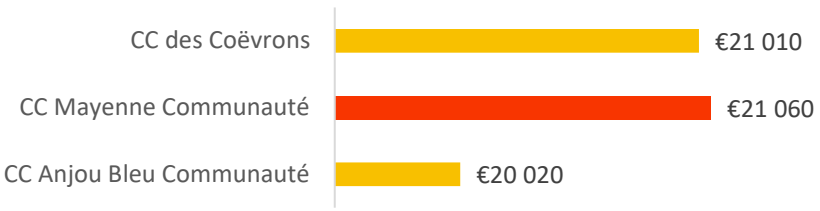


En proportions, la commune de Mayenne reste la commune la plus jeune de l'EPCI (18,4%) suivie de peu par Champéon (18,3%) et Charchigné (18,1%).
En nombre, les jeunes restent très majoritairement présents sur la commune de Mayenne (2 367).

Une population jeune plus fragile économiquement en moyenne

Niveau de vie médian par unité de consommation des ménages dont le référent fiscal a moins de 30 ans

Source : INSEE, 2021



Le niveau de vie moyen des moins des 30 à Mayenne Communauté est de **21 060€** (contre 24 700€ pour les 50/59 ans), soit légèrement supérieur aux territoires de référence.

Taux de pauvreté des moins de 30 ans

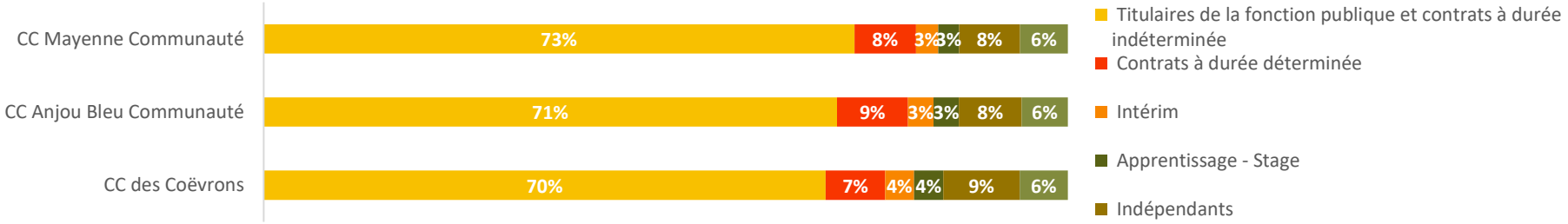
Source : Insee, 2023



15% des moins de 30 ans vivent sous le seuil de pauvreté (60% de la médiane du niveau de vie), soit moins que sur les territoires de référence sélectionnés, mais un qui est bien supérieur au taux de pauvreté pour l'ensemble de la population (9,8%).

Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus en 2021

Source : INSEE, RP 2021



11% d'emplois courts (CDD et intérim) sur Mayenne Communauté, soit une **proportion plus faible** que sur Anjou Bleu Communauté et sur la CC des Coëvrons. Au total, **22% d'emplois précaires** (CDD, intérim, indépendant) sur Mayenne Communauté, ce qui traduit une plus forte fragilité économique, mais aussi des besoins en logement spécifiques.
On observe également que 3% des 15 ans et plus sont en situation d'apprentissage ou de stage, ce qui appelle également à une offre spécifique.

Une diversité de profils « jeunes » nécessitant une offre diversifiée



Jeunes travailleurs pauvres

Profils de jeunes actifs en intérim ou CDD (contrat précaire), voire de jeunes en sortie d'ASE qui travaillent.

Public aux ressources faibles, rencontrant des difficultés financières à se loger malgré le contexte détendu sur le marché.

Public en besoin d'un logement stable et d'accompagnement



Apprenants

Jeunes en formation : étudiants, internes, apprentis, ou en immersion professionnelle pour un stage.

Il s'agit d'un public qui vient de l'extérieur du territoire en majorité, et qui peut déjà disposer d'un logement ailleurs.

Public en besoin de logement de courte durée, sans accompagnement spécifique

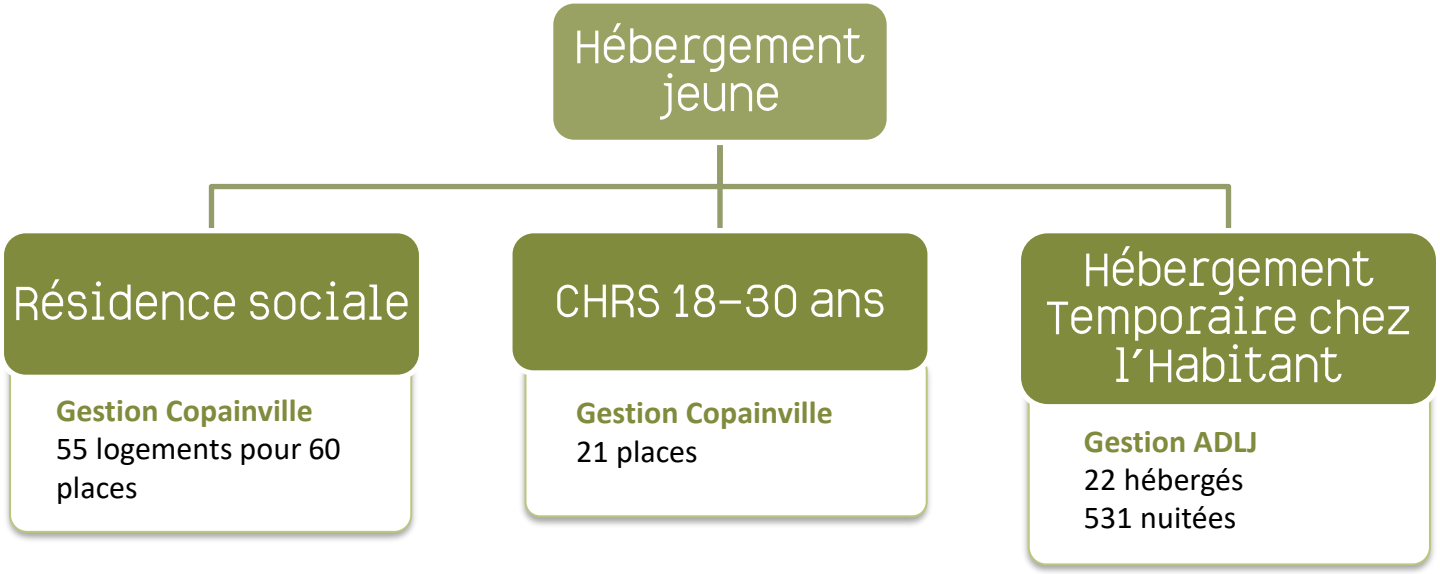


Saisonniers

De manière plus marginale, les jeunes en contrat saisonniers sont aussi présents sur le territoire.

Public en besoin de logement de courte durée, sans accompagnement spécifique

Hébergement et logement à destination des jeunes



L'ADLJ cesse ses activités de gestion locative

L'association n'a plus les moyens de poursuivre son activité de gestion locative. Les dispositifs de sous-location, de baux glissants dans le parc public et dans le parc privé ne sont donc pas renouvelés. Il s'agissait de 17 logements, déjà en forte diminution lors du diagnostic du précédent PLH.

La structuration de l'offre sur le territoire permet d'absorber les besoins pour les jeunes en demande d'accompagnement.
Tous n'en n'ont pas besoin : pour beaucoup, **l'accession à la propriété est la solution de logement privilégiée** étant donnés les prix bas sur le marché, permettant d'acheter un bien au prix d'un loyer. **Cependant, l'augmentation des taux d'intérêt a pu remettre en question cette dynamique.**

→ *Les primo-accédants sont majoritairement originaires de la Mayenne. Leur ancrage historique sur le territoire favorise leur achat.*

8. Les publics nécessitant des réponses spécifiques

8.2. Les jeunes

8.2.1. Les jeunes en formation

La présence de jeunes en formation sur le territoire :

9% De la population âgée de 15 à 64 ans est **élève, étudiante** ou **stagiaire non rémunéré**. Cette part en en légère augmentation depuis 2015 (+1%)
Source : INSEE, 2021

353

Étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur
Source : Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, rentrée 2022

- ✓ Un **Institut de Formation en Soins Infirmiers** est présent sur Mayenne.
- ✓ **Le Centre Hospitalier** accueille également des internes.

4

Lycées assurant des formations professionnalisantes
Source : Ministère de l'Education Nationale et de la Jeunesse, DEPP, 2022



Une offre de formation complétée par :
- ✓ **Centre de Formation Professionnelle et l'Unité de Formation par Apprentissage de don Bosco**
- ✓ **Centre de Formation pour Adultes des Trois Villes**

Un besoin clairement identifié lors du précédent PLH :

Le diagnostic de l'ancien PLH indique que les dispositifs de logement à destination des jeunes couvrent l'ensemble des besoins, **à l'exception des stagiaires non rémunérés et des apprentis des CFA des 3 villes**.

Les jeunes en formation – Offre

Logement jeunes en formation

Logements apprentis CFA

Gestion CCAS
2 logements pour 10 places

Logements stagiaires et apprentis

Logements communaux
2 logements et 7 chambres

Maison des alternants

Gestion Ville de Mayenne
12 logements

Hébergement internes en médecine

Logements communaux
5 à 6 internes de médecine de ville
13 à 16 internes du Centre Hospitalier

Un projet de maison des internes en cours







La Maison des alternants, Mayenne

Dires d'acteurs
« Le territoire répond aujourd'hui correctement au besoin des étudiants.
Le service logement de la Ville de Mayenne travaille avec les centres de formation qui peuvent faire remonter les étudiants sans solution. »

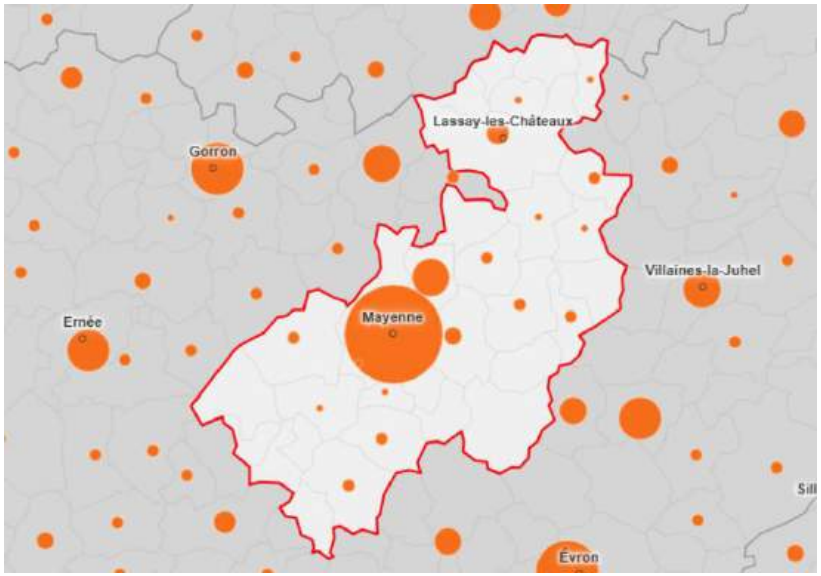
8. Les publics nécessitant des réponses spécifiques

8.4. Les personnes en situation de handicap

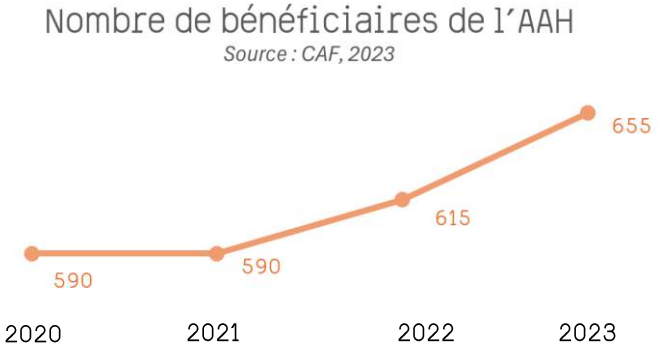
Personnes en situation de handicap – Besoins

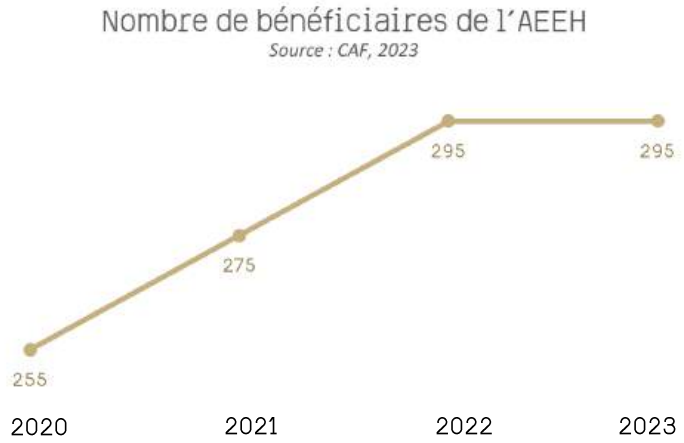
655 personnes bénéficient d'une Allocation Adulte Handicapé (AAH) versée par la Caisse d'Allocation Familiale en 2021, soit près de 1,8% de la population

295 enfants bénéficient d'une Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé versée par la Caisse d'Allocation Familiale, soit 3,3% des moins de 20 ans



Bénéficiaires de l'AAH, 2021 (*source : FILEAS Base Communale Allocataires)*





Ces chiffres ne représentent pas directement la part des personnes en situation de handicap, car toutes ne formulent pas une demande d'allocation auprès de la CAF. Le nombre de personnes en situation de handicap sur le territoire est donc supérieur.

Personnes en situation de handicap – Offre

Une structure d'accueil présente sur le territoire : l'Etablissement Public Social et Médico-Social de La Filousière







36

Places disponibles au total, 26 en Maison d'Accueil Spécialisée et 10 en Foyer d'Accueil Médicalisé

Public accueilli :

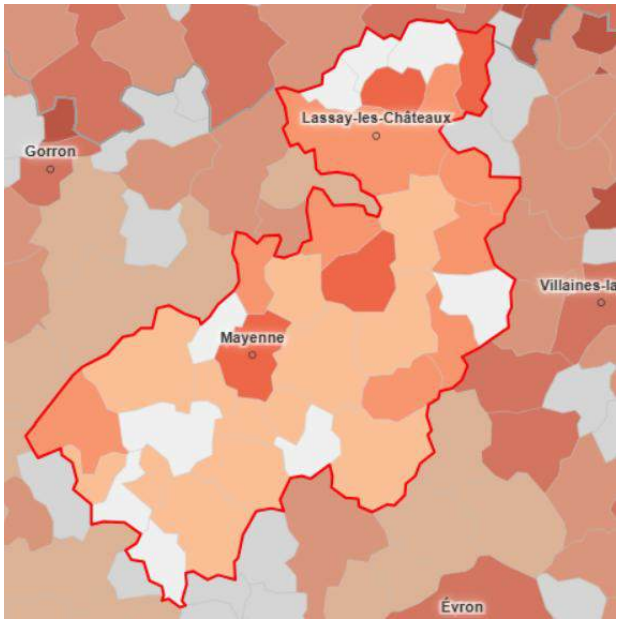
- Public **adulte**
- Personnes handicapées n'ayant pu acquérir un minimum d'autonomie et nécessitant une surveillance et des soins constants

8. Les publics nécessitant des réponses spécifiques

8.4. Les personnes défavorisées et/ou mal logées

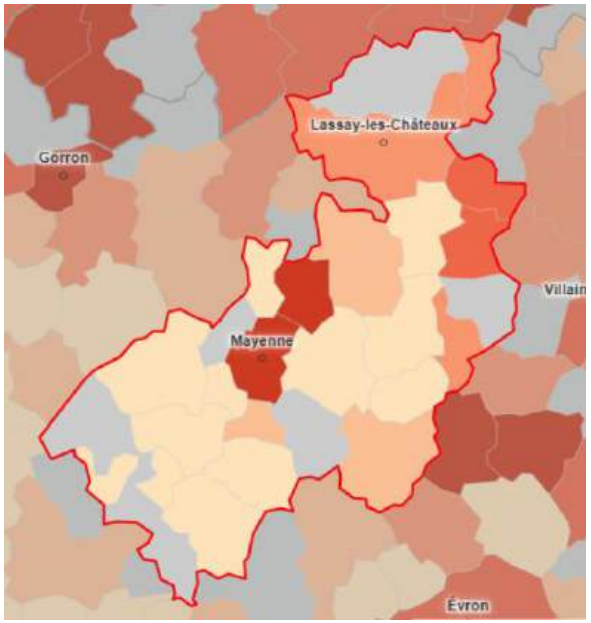
Présence d'une population défavorisée significative, mais des indicateurs de pauvreté inférieurs à la moyenne départementale

Part communale d'allocataires du RSA en 2022



Source : Observatoire des territoires, CNAF-DSER, FILEAS Base Communale Allocataires (BCA), données au 31/12/2021 ; Insee RP 2019

Part des allocataires dont les ressources sont constituées à plus de 50 % des prestations CAF en 2020



Source : Observatoire des territoires, Cnaf, fichier FILEAS, ALLSTAT et Base communale allocataires (BCA), 2016-2019

9,8%

de la population vit sous le seuil de pauvreté, contre **11,7%** pour la moyenne départementale
(Source : INSEE, 2021)

1,9%

Part moyenne des minimas sociaux dans le revenu des ménages, contre **2,2%** pour la moyenne départementale
(Source : INSEE, 2021)

22 670€

Médiane du niveau de vie par unité de consommation, contre **21 510€** pour la médiane départementale et **22 350€** pour la médiane régionale.
(Source : INSEE, 2021)

Malgré un niveau de vie supérieur à la médiane départementale et régionale, **près de 10% de la population vit sous le seuil de pauvreté.**
La population la plus fragile économiquement est localisée sur la **commune de Mayenne**, mais également au **Nord du territoire**.

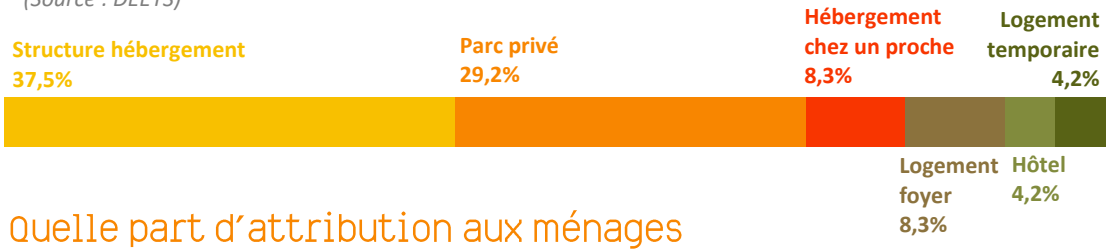
Une gestion des attributions qui prend en compte les ménages prioritaires

Qui sont les ménages prioritaires ?

Ménages **DALO**, **sortant d'hébergement**, **Bénéficiaire d'une protection internationale**, **victimes de violences familiales**

Statut d'occupation des demandeurs de LLS prioritaires

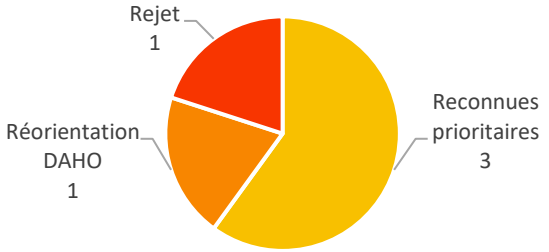
(Source : DEETS)



Demandes DALO 2024-2025

Au 09/04/295

Source : DDETS 53

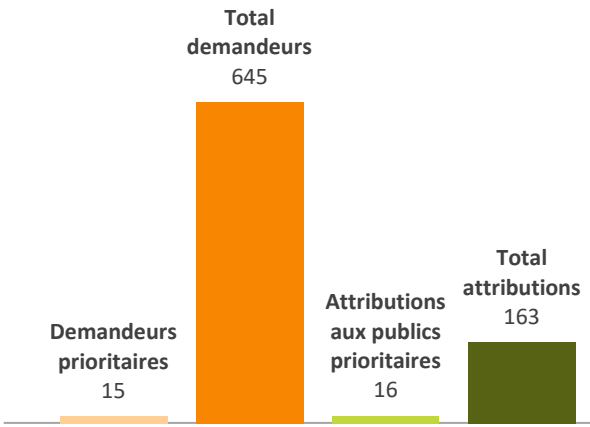


*Parmi les 3 situations reconnues prioritaires, une a obtenu **un relogement sur Mayenne Communauté et l'a refusé.***

Quelle part d'attribution aux ménages prioritaires ?

Volume de demandes de LLS et volume de demandes satisfaites en 2024

(Source : DEETS)



9,82%

Part d'attributions aux ménages prioritaires en 2024 *(source : DEETS)*

7,7 mois

Attente moyenne pour les demandeurs très prioritaires. Au début avril 2025, 9 demandes ont plus de 6 mois, et 4 ont plus d'un an. *(source : DEETS)*

Des demandeurs de droit commun pouvant également être fragiles économiquement :

20%

des demandeurs de logement social sont hébergés chez un particulier ou un proche (source : PAC)

71,3%

des demandeurs de logement social justifient de ressources en dessous de 60% des plafonds PLUS (source : PAC)

Certains publics rencontrent néanmoins toujours une grande difficulté à accéder au logement autonome en sortie d'hébergement

Quel traitement des priorités dans les attributions ?

Une **commission interbailleurs** se réunit tous les mois pour trouver des solutions aux ménages qui ne se sont pas vu proposer d'attributions. 20 dossiers sont examinés en moyenne.
Une **commission DALO** existe sur le territoire. En 2024, 4 situations de requérants de Mayenne Communauté ont été examinées.

Dires d'acteurs :

« Du fait de la tension sur le parc social, lorsqu'on attribue un logement, on se retrouve à trancher dans l'urgence entre des situations qui sont toutes très complexes. » *CCAS*

Dires d'acteurs :

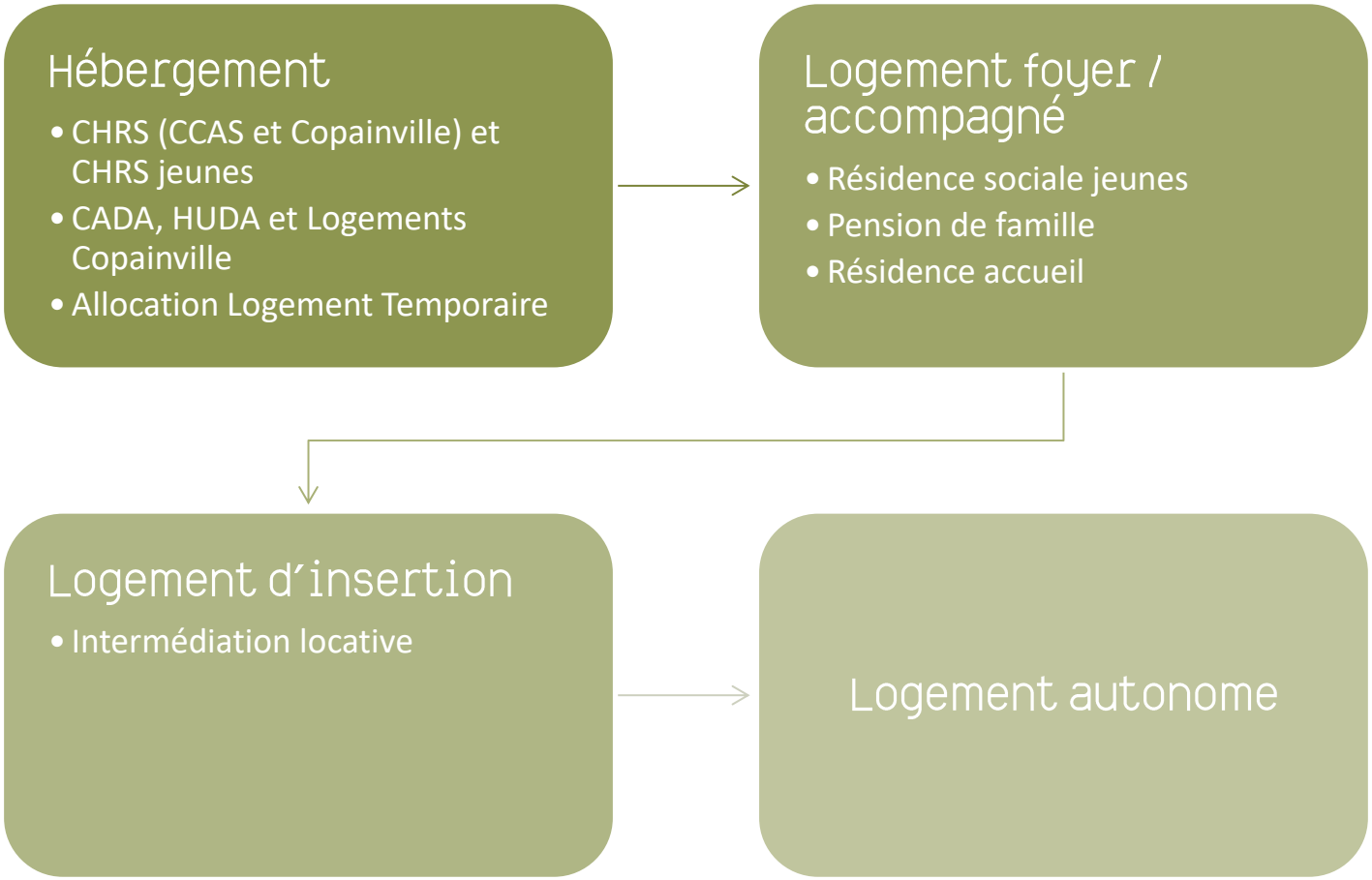
« Du fait de la tension sur le parc social, lorsqu'on attribue un logement, on se retrouve à trancher dans l'urgence entre des situations qui sont toutes très complexes. » *CCAS*

Le public débouté du droit d'asile

Aucun passage vers le logement ne peut être envisagée pour le public débouté du droit d'asile présent sur le territoire en hébergement d'urgence : enjeu fort sur la Ville de Mayenne, où ils peuvent se retrouver logés par des marchands de sommeil dans le parc privé (plus de 40 familles identifiées par le CCAS).

Les bailleurs peuvent se montrer de plus en plus précautionneux lors de l'attribution d'un logement à un ménage en possession d'un titre de séjour, de peur que le titre ne soit pas renouvelé et le ménage en incapacité de travailler et de payer son loyer.

Structuration des dispositifs d'hébergements et de logement accompagnés présents sur le territoire



Une offre d'hébergement correctement calibrée

Hébergement

Hébergement généraliste

Allocation Logement Temporaire (CCAS)
44 places dont 4 places femmes victimes de violences

Places urgences 115
27 places CHRS
58 places en logement d'urgence
2 places accueil de sortie de maternité

202 places

Hébergement jeunes

CHRS 18-30 ans (Copainville)
23 places insertion et 4 places hébergement d'urgence

Hébergement Temporaire chez l'Habitant (ADLJ)
Plus d'une vingtaine d'hébergés en 2024

27 places + places HTH

Hébergement demandeurs d'asile

CADA (France Horizon et France Terre d'Asile)
105 places

HUDA (France Horizon et France Terre d'Asile)
59 places

Accueil déboutés et primo arrivants (Copainville)
54 places

218 places

Un travail de réduction des nuitées hôtelières

Le territoire n'est plus doté de dispositif hôtelier : afin de s'inscrire dans la logique du Logement d'Abord, ces nuitées ont été transformées en hébergement d'urgence.

Un **bon calibrage de l'offre** sur la Ville de Mayenne, une offre qui reste stable, mais des **besoins moins bien connus sur le reste du territoire**, et notamment au Nord.
Un taux d'occupation proche des 100%, **malgré des refus d'orientation.**

Zoom hébergement d'urgence et d'insertion : un territoire correctement doté

Des voyants au vert sur le territoire …

Un taux d'équipement en hébergement d'urgence et d'insertion de 2,31 places pour 1000 habitants

Un taux supérieur à celui de Laval (1,96), comparable à celui du Mans (2,33)

… Malgré la présence de besoins non couverts :

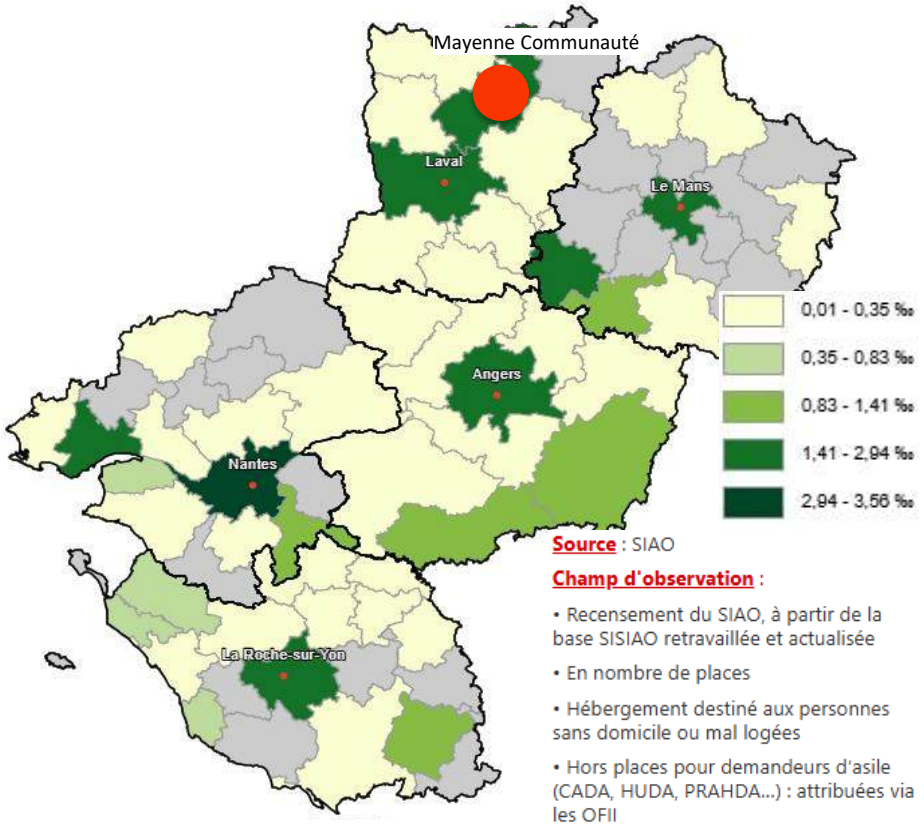
Le public avec animaux

« Il n'existe pas de solution pour les **personnes avec des animaux** au niveau départemental » *Etat*

Santé mentale

« Beaucoup de profils que l'on reçoit ont des problèmes de santé mentale. Les places en hôpital baissent et nous n'avons pas les compétences pour les accompagner » *Copainville*

Taux d'équipement en hébergement d'urgence et d'insertion en 2022

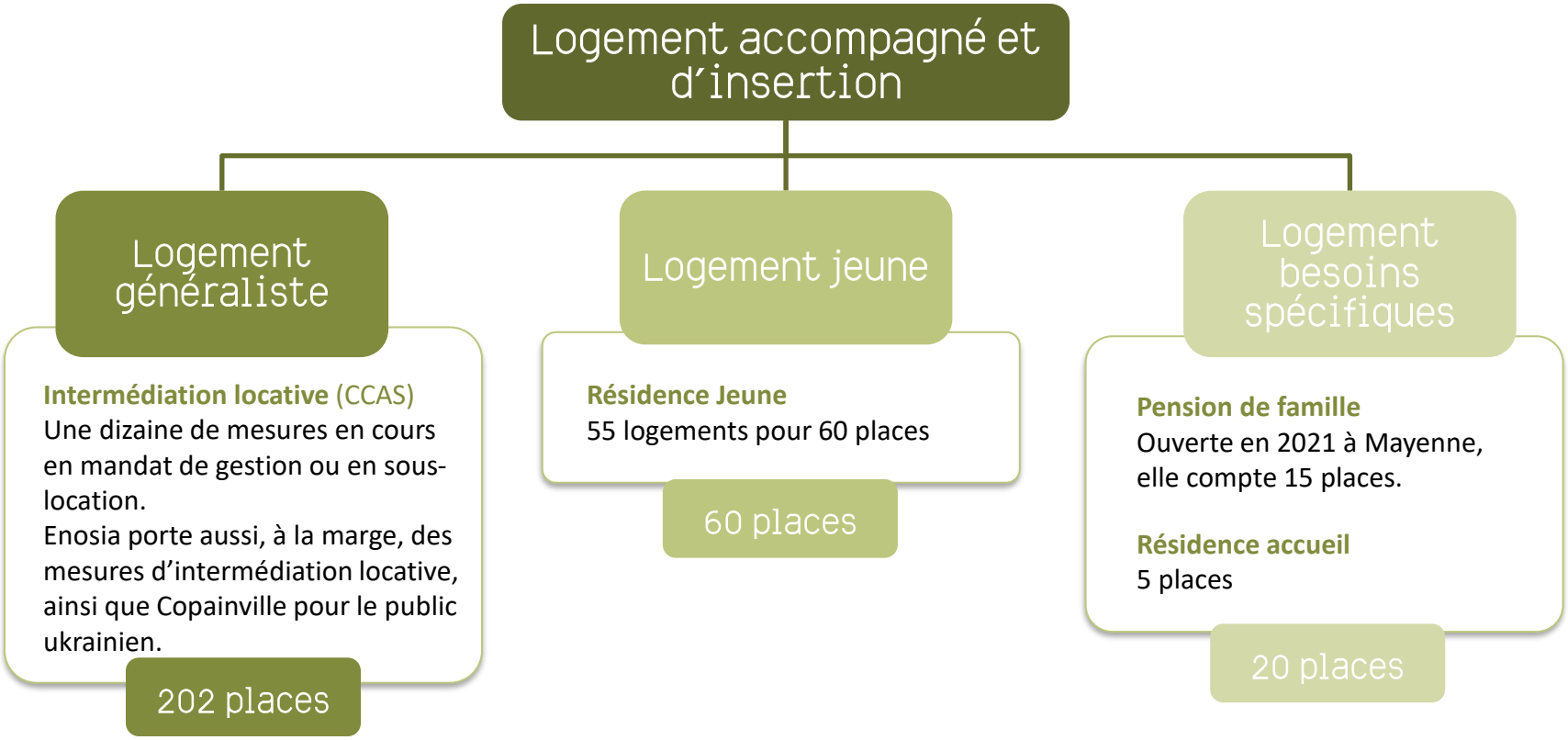


Source : SIAO

Champ d'observation :

- Recensement du SIAO, à partir de la base SISIAO retravaillée et actualisée
- En nombre de places
- Hébergement destiné aux personnes sans domicile ou mal logées
- Hors places pour demandeurs d'asile (CADA, HUDA, PRAHDA…) : attribuées via les OFII
- Hors dispositif "CHRS hors les murs"

Logement accompagné et d'insertion



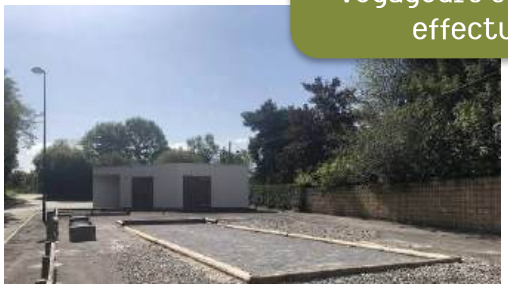
8. Les publics nécessitant des réponses spécifiques

8.6. Les gens du voyage

Les gens du voyage

Aire d'accueil de la Davière





Nouveau terrain de pétanque créé à la demande des voyageurs suite aux travaux effectués en 2023

26 emplacements

52 places

8 Logements adaptés en lisière

Réalisés en 2002, ils accueillent 2 propriétaires et 6 locataires. Il s'agit de bâti en dur, mais les logements ont le statut de terrains familiaux (une seule pièce, sans chambres).

Fonctionnement

L'aire est gérée par le CCAS de Mayenne. Elle ferme une partie de l'été (pour raison de congés et/ou de réalisation de travaux).

Occupation

L'aire est occupée par des voyageurs qui reviennent sur le territoire tous les ans. Une partie de la population est sédentarisée : 9 familles y ont séjourné depuis plus de 9 mois. Le taux d'occupation y est supérieur à 80%

Dires d'acteurs

« On voit de plus en plus de personnes en **demande de logement sédentaire**. Il y a un réel besoin à quantifier pour développer une nouvelle offre. » *Etat*

Dires d'acteurs

« Il y a un réel besoin sur les logements adaptés. Nous avons accompagné 5 familles dans leur demande l'année dernière. Il y a un très faible taux de turn over dans les logements existants » *MAPAV*

→ Une fermeture estivale qui peut entraîner des **ruptures de soins ou de contrats de travail**. En Nord Mayenne, aucun autre EPCI ne peut accueillir de voyageurs.

→ Une aire parfois **suroccupée en période hivernale**. Certaines familles qui y avaient leurs habitudes ne peuvent pas y revenir par manque de place.

→ Présence de petits groupes itinérants sur le territoire qui ne peuvent pas s'installer par **manque d'offre adaptée**

8. Les publics nécessitant des réponses spécifiques

8.7. Le logement des salariés

Logement des salariés : un enjeu mais plusieurs publics

Le logement des cadres

Le logement des cadres est un enjeu identifié mais **pas encore central dans les freins à l'installation.** Une tension apparaît sur certains biens :

- Logements temporaires ou de transition pour salariés nouvellement arrivés
- Pavillons de plain-pied attractifs
- Logements intermédiaires adaptés aux familles

« Certaines entreprises commencent à s'interroger sur leur rôle dans le logement de leurs salariés, mais cela reste isolé et peu organisé : achat de maisons pour les louer à ses salariés; acquisition d'un appartement à Marcillé-la-Ville pour faciliter l'installation de ses collaborateurs. Ce sont surtout les **entreprises locales à fort ancrage territorial** qui posent la question du logement »

« Il y a un vrai manque d'offre qualitative à destination des cadres. Le parc locatif est très peu développé. La problématique d'attractivité doit aussi être travaillée par l'offre de logement, qui aujourd'hui, n'attire pas. »
Service logement VM

Le logement des intérimaires et contrats courts

Le territoire est dépourvu de **solutions activables suffisamment rapidement** pour les personnes en emploi en **contrat court, avec accompagnement ou non.**

« De nombreuses entreprises interviennent via des appels d'offres sur des **chantiers ponctuels de courte durée**, ce qui crée une **demande de logements temporaires pour leurs ouvriers et techniciens**. Certaines initiatives intéressantes ont émergé pour accueillir ces travailleurs dans des conditions plus adaptées que l'hôtel : Mobilisation ponctuelle de gîtes ruraux et de logements touristiques »

« Il y a un réel besoin non couvert actuellement pour **les personnes en intérim**, nombreuses sur le territoire » *Etat*
« Il y a beaucoup de recrutement de personnes extérieures au territoire en **intérim**, qui peuvent avoir des **parcours de vie chaotiques** et qui ont **besoin d'accompagnement**. » *Service logement VM*
« Nous n'avons pas de solution mobilisable rapidement, il y a beaucoup d'inertie dans la réponse apportée » Etat

Un projet de logements communaux temporaires
La Ville de Mayenne réfléchit à mettre à disposition 7 à 10 logements pour une durée de 3 à 4 mois pour le public en emploi court.

Les enjeux

Les enjeux du PLH 2026–2032

- **Des ambitions de développement à caler sur les besoins**
  - En fonction de **l'attractivité** du territoire en matière résidentielle mais également économique, d'accès, …
  - Au regard des **perspectives** sociodémographiques
  - En tenant compte de la **diversification** des profils de ménages, en termes de taille, de parcours résidentiel
  - Avec **agilité**, pour amortir au mieux les secousses liés aux aléas des contextes nationaux et internationaux

- **Un modèle de développement résidentiel** à interroger au regard des enjeux d'économie foncière et des opportunités offertes par le bâti existant

- **Une politique d'amélioration de l'habitat** à poursuivre, et amplifier, et adapter au nouveau cadre d'intervention défini à l'échelle nationale

- **Des contrastes territoriaux qui interrogent les équilibres** souhaitables et les marges de manœuvre d'intervention sur l'évolution de l'offre / d'adaptation des produits logements, mais aussi en termes de gouvernance et de partenariat avec les opérateurs

- Une montée en puissance de certains profils (personnes seules et familles monoparentales, seniors, jeunes, actifs, publics précaires) qui **nécessitent des réponses adaptées** dans le cadre du nouveau PLH

- **L'animation du PLH** : une dimension cruciale de réussite du PLH, pour mettre en œuvre, atteindre les objectifs visés et corriger les dysfonctionnements identifiés dans le diagnostic.
  - Des moyens humains étoffés : un contexte plus propice à la réalisation et à la réussite du futur PLH

groupereflex_
Adeus, Marseille
>Cérur, Rennes
NovaScopia, Paris
Place, Bordeaux & Toulouse
Trajectoires, Lyon
www.groupe-reflex.org

CÉRUR_
écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

CERUR 1 rue Michel Gérard - 35200 Rennes Tél : 33 (0)2 99 50 70 22 Fax : 33 (0)2 99 53 13 60

Programme Local de l'Habitat (PLH) 2027 – 2032

Document d'orientations stratégiques

Septembre 2025

Sommaire

Rappel des tendances et des éléments de référence qui cadrent la réflexion sur les orientations du PLH *Page 3*

Les ambitions de développement quantitatif de l'offre nouvelle *Page 7*

Les orientations qualitatives *Page 14*

- Orientation n°1 : Amplifier l'amélioration du bâti existant pour (re)donner envie de vivre dans les centres bourgs et cœurs de villes *Page 16*
- Orientation n°2 : Faire évoluer le modèle de développement résidentiel par une stratégie foncière et urbaine *Page 24*
- Orientation n°3 : Adapter l'offre d'habitat aux évolutions sociodémographiques : améliorer la mixité sociale et la réponse aux publics cibles *Page 29*
- Orientation n°4 : Améliorer la gouvernance et l'animation du PLH *Page 35*

- Rappel des tendances et des éléments de référence qui cadrent la réflexion sur les orientations du PLH

Enjeux à relever dans le nouveau PLH

La phase de diagnostic a permis de faire émerger plusieurs enjeux structurants, qui constituent les fondements de la stratégie habitat de Mayenne Communauté. Ces enjeux sont intégrés aux orientations stratégiques, avec pour objectif de répondre aux besoins identifiés sur le territoire et de guider les actions à mettre en œuvre au cours des prochaines années :

Des contrastes territoriaux qui interrogent les équilibres souhaitables et les marges de manœuvre d'intervention sur l'évolution de l'offre / d'adaptation des produits logements, mais aussi en termes de gouvernance et de partenariat avec les opérateurs

- L'emploi est fortement concentré sur trois communes : les communes de Mayenne, Martigné-sur-Mayenne et Lassay-les-Châteaux regroupent près de 80 % des emplois du territoire et la ville de Mayenne représente à elle seule 58 % des emplois.
- La ville de Mayenne montre des signes de reprise démographique et reste très active dans la production de logements. Toutefois, elle ne parvient pas à attirer durablement de nouveaux habitants, ce qui révèle une fragilité structurelle aux répercussions sur l'ensemble du territoire.
- Après une période de fort développement dans les années 2000, les communes rurales connaissent aujourd'hui une baisse significative de leur population, illustrant un affaiblissement de leur attractivité.
- Le secteur sud à proximité de Laval, apparaît comme le moteur de l'attractivité du territoire, bénéficiant d'une dynamique plus positive en matière de population et d'habitat.
- Le secteur nord est confronté à une vacance de logements importante et durable. Il cumule également des fragilités sociodémographiques, avec une population vieillissante et des ménages aux revenus modestes.

> La question des équilibres territoriaux est au cœur de la nouvelle politique habitat : elle se traduira dans la déclinaison des ambitions et des modalités de développement résidentiel (volume, répartition construction neuve / intervention sur le bâti existant, mixité sociale).

Une politique d'amélioration de l'habitat à poursuivre, et amplifier, et adapter au nouveau cadre d'intervention défini à l'échelle nationale : Malgré les actions déjà engagées en faveur de la réhabilitation du parc de logements, des enjeux demeurent

- Alors qu'un logement en étiquette énergétique C représente une consommation moyenne de 120 kWh/m²/an pour un coût de l'ordre de 1200 € par an et génère 1400 kg de CO2 par an, un logement en catégorie F consomme 400 kWh/m²/an pour un coût de l'ordre de 2800 € par an et génère 4800 kg de CO2 par an : autrement dit, un logement énergivore coûte cher au ménage et à la planète.
- Sur le territoire de Mayenne Communauté, de nombreux ménages ont des revenus modestes (la moitié des personnes seules disposent d'un revenu mensuel inférieur à 1665 € / UC et la moitié des couples avec enfants ont un revenu mensuel inférieur à 1928 € / UC). Or, plus de la moitié du parc demeure énergivore, ce qui engendre un impact significatif sur le budget des ménages, mais également sur le climat, en raison des émissions de gaz à effet de serre associées.
- Par ailleurs, des situations de mal logement persistent, souvent complexes à identifier et à traiter, affectant durablement la qualité de vie des habitants.
- L'absence de syndic dans près de la moitié des copropriétés renforce la vulnérabilité de ce parc de logement, entravant une gestion efficace et freinant l'engagement de projets collectifs de rénovation.

> La politique de rénovation du bâti existant demeure un enjeu fort pour le nouveau PLH.

Un décalage entre l'offre et la demande de logements

- Les objectifs de construction fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) ne sont pas atteints. Pourtant, la consommation d'espace reste élevée, sans que cela ne se traduise par un gain de population ou une augmentation du nombre de ménages.
- La population se stabilise, voire diminue, à l'exception des personnes âgées, dont le nombre est en hausse. Cependant, leurs conditions d'habitat ne sont pas toujours adaptées à leurs besoins spécifiques, ce qui soulève des enjeux en matière de logement accessible et adapté au vieillissement.
- Le parc est majoritairement composé de grands logements, alors que le nombre moyen de personnes par logement diminue et que les ménages composés d'une seule personne sont de plus en plus nombreux. Cette évolution rend le parc existant peu adapté aux réalités sociales actuelles.
- La demande de logement social reste particulièrement forte. Les délais d'attente s'allongent, tandis que les opérateurs rencontrent des difficultés, ou ne souhaitent plus intervenir sur l'ensemble du territoire, limitant ainsi l'offre disponible.
- Le marché du neuf est très sélectif et souvent inadapté aux revenus d'une large part des ménages locaux. Cette situation freine l'accès à la propriété pour de nombreux habitants.
- La politique de l'habitat centrée sur la création de lotissements pavillonnaires en accession à la propriété pour des jeunes familles n'a plus de sens dans le contexte actuel : le territoire dispose déjà d'un parc de logements adapté à l'accueil de familles propriétaires

> Face aux besoins existants, la politique habitat doit travailler et porter ses efforts sur les enjeux suivants :

- Poursuivre, voire amplifier, l'amélioration du parc existant pour préserver / accroitre son attractivité, sa capacité à répondre aux besoins, et pour prendre part aux enjeux climatiques
- Fidéliser la population existante, pour éviter qu'elle quitte le territoire faute de logements adaptée à ses besoins : diversifier l'offre pour permettre la réalisation des parcours résidentiels
- Répondre aux besoins des populations qui augmentent mais qui ne disposent pas d'offre adaptée à leurs besoins sur le territoire, en particulier les personnes âgées

Un modèle de développement résidentiel à interroger au regard des enjeux d'économie foncière et des opportunités offertes par le bâti existant

- Le développement du territoire de Mayenne Communauté au cours des dernières années s'appuie fortement sur la création d'opérations d'habitat pavillonnaire en extension urbaine. Parallèlement, le territoire compte de nombreux bâtis vacants, avec des poches de vacance ancrées sur certains secteurs, notamment dans certains centres bourgs.
- Dans un contexte de gestion économe du foncier et d'objectif de Zéro Artificialisation Nette visé par la loi Climat et résilience, le PLH est l'occasion de faire évoluer ce modèle de développement résidentiel.

L'animation du PLH : une dimension cruciale de réussite du PLH, pour mettre en œuvre, atteindre les objectifs visés et corriger les dysfonctionnements identifiés dans le diagnostic.

- Les moyens humains dédiés à la politique de l'habitat au sein de la Communauté de Communes ont été étoffés. Cela crée un contexte plus propice à la réalisation et à la réussite du nouveau PLH.

Une triple entrée pour définir la stratégie habitat

Traduction des ambitions définies par les élus du territoire

- **Dans le cadre du SCoT**
- **A l'échelle de Mayenne Communauté (PLUI, plan stratégique, PCAET)**
- **A l'échelle des communes spécifiques : PVD** (Mayenne et Lassay les Châteaux), **Villages d'avenir** (Le Horps, St Georges Buttavent, Commer, La Chapelle au Riboul)

Répondre aux enjeux mis en évidence à travers le diagnostic

Intégrer les attentes des partenaires (enjeux de l'Etat, orientations du PD2H du CD53)

Objectifs quantitatifs
(offre neuve, interventions sur le parc existant)

Orientations qualitatives
(réponses aux besoins des publics)

Les ambitions de développement quantitatif de l'offre nouvelle

Un objectif de production de logements à réinterroger dans le cadre du PLH au regard de la production récente ?

L'évaluation du SCoT de Mayenne Communauté a confirmé la pertinence des objectifs fixés dans le PADD, notamment en matière de production de logements, avec un objectif de 167 logements par an, dont 10 % issus de la remise sur le marché de logements vacants. Les élus ont en effet exprimé leur volonté de maintenir les ambitions du document en vigueur, tout en l'adaptant aux exigences de la loi Climat & résilience par le biais de modifications simplifiées.

Néanmoins, le SCoT est un document de planification stratégique à long terme (plus de 15 ans) alors que le PLH définit les priorités du territoire en matière d'habitat pour une durée de six ans. L'enjeu est donc d'ajuster les ambitions de développement aux besoins réels du territoire, en tenant compte de :

- **Son attractivité résidentielle et économique**
- **Des perspectives d'évolution socio-démographiques**
- **De la diversité des profils de ménages en termes de parcours résidentiel**
- **De la nécessité d'agilité face aux aléas nationaux et internationaux.**

154 → **92 %**

logements autorisés en moyenne par an entre 2018 et 2023

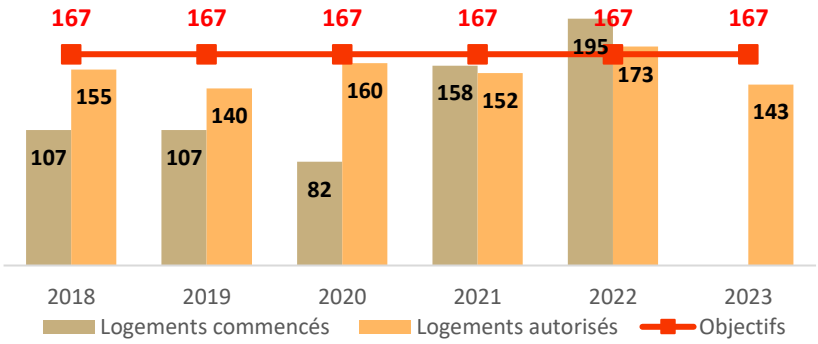
De l'objectif fixé par le PLH est atteint en décembre 2023

130 → **78 %**

logements commencés en moyenne entre 2018 et 2022

De l'objectif fixé par le PLH est atteint en décembre 2022

Nombre de logements produits selon l'objectif du PLH 2018-2024 *(Cérur, source SITADEL)*



Porter à connaissance de l'Etat (extrait):

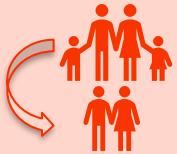
Or, sur la période 2018-2023, 777 logements, soit 129 en moyenne par an, ont été mis en chantier (source SITADEL2), ce chiffre est inférieur aux objectifs fixés dans le PLH mais nettement supérieur à l'hypothèse haute d'OTELO.

Ce point est central et devra faire l'objet d'une analyse attentive lors de l'élaboration du PLH pour définir un objectif de réalisation de logements prenant en compte les ambitions de développement du territoire et le fonctionnement des marchés immobiliers pour aboutir à un objectif le plus réaliste possible.

Regard rétrospectif : à quoi a servi la production de logements entre 2016 et 2022 ?

Bilan de la production de logements sur la période 2016–2022 : 132 logements par an

BESOINS



Desserrement

- 2016-2022 : (2,22 personnes / ménage en 2016, 2,16 en 2022), soit -0,46% par an : besoin de **77 logements par an**



Hausse du parc **vacant**

- 2016-2022 : **40 logements par an**



Disparition de logements (démolition, changement de destination, …)

- 2016-2022 : **15 logements par an**

REPONSES



Construction neuve

- **112 logements par an** 2016-2022



Baisse de population

- 2016-2022 : **-0,08% par an** (36 792 habitants en 2016, 36612 en 2022, -180 habitants par rapport à 2016) : remise sur le marché de **14 logements par an**



Baisse des **résidences secondaires** :

- 2016-2022 : 6 logements par an

→ Sur la période du précédent PLH, 132 logements ont été produits chaque année sur le territoire de Mayenne Communauté : 112 par la construction neuve, 14 par la libération de logements liée à une baisse de population, et 6 par la transformation de résidences secondaires en résidences principales.

→ Cette production a permis de répondre aux différents besoins : le desserrement des ménages a généré un besoin de 77 logements, 15 logements ont disparu (démolition ou changement de destination), et la hausse de la vacance a engendré un besoin de 40 logements supplémentaires.

Le desserrement des ménages et la baisse démographique observée sur cette période se traduisent par une évolution dans la répartition des besoins en logements. Alors que la dynamique démographique représentait plus de 40 % des besoins jusqu'en 2013, elle est devenue, sur la période récente, un facteur de libération de logements en lien avec la perte d'habitants.

Regard prospectif : hypothèses retenues pour le PLH 2027-2032

BESOINS

Hausse de la population

- **+0,5% par an : 89 logements par an**

Desserrement

- 2,11 personnes / ménage en 2032 (2,16 en 2022) : besoin de **39 logements par an**

Disparition de logements (démolition, changement de destination, …)

- **15 logements par an**

REPONSES en logements

Remise sur le marché de logements vacants

- **10 logements par an**

Production de logements dans le bâti existant (transformation de résidences secondaires, division, changement de destination, …,)

- **15 logements**

Construction neuve

- **118 logements par an**

Au regard des hypothèses retenues,
objectif PLH 2027-2032 : produire 128 logements par an,
soit 768 logements sur la période du PLH 2027-2032
= Un effort de 3,92 logements produits entre 2027-2032 pour 100 logements existants en 2022

- L'esprit du scénario vise à relancer la **dynamique démographique** (0,5%/an) et à poursuivre **la réduction de la taille moyenne des ménages , mais de manière moins marquée que ce que le territoire a connu ces dernières années.** La volonté des élus de renouveler la population familiale contribuera à ralentir le desserrement des ménages et à favoriser une augmentation du nombre d'habitants. Par ailleurs, le territoire de Mayenne Communauté est aujourd'hui l'un des secteurs du département qui perd le moins d'habitants.
- **Le scénario prévoit également de poursuivre la mobilisation du bâti existant pour répondre aux besoins en logement, notamment par la remise sur le marché de logements vacants.** La hausse de la vacance, moins forte que celle observée lors de la période précédente, crée des conditions plus favorables à l'hypothèse de diminution de la vacance retenue par les élus
- Enfin, le scénario **intègre le changement de modèle imposé par les enjeux environnementaux et climatiques**, notamment à travers la loi Climat & résilience, qui fait évoluer le développement résidentiel.

Quelle sectorisation ?

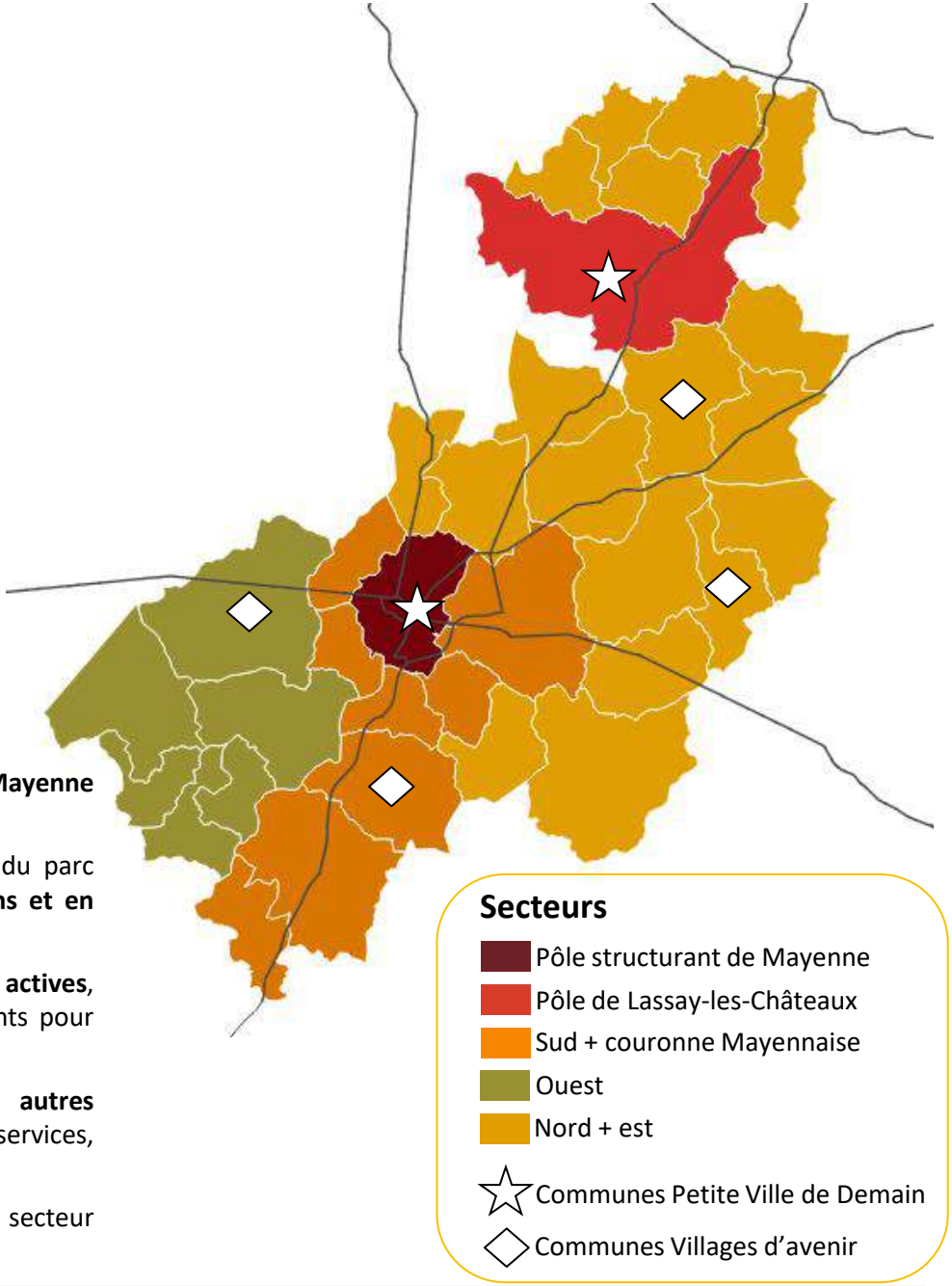
Au-delà de répondre aux attentes de l'Etat, sectoriser les objectifs du PLH permet de prendre en compte plusieurs enjeux :

- Répondre aux souhaits individuels des communes
- Prendre en compte les réalités de marchés (enjeu économique)
- Favoriser l'équilibre territorial (enjeu de solidarités et de cohérence) : décliner le PLH en fonction des particularités locales, corriger les déséquilibres

Cette sectorisation pour le PLH regroupe des communes qui présentent des similitudes et des enjeux communs. Elle prend en compte les indicateurs récents reflétant les dynamiques à l'œuvre sur le territoire (nombre d'habitants, évolution de la croissance démographique, indice de jeunesse, part de logements vacants, taux de construction 2018-2022, niveau de revenu médian), avec un développement contrasté des communes selon leur position géographique au sein de l'EPCI. Cette approche statistique a été croisée avec la parole des élus pour ajuster la sectorisation.

Les principes retenus pour sectoriser les objectifs du PLH de Mayenne Communauté sont :

- Sur la base de l'objectif intercommunal (produire 3,92% du parc existant), **différencier les secteurs en fonction des besoins et en fonction des équilibres territoriaux souhaités**
- La nécessité de **maintenir / développer des centralités actives**, condition d'une offre d'équipements et services structurants pour tout le territoire
- Garantir la **cohérence entre équilibre de l'habitat et autres politiques d'aménagement** : économie, mobilités, services, environnement, …
- Permettre le renouvellement démographique de chaque secteur pour **éviter la perte de population**



Quelle répartition entre secteurs ?

Ville de Mayenne : un taux d'effort plus élevé que la moyenne de l'EPCI car elle concentre 70% des emplois, et pour conforter son rôle de ville centre également du point de vue résidentiel, tout en rééquilibrant par rapport à la période récente, pour éviter une concentration trop forte : 4,6%.

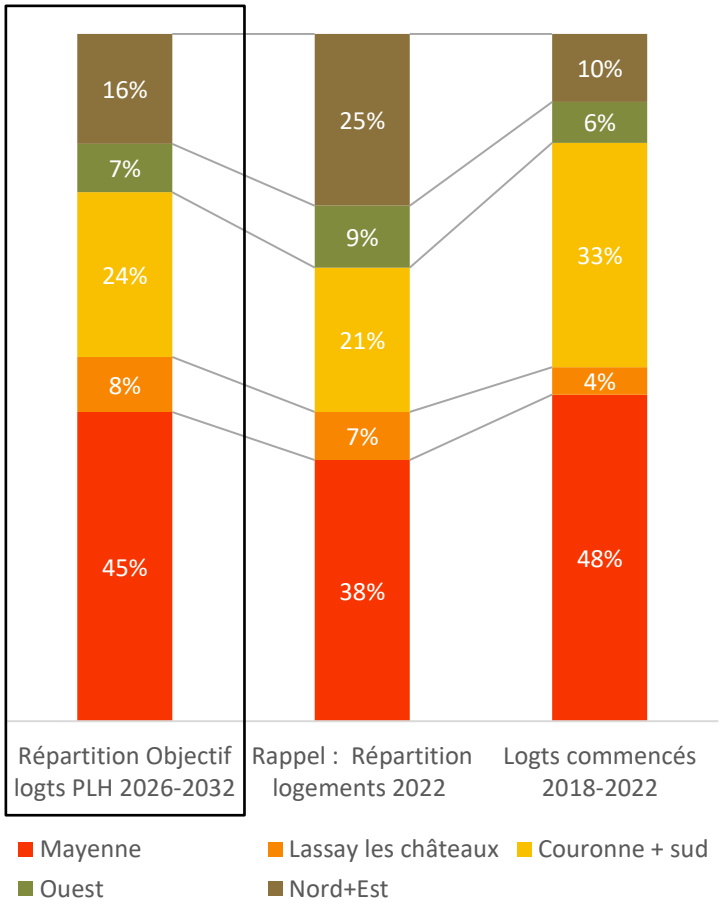
Lassay les Châteaux : un taux d'effort un peu supérieur à la moyenne de l'EPCI pour renforcer son rôle de polarité pour le bassin de vie au nord du territoire : 4,5%.

Couronne mayennaise et secteur sud : un taux d'effort un peu supérieur à la moyenne EPCI pour accompagner l'attractivité du secteur (porte d'entrée sur le territoire) tout en veillant à un bon équilibre avec les autres secteurs : 4,5%.

Secteur ouest : un taux d'effort intermédiaire, tenant compte du poids du secteur dans le territoire et de la dynamique de marché : 3,5%.

Secteur Nord et Est : un taux d'effort moins soutenu que la moyenne de l'EPCI car le marché immobilier est peu actif, tout en veillant à garantir a minima le renouvellement des populations (lutter contre la perte de population) et éviter le décrochage (renforcer son poids dans le territoire par rapport à la période récente) : 2,5%.

Au-delà de la répartition des objectifs chiffrés de production de logements, la troisième phase de PLH consacrée au programme d'actions veillera à **adapter la boite à outils et les moyens aux enjeux des différents secteurs.**



	Objectif taux de production par rapport au nb de logts existants	Objectif logts PLH 2027-2032	Répartition Objectif logts PLH 2027-2032	Rappel : Nb logements 2022	Rappel : Répartition logements 2022	Logts commencés 2018-2022	Logts commencés 2018-2022
Mayenne	4,6%	346	45%	7 520	38%	312	48%
Lassay les châteaux	4,5%	62	8%	1 386	7%	25	4%
Couronne + sud	4,5%	188	24%	4 171	21%	212	33%
Ouest	3%	51	7%	1 687	9%	37	6%
Nord+Est	2,5%	121	16%	4 850	25%	63	10%
EPCI	**3,92%**	**768**	**100%**	**19 614**	**100%**	**649**	**100%**

Constatant ces tendances, quelles priorités pour la politique habitat pour chacun de ces secteurs ?

Secteur	Nombre de logements 2022	Nombre de logements vacants 2022	Taux de logements vacants 2022	Evolution de la vacance entre 2016 et 2022	Potentiel de logements vacants à remettre sur le marché pour répondre aux besoins
Ville de Mayenne	7 520	861	11%	+ 30%	**Elevé**
Lassay-les châteaux	1 386	210	15%	0%	**Elevé**
Couronne + sud	4 171	208	5%	- 11%	**Nul**
Ouest	1 687	138	8%	- 7 %	**Faible**
Nord + Est	4 850	598	12%	+ 15%	**Moyen**
Mayenne Communauté	19 614	2 014	10%	+14%	

Face aux disparités constatées en matière de vacance des logements au sein de Mayenne Communauté, le PLH différencie les objectifs de remise sur le marché de logements vacants selon les spécificités de chaque secteur.

- La Ville de Mayenne et Lassay-les-Châteaux présentent des taux de vacance élevés (respectivement 11 % et 15 %), avec une forte progression depuis 2016 pour Mayenne, ce qui justifie une mobilisation prioritaire.
- Le secteur Nord + Est, avec un taux de vacance de 12 % en hausse, représente un enjeu intermédiaire, avec un potentiel moyen de logements pouvant contribuer à répondre aux besoins.
- À l'inverse, les secteurs de la Couronne Sud et de l'Ouest affichent une vacance en baisse, suggérant un potentiel faible pour l'Ouest et nul pour la Couronne Sud.

Les orientations qualitatives

Synthèse des orientations du PLH

ORIENTATION 1

Amplifier l'amélioration du bâti existant pour (re)donner envie de vivre dans les centres bourgs et cœurs de villes

- 1.1 Poursuivre la réhabilitation du parc HLM
- 1.2 Accentuer la politique de rénovation du parc privé existant
- 1.3 Définir une stratégie intercommunale pour gérer le parc locatif communal
- 1.4 Elargir la politique d'amélioration du parc existant pour renforcer son attractivité

ORIENTATION 2

Faire évoluer le modèle de développement résidentiel par une stratégie foncière et urbaine

- 2.1 Centrer la production de logements sur le bâti ancien en prenant appui sur deux leviers essentiels
- 2.2 Compléter la réponse aux besoins en logements par des extensions urbaines sélectionnées et qualitatives

ORIENTATION 3

Adapter l'offre d'habitat aux évolutions sociodémographiques : améliorer la mixité sociale et la réponse aux publics cibles

- 3.1 Développer une politique du logement social adaptée aux évolutions de contexte, nouveaux enjeux et nouvelles obligations
- 3.2 Apporter des réponses aux publics cibles

ORIENTATION 4

Améliorer la gouvernance et l'animation du PLH

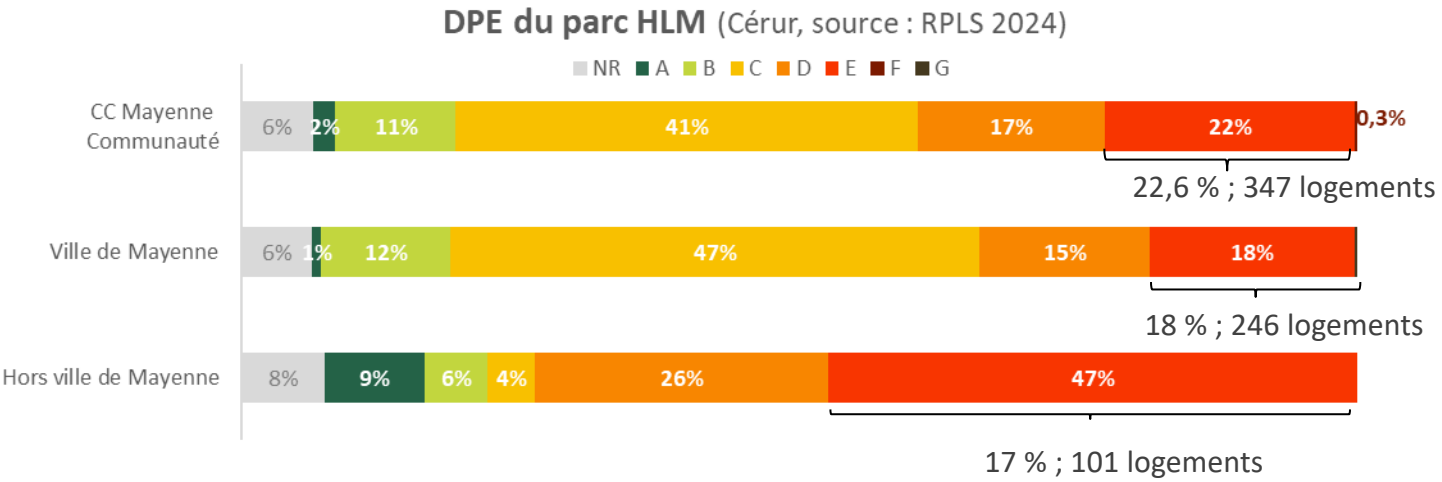
- 4.1. Garantir l'appropriation du PLH par les communes
- 4.2. Poursuivre et renforcer les partenariats
- 4.3. Suivre, observer et évaluer le PLH
- 4.4. Informer, communiquer, sensibilisation les habitants

Orientation 1

Amplifier l'amélioration du bâti existant pour (re)donner envie de vivre dans les centres bourgs et cœurs de villes

1.1. Poursuivre la réhabilitation du parc HLM

CONTEXTE



100%

Du **parc social antérieur à 1976** est sur la commune de **Mayenne** (425 logements sur un total de 1321, soit **32%)**

27

logements locatifs sociaux avec les abords du logement accessibles et le logement adapté aux fauteuils roulants

Soit 1,8% du parc, contre 5,4% pour le département

Parmi les 6 % de logements sociaux que compte Mayenne Communauté, certains présentent des enjeux majeurs en matière de rénovation énergétique. En effet, bien que 52 % des logements affichent une excellente performance énergétique (DPE A ou B), 22 % sont considérés comme énergivores (DPE F ou E), exposant ainsi leurs occupants à un risque de précarité énergétique, avec des factures élevées, voire le renoncement au chauffage face à des dépenses trop importantes.

La commune de Mayenne regroupe l'intégralité du parc social construit avant 1976 (425 logements). Pourtant, les logements situés en ville présentent une meilleure performance énergétique que ceux des communes rurales : seuls 18 % affichent un DPE F ou E, contre 47 % hors de la ville-centre. Cette différence s'explique en partie par la typologie urbaine (les logements collectifs, plus fréquents en ville, sont souvent mieux isolés que les maisons individuelles, majoritaires en zone rurale) et par les rénovations déjà réalisées à Mayenne.

L'adaptation du parc social aux personnes en situation de handicap constitue également un enjeu pour le territoire de Mayenne Communauté, car elle demeure insuffisante : seulement 1,8 % des logements sont accessibles aux fauteuils roulants, contre 5,4 % à l'échelle départementale.

1.1. Poursuivre la réhabilitation du parc HLM

ORIENTATION STRATEGIQUE

Améliorer la performance énergétique du parc social

Dans une logique d'amélioration du cadre de vie et d'engagement dans la transition énergétique, le Programme Local de l'Habitat (PLH) ambitionne de renforcer significativement la performance énergétique du parc social. Les efforts seront prioritairement concentrés sur les logements les plus énergivores, identifiés comme prioritaires dans le diagnostic.

L'objectif fixé est d'éradiquer les logements classés F et réduire de moitié le nombre de logements classés E d'ici la fin des six années du PLH, soit passer de 347 à 174 logements. Cet objectif s'inscrit dans une démarche ciblée, avec une attention particulière portée à la ville de Mayenne, qui concentre à elle seule 246 logements concernés (source RPLS). Les interventions porteront sur des travaux d'isolation, de rénovation thermique, et de modernisation des équipements énergétiques.

Renforcer l'adaptation du parc HLM au vieillissement et aux besoins spécifiques

En parallèle, le PLH prévoit de renforcer l'adaptation du parc HLM aux besoins liés au vieillissement de la population et aux situations de handicap. L'objectif est de porter à 5 % la part de logements adaptés, contre 2 % actuellement. Cela représente 76 logements supplémentaires à aménager pour répondre aux exigences d'accessibilité et de confort des personnes âgées ou en situation de handicap.

Poursuivre les interventions sur les quartiers fragiles de la ville de Mayenne

Enfin, les interventions sur les quartiers fragiles de la ville de Mayenne seront poursuivies, dans une logique de revalorisation urbaine et de cohésion sociale. Ces actions visent à améliorer l'attractivité des quartiers et lutter contre les phénomènes de précarité et d'exclusion.

1.2. Accentuer la politique de rénovation du parc privé existant

CONTEXTE

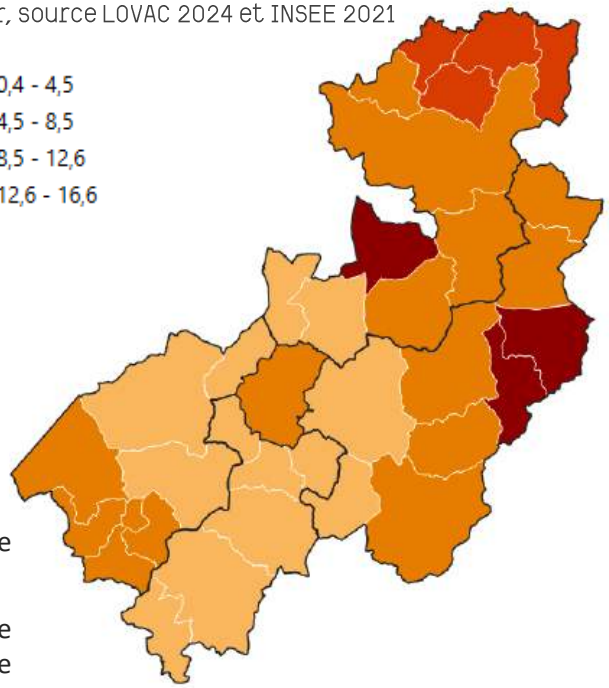
3% Résidences principales du parc privé, sont potentiellement indignes, soit 426 logements

15% Des ménages sont en situation de précarité énergétique dans leur logement

50% Des copropriétés ne possèdent pas de syndic sont énergivores

53% Des logements sont énergivores (classes DPE E, F ou G)

Part de logements vacants depuis plus de 2 ans (%)
Cérur, source LOVAC 2024 et INSEE 2021



Le diagnostic du parc privé révèle des enjeux importants en matière de qualité de l'habitat et de performance énergétique.

- Environ 3 % des résidences principales, soit 426 logements, sont considérées comme potentiellement indignes, soulevant des problématiques de salubrité et de sécurité dans le logement
- 53 % des logements présentent une problématique énergétique avec un classement DPE en E, F ou G. Cette situation concerne également les copropriétés dépourvues de syndic dont la moitié sont énergivores, ce qui illustre le lien entre gouvernance immobilière et dégradation énergétique. La précarité énergétique touche ainsi 15 % des ménages, traduisant une difficulté à maintenir un confort thermique acceptable sans surcoût financier.
- La vacance des logements depuis plus de deux ans est également significative dans certains secteurs, comme le montre la carte ci-dessus. Les communes les plus concernées se situent au nord du territoire, avec des taux de vacance supérieurs à 8,5 %. Ces situations peuvent refléter une faible attractivité résidentielle ou des logements inadaptés aux besoins actuels.

Bien que des politiques d'amélioration de l'habitat soient en place depuis longtemps sur le territoire, les outils coercitifs restent peu mobilisés, limitant l'impact des actions publiques sur les logements vacants ou dégradés.

1.2. Accentuer la politique de rénovation du parc privé existant

ORIENTATION STRATEGIQUE

Favoriser la rénovation du parc existant avec des dispositifs incitatifs

Face aux enjeux identifiés dans le parc privé, il est essentiel de renforcer la politique de rénovation de l'habitat, notamment en mobilisant des dispositifs incitatifs adaptés pour lever les freins financiers, techniques et administratifs. Cette politique pourra **s'appuyer sur le Pacte territorial France Rénov'**, **pour déployer un Service Public de la Rénovation de l'Habitat** adapté aux spécificités des ménages et aux problématiques du territoire. L'objectif est **d'accompagner efficacement les ménages** dans leurs projets de rénovation en simplifiant les démarches et en proposant un conseil neutre et indépendant. Par ailleurs, il convient **d'adapter en continu les dispositifs d'aide et d'accompagnement**, en tenant compte des évolutions des politiques nationales afin de garantir l'efficacité des dispositifs.

Structurer une réponse intercommunale à la dégradation du bâti

La lutte contre la dégradation du bâti nécessite une approche coordonnée à l'échelle intercommunale. Il s'agit de mutualiser les moyens et l'ingénierie pour permettre aux communes, en particulier les plus petites, **d'agir efficacement face à la dégradation de l'habitat**. Cette stratégie peut passer par la mise en place d'outils partagés et par un **soutien renforcé aux maires dans l'exercice de leurs pouvoirs de police en matière d'habitat**. L'accompagnement des élus permettra, notamment de faciliter le recours aux outils juridiques existants (arrêtés de mise en sécurité, procédures d'insalubrité, etc.)

Amplifier la lutte contre l'habitat dégradé, y compris via les outils coercitifs

Le PLH prévoit également **d'amplifier les actions coercitives** contre l'habitat indigne ou vacant, en mobilisant notamment **les outils réglementaires** : arrêtés de mise en sécurité, procédures d'insalubrité, permis de louer, taxe sur les logements vacants. L'objectif est d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché les logements vacants ou à rénover les biens dégradés. **Une attention particulière doit être portée aux centralités**, afin de renforcer leur attractivité résidentielle et prévenir leur dévitalisation.

1.3. Définir une stratégie intercommunale pour gérer le parc locatif communal

CONTEXTE

325

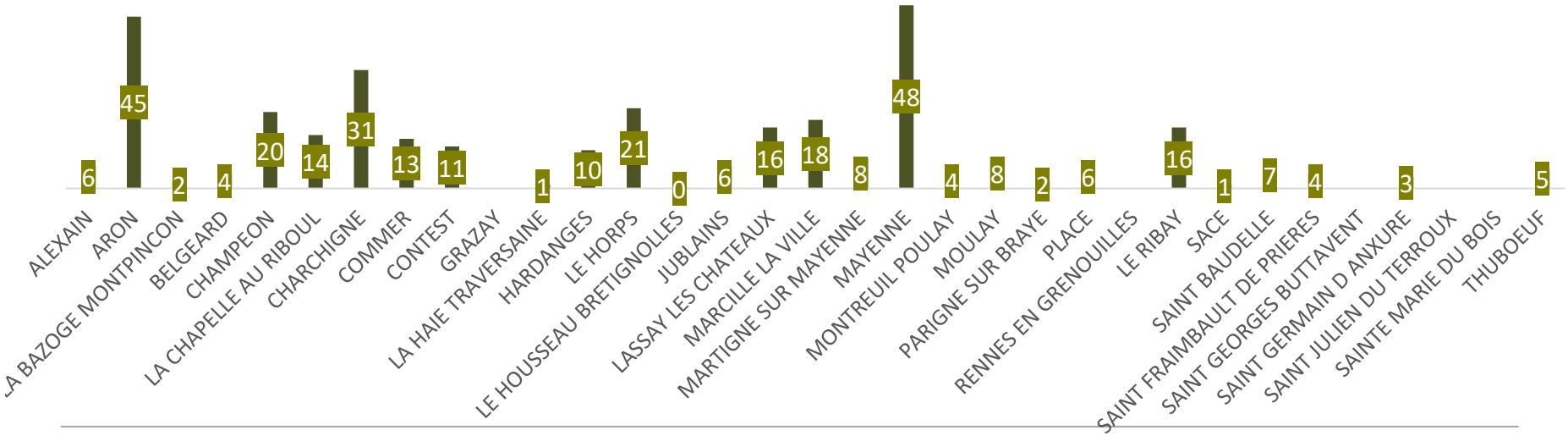
Logements communaux sur le territoire de Mayenne Communauté

Le territoire de Mayenne Communauté compte 325 logements communaux, répartis de manière inégale entre les communes, avec une concentration particulièrement importante à Mayenne (48 logements), Aron (45), La Chapelle-au-Riboul (31) et Le Horps (21). Ce parc, majoritairement géré par les communes ou par le service Logement pour la ville de Mayenne, constitue une réponse essentielle aux besoins de ménages modestes et aux situations spécifiques, qui ne trouvent pas de réponse dans le parc locatif HLM.

Ce patrimoine, parfois fragile et vieillissant, nécessite cependant des interventions de réhabilitation qui se heurtent à plusieurs freins, notamment la faible mobilité des occupants, souvent installés depuis longtemps. Cette situation appelle à une réflexion intercommunale sur la gestion de ces logements, en particulier pour accompagner les petites communes et favoriser la réhabilitation du parc. Une réflexion a déjà été amorcée par l'intercommunalité, mais elle mérite d'être poursuivie et élargie pour répondre pleinement aux enjeux identifiés.

Nombre de logements communaux par commune

Source : Mayenne Communauté



1.3. Définir une stratégie intercommunale pour gérer le parc locatif communal

ORIENTATION STRATEGIQUE

Élaborer un plan stratégique de patrimoine locatif communal

Afin de pérenniser un parc essentiel à l'accueil des ménages modestes, le PLH prévoit l'élaboration d'un plan stratégique de patrimoine. L'objectif de ce plan est de fournir une feuille de route intercommunale sur les interventions à mener et leur programmation dans le temps. In fine, le but est d'améliorer et adapter le parc de logements communaux pour garantir une offre de logements répondant aux besoins locaux.

Concrètement, il s'agira, d'une part, de **réaliser un état des lieux** précis du patrimoine communal existant pour qualifier précisément les caractéristiques du parc (typologie, état, performance énergétique, occupation, etc.). Cette analyse permettra **d'identifier les besoins en réhabilitation**, en adaptation et en mise aux normes. Sur cette base, **les interventions seront priorisées en ciblant les logements les plus dégradés**, énergivores ou inadaptés.

Développer le parc locatif communal

Le PLH porte une ambition de développement du parc locatif communal, en complémentarité avec le parc social, afin de **répondre aux besoins en logements à loyers accessibles**. En effet, certaines communes peinent à produire du logement HLM faute d'opérateur.

Pour accompagner cette dynamique, l'intercommunalité s'engage à **appuyer les communes**, en particulier les plus petites, par la **mise à disposition d'une ingénierie dédiée**. Ce soutien technique portera sur la réalisation d'études de faisabilité, le montage de projets, la mobilisation des financements et l'activation des dispositifs d'aide disponibles. L'objectif est de faciliter la mise en œuvre des projets et d'inscrire le parc communal comme une alternative pertinente pour répondre localement aux besoins des ménages modestes.

1.3. Définir une stratégie intercommunale pour gérer le parc locatif communal

CONTEXTE

67% Des ménages sont des personnes seules ou des couples sans enfant

10% des résidences principales de Mayenne Communauté ont 1 ou 2 pièces seulement

84% des résidences principales sont sou-occupées, dont 35,5% en sous-occupation très accentuée

50% des copropriétés ne possèdent pas de syndic

Certaines communes souffrent d'une perte de dynamisme, entraînant parfois de la vacance et une dégradation du bâti. Cette situation impacte notamment l'attractivité des centres-bourgs et accentue le risque de dévitalisation des centralités, alors que ces dernières constituent un marqueur de l'histoire et du patrimoine bâti du territoire. Le PLH vise donc à préserver l'identité des communes et, en particulier, celle des centres-bourgs.

Par ailleurs, le parc de logements existant présente des caractéristiques inadaptées aux besoins contemporains : surfaces trop grandes, distribution des pièces peu fonctionnelle, absence d'espaces extérieurs. La sous-occupation est fréquente, notamment dans les logements anciens occupés par des ménages âgés, et certaines copropriétés fragiles montrent des signes de dégradation nécessitant un accompagnement spécifique.

À ces enjeux résidentiels s'ajoutent des défis environnementaux et sanitaires. Le parc immobilier ancien reste fortement énergivore, ce qui freine la transition vers un habitat durable en cohérence avec les objectifs du Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET). Par ailleurs, la qualité de l'air intérieur constitue un enjeu de santé publique, avec des risques liés au radon et à une ventilation insuffisante des logements.





1.4. Elargir la politique d'amélioration du parc existant pour renforcer son attractivité

ORIENTATION STRATEGIQUE

Préserver l'identité des communes et en particulier des centres-bourgs

Dans une logique de **valorisation des centralités et de préservation du caractère des communes**, le PLH prévoit de **renforcer la qualité architecturale et patrimoniale du bâti**. Il s'agit notamment de **mettre en valeur les façades et les éléments remarquables**, en lien avec l'histoire et l'identité locale, afin de **renforcer l'attractivité résidentielle des centres-bourgs**. Cette orientation vise à favoriser le dynamisme des centres-bourgs et à les rendre plus accueillants.

Améliorer les qualités d'usage du bâti existant

Le PLH vise par ailleurs à **améliorer les qualités d'usage du bâti existant**, en encourageant **la restructuration des logements** pour mieux répondre aux besoins contemporains : organisation des espaces, taille des logements, distribution des pièces, etc. Cette démarche permet également de **lutter contre la sous-occupation**, en optimisant l'utilisation du parc existant. **Le confort d'usage** sera également ciblé par des interventions sur la luminosité, l'acoustique et la qualité des espaces extérieurs, afin d'améliorer le cadre de vie des habitants. Une attention particulière sera portée aux **copropriétés fragiles,** pour lesquelles il conviendra d'identifier les besoins d'accompagnement et de mettre en œuvre des dispositifs adaptés afin d'enrayer les processus de dégradation. Cela pourra passer par des actions de sensibilisation, de mobilisation des aides, ou de structuration d'une ingénierie dédiée.

Contribuer à lutter contre le changement climatique par le biais de la politique d'amélioration de l'habitat

Enfin, en cohérence avec le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET), le PLH encouragera **l'usage des énergies renouvelables** et **des matériaux biosourcés** dans les projets de rénovation. Cela passera par le soutien à l'intégration des ENR dans les opérations, la structuration d'une filière locale autour des matériaux biosourcés, et l'identification des entreprises du territoire actives dans ces domaines.

Le PLH intégrera également **l'enjeu de la qualité de l'air intérieur**, en lien avec le PCAET et le Contrat Local de Santé. Il s'agira notamment de prendre en compte les risques sanitaires comme le radon, et de sensibiliser les habitants à l'importance d'un air intérieur sain.

Orientation n°2

Faire évoluer le modèle de développement résidentiel par une stratégie foncière et urbaine

2.1. Centrer la production de logements sur le bâti ancien en prenant appui sur deux leviers essentiels

CONTEXTE

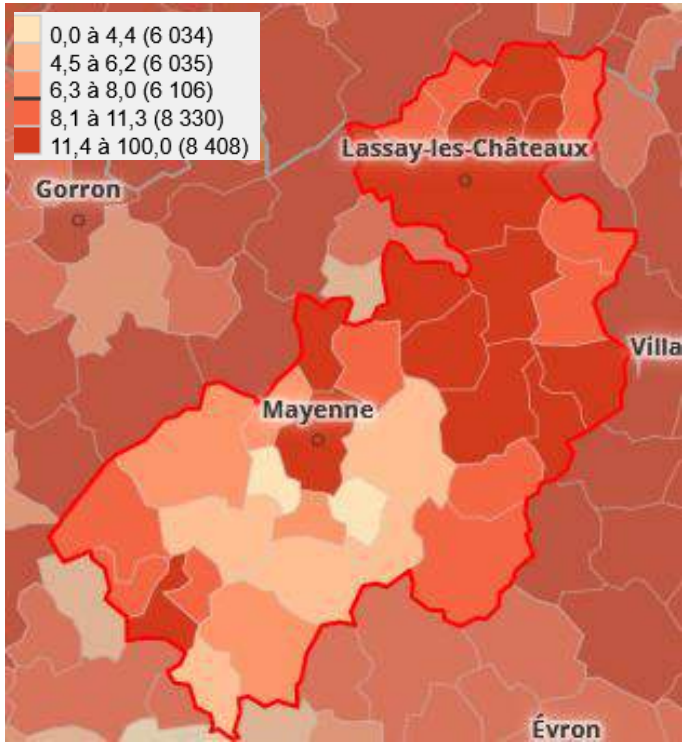
5% des logements sont vacants depuis plus de 2 ans à l'échelle de Mayenne Communauté

817 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination repérés dans le PLUi

Mayenne Communauté est confrontée à un enjeu de vacance de logements, avec un secteur nord du territoire particulièrement touché. Environ 5 % des logements sont vacants depuis plus de deux ans, traduisant une sous-utilisation du parc résidentiel existant, souvent liée à des logements dégradés, inadaptés ou mal localisés. Cette situation représente à la fois un potentiel de requalification, notamment dans les centralités et centres-bourgs pour répondre aux besoins des ménages.

Par ailleurs, le PLUi a recensé 817 bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, c'est-à-dire pouvant être transformés en logements. Ce chiffre révèle un gisement important de bâti mobilisable, qui pourrait être valorisé pour répondre aux besoins en logement.

Part des logements vacants (%) 2021 (Observatoire des territoires, ANCT)



2.1. Centrer la production de logements sur le bâti ancien en prenant appui sur deux leviers essentiels

ORIENTATION STRATEGIQUE

Réussir la politique de lutte contre la vacance et de traitement des friches, une priorité forte du PLH

Afin de lutter contre la vacance prolongée et de valoriser le bâti existant comme réponse aux besoins en logement, le PLH prévoit de développer une connaissance fine et partagée du parc vacant et des friches mobilisables. Cette démarche vise à qualifier les différentes formes et causes de vacance (vacance structurelle, vacance temporaire, vacance liée à la dégradation du bâti, à une problématique de succession, ….) et à définir une stratégie d'intervention adaptée à chaque situation. L'objectif est de mieux cibler les actions à mener, en fonction du potentiel de remise sur le marché ou de reconversion des biens concernés.

Cette stratégie repose également sur une mobilisation active des acteurs locaux pour sensibiliser et convaincre les propriétaires privés de remettre leurs logements vacants sur le marché, en les accompagnant dans leurs démarches.

En valorisant ces gisements de logements vacants et de friches, cette orientation stratégique contribue à limiter l'artificialisation des sols, à préserver le patrimoine bâti et à répondre aux besoins en logement de manière cohérente avec les enjeux du territoire.

Reconstituer des gisements fonciers sur des sites voués à démolition

Dans une logique de renouvellement urbain et de valorisation du foncier déjà urbanisé, le PLH prévoit d'identifier les sites voués à la démolition qui présentent un potentiel de transformation. Ces sites, souvent dégradés ou peu utilisés, peuvent constituer des gisements fonciers pour produire des logements sans consommer de nouveaux espaces naturels ou agricoles.

Pour que ces sites soient intégrés dans des projets, il est essentiel de les inscrire dans les documents de planification, notamment les OAP du PLUi. Cela permettra de leur donner un cadre opérationnel et de faciliter leur reconversion.

La réussite de ces transformations repose également sur la mobilisation des outils adaptés (dispositifs de maitrise foncière, études préalables, …) et sur l'implication des partenaires compétents (EPFL), afin de favoriser la réussite des projets et produire des opérations de qualité répondant aux besoins en logement.

2.2. Compléter la réponse aux besoins en logements par des extensions urbaines sélectionnées et qualitatives

CONTEXTE

379ha **Consommés pour l'habitat entre 2011 et 2023 à l'échelle de Mayenne Communauté**

- 35,6 ha par an en moyenne sur 2011-2018
- 18 ha par an en moyenne sur 2019-2023

La part de logements collectifs demeure faible à l'échelle intercommunale, avec seulement 17 % du parc, dont 41 % concentrés sur la ville de Mayenne, contre 3 % dans le reste du territoire. Cette répartition illustre une polarisation de l'habitat dense dans le pôle principal, tandis que les communes rurales restent largement dominées par l'habitat individuel. Les données sur les logements autorisés entre 2018 et 2023 confirment cette tendance, bien que l'on observe des efforts de diversification des formes urbaines.

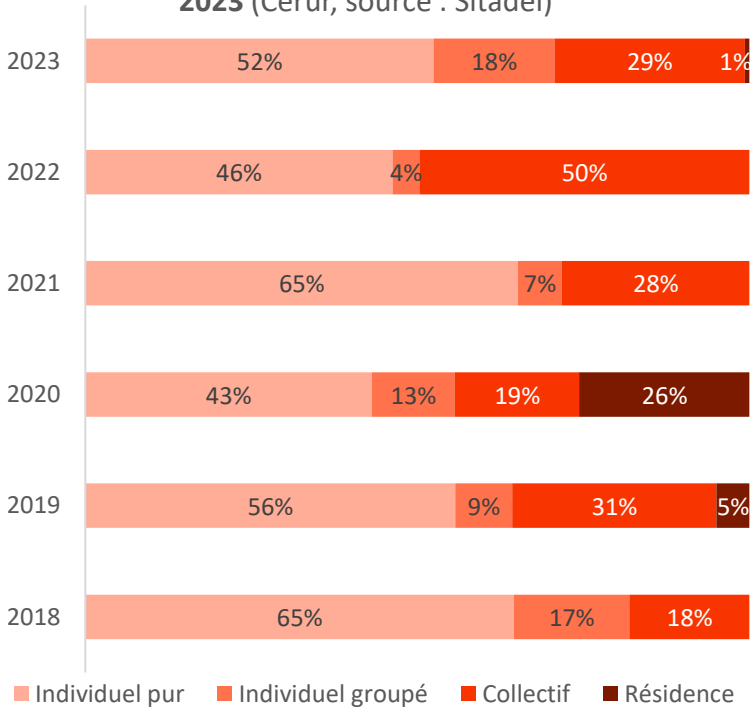
Entre 2011 et 2023, 379 hectares ont été consommés pour l'habitat sur le territoire, avec une réduction notable du rythme d'artificialisation : de 35,6 ha/an en moyenne entre 2011 et 2018 à 18 ha/an entre 2019 et 2023. Bien que cette baisse soit en partie liée à des retards dans la réalisation de certaines opérations, elle traduit une prise de conscience progressive des enjeux de sobriété foncière, en cohérence avec les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Ce contexte invite à interroger le modèle de développement résidentiel actuel, au regard des impératifs d'économie foncière, des opportunités offertes par le bâti existant. Il s'agit de repenser les formes urbaines, et de favoriser un urbanisme plus sobre.

Part de logements collectifs : 17 % pour l'EPCI

- Ville de Mayenne : 41 %
- EPCI hors Mayenne : 3 %

Répartition des logements autorisés par typologie sur Mayenne Communauté 2018-2023 (Cerur, source : Sitadel)



2.2. Compléter la réponse aux besoins en logements par des extensions urbaines sélectionnées et qualitatives

ORIENTATION STRATEGIQUE

Maîtriser le foncier en extension

Dans un contexte de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation, le PLH vise à repérer les dernières opportunités foncières disponibles en extension, qualifiées de « pépites foncières ». Ces terrains, par leur localisation et leur potentiel de transformation, peuvent accueillir des projets de logements répondant aux besoins du territoire.

Pour mobiliser ces gisements, il est essentiel de mettre en œuvre une stratégie de maîtrise foncière. Celle-ci vise à sécuriser le foncier, à maitriser les usages futurs et à faciliter le montage d'opérations. Cette stratégie pourra s'appuyer sur différents outils : droits de préemption, zonages et orientations du PLUi, …

Enfin, le PLH encourage la réalisation d'opérations exemplaires sur ces sites, tant sur le plan architectural, environnemental que social. Ces projets devront refléter les ambitions du territoire en matière de qualité urbaine, de diversité de l'habitat et de sobriété foncière, tout en répondant aux attentes des habitants.

Améliorer la qualité urbaine des opérations en extension

Le PLH affirme la nécessité d'intégrer des exigences fortes en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère dans les projets de construction en extension. L'objectif est de garantir une cohérence des opérations avec l'identité des communes, et de renforcer l'attractivité résidentielle du territoire.

Cette ambition passe par la promotion de formes urbaines compactes, sobres en consommation foncière et qui s'insèrent dans le tissu existant. Il s'agit de privilégier des projets qui favorisent une densité maîtrisée, la mixité des usages, et la qualité des espaces publics.

Le PLH propose de s'appuyer sur des outils qui encadrent et favorisent la qualité urbaines (OAP du PLUi, chartes architecturales, …) pour encadrer les opérations.

Orientation n°3

Adapter l'offre d'habitat aux évolutions sociodémographiques : améliorer la mixité sociale et la réponse aux publics cibles

3.1. Développer une politique du logement social adaptée aux évolutions de contexte, nouveaux enjeux et nouvelles obligations

CONTEXTE

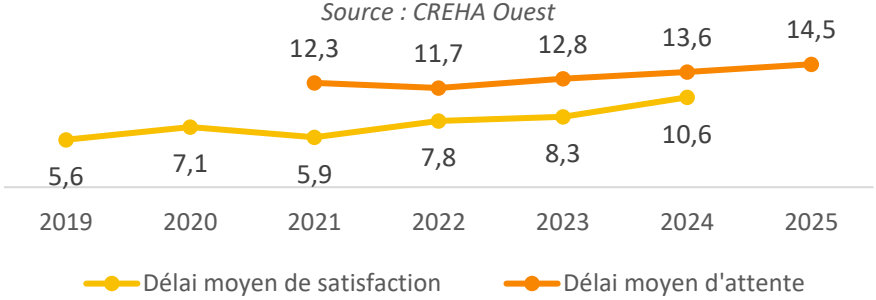
30% des résidences principales de Mayenne Communauté sont occupées par des locataires, dont 6% de locataires HLM

+14% du prix moyen des appartements entre 2016 et 2023

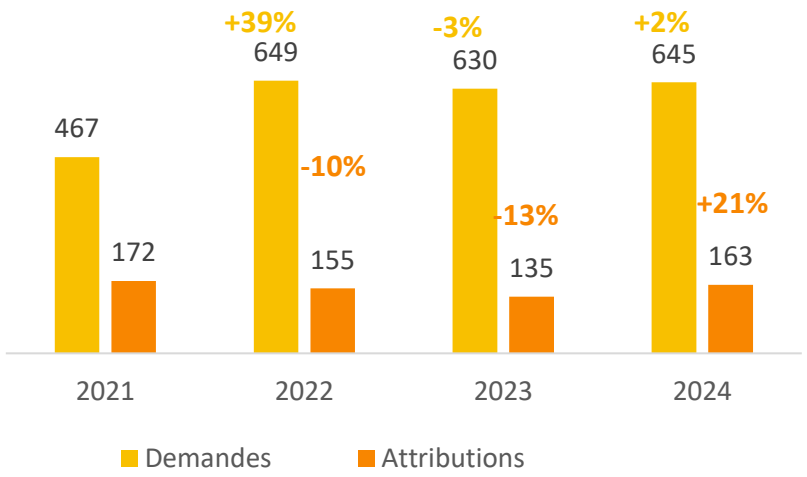
+32% du prix moyen des maisons entre 2016 et 2023

Délai moyen d'attente et de satisfaction en mois sur Mayenne Communauté

Source : CREHA Ouest



Evolution de la demande et des attributions Cérur, Source : CREHA Ouest



Bien que 30 % des résidences principales de Mayenne Communauté soient occupées par des locataires, seuls 6 % relèvent du parc de logements sociaux, ce qui restreint considérablement l'accès à ce type d'habitat.

Entre 2019 et 2025, les délais moyens d'attente et de satisfaction ont connu une hausse notable, révélant une tension croissante entre l'offre disponible et la demande. Dans le même temps, les prix de l'immobilier ont fortement progressé (+14 % pour les appartements et +32 % pour les maisons entre 2016 et 2023), rendant l'accession à la propriété plus difficile et accentuant la pression sur le logement social.

3.1. Développer une politique du logement social adaptée aux évolutions de contexte, nouveaux enjeux et nouvelles obligations

ORIENTATION STRATEGIQUE

En cohérence avec les orientations du PD2H, du SDAGV, du Schéma de la solidarité et de l'autonomie, ainsi que du Plan Logement d'Abord, il s'agit de mettre en œuvre une politique du logement social capable de répondre aux évolutions du contexte, aux nouveaux enjeux et aux obligations réglementaires. Cette politique doit affirmer le rôle de l'EPCI comme chef de file en matière de programmation et d'attribution des logements.

À l'échelle du territoire de Mayenne Communauté, le Programme Local de l'Habitat (PLH) vise à renforcer l'effort de diversification de la production de logements, déjà amorcé dans le précédent PLH. Une attention particulière est portée à la diversification des statuts d'occupation, par le développement de l'offre locative qui représentera **40% des nouveaux logements produits sur les six prochaines années**.

Plus précisément, le PLH prévoit :

- Le développement du parc locatif abordable, qui devra constituer 20 % de la production nouvelle, dont 20 % en logements sociaux (PLUS-PLAI) et 2,5 % en logements communaux.
- Le renforcement du parc locatif libre, avec un objectif de 20 % de la production nouvelle.
- Le soutien à l'accession à la propriété à hauteur de 20% de la production, notamment via le prêt social location accession (PSLA) et la mise en œuvre d'opérations intégrant du foncier à prix minoré dans les communes rurales.

		Structure du parc de logements en 2021 (source : Insee)	**Estimation du poids dans la production entre 2018-2023**	**Objectif de répartition de la production dans le PLH** Taux dans la production globale
Logement locatif aidé	PLUS / PLAI / PLS bailleurs, logements conventionnés parc privé	6,5%	162 (27 par an) 17,5%	**17,5%**
Logement communal	Loyer maîtrisé	2%	6 (1 par an) 0,7%	**2,5%**
Logement locatif libre	Logement locatif privé « classique »	23,5%	558 (93 par an) 60%	**20%**
Accession à la propriété	Offre libre	68%		**40%**
	PSLA, accession sociale, PTZ neuf		197 * (33par an) 21%	**20%** (dont 15% PSLA, 5% PTZ et accession aidée)

3.1. Développer une politique du logement social adaptée aux évolutions de contexte, nouveaux enjeux et nouvelles obligations

ORIENTATION STRATEGIQUE

Maintenir les efforts de production de logements abordables, en diversifiant la palette de réponses et des opérateurs

Le PLH de Mayenne Communauté vise à maintenir une dynamique soutenue de production de logements abordables, en diversifiant les réponses en fonction des besoins et des spécificités des communes. L'objectif est d'adapter la production de logements aidés aux réalités locales, en tenant compte des conditions de réalisation propres à chaque territoire. Cela implique le développement d'une offre variée en locatif social (PLAI, PLUS, PLS, logements communaux) et en accession sociale à la propriété (PSLA, dispositifs de minoration foncière, mécanismes de péréquation)

La mobilisation d'une pluralité d'acteurs est également indispensable pour favoriser le développement de ces logements à prix accessibles. Les bailleurs sociaux tels que Mayenne Habitat, Podeliha, Méduane Habitat, ainsi que des opérateurs comme Coop Logis et les communes elles-mêmes, jouent un rôle clé, en contribuant à la diversité et à la répartition de l'offre.

Définir une politique de peuplement à l'échelle intercommunale

Par ailleurs, le PLH prévoit également la mise en place d'une politique de peuplement à l'échelle intercommunale. Cette démarche s'appuie sur la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), qui constitue un levier stratégique pour définir les orientations en matière d'attribution, favoriser la mixité sociale et améliorer la prise en compte des publics prioritaires. Un suivi renforcé des demandes de logement permettra de mieux cerner les profils et les besoins des demandeurs, et ainsi d'ajuster plus finement les réponses à apporter.

Mettre à niveau l'offre d'hébergement vieillissante

Le diagnostic a mis en évidence la présence sur le territoire d'un parc d'hébergement vieillissant, notamment au sein des EHPAD, qui ne répond plus pleinement aux attentes actuelles des ménages. Le PLH intègre donc la nécessité d'améliorer cette offre afin de garantir de meilleures conditions de vie aux résidents.

Parallèlement, il est essentiel de diversifier les formes d'habitat pour répondre aux enjeux liés au vieillissement de la population. L'objectif est de permettre aux personnes âgées de disposer d'une offre adaptée à leur situation financière, médicale et sociale, en favorisant des solutions telles que les logements adaptés, les résidences autonomie, les habitats inclusifs ou intergénérationnels.

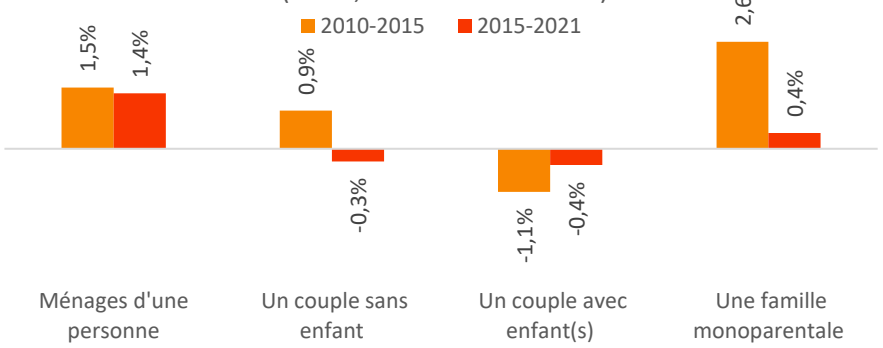
3.2. Apporter des réponses aux publics cibles

CONTEXTE

+40% Personnes âgées de 60 ans et plus entre 2010 et 2021

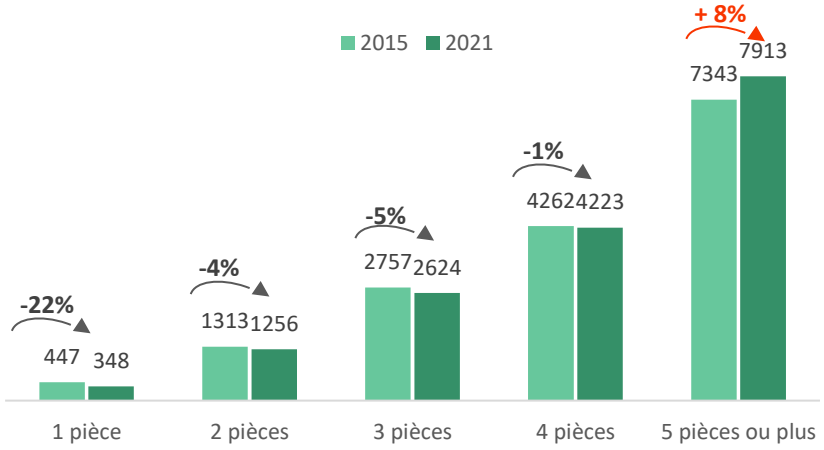
27% des actifs de Mayenne Communauté ne sont pas en CDI (CDD, interim, apprentissage, …)

Taux d'évolution annuel moyen des types de ménages
(Cérur, source : INSEE 2021)



10% des résidences principales de Mayenne Communauté ont 1 ou 2 pièces seulement

Evolution du nombre de résidences principales selon leur typologie 2015,2021 *(Cérur, source : INSEE 2021*



Le diagnostic territorial met en évidence l'émergence de profils de ménages aux besoins spécifiques, nécessitant des réponses ciblées dans le cadre du nouveau PLH. Le vieillissement marqué de la population, avec une augmentation de 40 % des personnes âgées de 60 ans et plus entre 2010 et 2021, appelle à une adaptation de l'offre d'habitat, notamment par le développement de logements accessibles et adaptés à la perte d'autonomie. Par ailleurs, la précarité de l'emploi, qui concerne 27 % des actifs hors CDI (CDD, intérim, apprentissage…), complique l'accès au logement et renforce la nécessité de proposer des solutions abordables, en particulier en locatif social. Enfin, l'évolution des structures familiales, avec une hausse des ménages de petite taille et à revenu unique (familles monoparentales, personnes seules), traduit une diversification des besoins résidentiels, tant en termes de typologie que de statut d'occupation.

Face aux évolutions socio-démographiques observées sur le territoire, la faible proportion de logements de petite taille (1 ou 2 pièces) dans le parc existant constitue un frein à l'accueil de certains profils, notamment les personnes seules, les jeunes actifs ou les publics en situation de précarité. Ces constats renforcent la nécessité, pour le PLH, de développer une offre de logement plus diversifiée et mieux adaptée aux réalités sociales et démographiques locales.

3.2. Apporter des réponses aux publics cibles

ORIENTATION STRATEGIQUE

Personnes seules

Les personnes seules sont souvent confrontées à des difficultés d'accès au logement, en raison d'un manque de typologies adaptées dans le parc existant. Le PLH prévoit de développer une offre de petits logements, accessibles financièrement et bien situés, notamment en cœur de bourg ou à proximité des services et commerces.

Seniors et personnes en perte d'autonomie

Le vieillissement de la population impose une diversification de l'offre résidentielle à destination des seniors et des personnes en perte d'autonomie. Il s'agit, d'une part, d'amplifier l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, en ciblant prioritairement les secteurs bien desservis en services, commerces et soins, afin de garantir le maintien à domicile dans des conditions favorables. D'autre part, le développement d'offres spécifiques telles que les résidences seniors, les habitats inclusifs ou partagés, ou encore les logements évolutifs, doit être calibré aux besoins du territoire. Le PLH encourage également l'émergence de nouveaux modes de cohabitation, favorisant le lien social, la solidarité intergénérationnelle et la lutte contre l'isolement.

Gens du voyage

Face à la montée des stationnements illicites, liée au manque d'offre adaptée pour les gens du voyage, le PLH doit veiller au respect des obligations réglementaires en matière d'aires d'accueil. Il convient également de prendre en compte l'évolution des modes de vie, notamment la sédentarisation et les besoins en habitat adapté.

Etudiants et jeunes actifs

Le PLH de Mayenne Communauté prévoit de renforcer l'offre de logements temporaires ou meublés à destination des étudiants et des jeunes actifs. Cette orientation vise à faciliter l'accès au logement pour des publics en transition, souvent confrontés à des difficultés d'installation ou à une précarité résidentielle. Le développement de solutions telles que les colocations, les foyers de jeunes travailleurs, les logements transitoires ou les résidences étudiantes constitue une réponse adaptée aux besoins de flexibilité, de mobilité et de maîtrise des coûts

Ménages en difficulté

Le développement de solutions à très bas loyer est une priorité, avec une volonté affirmée de répartir cette offre sur l'ensemble du territoire, afin d'éviter les phénomènes de concentration et de favoriser l'équité territoriale. En complément, la création de places en intermédiation locative dans le parc privé et le développement de pensions de famille permettent de proposer des solutions adaptées, tout en assurant un accompagnement social renforcé. Enfin, l'adaptation de l'offre d'hébergement aux besoins recensés par le SIAO, en lien étroit avec les acteurs sociaux, contribuera à mieux répondre aux situations d'urgence et à sécuriser les parcours vers un logement pérenne.

Orientation n°4
Améliorer la gouvernance et l'animation du PLH

Améliorer la gouvernance et l'animation du PLH

CONTEXTE

Bilan PLH 2018-2024

ORIENTATIONS	N°	ACTIONS	
Suivre et mettre en œuvre la politique de l'habitat, avec des moyens et des partenariats adaptés	12	Renforcer le dispositif d'observatoire de l'habitat et du foncier	✗
	13	Mettre en place un Comité de suivi du PLH	✗
	14	Maintenir les partenariats avec les associations locales ainsi que les dispositifs de communication et d'information existants	−
	15	Mettre en place un cadre contractuel et partenarial avec les bailleurs sociaux	✗
	16	Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement et les outils de gestion de la demande locative sociale et des attributions	✗

Bien que de nombreuses actions aient été engagées, les moyens humains mobilisés sur le PLH précédent se sont avérés insuffisants au regard des ambitions du PLH. Cette situation a limité la capacité à déployer des actions de long terme (sensibilisation, veille, animation territoriale) et assurer un suivi qualitatif régulier de la mise en œuvre du programme.

En 2024, le recrutement d'une chargée de mission dédiée à l'habitat constitue un renforcement des moyens, permettant d'envisager un meilleur pilotage des actions à venir.

Améliorer la gouvernance et l'animation du PLH

ORIENTATION STRATEGIQUE

La réussite du Programme Local de l'Habitat repose sur une animation active et un pilotage structuré, capables de garantir la mise en œuvre effective des actions, l'atteinte des objectifs fixés et l'ajustement des réponses aux dysfonctionnements identifiés dans le diagnostic.

Consolider le pilotage et le portage du PLH

Le PLH doit s'appuyer sur une gouvernance politique consolidée, incarnée par un vice-président dédié, une commission habitat engagée et des groupes projets mobilisés autour des enjeux en particulier. Sur le plan technique, la mobilisation des acteurs du logement et l'accompagnement des communes sont essentiels pour assurer une mise en œuvre cohérente, territorialisée et partagée.

Favoriser l'appropriation du PLH par les communes

Le PLH doit également favoriser une appropriation renforcée par les communes, en valorisant les actions portées par Mayenne Communauté et en mettant en visibilité les compétences, ressources et moyens d'ingénierie disponibles pour les accompagner dans leurs projets habitat. Le renforcement de l'accompagnement technique et stratégique des communes contribuera à une meilleure intégration des enjeux du PLH dans les projets locaux.

Poursuivre et renforcer les partenariats

Par ailleurs, la poursuite et l'élargissement des partenariats constituent un levier essentiel pour la réussite du PLH. Il s'agit de consolider les liens avec les bailleurs sociaux et de favoriser l'émergence de nouveaux partenariats, notamment avec Action Logement ou d'autres acteurs de l'habitat, afin de diversifier les modes d'intervention et les ressources mobilisables.

Suivre, observer, évaluer

Le PLH doit également intégrer une démarche d'observation, de suivi et d'évaluation continue. La mise en place d'un outil d'observation efficace permettra d'alimenter le pilotage stratégique et d'objectiver les évolutions du territoire. Un bilan à mi-parcours devra être organisé pour ajuster les actions si nécessaire

Informer, communiquer, sensibiliser aux enjeux du PLH et aux actions mises en œuvre

Enfin, une stratégie de communication et de sensibilisation aux enjeux du PLH et aux actions mises en œuvre est indispensable pour renforcer l'adhésion des partenaires, des élus et des habitants.

groupereflex_
l'Adeus, Marseille
>Cérur, Rennes
NovaScopia, Paris
Place, Bordeaux & Toulouse
Trajectoires, Lyon
www.groupe-reflex.org

CÉRUR_
écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

CERUR 1 rue Michel Gérard - 35200 Rennes Tél : 33 (0)2 99 50 70 22 Fax : 33 (0)2 99 53 13 60

MAYENNE
communauté

Programme Local de l'Habitat 2027-2032

Programme d'actions

Programme d'actions thématique

Programme d'actions territorial

CÉRUR_
écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

groupereflex_
l'Adeus, Marseille
>Cérur, Rennes
NovaScopia, Paris
Place, Bordeaux & Toulouse
Trajectoires, Lyon
www.groupe-reflex.org

Sommaire

Une stratégie organisée autour de 4 orientations **page 4**

Un programme structuré en 17 actions **page 5**

Fiches actions **page 6**

AXE N°1 : Confort des habitants et attractivité du parc page 6

AXE N°2 : Produire du logement pour répondre aux besoins dans un objectif de zéro artificialisation nette et d'économie du foncier page 15

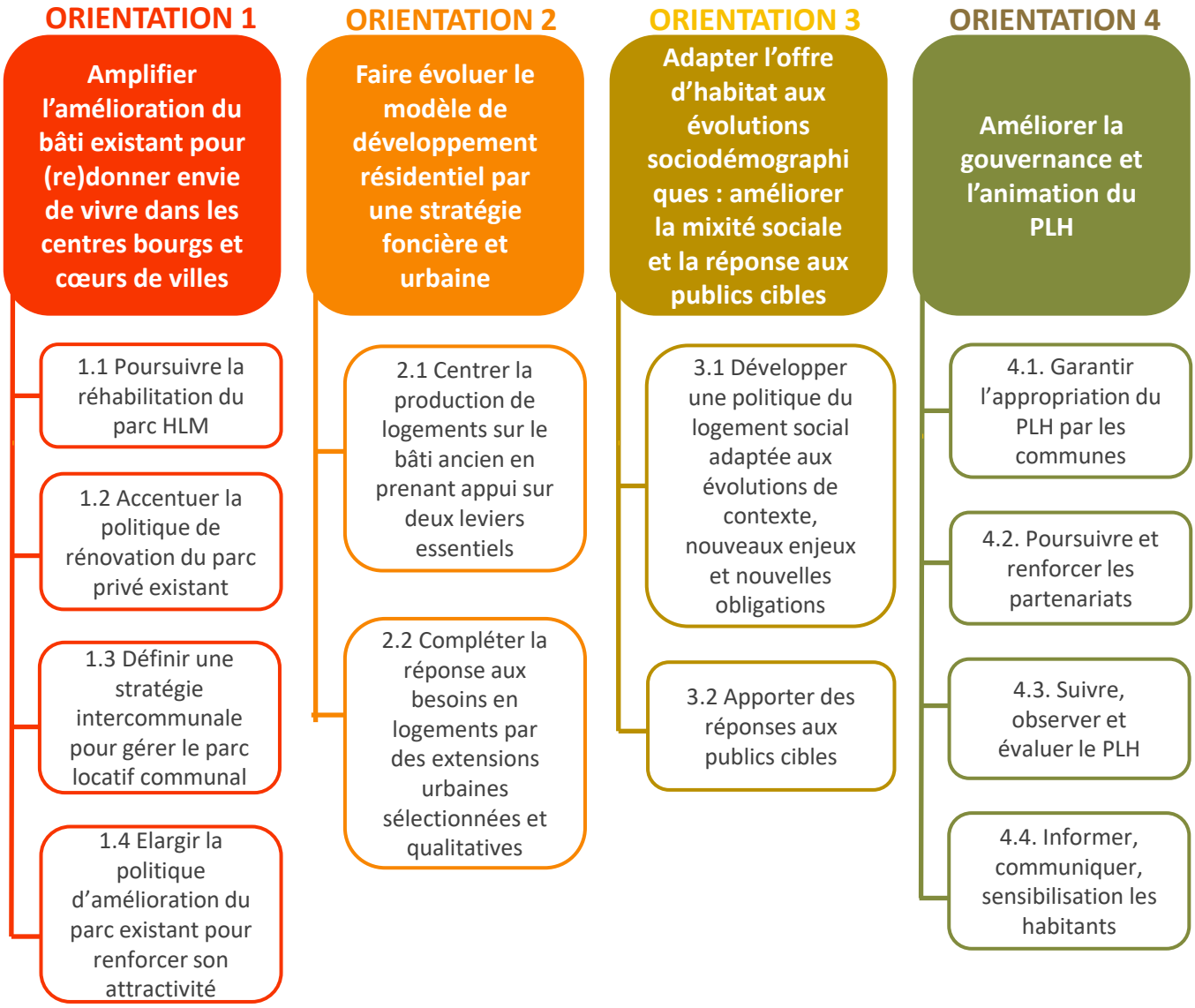
AXE N°3 : Un territoire pour tous page 25

AXE N°4 : Mettre en œuvre la politique habitat page 37

Tableau de synthèse des moyens financiers **page 46**

Une stratégie organisée autour de 4 orientations

Le programme d'actions thématique, composé de 17 actions, permet la mise en œuvre opérationnelle des 4 orientations stratégiques :



Il a été coconstruit avec les communes et les acteurs de l'habitat et du logement, dans le cadre de différents temps d'échange :

- Ateliers partenariaux
- Réunions de travail
- Comité technique
- Comité de pilotage
- Rencontres communales

Un programme structuré en 17 actions

ORIENTATION 1 — Amplifier l'amélioration du bâti existant pour (re)donner envie de vivre dans les centres bourgs et cœurs de villes

ORIENTATION 2 — Faire évoluer le modèle de développement résidentiel par une stratégie foncière et urbaine

ORIENTATION 3 — Adapter l'offre d'habitat aux évolutions sociodémographiques : améliorer la mixité sociale et la réponse aux publics cibles

ORIENTATION 4 — Améliorer la gouvernance et l'animation du PLH

AXE N°1 : Confort des habitants et attractivité du parc	**ACTION 1 - Soutenir la rénovation et la restructuration du parc**	Page 7
	ACTION 2 - Repérer et traiter les situations d'habitat indigne et dégradé	Page 10
	ACTION 3 - Mieux connaître, gérer et valoriser le parc communal de logements	Page 12
AXE N°2 : Produire du logement pour répondre aux besoins dans un objectif de zéro artificialisation nette et d'économie du foncier	**ACTION 4 - Définir une stratégie foncière**	Page 15
	ACTION 5 - Accompagner l'attractivité des centres bourgs et centres-villes	Page 17
	ACTION 6 - Engager une politique globale d'intervention et de lutte contre la vacance	Page 19
	ACTION 7 - Favoriser des logements de qualité	Page 21
AXE N°3 : Un territoire pour tous	**ACTION 8 - Maintenir les efforts de de production de logements abordables, en diversifiant la palette de réponses et des opérateurs**	Page 24
	ACTION 9 - Mettre en place la CIL et les outils d'une politique de peuplement	Page 26
	ACTION 10 - Mieux répondre aux besoins en logement des seniors et personnes en situation de handicap	Page 28
	ACTION 11 - Accompagner les jeunes et les ménages en contrat court à se loger sur le territoire	Page 30
	ACTION 12 - Répondre aux besoins des Gens du Voyage	Page 32
	ACTION 13 - Améliorer la réponse aux personnes défavorisées	Page 33
AXE N°1 : Mettre en œuvre la politique habitat	**ACTION 14 - Renforcer le rôle de Mayenne Communauté en tant que centre de ressources et accompagnateur des communes**	Page 36
	ACTION 15 - Gouvernance	Page 38
	ACTION 16 - Observation	Page 40
	ACTION 17 - Communication	Page 42

AXE N°1

Confort des habitants et attractivité du parc

Action n° 1

SOUTENIR LA RÉNOVATION ET LA RESTRUCTURATION DU PARC

CONTEXTE ET ENJEUX

Des enjeux d'intervention sur le parc existant demeurent, notamment en matière de rénovation énergétique :

- 37 % des logements ont été construits avant 1971, soit avant l'instauration des premières réglementations thermiques
- La moitié du parc de logements est énergivore, avec une étiquette DPE E, F ou G
- 15,4% des ménages sont en situation de précarité énergétique dans leur logement
- Un cadre réglementaire qui évolue avec la loi Climat et résilience qui interdit la location des "passoires énergétiques" et des dispositifs qui changent (le Pacte Territorial France Rénov')

Un parc souvent inadapté aux besoins contemporains :

- Trois quarts des logements sont des T4 ou plus contre seulement 10% de T1 et T2, alors que 67% des ménages sont composés de personnes seules ou de couples sans enfant
- 84 % des résidences principales sont sous-occupées, dont 35,5% en sous-occupation très accentuée
- Une distribution des pièces peu fonctionnelle pour certains logements

La présence de copropriétés avec des difficultés :

- La moitié des copropriétés ne dispose pas de syndic
- La plupart sont situées dans du bâti ancien : 30 % datent d'avant 1949 et 50 % avant 1974
- 50 % des copropriétés sans syndic sont énergivores

Des enjeux de développement durable à intégrer dans la rénovation : qualité de l'air intérieur, matériaux sains et durables, …

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne
- Renforcer l'attractivité du parc ancien par l'amélioration de sa performance énergétique et son adaptation aux besoins
- Réduire les dépenses énergétiques des ménages
- Améliorer les performances énergétiques des logements, et plus globalement, leur qualité et leur confort
- Atténuer le changement climatique
- Soutenir le marché du logement locatif en luttant contre la sortie des passoires énergétiques et en produisant des petites typologies adaptées à la demande
- Créer les conditions de réalisation des opérations de rénovation et restructuration, en accompagnant les ménages ou autres porteurs de projet s'engageant dans la requalification de bâtis existants
- Favoriser la requalification des centres-bourgs et centres-villes

DECLINAISON OPÉRATIONNELLE

1. Parc social : repérer les patrimoines prioritaires à réhabiliter

1.1. Encourager les bailleurs sociaux à réhabiliter le patrimoine prioritaire : convention cadre (cf. action 15.3)

1.2. Mobiliser les aides existantes (dont aide du Département de la Mayenne pour l'adaptation)

2. Accompagner la rénovation et l'amélioration énergétique du parc privé existant

2.1. Renforcer l'information et la sensibilisation des ménages sur la rénovation énergétique

- Accentuer la communication auprès des propriétaires afin de leur présenter les intérêts de la rénovation et les possibilités de revalorisation de leur bien
- Valoriser les retours d'expérience de ménages ayant déjà réalisé des travaux de rénovation pour encourager la mobilisation des propriétaires
- Sensibiliser les propriétaires bailleurs à l'interdiction progressive de louer les passoires thermiques afin d'anticiper les échéances du calendrier de la loi Climat et résilience

2.2. Accompagner les propriétaires sur les volets financier, juridique et technique (volet accompagnement du pacte territorial)
- Réaliser un état des lieux du logement, analyser les besoins et assister à la définition des travaux de rénovation
- Etablir un montage financier du projet, notamment via la recherche de subventions mobilisables
- Financer le reste à charge de l'assistance à maîtrise d'ouvrage

2.3 Aider financièrement la rénovation des logements du parc privé
- Une aide à la rénovation du parc locatif privé classé E, F et G, pour anticiper la sortie du marché des passoires énergétiques
- Une aide à la rénovation pour les propriétaires occupants
- Une aide à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie cf. action 10

2.4 Bonifier les aides financières à la rénovation du parc des logements situés en secteur ABF avec des exigences plus importantes

3. Encourager la restructuration des logements existants
- Appuyer les propriétaires dans leur projet de restructuration : réaliser des études de faisabilité et des diagnostics préalables pour évaluer les potentialités de transformation
- Soutenir financièrement la restructuration des logements, afin de favoriser la création de petites typologies en centralité, sous condition de loyer maîtrisé

4. Accompagner la remise en ordre des copropriétés
- Identifier les copropriétés non organisées/structurées, notamment celles qui ne sont pas inscrites au registre national, à partir des données Cerema et Anah (CoproFF)
- Accompagner techniquement les copropriétés dans :
    - La remise en ordre du fonctionnement : inscription au registre, élaboration ou mise à jour du règlement de copropriété, organisation d'assemblées générales, mise en place d'un syndic, … (partenariat ADIL)
    - La remise aux normes techniques et énergétiques (sécurité, accessibilité, performance énergétique), en accompagnant les syndics dans la constitution d'une feuille de route travaux (compte travaux, audit, planning provisionnement…) et en mobilisant les dispositifs nationaux (Anah, France Rénov') et locaux

5. Favoriser la rénovation durable et la qualité sanitaire

5.1. Définir avec les élus, les ambitions en matière d'énergies renouvelables et de matériaux biosourcés afin d'intégrer ces objectifs dans les projets du PLH : organiser un groupe de travail

5.2. Encourager l'intégration des énergies renouvelables et des matériaux biosourcés dans les projets de rénovation - bonification des aides financières

5.3. Sensibiliser les habitants et les professionnels à la qualité de l'air intérieur par la communication et l'information, via différents canaux de diffusion (article de presse, dans les magazines communaux, conférences, …)

5.4. Soutenir la montée en compétences des entreprises locales, en particulier celles du secteur du bâtiment, afin qu'elles puissent répondre aux défis du logement durable et de la rénovation énergétique. En lien avec le service économie, organiser des sessions d'information et de formation sur : la rénovation énergétique, le réemploi des matériaux, les matériaux biosourcés, ...

6. Poursuivre les actions en faveur des centres-villes à fort enjeux

PILOTAGE DE L'ACTION

Mayenne Communauté

PARTENAIRES A ASSOCIER

Etat, ANAH, Conseil Départemental, bailleurs sociaux, opérateur amélioration Habitat, espace France Renov', ADIL, CEREMA, Synergies,

COÛT PRÉVISIONNEL

		DESCRIPTIF MESURE	BUDGET SUR 6 ANS	BUDGET ANNUEL MOYEN
1.1.1	PARC SOCIAL	Encourager les bailleurs sociaux à réhabiliter le patrimoine prioritaire	ETP	ETP
1.1.2		Mobiliser les aides existantes (dont aide du Département de la Mayenne pour l'adaptation)	ETP	ETP
1.2	PARC PRIVE	Renforcer l'information et la sensibilisation des ménages sur la rénovation énergétique	ETP	ETP
		Accompagnement des propriétaires au dépôt des dossiers	ETP	ETP
		Pacte Territorial France Rénov'	***1 530 000 €***	***255 000 €***
1.2.3		Aider financièrement la rénovation des logements du parc privé	ETP	ETP
		Aide aux particuliers pour la rénovation de l'habitat - dispositif global	***1 320 000 €***	***220 000 €***
1.2.4		Bonifier les aides financières à la rénovation du parc des logements situés en secteur ABF avec des exigences plus importantes	ETP	ETP
		Aide aux particuliers pour la rénovation de l'habitat - bonification	***130 000 €***	***21 667 €***
1.3	PETITES TYPOLOGIES	Encourager la restructuration des logements existants	ETP	ETP
		Aide aux travaux pour la production de petites typologies	***100 000 €***	***16 667 €***
1.4	COPRO	Accompagner la remise en ordre des copropriétés	ETP	ETP
1.5.1	RENOVATION DURABLE ET SANTE	Définir les ambitions en matière d'énergies renouvelables, biosourcé…	ETP	ETP
		Groupe de travail	ETP	ETP
1.5.2		Encourager l'intégration des énergies renouvelables et des matériaux biosourcés dans les projets de rénovation	ETP	ETP
		Aides bonifiées - habitat favorable à la santé et à l'environnement	***180 000 €***	***30 000 €***
1.5.3		Sensibiliser les habitants et les professionnels à la qualité de l'air intérieur	ETP	ETP
1.5.4		Soutenir la montée en compétences des entreprises locales, en particulier celles du secteur du bâtiment	ETP	ETP
1.6	CENTRES-VILLES	Poursuivre les actions en faveur des centres-villes à fort enjeux	ETP	ETP

Action 1	**Soutenir la rénovation et la restructuration du parc**	**3 260 000 €**	**543 333 €**

INDICATEURS DE SUIVI ET DE RESULTAT

Indicateurs de suivi

- Nature et montant des aides attribuées
- Nombre de logements sociaux réhabilités et nature des travaux réalisés
- Mise en place de l'accompagnement des ménages
- Nombre de logements privés réhabilités et nature des travaux réalisés
- Actions de communication, information et sensibilisation réalisées pour encourager la rénovation des logements
- Nombre de logements restructurés pour produire des petites typologies
- Nombre de copropriétés accompagner et nature de l'accompagnement réalisé
- Mise en place du groupe de travail sur les ambitions du territoire en matière d'énergie renouvelable et de matériaux biosourcés
- Action mise en place pour la monté en compétence des entreprises locales

Indicateurs de résultat

- Evolution des diagnostics DPE des logements (parc privé et public)
- Evolution du nombre de ménages en situation de précarité énergétique
- Nombre et part de logements T1- T2
- Evolution de la sous-occupation des logements
- Evolution du nombre de copropriétés inscrites au registre national et disposant d'un syndic

Action n°2

REPÉRER ET TRAITER LES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE ET DÉGRADÉ

CONTEXTE ET ENJEUX

- Environ 3 % du parc privé est potentiellement indigne à l'échelle intercommunale, soit près de 420 logements
- Des situations de mal logement plus ou moins identifiées selon les communes
- Les ménages concernés sont majoritairement des locataires, souvent captifs de leur logement
- Certains propriétaires vivent également dans des conditions de mal-logement, mais ne souhaitent pas changer de situation
- Bien que des politiques d'amélioration de l'habitat soient en place depuis longtemps sur le territoire, les outils coercitifs restent peu mobilisés, limitant l'impact des actions publiques sur les logements vacants ou dégradés

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Repérer et accompagner les ménages en difficulté dans leur logement
- Amplifier les actions coercitives et règlementaires pour lutter contre les situations de mal logement
- Renforcer la coordination entre les acteurs pour traiter ces situations

DECLINAISON OPÉRATIONNELLE

1. Améliorer le repérage des logements indignes et dégradés

1.1. Sensibiliser et soutenir les élus dans l'identification et le signalement de logements indignes et dégradés
- Proposer des temps d'information et de formation sur les signes de dégradation de l'habitat et les leviers d'action possibles
- Diffuser un guide pratique à l'attention des élus et techniciens communaux
- Appuyer les maires dans la recherche de solutions opérationnelles visant à la réalisation d'un diagnostic technique

1.2. Renforcer le partenariat pour améliorer le repérage des situations d'habitat indigne
- Structurer un réseau d'acteurs : améliorer la coordination entre élus, Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, CCAS, travailleurs sociaux, professionnels intervenant à domicile, CD, …
- S'appuyer sur le dispositif « Territoire Zéro Exclusion Energétique » (TZEE) déployé à l'échelle du département pour identifier les ménages en difficulté
- Renforcer le partenariat avec les professionnels de l'immobilier (gestion locative, syndics) en formalisant une convention les engageant à signaler les situations d'habitat dégradé ou dangereuses et à vérifier la décence des logements avant toute prise en gestion

1.3. S'appuyer sur la plateforme Signal Logement pour le repérage et le traitement des situations d'habitat difficiles

2. Outiller les élus sur le traitement des situations d'habitat indigne
- Informer les élus et les secrétaires de mairie sur les outils disponibles et les partenaires mobilisables pour intervenir efficacement face aux situations d'habitat indigne
- Constituer une boîte à outils à destination des communes (logigramme, fonds documentaire…)
- Apporter les outils d'évaluation technique permettant aux élus de qualifier l'état du logement

3. Mobiliser les outils coercitifs

3.1. Informer et former les communes sur les outils réglementaires : arrêtés de mise en sécurité, procédures d'insalubrité, taxe sur les logements vacants, les permis de louer et de diviser, biens sans maître

3.2. Engager une réflexion sur la mise en œuvre des outils coercitifs par Mayenne Communauté, incluant l'éventuel transfert de compétence des maires vers le président de l'EPCI
- Réaliser un diagnostic des pratiques actuelles des communes en matière d'outils coercitifs
- Identifier les freins et leviers à une mutualisation ou un transfert de compétence
- Étudier les impacts juridiques, financiers et organisationnels d'un transfert vers l'EPCI

PILOTAGE DE L'ACTION

Mayenne Communauté

PARTENAIRES A ASSOCIER

DDT, Conseil Départemental, Communes, ADIL, ARS, Travailleurs sociaux, CCAS, CAF, intervenant à domicile, opérateurs d'amélioration de l'habitat, AMF, PDLHI

COÛT PRÉVISIONNEL

Point		DESCRIPTIF MESURE	BUDGET SUR 6 ANS	BUDGET ANNUEL MOYEN
1.1	REPERAGE	Sensibiliser et soutenir les élus dans l'identification et le signalement de logements indignes et dégradés	ETP	ETP
1.2		Renforcer le partenariat pour améliorer le repérage des situations d'habitat indigne	ETP	ETP
1.3		S'appuyer sur la plateforme Signal Logement pour le repérage et le traitement des situations	ETP	ETP
2	FORMA-TION	Outiller les élus sur le traitement des situations d'habitat indigne	ETP	ETP
3.1	OUTILS COERCITIFS	Informer et former les communes sur les outils réglementaires	ETP	ETP
3.2		Engager une réflexion sur la mise en œuvre des outils coercitifs par Mayenne Communaut	ETP	ETP
		Groupe de travail	ETP	ETP

Action 2	**Repérer et traiter les situations d'habitat indigne et dégradé**	**ETP**	**ETP**

INDICATEURS DE SUIVI ET DE RESULTAT

Indicateurs de suivi

- Nombre et nature des temps d'information et de formation organisés à destination des élus et participation
- Elaboration d'un guide pratique à l'attention des élus et techniciens communaux
- Partenariat créé ou renforcé pour repérer et traiter les situations d'habitat indigne
- Nombre de signalements recensés sur la plateforme Signal Logement et caractéristique des problématiques
- Bilan de la réflexion sur la mise en œuvre des outils coercitifs par Mayenne Communauté

Indicateurs de résultat

- Volume et pourcentage des logements privés potentiellement indignes
- Evolution du nombre de signalements
- Evolution de l'état du parc (logements avec un classement cadastral 6, 7 et 8)

Action n°3

MIEUX CONNAÎTRE, GÉRER ET VALORISER LE PARC COMMUNAL DE LOGEMENTS

CONTEXTE ET ENJEUX

- Environ 320 logements communaux sur le territoire de Mayenne Communauté
- Un patrimoine parfois fragile et vieillissant, qui nécessite des interventions de réhabilitation
- Une réflexion amorcée pour accompagner les communes dans l'intervention sur ce parc
- Les logements communaux constituent une réponse essentielle aux besoins de ménages modestes et aux situations spécifiques, qui ne trouvent pas de réponse dans le parc locatif HLM
- Un public installé qui a du mal à en sortir : risque pour la réhabilitation du patrimoine
- Un travail engagé par l'Etat et le Département de la Mayenne sur ce sujet

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Disposer d'une vision précise et partagée du parc de logements communaux
- Améliorer la qualité du parc communal pour répondre aux besoins des habitants et aux exigences réglementaires, notamment de la loi Climat et résilience
- Pérenniser, voire renforcer le parc, afin d'apporter une réponse adaptée aux ménages modestes, en particulier dans les communes rurales où l'offre HLM est limitée.
- Elaborer un plan stratégique de patrimoine définissant les interventions prioritaires, leur programmation dans le temps
- Accompagner les communes dans la gestion et la réhabilitation du parc

DECLINAISON OPÉRATIONNELLE

1. Réaliser un état des lieux partagé du parc communal

- Poursuivre le travail lancé par le Conseil Départemental de la Mayenne et affiner le recensement des logements communaux : nombre, localisation, cartographie, performance énergétique, année de construction, typologie, occupation, loyers, logements d'urgence…
- Identifier les logements vacants et/ou anciens qui nécessitent des travaux de réhabilitation et d'adaptation

2. Définir une stratégie patrimoniale intercommunale

- Déterminer, pour chaque commune, les orientations à moyen terme : différents scénarios pourront être étudiés : maintien, réhabilitation, cession à un bailleur, vente libre, développement d'une offre nouvelle (cf. action 8)

3. Accompagner la remise à niveau du parc

3.1. Proposer un appui pour la réhabilitation, la mise aux normes ou la rénovation énergétique des logements :

- Aider à planifier un programme de travaux global sur le parc communal
- Renouveler le principe d'un groupement de commandes
- Etudier la possibilité de développer un appui technique aux communes pour la phase études avant travaux, en s'appuyant sur un service intercommunal

3.2. Appui financier :

- Accompagner les communes dans la recherche de subventions (ex : Département Mayenne) pour la réalisation des travaux
- Recensement des aides disponibles
- Aide financière de l'EPCI

3.3. Appuyer les communes dans la gestion de leurs logements

- Former les communes à la gestion des logements communaux
- Élaborer des outils partagés de gestion (modèles de bail, grille d'entretien, conventions d'occupation, outils de suivi, loyers pratiqués)
- Informer sur l'accompagnement possible du CD 53, notamment sur la réhabilitation des biens existants et sur leur gestion, en veillant à intégrer l'EPCI dans les échanges
- Mener une réflexion sur l'organisation de la gestion du parc communal : créer un groupe de travail avec élus/secrétaires de mairie

  Plusieurs scénarios pourront être étudiés en partenariat avec l'ADIL
  - Gestion par la commune, sans intervention de l'EPCI
  - Gestion par la commune avec soutien de l'EPCI
  - Gestion déléguée à un bailleur sociaux ou AIVS
  - Transfert de compétence, qui comprend toutes les communes
  - Service commun (de type ADS)

PILOTAGE DE L'ACTION

Mayenne Communauté

PARTENAIRES A ASSOCIER

Communes, DDT, Conseil Départemental, ADIL, SOLIHA AIS, Bailleurs sociaux, EPFL

COÛT PRÉVISIONNEL

		DESCRIPTIF MESURE	BUDGET SUR 6 ANS	BUDGET ANNUEL MOYEN
1	EDL	Réaliser un état des lieux partagé du parc communal	ETP	ETP
2	STRATEGIE	Définir une stratégie patrimoniale intercommunale sur le parc locatif communal : maintien, réhabilitation, cession, développement…	ETP	ETP
3.1	REMISE A NIVEAU DU PARC	Proposer un appui pour la phase études avant travaux	ETP	ETP
3.2		Appui financier pour la réalisation de travaux sur le parc communal	ETP	ETP
		Aide financière à destination des communes pour la réalisation de travaux	265 000 €	44 167 €
3.3		Appui pour la gestion locative : formation, outils…	ETP	ETP

Action 3	**Mieux connaître, gérer et valoriser le parc communal de logements**	**265 000 €**	**44 167 €**

INDICATEURS DE SUIVI ET DE RESULTAT

Indicateurs de suivi

- Réalisation d'un état des lieux partagé du parc communal
- Définition d'une stratégie patrimoniale intercommunale
- Accompagnement à la remise à niveau du parc : nombre et nature des groupements de commandes, mise en place de l'appui technique interne
- Nombre et montant des aides financières
- Production d'outils partagés de gestion
- Bilan de la réflexion sur l'organisation de la gestion du parc communal.

Indicateurs de résultat

- Evolution du nombre de logements communaux
- Evolution des typologies de logements
- Qualité de l'offre
- Modalité de gestion

AXE N°2

Produire du logement pour répondre aux besoins dans un objectif de zéro artificialisation nette et d'économie du foncier

Action n°4

DÉFINIR UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

CONTEXTE ET ENJEUX

- Des ambitions de développement du territoire à concilier avec la préservation des ressources
- Dans un contexte de raréfaction foncière, de perspective de zéro artificialisation nette (ZAN) et d'évolution des pratiques, il est nécessaire d'approfondir la connaissance et la mobilisation des potentiels fonciers
- Une efficacité foncière limitée ces dernières années : peu de ménages et d'habitants supplémentaires au regard du nombre de logements commencés (0,4 ménage supplémentaire pour 1 logement produit)
- Des opportunités foncières identifiées, qualifiées de « pépites foncières »

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Mettre en œuvre une stratégie globale pour gérer le foncier, le mobiliser de manière efficace et économe, et maîtriser les usages futurs
- Réduire la consommation foncière en favorisant la densification du tissu urbain existant
- Accompagner les communes dans la maîtrise foncière et le montage des opérations
- Améliorer la qualité des projets afin d'assurer la cohérence des opérations avec l'identité et les spécificités des communes

DECLINAISON OPÉRATIONNELLE

1. Mettre en place et actualiser le référentiel foncier

- Mettre à disposition des communes l'atlas des gisements fonciers réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLH et les appuyer dans son actualisation « au fil de l'eau »

1.1. Compléter les gisements identifiés dans l'atlas par le bâti mobilisable (vacance structurelle, friches),

- Affiner l'inventaire et caractériser les bâtiments présentant un potentiel de changement de destination, en tenant compte de leur état, de leur localisation, de leur usage actuel et des contraintes réglementaires (CDPENAF) et s'appuyant sur l'étude « Friches » réalisée par le service économie
- Qualifier les potentiels fonciers en fonction de la dureté foncière pour classer les gisements selon leur priorité et leur facilité d'intervention
- Répertorier les « dents creuses » et les logements vacants et croiser les données avec un repérage terrain

1.2. Identification des secteurs à enjeux en extension

- Recenser les zones d'extension prévues dans le PLUi
- Prioriser les secteurs selon les besoins en logements identifiés dans le PLH, les offres de mobilité, les bassins d'emploi, la présence d'infrastructures, des réseaux et de services (écoles, commerces, transports, …), les contraintes du site (environnementales et topographiques, …), la dureté foncière …

1.3. Identification des secteurs à enjeux dans l'enveloppe urbaine

- S'appuyer sur l'atlas des gisements fonciers
- Soutenir financièrement les études pré-opérationnelles sur les sites à fort potentiel pour étudier la faisabilité, la conception et y mobiliser les opérateurs qualifiés pour la réalisation de projets.

2. Mobiliser les outils de maitrise du foncier

- Formation et sensibilisation des élus
- Mobiliser les outils règlementaires : intégrer les gisements identifiés dans le PLUi via des OAP, des servitudes et des emplacements réservés, taxe sur les locaux vacants, expropriation…
- Recourir aux outils opérationnels (Préemption, ZAC, PUP, partenariat avec l'EPF pour l'acquisition et le portage des secteurs stratégiques, ...) avec des montages à adapter en fonction de chaque projet pour créer les conditions de réalisation optimales
- Favoriser la mise en place d'une veille foncière dans toutes les communes : animation auprès des agents communaux en charge de la veille, appui à la délimitation des secteurs de préemption, ...
- Concerter avec la population pour embarquer l'ensemble des parties prenantes dans les projets et éviter les éventuels recours
- Définir les conditions d'achat des terrains : fixer un prix maximum d'achat du foncier pour préserver la faisabilité économique des opérations et garantir la production de logements abordables.

3. Encourager et encadrer la production de logements par division parcellaire

3.1. Intégrer dans le PLUi des règles encadrant la division parcellaire (densité, accès, végétalisation, gabarit, …)

3.2. Informer les propriétaires sur les potentiels et possibilités de division parcellaire

- Montrer des exemples de réalisations concrètes sur la parcelle
- Expliquer les avantages d'une telle opération pour les propriétaires (dégagements de nouveaux revenus permettant l'amélioration de leur logement, création d'un logement plus adapté à leurs besoins actuels, réduction des temps d'entretien du jardin, ...)

3.3. Appuyer les porteurs de projet pour lever les freins et complexités de ces opérations en leur apportant une ingénierie : documents d'informations à destination des propriétaires et proposer des études individualisées de faisabilité techniques et financières

4. Accompagner les communes pour garantir la maitrise des opérations

- Proposer un appui technique et juridique aux communes pour la gestion de leurs projets d'extension : appui à la définition des périmètres d'étude, aide au choix des outils de maîtrise foncière, ...
- Soutenir les communes dans le montage des opérations et dans la négociation avec les opérateurs publics et privés
- Aider les communes à organiser des appels à manifestation d'intérêt (AMI) ou appels à projets en définissant précisément les attentes de la commune en matière de typologies des logements, critères de qualité des opérations (intimité, espaces extérieurs, végétation), montant des prix de sortie, …

PILOTAGE DE L'ACTION

Mayenne Communauté

PARTENAIRES A ASSOCIER

Communes, Etat, Conseil Départemental, EPFL, opérateurs, CDPENAF, concessionnaires, service des Domaines, géomètres, promoteurs, notaires

COÛT PRÉVISIONNEL

		DESCRIPTIF MESURE	BUDGET SUR 6 ANS	BUDGET ANNUEL MOYEN
1.1	REFERENTIEL FONCIER	Affiner l'inventaire et caractériser les bâtiments, qualifier les potentiels fonciers en fonction de la dureté foncière	ETP	ETP
1.2		Identification des secteurs à enjeux en extension : recensement, priorisation	ETP	ETP
1.3		Identification des secteurs à enjeux dans l'enveloppe urbaine	ETP	ETP
		Aide à la réalisation d'études pré-opérationnelles sur les sites à fort potentiel	60 000 €	10 000 €
2	MAITRISE FONCIERE	Mobilisation des outils réglementaires, opérationnels, veille foncière, prix de foncier…	ETP	ETP
3.1	DVISION PARCELLAIRE	Intégration dans le PLUi des règles encadrant la division parcellaire	ETP	ETP
3.2		Informations à destination des propriétaires sur les potentiels de division parcellaires	ETP	ETP
3.3		Proposer des études de faisabilité sur les opérations de division parcellaires	ETP	ETP
		Aides à l'étude de faisabilité de division parcellaire	60 000 €	10 000 €
4	APPUI AUX COMMUNES	Accompagnement des communes pour la maîtrise des opérations : choix des outils, aide à préparer une AMI…	ETP	ETP

Action 4	**Définir une stratégie foncière**	**120 000 €**	**20 000 €**

INDICATEURS DE SUIVI ET DE RESULTAT

Indicateurs de suivi

- Mise en place et actualisation du référentiel foncier : identification de secteurs stratégiques, identification et localisation du
- bâti vacant et du bâti pouvant changer de destination
- Nombre et résultats des études pré-opérationnelles
- Nombre de secteurs stratégiques traduits dans les PLU
- Nombre et nature des outils opérationnels mobilisés pour la maitrise foncière
- Mise en place et résultat des veille foncières ans les communes
- Modalité et bilan de la concertation et communication avec la population, les propriétaires de foncier, …
- Nombre de divisions parcellaires réalisées

Indicateurs de résultat

- Nombre de logements produits dans l'enveloppe urbaine
- Evolution de la consommation foncière
- Nombre de logements produits par changement de destination
- Evolution de la vacance

Action n°5

ACCOMPAGNER L'ATTRACTIVITÉ DES CENTRES BOURGS ET CENTRES-VILLES

CONTEXTE ET ENJEUX

- Certaines communes souffrent d'une perte de dynamisme, entraînant parfois des logements vacants et une dégradation du bâti
- Certains territoires connaissent un manque d'attractivité de leur centre-bourg, ce qui accentue le risque de dévitalisation des centralités
- Dans un contexte de sobriété foncière (loi Climat et résilience) et de maîtrise de l'étalement urbain, la requalification des centres-bourgs devient un enjeu stratégique
- Les communes ont besoin d'être accompagnées dans leurs projets de renouvellement urbain, tant sur le plan technique (diagnostic, montage opérationnel) que financier

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Renforcer l'attractivité résidentielle des centres-bourgs en diversifiant l'offre de logements, en améliorant la qualité des espaces publics et en favorisant la proximité des services et commerces
- Préserver l'identité locale en valorisant le patrimoine bâti et en renforçant la qualité architecturale des projets
- Renforcer l'ingénierie et l'accompagnement des porteurs de projets pour assurer la cohérence et la qualité des interventions

DECLINAISON OPÉRATIONNELLE

1. Suite au référentiel foncier réalisé à l'échelle intercommunale (cf. action 4**), participer à la réalisation d'études centres-bourgs (création de plans guides, études urbaines) pour aider les communes à développer un projet global de réhabilitation de leurs centres-bourgs**

- Réaliser un diagnostic d'ensemble du centre-bourg afin d'identifier les îlots ou bâtiments stratégiques à requalifier
- Identifier les sites devant faire l'objet d'une maitrise publique par l'EPF ou la collectivité
- Élaborer des scénarios d'aménagement intégrant les enjeux d'habitat, de commerces, d'espaces publics, de mobilités douces et de stationnement, …
- Définir un plan d'actions opérationnel, intégrant la proposition d'un pré-bilan financier

2. Accompagner les opérations en renouvellement urbain

- Présenter l'action réalisée par l'EPFL
- Réfléchir à un dispositif financier, en lien avec l'intervention de l'EPFL : contribuer à hauteur de 25% du prix d'achat par un opérateur pour une opération comprenant au moins 50% de logements aidés (locatif social, PSLA ou autre dispositif d'accession à prix plafonné)

3. Mobiliser la politique foncière en soutien aux opérations de démolition-requalification

- Maintenir un soutien aux communes pour les opérations de démolition nécessaires à la requalification d'îlots dégradés ou vacants

4. Garantir la qualité urbaine des opérations de réhabilitation en centres bourgs

4.1. Sensibiliser les propriétaires et les maîtres d'ouvrage des projets à la qualité architecturale et paysagère, et valoriser les retours d'expériences locales pour mutualiser les bonnes pratiques de requalification de centre-bourg
4.2. Accompagner les porteurs de projet dans les échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)
4.3. Promouvoir les missions de conseil du CAUE pour favoriser des projets de qualité, respectueux du patrimoine et du cadre bâti
4.4.Définir une charte architecturale et paysagère en lien avec le travail du PNR Normandie Maine cf. action 7
4.5. Participation aux travaux de réfection de façades sur les périmètres de centres bourgs et centre-ville, en différenciant le niveau d'intervention et le montant d'aide en fonction de la complexité d'opération

PILOTAGE DE L'ACTION

Mayenne Communauté

PARTENAIRES A ASSOCIER

Communes, Etat, Conseil Départemental, EPFL, opérateurs, CDPENAF, acteurs locaux, GAL, CAUE

COÛT PRÉVISIONNEL

		DESCRIPTIF MESURE	BUDGET SUR 6 ANS	BUDGET ANNUEL MOYEN
1	ETUDES	Suite au référentiel foncier, participer au financement d'études centres-bourgs pour le développement d'un projet global de réhabiilitation	ETP	ETP
		Aides aux études centres-bourgs	**270 000 €**	**45 000 €**
2	AIDES RU	Dispositif financier, en lien avec l'intervention de l'EPF : contribuer à hauteur de 25% du prix d'achat par un opérateur pour une opération comprenant au moins 50% de logements aidés	ETP	ETP
		Aides à l'acquisition pour les opérations en renouvellement urbain	**210 000 €**	**35 000 €**
3	AIDES DEMOLITION	Aides à la démolition nécessaires à la requalitifaction d'ilôts dégradés ou vacants	Budget hors PLH, relevant de la politique foncière	
4.1	QUALITE URBAINE DES OPERATION DE REHABILITATION	Sensibilisation des maîtres d'ouvrages à la qualité archi et paysagère	ETP	ETP
4.2		Accompagnement dans les échanges avec l'ABF	ETP	ETP
4.3		Promotion des missions du CAUE	ETP	ETP
4.4		Définition d'une charte artchitecturale	ETP	ETP
4.5		Accompagnement réfection façades centre-bourgs et centres-villes	ETP	ETP
		Aides façades	**60 000 €**	**10 000 €**

Action 5	**Accompagner l'attractivité des centres bourgs et centres-villes**	**540 000 €**	**90 000 €**

INDICATEURS DE SUIVI ET DE RESULTAT

Indicateurs de suivi

- Nombre et résultat des études centres-bourgs
- Mise en place d'un dispositif pour accompagner les projets en renouvellement urbain : enveloppe budgétaire dépensée
- Evolution du dispositif d'aides aux opérations de démolition et nombre de projets soutenus
- Nombre et nature des actions de sensibilisation sur la qualité architecturale et paysagère
- Création d'une charte architecturale et paysagère
- Nombre de façades améliorées

Indicateurs de résultat

- Evolution de la vacance dans les centres-bourgs

Action n°6

ENGAGER UNE POLITIQUE GLOBALE D'INTERVENTION ET DE LUTTE CONTRE LA VACANCE

CONTEXTE ET ENJEUX

- Un taux de vacance élevé à l'échelle intercommunale (10,4% en 2021 selon INSEE), mais une concentration inégale selon les communes, avec une part plus importante dans les communes au nord du territoire
- Une vacance structurelle qui persiste, souvent liée à des logements dégradés, énergivores ou inadaptés aux besoins actuels (accessibilité, confort, taille, …)
- Un potentiel de requalification, notamment dans les centralités pour répondre aux besoins des ménages

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Réduire la vacance
- Remettre sur le marché des logements de qualité, répondant aux besoins actuels
- Limiter l'extension urbaine et mobiliser prioritairement l'existant (bâti, tissu urbain...) pour contribuer à la production de logements
- Favoriser la requalification des centres-bourgs et centres-villes
- Favoriser une sobriété foncière en cohérence avec la loi Climat et résilience et la lutte contre l'artificialisation des sols.
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti

DECLINAISON OPÉRATIONNELLE

1. Affiner la connaissance de la vacance en s'appuyant sur les outils du dispositif zéro logement vacant et sur la connaissance des élus

- Fiabiliser la liste des logements vacants du fichier détaillé LOVAC et tenir à jour les données, en lien avec les communes et un travail de terrain
- Qualifier les logements vacants notamment pour connaitre les causes de la vacance et identifier les logements pouvant être facilement remis sur le marché ou présentant un intérêt à être remis sur le marché

2. Inciter les propriétaires à remettre sur le marché les biens vacants

2.1. Prendre contact avec les propriétaires pour les inciter à remettre leur bien sur le marché (par une vente, une réhabilitation, …), les informer sur les dispositifs d'accompagnement (aides aux travaux, garanties locative, …) et les mettre en lien avec les services d'information – conseil (ADIL, CAUE, Espace Conseil France Rénov)
2.2. Eclairer la décision du propriétaire de vendre ou de réhabiliter son bien
2.3. Mettre en place une prime à la remise sur le marché de logements vacants et proposer des aides à la rénovation via le Pacte territorial France Renov'

3. Accompagner les communes dans la mobilisation du parc vacant pour répondre aux besoins en logements

- Aider les communes à conduire une réflexion sur la mise en place la taxe sur les logements vacants
- Appuyer les communes dans l'usage du droit de préemption urbain pour requalifier les biens vacants
- Expérimenter de nouveaux outils :
    - Bail à réhabilitation, bail civil, …
    - Dans les communes couvertes par une ORT, étudier l'opportunité des dispositifs VIR (vente immeuble à rénover, en vue de revente) et DIIF (dispositif d'intervention immobilière et foncière, en vue de location)

- Aider financièrement les communes présentant un taux de vacance important (>8%) pour l'acquisition de logements vacants et la réalisation de travaux de remise en état pour une mise en location

PILOTAGE DE L'ACTION

Mayenne Communauté

PARTENAIRES A ASSOCIER

DDT, ANAH, Communes, ADIL, opérateurs d'amélioration de l'habitat, …

COÛT PRÉVISIONNEL

		DESCRIPTIF MESURE	BUDGET SUR 6 ANS	BUDGET ANNUEL MOYEN
6.1	REFENTIEL LOGEMENTS VACANS	Affiner la connaissance de la vacance : ZLV, qualification causes, liste des logements ciblés	ETP	ETP
6.2.1	DISPOSITIF INCITATIF	Prendre contact avec les propriétaires pour les inciter à remettre leur bien sur le marché	ETP	ETP
6.2.2		Eclairer la décision du propriétaire de vendre ou réhabiliter son bien	ETP	ETP
6.2.3		Proposer une aide à la remise sur le marché d'un logement vacant	ETP	ETP
		Prime à la remise sur le marché d'un logement vacant	**220 000 €**	**36 667 €**
6.3	MOBILISATION DU PARC VACANT PAR LES COMMUNES	Accompagner les communes dans la mobilisation du parc vacant	ETP	ETP
		Aide à l'acquisition par une commune d'un logement vacant pour location	**200 000 €**	**33 333 €**

Action 6	**Engager une politique globale d'intervention et de lutte contre la vacance**	**420 000 €**	**70 000 €**

INDICATEURS DE SUIVI ET DE RESULTAT

Indicateurs de suivi

- Connaissance de la vacance affinée et actualisée
- Nombre de propriétaires de logement vacant contactés
- Nombre et résultat des études techniques de faisabilité
- Nombre et montant des primes allouées à des propriétaires pour la remise sur le marché de logements vacants
- Nombre de communes ayant mis en place la taxe sur les logements vacants
- Nombre et montant des aides financières allouées aux communes

Indicateurs de résultat

- Evolution du nombre et du taux de logements vacants par commune

Action n° 7

FAVORISER DES LOGEMENTS DE QUALITÉ

CONTEXTE ET ENJEUX

- Aujourd'hui, la production de logements est majoritairement orientée vers la maison individuelle en lotissement, mais compte tenu des enjeux de gestion économe du foncier, il est nécessaire de faire évoluer le modèle de développement résidentiel vers plus de densité, avec de nouvelles exigences en termes de qualité architecturale et urbaine
- Un nouvel élément de contexte à prendre en compte : la loi Climat et résilience avec un objectif Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050 et la nécessité de densifier le tissu urbain existant
- Une évolution des profils des ménages (réduction de la taille moyenne des ménages, augmentation des personnes seules et familles monoparentales) et des modes de vie qui modifient les besoins en matière de logement

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Impulser / accompagner le changement de modèle de développement urbain du territoire
- Faire évoluer les pratiques pour développer des opérations habitat correspondant aux objectifs du PLH en termes de qualités urbaines et architecturales
- Travailler sur la qualité de l'offre de logement pour garantir une cohérence des opérations avec l'identité des communes, et de renforcer l'attractivité résidentielle du territoire
- Acculturation des élus et des habitants à la sobriété foncière et aux nouvelles exigences de la production de logements, notamment en termes de densité
- Produire des logements capables de s'adapter aux évolutions de la vie et répondre aux aspirations des habitants en termes de confort, qualité de vie, ...

DECLINAISON OPÉRATIONNELLE

1. Acculturer les communes, opérateurs et habitants, à l'engagement d'un nouveau modèle d'habitat, plus dense, sobre en foncier, performant d'un point de vue environnemental, intégrant une mixité d'usage

- Sensibiliser à la production de logements intégrant des exigences de qualité urbaine, architecturale et environnementale et en développant une culture commune de l'aménagement durable et de l'habitat favorable à la santé.
- Faire connaître et synthétiser les ressources
- Donner à voir des exemples, au sein de l'intercommunalité, mais également sur d'autres territoires
    - Organiser des visites, formations, balade urbaine, voyages d'études
    - Faire connaitre / synthétiser les ressources existantes (Cerema, Bruded, …)
    - Publier des articles dans les bulletins d'information

2. Utiliser les outils du PLUI favorisant la qualité d'habitat

- OAP sectorielles : identifier les secteurs de projets (notamment zones de friches et vacance), intégrer des critères qualitatifs selon les spécificités des communes concernant la programmation, la mixité sociale, la gestion des ressources, les mobilités et le stationnement, la transition écologique et énergétique : végétalisation, biodiversité, densité, programmation de l'habitat (typologie, mixité, locaux et espaces annexes, …), tout en veillant à ne pas générer de surcoûts importants et à garantir la faisabilité opérationnelle et économique.
- Règlement : permettre l'habitat léger dans les secteurs adaptés (y compris de manière transitoire, via des conventions d'occupation précaire), bonus de constructibilité pour les bâtiments exemplaires du point de vue énergétique et environnemental, isolation par l'extérieur, biomatériaux, utilisation d'énergies renouvelables, faciliter la densification tout en fixant un cadre…

3. Intégrer des critères qualitatifs dans les opérations d'habitat concernant le quartier, le bâti et les logements (paysage, environnement et biodiversité, mobilités, santé (qualité de l'air, ...), nature en ville et lutte contre les ilots de chaleur, gestion des liens espaces publics / privés, (clôtures, ...), équipements et services, modularité et évolutivité du bâti, qualité urbaine et architecturale, densité)

- Mobiliser les référentiels existants (Ecoquartiers, HQE aménagement, Isadora, …) comme document ressource pour élaborer les cahiers des charges d'opération
- Envisager le développement d'une charte propre à Mayenne Communauté : charte d'urbanisme (insertion paysagère, mobilités et stationnement, ...) et/ou charte du bâtiment (accès espace extérieur, stockage, espaces communs : vélos, voire buanderie, coworking, ... , gestion des co-visibilités) et/ou cahier de recommandations des bonnes pratiques
- Aider les communes à traduire les objectifs qualitatifs dans les opérations de logements, notamment dans les cahiers des charges

4. Accompagner les communes dans la programmation et la mise en œuvre de leurs projets d'habitat :
- Appui à la définition et la programmation de leur projet (type de logements, formes urbaines, prix de sortie, qualité environnementale, …)
- Aide au montage opérationnel
- Appui aux négociations avec les promoteurs/aménageurs

PILOTAGE DE L'ACTION

Mayenne Communauté

PARTENAIRES A ASSOCIER

Etat, Conseil Départemental, CAUE, ABF, CEREMA, Réseau des collectivités

COÛT PRÉVISIONNEL

		DESCRIPTIF MESURE	BUDGET SUR 6 ANS	BUDGET ANNUEL MOYEN
7.1	ACCULTURATION	Sensibilisation de l'ensemble des acteurs à l'engagement à un nouveau modèle d'habitat	ETP	ETP
7.2	OUTILS PLUi	Utiliser les OAP sectorielles, adapter le règlement pour favoriser la qualité d'habitat	ETP	ETP
7.3	INTÉGRATION DANS LES OPERATIONS	Mobiliser les outils existants, aider les communes à traduire les objectifs dans les opérations (cahier des charges…)	ETP	ETP
7.4	ACCOMPAGNEMENT DES COMMUNES	Appui à la définition et programmation : formes urbaines, prix de sortie, qualité environnementale…	ETP	ETP
Action 7		**Favoriser des logements de qualité**	**ETP**	**ETP**

INDICATEURS DE SUIVI ET DE RESULTAT

Indicateurs de suivi
- Nombre et nature des actions de sensibilisation, information et de communication
- Nombre d'OAP sectoriels intégrés dans le PLUi
- Evolution du Règlement du PLUi
- Intégration de critères qualitatifs dans les cahiers des charges destinés aux aménageurs

Indicateurs de résultat
- Estimation du public touché
- Nombre, répartition et qualité des logements produits (forme urbaine, qualité architecturale et environnementale, ...)
- Evolution de la densité et de la consommation foncière

AXE N°3

UN TERRITOIRE POUR TOUS

Action n°8

MAINTENIR LES EFFORTS DE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES, EN DIVERSIFIANT LA PALETTE DE RÉPONSES ET DES OPÉRATEURS

CONTEXTE ET ENJEUX

- Mayenne Communauté est spécialisé dans la « propriété occupante », on compte 30 % de locataires (dont 6 % de logements locatifs sociaux)
- Une progression des demandes locatives sociales alors que les attributions restent plutôt stables, entraînant un accroissement de la tension sur la demande locative sociale (4 demandes pour une attribution en 2024, contre 2,7 en 2021), et une augmentation des délais d'attente (15 mois en 2024)
- Un modèle économique du logement social aujourd'hui fortement fragilisé (hausse des coûts de construction, des taux d'intérêt, ...) traduisant des équilibres d'opération de plus en plus complexes à atteindre

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Faciliter le parcours résidentiel des ménages
- Répondre aux besoins en logements des ménages aux revenus modestes : actifs, jeunes décohabitants, familles monoparentales, personnes en difficulté ou en rupture, personnes âgées, …
- Maintenir une dynamique soutenue de production de logements abordables, en diversifiant les réponses en fonction des besoins et des spécificités des communes : objectif de dédier 20 % de la production à l'offre locatif abordable (dont 17,5 % en logements sociaux et 2,5 % en logements communaux) et 20 % en accession aidée à la propriété
- Mobiliser une pluralité d'acteurs pour favoriser le développement de logements à prix accessibles

DECLINAISON OPÉRATIONNELLE

Sur la base de la convention cadre (action 15.3)

1. Mobiliser les outils du PLUI en faveur de la mixité sociale :

- Anticiper le plus en amont possible les sites favorables à la production aidée (cf. action 4 sur le référentiel foncier)
- Mobiliser les outils règlementaires ad hoc en fonction des sites : objectif de production aidée dans les OAP, servitudes de mixité sociale et emplacements réservés (à prioriser sur les principales communes).
- Maîtriser les fonciers à enjeux, y compris via l'EPFL (cf. actions 4)

2. Poursuivre et adapter l'aide financière en faveur du développement de l'offre aidée

Suite à la convention cadre définissant la stratégie de développement du parc aidé sur le territoire, et au regard des nouveaux enjeux financiers liés à la production aidée (baisse de certains financements, hausse coûts de construction, …)

- Mobiliser l'ensemble des opérateurs pouvant développer une palette de produits logements sur le territoire en fonction de leurs spécificités (locatif social, accession sociale, hébergement, …) et des montages possibles (maîtrise d'ouvrage directe, VEFA, bail emphytéotique, bail à réhabilitation, bail à construction)
- Travailler la programmation et sa répartition géographique et par produit avec les bailleurs et le délégataire départemental : en tenant compte des projets en cours (notamment ceux à destination des seniors), veiller à la complémentarité des nouvelles offres (jeunes, seniors, actifs, personnes fragiles, …) pour répondre à la diversité des besoins, et à une bonne planification dans le temps pour éviter les risques de concurrence
- Poursuivre l'aide à la production via des aides financières en ciblant les opérations à accompagner et en adaptant les modulations en fonction des cibles prioritaires (personnes âgées, bas loyers, …) et de la complexité d'opération (acquisition – amélioration, renouvellement urbain, collectif, opérations de petite taille, production petits logements) : travailler le règlement des aides avec les bailleurs sociaux pour cibler l'intervention de Mayenne Communauté en fonction des priorités de l'EPCI et des besoins des bailleurs

- Pour mémoire, rappel des objectifs de production :
  - Locatif HLM 17,5 % : 134-135 logements, y intégrer du PLS, en travaillant sur le bon curseur pour permettre un équilibre dans les opérations, sans que cela soit au détriment d'une offre à vocation sociale
  - Locatif communal 2,5 % : 19-20 logements (cibler les communes où les bailleurs sociaux n'interviennent pas)
  - Accession PSLA 15 % : 115 logements
  - Autre accession aidée 5 % : 38-40 logements

3. Renforcer l'attractivité du parc social

- Travailler sur l'image du parc locatif social, à la fois auprès des communes et auprès de la population (ménages éligibles, exemples de programmes réalisés, …) pour favoriser le développement du parc en assurant une mixité sociale (diversifier l'occupation, faire venir de nouveaux publics : cf exemple de la Caravelle de Mayenne Habitat) en lien avec la politique de peuplement (cf. action 9)
- Faire connaitre les avantages du PSLA auprès des ménages, tout en évitant la spéculation foncière (formaliser des clauses antispéculatives)

PILOTAGE DE L'ACTION

Mayenne Communauté

PARTENAIRES A ASSOCIER

Etat, Conseil Départemental, communes, EPFL, Bailleurs sociaux, promoteurs accession sociale

COÛT PRÉVISIONNEL

		DESCRIPTIF MESURE	BUDGET SUR 6 ANS	BUDGET ANNUEL MOYEN
8.1	OUTILS PLUi	Mobiliser les outils du PLUi en faveur de la mixité sociale	ETP	ETP
8.2	DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE	Mobiliser l'ensemble des opérateurs et travailler la programmation et la répartition géographique des opérations	ETP	ETP
		Aide à la production de logements aidés en offre nouvelle	***1 140 000 €***	***190 000 €***
8.3	ATTRACTIVITE	Renforcer l'attractivité du parc social	ETP	ETP

Action 8	**Maintenir les efforts de de production de logements abordables, en diversifiant la palette de réponses et des opérateurs**	**1 140 000 €**	**190 000 €**

INDICATEURS DE SUIVI ET DE RESULTAT

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements locatifs sociaux créés (HLM, communaux à loyer maîtrisé et conventionnés privés)
- Nombre de logements en accession développés à prix abordable
- Diversité des logements produits : localisation, typologie, type de financement, ...
- Mobilisation du PLUi pour favoriser la production de locatifs sociaux : nombre d'OAP et d'opérations intégrant des objectifs de mixité sociale, nombre d'emplacements réservés, ...
- Nombre et montant des aides financières allouées

Indicateurs de résultat

- Evolution du nombre de logements sociaux : évolution du stock et évolution du taux de logements locatifs sociaux
- par commune
- Evolution de la typologie des logements sociaux (financement, taille...)
- Evolution du nombre de demandes locatives sociales / de la tension locative
- Nombre de logements sociaux vendus (hors vente à un autre bailleur)
- Evolution du marché immobilier
- Nombre de ménages ayant accédé à la propriété

Action n°9

METTRE EN PLACE LA CIL ET LES OUTILS D'UNE POLITIQUE DE PEUPLEMENT

CONTEXTE ET ENJEUX

- Plusieurs lois successives positionnent les intercommunalités comme chefs de file de la politique d'attribution des logements sociaux et de gestion de la demande sur leur territoire
- Un accroissement de la tension sur les dernières années, en particulier pour certains profils de ménage
- La nécessité d'analyser et comprendre les différents niveaux de satisfaction de la demande pour mieux répondre demain
- Une ville centre porteuse d'enjeux spécifiques
- Des ménages très précaires sous représentés dans les attributions

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Mettre en place une politique partagée d'attribution de logements locatifs sociaux et de gestion de la demande et d'information du demandeur
- Améliorer la mixité et les équilibres socio-territoriaux
- Améliorer l'accès au logement locatif social pour les différents profils de ménages qui en ont besoin
- Favoriser l'équité de traitement entre les demandeurs et la transparence dans le processus d'attribution

DECLINAISON OPÉRATIONNELLE

1. Elaborer de manière partenariale les documents relatifs à la mise en œuvre de la réforme de la gestion et des attributions de logements sociaux :
- Document cadre d'orientations
- Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, intégrant un dispositif de cotation de la demande
- Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

2. Suivre, animer et évaluer les politiques de gestion du logement social :
- Organiser la CIL et le travail associé pour faire émerger les réflexions et propositions
- Assurer le portage de l'information à destination du public, notamment au travers des relais au sein des communes

3. Elaborer un bilan et analyser des résultats sur l'équilibre des attributions de logements sociaux

PILOTAGE DE L'ACTION

Mayenne Communauté

PARTENAIRES A ASSOCIER

Etat, Conseil Départemental, Bailleurs sociaux

COÛT PRÉVISIONNEL

		DESCRIPTIF MESURE	BUDGET SUR 6 ANS	BUDGET ANNUEL MOYEN
9.1	ELABORATION	Elaboration documents cadres CIL, CIA, réforme des attribution de logements sociaux	ETP	ETP
		Externalisation	***65 000 €***	***sur 2027***
9.2	SUIVI	Suivre, animer, évaluer la politique de gestion du logement social	ETP	ETP
9.3	BILAN	Elaboration d'un bilan et analyse des résultats	ETP	ETP

Action 9	**Mettre en place la CIL et les outils d'une politique de peuplement**	**65 000 €**	**sur 2027**

INDICATEURS DE SUIVI ET DE RESULTAT

Indicateurs de suivi

- Bilan des travaux engagés sur la CIL

Indicateurs de résultat

- Evolution du nombre de demandes locatives sociales, évolution de la tension locative
- Evolution des pratiques sur l'information des demandeurs de logements sociaux

Action n°10

MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT DES SENIORS ET PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

CONTEXTE ET ENJEUX

- Un vieillissement important de la population (29 % des habitants ont plus de 60 ans en 2021 contre 24 % en 2011)
- Une progression de 40 % en une décennie des 60 ans et plus
- Une hausse plus importante des seniors les plus âgés (+ 75 ans) : enjeu d'urgence de prise en charge de la dépendance
- Un volume important de jeunes seniors : enjeu d'anticipation des besoins et du vieillissement des baby-boomers
- Une volonté des personnes âgées de rester à domicile le plus longtemps possible
- Une offre limitée de logements correspondant aux besoins de ces ménages (petites typologies, proche des commerces et services)
- Un fort enjeu sur la réhabilitation de certains EHPAD, parfois dans un état fortement dégradé
- Un manque de logements sociaux adaptés aux personnes en situation de handicap
- Une fragilité économique des ménages les plus âgés

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Permettre la réalisation des parcours résidentiels des personnes âgées, en tenant compte de l'évolution de leur état de santé physique et mentale, de leurs moyens financiers, de leur vie sociale
- Innover dans les réponses à apporter à la problématique du vieillissement démographique, en développant une offre d'habitat diversifiée, répondant aux différentes attentes et aux étapes du vieillissement
- Accompagner les personnes âgées qui souhaitent rester chez eux dans un projet d'accessibilité du logement
- Innover dans les réponses apportées à la problématique du vieillissement démographique, en développant une offre d'habitat diversifiée

DECLINAISON OPÉRATIONNELLE

1. Renforcer l'information, la sensibilisation et l'accompagnement des ménages (et leur famille) face aux enjeux du vieillissement

- Communiquer sur l'importance d'anticiper les travaux d'adaptation du logement pour favoriser le maintien à domicile, et sur les dispositifs d'aide existants
- Sensibiliser aux modes d'habitat alternatifs adaptés au vieillissement : colocation, habitat groupé, habitat inclusif, etc.

2. Repérer les ménages vieillissants et/ou en difficulté dans leur logement, en lien avec les acteurs de terrain pour asseoir leur rôle de lanceur d'alerte (services d'aide à domicile, professionnels de santé, artisans du bâtiment, ...)

- Mettre en place une collaboration structurée et continue entre les différents acteurs du territoire pour détecter précocement les situations de fragilité : établir une convention définissant les rôles, les engagements, les modalités de signalement, la démarche à suivre, organisation de réunions régulières

3. Poursuivre les travaux d'adaptation pour favoriser le maintien à domicile (cf. action 1)

3.1. Dans le parc privé

- Renforcer l'accompagnement
- Participer au financement des travaux d'adaptation cf. réflexion en cours sur l'évolution des aides

3.2. Dans le parc social

4. Développer de nouvelles offres pour améliorer les parcours résidentiels des personnes âgées

- Recenser les offres actuellement disponibles sur le territoire (type de structure, typologie, service, …) pour identifier les offres manquantes et les secteurs sous-dotés.
- Dans les futures opérations de centre-ville, à proximité des commerces et des services, négocier avec les opérateurs pour intégrer des logements adaptés aux seniors et aux personnes en situation de handicap en termes de typologie, de surface, d'aménagement, d'équipement et de domotique
- Développer des solutions alternatives de type habitat partagé, inclusif ou colocation en identifiant les éventuels appels à projet et à manifestation d'intérêt (Département, Caisses de retraite, Mutuelles ...) afin de les faire connaitre aux acteurs locaux souhaitant développer ces offres.
- Mobiliser une enveloppe financière incitant à la production d'habitats séniors

PILOTAGE DE L'ACTION

Mayenne Communauté

PARTENAIRES A ASSOCIER

Etat, Anah, Conseil Départemental, Promoteurs, Bailleurs sociaux, communes, CLIC, CCAS, ARS, Opérateur de l'amélioration de l'habitat, CNSA

COÛT PRÉVISIONNEL

		DESCRIPTIF MESURE	BUDGET SUR 6 ANS	BUDGET ANNUEL MOYEN
10.1	SENSIBILISATION	Informations sur l'anticipation des travaux d'adaptation, sensibilisation sur l'habitat alternatif	ETP	ETP
10.2	REPERAGE	Mettre en place une collaboration (convention) entre les acteurs pour détecter les situations de fragilité	ETP	ETP
10.3	AIDE AUX TRAVAUX	Poursuivre les travaux d'adaptation des logements	ETP + budget action 1	ETP + budget action 1
10.4	OFFRE	Améliorer le parcours résidentiel des personnes âgées : recensement de l'offre, négociation avec les opérateurs, développement de solutions alternatives	ETP	ETP
		Aide au développement d'une offre nouvelle pour les séniors	***200 000 €***	***33 333 €***
Action 10		**Mieux répondre aux besoins en logement des seniors et personnes en situation de handicap**	**200 000 €**	**33 333 €**

INDICATEURS DE SUIVI ET DE RESULTAT

Indicateurs de suivi

- Nombre d'action d'information et de sensibilisation à destination des personnes âgées
- Nombre de conventions signées avec les partenaires pour les repérages des personnes vieillissantes en difficulté
- Nombre de ménages accompagnés dans les travaux d'adaptation : diagnostic, nature des travaux, montant des aides, ...
- Nombre et nature des nouvelles offres produites pour les seniors
- Nombre de logements séniors subventionnés

Indicateurs de résultat

- Evolution du nombre de personnes âgées
- Evolution du nombre personnes handicapées (AAH)
- Nombre de logements adaptés sur le territoire

Action n°11

ACCOMPAGNER LES JEUNES ET LES MÉNAGES EN CONTRAT COURT À SE LOGER SUR LE TERRITOIRE

CONTEXTE ET ENJEUX

- Une population jeune (15-29 ans) moins présente que sur d'autres territoires (15,5 % de la population), mais qui se maintient
- 27 % des actifs disposent d'un emploi à durée limitée sur le territoire (CDD, intérim, apprentissage stage, …), ce qui nécessite des solutions logements adéquates
- Des difficultés d'accès au logement pour plusieurs raisons
    - Une difficulté d'accès au parc privé en raison du manque d'offre
    - Une difficulté d'accès au parc social en raison de la tension sur les petites typologies et les durées d'accès

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Permettre aux jeunes de trouver une solution adaptée à leur besoin sur le territoire de Mayenne Communauté
- Réussir à ancrer et à attirer les populations les plus jeunes sur le territoire
- Proposer des logements s'inscrivant dans le début du parcours résidentiel des jeunes ménages
- Développer un panel de solutions d'habitat pour répondre aux besoins pluriels

DECLINAISON OPÉRATIONNELLE

1. Pérenniser les offres existantes (résidence habitat jeune Copainville, HTH, maison des alternants …) et accompagner la réussite des offres nouvelles (Jardins d'Ozalie)

2. Encourager la production de petites typologies en location en diffus :
- Dans le parc privé : encourager la restructuration de logements, pour créer des petites typologies (cf. action 1)
- Dans le parc social : favoriser la production de T2-T3 (cf. action 8)

3. Faire connaitre les dispositifs existants auprès des propriétaires, investisseurs pour développer l'offre de logements dans le parc privé :
- Valoriser les outils existants afin de rassurer les bailleurs et capter de nouveaux logements locatifs
- « Louer pour l'Emploi » d'Action Logement, qui prévoit une prise en charge des honoraires de mise en location via un professionnel immobilier agréé pour les propriétaires bailleurs qui louent à un salarié, jeunes actifs
- Campus vert qui consiste à aménager des logements dans d'anciens bâtiments de corps de ferme, pour maintenir et valoriser le patrimoine rural et offrir aux étudiants et offrir aux étudiants une offre de logements avec un prix de loyer modéré

4. Développer les mesures d'intermédiation locative (IML), en partenariat avec le SIAO

5. Renforcer le partenariat avec les entreprises et leurs services RH
- Travailler en lien avec le service économie de Mayenne Communauté qui est en lien avec les entreprises
- S'assurer que les informations aillent bien jusqu'aux salariés et ne restent pas au niveau des RH

PILOTAGE DE L'ACTION

Mayenne Communauté

PARTENAIRES A ASSOCIER

Etat, Conseil Départemental, communes, bailleurs sociaux, bailleurs privés, Action Logement, entreprises, CCAS, Copainville, ADLJ, …

COÛT PRÉVISIONNEL

		DESCRIPTIF MESURE	BUDGET SUR 6 ANS	BUDGET ANNUEL MOYEN
11.1	OFFRE	Pérénnniser les offres existantes, accompagner l'offre nouvelle	ETP	ETP
11.2	PETITES TYPOLOGIES	Encourager la restructuration des logements existants pour permettre la production de petites typologies	ETP + budget action 1	ETP + budget action 1
11.3	INFORMATION	Faire connaître les dispositifs existants auprès des investisseurs	ETP	ETP
11.4	IML	Développer les liens avec le SIAO	ETP	ETP
11.5	PARTENARIATS	Renforcer le partenariat avec les entreprises et services RH	ETP	ETP

Action 11	**Accompagner les jeunes et les ménages en contrat court à se loger sur le territoire**	**ETP**	**ETP**

INDICATEURS DE SUIVI ET DE RESULTAT

Indicateurs de suivi

- Nombre et type d'offres développées : logements sociaux réservés, chambres chez l'habitant, colocations, résidence sociale, habitat intergénérationnel, ...
- Nombre de petits logements produits
- Bilan du déploiement des dispositifs : « louer pour l'Emploi » et « Campus vert » sur le territoire
- Bilan sur les mesures d'intermédiation locative (IML) développer
- Partenariat avec les entreprises et leurs services RH

Indicateurs de résultat

- Part et évolution de la population jeune dans la population totale

Action n°12 RÉPONDRE AUX BESOINS DES GENS DU VOYAGE

CONTEXTE ET ENJEUX

- Quelques situations d'ancrage sur le territoire
- Des modes de vie et des attentes qui évoluent chez la population des gens du voyage, notamment en termes de sédentarisation
- Une aire d'accueil à Mayenne parfois suroccupée en période hivernale, avec un manque de solution pour les groupes itinérants

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Améliorer la capacité du territoire à répondre aux besoins en accueil et ancrage des gens du voyage

DECLINAISON OPÉRATIONNELLE

1. Poursuivre la gestion de l'aire d'accueil à Mayenne

2. Mener une étude sur les besoins des gens du voyage et le développement d'offre adaptées, les réflexions pourront notamment porter sur :
- L'opportunité de créer une seconde aire d'accueil sur le territoire de Mayenne Communauté.
- Les réponses adaptées aux petits groupes itinérants
- Les conditions et besoins liés à la sédentarisation d'une partie des gens du voyage.

3. En fonction des conclusions de l'étude, développer les offres adaptées aux besoins (aire de passage, terrains familiaux locatifs, …)

PILOTAGE DE L'ACTION

Mayenne Communauté

PARTENAIRES A ASSOCIER

Etat, Conseil Départemental, communes, bailleurs sociaux, CCAS, associations, AMAV

COÛT PRÉVISIONNEL

		DESCRIPTIF MESURE	BUDGET SUR 6 ANS	BUDGET ANNUEL MOYEN
12.1	GESTION	Poursuivre la gestion de l'aire d'accueil à Mayenne	ETP	ETP
12.2	ETUDE	Mener une étude sur les besoins des gens du voyage	ETP	ETP
12.3	OFFRE	Développer les offres adapter aux besoins en fonction de la conclusion de l'étude	ETP	ETP
Action 12		**Répondre aux besoins des Gens du Voyage**	**ETP**	**ETP**

INDICATEURS DE SUIVI ET DE RESULTAT

Indicateurs de suivi
- Qualité et fréquentation de l'aire d'accueil
- Nombre et type d'offres crées

Indicateurs de résultat
- Nombre de familles sédentarisées sur le territoire
- Qualité et diversité de l'offre à destination des gens du voyage

Action n°13 AMÉLIORER LA RÉPONSE AUX PERSONNES DÉFAVORISÉES

CONTEXTE ET ENJEUX

- Des profils de ménage qui semblent en situation difficile vis-à-vis du logement : publics isolés, en errance, femmes victimes de violences, …
- Une offre globale qui semble parfois insuffisante et des périodes d'hébergement qui se prolongent faute de possibilité de sortie
- Une méconnaissance des acteurs et des dispositifs existants en faveur de ces publics fragiles, ce qui limite la coordination des interventions.

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Répondre aux besoins des publics vulnérables en s'appuyant sur l'ensemble des leviers mobilisables et notamment l'offre d'hébergement d'urgence
- Accompagner et réinsérer les publics concernés dans le logement de droit commun

DECLINAISON OPÉRATIONNELLE

1. Renforcer le partenariat entre les acteurs du logement et du social

- Développer le partenariat avec le SIAO, afin d'améliorer la connaissance des publics et garantir une orientation fluide et adaptée vers les dispositifs existants
- Mettre en place un groupe de travail réunissant collectivités, CCAS, bailleurs, SIAO, associations, ... pour : mieux connaître et coordonner les interventions de chaque acteur, favoriser le repérage et l'interconnaissance des ménages en difficulté, assurer un suivi partagé des situations

2. Proposer des solutions adaptées aux publics en difficulté

2.1. Recenser les logements d'urgence existants auprès des communes et pérenniser l'offre existante en encourageant la rénovation du parc, voire renforcer l'offre de logements d'urgence. *Cf. action 3*

2.2. Développer des logements et hébergements accompagnés

- Explorer les conditions de développement de solutions telles que l'intermédiation locative, l'ALT (Allocation de Logement Temporaire), les résidences sociales, ...

3. Permettre le parcours résidentiel des ménages les plus précaires (sortie d'urgence, sortie d'hébergement, ...)

- Renforcer l'accompagnement social pour faciliter les sorties de l'urgence ou de l'hébergement, en lien avec les partenaires médico-sociaux.
- Développer une offre de logements sociaux à bas loyers, adaptés à l'insertion des publics en grande difficulté : encourager la production de logements PLAI

PILOTAGE DE L'ACTION

Mayenne Communauté

PARTENAIRES A ASSOCIER

Etat, Conseil Départemental, communes, travailleurs sociaux, secteur médicosocial, CCAS, CDAS, associations, SIAO …

COÛT PRÉVISIONNEL

		DESCRIPTIF MESURE	BUDGET SUR 6 ANS	BUDGET ANNUEL MOYEN
13.1	PARTENARIAT	Renforcer le partenariat entre les acteurs : SIAO, CCAS, bailleurs, associations pour mieux connaître et coordonner les interventions et le suivi	ETP	ETP
		Groupe de travail	ETP	ETP
13.2.1	PUBLICS EN DIFFICULTE	Recenser l'offre de logements d'urgence existants	ETP	ETP
13.2.2		Etudier les conditions de développement de solutions (intermédiation, ALT, résidences sociales)	ETP	ETP
13.3	MENAGES LES PLUS PRECAIRES	Renforcer l'accompagnement social et encourager la production de logements PLAI	ETP	ETP

Action 13	**Améliorer la réponse aux personnes défavorisées**	**ETP**	**ETP**

INDICATEURS DE SUIVI ET DE RESULTAT

Indicateurs de suivi

- Mise en place d'un groupe de travail
- Nombre de logements d'urgence créés
- Nombre de logements et hébergements accompagnés créés
- Nombre de logements sociaux à bas loyers (PLAI) produits sur le territoire

Indicateurs de résultat

- Réponse aux besoins des publics fragiles

AXE N°4

METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE HABITAT

Action n°14 RENFORCER LE RÔLE DE MAYENNE COMMUNAUTÉ EN TANT QUE CENTRE DE RESSOURCES ET ACCOMPAGNATEUR DES COMMUNES

CONTEXTE ET ENJEUX

- Des petites communes qui n'ont pas nécessairement les moyens humains ni les compétences techniques en interne pour mener des projets de construction de logements
- Des communes qui ont besoin d'être accompagnées face aux différents défis liés à la production de logements : programmation des logements, mobilisation du foncier, qualité des projets, montage opérationnel et financier, …

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Consolider les moyens humains pour mettre en œuvre et assurer le pilotage et l'animation du PLH
- Développer des compétences fines (fiscalité, stratégie foncière, montage opérationnel) pour accompagner les communes
- Créer une culture commune pour faciliter la qualité et la cohérence des projets

DECLINAISON OPÉRATIONNELLE

1. Assurer auprès de chaque commune un bilan annuel de suivi du plan d'actions territorialisé grâce aux fiches communales mises à jour (recensement et suivi des projets, analyse de la programmation : types de logements produits ou en projet ...)

- Systématiser l'organisation d'au moins une réunion par an avec chaque commune pour asseoir un partenariat en continu, mieux anticiper les besoins d'accompagnement des communes et favoriser l'amélioration des projets (éviter que l'EPCI soit sollicité trop tard)

2. Formation et sensibilisation des élus

- Développer une culture commune des élus via des actions de sensibilisation, formation et partage sur différents sujets (le vocabulaire de l'habitat, les différents partenaires intervenant sur le territoire (qui fait quoi, ...), les aspects juridiques, ..)
- Organiser des évènements à destination des élus : visites d'opérations thématiques, témoignages d'élus extérieurs au territoire, … pour donner à voir des exemples d'opérations
- Assurer une veille des dispositifs, outils, partenaires et des possibilités financières : création et actualisation d'un guide à destination des communes

3. Renforcer les compétences interne de Mayenne Communauté sur plusieurs domaines d'expertises pour mieux accompagner les communes dans la conception et la réalisation de leurs projets

- Fiscalité (mobilisation des outils fiscaux pour l'habitat et l'aménagement).
- Patrimoine (valorisation, réhabilitation, gestion du parc existant).
- Stratégie foncière (acquisitions, maîtrise du foncier, mobilisation d'outils).
- Montage opérationnel

PILOTAGE DE L'ACTION

Mayenne Communauté

PARTENAIRES A ASSOCIER

Ensemble des partenaires

COÛT PRÉVISIONNEL

		DESCRIPTIF MESURE	BUDGET SUR 6 ANS	BUDGET ANNUEL MOYEN
14.1	SUIVI	Assurer auprès de chaque commune un bilan annuel	ETP	ETP
14.2	FORMATION	Actions à destination des communes : sensibilisation, visites, témoignages, guides	ETP	ETP
14.3		***Actions pour la formation des élus et agents commuanux***	***30 000 €***	***5 000 €***
		Renforcement des compétences internes	ETP	ETP
Action 14		**Renforcer le rôle de Mayenne Communauté en tant que centre de ressources et accompagnateur des communes**	**30 000 €**	**5 000 €**

INDICATEURS DE SUIVI ET DE RESULTAT

Indicateurs de suivi

- Actualisation des fiches communales
- Fréquence des rencontres avec les communes
- Nombre et thématique des formations réalisées à destination des élus, et nombre de participants
- Nombre et thématique des évènements organisés à destination des élus, et nombre de participants
- Création et actualisation d'un guide à destination des communes
- Compétences développées par Mayenne Communauté pour appuyer les communes

Action n°15 POURSUIVRE ET RENFORCER LES PARTENARIATS

CONTEXTE ET ENJEUX

- Un PLH qui doit initier et impulser une dynamique, pour embarquer progressivement l'ensemble des parties prenantes
- De nombreux acteurs et partenaires œuvrent en faveur de l'habitat sur Mayenne Communauté pour accompagner les habitants ou communes du territoire

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Etablir une stratégie commune collectivités-bailleurs sociaux sur le devenir du parc social existant et sur le développement de l'offre
- Assurer le suivi de la mise en œuvre du PLH
- Développer les outils de pilotage de la nouvelle politique habitat
- Faciliter la mise en œuvre du PLH par un partenariat efficace

DECLINAISON OPÉRATIONNELLE

1. Poursuivre l'animation du partenariat avec les opérateurs de l'habitat et avec les partenaires institutionnels

- Partenariat en continu via des conventions : bailleurs sociaux, CAUE, ADIL, CD53,
- Partenariat avec les acteurs locaux de l'habitat : agents immobiliers, notaires, banques, …
- Participation aux travaux des partenaires : SCOT, PD2H, PDALHPD,
- Mobilisation des relais locaux : diffusion d'informations et de supports pédagogiques (plaquettes, infographies, réseaux sociaux) via les services sociaux, les professionnels de l'immobilier, les banques, (cf. action 17)

2. Favoriser l'Interconnaissance et la lisibilité des actions de chaque acteur :

- Mettre en avant "qui fait quoi" : clarifier les rôles et compétences des différents partenaires de l'habitat.
- Informer les communes : produire un document simple et pratique permettant aux élus et techniciens communaux de savoir vers qui se tourner pour tel ou tel sujet (cf. action 14)

3. Formaliser une convention cadre avec les bailleurs sociaux sur l'évolution de l'offre à vocation sociale sur le territoire, en particulier sur :

- Devenir du parc existant : définir le volume, la localisation et la programmation des opérations de réhabilitation, en mettant l'accent sur la rénovation des passoires énergétiques et l'adaptation (cf. action 1)
- Suivi des ventes de logements sociaux : stratégie de renouvellement globale pour le maintien a minima de l'offre, identification des patrimoines à vendre / à maintenir en locatif social, avis de Mayenne Communauté, des communes pour chaque vente
- Développement de l'offre nouvelle : volume, typologie, localisation, formes urbaines, neuf ou acquisition/amélioration, programmation dans le temps, en veillant à une bonne adéquation aux besoins locaux
- Appui au développement et à la gestion du parc communal
- Formalisation des engagements réciproques : investissement des bailleurs sur le territoire, actions mises en œuvre Mayenne Communauté (recherche et mobilisation de foncier, aides financières, fiscalité, garanties d'emprunts)
- Renforcer la place de Mayenne Communauté dans la réalisation des projets : prendre place dans le partenariat commune - bailleur social pour participer à la programmation des projets

PILOTAGE DE L'ACTION

Mayenne Communauté

PARTENAIRES A ASSOCIER

Ensemble des partenaires

COÛT PRÉVISIONNEL

		DESCRIPTIF MESURE	BUDGET SUR 6 ANS	BUDGET ANNUEL MOYEN
15.1	PARTENARIATS	Poursuivre les partenariats avec les opérateurs de l'habitat et institutionnels	ETP	ETP
		Partenariats	***134 000 €***	***22 333 €***
15.2	INFORMATION	Favoriser l'interconnaissance et la lisibilité des actions	ETP	ETP
15.3	CADRAGE	Convention cadre avec les bailleurs sociaux	ETP	ETP

Action 15	**Gouvernance**	**134 000 €**	**22 333 €**

INDICATEURS DE SUIVI ET DE RESULTAT

Indicateurs de suivi

- Nombre de partenariats maintenus ou créés sur la durée du PLH
- Type et nombre d'actions mises en œuvre avec les partenaires
- Convention signée avec les bailleurs sociaux du territoire

Action n°16 SUIVRE, OBSERVER ET ÉVALUER LE PLH

CONTEXTE ET ENJEUX

- Une politique de l'habitat renouvelée, qui nécessite d'être observée et évaluée, pour en mesurer sa cohérence, son efficience et son efficacité
- Le besoin de connaissances et d'analyses pour évaluer la mise en œuvre et les impacts du PLH
- La nécessité de suivre le rythme d'artificialisation des sols dans le contexte de la loi Climat et résilience

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Evaluer les impacts du PLH sur le fonctionnement du marché local de l'habitat : identifier dans quelle mesure il permet de rectifier les dysfonctionnements identifiés dans le diagnostic, et de répondre aux enjeux et aux objectifs stratégiques visés par la collectivité
- Disposer des éléments de connaissance pour préparer les bilans annuels et le bilan à mi-parcours, conformément à la loi
- Disposer d'un outil d'aide à la décision pour le PLH
- Adapter les actions et dispositifs en fonction des résultats de bilan

DECLINAISON OPÉRATIONNELLE

Créer les outils d'observation au service du PLH : développer l'observatoire de l'habitat et du foncier, en lien avec les services économique, urbanisme, SIG, …

1. Suivi de la consommation foncière lié à l'habitat
- Suivre la consommation de l'espace en lien avec les objectifs de production de logements
- Veiller à la cohérence avec les objectifs de sobriété foncière fixés par les documents de planification (SCOT, PLUi, ZAN…)

2. Suivi du contexte global, qui a un impact sur le marché du logement local
- Observer l'évolution des politiques nationales, régionales et départementales (stratégies des partenaires, nouvelles réglementations…)
- Suivre les indicateurs économiques influençant le marché : taux d'intérêt, coût des matériaux, inflation, etc.
- Adapter les actions locales en fonction de ces évolutions pour garantir leur pertinence

3. Suivi de la mise en œuvre des actions
- Produire des bilans annuels ainsi qu'un bilan à mi-parcours pour évaluer l'avancement du PLH
- Organiser les instances spécifiques pour partager ces bilans, ajuster les actions en cours et définir de nouvelles priorités si nécessaire

4. Suivi de l'efficacité et de l'efficience de la politique habitat
- Évaluer si les actions mises en œuvre permettent d'atteindre les objectifs fixés
- Analyser si les actions permettent de corriger les dysfonctionnements identifiés dans le diagnostic

PILOTAGE DE L'ACTION

Mayenne Communauté

PARTENAIRES A ASSOCIER

Ensemble des partenaires

COÛT PRÉVISIONNEL

		DESCRIPTIF MESURE	BUDGET SUR 6 ANS	BUDGET ANNUEL MOYEN
16.1	SUIVI	Suivi de la consommation foncière liée à l'habitat	ETP	ETP
16.2		Suivi du contexte global : politiques nationales, indicateurs économiques…	ETP	ETP
16.3		Suivi de la mise en œuvre des actions : bilans annuels, bilan à mi-parcours, instances	ETP	ETP
16.4		Suivi de l'efficience de la politique publique	ETP	ETP

Action 16	**Observation**	**ETP**	**ETP**

INDICATEURS DE SUIVI ET DE RESULTAT

Indicateurs de suivi

- Mise en place de l'observatoire
- Atteinte des objectifs du PLH
- Bilan financier : comparatif entre les enveloppes allouées et le montant des aides versés
- Bilan de la consommation foncière

Action n°17 INFORMER, COMMUNIQUER, SENSIBILISER LES HABITANTS

CONTEXTE ET ENJEUX

- Une politique de l'habitat qui nécessite d'être connue, identifiée, valorisée auprès des partenaires et des ménages
- Une évolution du contexte territorial et des enjeux en matière d'habitat qui nécessite une acculturation des acteurs locaux
- Un PLH qui doit initier et impulser une dynamique, pour embarquer progressivement l'ensemble des parties prenantes

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Partager les objectifs et une stratégie, faire connaitre les actions menées par la collectivité, faire connaître les services et les aides proposées

DECLINAISON OPÉRATIONNELLE

Elaborer un plan de communication :

1. Faire connaitre aux habitants et aux partenaires (opérateurs, professionnels de l'immobilier et du bâtiment, acteurs sociaux ...) les actions de Mayenne Communauté en matière d'habitat, les outils mobilisables, les aides directes aux opérateurs et aux ménages, …

2. Présenter les opérations accompagnées ou soutenues financièrement dans toutes leur diversité et à destination de tous les publics : via des articles de presse, des publications sur les réseaux sociaux, des réunions thématiques (présentation de dispositifs, montages d'opérations), ...

3. Mobiliser des réseaux de partenaires pour diffuser les informations sur le PLH : banque, agences immobilières, notaires, … Ingénierie

PILOTAGE DE L'ACTION

Mayenne Communauté

PARTENAIRES A ASSOCIER

Ensemble des partenaires

COÛT PRÉVISIONNEL

		DESCRIPTIF MESURE	BUDGET SUR 6 ANS	BUDGET ANNUEL MOYEN
17.1	COMMUNIQUER	Faire connaître les actions de Mayenne Communauté : habitants, partenaires	ETP	ETP
		Elaborer et mettre en œuvre un plan de communication	***36 000 €***	***6 000 €***
17.2	VALORISER	Valoriser les opérations réalisées	ETP	ETP
17.3	RESEAU	S'appuyer sur les partenaires pour diffuser l'information	ETP	ETP
Action 17		**Communication**	**36 000 €**	**6 000 €**

INDICATEURS DE SUIVI ET DE RESULTAT

Indicateurs de suivi

- Nombre et diversité (sujets, supports…) des actions de communication menées
- Nombre d'interaction sur publication réseaux sociaux
- Nombre de vues sur une vidéo
- Nombre de téléchargements d'un document sur le site internet
- Création d'une identité visuelle

Tableau de synthèse des moyens financiers

	Action/Dispositif		Budget PLH	Budget moyen annuel
CONFORT DES HABITANTS ET ATTRACTIVITE DU PARC	**Action 1**	**Soutenir la rénovation et la restructuration du parc**	**3 260 000 €**	**543 333 €**
	1.2	*Pacte Territorial France Rénov'*	*1 530 000 €*	*255 000 €*
	1.2.3	*Aide aux particuliers pour la rénovation de l'habitat - dispositif global*	*1 320 000 €*	*220 000 €*
	1.2.4	*Aide aux particuliers pour la rénovation de l'habitat – bonification secteur ABF*	*130 000 €*	*21 667 €*
	1.3	*Aide aux travaux pour la production de petites typologies*	*100 000 €*	*16 667 €*
	1.5.2	*Aides bonifiées - habitat favorable à la santé et à l'environnement*	*180 000 €*	*30 000 €*
	Action 2	**Repérer et traiter les situations d'habitat indigne et dégradé**	**ETP**	**ETP**
	Action 3	**Mieux connaître, gérer et valoriser le parc communal de logements**	**265 000 €**	**44 167 €**
	3.2	*Aide financière à destination des communes pour la réalisation de travaux*	*265 000 €*	*44 167 €*
PRODUIRE DU LOGEMENT POUR REPONDRE AUX BESOINS DANS UN OBJECTIF DE ZERO ARTIFICIALISATION NETTE ET D'ECONOMIE DU FONCIER	**Action 4**	**Définir une stratégie foncière**	**120 000 €**	**20 000 €**
	4.1.3	*Aide à la réalisation d'études pré-opérationnelles sur les sites à fort potentiel*	*60 000 €*	*10 000 €*
	4.3.3	*Aides à l'étude de faisabilité de division parcellaire*	*60 000 €*	*10 000 €*
	Action 5	**Accompagner l'attractivité des centres bourgs et centres-villes**	**540 000 €**	**90 000 €**
	5.1	*Aides aux études centres-bourgs*	*270 000 €*	*45 000 €*
	5.2	*Aides à l'acquisition pour les opérations en renouvellement urbain*	*210 000 €*	*35 000 €*
	5.4.5	*Aides façades*	*60 000 €*	*10 000 €*
	Action 6	**Engager une politique globale d'intervention et de lutte contre la vacance**	**420 000 €**	**70 000 €**
	6.2.3	*Prime à la remise sur le marché d'un logement vacant*	*220 000 €*	*36 667 €*
	6.3	*Aide à l'acquisition par une commune d'un logement vacant pour location*	*200 000 €*	*33 333 €*
	Action 7	**Favoriser des logements de qualité**	**ETP**	**ETP**
UN TERRITOIRE POUR TOUS	**Action 8**	**Maintenir les efforts de de production de logements abordables, en diversifiant la palette de réponses et des opérateurs**	**1 140 000 €**	**190 000 €**
	8.2	*Aide à la production de logements aidés en offre nouvelle*	*1 140 000 €*	*190 000 €*
	Action 9	**Mettre en place la CIL et les outils d'une politique de peuplement**	**65 000 €**	**10 833 €**
	9.1	*Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement et ses outils*	*65 000 €*	*10 833 €*
	Action 10	**Mieux répondre aux besoins en logement des seniors et personnes en situation de handicap**	**200 000 €**	**33 333 €**
	10.4	*Aide au développement d'une offre nouvelle pour les séniors*	*200 000 €*	*33 333 €*
	Action 11	**Accompagner les jeunes et les ménages en contrat court à se loger sur le territoire**	**ETP**	**ETP**
	Action 12	**Répondre aux besoins des Gens du Voyage**	**ETP**	**ETP**
	Action 13	**Améliorer la réponse aux personnes défavorisées**	**ETP**	**ETP**
METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE HABITAT	**Action 14**	**Renforcer le rôle de Mayenne Communauté en tant que centre de ressources et accompagnateur des communes**	**30 000 €**	**5 000 €**
	14.2	*Formation et sensibilisation des élus*	*30 000 €*	*5 000 €*
	Action 15	**Gouvernance**	**134 000 €**	**22 333 €**
	15.1	*Poursuivre l'animation du partenariat avec les opérateurs de l'habitat*	*134 000 €*	*22 333 €*
	Action 16	**Observation**	**ETP**	**ETP**
	Action 17	**Communication**	**36 000 €**	**6 000 €**
	17.1	*Elaborer et mettre en œuvre un plan de communication*	*36 000 €*	*6 000 €*
		TOTAL	**6 210 000 €**	**1 035 000 €**

Soit, environ 28 € par an et par habitant

*Dans le programme d'actions la **mention « ETP (Equivalent Temps Plein »** fait référence aux moyens humains interne à la Communauté de communes de Mayenne Communauté, mobilisés pour la mise en œuvre du PLH.*

Les enveloppes financières présentées dans ce programme d'actions constituent des engagements budgétaires prévisionnels et estimatifs sur la durée du PLH. Elles sont inscrites sous réserve de leur vote annuel dans le cadre des budgets primitifs de Mayenne Communauté.

L'opérationnalité de chaque dispositif** d'aide (critères d'éligibilité, plafonds de ressources, modalités de versement) **fera l'objet de règlements d'attribution spécifiques validés par délibérations ultérieures du Conseil Communautaire.

GLOSSAIRE

AAH	Allocation Adulte Handicapé
ABF	Architecte des Bâtiments de France
ADIL	Agence Départementale d'Information sur le Logement
ADLJ	Association pour le Droit au Logement des Jeunes
ADS	Application du Droit des Sols
AIVS	Agence Immobilière à Vocation Sociale
ALT	Allocation de Logement Temporaire
AMAV	Association Mayennaise d'Accueil des Voyageurs
AMF	Association des Maires de France
AMI	Appel à Manifestation d'Intérêt
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
ARS	Agence Régionale de Santé
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale
CD / CD53	Conseil Départemental (de la Mayenne)
CDAS	Centre Départemental d'Action Sociale
CDPENAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CEREMA	Centre d'Études et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement
CIA	Convention Intercommunale d'Attribution
CIL	Conférence Intercommunale du Logement
CLIC	Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique
CNSA	Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie
CoproFF	Fichier des Copropriétés en Fragilité Financière (outil Cerema/Anah)
DDT	Direction Départementale des Territoires
DIIF	Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière
DPE	Diagnostic de Performance Énergétique
EHPAD	Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
EPF / EPFL	Établissement Public Foncier Local
ETP	Équivalent Temps Plein
GAL	Groupe d'Action Locale
HLM	Habitation à Loyer Modéré
HQE	Haute Qualité Environnementale
HTH	Hébergement Temporaire chez l'Habitant
IML	Intermédiation Locative
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
LOVAC	Logements Vacants (fichier de données fiscales)
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
ORT	Opération de Revitalisation de Territoire
PD2H	Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement
PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH	Programme Local de l'Habitat

GLOSSAIRE

PLS	Prêt Locatif Social
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PNR	Parc Naturel Régional
PSLA	Prêt Social Location-Accession
PUP	Projet Urbain Partenarial
RH	Ressources Humaines
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SIAO	Service Intégré d'Accueil et d'Orientation
SIG	Système d'Information Géographique
TZEE	Territoire Zéro Exclusion Énergétique
VEFA	Vente en l'État Futur d'Achèvement
VIR	Vente d'Immeuble à Rénover
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZAN	Zéro Artificialisation Nette
ZLV	Zéro Logement Vacant (dispositif)

groupereflex_

@'Adeus, Marseille
Cörc‹r. Rcnnes
NovaScopia, Paris
Place, Bordeaux et Toulouse
Trajectoires, Lyon
www.groupe-reflex.org

CÉRUR

écrire
Testerritoires.
dess inez
la clnose publique

MAYENNE
communauté

Programme Local de l'Habitat 2027-2032

Programme d'actions

Programme d'actions thématique

Programme d'actions territorial

CÉRUR_
écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

groupereflex_
Adeus, Marseille
>Cérur, Rennes
NovaScopia, Paris
Place, Bordeaux & Toulouse
Trajectoires, Lyon
www.groupe-reflex.org

Sommaire

Mayenne

Lassay-les-Chateaux

Secteur Couronne mayennaise et sud

Aron
La Bazoge-Montpinçon
Commer
Martigné-sur-Mayenne
Moulay
Parigné-sur-Braye
Sacé
Saint-Baudelle

Secteur ouest

Alexain
Contest
Placé
Saint-Georges-Buttavent
Saint-Germain-d'Anxure

Secteur Nord et est

Belgeard
Champéon
La Chapelle-au-Riboul

Charchigné
Grazay
La Haie-Traversaine
Hardanges
Le Horps
Le Housseau-Brétignolles
Jublains
Marcillé-la-Ville
Montreuil-Poulay
Rennes-en-Grenouilles
Le Ribay
Saint-Fraimbault-de-Prières
Saint-Julien-du-Terroux
Sainte-Marie-du-Bois
Thubœuf

MAYENNE



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

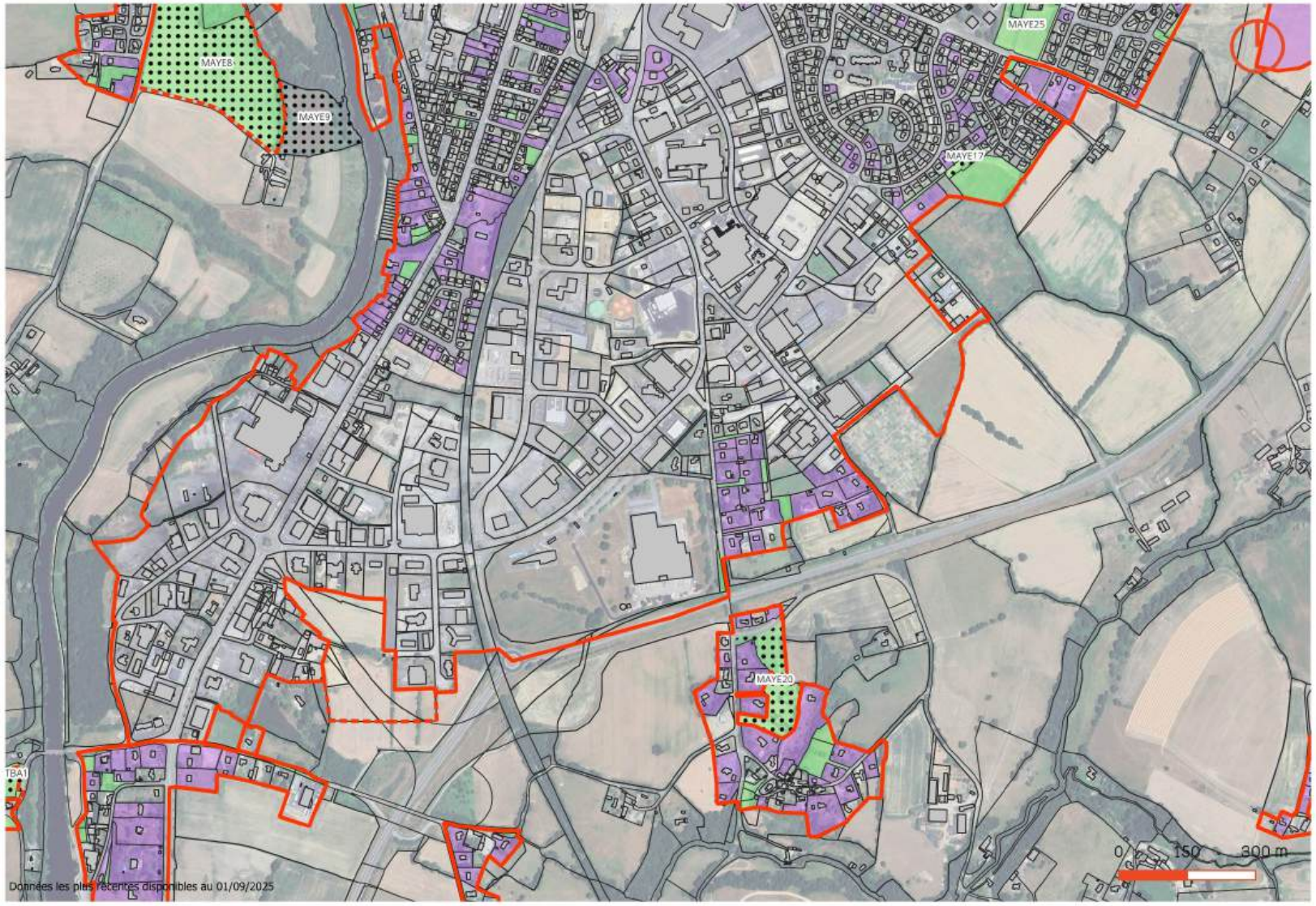
	Mayenne		Mayenne communauté	
Population 2022	**12854**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	-0,1%		-0,1%	
Nombre de logements	**7520**		**19614**	
Dont résidences principales	6532	87%	16499	84%
Dont résidences secondaires	127	2%	1101	6%
Dont logements vacants	861	11%	2014	10%
Statuts d'occupation				
Propriétaires	3289	50%	11124	67%
Locataires du parc privé	2147	33%	3993	24%
Locataires du parc social	906	14%	1099	7%

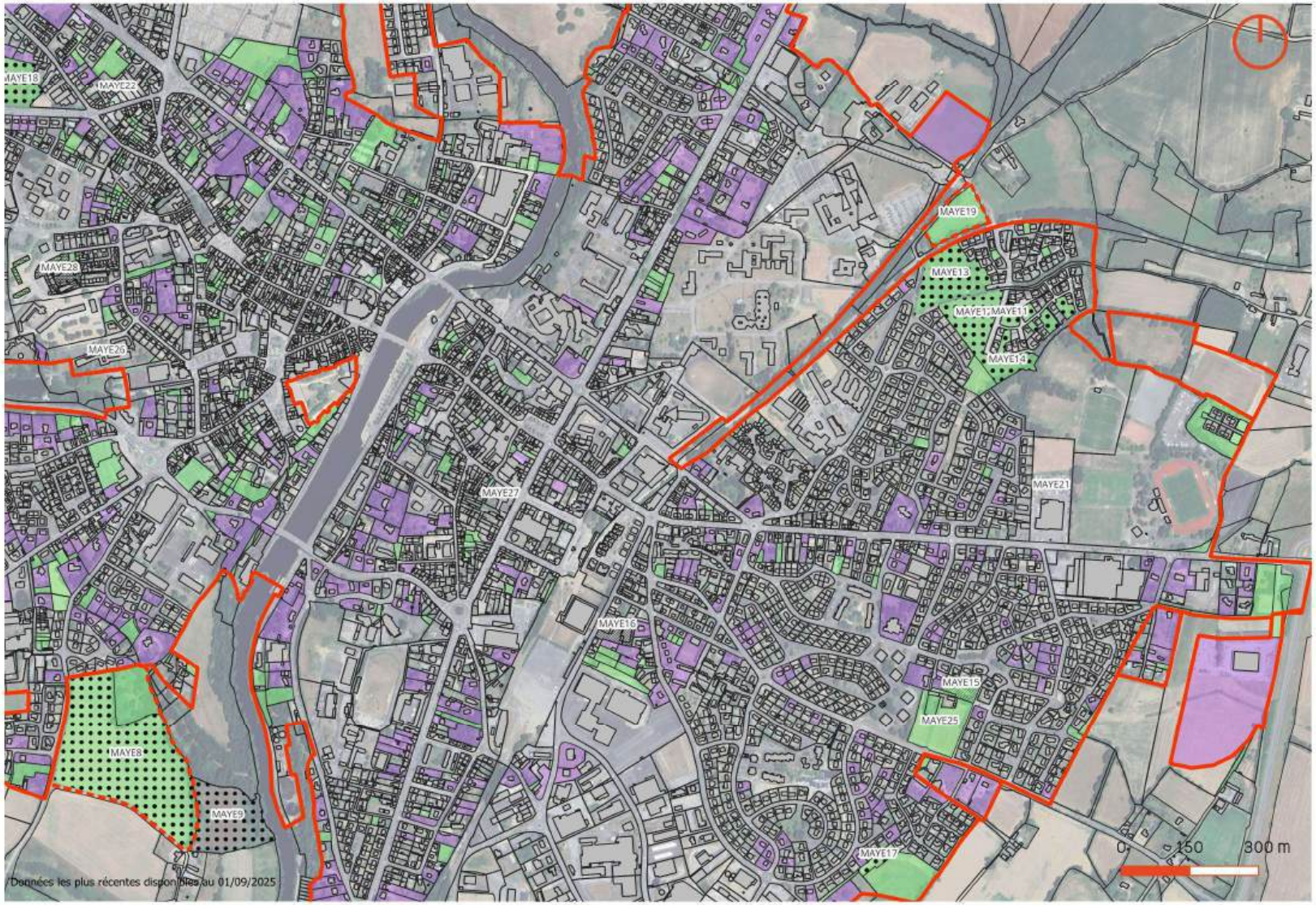
OBJECTIFS DU PLH

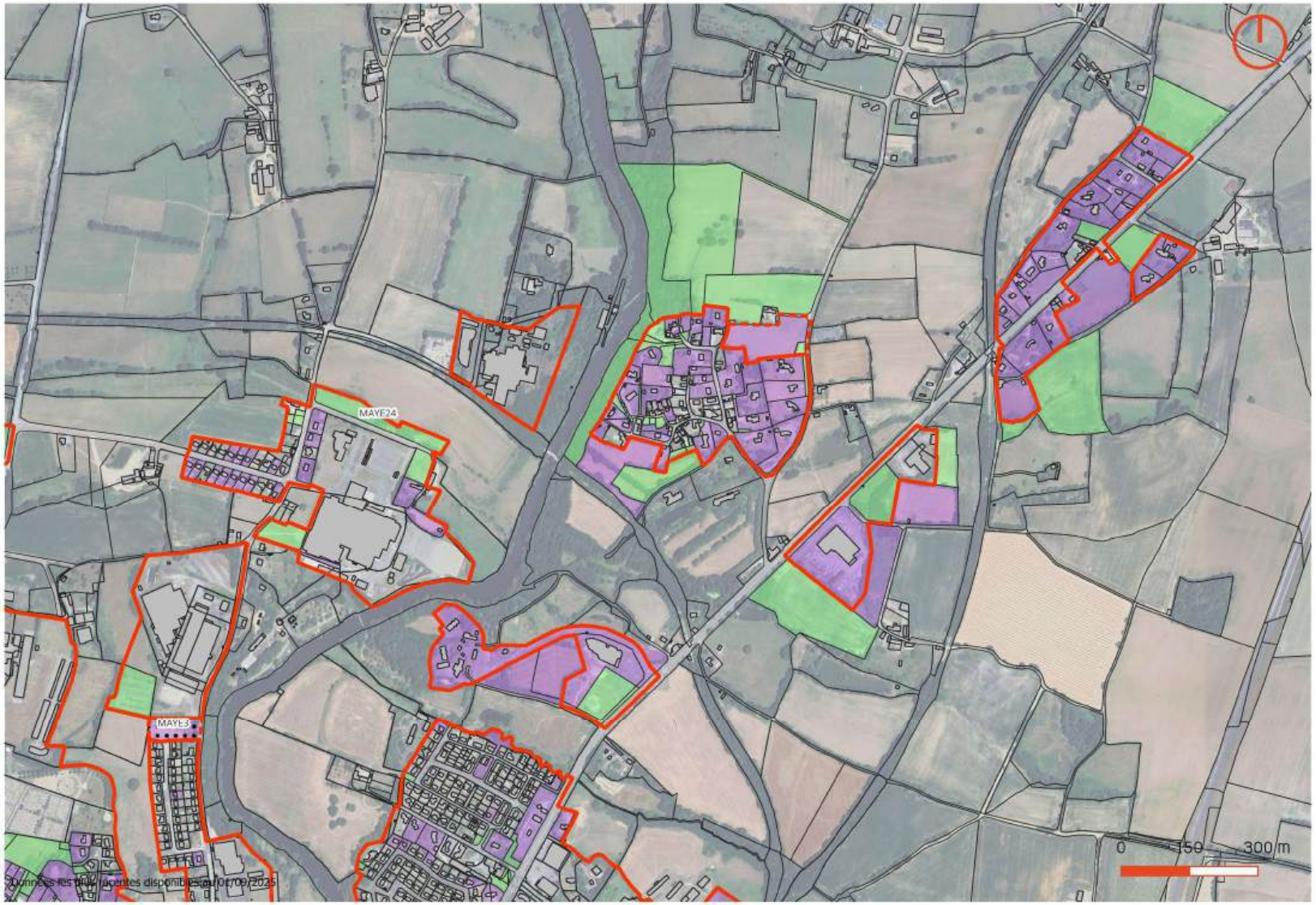
	Mayenne		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**346**		**776**	
Logements locatifs sociaux	23%	80	18%	138
Logements locatifs communaux	1%	3	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	NC		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	NC		50	

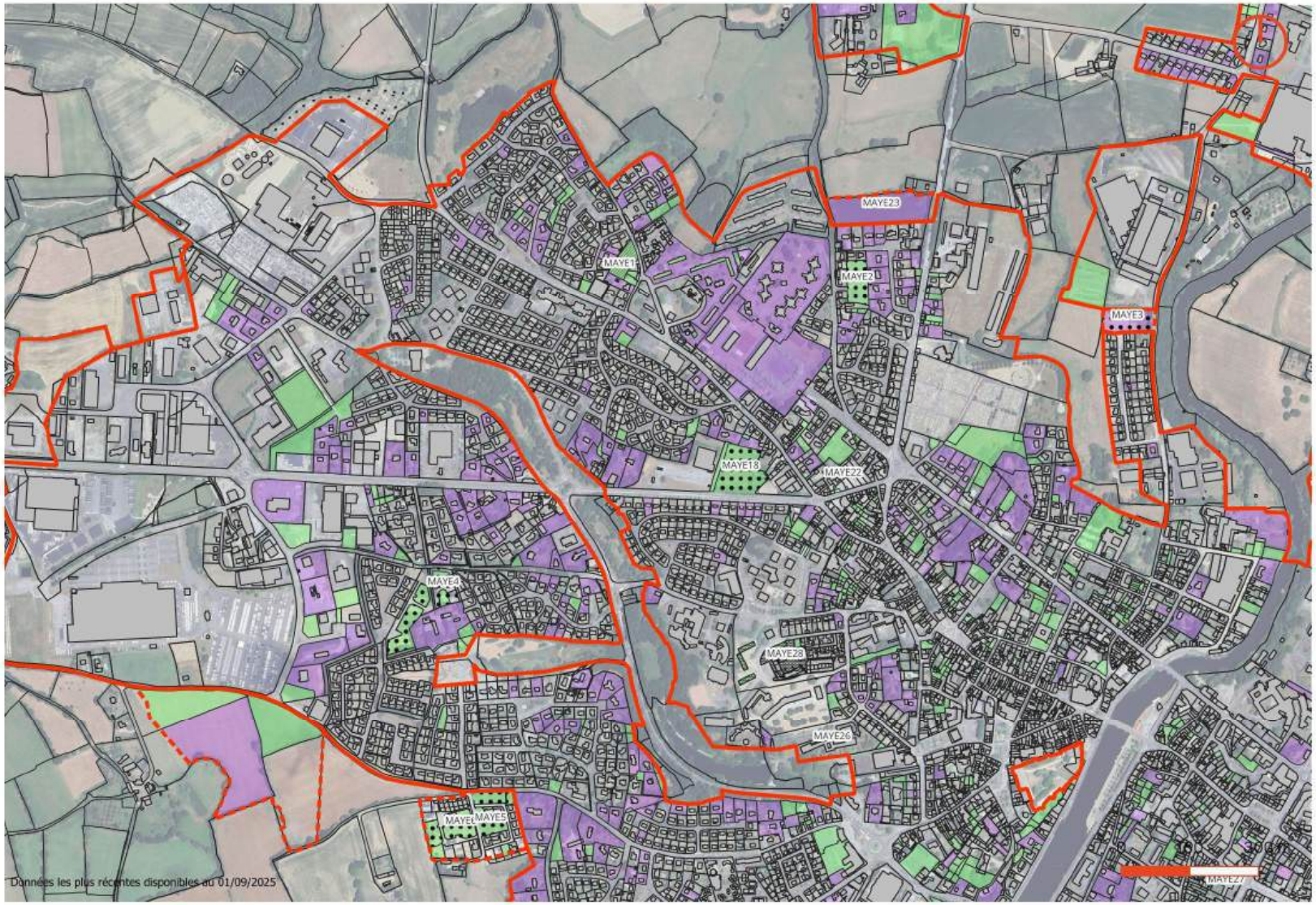
source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

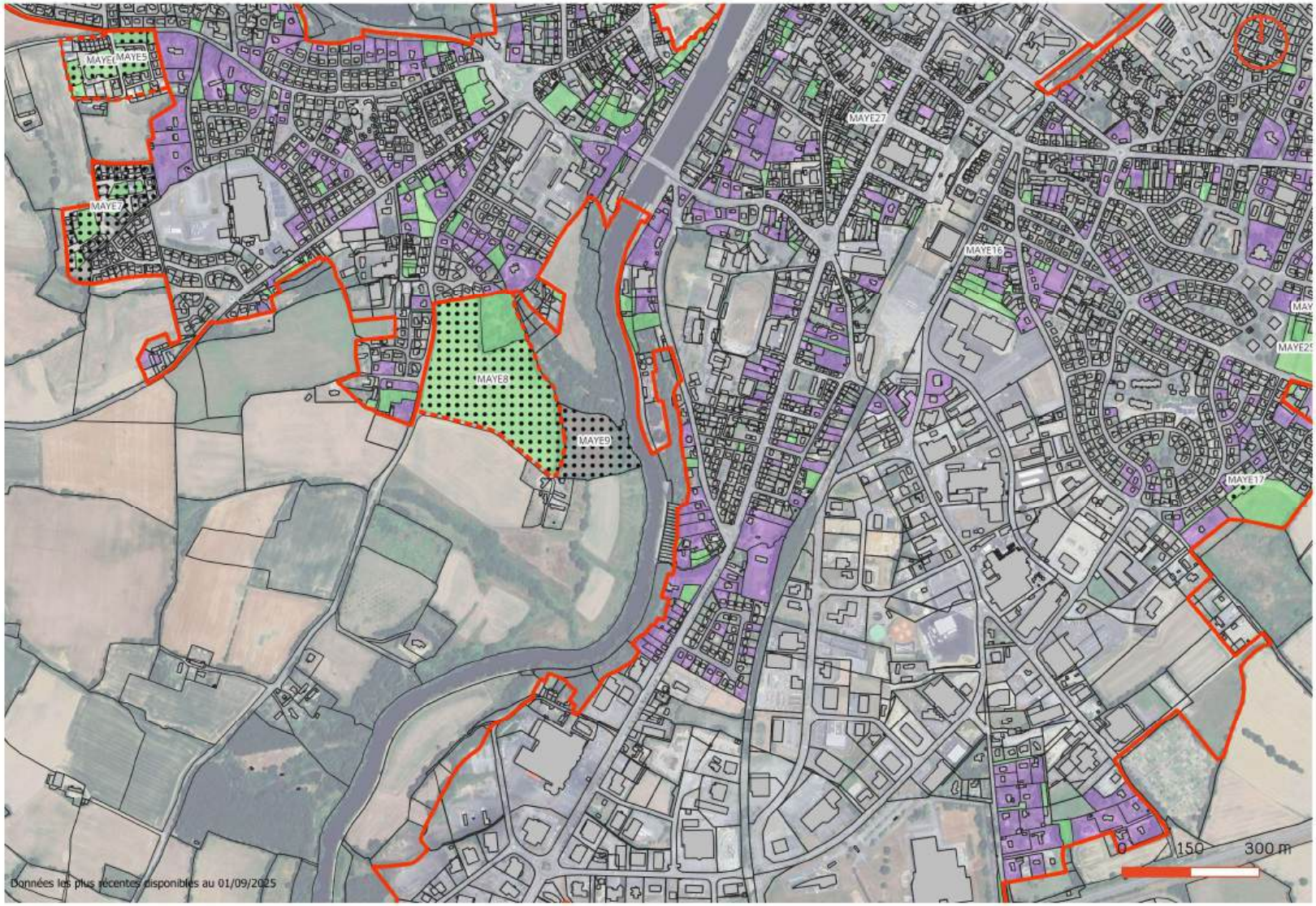
CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS




MAYE18
MAYE22
MAYE28
MAYE26
MAYE19
MAYE13
MAYE1;MAYE11
MAYE14
MAYE27
MAYE21
MAYE16
MAYE15
MAYE25
MAYE8
MAYE9
MAYE17
0
150
300 m
Données les plus récentes disponibles au 01/09/2025


MAYE24
MAYE3
0
150
300 m
Données les plus récentes disponibles au 01/09/2025


MAYE23
MAYE1
MAYE2
MAYE3
MAYE18
MAYE22
MAYE4
MAYE28
MAYE26
MAYE6
MAYE5
MAYE27
Données les plus récentes disponibles au 01/09/2025


MAYE4
MAYE5
MAYE7
MAYE8
MAYE9
MAYE27
MAYE16
MAYE25
MAYE17
0
150
300 m
Données les plus récentes disponibles au 01/09/2025

LEGENDE

ZONAGE DU PLUi

- Enveloppe urbaine
  Zone U principale du PLUi
- Unité foncière disponible
  Zone AU du PLUi

GISEMENTS FONCIERS

- Parcelles faiblement construites
  Ratio de construction inférieur à 15% pour les parcelles construites supérieures à 500m², calcul CERUR
- Parcelles non construites
  Gisements fonciers nus, identification CERUR et Mayenne Communauté

PROJETS 2026-2032

- Construction neuve sur parcelle nue
- Construction neuve sur parcelle partiellement bâtie
- Projet en renouvellement urbain
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- XXX1 Code projet
  cf. tableau des projets

LOGEMENTS VACANTS

- Vacant
- Vacant, inhabitable
- Vacant, intervention en cours
- Potentiellement vacant
- Bien sans maitre

PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
MAYE1	**Lotissement "Le Petit Rocher"**	**Densification**	**Construction neuve - densification**	**4**	**4**				
MAYE2	**Lotissement "Résidence Colonel Beltrame"**	**Densification**	**Construction neuve**	**9**	**9**			***3***	
MAYE3	**Lotissement "Résidence Saint Léonard 2"**	**Extension**	**Construction neuve**	**5**	**2**				
MAYE4	**Lotissement "Les Grandes Vignes 5"**	**Densification**	**Construction neuve**	**12**	**10**			***10***	
MAYE5	**Lotissement "Le Clos de la Bretonnière"**	**Densification**	**Construction neuve**	**31**	**10**				
MAYE6	**Lotissement "La Grande Bretonnière"**	**Extension**	**Construction neuve**	**24**	**9**				
MAYE7	**Lotissement 'La Sérardière"**	**Densification**	**Construction neuve**	**37**	**10**				

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
MAYE8	Lotissement "Le Rocher" - tranche 1	Extension	Construction neuve	62	62	*14*		*6*	*seniors*
MAYE9	Lotissement "Le Rocher" - tranche 2 et tranche 3	Extension	Construction neuve	26	Projet hors PLH	*9*		*3*	
MAYE10	Quartier du Pommier par Mayenne Habitat Ilot et E	Densification	Renouvellement urbain	24	24	*24*			
MAYE11	Lotissement "Clos de la Baudrairie 2"	Densification	Construction neuve	48	15			*1*	
MAYE12	Lotissement "Clos de la Baudrairie 3"	Densification	Construction neuve	20	20			*6*	
MAYE13	Lotissement "Clos de la Baudrairie 4"	Densification	Construction neuve		Projet hors PLH				
MAYE14	Lotissement "Clos de la Baudrairie 5"	Densification	Construction neuve		Projet hors PLH				
MAYE15	Lotissement "Clos de l'Angellerie"	Densification	Construction neuve - densification	4	4				
MAYE16	Friche Carreau d'As	Densification	Renouvellement urbain	40	40			*20*	
MAYE17	Lotissement reliquat Plaine de L'Orgerie	Densification	Construction neuve	4	4				
MAYE18	OAP "rue de Bretagne"	Densification	Construction neuve	18	18				
MAYE19	OAP la Filousière	Extension	Construction neuve		Projet hors PLH	*2*			
MAYE20	Lotissement "Résidence de la Tricottière"	Densification	Construction neuve	28	10				
MAYE21	Dent creuse Mayenne Automobile (Concession Renault)	Densification	Construction neuve - densification		Projet hors PLH				
MAYE22	Ancien garage Guesclin	Densification	Renouvellement urbain		Projet hors PLH				

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
MAYE23	OAP "Vieille route d'Ambrière"	Extension	Construction neuve		Projet hors PLH				
MAYE24	Dent creuse	Densification	Construction neuve		4				
MAYE25	Dent creuse Rue Saint Ouie	Densification	Construction neuve		Projet hors PLH				
MAYE26	Résidence Autonomie	Densification	Construction neuve	7	7				
MAYE27	Ecole Charles Perrault	Densification	Construction neuve - densification	77	77				
MAYE28	Quartier du Pommier par Mayenne Habitat Ilot et D	Densification	Renouvellement urbain	27	27				
	Rue du pavé Morin				Projet hors PLH				
	Ancienne piscine Robert Buron				Projet hors PLH				
	Zone du ROULLOIS			après 2032	Projet hors PLH				
	Imprimerie Floch			après 2033	Projet hors PLH				
	Friche Parking Grand Nord			après 2034	Projet hors PLH				

Logements dans les projets	366	*49*	*0*	*49*
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	366	***49***	***0***	***49***
		13%	*0%*	*13%*

Densification	**293**	80%
Extension	**73**	20%

LASSAY-LES-CHÂTEAUX



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

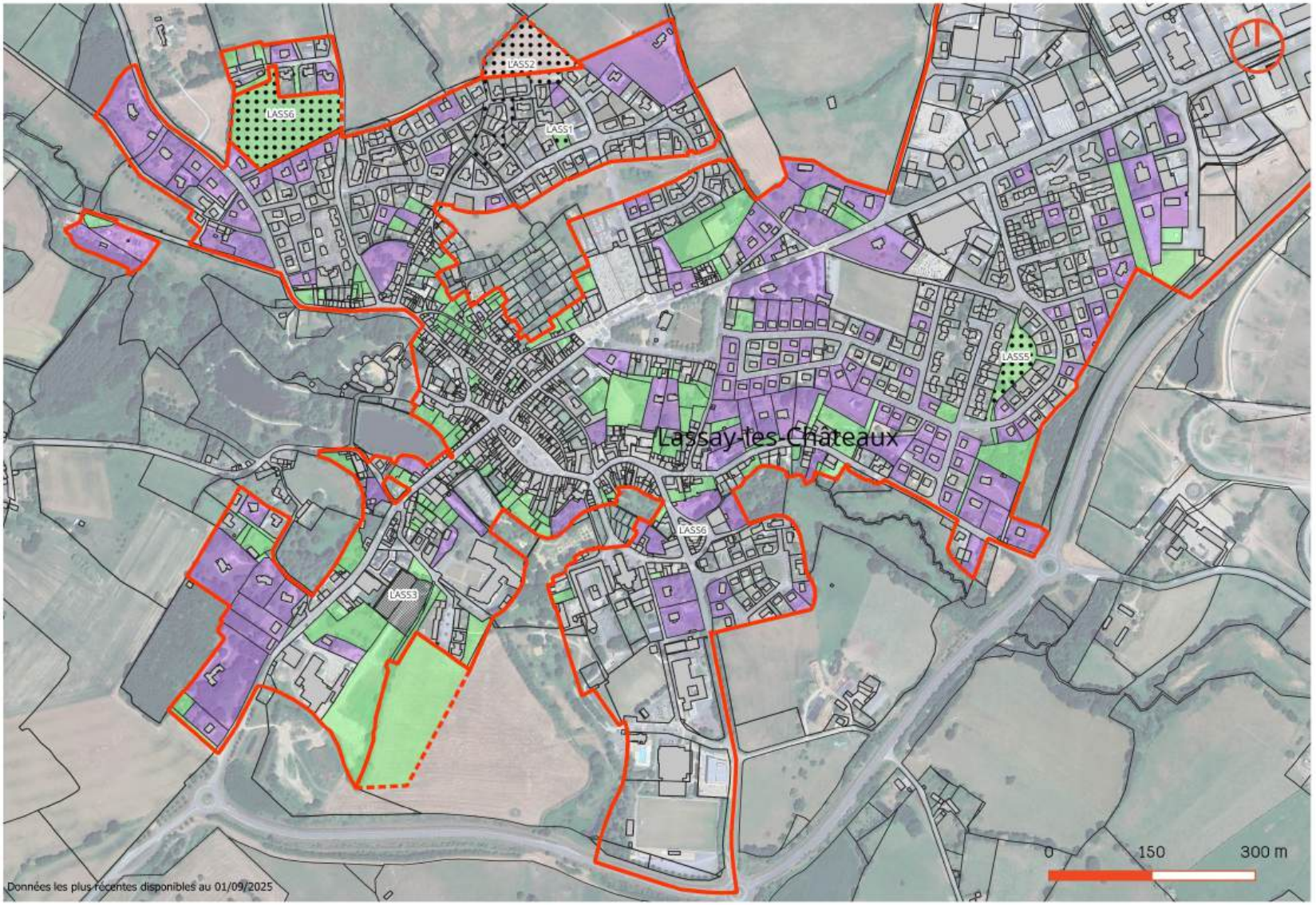
	Lassay-les-Châteaux		Moyenne communauté	
Population 2022	**2243**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	-0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**1386**		**19614**	
Dont résidences principales	998	72%	16499	84%
Dont résidences secondaires	179	13%	1101	6%
Dont logements vacants	210	15%	2014	10%
Statuts d'occupation				
Propriétaires	750	75%	11124	67%
Locataires du parc privé	171	17%	3993	24%
Locataires du parc social	66	7%	1099	7%

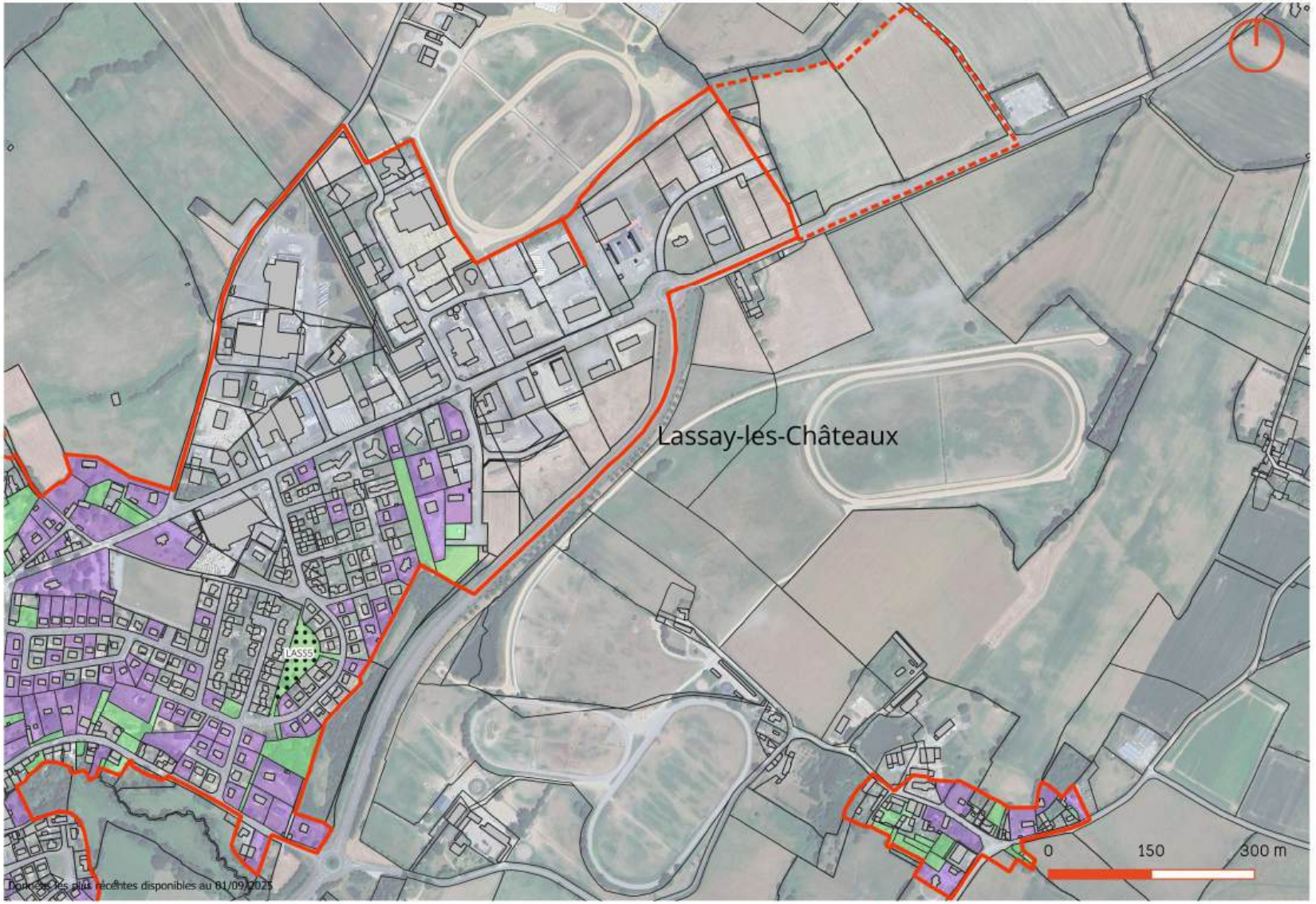
OBJECTIFS DU PLH

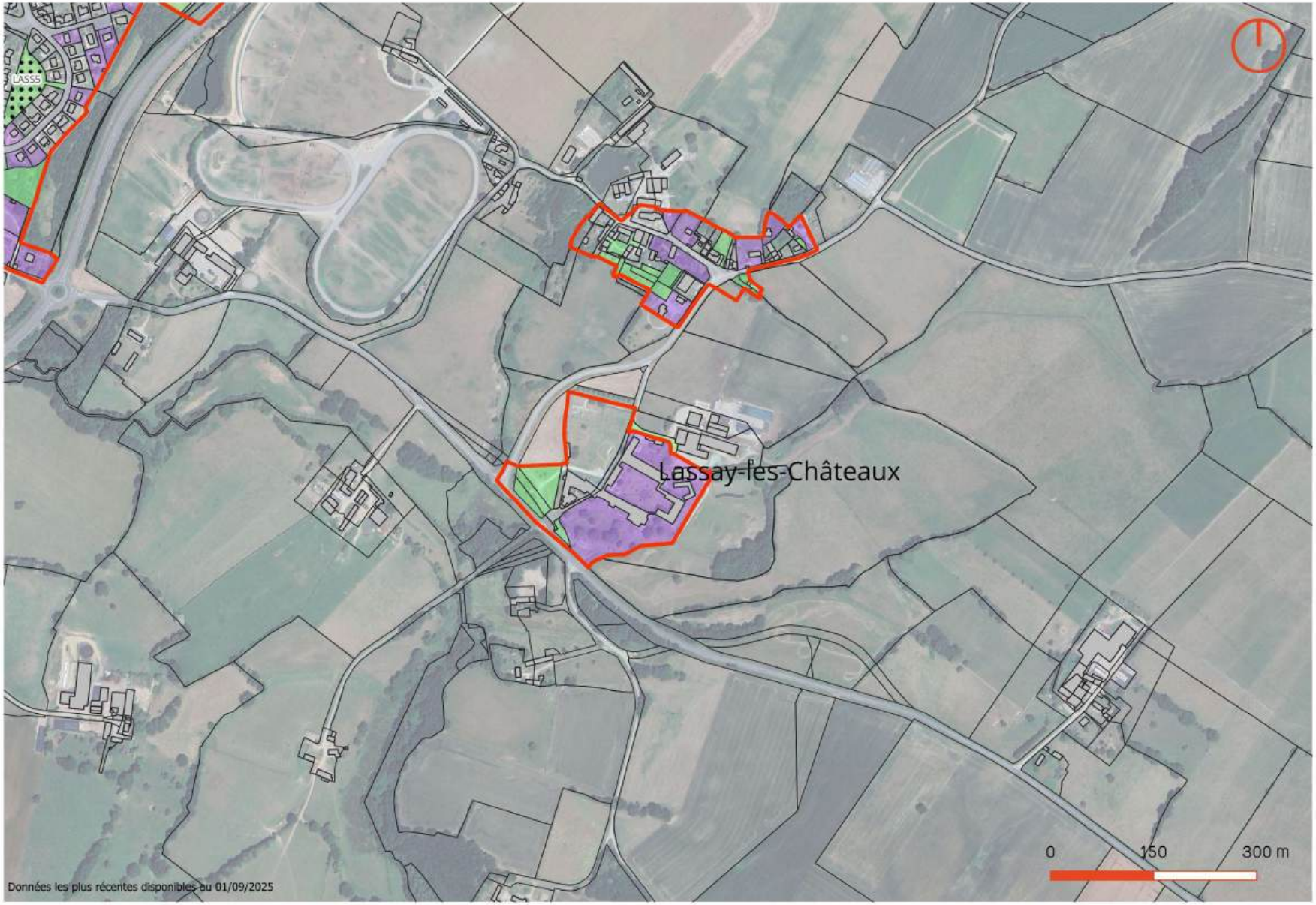
	Lassay-les-Châteaux		Moyenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**62**		**776**	
Logements locatifs sociaux	17%	11	18%	138
Logements locatifs communaux	2%	1	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	NC		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	NC		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS




Lassay-les-Châteaux
LASSS
0
150
300 m
Données les plus récentes disponibles au 01/09/2025


LASS5
Lassay-les-Châteaux
0
150
300 m
Données les plus récentes disponibles au 01/09/2025


Lassay-les-Châteaux
0
150
300 m
Données les plus récentes disponibles au 01/09/2025


Lassay-les-Châteaux
0
150
300 m
Données les plus récentes disponibles au 01/09/2025

LEGENDE



PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
LASS1	**Lotissement Les Vallons 2**	**Densification**	**Construction neuve**	**1**	**1**				
LASS2	**Lotissement des Vallons 3**	**Extension**	**Construction neuve**	**11**	**11**		***4***		
LASS3	**Lotissement ancienne Scierie**	**Densification**	**Renouvellement urbain**	**16**	**11**	***6***			***Seniors***
LASS4	**Parking Lotissement La Source**	**Densification**	**Construction neuve**	**2**	**2**				
LASS5	**Lotissement La Source**	**Densification**	**Construction neuve**	**8**	**8**				
LASS6	**L'Ilôt Borgogno**	**Densification**	**Restructuration**	**10**	**6**		***6***		
LASS7	**Les Morelles**	**Extension**	**Construction neuve**	**17**	**17**				
Non localisé	**Projets dans les communes déléguées**	**Densification**	**Construction neuve**	**6**	**6**				

	nombre de logements sur la période du PLH _(01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*
Logements dans les projets	**62**	***6***	***10***	***0***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	62	***6***	***10***	***0***
		10%	*16%*	*0%*

Densification	**34**	55%
Extension	**28**	45%

ARON



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

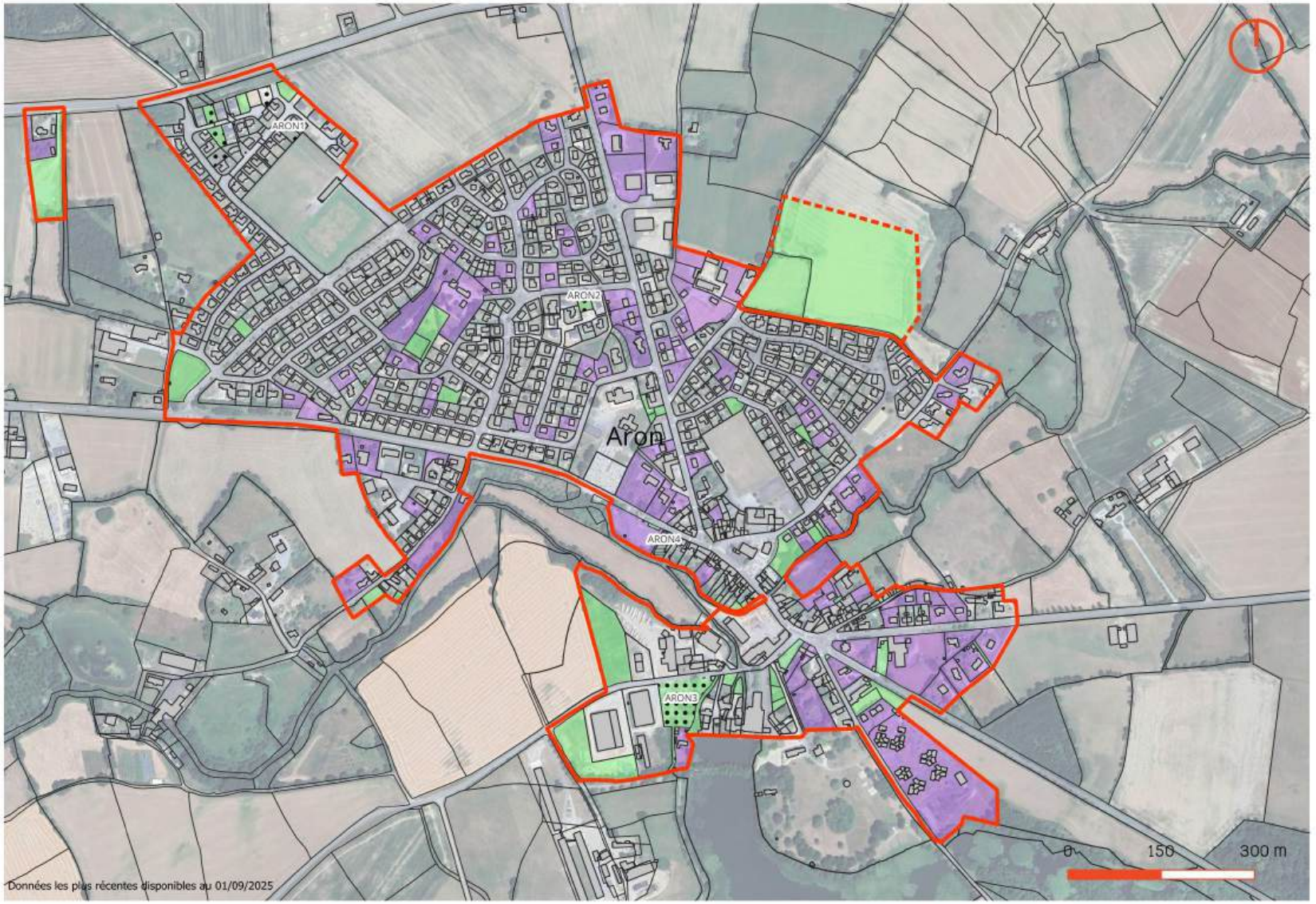
	Aron		Couronne Mayennaise et secteur Sud		Mayenne communauté	
Population 2022	**1830**		**9452**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	0,4%		0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**879**		**4171**		**19614**	
Dont résidences principales	808	92%	3864	93%	16499	84%
Dont résidences secondaires	28	3%	99	2%	1101	6%
Dont logements vacants	43	5%	208	5%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	618	77%	3046	79%	11124	67%
Locataires du parc privé	175	22%	747	19%	3993	24%
Locataires du parc social	7	1%	48	1%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	Aron		Couronne Mayennaise et secteur Sud		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**30**		**193**		**776**	
Logements locatifs sociaux	15%	5	15%	29	18%	138
Logements locatifs communaux	3%	1	3%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	16		36		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	1		6		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE

ZONAGE DU PLUi

- Enveloppe urbaine
  Zone U principale du PLUi
- Unité foncière disponible
  Zone AU du PLUi

GISEMENTS FONCIERS

- Parcelles faiblement construites
  Ratio de construction inférieur à 15% pour les parcelles construites supérieures à 500m², calcul CERUR
- Parcelles non construites
  Gisements fonciers nus, identification CERUR et Mayenne Communauté

PROJETS 2026-2032

- Construction neuve sur parcelle nue
- Construction neuve sur parcelle partiellement bâtie
- Projet en renouvellement urbain
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- XXX1 Code projet
  cf. tableau des projets

LOGEMENTS VACANTS

- Vacant
- Vacant, inhabitable
- Vacant, intervention en cours
- Potentiellement vacant
- Bien sans maitre

PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
ARON1	**Lotissement Coop logis**	**Densification**	**Construction neuve**	**60**	**5**			***5***	
ARON2	**Lotissement communal**	**Densification**	**Construction neuve**	**10**	**1**				
ARON3	**Résidence sénior**	**Densification**	**Construction neuve**	**16**	**16**				***Seniors***
ARON4	**Echard/Choyer/ Betton**	**Densification**	**Restructuration**	**3**	**3**				

	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*
Logements dans les projets	**25**	***0***	***0***	***5***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire	**1**			
Logements vacants pouvant être remis sur le marché	**2**			
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)	**3**			
	31	***0***	***0***	***5***
		0%	*0%*	*16%*

Densification	**31**	100%
Extension	**0**	0%

LA BAZOGE-MONTPINÇON



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

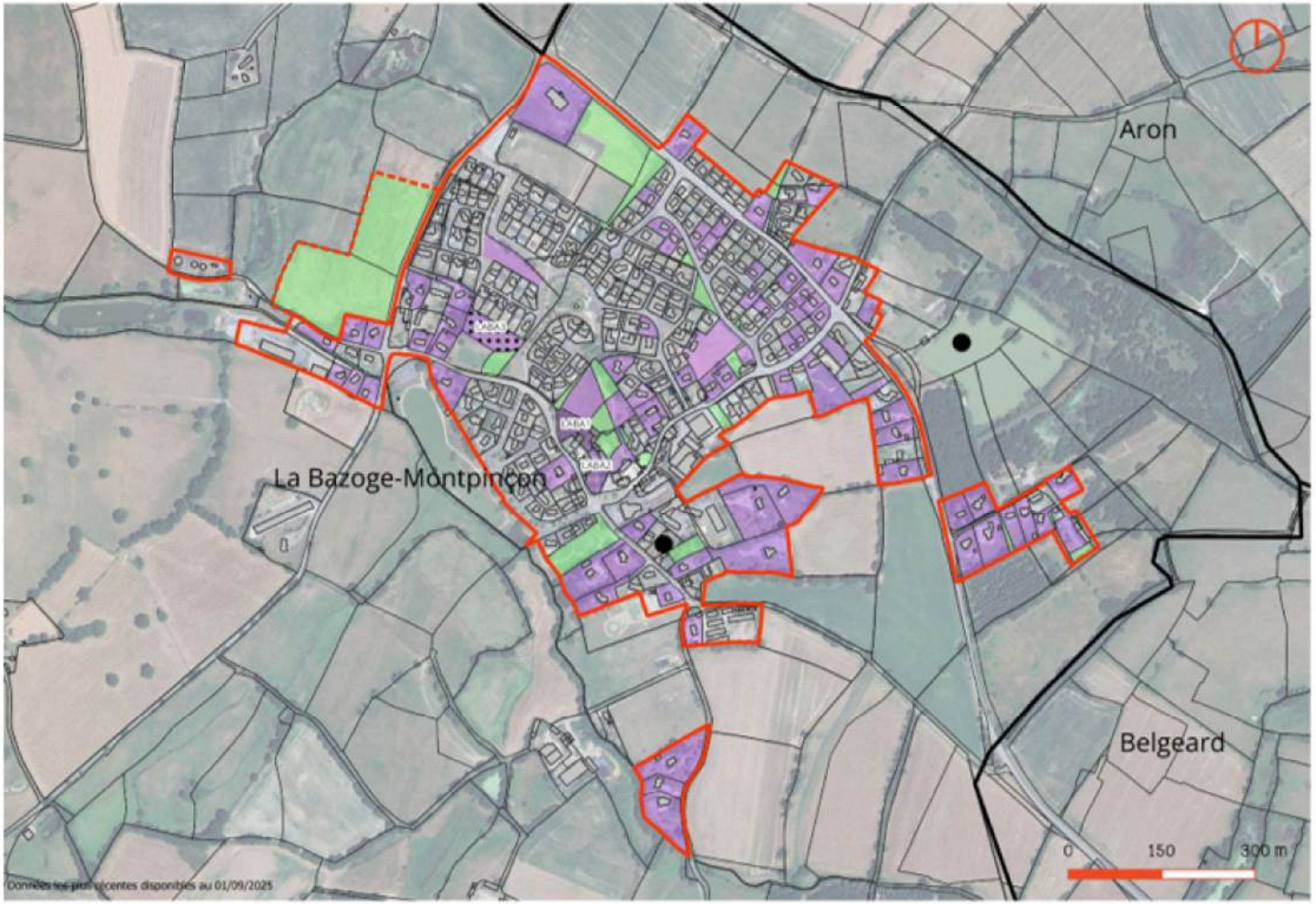
	La Bazoge-Montpinçon		Couronne Mayennaise et secteur Sud		Mayenne communauté	
Population 2022	**966**		**9452**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	-0,6%		0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**373**		**4171**		**19614**	
Dont résidences principales	362	97%	3864	93%	16499	84%
Dont résidences secondaires	9	2%	99	2%	1101	6%
Dont logements vacants	2	1%	208	5%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	314	87%	3046	79%	11124	67%
Locataires du parc privé	48	13%	747	19%	3993	24%
Locataires du parc social	0	0%	48	1%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	La Bazoge-Montpinçon		Couronne Mayennaise et secteur Sud		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**12**		**193**		**776**	
Logements locatifs sociaux	15%	2	15%	29	18%	138
Logements locatifs communaux	3%	0	3%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	4		36		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	0		6		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE

ZONAGE DU PLUi

- Enveloppe urbaine
  Zone U principale du PLUi
- Unité foncière disponible
  Zone AU du PLUi

GISEMENTS FONCIERS

- Parcelles faiblement construites
  Ratio de construction inférieur à 15% pour les parcelles construites supérieures à 500m², calcul CERUR
- Parcelles non construites
  Gisements fonciers nus, identification CERUR et Mayenne Communauté

PROJETS 2026-2032

- Construction neuve sur parcelle nue
- Construction neuve sur parcelle partiellement bâtie
- Projet en renouvellement urbain
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- XXX1 Code projet
  cf. tableau des projets

LOGEMENTS VACANTS

- Vacant
- Vacant, inhabitable
- Vacant, intervention en cours
- Potentiellement vacant
- Bien sans maitre

PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
LABA1	**Habitats séniors rue des Prés verts**	**Densification**	**Renouvellement urbain**	**4**	**4**	***4***			***Seniors***
LABA2	**Loge rue des Prés verts**	**Densification**	**Restructuration**	**6**	**6**		***6***		
LABA3	**Locatif social**	**Densification**	**Construction neuve**	**2**	**2**	***2***			

Logements dans les projets	**12**	***6***	***6***	***0***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	12	***6***	***6***	***0***
		50%	*50%*	*0%*

Densification	**12**	100%
Extension	**0**	0%

COMMER



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

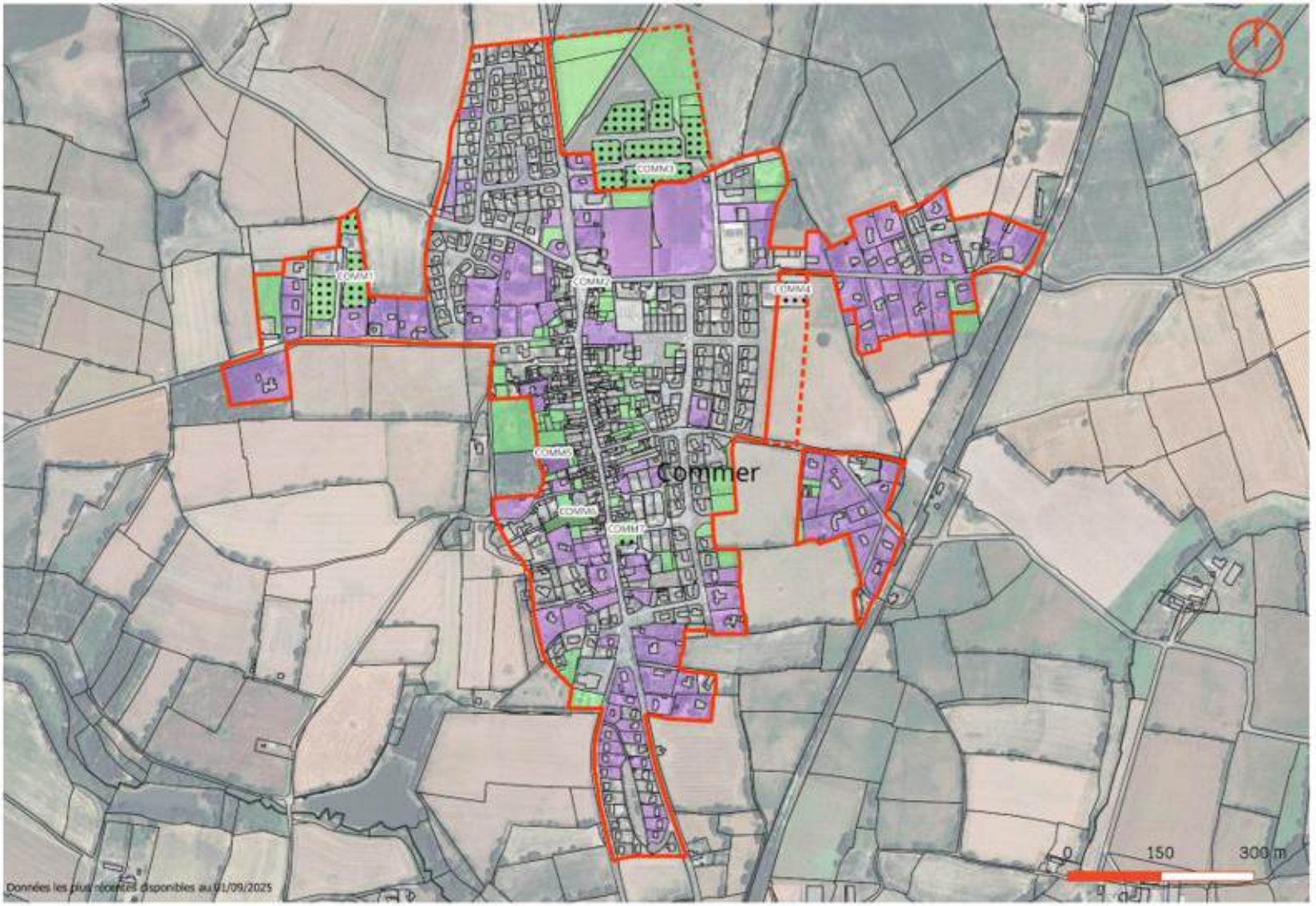
	Commer		Couronne Mayennaise et secteur Sud		Mayenne communauté	
Population 2022	**1289**		**9452**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	1,1%		0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**545**		**4171**		**19614**	
Dont résidences principales	510	94%	3864	93%	16499	84%
Dont résidences secondaires	9	2%	99	2%	1101	6%
Dont logements vacants	25	5%	208	5%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	412	81%	3046	79%	11124	67%
Locataires du parc privé	91	18%	747	19%	3993	24%
Locataires du parc social	5	1%	48	1%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	Commer		Couronne Mayennaise et secteur Sud		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**53**		**193**		**776**	
Logements locatifs sociaux	15%	8	15%	29	18%	138
Logements locatifs communaux	3%	2	3%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	NC		36		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	NC		6		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE



PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
COMM1	**A**	**Densification**	**Construction neuve**	**10**	**7**				
COMM2	**B**	**Densification**	**Renouvellement urbain**		**3**	***3***			***Jeunes***
COMM3	**Lotissement**	**Extension**	**Construction neuve**	**32**	**26**				
COMM4	**Projet séniors**	**Extension**	**Construction neuve**	**10**	**10**				***Seniors***
COMM5	**E**	**Densification**	**Construction neuve - densification**	**2**	**2**				
COMM6	**F**	**Densification**	**Construction neuve**	**3**	**3**				
COMM7	**G**	**Densification**	**Construction neuve**	**15**	**2**				
	Colocation séniors				**Projet hors PLH**				

	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*
Logements dans les projets	**53**	***3***	***0***	***0***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	53	***3***	***0***	***0***
		6%	*0%*	*0%*

Densification	**17**	32%
Extension	**36**	68%

MARTIGNÉ-SUR-MAYENNE



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

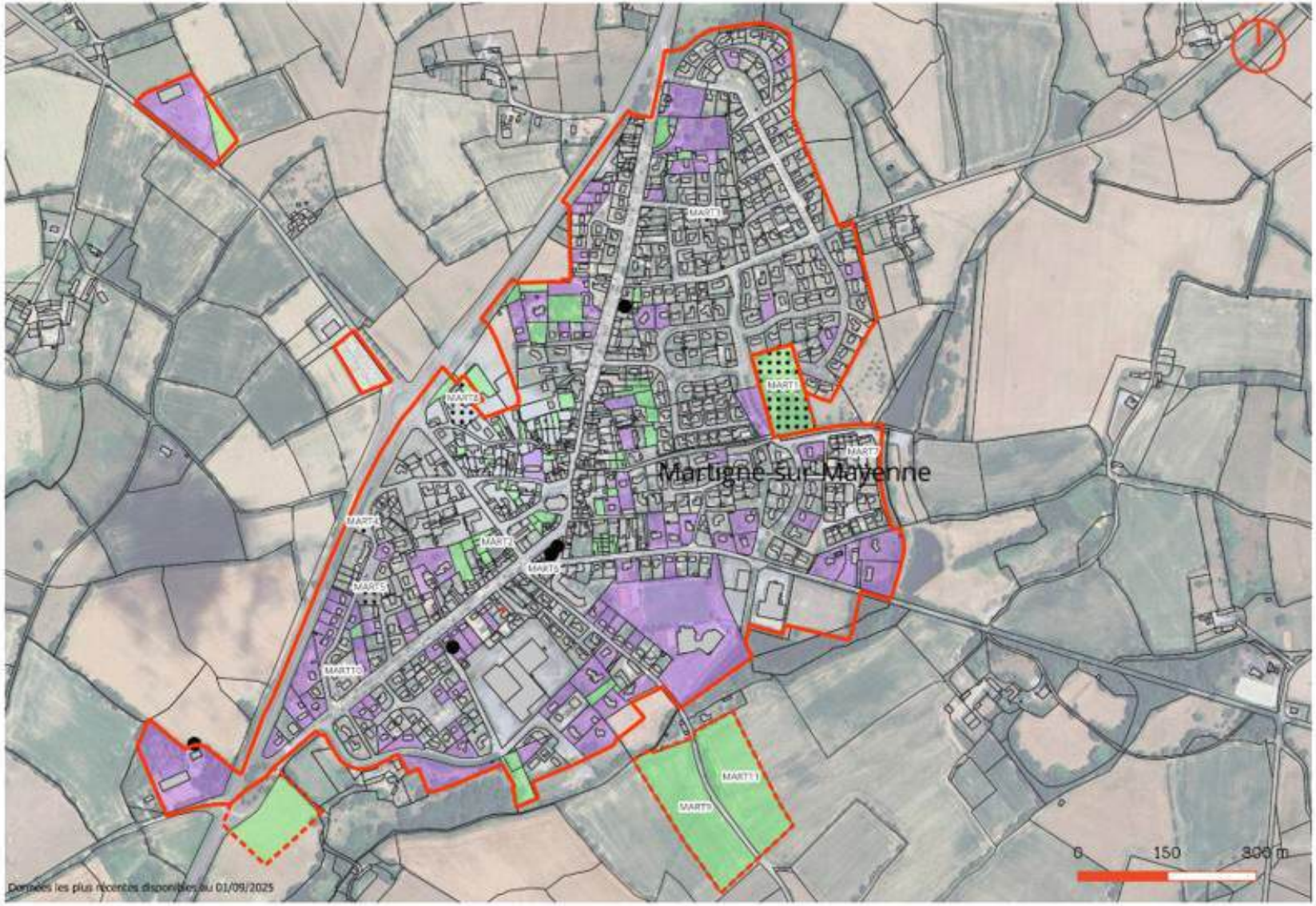
	Martigné-sur-Mayenne		Couronne Mayennaise et secteur Sud		Mayenne communauté	
Population 2022	**1884**		**9452**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	0,5%		0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**823**		**4171**		**19614**	
Dont résidences principales	744	90%	3864	93%	16499	84%
Dont résidences secondaires	20	2%	99	2%	1101	6%
Dont logements vacants	59	7%	208	5%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	532	72%	3046	79%	11124	67%
Locataires du parc privé	182	24%	747	19%	3993	24%
Locataires du parc social	21	3%	48	1%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	Martigné-sur-Mayenne		Couronne Mayennaise et secteur Sud		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**37**		**193**		**776**	
Logements locatifs sociaux	15%	6	15%	29	18%	138
Logements locatifs communaux	3%	1	3%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	6		36		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	0		6		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE



PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
MART1	**TERRAIN BELLANGER**	**Extension**	**Construction neuve**	**15**	**15**				***Seniors***
MART2	**PRESBYTERE**	**Densification**	**Renouvellement urbain**	**2**	**2**		***2***		***Jeunes***
MART3	**RESIDENCE DE L'AUBINIERE**	**Densification**	**Construction neuve**	**2**	**2**	***2***			
MART4	**RUE D'ORION**	**Densification**	**Construction neuve**	**1**	**1**	***1***			
MART5	**RUE D'ORION**	**Densification**	**Construction neuve**	**1**	**1**	***1***			
MART6	**IMMEUBLE RUE CAPELLA - La poste**	**Densification**	**Restructuration**	**6**	**6**		***6***		
MART7	**LA GUYARDIERE**	**Densification**	**Construction neuve**	**1**	**1**	***1***			
MART8	**CRONIER**	**Densification**	**Construction neuve - densification**	**15 logts / ha**	**6**				
MART9	**MEZIERE**	**Extension**	**Construction neuve**	**15 logts / ha mini**	**Projet hors PLH**				
MART10	**GENDARMERIE**	**Densification**	**Restructuration**	**5 + commerces**	**Projet hors PLH**				***Seniors***
MART11	**DE LAUBRIERE**	**Extension**	**EHPAD**	**110 (= fusion de 2 EHPAD existants 80 + 50 alexain)**					

	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*
Logements dans les projets	**34**	***5***	***8***	***0***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché	**1**			
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	35	***5***	***8***	***0***
		14%	*23%*	*0%*

Densification	**20**	57%
Extension	**15**	43%

MOULAY



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

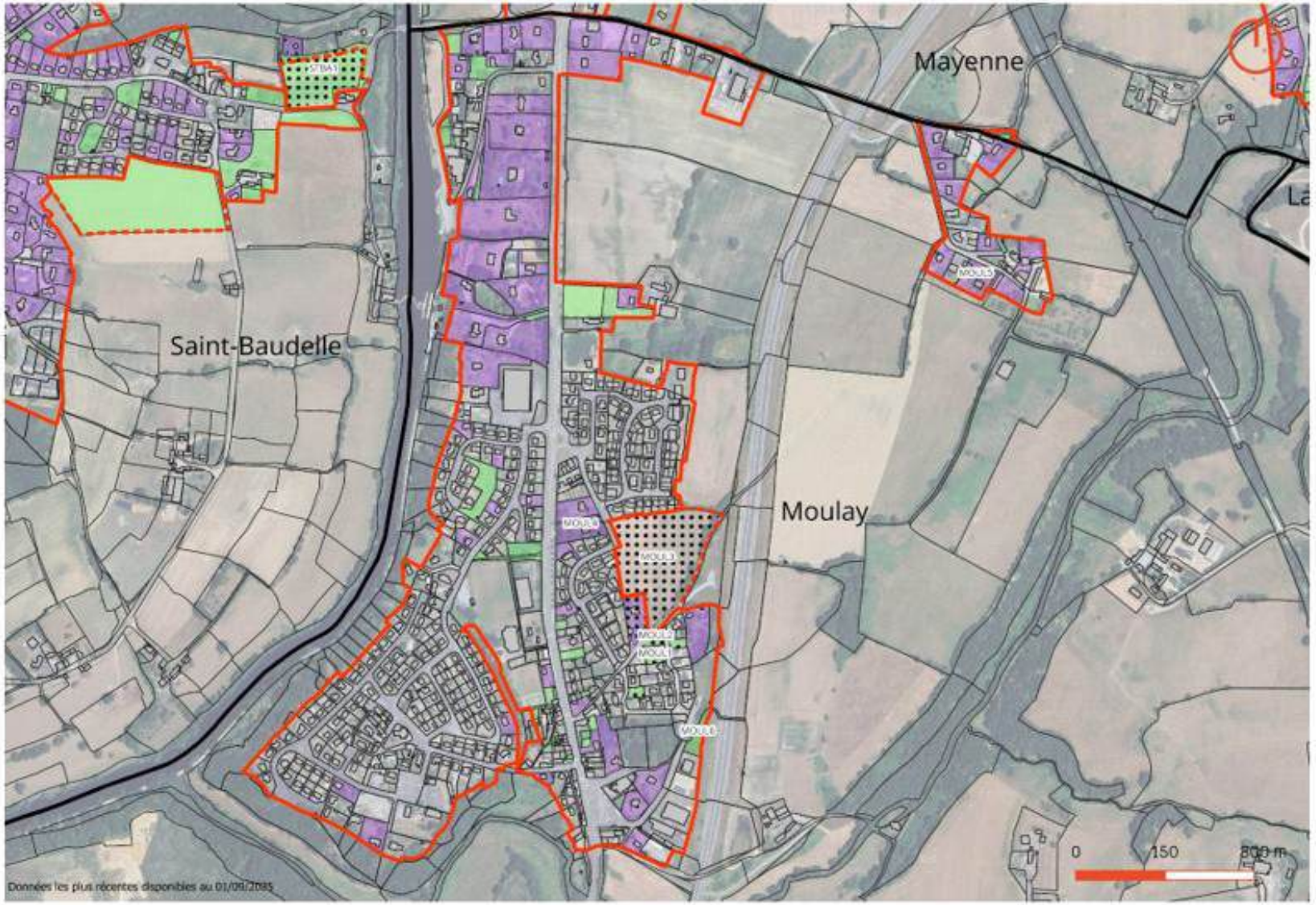
	Moulay		Couronne Mayennaise et secteur Sud		Mayenne communauté	
Population 2022	**977**		**9452**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	0,3%		0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**504**		**4171**		**19614**	
Dont résidences principales	463	92%	3864	93%	16499	84%
Dont résidences secondaires	10	2%	99	2%	1101	6%
Dont logements vacants	31	6%	208	5%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	335	72%	3046	79%	11124	67%
Locataires du parc privé	126	27%	747	19%	3993	24%
Locataires du parc social	1	0%	48	1%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	Moulay		Couronne Mayennaise et secteur Sud		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**24**		**193**		**776**	
Logements locatifs sociaux	15%	4	15%	29	18%	138
Logements locatifs communaux	3%	1	3%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	NC		36		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	NC		6		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE

ZONAGE DU PLUi

- Enveloppe urbaine
  Zone U principale du PLUi
- Unité foncière disponible
  Zone AU du PLUi

GISEMENTS FONCIERS

- Parcelles faiblement construites
  Ratio de construction inférieur à 15% pour les parcelles construites supérieures à 500m², calcul CERUR
- Parcelles non construites
  Gisements fonciers nus, identification CERUR et Mayenne Communauté

PROJETS 2026-2032

- Construction neuve sur parcelle nue
- Construction neuve sur parcelle partiellement bâtie
- Projet en renouvellement urbain
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- XXX1 Code projet
  cf. tableau des projets

LOGEMENTS VACANTS

- Vacant
- Vacant, inhabitable
- Vacant, intervention en cours
- Potentiellement vacant
- Bien sans maitre

PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
MOUL1	Lotissement de l'Ormaie	Densification	Construction neuve	3	3				
MOUL2	Lotissement de l'Ormaie	Densification	Construction neuve	1	1				
MOUL3	Terrain privé Péculier	Extension	Construction neuve	20	15	*3*		*2*	
MOUL4	Division parcellaire DUGAS	Densification	Construction neuve - Densification	1	1				
MOUL5	Division Grand Mesnil	Densification	Construction neuve - Densification	2	2				
MOUL6	Division parcellaire Gémond	Densification	Construction neuve - Densification	1	1				

Logements dans les projets	23	*3*	*0*	*2*
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)	1			
	24	***3***	***0***	***2***
		13%	*0%*	*8%*

Densification	9	38%
Extension	15	63%

PARIGNÉ-SUR-BRAYE



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

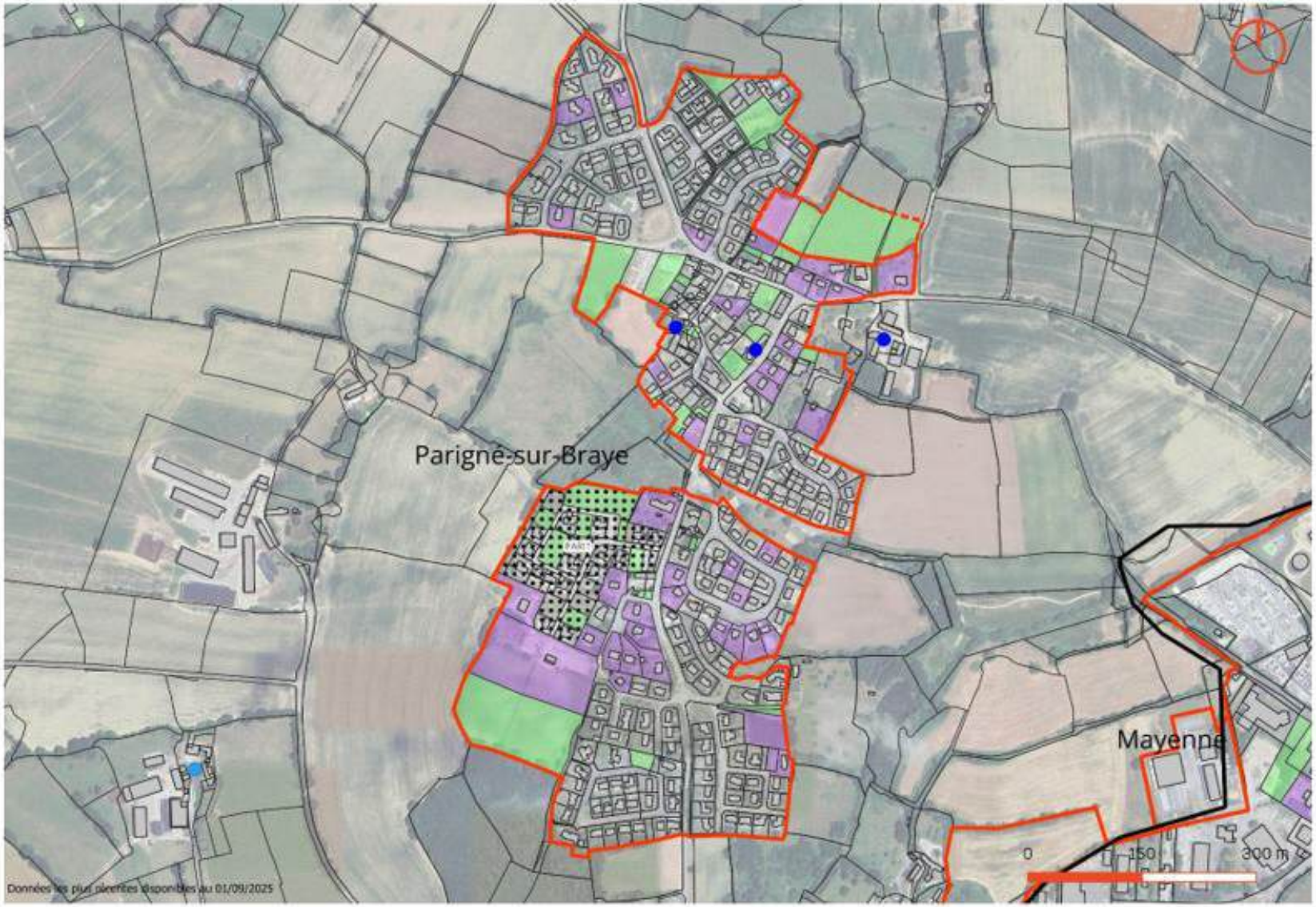
	Parigné-sur-Braye		Couronne Mayennaise et secteur Sud		Mayenne communauté	
Population 2022	**841**		**9452**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	-0,1%		0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**359**		**4171**		**19614**	
Dont résidences principales	327	91%	3864	93%	16499	84%
Dont résidences secondaires	7	2%	99	2%	1101	6%
Dont logements vacants	24	7%	208	5%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	276	84%	3046	79%	11124	67%
Locataires du parc privé	43	13%	747	19%	3993	24%
Locataires du parc social	7	2%	48	1%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	Parigné-sur-Braye		Couronne Mayennaise et secteur Sud		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**11**		**193**		**776**	
Logements locatifs sociaux	15%	2	15%	29	18%	138
Logements locatifs communaux	3%	0	3%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	6		36		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	5		6		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE

ZONAGE DU PLUi

- Enveloppe urbaine — Zone U principale du PLUi
- Unité foncière disponible — Zone AU du PLUi

GISEMENTS FONCIERS

- Parcelles faiblement construites — Ratio de construction inférieur à 15% pour les parcelles construites supérieures à 500m², calcul CERUR
- Parcelles non construites — Gisements fonciers nus, identification CERUR et Mayenne Communauté

PROJETS 2026-2032

- Construction neuve sur parcelle nue
- Construction neuve sur parcelle partiellement bâtie
- Projet en renouvellement urbain
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- XXX1 Code projet — cf. tableau des projets

LOGEMENTS VACANTS

- Vacant
- Vacant, inhabitable
- Vacant, intervention en cours
- Potentiellement vacant
- Bien sans maitre

PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
PARI1	**Lotissement des lauriers**	**Densification**	**Construction neuve**		**11**				

Logements dans les projets	**11**	***0***	***0***	***0***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	11	***0***	***0***	***0***
		0%	*0%*	*0%*

Densification	**11**	100%
Extension	**0**	0%

SACÉ



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

	Sacé		Couronne Mayennaise et secteur Sud		Mayenne communauté	
Population 2022	**484**		**9452**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	-0,4%		0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**192**		**4171**		**19614**	
Dont résidences principales	173	90%	3864	93%	16499	84%
Dont résidences secondaires	10	5%	99	2%	1101	6%
Dont logements vacants	8	4%	208	5%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	161	93%	3046	79%	11124	67%
Locataires du parc privé	9	5%	747	19%	3993	24%
Locataires du parc social	2	1%	48	1%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	Sacé		Couronne Mayennaise et secteur Sud		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**9**		**193**		**776**	
Logements locatifs sociaux	15%	1	15%	29	18%	138
Logements locatifs communaux	3%	0	3%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	4		36		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	0		6		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE

ZONAGE DU PLUi

- Enveloppe urbaine — Zone U principale du PLUi
- Unité foncière disponible — Zone AU du PLUi

GISEMENTS FONCIERS

- Parcelles faiblement construites — Ratio de construction inférieur à 15% pour les parcelles construites supérieures à 500m², calcul CERUR
- Parcelles non construites — Gisements fonciers nus, identification CERUR et Mayenne Communauté

PROJETS 2026-2032

- Construction neuve sur parcelle nue
- Construction neuve sur parcelle partiellement bâtie
- Projet en renouvellement urbain
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- XXX1 Code projet — cf. tableau des projets

LOGEMENTS VACANTS

- Vacant
- Vacant, inhabitable
- Vacant, intervention en cours
- Potentiellement vacant
- Bien sans maitre

PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
SACE1	**Lotissement Corbinu 1**	**Extension**	**Construction neuve**	**9**	**6**				
SACE2	**Lotissement Corbinu 2**	**Extension**	**Construction neuve**	**Inconnu**	**3**				

Logements dans les projets	9	***0***	***0***	***0***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	9	***0***	***0***	***0***
		0%	*0%*	*0%*

Densification	**0**	0%
Extension	**9**	100%

SAINT-BAUDELLE



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

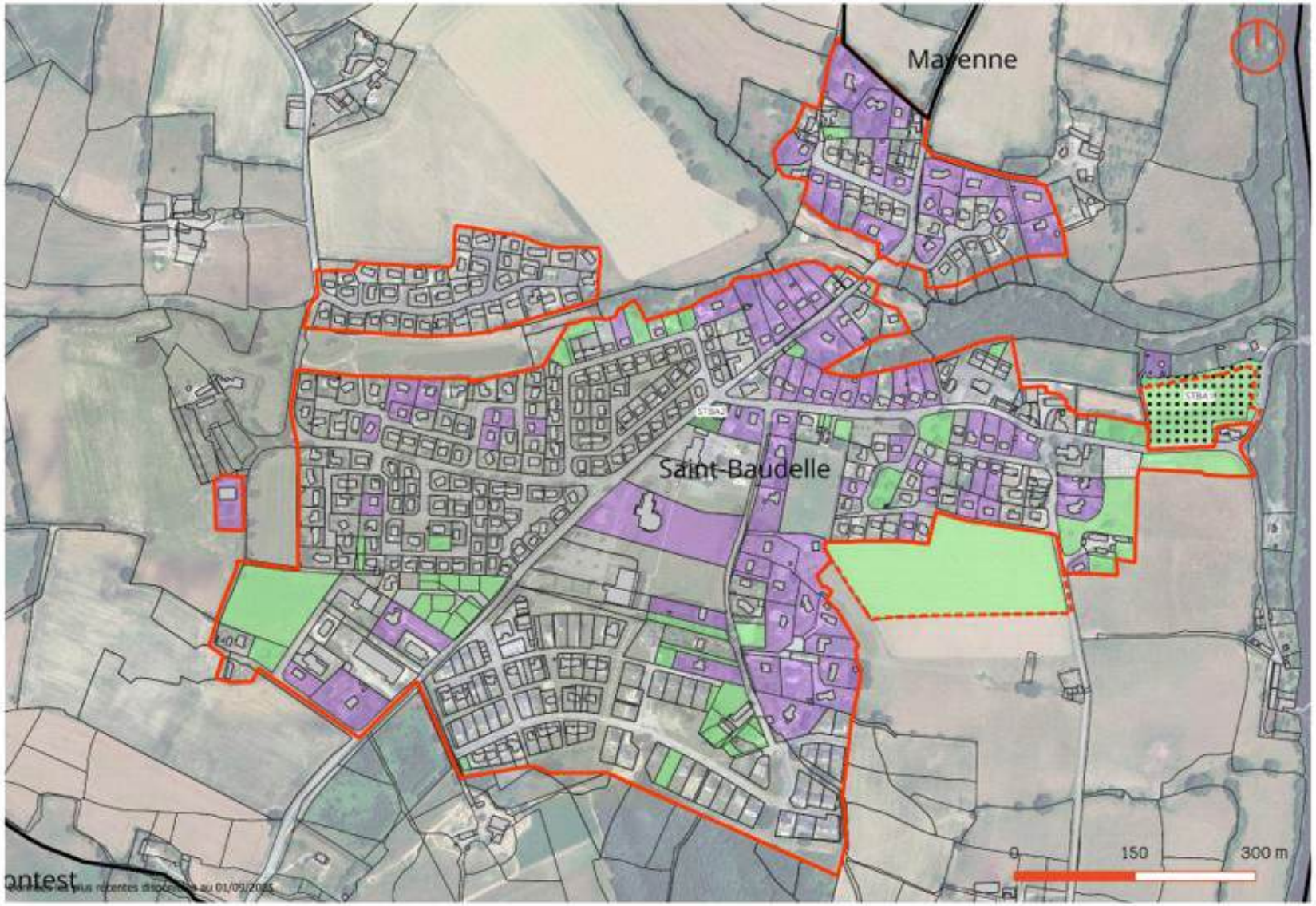
	Saint-Baudelle		Couronne Mayennaise et secteur Sud		Mayenne communauté	
Population 2022	**1181**		**9452**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	0,7%		0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**496**		**4171**		**19614**	
Dont résidences principales	476	96%	3864	93%	16499	84%
Dont résidences secondaires	5	1%	99	2%	1101	6%
Dont logements vacants	15	3%	208	5%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	398	84%	3046	79%	11124	67%
Locataires du parc privé	74	16%	747	19%	3993	24%
Locataires du parc social	4	1%	48	1%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	Saint-Baudelle		Couronne Mayennaise et secteur Sud		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**17**		**193**		**776**	
Logements locatifs sociaux	15%	3	15%	29	18%	138
Logements locatifs communaux	3%	1	3%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	NC		36		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	NC		6		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE

ZONAGE DU PLUi

- Enveloppe urbaine — Zone U principale du PLUi
- Unité foncière disponible — Zone AU du PLUi

GISEMENTS FONCIERS

- Parcelles faiblement construites — Ratio de construction inférieur à 15% pour les parcelles construites supérieures à 500m², calcul CERUR
- Parcelles non construites — Gisements fonciers nus, identification CERUR et Mayenne Communauté

PROJETS 2026-2032

- Construction neuve sur parcelle nue
- Construction neuve sur parcelle partiellement bâtie
- Projet en renouvellement urbain
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- XXX1 Code projet — cf. tableau des projets

LOGEMENTS VACANTS

- Vacant
- Vacant, inhabitable
- Vacant, intervention en cours
- Potentiellement vacant
- Bien sans maitre

PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
STBA1	**Lotissement "Le Soleil Levant"**	**Extension**	**Construction neuve**	**14**	**14**			***14***	
STBA2	**Ancienne Ecole**	**Densification**	**Renouvellement urbain**	**1**	**1**				
	ZA de la Cordrie				**Projet hors PLH**				
	Le champ de la Bettière				**Projet hors PLH**				
	Villeray				**Projet hors PLH**				

Logements dans les projets	**15**	***0***	***0***	***14***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	15	***0***	***0***	***14***
		0%	*0%*	*93%*

Densification	**1**	7%
Extension	**14**	93%

CONTEST



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

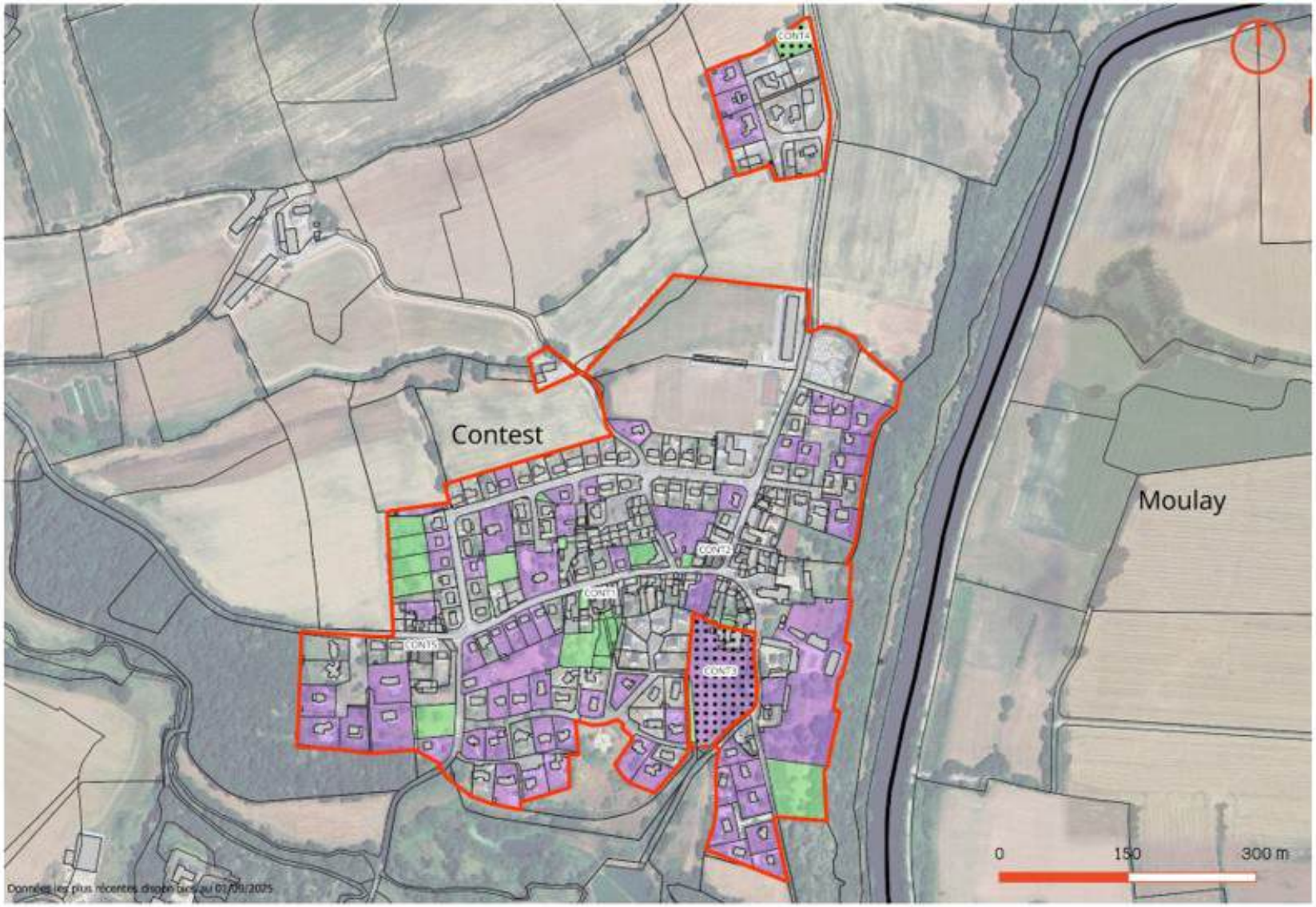
	Contest		Secteur Ouest		Mayenne communauté	
Population 2022	**840**		**3552**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	-0,2%		-0,3%		-0,1%	
Nombre de logements	**377**		**1687**		**19614**	
Dont résidences principales	338	90%	1443	86%	16499	84%
Dont résidences secondaires	15	4%	107	6%	1101	6%
Dont logements vacants	23	6%	138	8%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	273	81%	1169	81%	11124	67%
Locataires du parc privé	57	17%	256	18%	3993	24%
Locataires du parc social	3	1%	7	0%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	Contest		Secteur Ouest		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**13**		**54**		**776**	
Logements locatifs sociaux	12%	2	12%	6	18%	138
Logements locatifs communaux	5%	1	5%	3	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	8		30		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	3		6		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE

ZONAGE DU PLUi

- Enveloppe urbaine
  Zone U principale du PLUi
- Unité foncière disponible
  Zone AU du PLUi

GISEMENTS FONCIERS

- Parcelles faiblement construites
  Ratio de construction inférieur à 15% pour les parcelles construites supérieures à 500m², calcul CERUR
- Parcelles non construites
  Gisements fonciers nus, identification CERUR et Mayenne Communauté

PROJETS 2026-2032

- Construction neuve sur parcelle nue
- Construction neuve sur parcelle partiellement bâtie
- Projet en renouvellement urbain
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- XXX1 Code projet
  cf. tableau des projets

LOGEMENTS VACANTS

- Vacant
- Vacant, inhabitable
- Vacant, intervention en cours
- Potentiellement vacant
- Bien sans maitre

PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
CONT1	Ancien restaurant	Densification	Restucturation	2	2				
CONT2	Ancienne école	Densification	Renouvellement urbain	2	2				
CONT3	Lotissement	Extension	Construction neuve	12	4				
CONT4	Lotissement pré devant	Densification	Construction neuve	1	1				
CONT5	Ancienne école	Densification	Restucturation	2	2				

Logements dans les projets	11	*0*	*0*	*0*
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire	2			
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	13	***0***	***0***	***0***
		0%	*0%*	*0%*

Densification	9	69%
Extension	4	31%

ALEXAIN



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

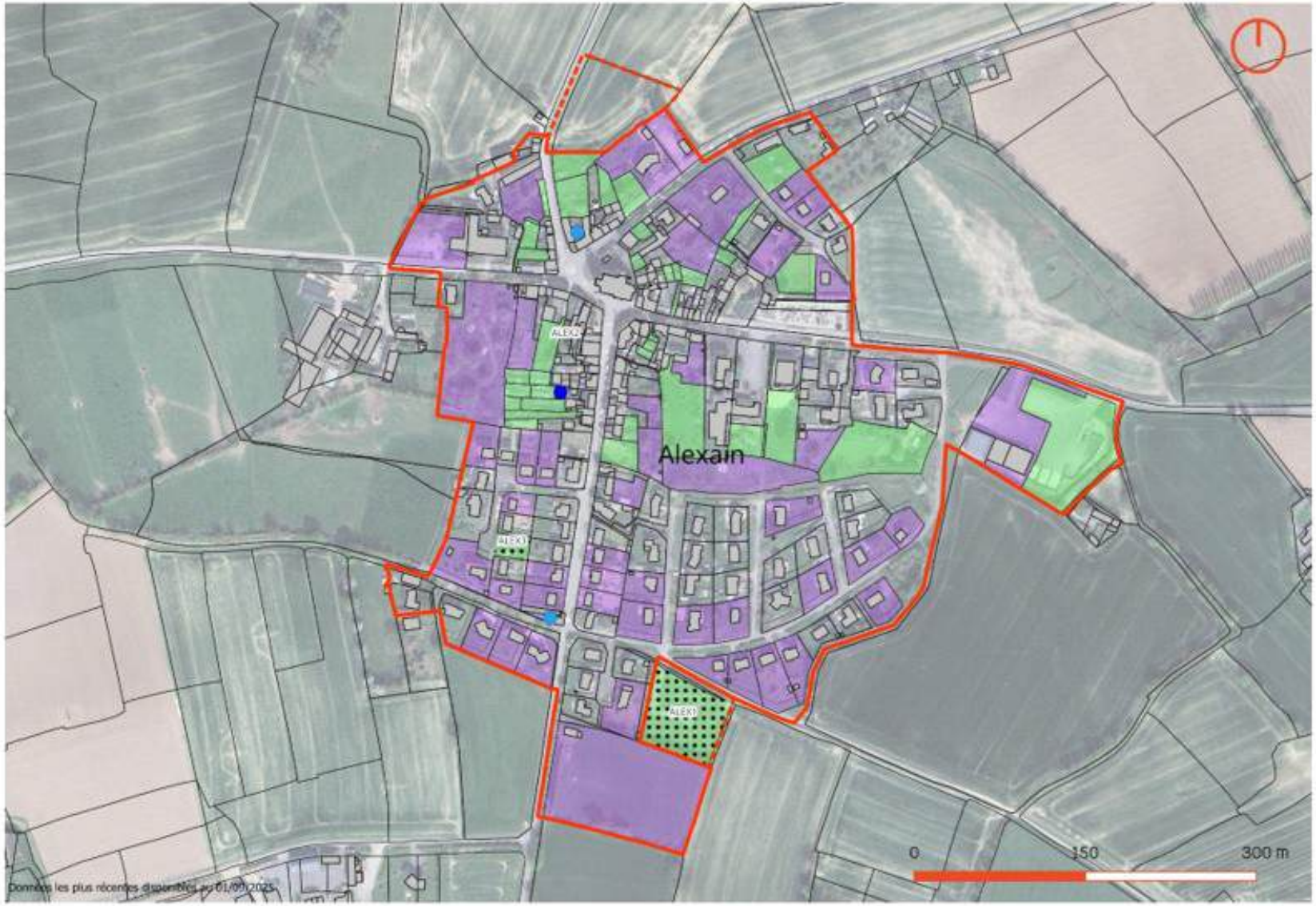
	Alexain		Secteur Ouest		Mayenne communauté	
Population 2022	**612**		**3552**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	0,4%		-0,3%		-0,1%	
Nombre de logements	**242**		**1687**		**19614**	
Dont résidences principales	209	86%	1443	86%	16499	84%
Dont résidences secondaires	13	5%	107	6%	1101	6%
Dont logements vacants	20	8%	138	8%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	167	80%	1169	81%	11124	67%
Locataires du parc privé	40	19%	256	18%	3993	24%
Locataires du parc social	0	0%	7	0%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	Alexain		Secteur Ouest		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**9**		**54**		**776**	
Logements locatifs sociaux	12%	1	12%	6	18%	138
Logements locatifs communaux	5%	0	5%	3	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	5		30		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	2		6		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE

ZONAGE DU PLUi

- Enveloppe urbaine — Zone U principale du PLUi
- Unité foncière disponible — Zone AU du PLUi

GISEMENTS FONCIERS

- Parcelles faiblement construites — Ratio de construction inférieur à 15% pour les parcelles construites supérieures à 500m², calcul CERUR
- Parcelles non construites — Gisements fonciers nus, identification CERUR et Mayenne Communauté

PROJETS 2026-2032

- Construction neuve sur parcelle nue
- Construction neuve sur parcelle partiellement bâtie
- Projet en renouvellement urbain
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- XXX1 Code projet — cf. tableau des projets

LOGEMENTS VACANTS

- Vacant
- Vacant, inhabitable
- Vacant, intervention en cours
- Potentiellement vacant
- Bien sans maitre

PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
ALEX1	Lotissement résidence de la prairie	Extension	Construction neuve d'une parcelle nue	6	6				
	Construction d'un logement locatif	Extension	Construction neuve d'une parcelle nue	1	1		*1*		
ALEX2	Construction maison d'habitation	Densification	Renouvellement urbain	1	1		*1*		
ALEX3	Parcelle envente	Densification	Construction neuve d'une parcelle nue	1	1				

Logements dans les projets	9	*0*	*2*	*0*
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire	1			
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	10	***0***	***2***	***0***
		0%	*20%*	*0%*

Densification	3	30%
Extension	7	70%

PLACÉ



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

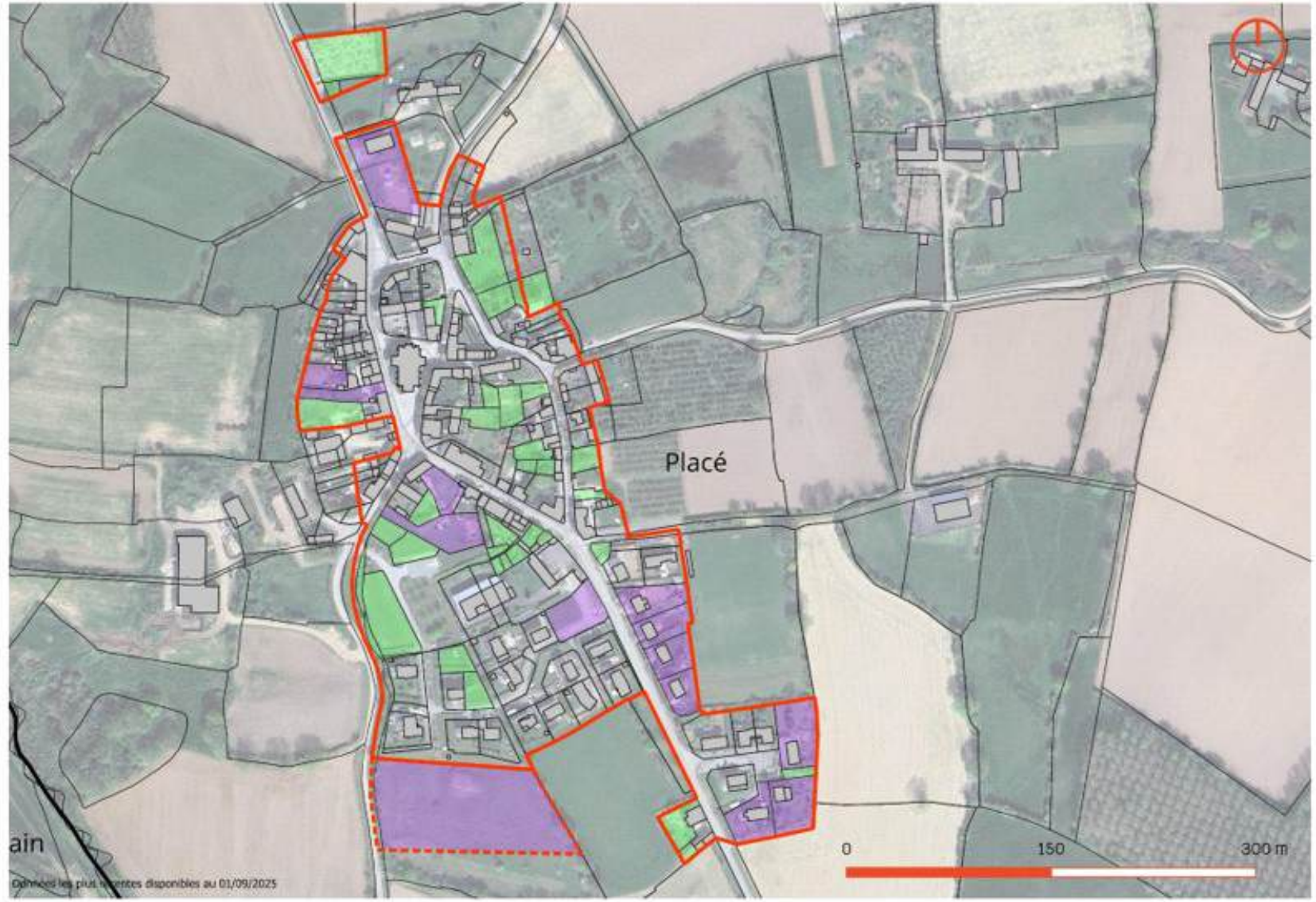
	Placé		Secteur Ouest		Mayenne communauté	
Population 2022	**354**		**3552**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	1,0%		-0,3%		-0,1%	
Nombre de logements	**185**		**1687**		**19614**	
Dont résidences principales	143	77%	1443	86%	16499	84%
Dont résidences secondaires	25	13%	107	6%	1101	6%
Dont logements vacants	17	9%	138	8%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	127	89%	1169	81%	11124	67%
Locataires du parc privé	15	11%	256	18%	3993	24%
Locataires du parc social	0	0%	7	0%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	Placé		Secteur Ouest		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**1**		**54**		**776**	
Logements locatifs sociaux	12%	0	12%	6	18%	138
Logements locatifs communaux	5%	0	5%	3	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	NC		30		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	NC		6		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE

ZONAGE DU PLUi

- Enveloppe urbaine
  Zone U principale du PLUi
- Unité foncière disponible
  Zone AU du PLUi

GISEMENTS FONCIERS

- Parcelles faiblement construites
  Ratio de construction inférieur à 15% pour les parcelles construites supérieures à 500m², calcul CERUR
- Parcelles non construites
  Gisements fonciers nus, identification CERUR et Mayenne Communauté

PROJETS 2026-2032

- Construction neuve sur parcelle nue
- Construction neuve sur parcelle partiellement bâtie
- Projet en renouvellement urbain
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- XXX1 Code projet
  cf. tableau des projets

LOGEMENTS VACANTS

- Vacant
- Vacant, inhabitable
- Vacant, intervention en cours
- Potentiellement vacant
- Bien sans maitre

PROJETS DE LOGEMENTS

Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
Absence de projet de logement								

Logements dans les projets	**0**	***0***	***0***	***0***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	0	***0***	***0***	***0***

Densification	**0**
Extension	**0**

SAINT-GEORGES-BUTTAVENT



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

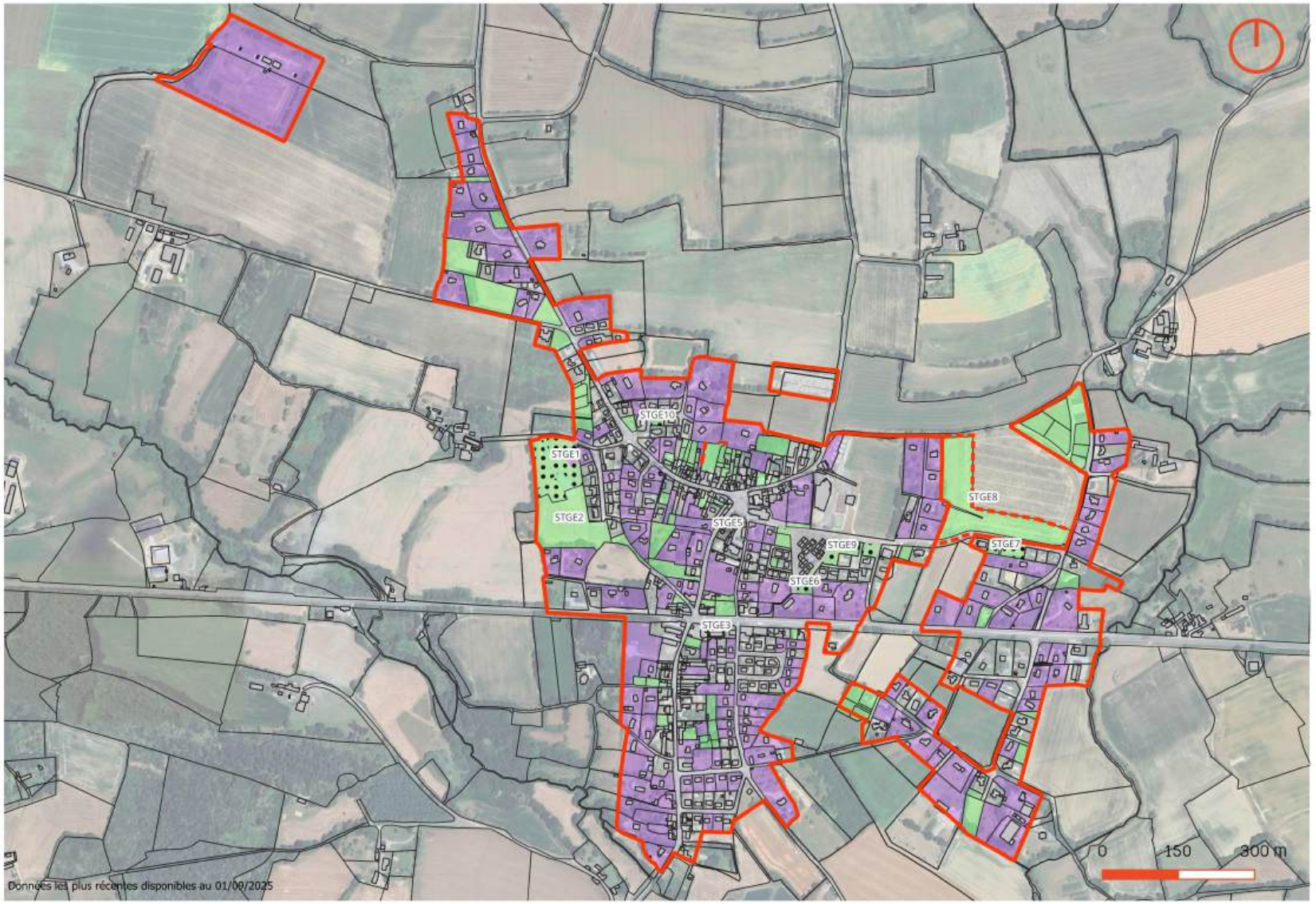
	Saint-Georges-Buttavent		Secteur Ouest		Mayenne communauté	
Population 2022	**1381**		**3552**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	-0,6%		-0,3%		-0,1%	
Nombre de logements	**707**		**1687**		**19614**	
Dont résidences principales	616	87%	1443	86%	16499	84%
Dont résidences secondaires	35	5%	107	6%	1101	6%
Dont logements vacants	56	8%	138	8%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	499	81%	1169	81%	11124	67%
Locataires du parc privé	110	18%	256	18%	3993	24%
Locataires du parc social	4	1%	7	0%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	Saint-Georges-Buttavent		Secteur Ouest		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**23**		**54**		**776**	
Logements locatifs sociaux	12%	3	12%	6	18%	138
Logements locatifs communaux	5%	1	5%	3	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	12		30		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	1		6		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE



PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
STGE1	**Résidence de la Forêt (1ère tranche)**	**Densification**	**Construction neuve**	**25**	**7**				
STGE2	**Résidence de la Forêt (2ème tranche)**	**Densification**	**Construction neuve**		**Projet hors PLH**				
STGE3	**Immeuble de commerce et d'habitation**	**Densification**	**Renouvellement urbain**	**3**	**3**		***3***		
STGE4	**Création logements (Îlots)**	**Densification**	**Renouvellement urbain**	**30**	**5**				
STGE5	**2 Logements école**	**Densification**	**Restructuration**	**2**	**2**		***2***		
STGE6	**Rue de Guinefolle - Mayenne Habitat**	**Densification**	**Construction neuve**	**9**	**Projet hors PLH**	***9***			
STGE7	**Rue de Guinefolle**	**Densification**	**Construction neuve**	**3**	**3**				
STGE8	**Rue de Guinefolle**				**Projet hors PLH**				
STGE9	**Lotissement de Guinefolle**	**Densification**	**Construction neuve**	**4**	**2**				
STGE10	**Lotissement de l'Anoyer**	**Densification**	**Construction neuve**	**1**	**1**				
STGE11	**Rénovation logements rue de Chatillon**	**Densification**	**Restructuration**	**5**	**Absence de création de logement**				

	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*
Logements dans les projets	**23**	***0***	***5***	***0***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	23	***0***	***5***	***0***
		0%	*22%*	*0%*

Densification	**23**	100%
Extension	**0**	0%

SAINT-GERMAIN-D'ANXURE



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

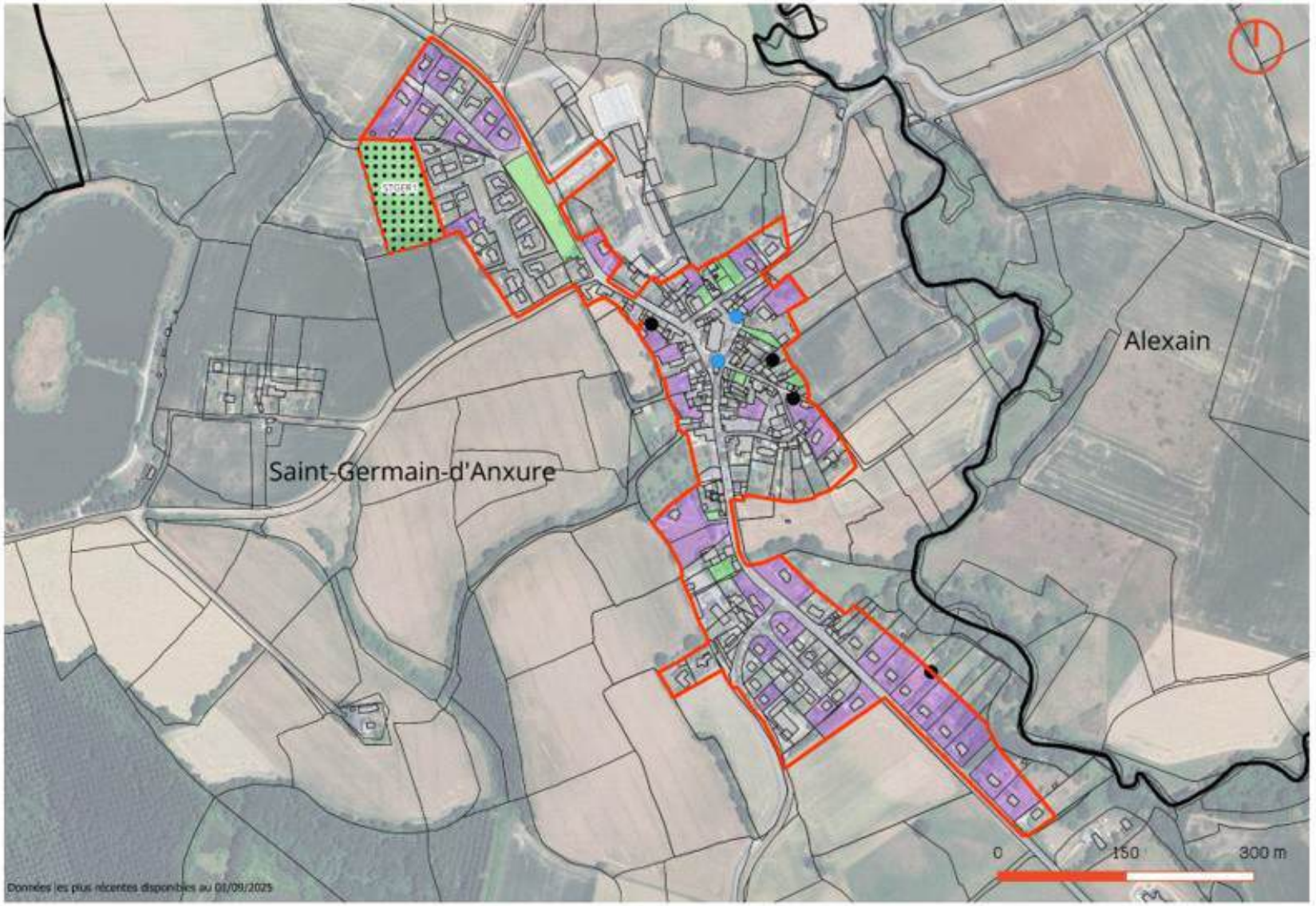
	Saint-Germain-d'Anxure		Secteur Ouest		Mayenne communauté	
Population 2022	**365**		**3552**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	-1,5%		-0,3%		-0,1%	
Nombre de logements	**176**		**1687**		**19614**	
Dont résidences principales	136	77%	1443	86%	16499	84%
Dont résidences secondaires	19	11%	107	6%	1101	6%
Dont logements vacants	21	12%	138	8%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	102	75%	1169	81%	11124	67%
Locataires du parc privé	33	24%	256	18%	3993	24%
Locataires du parc social	0	0%	7	0%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

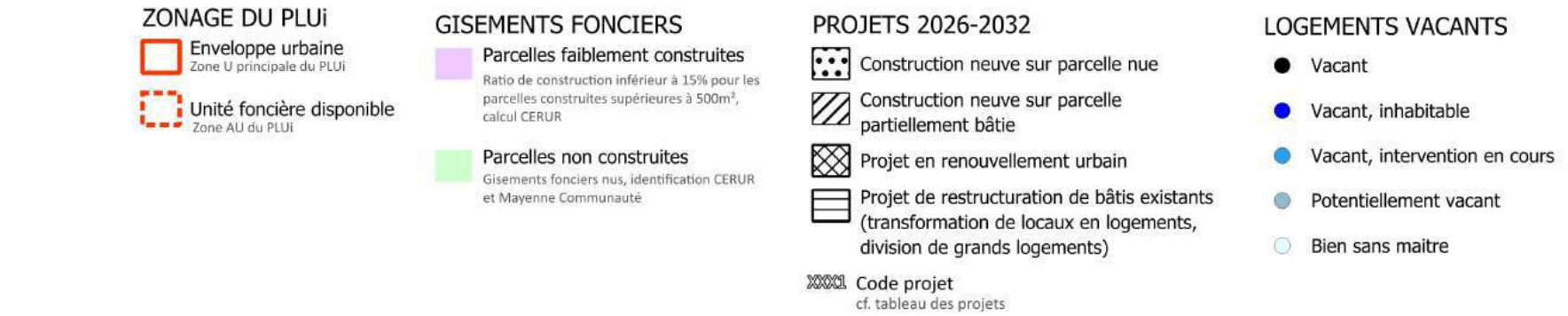
	Saint-Germain-d'Anxure		Secteur Ouest		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**8**		**54**		**776**	
Logements locatifs sociaux	12%	1	12%	6	18%	138
Logements locatifs communaux	5%	0	5%	3	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	5		30		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	0		6		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE



PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
STGER1	**Viabilisation du Lotissement**	**Extension**	**Construction neuve**	**8**	**8**	***1***	***1***	***1***	

Logements dans les projets	**8**	***1***	***1***	***1***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché	**1**			
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)	**2**			
	11	***1***	***1***	***1***
		9%	*9%*	*9%*

Densification	**3**	27%
Extension	**8**	73%

BELGEARD



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

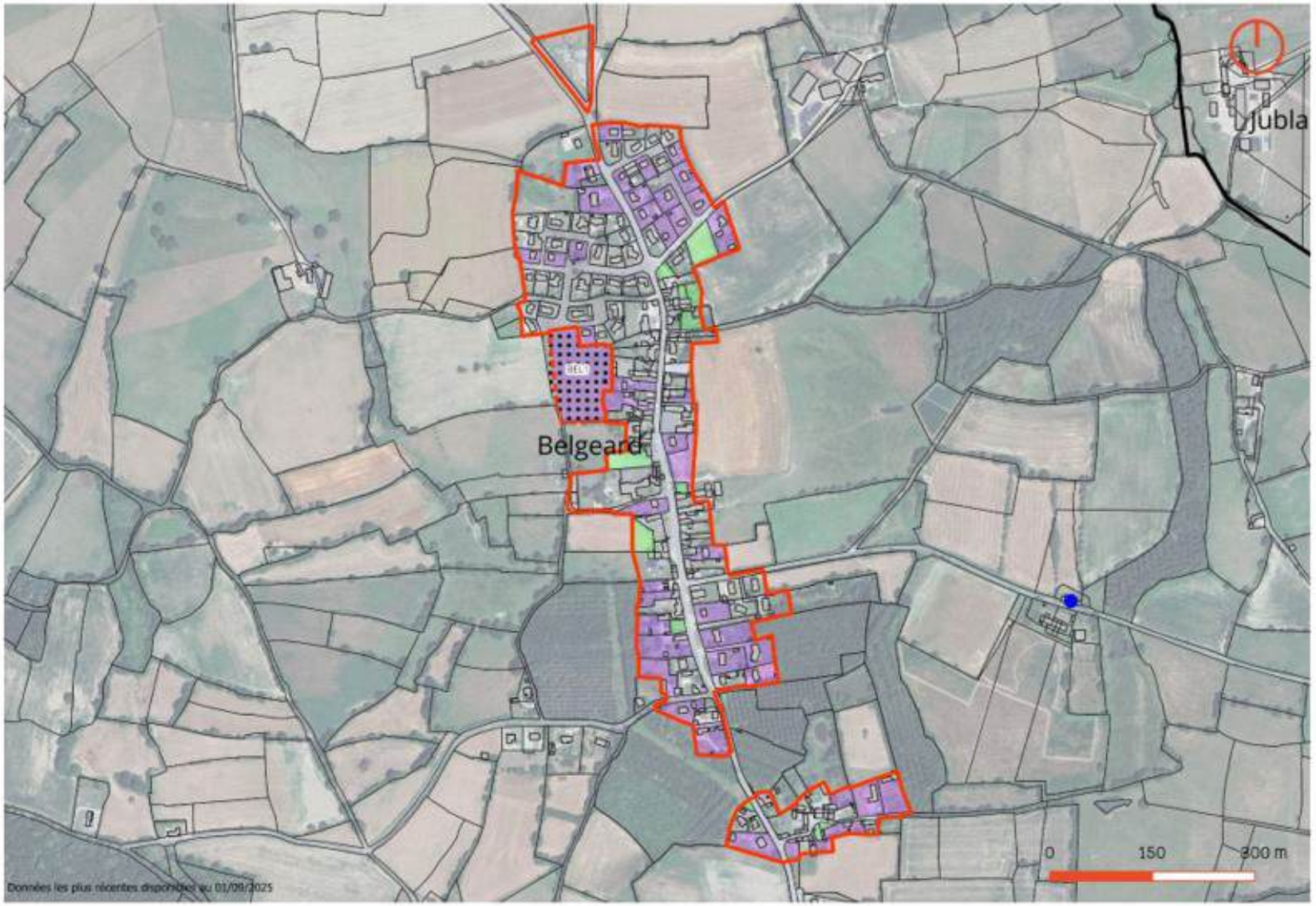
	Belgeard		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Population 2022	**560**		**8511**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	-1,5%		-0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**245**		**4850**		**19614**	
Dont résidences principales	219	89%	3663	76%	16499	84%
Dont résidences secondaires	12	5%	589	12%	1101	6%
Dont logements vacants	14	6%	598	12%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	172	79%	2871	78%	11124	67%
Locataires du parc privé	41	19%	672	18%	3993	24%
Locataires du parc social	2	1%	73	2%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	Belgeard		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**7**		**122**		**776**	
Logements locatifs sociaux	10%	1	10%	12	18%	138
Logements locatifs communaux	5%	0	5%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	5		118		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	1		38		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE

ZONAGE DU PLUi

- Enveloppe urbaine — Zone U principale du PLUi
- Unité foncière disponible — Zone AU du PLUi

GISEMENTS FONCIERS

- Parcelles faiblement construites — Ratio de construction inférieur à 15% pour les parcelles construites supérieures à 500m², calcul CERUR
- Parcelles non construites — Gisements fonciers nus, identification CERUR et Mayenne Communauté

PROJETS 2026-2032

- Construction neuve sur parcelle nue
- Construction neuve sur parcelle partiellement bâtie
- Projet en renouvellement urbain
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- XXX1 Code projet — cf. tableau des projets

LOGEMENTS VACANTS

- Vacant
- Vacant, inhabitable
- Vacant, intervention en cours
- Potentiellement vacant
- Bien sans maitre

PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
BELG1	**LOTISSEMENT**	**Extension**	**Construction neuve**	**15**	**4**				

Logements dans les projets	***4***	***0***	***0***	***0***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché	**1**			
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)	**2**			
	7	***0***	***0***	***0***
		0%	*0%*	*0%*

Densification	**3**	43%
Extension	**4**	57%

CHAMPÉON



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

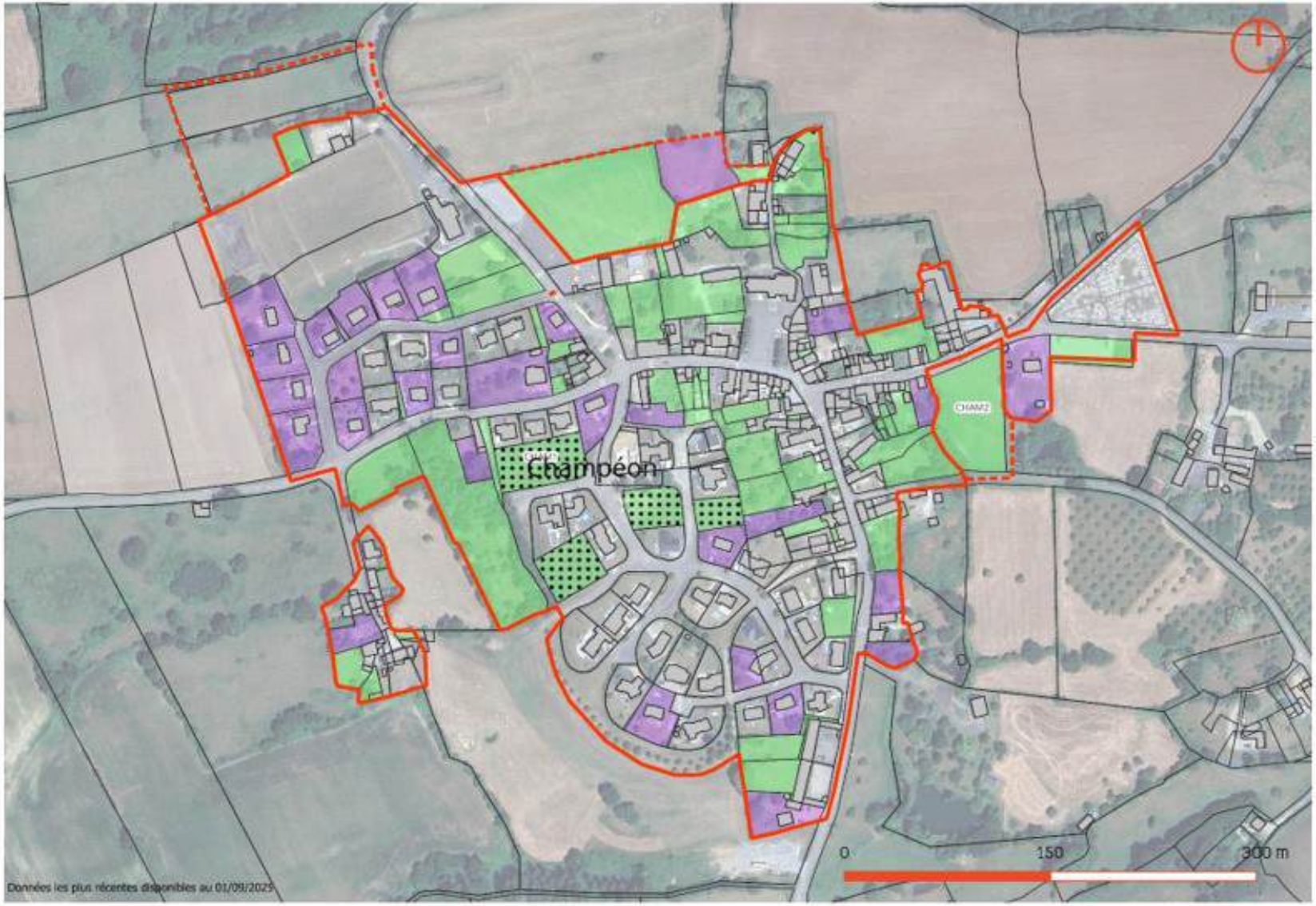
	Champéon		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Population 2022	**624**		**8511**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	1,2%		-0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**352**		**4850**		**19614**	
Dont résidences principales	257	73%	3663	76%	16499	84%
Dont résidences secondaires	42	12%	589	12%	1101	6%
Dont logements vacants	52	15%	598	12%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	192	74%	2871	78%	11124	67%
Locataires du parc privé	61	24%	672	18%	3993	24%
Locataires du parc social	2	1%	73	2%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	Champéon		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**9**		**122**		**776**	
Logements locatifs sociaux	10%	1	10%	12	18%	138
Logements locatifs communaux	5%	0	5%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	NC		118		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	NC		38		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE

ZONAGE DU PLUi

- Enveloppe urbaine — Zone U principale du PLUi
- Unité foncière disponible — Zone AU du PLUi

GISEMENTS FONCIERS

- Parcelles faiblement construites — Ratio de construction inférieur à 15% pour les parcelles construites supérieures à 500m², calcul CERUR
- Parcelles non construites — Gisements fonciers nus, identification CERUR et Mayenne Communauté

PROJETS 2026-2032

- Construction neuve sur parcelle nue
- Construction neuve sur parcelle partiellement bâtie
- Projet en renouvellement urbain
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- XXX1 Code projet — cf. tableau des projets

LOGEMENTS VACANTS

- Vacant
- Vacant, inhabitable
- Vacant, intervention en cours
- Potentiellement vacant
- Bien sans maitre

PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
CHAM1	**Lotissement Résidence de la Fontaine**	**Densification**	**Construction neuve**	**8**	**8**	***4***			
CHAM2	**Non défini à ce jour**	**Extension**	**Construction neuve**	**3**	**Projet hors PLH**				

Logements dans les projets	***8***	***4***	***0***	***0***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire	**1**			
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	9	***4***	***0***	***0***
		44%	*0%*	*0%*

Densification	**9**	100%
Extension	**0**	0%

LA CHAPELLE-AU-RIBOUL



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

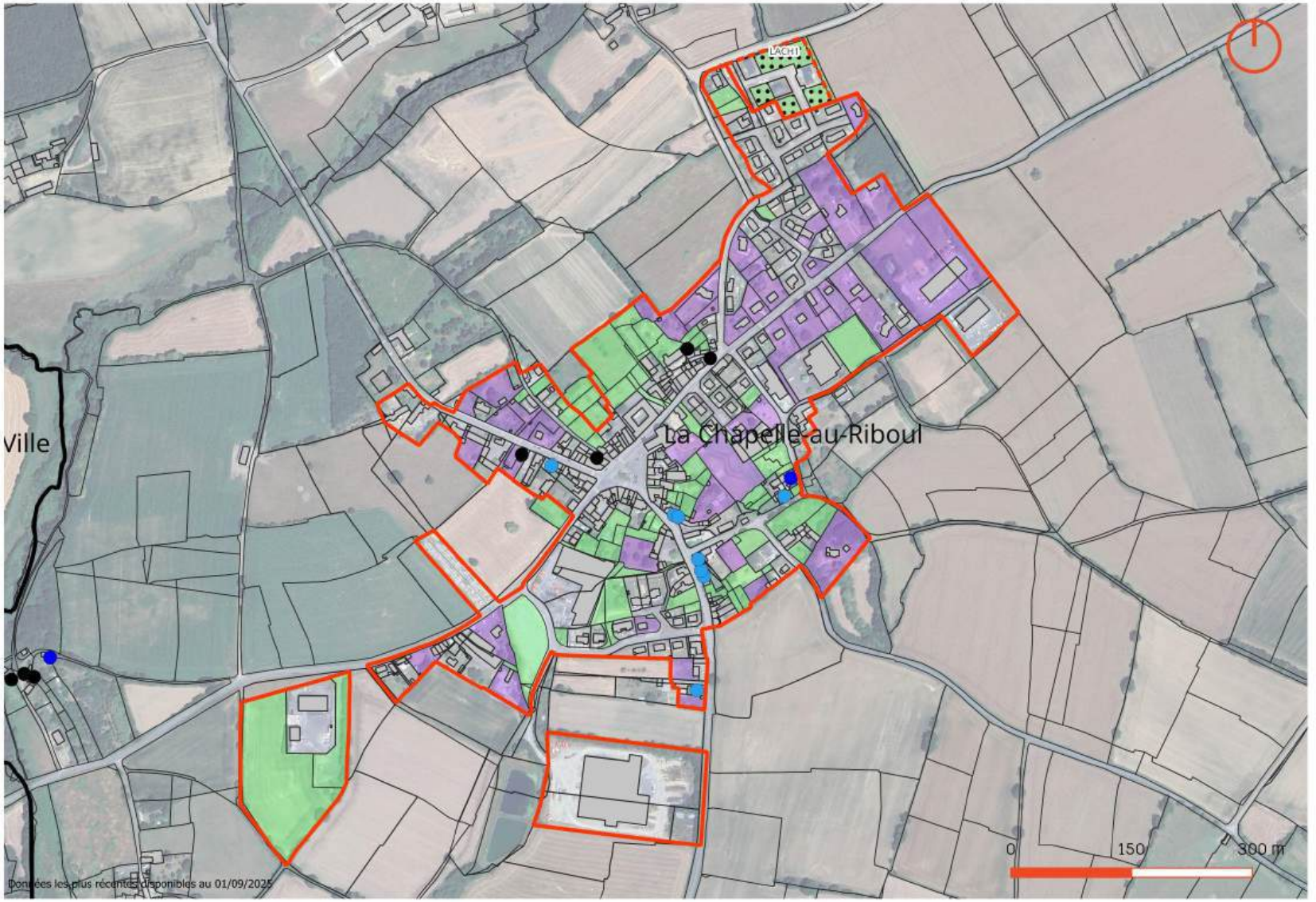
	La Chapelle-au-Riboul		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Population 2022	**503**		**8511**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	0,1%		-0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**281**		**4850**		**19614**	
Dont résidences principales	212	75%	3663	76%	16499	84%
Dont résidences secondaires	21	7%	589	12%	1101	6%
Dont logements vacants	48	17%	598	12%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	167	79%	2871	78%	11124	67%
Locataires du parc privé	34	16%	672	18%	3993	24%
Locataires du parc social	9	4%	73	2%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	La Chapelle-au-Riboul		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**7**		**122**		**776**	
Logements locatifs sociaux	10%	1	10%	12	18%	138
Logements locatifs communaux	5%	0	5%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	24		118		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	8		38		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE



PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
LACH1	**Lotissement communale Source 3**	**Extension**	**Construction neuve**		**7**	***2***		***5***	

Logements dans les projets	***7***	***2***	***0***	***5***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	7	***2***	***0***	***5***
		29%	*0%*	*71%*

Densification	**0**	0%
Extension	**7**	100%

CHARCHIGNÉ



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

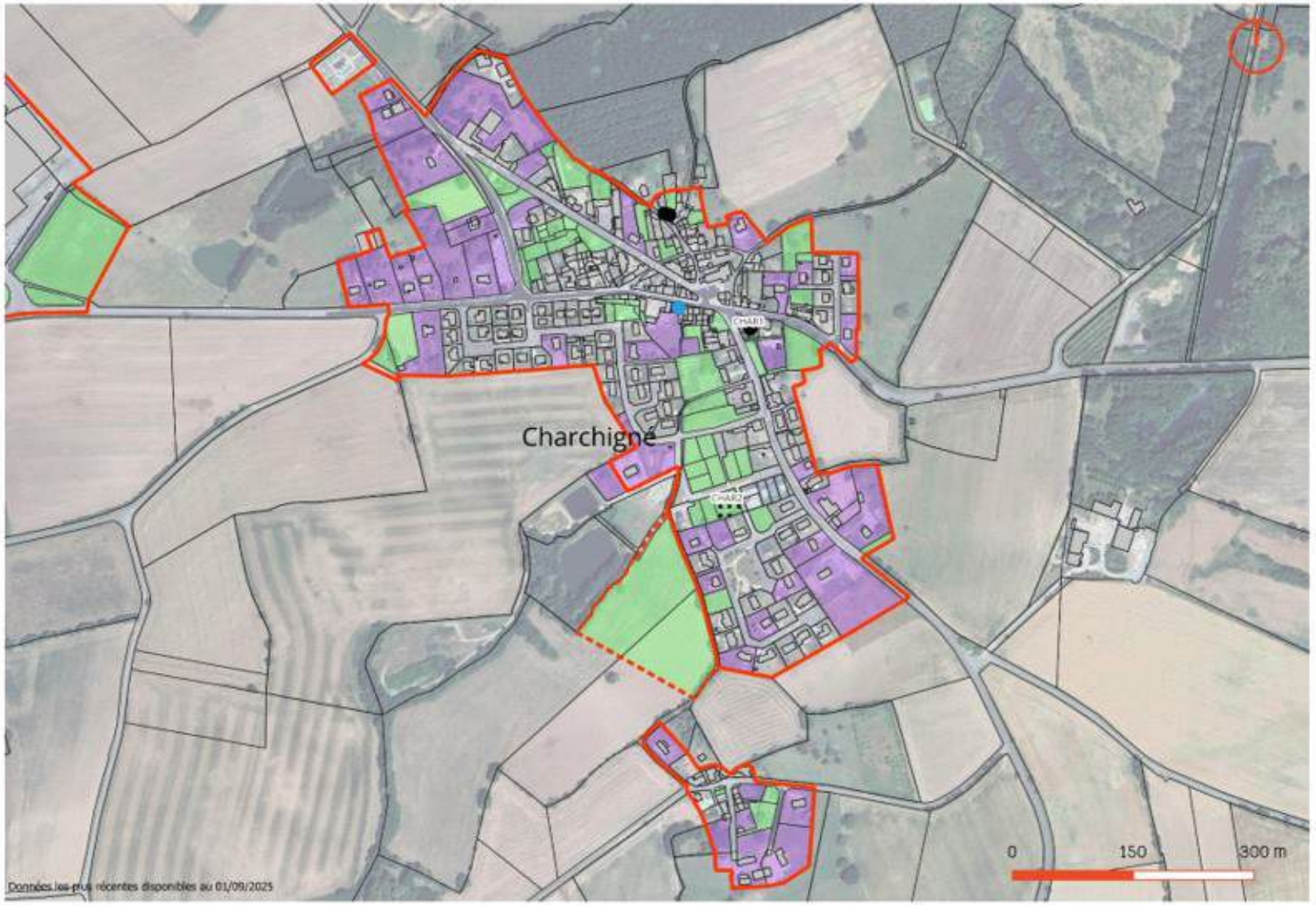
	Charchigné		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Population 2022	**455**		**8511**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	-1,4%		-0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**261**		**4850**		**19614**	
Dont résidences principales	201	77%	3663	76%	16499	84%
Dont résidences secondaires	26	10%	589	12%	1101	6%
Dont logements vacants	34	13%	598	12%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	151	75%	2871	78%	11124	67%
Locataires du parc privé	45	22%	672	18%	3993	24%
Locataires du parc social	4	2%	73	2%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	Charchigné		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**10**		**122**		**776**	
Logements locatifs sociaux	10%	1	10%	12	18%	138
Logements locatifs communaux	5%	1	5%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	11		118		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	0		38		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE



PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
CHAR1	**Rénovation maisons de bourg**	**Densification**	**Restructuration**	**6**	**5**		***5***		
CHAR2	**Chêne vert**	**Densification**	**Construction neuve**	**2**	**2**		***2***		

Logements dans les projets	***7***	***0***	***7***	***0***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire	**2**			
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)	**1**			
	10	***0***	***7***	***0***
		0%	*70%*	*0%*

Densification	**10**	100%
Extension	**0**	0%

GRAZAY



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

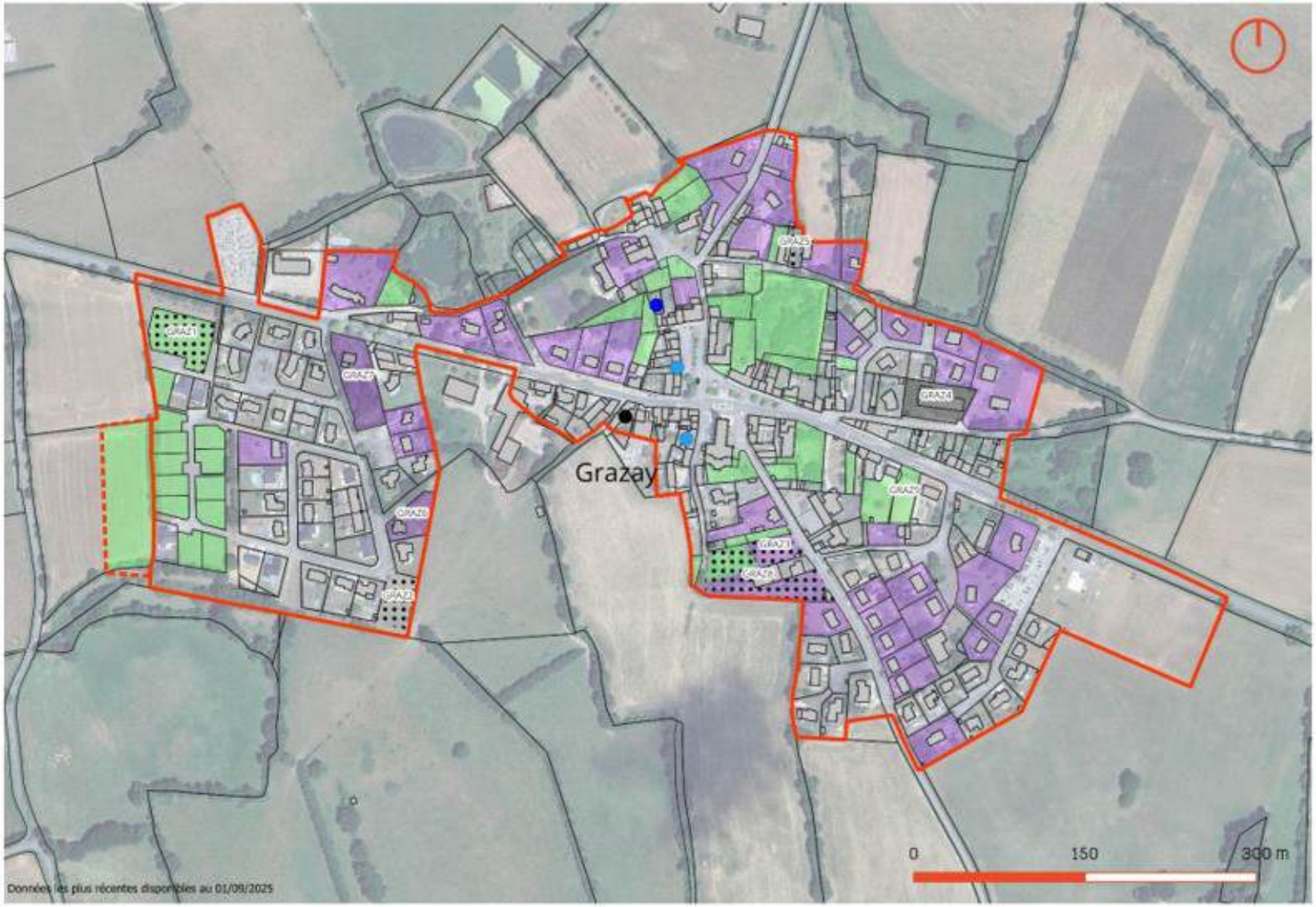
	Grazay		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Population 2022	**626**		**8511**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	0,1%		-0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**314**		**4850**		**19614**	
Dont résidences principales	255	81%	3663	76%	16499	84%
Dont résidences secondaires	29	9%	589	12%	1101	6%
Dont logements vacants	31	10%	598	12%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	210	82%	2871	78%	11124	67%
Locataires du parc privé	37	14%	672	18%	3993	24%
Locataires du parc social	7	3%	73	2%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

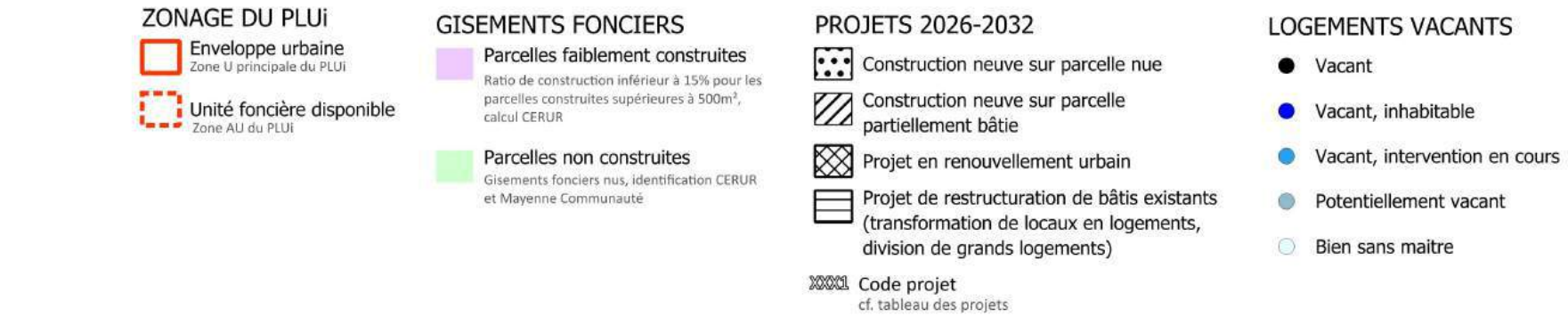
	Grazay		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**10**		**122**		**776**	
Logements locatifs sociaux	10%	1	10%	12	18%	138
Logements locatifs communaux	5%	1	5%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	10		118		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	3		38		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE



PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
GRAZ1	**Maisons individuelles Résidence des Coquelicots**	**Densification**	**Construction neuve**	**3**	**2**				
GRAZ2	**Maison individuelle Résidence des Genêts**	**Densification**	**Construction neuve**	**1**	**1**				
GRAZ3	**Maison individuelle Route de Jublain**	**Densification**	**Construction neuve**	**1**	**1**				
GRAZ4	**Résidence séniors**	**Densification**	**Renouvellement urbain**	**5/6**	**4**	***4***			***Séniors***
GRAZ5	**Maison individuelle chemin des Diligences**	**Densification**	**Construction neuve-densification**	**1**	**1**				
GRAZ6	**Division d'une parcelle pour la création d'une maison individuelle Résidence des Genêts**	**Densification**	**Construction neuve-densification**		**Projet hors PLH**				

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
GRAZ7	Division d'une parcelle pour la création d'une maison individuelle Route de Mayenne	Densification	Construction neuve-densification		Projet hors PLH				
GRAZ8	Maison individuelle Impasse des Vieilles rues et route de Jublains	Densification	Construction neuve		Projet hors PLH				
GRAZ9	Création d'une maison individuelle ou résidence	Densification	Construction neuve		Projet hors PLH				

Logements dans les projets	*9*	*4*	*0*	*0*
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)	1			
	10	***4***	***0***	***0***
		40%	*0%*	*0%*

Densification	10	100%
Extension	0	0%

LA HAIE-TRAVERSAINE



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

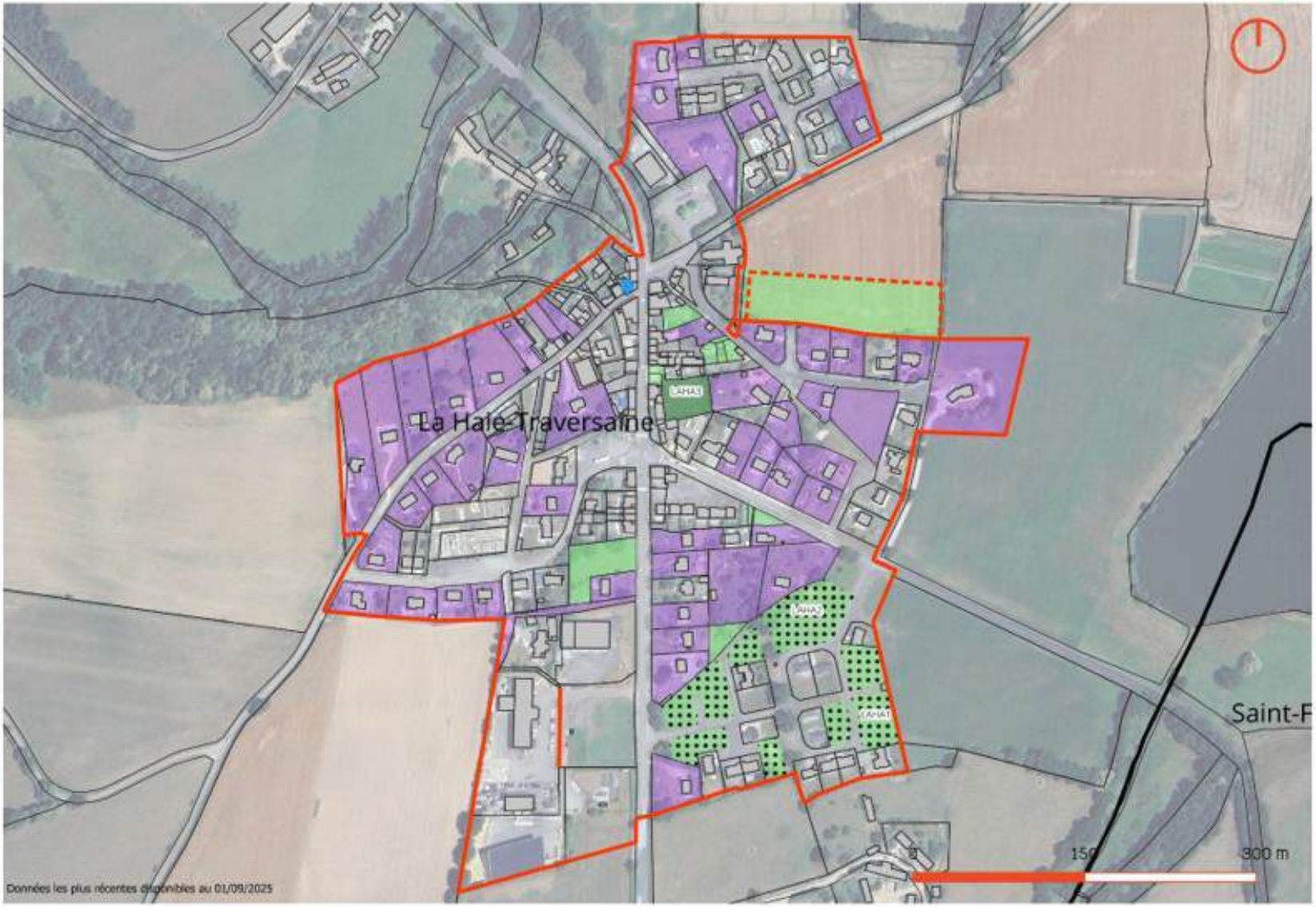
	La Haie-Traversaine		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Population 2022	**466**		**8511**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	-0,5%		-0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**234**		**4850**		**19614**	
Dont résidences principales	198	85%	3663	76%	16499	84%
Dont résidences secondaires	11	5%	589	12%	1101	6%
Dont logements vacants	25	11%	598	12%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	158	80%	2871	78%	11124	67%
Locataires du parc privé	35	18%	672	18%	3993	24%
Locataires du parc social	5	2%	73	2%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	La Haie-Traversaine		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**10**		**122**		**776**	
Logements locatifs sociaux	10%	1	10%	12	18%	138
Logements locatifs communaux	5%	1	5%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	NC		118		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	NC		38		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE

ZONAGE DU PLUi

- Enveloppe urbaine — Zone U principale du PLUi
- Unité foncière disponible — Zone AU du PLUi

GISEMENTS FONCIERS

- Parcelles faiblement construites — Ratio de construction inférieur à 15% pour les parcelles construites supérieures à 500m², calcul CERUR
- Parcelles non construites — Gisements fonciers nus, identification CERUR et Mayenne Communauté

PROJETS 2026-2032

- Construction neuve sur parcelle nue
- Construction neuve sur parcelle partiellement bâtie
- Projet en renouvellement urbain
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- XXX1 Code projet — cf. tableau des projets

LOGEMENTS VACANTS

- Vacant
- Vacant, inhabitable
- Vacant, intervention en cours
- Potentiellement vacant
- Bien sans maitre

PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
LAHA1	**Bellevue**	**Densification**	**Construction neuve**	**4**	**3**				
LAHA2	**Lot des chênes**	**Densification**	**Construction neuve**	**10**	**5**	***3***			
LAHA3	**Projet de logement social**	**Densification**	**Renouvellement urbain**	**4**	**2**	***4***			

Logements dans les projets	***10***	***7***	***0***	***0***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	10	***7***	***0***	***0***
		70%	*0%*	*0%*

Densification	**10**	100%
Extension	**0**	0%

HARDANGES



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

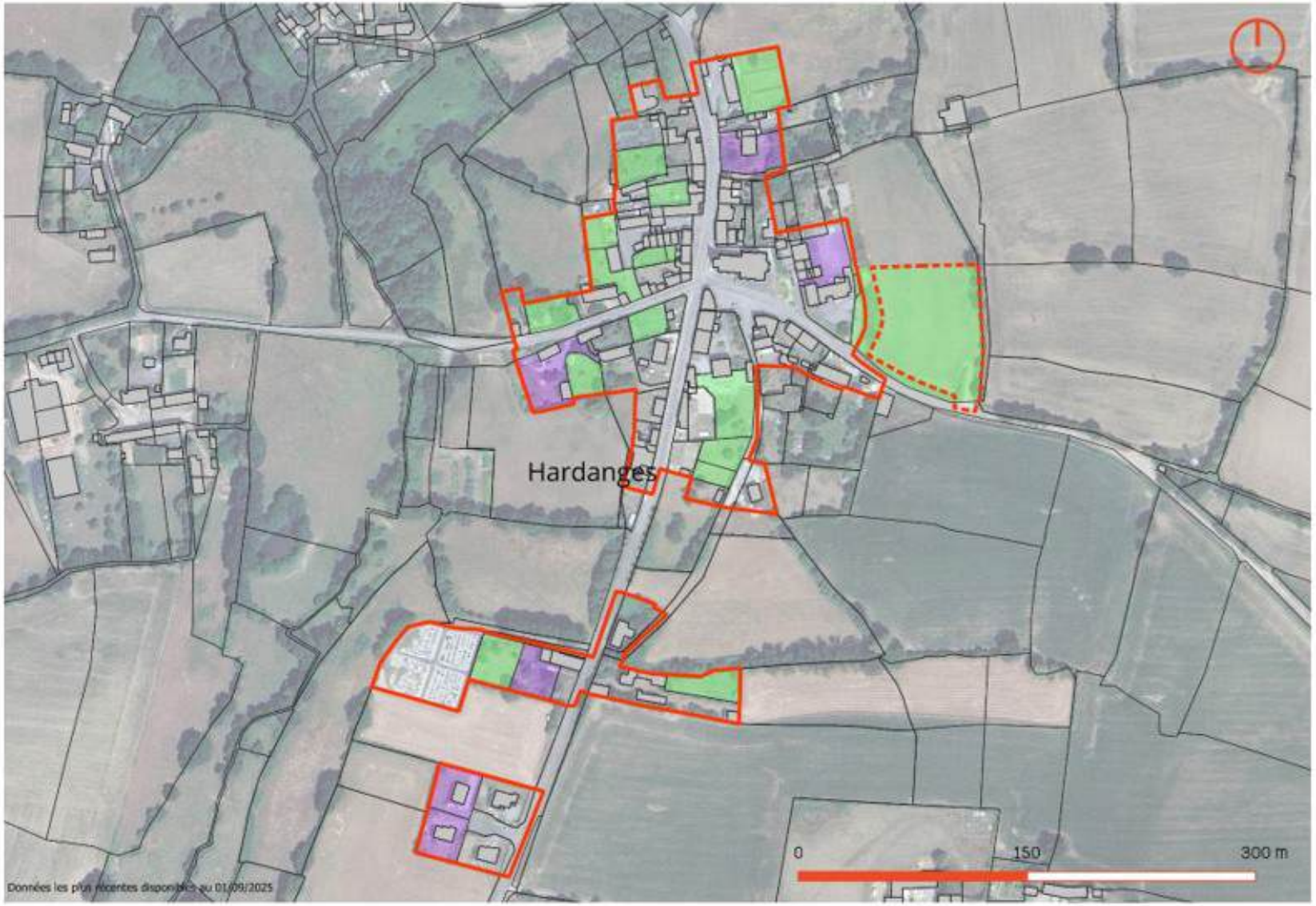
	Hardanges		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Population 2022	**172**		**8511**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	-2,6%		-0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**151**		**4850**		**19614**	
Dont résidences principales	96	64%	3663	76%	16499	84%
Dont résidences secondaires	33	22%	589	12%	1101	6%
Dont logements vacants	22	15%	598	12%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	81	84%	2871	78%	11124	67%
Locataires du parc privé	13	14%	672	18%	3993	24%
Locataires du parc social	0	0%	73	2%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	Hardanges		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**1**		**122**		**776**	
Logements locatifs sociaux	10%	0	10%	12	18%	138
Logements locatifs communaux	5%	0	5%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	NC		118		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	NC		38		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE

ZONAGE DU PLUi

- Enveloppe urbaine
  Zone U principale du PLUi
- Unité foncière disponible
  Zone AU du PLUi

GISEMENTS FONCIERS

- Parcelles faiblement construites
  Ratio de construction inférieur à 15% pour les parcelles construites supérieures à 500m², calcul CERUR
- Parcelles non construites
  Gisements fonciers nus, identification CERUR et Mayenne Communauté

PROJETS 2026-2032

- Construction neuve sur parcelle nue
- Construction neuve sur parcelle partiellement bâtie
- Projet en renouvellement urbain
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- XXX1 Code projet
  cf. tableau des projets

LOGEMENTS VACANTS

- Vacant
- Vacant, inhabitable
- Vacant, intervention en cours
- Potentiellement vacant
- Bien sans maitre

PROJETS DE LOGEMENTS

Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
Absence de projet de logement								

Logements dans les projets	***0***	***0***	***0***	***0***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	0	***0***	***0***	***0***

Densification	**0**
Extension	**0**

LE HORPS



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

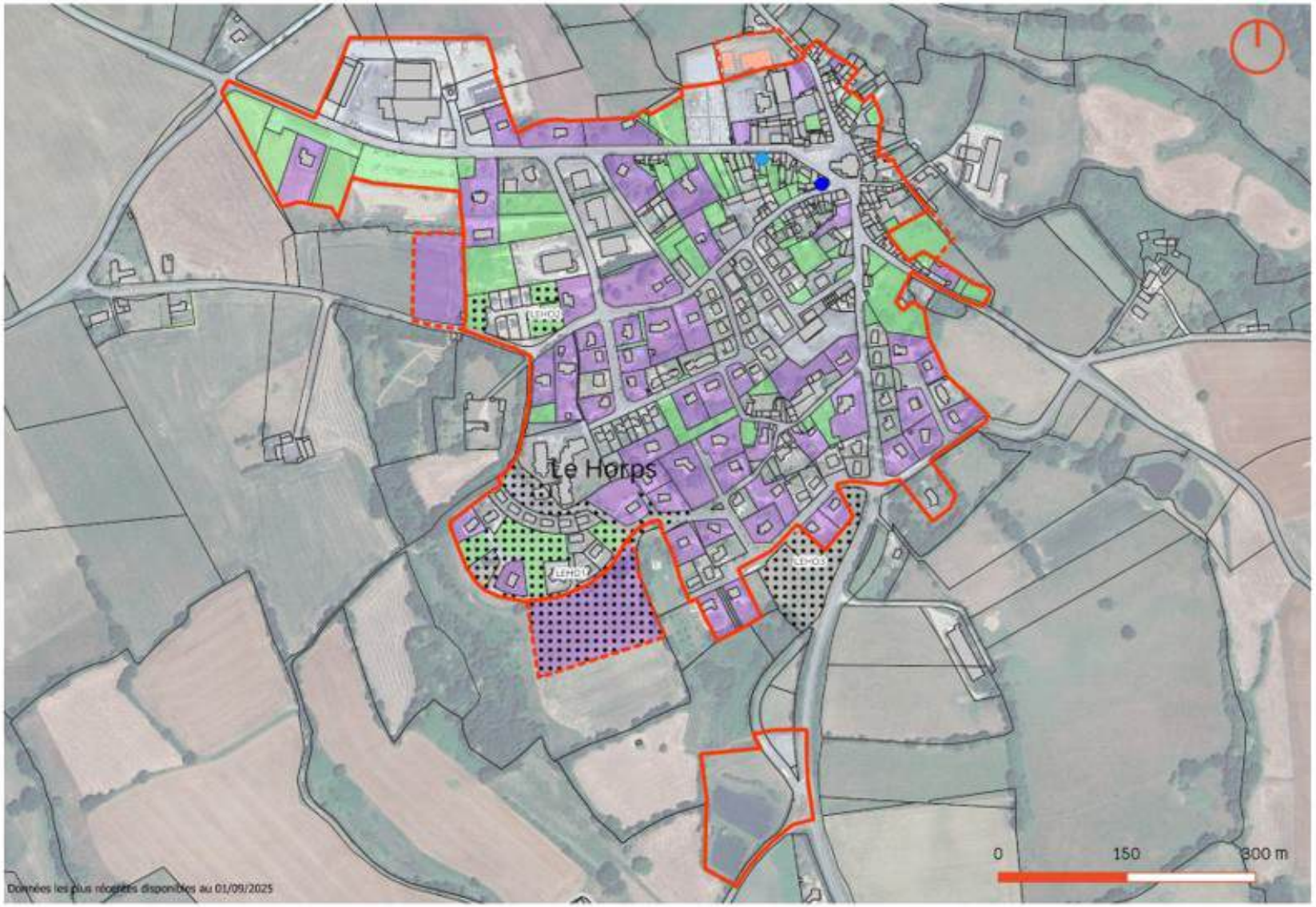
	Le Horps		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Population 2022	**721**		**8511**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	-0,8%		-0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**383**		**4850**		**19614**	
Dont résidences principales	297	78%	3663	76%	16499	84%
Dont résidences secondaires	31	8%	589	12%	1101	6%
Dont logements vacants	54	14%	598	12%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	222	75%	2871	78%	11124	67%
Locataires du parc privé	61	20%	672	18%	3993	24%
Locataires du parc social	11	4%	73	2%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	Le Horps		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**12**		**122**		**776**	
Logements locatifs sociaux	10%	1	10%	12	18%	138
Logements locatifs communaux	5%	1	5%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	18		118		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	18		38		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE

ZONAGE DU PLUi

- Enveloppe urbaine — Zone U principale du PLUi
- Unité foncière disponible — Zone AU du PLUi

GISEMENTS FONCIERS

- Parcelles faiblement construites — Ratio de construction inférieur à 15% pour les parcelles construites supérieures à 500m², calcul CERUR
- Parcelles non construites — Gisements fonciers nus, identification CERUR et Mayenne Communauté

PROJETS 2026-2032

- Construction neuve sur parcelle nue
- Construction neuve sur parcelle partiellement bâtie
- Projet en renouvellement urbain
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- XXX1 Code projet — cf. tableau des projets

LOGEMENTS VACANTS

- Vacant
- Vacant, inhabitable
- Vacant, intervention en cours
- Potentiellement vacant
- Bien sans maitre

PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
LEHO1	**Lotissement du sentier**	**Densification**	**Construction neuve**	**40**	**6**				
LEHO2	**Résidence la clé des champs**	**Extension**	**Construction neuve**	**11**	**2**				
LEHO3	**Lot des Moulins**	**Extension**	**Construction neuve**	**3**	**2**				

Logements dans les projets	***10***	***0***	***0***	***0***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire	**1**			
Logements vacants pouvant être remis sur le marché	**1**		***1***	
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	12	***0***	***1***	***0***
		0%	*8%*	*0%*

Densification	**8**	67%
Extension	**4**	33%

LE HOUSSEAU-BRÉTIGNOLLES



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

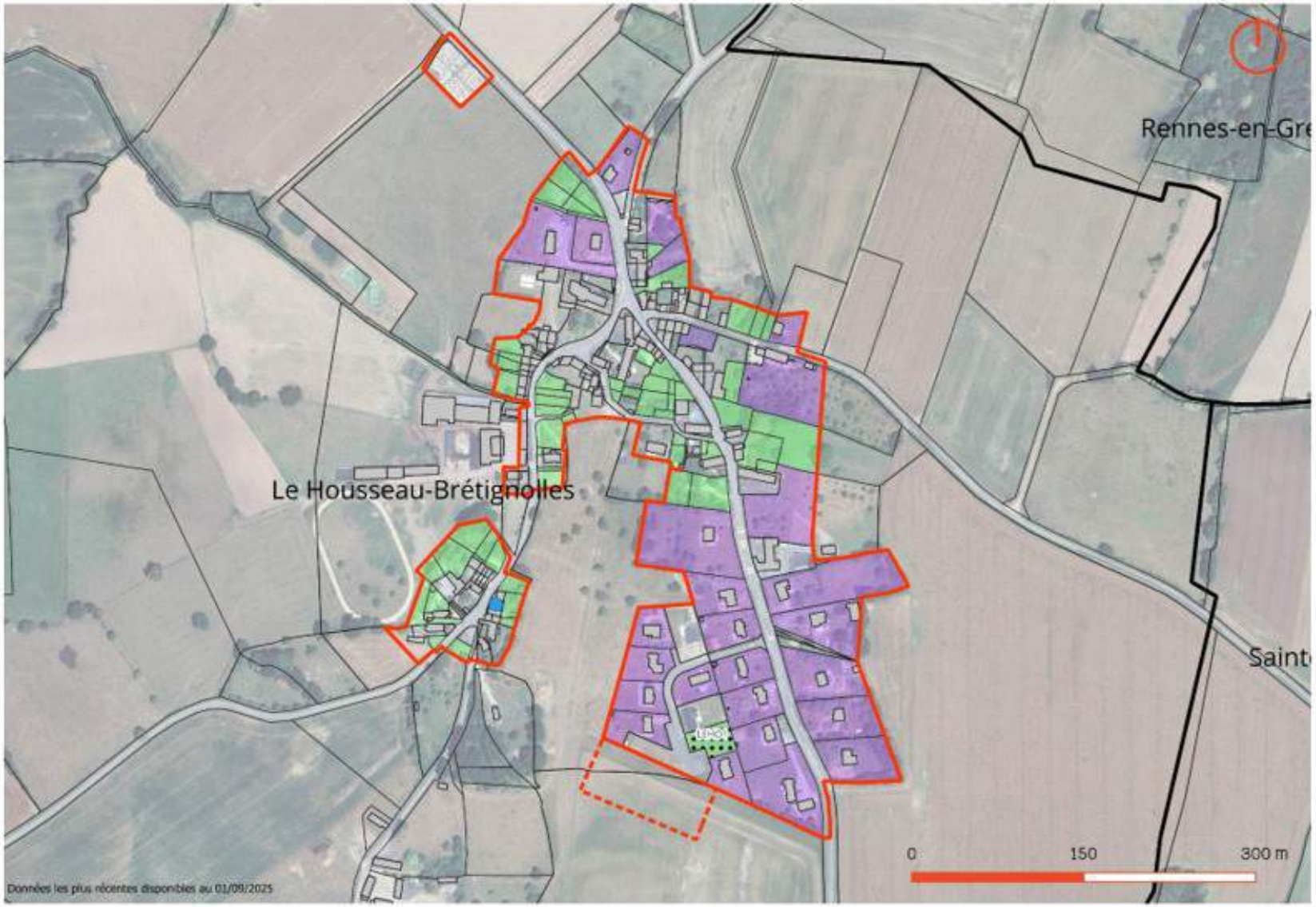
	Le Housseau-Brétignolles		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Population 2022	**228**		**8511**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	-2,0%		-0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**212**		**4850**		**19614**	
Dont résidences principales	106	50%	3663	76%	16499	84%
Dont résidences secondaires	87	41%	589	12%	1101	6%
Dont logements vacants	19	9%	598	12%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	86	81%	2871	78%	11124	67%
Locataires du parc privé	19	18%	672	18%	3993	24%
Locataires du parc social	0	0%	73	2%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	Le Housseau-Brétignolles		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**1**		**122**		**776**	
Logements locatifs sociaux	10%	0	10%	12	18%	138
Logements locatifs communaux	5%	0	5%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	4		118		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	0		38		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE

ZONAGE DU PLUi

- Enveloppe urbaine — Zone U principale du PLUi
- Unité foncière disponible — Zone AU du PLUi

GISEMENTS FONCIERS

- Parcelles faiblement construites — Ratio de construction inférieur à 15% pour les parcelles construites supérieures à 500m², calcul CERUR
- Parcelles non construites — Gisements fonciers nus, identification CERUR et Mayenne Communauté

PROJETS 2026-2032

- Construction neuve sur parcelle nue
- Construction neuve sur parcelle partiellement bâtie
- Projet en renouvellement urbain
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- XXX1 Code projet — cf. tableau des projets

LOGEMENTS VACANTS

- Vacant
- Vacant, inhabitable
- Vacant, intervention en cours
- Potentiellement vacant
- Bien sans maitre

PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
LEHO1	**Lotissement rue des champs**	**Densification**	**Construction neuve**	**9**	**1**			***1***	

Logements dans les projets	***1***	***0***	***0***	***1***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	1	***0***	***0***	***1***
		0%	*0%*	*100%*

Densification	**1**	100%
Extension	**0**	0%

JUBLAINS



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

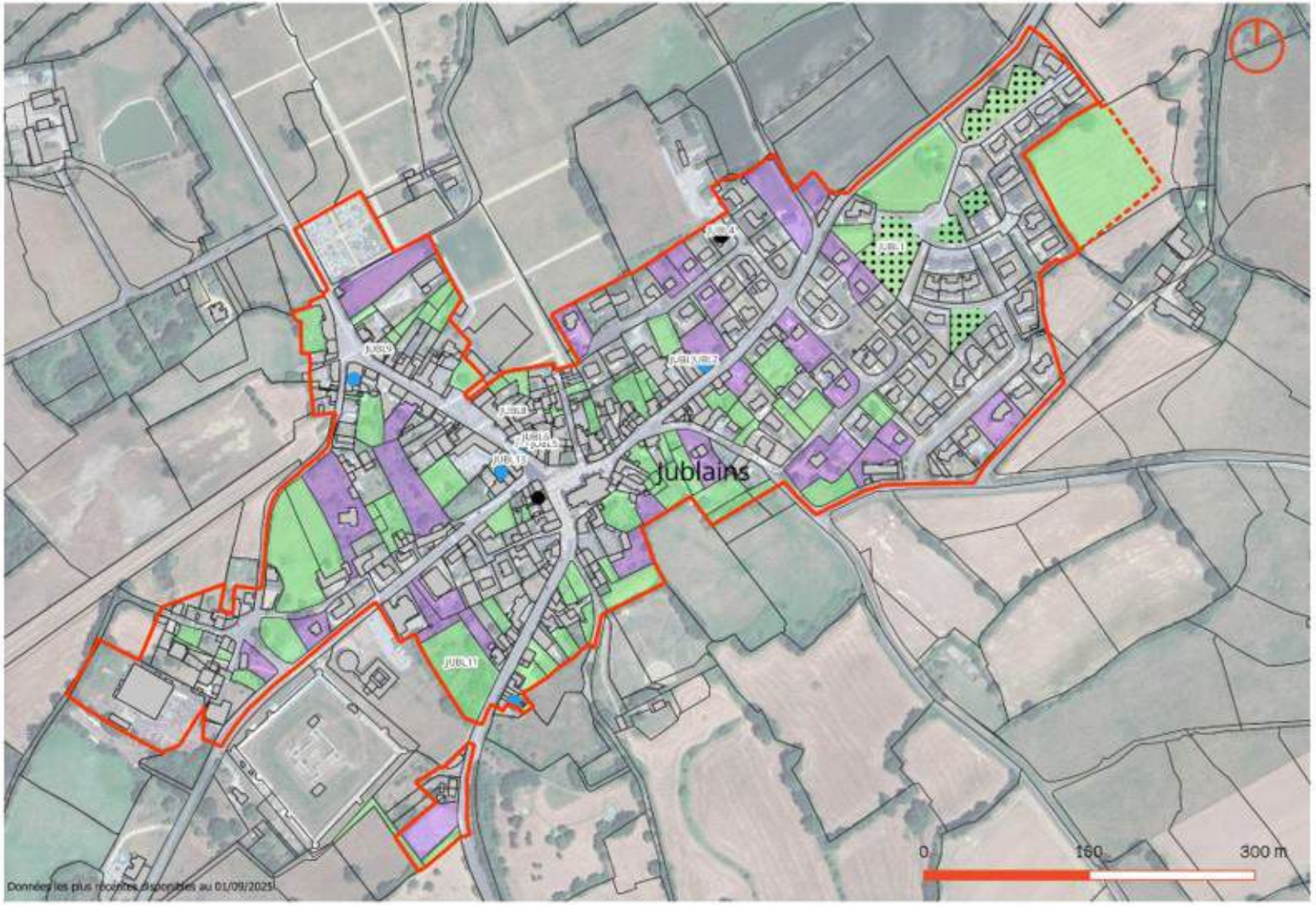
	Jublains		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Population 2022	**756**		**8511**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	0,7%		-0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**420**		**4850**		**19614**	
Dont résidences principales	330	79%	3663	76%	16499	84%
Dont résidences secondaires	42	10%	589	12%	1101	6%
Dont logements vacants	48	12%	598	12%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	270	82%	2871	78%	11124	67%
Locataires du parc privé	49	15%	672	18%	3993	24%
Locataires du parc social	9	3%	73	2%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

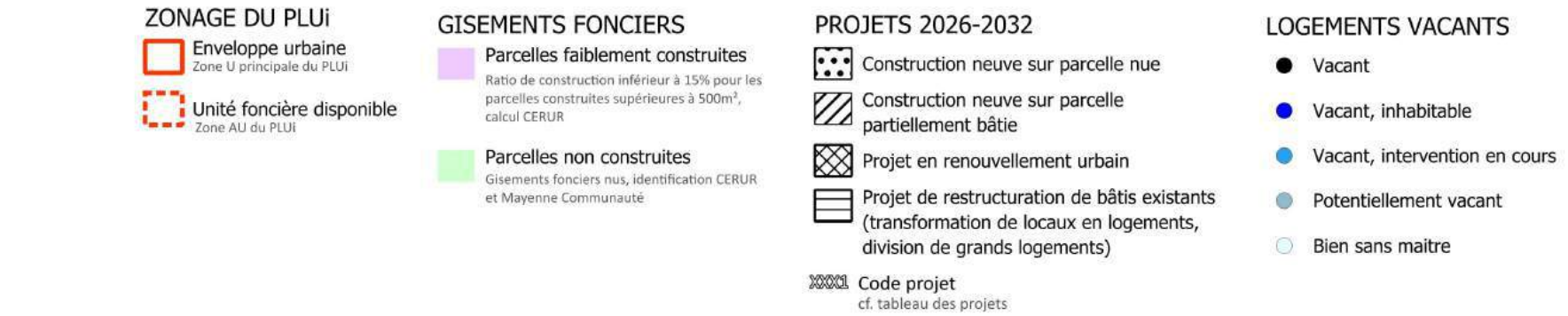
	Jublains		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**11**		**122**		**776**	
Logements locatifs sociaux	10%	1	10%	12	18%	138
Logements locatifs communaux	5%	1	5%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	14		118		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	1		38		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE



PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
JUBL1	**Soleil levant 2**	**Densification**	**Construction neuve**	**11**	**6**				
JUBL2	**Rue de Doucé - parcelle OA 590**	**Densification**	**Restructuration**	**2**	**1**				
JUBL3	**Rue de Doucé - parcelle OA971**	**Densification**	**Restructuration**	**1**	**1**				
JUBL4	**Lotissement de la Boissière**	**Densification**	**Restructuration**	**1**	**Projet hors PLH**				
JUBL5	**Rue du temple - parcelle OA561**	**Densification**	**Restructuration**	**2**	**Projet hors PLH**				
JUBL6	**Rue du temple - parcelle OA 1451**	**Densification**	**Restructuration**	**1**	**Projet hors PLH**				
JUBL7	**Rue du temple - parcelle OA 560**	**Densification**	**Restructuration**	**1**	**Projet hors PLH**				
JUBL8	**Rue du temple - parcelle OA551**	**Densification**	**Restructuration**	**1**	**Projet hors PLH**				

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
JUBL9	Rue du temple - parcelle OA533	Densification	Restructuration	1	1				
JUBL10	Rue henri Barbe- parcelle OA 1470	Densification	Restructuration	1	Projet hors PLH				
JUBL11	Rue henri Barbe - parcelle OA 722	Densification	Construction neuve	1	Projet hors PLH				
JUBL12	Malabry	Densification	Restructuration	1	Projet hors PLH				
JUBL13	Rue de la libération	Densification	Restructuration	2	Projet hors PLH				
JUBL14	Bellevue - parcelle OB420		Restructuration	1	Projet hors PLH				
JUBL15	Bellevue - parcelle OB 283		Construction neuve	1	Projet hors PLH				
JUBL16	Rue de Doucé		Restructuration	3	Projet hors PLH				

Logements dans les projets	*9*	*0*	*0*	*0*
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	9	0	0	0
		0%	0%	0%

Densification	**10**	111%
Extension	**0**	0%

MARCILLÉ-LA-VILLE



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

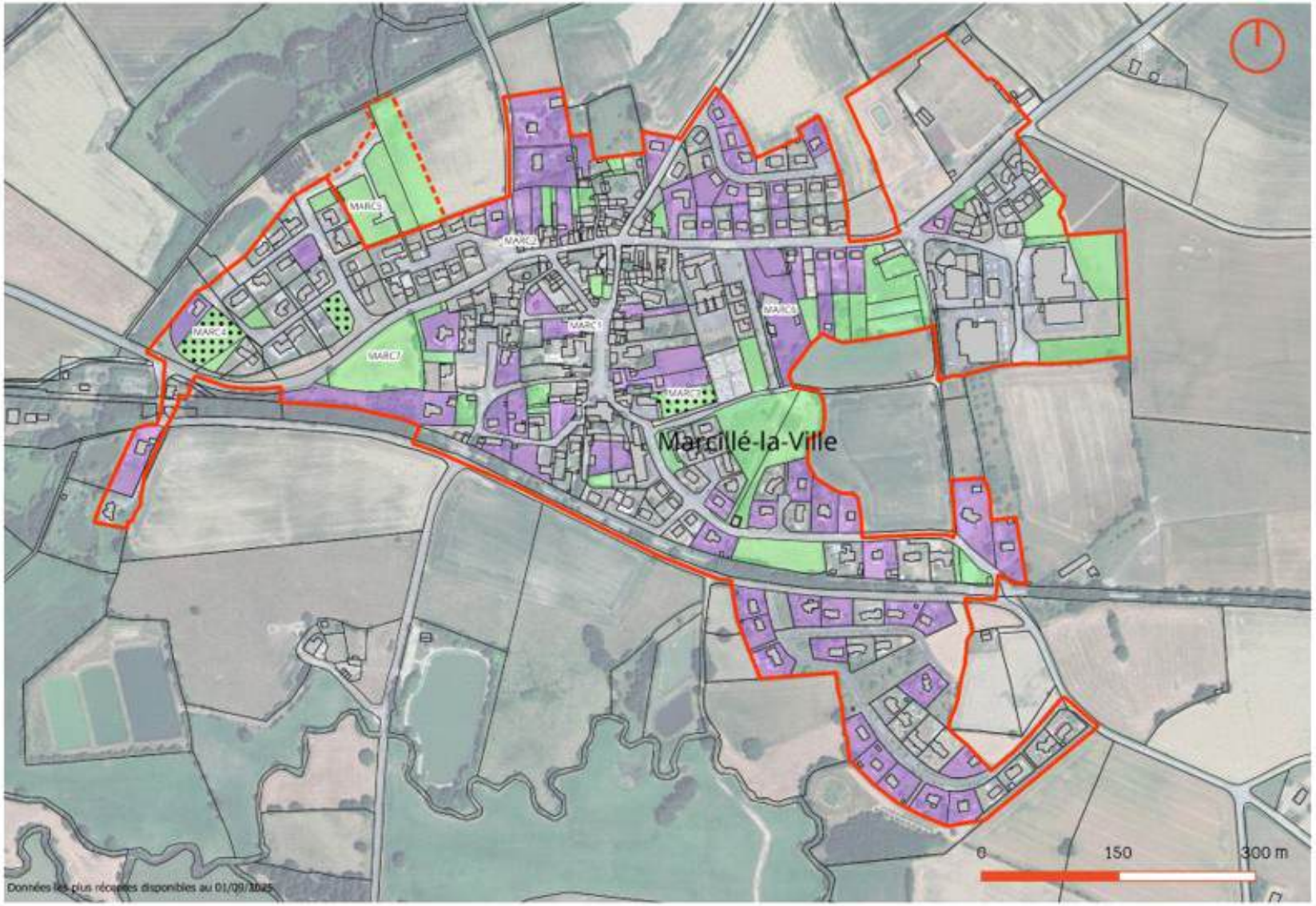
	Marcillé-la-Ville		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Population 2022	**750**		**8511**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	-1,4%		-0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**402**		**4850**		**19614**	
Dont résidences principales	325	81%	3663	76%	16499	84%
Dont résidences secondaires	24	6%	589	12%	1101	6%
Dont logements vacants	53	13%	598	12%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	259	80%	2871	78%	11124	67%
Locataires du parc privé	50	15%	672	18%	3993	24%
Locataires du parc social	11	3%	73	2%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	Marcillé-la-Ville		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**9**		**122**		**776**	
Logements locatifs sociaux	10%	1	10%	12	18%	138
Logements locatifs communaux	5%	0	5%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	NC		118		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	NC		38		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE



PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
MARC1	Maison 6 Rue de la Mairie	Densification	Restructuration	1	1			*1*	*Jeunes*
MARC2	Maison 4 Rue de Normandie	Densification	Restructuration	1	1			*1*	*Jeunes*
MARC3	Allée des Tilleuls	Densification	Construction neuve	4	4	*4*			
MARC4	Orchidées Tranche 1	Densification	Construction neuve	3	3	*3*			
MARC5	Orchidées Tranche 2	Extension	Construction neuve	10	Projet hors PLH				
MARC6	Ancienne scierie	Densification	Construction neuve		Projet hors PLH				
MARC7	Clos du Verger	Densification	Construction neuve		Projet hors PLH				

Logements dans les projets	*9*	*7*	*0*	*2*
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	9	***7***	***0***	***2***
		78%	*0%*	*22%*

Densification	**9**	100%
Extension	**0**	0%

MONTREUIL-POULAY



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

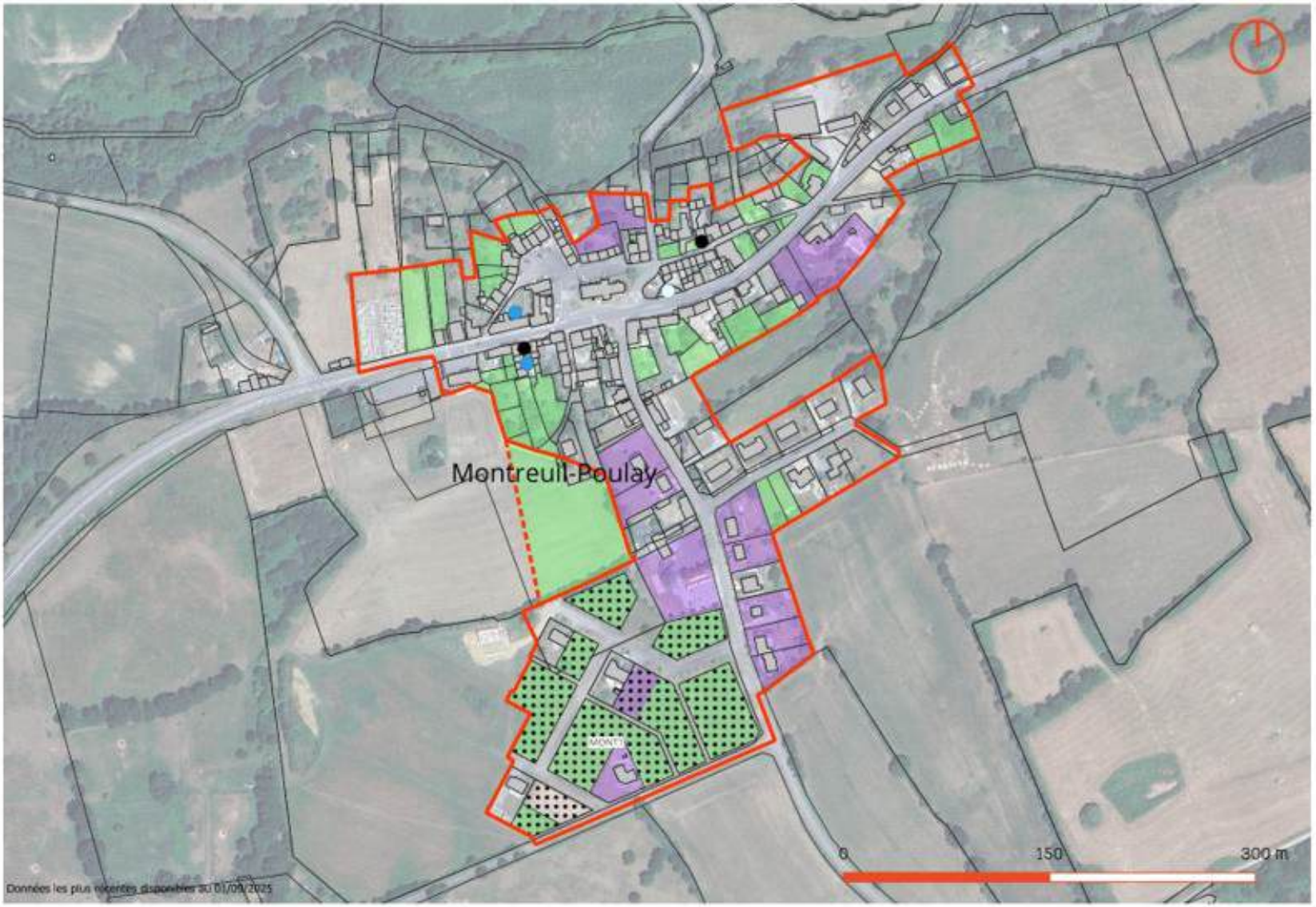
	Montreuil-Poulay		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Population 2022	**374**		**8511**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	-0,1%		-0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**259**		**4850**		**19614**	
Dont résidences principales	170	66%	3663	76%	16499	84%
Dont résidences secondaires	35	14%	589	12%	1101	6%
Dont logements vacants	53	21%	598	12%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	135	79%	2871	78%	11124	67%
Locataires du parc privé	29	17%	672	18%	3993	24%
Locataires du parc social	0	0%	73	2%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	Montreuil-Poulay		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**5**		**122**		**776**	
Logements locatifs sociaux	10%	1	10%	12	18%	138
Logements locatifs communaux	5%	0	5%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	15		118		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	7		38		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE

ZONAGE DU PLUi

- Enveloppe urbaine — Zone U principale du PLUi
- Unité foncière disponible — Zone AU du PLUi

GISEMENTS FONCIERS

- Parcelles faiblement construites — Ratio de construction inférieur à 15% pour les parcelles construites supérieures à 500m², calcul CERUR
- Parcelles non construites — Gisements fonciers nus, identification CERUR et Mayenne Communauté

PROJETS 2026-2032

- Construction neuve sur parcelle nue
- Construction neuve sur parcelle partiellement bâtie
- Projet en renouvellement urbain
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- XXX1 Code projet — cf. tableau des projets

LOGEMENTS VACANTS

- Vacant
- Vacant, inhabitable
- Vacant, intervention en cours
- Potentiellement vacant
- Bien sans maitre

PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
MONT 1	**Lot Les Jardins Du Lac**	**Densification**	**Construction neuve**	**23**	**5**	***2***		***3***	

Logements dans les projets	***5***	***2***	***0***	***3***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	5	***2***	***0***	***3***
		40%	*0%*	*60%*

Densification	**5**	100%
Extension	**0**	0%

RENNES-EN-GRENOUILLES



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

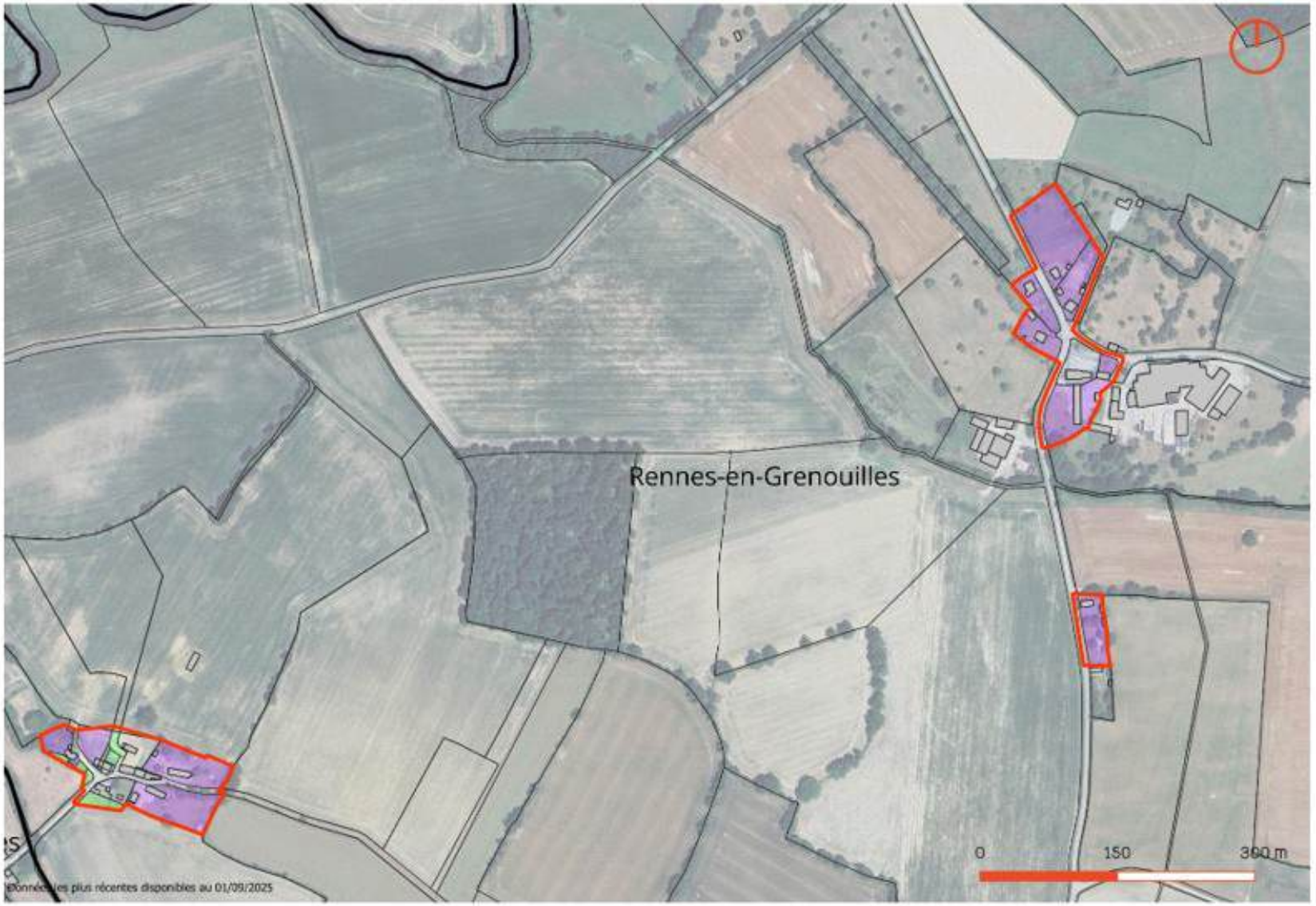
	Rennes-en-Grenouilles		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Population 2022	**111**		**8511**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	0,3%		-0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**67**		**4850**		**19614**	
Dont résidences principales	51	76%	3663	76%	16499	84%
Dont résidences secondaires	9	13%	589	12%	1101	6%
Dont logements vacants	7	10%	598	12%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	44	86%	2871	78%	11124	67%
Locataires du parc privé	7	14%	672	18%	3993	24%
Locataires du parc social	0	0%	73	2%	1099	7%

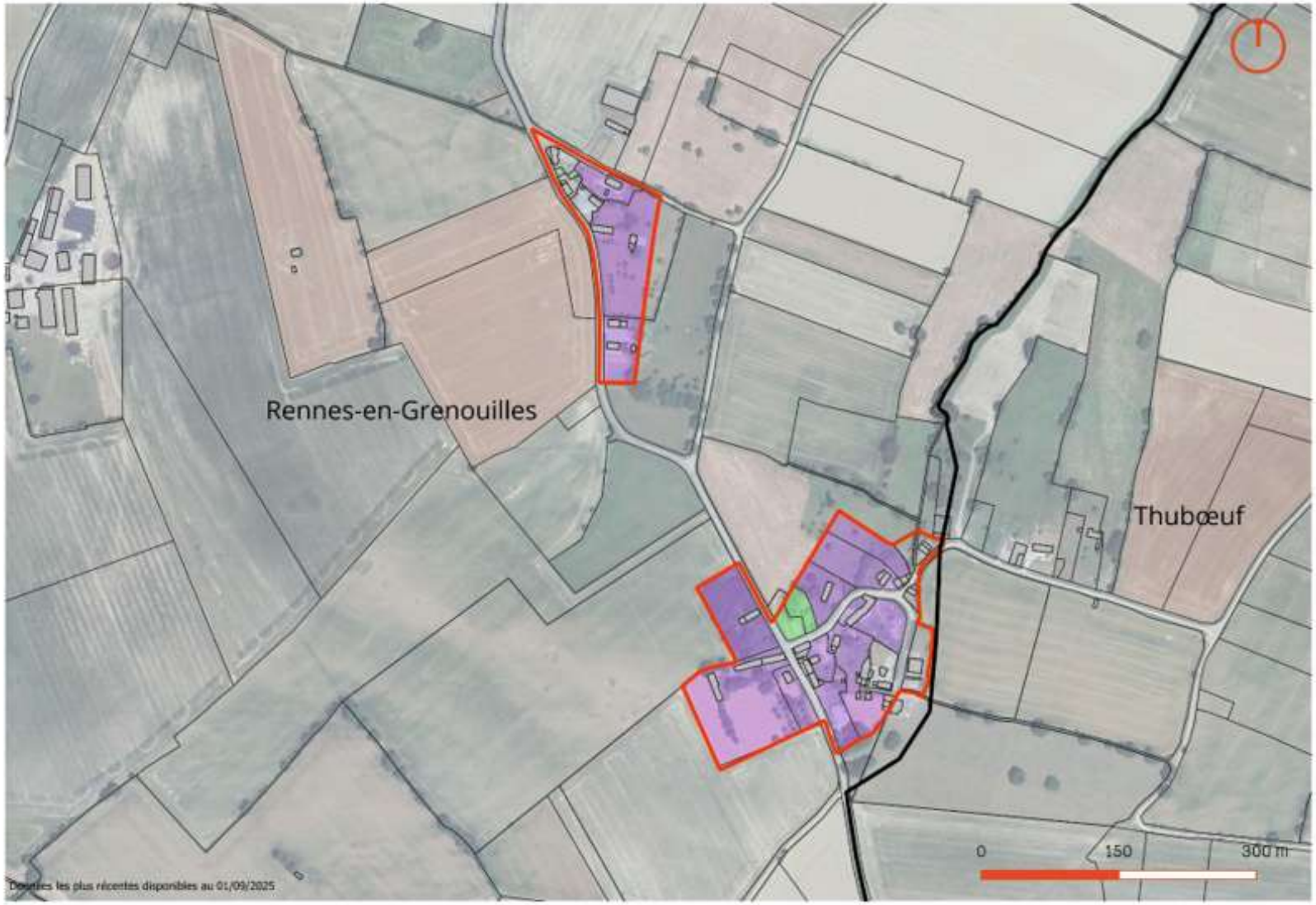
OBJECTIFS DU PLH

	Rennes-en-Grenouilles		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**1**		**122**		**776**	
Logements locatifs sociaux	10%	0	10%	12	18%	138
Logements locatifs communaux	5%	0	5%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	NC		118		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	NC		38		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS




Rennes-en-Grenouilles
Thubœuf
0
150
300 m
Données les plus récentes disponibles au 01/09/2025

LEGENDE

ZONAGE DU PLUi

- Enveloppe urbaine
  Zone U principale du PLUi
- Unité foncière disponible
  Zone AU du PLUi

GISEMENTS FONCIERS

- Parcelles faiblement construites
  Ratio de construction inférieur à 15% pour les parcelles construites supérieures à 500m², calcul CERUR
- Parcelles non construites
  Gisements fonciers nus, identification CERUR et Mayenne Communauté

PROJETS 2026-2032

- Construction neuve sur parcelle nue
- Construction neuve sur parcelle partiellement bâtie
- Projet en renouvellement urbain
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- XXX1 Code projet
  cf. tableau des projets

LOGEMENTS VACANTS

- Vacant
- Vacant, inhabitable
- Vacant, intervention en cours
- Potentiellement vacant
- Bien sans maitre

PROJETS DE LOGEMENTS

Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
Absence de projet de logement								

Logements dans les projets	***0***	***0***	***0***	***0***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	0	***0***	***0***	***0***

Densification	**0**
Extension	**0**

LE RIBAY



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

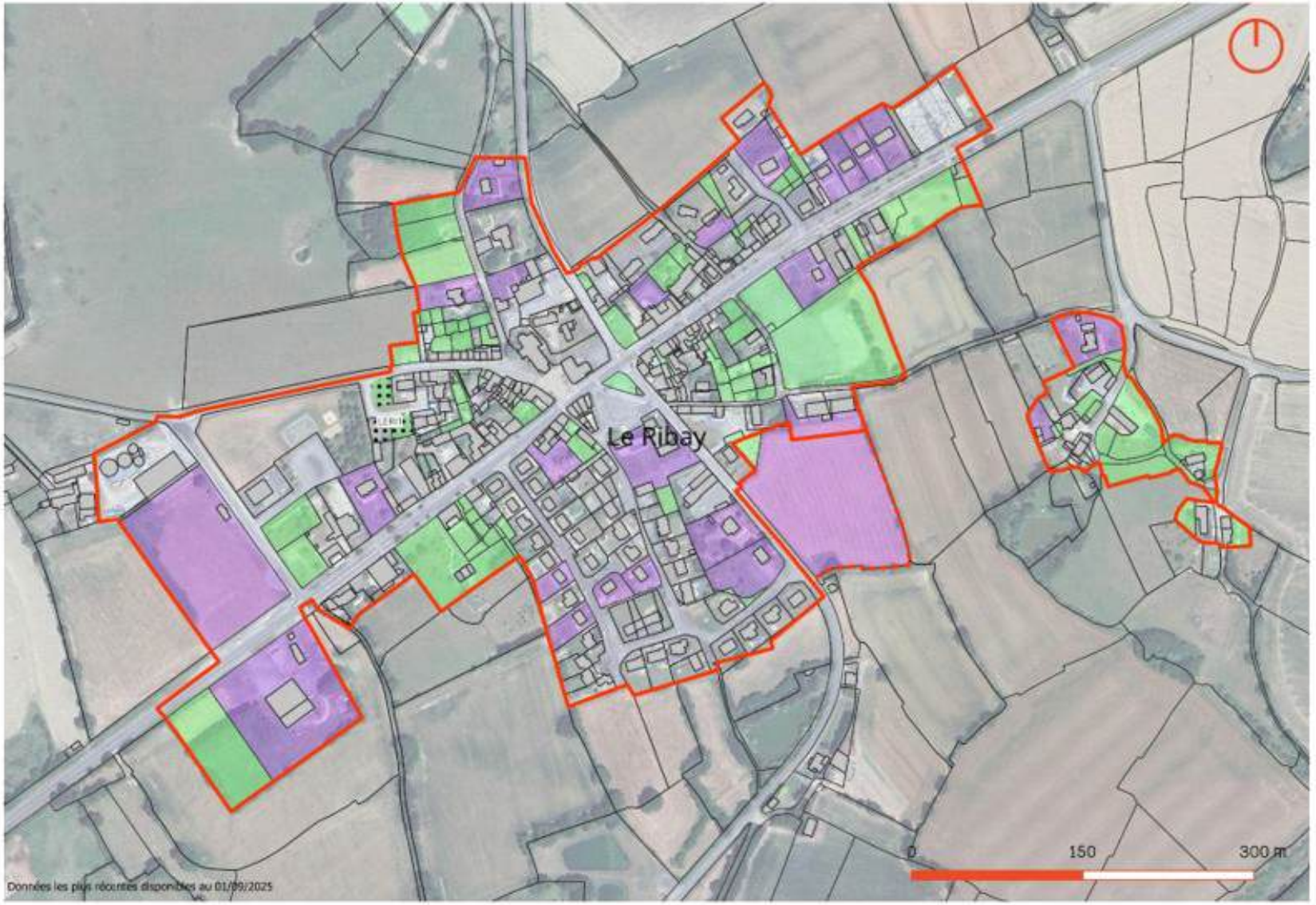
	Le Ribay		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Population 2022	**464**		**8511**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	0,2%		-0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**264**		**4850**		**19614**	
Dont résidences principales	205	78%	3663	76%	16499	84%
Dont résidences secondaires	35	13%	589	12%	1101	6%
Dont logements vacants	24	9%	598	12%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	155	76%	2871	78%	11124	67%
Locataires du parc privé	43	21%	672	18%	3993	24%
Locataires du parc social	1	0%	73	2%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	Le Ribay		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**3**		**122**		**776**	
Logements locatifs sociaux	10%	0	10%	12	18%	138
Logements locatifs communaux	5%	0	5%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	NC		118		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	NC		38		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE



PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
LERI1	**RESIDENCE DES TISSERANDS**	**Densification**	**Construction neuve**	**3**	**3**				

Logements dans les projets	***3***	***0***	***0***	***0***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	3	***0***	***0***	***0***
		0%	*0%*	*0%*

Densification	**3**	100%
Extension	**0**	0%

SAINT-FRAIMBAULT-DE-PRIÈRES



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

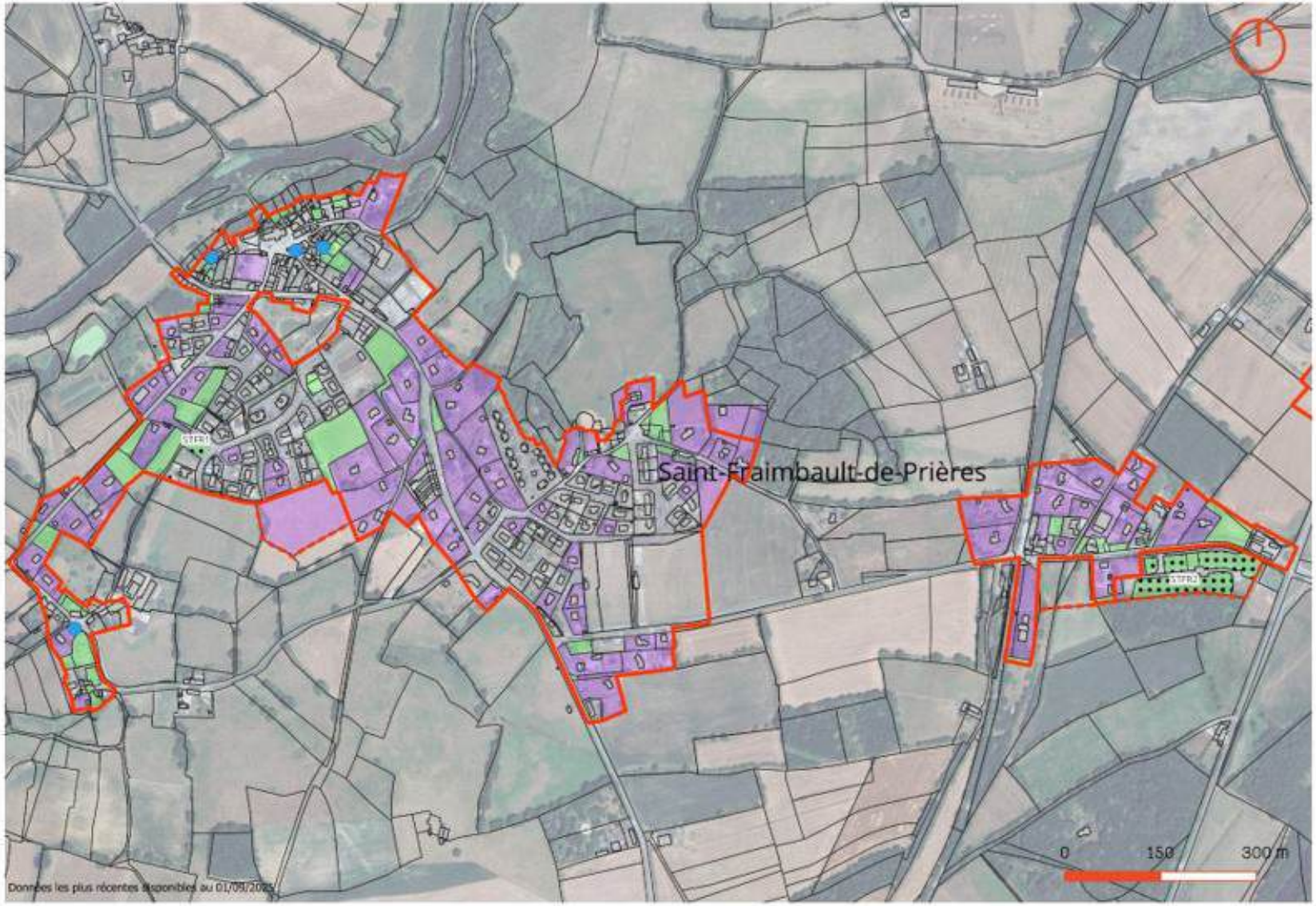
	Saint-Fraimbault-de-Prières		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Population 2022	**946**		**8511**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	-0,9%		-0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**450**		**4850**		**19614**	
Dont résidences principales	382	85%	3663	76%	16499	84%
Dont résidences secondaires	31	7%	589	12%	1101	6%
Dont logements vacants	37	8%	598	12%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	292	77%	2871	78%	11124	67%
Locataires du parc privé	82	21%	672	18%	3993	24%
Locataires du parc social	7	2%	73	2%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	Saint-Fraimbault-de-Prières		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**15**		**122**		**776**	
Logements locatifs sociaux	10%	2	10%	12	18%	138
Logements locatifs communaux	5%	1	5%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	4		118		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	0		38		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE

ZONAGE DU PLUi

- Enveloppe urbaine — Zone U principale du PLUi
- Unité foncière disponible — Zone AU du PLUi

GISEMENTS FONCIERS

- Parcelles faiblement construites — Ratio de construction inférieur à 15% pour les parcelles construites supérieures à 500m², calcul CERUR
- Parcelles non construites — Gisements fonciers nus, identification CERUR et Mayenne Communauté

PROJETS 2026-2032

- Construction neuve sur parcelle nue
- Construction neuve sur parcelle partiellement bâtie
- Projet en renouvellement urbain
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- XXX1 Code projet — cf. tableau des projets

LOGEMENTS VACANTS

- Vacant
- Vacant, inhabitable
- Vacant, intervention en cours
- Potentiellement vacant
- Bien sans maitre

PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
STFR1	**Résidence Prés Fleuris**	**Densification**	**Construction neuve**	**1**	**1**				
STFR2	**Lotissement Le Verger**	**Extension**	**Construction neuve**	**16**	**12**				

Logements dans les projets	***13***	***0***	***0***	***0***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire	**2**			
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	15	***0***	***0***	***0***
		0%	*0%*	*0%*

Densification	**3**	20%
Extension	**12**	80%

SAINT-JULIEN-DU-TERROUX



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

	Saint-Julien-du-Terroux		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Population 2022	**257**		**8511**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	1,3%		-0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**176**		**4850**		**19614**	
Dont résidences principales	117	66%	3663	76%	16499	84%
Dont résidences secondaires	40	23%	589	12%	1101	6%
Dont logements vacants	19	11%	598	12%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	88	75%	2871	78%	11124	67%
Locataires du parc privé	26	22%	672	18%	3993	24%
Locataires du parc social	2	2%	73	2%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	Saint-Julien-du-Terroux		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**6**		**122**		**776**	
Logements locatifs sociaux	10%	1	10%	12	18%	138
Logements locatifs communaux	5%	0	5%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	13		118		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	0		38		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE

ZONAGE DU PLUi

- Enveloppe urbaine — Zone U principale du PLUi
- Unité foncière disponible — Zone AU du PLUi

GISEMENTS FONCIERS

- Parcelles faiblement construites — Ratio de construction inférieur à 15% pour les parcelles construites supérieures à 500m², calcul CERUR
- Parcelles non construites — Gisements fonciers nus, identification CERUR et Mayenne Communauté

PROJETS 2026-2032

- Construction neuve sur parcelle nue
- Construction neuve sur parcelle partiellement bâtie
- Projet en renouvellement urbain
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- XXX1 Code projet — cf. tableau des projets

LOGEMENTS VACANTS

- Vacant
- Vacant, inhabitable
- Vacant, intervention en cours
- Potentiellement vacant
- Bien sans maitre

PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
STJU1	**Parcelles mobilisables**	**Extension**	**Construction neuve**	**6**	**6**				

Logements dans les projets	***6***	***0***	***0***	***0***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	6	***0***	***0***	***0***
		0%	*0%*	*0%*

Densification	**0**	0%
Extension	**6**	100%

SAINTE-MARIE-DU-BOIS



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

	Sainte-Marie-du-Bois		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Population 2022	**228**		**8511**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	1,2%		-0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**172**		**4850**		**19614**	
Dont résidences principales	106	61%	3663	76%	16499	84%
Dont résidences secondaires	46	27%	589	12%	1101	6%
Dont logements vacants	21	12%	598	12%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	90	85%	2871	78%	11124	67%
Locataires du parc privé	13	12%	672	18%	3993	24%
Locataires du parc social	1	1%	73	2%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	Sainte-Marie-du-Bois		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**1**		**122**		**776**	
Logements locatifs sociaux	10%	0	10%	12	18%	138
Logements locatifs communaux	5%	0	5%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	NC		118		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	NC		38		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE



PROJETS DE LOGEMENTS

Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
Absence de projet de logement								

Logements dans les projets	***0***	***0***	***0***	***0***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	0	***0***	***0***	***0***

Densification	**0**
Extension	**0**

THUBŒUF



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE 2022)

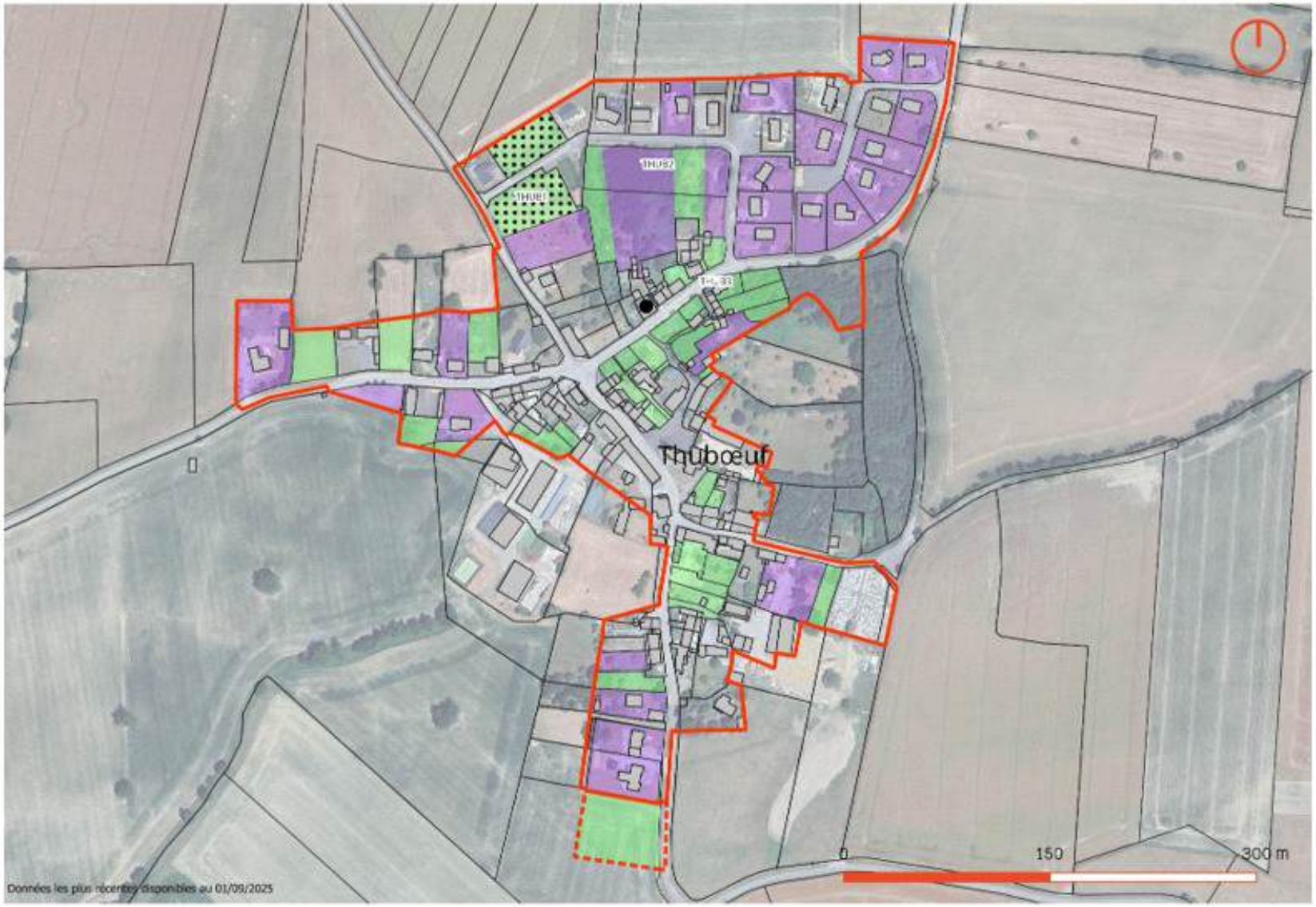
	Thubœuf		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Population 2022	**270**		**8511**		**36612**	
Taux d'évolution annuel entre 2016 et 2022	-1,3%		-0,4%		-0,1%	
Nombre de logements	**207**		**4850**		**19614**	
Dont résidences principales	135	65%	3663	76%	16499	84%
Dont résidences secondaires	35	17%	589	12%	1101	6%
Dont logements vacants	36	18%	598	12%	2014	10%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	101	74%	2871	78%	11124	67%
Locataires du parc privé	29	22%	672	18%	3993	24%
Locataires du parc social	2	2%	73	2%	1099	7%

OBJECTIFS DU PLH

	Thubœuf		Secteur Nord et Est		Mayenne communauté	
Production de logements sur 6 ans	**4**		**122**		**776**	
Logements locatifs sociaux	10%	0	10%	12	18%	138
Logements locatifs communaux	5%	0	5%	6	2%	19
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	NC		118		184	
Dont logements vacants à l'intervention complexe	NC		38		50	

source : commune - novembre 2025, via vérification de la base de données LOVAC 2024)

CARTES DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE

ZONAGE DU PLUi

- Enveloppe urbaine — Zone U principale du PLUi
- Unité foncière disponible — Zone AU du PLUi

GISEMENTS FONCIERS

- Parcelles faiblement construites — Ratio de construction inférieur à 15% pour les parcelles construites supérieures à 500m², calcul CERUR
- Parcelles non construites — Gisements fonciers nus, identification CERUR et Mayenne Communauté

PROJETS 2026-2032

- Construction neuve sur parcelle nue
- Construction neuve sur parcelle partiellement bâtie
- Projet en renouvellement urbain
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- XXX1 Code projet — cf. tableau des projets

LOGEMENTS VACANTS

- Vacant
- Vacant, inhabitable
- Vacant, intervention en cours
- Potentiellement vacant
- Bien sans maitre

PROJETS DE LOGEMENTS

	Nom du projet	Localisation du projet : Extension / Densification	Nature du projet	Nombre TOTAL de logements prévus dans l'opération	nombre de logements sur la période du PLH (01-09-2026 et le 31-12-2032)	*Dont Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)*	*Dont Logements comunaux*	*Dont accession aidée : Prêt Social Location-Accession, …*	*Dont logements spécifiques*
THUB1	**Lotissement**	**Densification**	**Construction neuve**	**7**	**4**				
THUB2	**Le bois des Frais**	**Densification**			**Projet hors PLH**				
THUB3	**Le Bourg**	**Densification**			**Projet hors PLH**				

Logements dans les projets	***4***	***0***	***0***	***0***
Logements commencés en dent creuse ou par division parcellaire				
Logements vacants pouvant être remis sur le marché				
Logements pouvant être créés par changement de destination (dont loges)				
	4	***0***	***0***	***0***
		0%	*0%*	*0%*

Densification	**4**	100%
Extension	**0**	0%



MAYENNE
communauté

CÉRUR_
écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

groupereflex_
Adeus, Marseille
>Cérur, Rennes
NovaScopia, Paris
Place, Bordeaux & Toulouse
Trajectoires, Lyon
www.groupe-reflex.org

CODE	COMMUNE	AVIS	REMARQUES	Réponses apportée par Mayenne Communauté
53147	Mayenne	**FAVORABLE**		
53127	Lassay-les-Châteaux	**FAVORABLE**		
53008	Aron	**FAVORABLE avec observations**	Le nombre de logement mentionné est de 30 alors qu'il devrait être de 40 logements selon les éléments présent au PLH et le calcul suivant, nombre de logements 879 x taux du production 4.5% = 39,55 arrondis à 40 logements. Compte tenu de la proximité de Mayenne, ce chiffre peut être porté à 45 logements.	La fiche communale constitue une feuille de route partagée entre la commune et l'EPCI. Elle permet de suivre l'avancement des projets de logements et d'actualiser les informations une fois par an. Elle n'a pas vocation à être modifiée en continu, les projets immobiliers étant susceptibles d'évoluer très rapidement . Ainsi, les fiches communales du PLH reflètent la situation des projets en février 2026, au moment de l'élaboration du document. Mayenne Communauté procédera à une actualisation de ces fiches au cours du premier semestre 2027.
53021	La Bazoge-Montpinçon	**FAVORABLE avec observations**	-Création lotissement et maisons d'habitations en terrains difus - Rue des Prés Verts : transformation bâtiments agricoles en logements séniors et sociaux	Les projets mentionnés figurent bien dans la fiche communale du PLH
53072	Commer	**Absence de délibération**		
53146	Martigné-sur-Mayenne	**FAVORABLE**		
53162	Moulay	**FAVORABLE**		
53174	Parigné-sur-Braye	**FAVORABLE**		
53195	Sacé	**FAVORABLE**		
53200	Saint-Baudelle	**FAVORABLE avec observations**	**La Bettière**, allée des bouvreuils : parcelle AC0101: non prise en compte d'une partie du terrain malgré son identification au PLUi EN AU, avec objectif d'acquisition foncière dans les 6 ans **La Cordrie :** Parcelles OB 1836 et 1837 (zone UB) : séparation du terrain en deux par les propriétaires ; construction neuve réalisée sur la parcelle OB 1837. Parcelles OB 1402 et OB 1181 : acquisitions foncières envisagées sur le mandat, avec prise de contact avec les propriétaires.	Le zonage figurant sur les cartes des fiches communales est issu du PLUi en vigueur, qui identifie uniquement une partie de la parcelle AC0101 en zone AU (partie nord) Les acquisitions foncières ne sont pas intégrées aux fiches communales. Seuls les projets de logements engagés pendant la période du PLH (2027-2032) y sont comptabilisés. La fiche communale constitue une feuille de route partagée entre la commune et l'EPCI. Elle permet de suivre l'avancement des projets de logements et d'actualiser les informations une fois par an. Elle n'a pas vocation à être modifiée en continu, les projets immobiliers étant susceptibles d'évoluer très rapidement . Ainsi, les fiches communales du PLH reflètent la situation des projets en février 2026, au moment de l'élaboration du document. Mayenne Communauté procédera à une actualisation de ces fiches au cours du premier semestre 2027.
53002	Alexain	**FAVORABLE**		
53074	Contest	**FAVORABLE**		
53179	Placé	**Absence de délibération**		
53219	Saint-Georges-Buttavent	**FAVORABLE**		
53222	Saint-Germain-d'Anxure	**FAVORABLE avec observations**	- Modification de la proportion des logements : impossibilité financière de créer un nouveau lotisssement comunal - remise de logemens vacants sur le marché - Création de logements sur terrains diffus	La fiche communale constitue une feuille de route partagée entre la commune et l'EPCI. Elle permet de suivre l'avancement des projets de logements et d'actualiser les informations une fois par an. Elle n'a pas vocation à être modifiée en continu, les projets immobiliers étant susceptibles d'évoluer très rapidement . Ainsi, les fiches communales du PLH reflètent la situation des projets en février 2026, au moment de l'élaboration du document. Mayenne Communauté procédera à une actualisation de ces fiches au cours du premier semestre 2027.
53028	Belgeard	**FAVORABLE**		
53051	Champéon	**Absence de délibération**		
53057	La Chapelle-au-Riboul	**FAVORABLE**		
53061	Charchigné	**FAVORABLE**		
53109	Grazay	**FAVORABLE**		
53111	La Haie-Traversaine	**FAVORABLE**		
53114	Hardanges	**Absence de délibération**		
53116	Le Horps	**FAVORABLE**		
53118	Le Housseau-Brétignolles	**FAVORABLE**		
53122	Jublains	**FAVORABLE**		
53144	Marcillé-la-Ville	**FAVORABLE**		
53160	Montreuil-Poulay	**FAVORABLE**		
53189	Rennes-en-Grenouilles	**Absence de délibération**		
53190	Le Ribay	**FAVORABLE**		
53216	Saint-Fraimbault-de-Prières	**FAVORABLE**		
53230	Saint-Julien-du-Terroux	**FAVORABLE**		
53235	Sainte-Marie-du-Bois	**FAVORABLE**		
53263	Thubœuf	**Absence de délibération**		

Extrait du Registre des Délibérations
DE MAYENNE COMMUNAUTÉ

SEANCE du 8 octobre 2026

Délégués titulaires en exercice :	58
Délégués présents ou représentés	50
Contre :	0
Pour :	50
Abstention :	0
Quorum :	30

L'an deux mille vingt-six, le 2 octobre, Monsieur Adrien MOTTAIS, Président de Mayenne Communauté, a convoqué les membres de Mayenne Communauté ou au siège de Mayenne Communauté, 10 rue de Verdun – salle des conseils à 18 h 30.

Sont présents :

En qualité de titulaires :

M. MOTTAIS, *Président*, M. DELAHAYE, *1er Vice-Président*, M. DE FEYDEAU, *3ème Vice-Président*, Mme JONES, *4ème Vice-Présidente*, M. MALENFANT, *5ème Vice-Président*, Mme SOULARD, *6ème Vice-Présidente*, M. RENARD, *7ème Vice-Président*, Mme DAVIAU, *8ème Vice-Présidente*, M. BORDELET, *9ème Vice-Président*, M. RIOULT LERICHE, *11ème Vice-Président*, M. TRIDON, *12ème Vice-Président*, M. CHESNEAU, Mme CHAMARET, M. LERAY, Mme DAUVE, MM. RONDEAU, HARAULT, Mme RENARD, MM. SAINT-ELLIER, LECOQ, DUJARRIER, ROUILLON, FOUQUET, CARRE, Mmes ANGOT, HOVART, M. BREHIN, Mme GAINCHE, M. MORIN, Mme BARREAU, M. LAUNAY, Mme LEFOULON, M. GUERAULT, Mme FREART, MM. BESSIN, DOYEN, PLET, VALPREMIT, MOUTEL, Mme DENIS, MM. ORAIN, RIOULT, GERARD.

En remplacement du titulaire absent :

M. GOUGEON est remplacé M. MORIN

M. LELIEVRE donne pouvoir à M. RENARD
M. DUTET donne pouvoir à M. BREHIN
M. LE FAOU donne pouvoir à Mme GAINCHE
Mme CORDON donne pouvoir à M. MOTTAIS
M. LECHAT donne pouvoir à Mme JONES
Mme LEMARDELE donne pouvoir à Mme BARREAU

Excusés :

MM. PILLAERT, BRODIN, MONTAUFRAY, NEVEU, BEAUJARD, Mme TAILLANDIER-LIVET, MM. BULENGER, COULON.

M. MOUTEL a été désigné secrétaire de séance.

---

2 - Marchés publics – Acquisition, entretien et réparation des vêtements de travail – Lot n°1 « Acquisition de vêtements de travail » (25FOU32) – Avenant n°1 – Autorisation de signature

Hubert DE FEYDEAU

Considérant que, par marché notifié le 13 février 2026, Mayenne Communauté a confié à la société PROTECT'HOMS le marché relatif à l'acquisition de vêtements de travail (lot n°1 du marché n°25FOU32 «

Acquisition, entretien et réparation des vêtements de travail »), pour une période initiale d'un an à compter du 1er avril 2026, reconductible tacitement trois fois un an, sans que la durée totale du marché ne puisse excéder quatre ans,

Considérant que, conformément à l'article 15 du CCAP du marché, ce dernier peut faire l'objet de modifications dans les conditions et limites fixées par les articles R.2194-1 à R.2194-10 du Code de la commande publique,

Considérant qu'en l'occurrence, à la suite de la phase de test des vêtements réalisée par les agents utilisateurs, plusieurs références se sont révélées inadaptées aux conditions réelles d'exercice de leurs missions et qu'il convient, en conséquence, de substituer au bordereau des prix unitaires (BPU) initial un nouveau BPU modifié, annexé au présent avenant, intégrant notamment :

- le remplacement de plusieurs références de vêtements devenues inadaptées à l'usage (tissu trop épais ou transparent, matière non conforme à un usage de travail, taille ou coupe inadaptée) par de nouvelles références proposées par le titulaire et validées par les agents ;
- des ajustements tarifaires liés à ces nouvelles références, notamment pour l'article n°20 (t-shirt haute visibilité col V), dont le prix unitaire est ramené de 62,80 € HT à 14,91 € HT à la suite du remplacement d'une référence trop épaisse par une référence testée et validée par les agents ;
- l'ajout de nouvelles références de vêtements au bordereau des prix unitaires ;

Considérant que cet avenant est sans incidence sur les montants maximums annuels de commandes fixés à l'article 2.3 du CCAP, qui demeurent inchangés,

Considérant l'avis favorable émis par la Commission d'Appel d'Offres de Mayenne Communauté réunie le mardi 29 septembre 2026 sur l'avenant annexé à la présente délibération,

Considérant que cet avenant entraîne une moins-value globale de 22 446,47 € HT, soit une diminution de –11,7 % par rapport au montant estimatif initial de 192 270,22 € HT, le nouveau montant estimatif s'établissant à 169 823,75 € HT,

Après délibération, le Conseil Communautaire, à l'unanimité, autorise Monsieur le Président à signer l'avenant annexé et ci-dessus présenté.

Mayenne, le 8 octobre 2026

Le secrétaire de séance,

Thierry MOUTEL

Le Président,

Adrien MOTTAIS

Extrait du Registre des Délibérations
DE MAYENNE COMMUNAUTÉ

SEANCE du 8 octobre 2026

Délégués titulaires en exercice :	58
Délégués présents ou représentés	50
Contre :	0
Pour :	50
Abstention :	0
Quorum :	30

L'an deux mille vingt-six, le 2 octobre, Monsieur Adrien MOTTAIS, Président de Mayenne Communauté, a convoqué les membres de Mayenne Communauté ou au siège de Mayenne Communauté, 10 rue de Verdun – salle des conseils à 18 h 30.

Sont présents :

En qualité de titulaires :

M. MOTTAIS, *Président*, M. DELAHAYE, *1er Vice-Président*, M. DE FEYDEAU, *3ème Vice-Président*, Mme JONES, *4ème Vice-Présidente*, M. MALENFANT, *5ème Vice-Président*, Mme SOULARD, *6ème Vice-Présidente*, M. RENARD, *7ème Vice-Président*, Mme DAVIAU, *8ème Vice-Présidente*, M. BORDELET, *9ème Vice-Président*, M. RIOULT LERICHE, *11ème Vice-Président*, M. TRIDON, *12ème Vice-Président*, M. CHESNEAU, Mme CHAMARET, M. LERAY, Mme DAUVE, MM. RONDEAU, HARAULT, Mme RENARD, MM. SAINT-ELLIER, LECOQ, DUJARRIER, ROUILLON, FOUQUET, CARRE, Mmes ANGOT, HOVART, M. BREHIN, Mme GAINCHE, M. MORIN, Mme BARREAU, M. LAUNAY, Mme LEFOULON, M. GUERAULT, Mme FREART, MM. BESSIN, DOYEN, PLET, VALPREMIT, MOUTEL, Mme DENIS, MM. ORAIN, RIOULT, GERARD.

En remplacement du titulaire absent :

M. GOUGEON est remplacé M. MORIN

M. LELIEVRE donne pouvoir à M. RENARD
M. DUTET donne pouvoir à M. BREHIN
M. LE FAOU donne pouvoir à Mme GAINCHE
Mme CORDON donne pouvoir à M. MOTTAIS
M. LECHAT donne pouvoir à Mme JONES
Mme LEMARDELE donne pouvoir à Mme BARREAU

Excusés :

MM. PILLAERT, BRODIN, MONTAUFRAY, NEVEU, BEAUJARD, Mme TAILLANDIER-LIVET, MM. BULENGER, COULON.

M. MOUTEL a été désigné secrétaire de séance.

---

3 - Partage de droits d'exploitation pour des photographies de Mayenne Communauté à l'association Forte Piano

Florence DAVIAU

Dans le cadre du concours international de Piano qui a eu lieu du 23 au 26 avril 2026, le photographe Jean-Charles Druais a pris des photos de l'événement.

Afin que Forte Piano puisse les utiliser dans un but promotionnel, il vous est demandé de valider le partage des droits d'exploitation de ces photographies entre Mayenne Communauté et l'association.

Après délibération, le Conseil Communautaire, à l'unanimité, valide cette demande et autorise le Président à signer tous les documents inhérents.

Mayenne, le 8 octobre 2026

Le secrétaire de séance,

Thierry MOUTEL

Le Président,

Adrien MOTTAIS

Extrait du Registre des Délibérations
DE MAYENNE COMMUNAUTÉ

SEANCE du 8 octobre 2026

Délégués titulaires en exercice :	58
Délégués présents ou représentés	52
Contre :	0
Pour :	47
Abstention :	5
Quorum :	30

L'an deux mille vingt-six, le 2 octobre, Monsieur Adrien MOTTAIS, Président de Mayenne Communauté, a convoqué les membres de Mayenne Communauté ou au siège de Mayenne Communauté, 10 rue de Verdun – salle des conseils à 18 h 30.

Sont présents :

En qualité de titulaires :

M. MOTTAIS, *Président*, M. DELAHAYE, *1er Vice-Président*, M. DE FEYDEAU, *3ème Vice-Président*, Mme JONES, *4ème Vice-Présidente*, M. MALENFANT, *5ème Vice-Président*, Mme SOULARD, *6ème Vice-Présidente*, M. RENARD, *7ème Vice-Président*, Mme DAVIAU, *8ème Vice-Présidente*, M. BORDELET, *9ème Vice-Président*, M. BRODIN, *10ème Vice-Président*, M. RIOULT LERICHE, *11ème Vice-Président*, M. TRIDON, *12ème Vice-Président*, M. CHESNEAU, Mme CHAMARET, M. LERAY, Mme DAUVE, MM. RONDEAU, HARAULT, Mme RENARD, MM. SAINT-ELLIER, LECOQ, DUJARRIER, ROUILLON, FOUQUET, CARRE, Mmes ANGOT, HOVART, M. BREHIN, Mme GAINCHE, M. MORIN, Mme BARREAU, M. LAUNAY, Mme LEFOULON, M. GUERAULT, Mme FREART, MM. BESSIN, DOYEN, PLET, VALPREMIT, BULENGER, MOUTEL, Mme DENIS, MM. ORAIN, RIOULT, GERARD.

En remplacement du titulaire absent :

M. GOUGEON est remplacé M. MORIN

M. LELIEVRE donne pouvoir à M. RENARD
M. DUTET donne pouvoir à M. BREHIN
M. LE FAOU donne pouvoir à Mme GAINCHE
Mme CORDON donne pouvoir à M. MOTTAIS
M. LECHAT donne pouvoir à Mme JONES
Mme LEMARDELE donne pouvoir à Mme BARREAU

Excusés :

MM. PILLAERT, MONTAUFRAY, NEVEU, BEAUJARD, Mme TAILLANDIER-LIVET, M. COULON.

M. MOUTEL a été désigné secrétaire de séance.

---

4 – Ressources Humaines – DGS – Création d'un poste de directeur général adjoint, d'un poste de directeur des finances et de la commande publique, d'un poste d'assistant de direction auprès du directeur des finances et de la commande publique, modification du poste d'assistant de direction du directeur général des services et réorganisation de la gouvernance administrative

Adrien MOTTAIS

- **Le contexte : pourquoi faire évoluer la gouvernance administrative ?**

La Ville de Mayenne et Mayenne Communauté s'appuient depuis plusieurs années sur une direction générale unique, mutualisée avec le CCAS (soit environ 600 agents mutualisés, pour 2 collectivités et 1 CCAS). Cette organisation a fait ses preuves, mais l'élargissement des compétences, la multiplication des projets transversaux et la complexité croissante de l'environnement administratif rendent aujourd'hui nécessaire un renforcement du collectif de direction.

Des collectivités de taille comparable se sont déjà structurées autour d'un DGS, d'un ou plusieurs DGA et d'un comité de direction renforcé. La Ville de Mayenne l'a d'ailleurs déjà connu par le passé : il s'agit d'un retour à une organisation éprouvée, adaptée aux enjeux actuels. Selon l'appréciation du Maire et du DGS, cette réorganisation constitue une mise en conformité avec l'existant, un agent exerçant depuis de nombreuses années un rôle de DGA.

- **Un projet mûri dans le temps**

La démarche s'inscrit dans la durée et a fait l'objet de plusieurs temps d'échange :
- 2022 : premier échange avec le Maire-Président et le 1er Vice-président.
- 2024 et 2025 : deux temps d'échanges avec le Maire-Président sur le projet.
- 2026, avant les élections : présentation du projet au Maire-Président.
- 2026, après les élections : présentation du projet à Adrien Mottais, nouveau Maire-Président.

Le projet a par ailleurs été présenté à deux reprises en Comité de direction au cours de l'année 2026.

- **Un principe de départ : ce que la réorganisation ne change pas**

- Les compétences exercées par la Ville, Mayenne Communauté et le CCAS restent inchangées.
- Les missions confiées à chaque direction ne sont pas modifiées.
- Le positionnement de la DGA ne crée pas de rupture dans la relation entre le DGS et les directions.
- Chaque directeur conserve la pleine responsabilité de sa direction et de ses délégations.
- Le projet répond exclusivement à une logique d'évolution de l'organisation.
- La réorganisation est conduite à moyens humains constants (hors poste de DSI).

- **La méthode : cinq principes directeurs**

- Renforcer le pilotage stratégique de la collectivité.
- Développer une gouvernance fondée sur la complémentarité des compétences.
- Favoriser la transversalité entre les directions.
- Sécuriser la continuité de la direction générale.
- Adapter durablement l'organisation à la taille de la collectivité.

- **De l'organisation actuelle à l'organisation cible**

- Organisation actuelle : un pilotage direct de l'ensemble des directions par le Directeur général des services.
- Organisation cible : une Direction générale structurée autour d'un binôme DGS / DGA et un collectif de direction renforcé.

- **Le binôme de direction : qui fait quoi entre le DGS et la DGA ?**

Directeur Général des Services (DGS)	Direction Générale Adjointe (DGA) — sous l'autorité du DGS
Conseil stratégique auprès du Maire-Président et des exécutifs Coordination régulière des directions Relations institutionnelles avec les partenaires (État, Région, Département…) Suivi de la mise en œuvre des orientations et arbitrages Arbitrages stratégiques majeurs Grands projets structurants à dimension politique Stratégie financière globale et grands équilibres Dialogue social et situations RH sensibles Management stratégique du collectif des directeurs et animation du CODIR, en lien et coordination avec la DGA	Accompagnement des directeurs dans leurs fonctions Pilotage des projets et sujets transversaux Préparation des réunions vice-présidents / adjoints / instances Alerte du DGS sur les dossiers nécessitant son arbitrage Continuité de la direction générale en cas d'absence du DGS

- **Organisation opérationnelle : répartition des points de direction**

Un référent de Direction générale est identifié pour chaque direction, afin d'éviter les doubles commandes et de clarifier les circuits de décision. La présence du DGS et/ou de la DGA peut être adaptée selon les sujets traités.

Référent	Directions concernées
Points DGS	DGA, DRH, DFCP
Points DGS et DGA	DAMEST, DEA
Points DGA	DASSP, DEJAS, DSVA, DAC
Points DGS + directeur de cabinet	Responsable de la communication

- **Focus directeurs : des directeurs pleinement responsables**

- Chaque directeur conserve la pleine responsabilité de l'organisation, du management et de l'activité de sa direction.
- Les directeurs gardent des relations directes avec les élus de leur secteur, dans le cadre normal de leurs missions.
- La gestion des congés reste organisée comme aujourd'hui, auprès de l'assistante de Direction générale.
- Le rôle de coordination du DGS et de la DGA ne se substitue pas à la responsabilité propre de chaque directeur.

- **Vie quotidienne de la direction générale : un dialogue organisé à trois niveaux**

Instance	Fréquence	Objet
Point DGS – DGA	Hebdomadaire	Sujets politiques et institutionnels, arbitrages, alertes des directions, dossiers transversaux, échéances des exécutifs.
Point DGA – Directeurs	Toutes les 3 à 4 semaines	Alertes et vigilances, décisions attendues, projets prioritaires, interfaces entre directions, relations avec les élus.
Comité de Direction (CODIR)	Hebdomadaire	Instance collective de référence, présidée par le DGS et préparée avec la DGA. Tous les directeurs y participent pleinement.

- **Élus et exécutifs : des relations directes préservées**

Les directeurs conservent des relations directes avec les élus de leur secteur, dans le cadre normal de la préparation et de la mise en œuvre des politiques publiques. La relation avec le Maire-Président, les élus et le directeur de cabinet reste inchangée.

La DGA veille à la bonne circulation de l'information lorsque les sujets :
- concernent plusieurs directions ;
- nécessitent un arbitrage ;
- ont une incidence financière, RH ou organisationnelle significative ;
- modifient une orientation ou une programmation arrêtée ;
- nécessitent une décision de la direction générale ou de l'exécutif.

- **Ressources humaines : un suivi managérial partagé et transparent**

- Suivi régulier : le DGS et la DGA assurent le suivi de l'activité, l'atteinte des objectifs et le fonctionnement transversal des directions relevant de leur périmètre respectif.
- Décisions majeures : le DGS, en lien avec la DGA, demeure responsable des décisions managériales majeures concernant les directeurs.
- Évaluation annuelle : elle se déroule conjointement avec le DGS et la DGA (chaque directeur a la latitude de refuser la présence de deux interlocuteurs).
- Situations sensibles : les recadrages significatifs, procédures disciplinaires ou situations RH complexes sont traités conjointement par le directeur concerné, le DRH, le DGS et la DGA.

- **Continuité de service : la DGA assure la continuité en cas d'absence du DGS**

En cas d'absence, la DGA assure notamment :
- la relation quotidienne avec les directeurs ;
- la coordination administrative ;
- le traitement des urgences ;
- les arbitrages nécessaires à la continuité du fonctionnement ;
- la relation avec les élus lorsque les circonstances le nécessitent.

Les décisions stratégiques pouvant être différées sont réservées au retour du DGS. Les décisions urgentes sont prises dans le cadre des délégations en vigueur, puis font l'objet d'une information et d'un arbitrage du DGS à son retour (en cas d'urgence, le DGS reste toujours joignable).

- **Gouvernance collective : un comité de direction renforcé**

Le CODIR demeure l'instance collective de référence de la Direction générale, où chaque directeur continue d'apporter directement son expertise. Sa composition évolue pour mieux intégrer deux enjeux stratégiques :

- Direction des Finances et de la Commande Publique, pour mieux associer les enjeux financiers aux décisions stratégiques et renforcer le lien entre programmation budgétaire, achats et projets.
- Direction des Systèmes d'Information (poste en cours de recrutement) : le numérique, la cybersécurité et l'intelligence artificielle sont des enjeux stratégiques pour la collectivité.

- **Modalités pratiques : un calendrier de mise en œuvre progressif**

1. Présentation	2. Entrée en vigueur	3. Accompagnement	4. Ajustements
Note présentée au CST, information et échanges avec les représentants du personnel et les élus.	1er novembre 2026 : entrée en vigueur de la nouvelle organisation, à moyens humains constants (hors poste de DSI).	Information et accompagnement des équipes concernées pour une bonne appropriation de la nouvelle organisation.	Adaptation des délégations, des circuits de validation et du fonctionnement du CODIR.

- **En résumé, ce qu'il faut retenir**

- Une organisation renforcée, pas une rupture : compétences et missions des directions inchangées.
- Un binôme DGS / DGA complémentaire, au service d'un pilotage plus stratégique et plus réactif.
- Des directeurs pleinement responsables, avec un accès direct maintenu au DGS et aux élus.
- Un comité de direction renforcé (Finances, Systèmes d'information) pour une gouvernance plus collégiale.
- Une mise en œuvre progressive à partir du 1er novembre 2026, à moyens constants.

En conséquence, il est proposé au conseil communautaire :

- d'approuver ce projet de réorganisation ;
- de créer un poste de directeur général adjoint à temps complet ouvert aux cadres d'emplois des attachés et ingénieurs territoriaux ;
- de créer un poste de directeur finances et commande publique à temps complet ouvert aux grades d'attaché et d'attaché principal ;
- de créer un poste d'assistant de direction auprès du directeur finances et commande publique à temps complet ouvert aux cadres d'emplois des adjoints administratifs et des rédacteurs territoriaux ;
- de transformer le poste d'assistant de direction du directeur général en poste d'assistant de direction auprès de la direction générale (poste mutualisé entre directeur général des services et DGA) à temps complet ouvert aux cadres d'emplois des adjoints administratifs et des rédacteurs territoriaux.

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code général de la fonction publique territoriale notamment son article L313-1 ;
Vu le budget communautaire ;
Vu le tableau actuel des effectifs de Mayenne Communauté ;
Considérant les besoins des services ;
Vu l'avis défavorable du comité social territorial du 17 septembre 2026 ;
Vu l'avis défavorable du comité social territorial du 1er octobre 2026 ;

Après délibération, le Conseil Communautaire, à la majorité (MM. RONDEAU et BESSIN et Mmes RENARD, LEFOULON et FREART s'étant abstenus)

- ***Approuve cette proposition.***
- ***Met à jour l'organigramme-cible en prenant en compte les modifications susvisées.***

Mayenne, le 8 octobre 2026

Le secrétaire de séance,

Thierry MOUTEL

Le Président,

Adrien MOTTAIS

Extrait du Registre des Délibérations
DE MAYENNE COMMUNAUTÉ

SEANCE du 8 octobre 2026

Délégués titulaires en exercice :	58
Délégués présents ou représentés	52
Contre :	5
Pour :	40
Abstention :	7
Quorum :	30

L'an deux mille vingt-six, le 2 octobre, Monsieur Adrien MOTTAIS, Président de Mayenne Communauté, a convoqué les membres de Mayenne Communauté ou au siège de Mayenne Communauté, 10 rue de Verdun – salle des conseils à 18 h 30.

Sont présents :

En qualité de titulaires :

M. MOTTAIS, *Président*, M. DELAHAYE, *1er Vice-Président*, M. DE FEYDEAU, *3ème Vice-Président*, Mme JONES, *4ème Vice-Présidente*, M. MALENFANT, *5ème Vice-Président*, Mme SOULARD, *6ème Vice-Présidente*, M. RENARD, *7ème Vice-Président*, Mme DAVIAU, *8ème Vice-Présidente*, M. BORDELET, *9ème Vice-Président*, M. BRODIN, *10ème Vice-Président*, M. RIOULT LERICHE, *11ème Vice-Président*, M. TRIDON, *12ème Vice-Président*, M. CHESNEAU, Mme CHAMARET, M. LERAY, Mme DAUVE, MM. RONDEAU, HARAULT, Mme RENARD, MM. SAINT-ELLIER, LECOQ, DUJARRIER, ROUILLON, FOUQUET, CARRE, Mmes ANGOT, HOVART, M. BREHIN, Mme GAINCHE, M. MORIN, Mme BARREAU, M. LAUNAY, Mme LEFOULON, M. GUERAULT, Mme FREART, MM. BESSIN, DOYEN, PLET, VALPREMIT, BULENGER, MOUTEL, Mme DENIS, MM. ORAIN, RIOULT, GERARD.

En remplacement du titulaire absent :

M. GOUGEON est remplacé M. MORIN

M. LELIEVRE donne pouvoir à M. RENARD
M. DUTET donne pouvoir à M. BREHIN
M. LE FAOU donne pouvoir à Mme GAINCHE
Mme CORDON donne pouvoir à M. MOTTAIS
M. LECHAT donne pouvoir à Mme JONES
Mme LEMARDELE donne pouvoir à Mme BARREAU

Excusés :

MM. PILLAERT, MONTAUFRAY, NEVEU, BEAUJARD, Mme TAILLANDIER-LIVET, M. COULON.

M. MOUTEL a été désigné secrétaire de séance.

---

5 - Travaux d'aménagement pour la restauration de la continuité écologique sur la rivière la Mayenne – Moulin de Brives

Gérard BRODIN

Le 19 août 2024, la Direction Départementale des Territoires – Service Eau et Biodiversité – a envoyé un rapport administratif formalisant les constatations faites lors de la visite de l'ouvrage. Ce rapport constate un manquement aux obligations d'entretien et de mise en conformité de l'ouvrage. Si des mesures ne sont

pas apportés aux manquements observés, cela justifiera que la DDT engage une procédure de mise en demeure.

Le 25 juin 2026, une réunion a été effectuée avec la DDT et l'Office Français de la Biodiversité suite à la nouvelle composition du conseil communautaire.

Il vous est proposé l'effacement du barrage avec l'effacement des ouvrages de décharge et renaturation du lit, dans le cadre de la volonté de non conservation de la ligne d'eau actuelle.

Les travaux prévus sont :

- Retrait des vannes et des potences dans les deux pertuis
- Démolition des maçonneries (culées, déversoir et fondation de la passerelle)
- Restauration de la zone d'emprise de l'ouvrage par mise en place de granulats
- Réalisation de mesures d'accompagnement (intervention sur la ripisylve, fourniture et pose de clôture, réalisation d'abreuvoir aménagés…)

Le coût estimé de ses travaux est de 260 000 € HT. Une subvention de 80 % maximum peut être octroyée par l'Agence de l'Eau sur l'ensemble des travaux soit un reste à charge pour la collectivité de 52 000 € minimum.

Un délai de 6 mois, nous a été accordé par la DDT pour décider d'une orientation et pour préciser le calendrier de réalisation avec un démarrage attendu des travaux en 2027 ou au plus tard en 2028.

Après délibération, le Conseil Communautaire, à la majorité (M. BRODIN, SAINT ELLIER, LECOQ, RENARD et PLET et Mme DENIS s'étant abstenus et MM. BULENGER, DOYEN, DUJARRIER, MOUTEL et FOUQUET ayant voté contre) :

- ***Acte l'effacement du barrage avec l'effacement des ouvrages de décharge et renaturation du lit.***
- ***Sollicite les subventions auprès de l'Agence de l'Eau ou tout autre partenaire***
- ***Autorise le Président à signer tous les documents inhérents à ce dossier.***

Mayenne, le 8 octobre 2026

Le secrétaire de séance,

Thierry MOUTEL



Le Président,

Adrien MOTTAIS

