



*ELABORATION
du Schéma de Cohérence
Territoriale de MAYENNE
COMMUNAUTE*

MAYENNE
communauté



Rapport de présentation

***Vu pour être joint à la délibération du Conseil
Syndical arrêtant le SCoT le 17 mai 2018***

SOMMAIRE

Préambule	7
Partie 1. Diagnostic territorial	9
1. Historique et contexte de la planification de Mayenne Communauté	10
A. Mayenne Communauté, une intercommunalité nouvelle	10
B. Les outils de planification existants sur le territoire	12
2. Population : caractéristiques et évolutions	13
A. Croissance de la population modérée et inégale suivant les communes	13
B. Des profils familiaux en évolution	18
C. Bilan & enjeux	24
3. Parc de logement et dynamique de marché	25
A. Principales caractéristiques du parc de logement	25
B. Une construction neuve en baisse depuis la fin des années 2000	33
C. Les réponses en logements à destination des publics spécifiques	34
D. Bilan & enjeux	36
4. Equipements du territoire	37
A. Equipements publics administratifs	37
B. Equipements scolaires	37
C. Equipements d'accueil et de soins	40
D. Equipements culturels, sportifs et de loisirs	43
E. Equipements de télécommunication	44
F. Bilan & enjeux	46
5. Dynamiques économiques à l'œuvre	47
A. Influence des pôles d'emplois	47
B. Les actifs et emplois de Mayenne Communauté	48
C. Contexte économique du département de la Mayenne	55
D. Contexte économique à l'échelle de Mayenne-Communauté	57
E. Bilan & enjeux	64
6. Commerces et aménagement commercial	65
A. Analyse de l'offre commerciale	65
B. Analyse des espaces commerciaux du territoire	78
C. Bilan & enjeux	90
7. Activités agricoles et sylvicoles	92
A. Diagnostic agricole	92
B. Gestion sylvicole et filières bois	108
C. Bilan & enjeux	115
8. Tourisme	116
A. L'échelle départementale	116
B. Des atouts locaux, à valoriser	119
C. les enjeux du développement touristique à l'échelle du département	124
D. Bilan & enjeux	125
9. Mobilités et déplacements	126
A. Motifs de déplacement	126
B. Voirie et circulation	129
C. Transports collectifs	138
D. Déplacements à pied et à vélos (modes actifs)	143
E. Covoiturage	149
F. Mobilité et solidarité	150
G. Bilan & enjeux	151

10. Structure paysagère	152
A. Eléments structurants du grand paysage et des sites	152
B. Entités paysagères d'après l'atlas des paysages des Pays-de-la-Loire	156
C. Entrées de ville	173
D. Bilan & enjeux	177
11. Structure des espaces urbanisés	178
A. Typologie des bourgs	178
B. Evolution des centre-bourgs	181
C. Analyse des formes urbaines par types	181
D. Bilan & enjeux	192
12. Caractéristiques urbaines des 33 communes	193

Partie 2. Etat initial de l'environnement 235

1. Contexte physique	236
A. Occupation des sols	236
B. Géologie	237
C. Relief et hydrologie	240
D. Climat	241
2. Biodiversité et composantes de la Trame Verte et Bleu	242
A. Définitions préalables	242
B. Les principaux réservoirs de biodiversité de Mayenne Communauté	244
C. Les corridors écologiques régionaux	265
D. L'inventaire des zones humides	271
E. La Trame Verte et Bleue locale	280
F. Bilan & enjeux	320
3. Gestion des eaux	321
A. Documents de référence	321
B. Approvisionnement en eau potable	323
C. Assainissement et gestion des eaux pluviales	327
D. Qualité des ressources en eau	331
E. Bilan & enjeux	336
4. Risques majeurs	337
A. Risques naturels	338
B. Risques technologiques	347
C. Plan de Prévention des Risques (PPR)	354
D. Bilan & enjeux	358
5. Qualité de l'air, énergies et climat	359
A. Documents de référence	359
B. Pollutions atmosphériques	359
C. Consommation et ressources énergétiques	364
D. Risques climatiques	374
E. Bilan & enjeux	378
6. Nuisances sonores	379
A. Infrastructures sonores	379
B. Cartes de bruit	381
C. Bilan & enjeux	382
7. Gestion des déchets	383
A. Situation à l'échelle départementale	383
B. Etat des lieux du territoire de Mayenne Communauté	384
C. Plan de Prévention et de Gestion des Déchets du BTP (PPGDBTP) de Mayenne	389
D. Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux (PREDD) des Pays de la Loire	393
E. Bilan & enjeux	395

Partie 3. Evaluation environnementale 397

1. Cadrage et méthodologie	398
A. Objectifs et contenu de l'évaluation environnementale	398
B. Méthodologie de l'évaluation environnementale	400

2. Articulation du SCoT avec les documents d'urbanisme, plans et programmes	401
A. Introduction	401
B. Charte du Parc naturel régional Normandie-Maine	401
C. Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire-Bretagne	402
D. Schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Mayenne	403
E. Plan de gestion des risques d'inondation du bassin Loire-Bretagne	404
F. Schéma régional de cohérence écologique des Pays de la Loire	404
G. Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	405
3. Choix retenus au regard de l'environnement et justification vis-à-vis des solutions de substitution	406
A. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	406
B. Solutions de substitution envisagées et justification des options retenues	410
4. Scénario de référence, incidences prévisibles notables du schéma sur l'environnement et mesures envisagées	412
A. Cadre physique, paysages et patrimoines	413
B. Biodiversité et composantes de la Trame Verte et Bleue	415
C. Gestion des eaux	417
D. Risques majeurs	418
E. Qualité de l'air, énergies et climat	419
F. Nuisances	421
G. Gestion des déchets	422
H. Incidences sur les zones Natura 2000	423
5. Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du schéma	425
6. Résumé non technique	427
A. Présentation générale du SCoT	427
B. Etat initial de l'environnement	427
C. Articulation du SCoT avec les documents d'urbanisme, plans et programmes	433
D. Choix retenus au regard de l'environnement et justification des choix opérés vis-à-vis des solutions de substitution	433
E. Scénario de référence, incidences prévisibles notables du schéma sur l'environnement et mesures envisagées	435
F. Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du schéma	438

PREAMBULE

L'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Mayenne Communauté a été prescrit par délibération du Syndicat Mixte en date du 25 février 2016, portant révision du SCoT du Pays de Mayenne et son élargissement à l'ensemble du territoire de Mayenne Communauté.

Cette démarche est motivée :

- par la nécessité d'une mise à jour du SCoT précédemment en vigueur sur la moitié sud du territoire, au vu des évolutions législatives (lois ENE, ALUR, etc.), territoriales et politiques ;
- et par la fusion des anciennes intercommunalités du Hors-Lassay et du Pays de Mayenne, impliquant de revoir à une échelle élargie le diagnostic du territoire et les ambitions portées par le schéma.

Les objectifs de l'élaboration du SCoT de Mayenne Communauté, exprimés dans la délibération du 25 février 2016, sont les suivants :

- « Prendre en compte la diversité du territoire de Mayenne Communauté au regard des paysages, des dynamiques de sous-bassins de vie, des spécificités d'occupation du territoire.
- Conforter la dynamique urbaine de la ville de Mayenne au sein de l'intercommunalité en particulier et dans le périmètre de la Haute Mayenne en général.
- Préciser les objectifs de production de logements pour accueillir les nouveaux habitants, répondre au desserrement des ménages, mieux accompagner le vieillissement de la population, prendre en compte sa diversité et consolider le lien entre qualité de vie et environnement.
- Corriger les déséquilibres et revitaliser les centralités, en veillant aux enjeux de solidarité et de renouvellement urbain.
- Adapter le volet commercial au regard des nouvelles formes de commercialisation.
- Offrir des conditions favorables au développement économique et à l'emploi dans ses fonctions métropolitaines et de proximité, dans une optique de sobriété foncière et de maîtrise d'énergie.
- Confirmer l'espace agricole comme source de richesse et de développement du territoire.
- Identifier et qualifier les corridors écologiques pour préserver la biodiversité.
- Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique en favorisant les politiques d'aménagement concourant à la transition énergétique du territoire.
- Développer l'efficacité de tous les modes de déplacements garante de la préservation de l'environnement.
- Favoriser le développement des communications par le renforcement de la qualité des infrastructures et des réseaux de communication numérique.
- Renforcer l'attractivité touristique du territoire en encourageant et accompagnant les initiatives de structuration et de développement de l'offre touristique, notamment en valorisant les patrimoines culturels, naturels, architecturaux et urbains du territoire. »

Partie 1. Diagnostic territorial

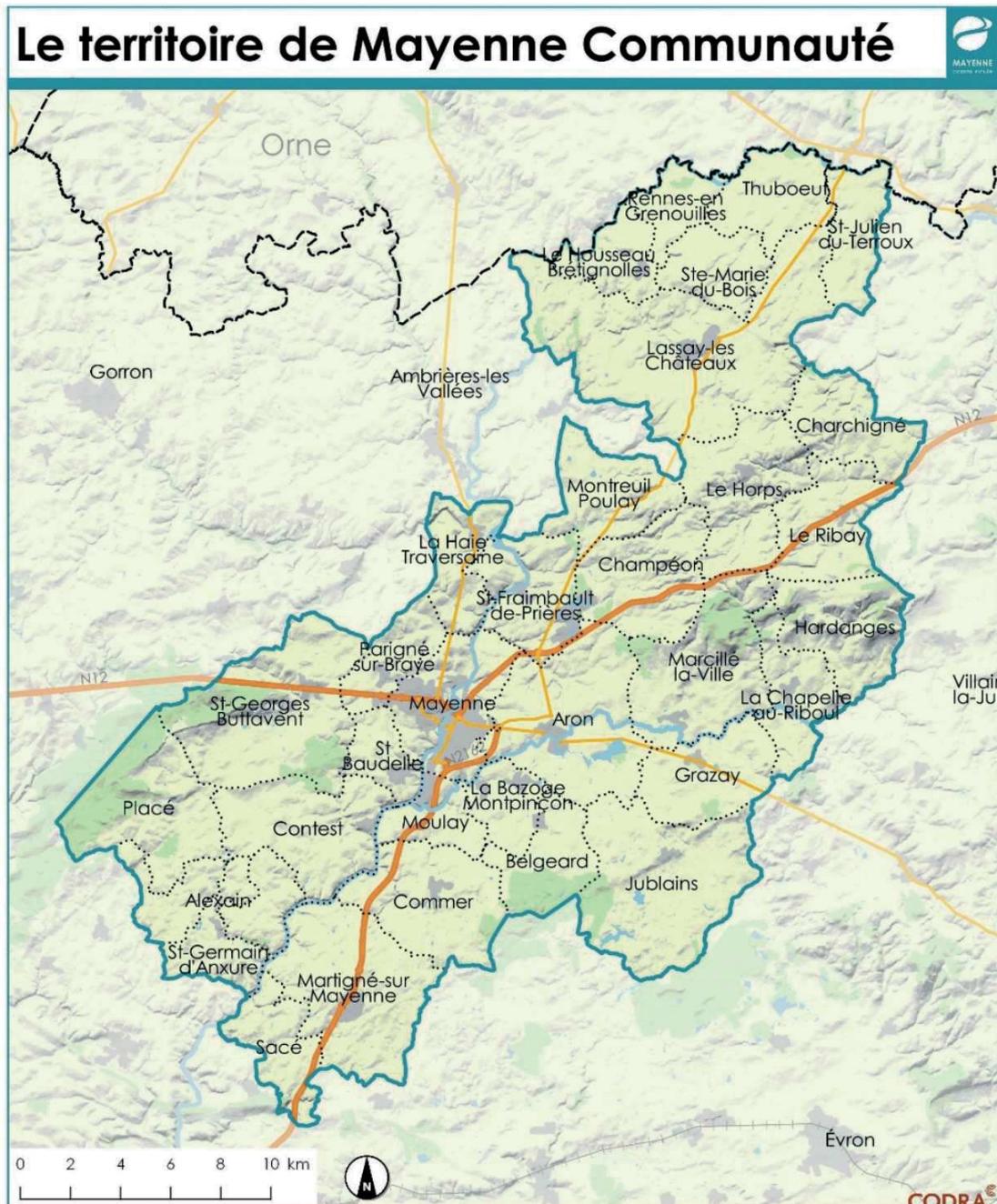
1. HISTORIQUE ET CONTEXTE DE LA PLANIFICATION DE MAYENNE COMMUNAUTE

A. MAYENNE COMMUNAUTE, UNE INTERCOMMUNALITE NOUVELLE

Mayenne Communauté (MC) est un EPCI issu de la fusion par arrêté préfectoral en date du 18 novembre 2015 de deux anciennes communautés de communes :

- La Communauté de communes du Pays de Mayenne (CCPM), qui rassemblait 20 communes ;
- La Communauté de communes du Horps-Lassay (CCHL), qui rassemblait 13 communes.

Créée le 1^{er} janvier 2016, Mayenne Communauté regroupe 33 communes et compte 39 357 habitants (dont 13 376 à Mayenne).



Les compétences de Mayenne Communauté sont les suivantes :

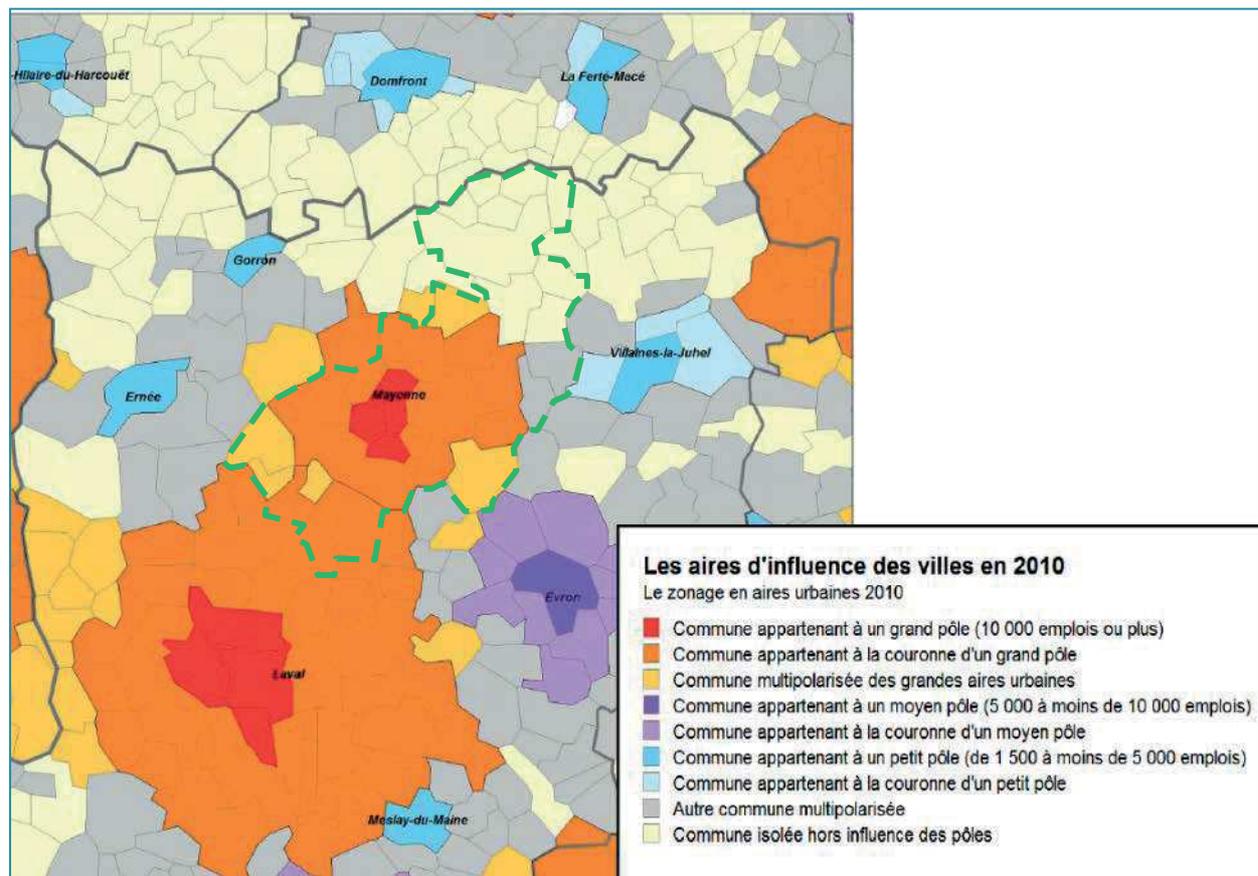
Politique de santé, Action sociale, Gens du voyage	Tourisme
Aménagement du territoire et Habitat.	Environnement
Développement économique ;	Culture ;
Enfance et Jeunesse ;	Sport et Loisirs ;
Collecte et traitement des déchets	

Mayenne Communauté s'est engagée dans trois démarches de planification simultanées, à l'échelle de l'intercommunalité :

- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Mayenne Communauté ;
- La révision du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** de la Communauté de communes du Pays de Mayenne et la prise en compte du nouveau périmètre de Mayenne Communauté ;
- L'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Mayenne Communauté.

Le périmètre du SCOT et du PLUi de Mayenne Communauté s'étend sur 622 km² au nord du département de la Mayenne (53) et à la limite du département de l'Orne (61), depuis Sacé au sud jusqu'à Thuboeuf au nord. Ce territoire s'organise autour du pôle central de la ville de Mayenne.

D'après les aires d'influence des villes (2010) de l'INSEE, la frange sud de Mayenne Communauté est sous l'influence de l'agglomération voisine de Laval. La ville de Mayenne constitue le pôle principal de développement démographique et économique du nord du département. En revanche, les communes situées au nord de Mayenne Communauté connaissent une situation d'enclavement et de dévitalisation ; elles répondent à la typologie « isolées hors influence des pôles ».



B. LES OUTILS DE PLANIFICATION EXISTANTS SUR LE TERRITOIRE

A l'échelle des anciennes intercommunalités :

- L'ex-CCPM dispose du SCoT approuvé en 2008 et d'un PLH approuvé en 2014 ;
- L'ex-CCHL ne dispose d'aucun outil de planification.

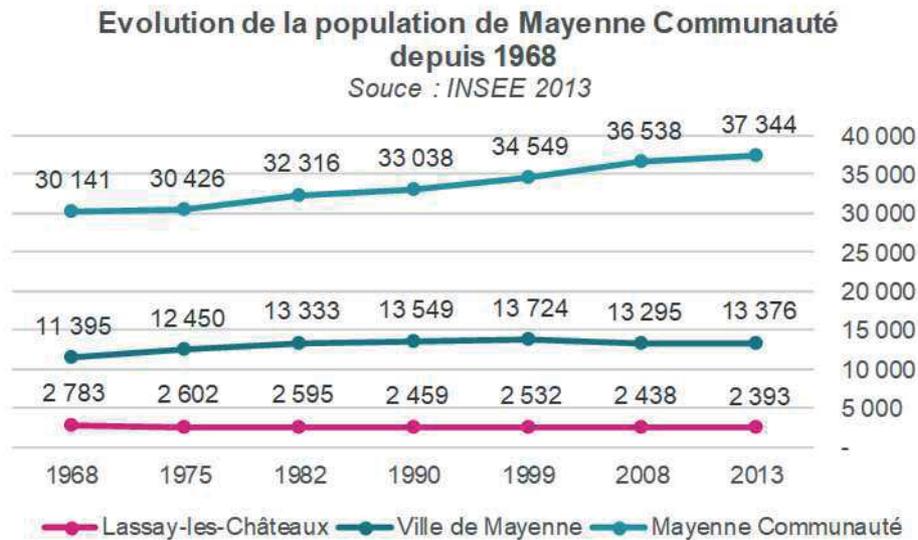
Aux échelles communales :

- 4 communes sont soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU) ;
- 12 communes sont dotées d'une Carte Communale (CC) ;
- 7 communes sont dotées d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), dont :
 - 2 communes sont en cours d'élaboration d'un PLU (Martigné, St Fraimbault) ;
 - 2 communes dont les PLU ont été annulés par le tribunal administratif en 2014 (Mayenne et Commer) ;
- Et 10 communes sont dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont 6 à rendre compatible avec la loi Grenelle.

Du point de vue réglementaire, les communes de Lassay-les-Châteaux et Jublains disposent chacune d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), approuvée respectivement en 1993 et 2001.

Au titre de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (du 7 juillet 2016, ces documents sont devenus des « sites patrimoniaux remarquable » (SPR).

1) Une croissance démographique modérée



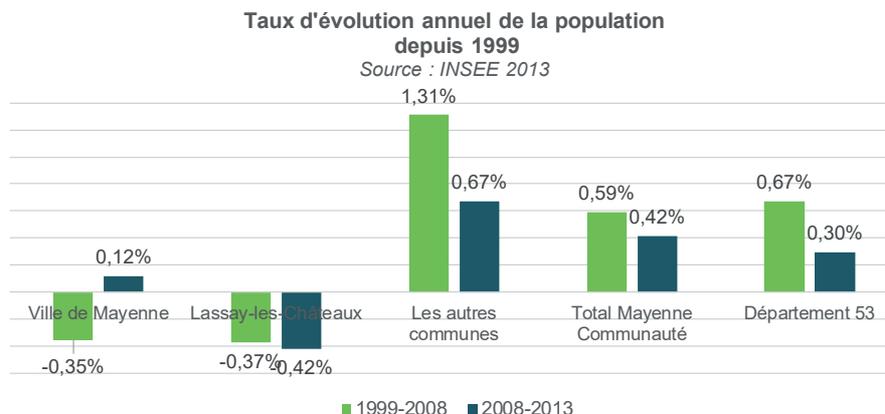
Sur un temps long, la population de Mayenne Communauté augmente faiblement mais continuellement depuis 1968. Le territoire comptait 34 549 habitants en 1999 contre 37 344 habitants en 2013, soit un accroissement d'environ 200 habitants par an. Le taux d'évolution annuel de la population entre 2008 et 2013 (+0,44% par an) est supérieur au taux départemental (+ 0,30% par an), mais il est en diminution par rapport au taux observé au début des années 2000 (il était de +0,59% par an sur la période 1999-2008).

2) Une ville-centre qui voit son poids relatif diminuer au profit d'autres communes en forte croissance

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

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

Dans le même temps, les autres communes de Mayenne Communauté ont connu un taux d'évolution de la population important (+1,31% par an entre 1999 et 2008), rythme toutefois en diminution depuis 2008 (+0,67% par an entre 2008 et 2013).



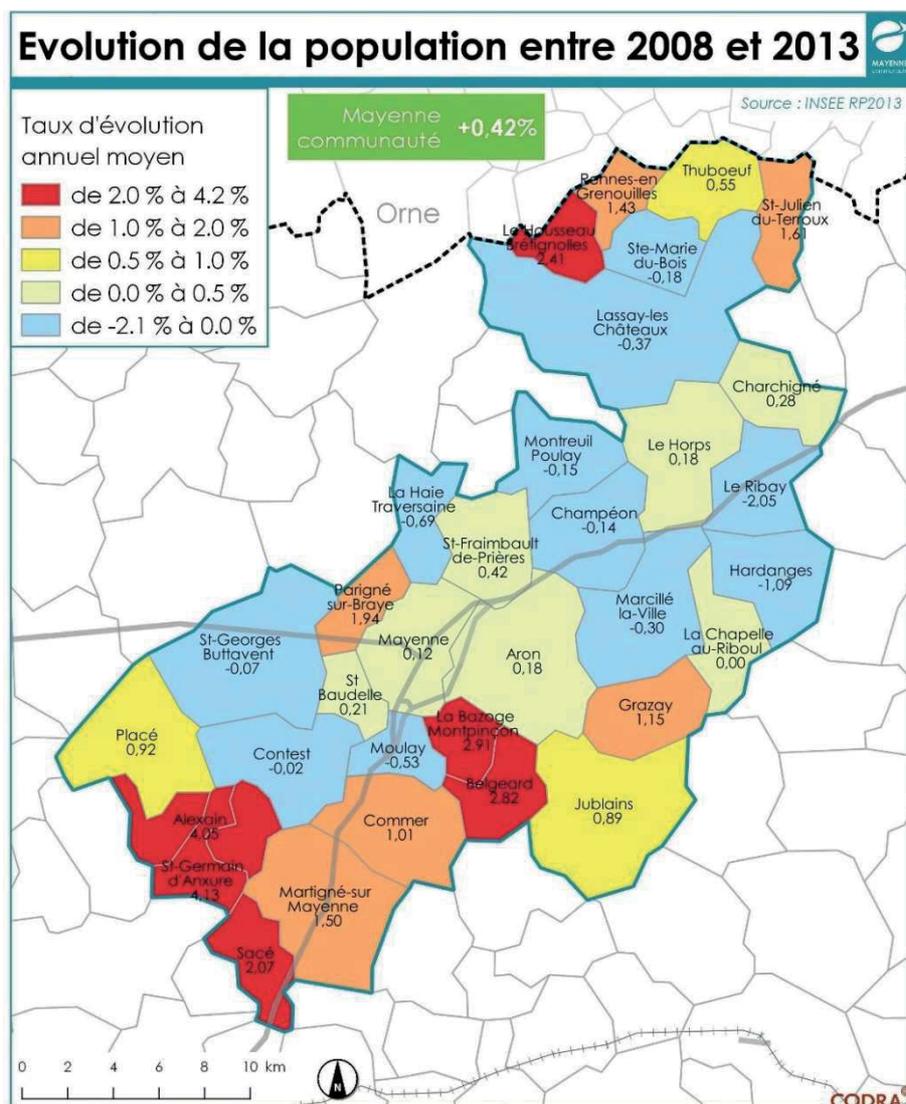
Le poids démographique de la ville-centre est en diminution par rapport à celui des autres communes : en 2013, les habitants de Mayenne ne représentent plus que 34% de la population de Mayenne Communauté.

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

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

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

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

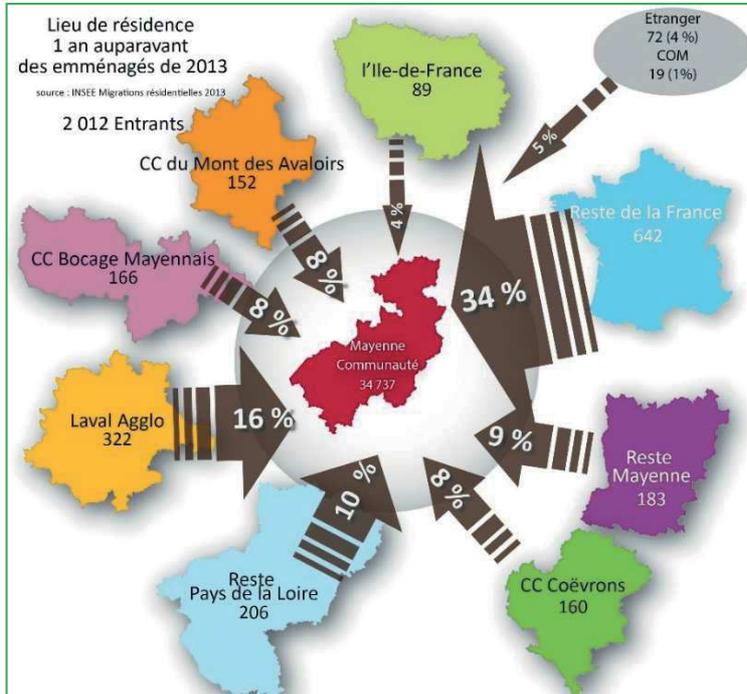


4) Des migrations résidentielles complexes et diverses

L'INSEE fournit, au travers des exploitations complémentaires du recensement, les fichiers détail "Migrations résidentielles des individus" proposant sur le thème des migrations entre lieux de résidence actuelle et antérieure, un ensemble de variables sur les individus, et le ménage auquel ils appartiennent. Ces données permettent de mieux connaître les flux résidentiels depuis et vers un territoire. Au regard des faibles volumes, elles sont sans doute à « relativiser » parfois, mais elles permettent une lecture différente des flux migratoires localement.

Entre 2012 et 2013, l'INSEE estime (pour les personnes âgées d'un an ou plus) :

- Qu'environ 1 765 personnes ont quitté le territoire de Mayenne Communauté ;
- Tandis que 2 012 personnes sont entrées sur le territoire de Mayenne Communauté.
- Et que 34 747 personnes habitaient déjà Mayenne Communauté un an auparavant.

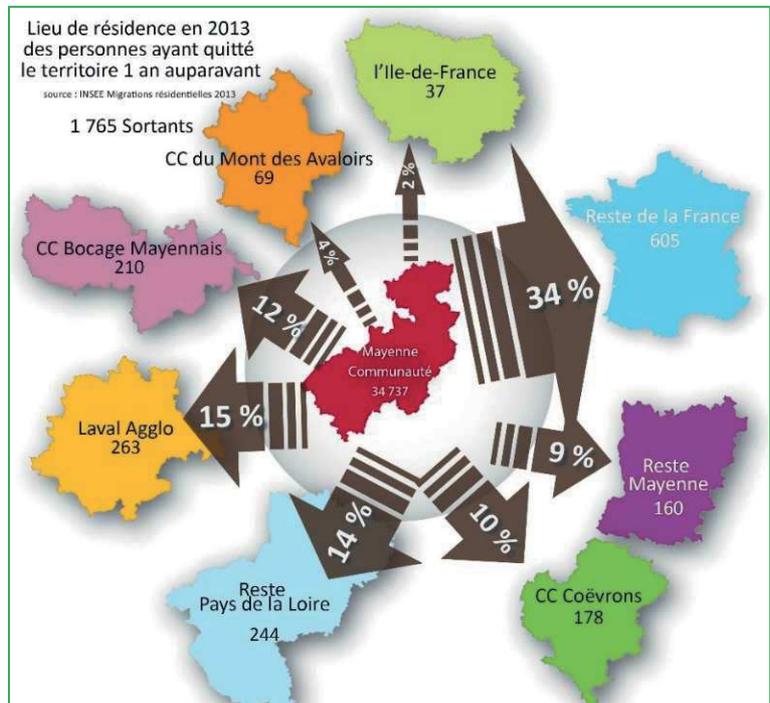


Les mouvements migratoires apparaissent assez équilibrés entre les flux sortants et entrants (à l'image du solde migratoire). On constate que les échanges à l'échelle du département ne font pas forcément apparaître un positionnement spécifique du territoire.

Ainsi, les flux vers et depuis Laval Agglomération sont presque à l'équilibre, avec même des flux entrants plus importants.

D'un EPCI à l'autre, les flux sortants pèsent variablement : le Bocage Mayennais et les Coëvrons apparaissent ainsi « accueillants » pour les habitants de Mayenne Communauté.

Les flux sortants vers le reste de la Région Pays de la Loire apparaissent plus importants que les flux entrants, sans doute pour partie du fait des décohabitations de jeunes adultes. Les échanges avec le reste de la France apparaissent à l'équilibre.



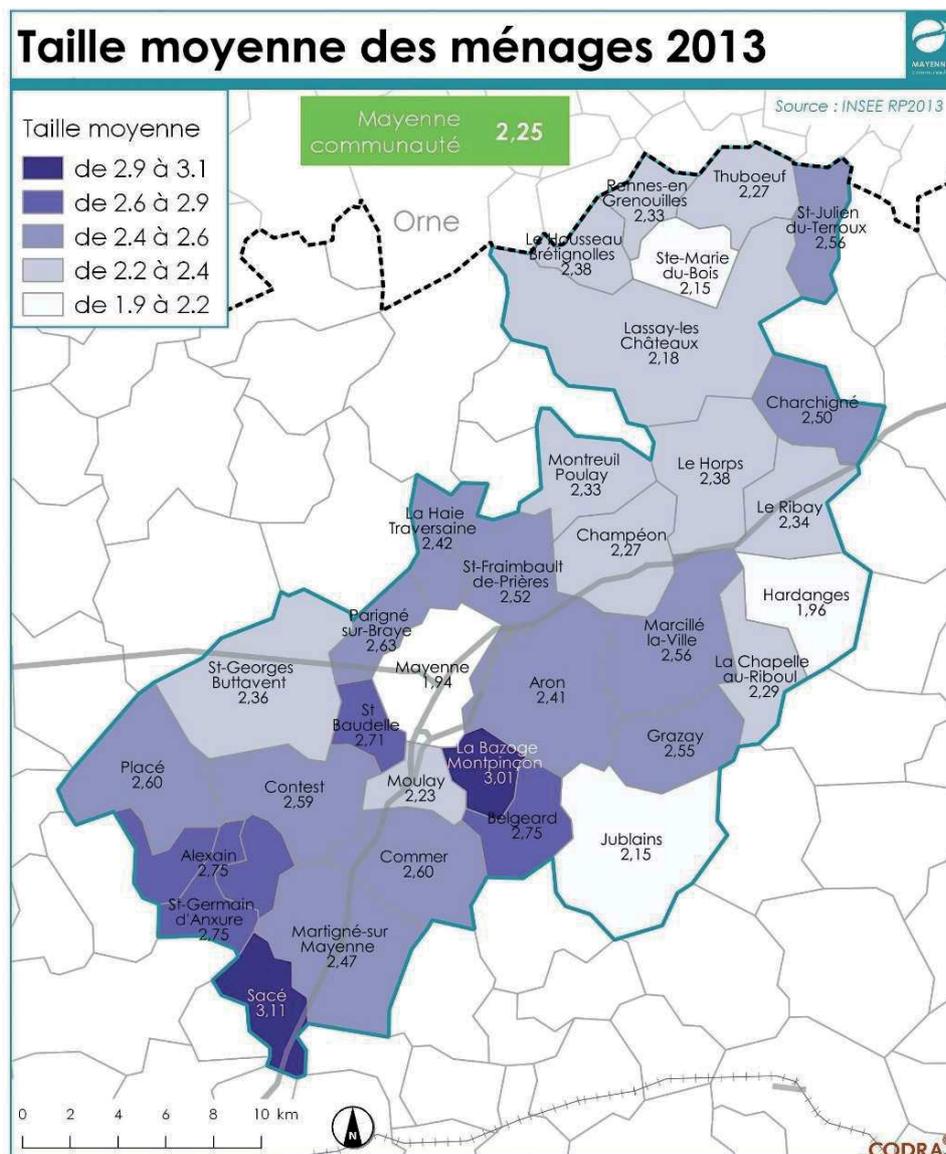
B. DES PROFILS FAMILIAUX EN EVOLUTION

1) Evolution des structures de ménages

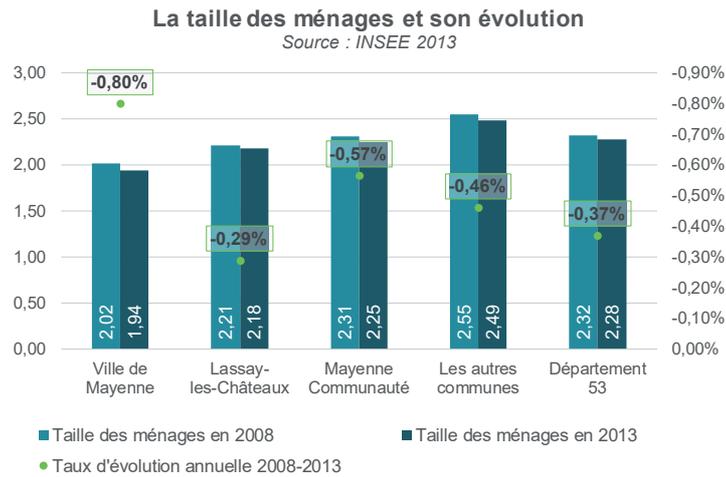
► Des ménages plus petits à Mayenne et au nord du territoire

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

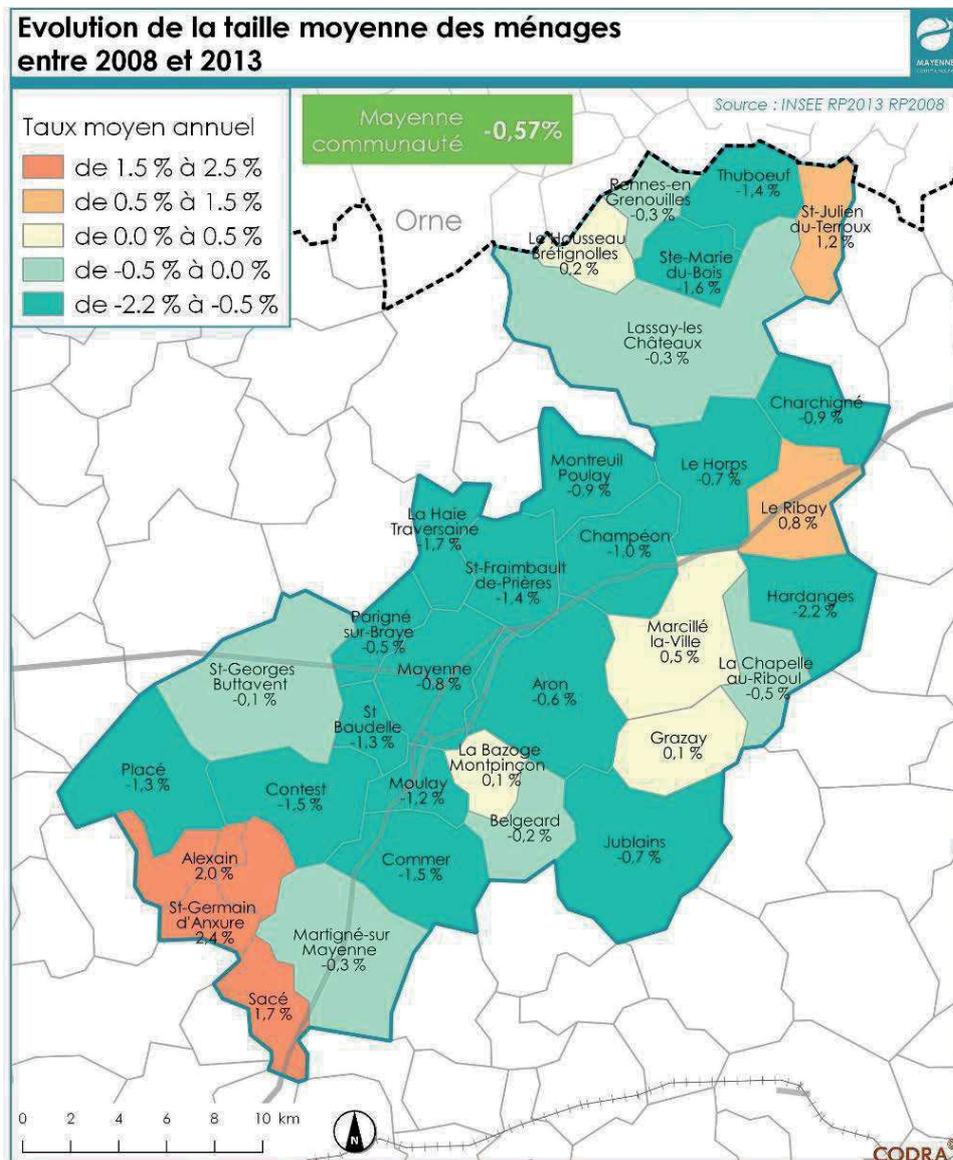
Les communes qui possèdent les plus grandes tailles moyennes de ménages sont plutôt situées autour de Mayenne (3,01 à La-Bazoge-Montpinçon par ex.) et au sud, en direction de Laval Agglomération (3,11 personnes par ménage à Sacé par ex.). A l'inverse, les communes rurales du nord de Mayenne Communauté (qui correspondent globalement à l'ancienne communauté de communes du Horps-Lassay) présentent souvent des petites tailles moyennes de ménages (2,15 personnes par ménage à Sainte-Marie-du-Bois par ex.).



► Une diminution progressive de la taille des ménages



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



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

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

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

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

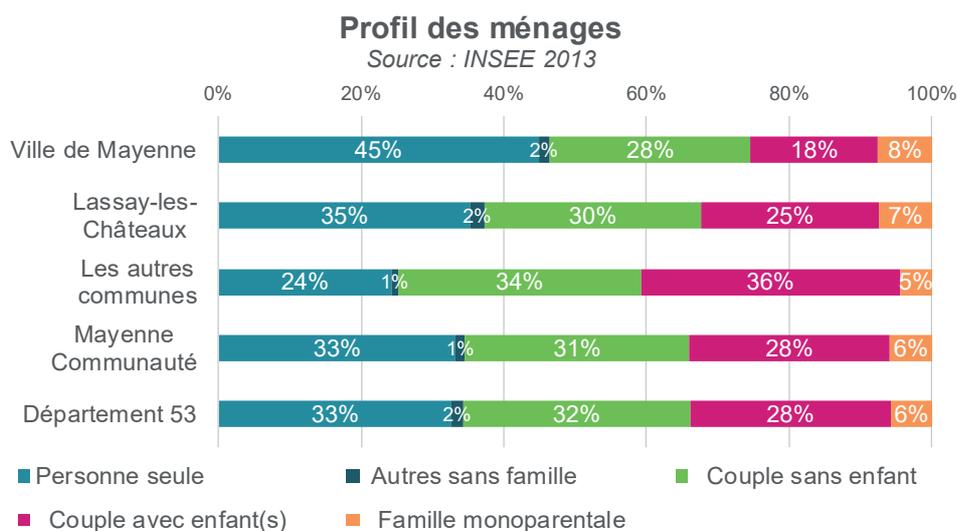
Neuf communes rurales voient leur taille de ménages augmenter. Ce phénomène plutôt rare dans ces proportions s'observe à la faveur d'opérations de logements et l'accueil de familles avec enfants. Ces communes sont notamment situées au sud-ouest de Mayenne Communauté (+1,99% par an à Alexain, +2,44% à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

► Une structure des ménages en évolution

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

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

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



2) Un vieillissement de la population qui s'accroît

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

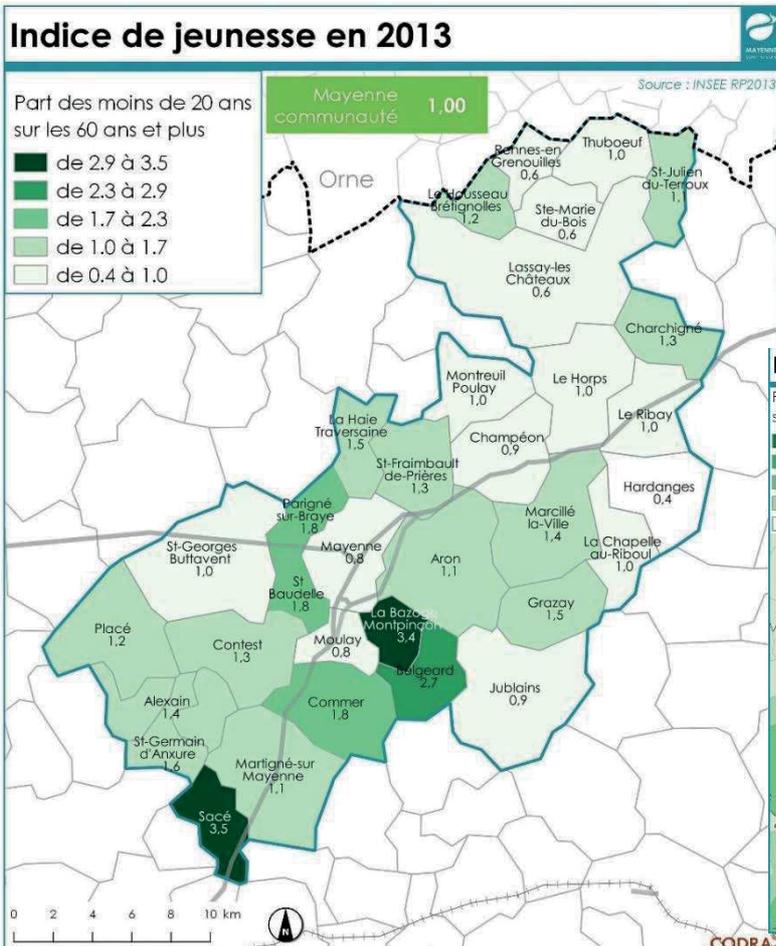
Avec un indice de jeunesse égal à 1, cela signifie que le territoire comprend autant de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus. Le territoire est légèrement moins jeune que la moyenne départementale (1,04). Néanmoins, le vieillissement de la population est très divers selon les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

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

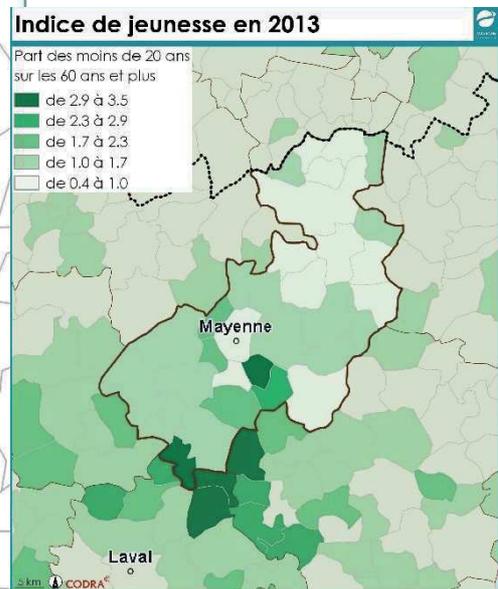
Source : INSEE 2013

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

- **Les communes périurbaines du sud** de Mayenne Communauté (périérie de Mayenne) se caractérisent par une population jeune (notamment à La-Bazoge-Montpinçon, Belgeard et Sacé, dont les indices de jeunesse s'élèvent respectivement à 3,4 ; 2,7 et 3,5). Cela s'explique notamment par l'arrivée de familles avec enfants, en accession à la propriété dans les lotissements de ces communes.
- **Les communes rurales au nord et à l'est** de Mayenne Communauté (qui correspondent globalement à l'ancienne communauté de communes Le Horps-Lassay) connaissent un vieillissement plus marqué, avec des indices de jeunesse inférieurs à 1 (notamment à Hardanges, où il s'établit à 0,4).



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



► La structure par âge de la population

Evolution des classes d'âges de Mayenne Communauté entre 2008 et 2013

Source : INSEE 2008 et 2013



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

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

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

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

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

Source : INSEE 2013

3) Des ménages modestes, en particulier au nord du territoire

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

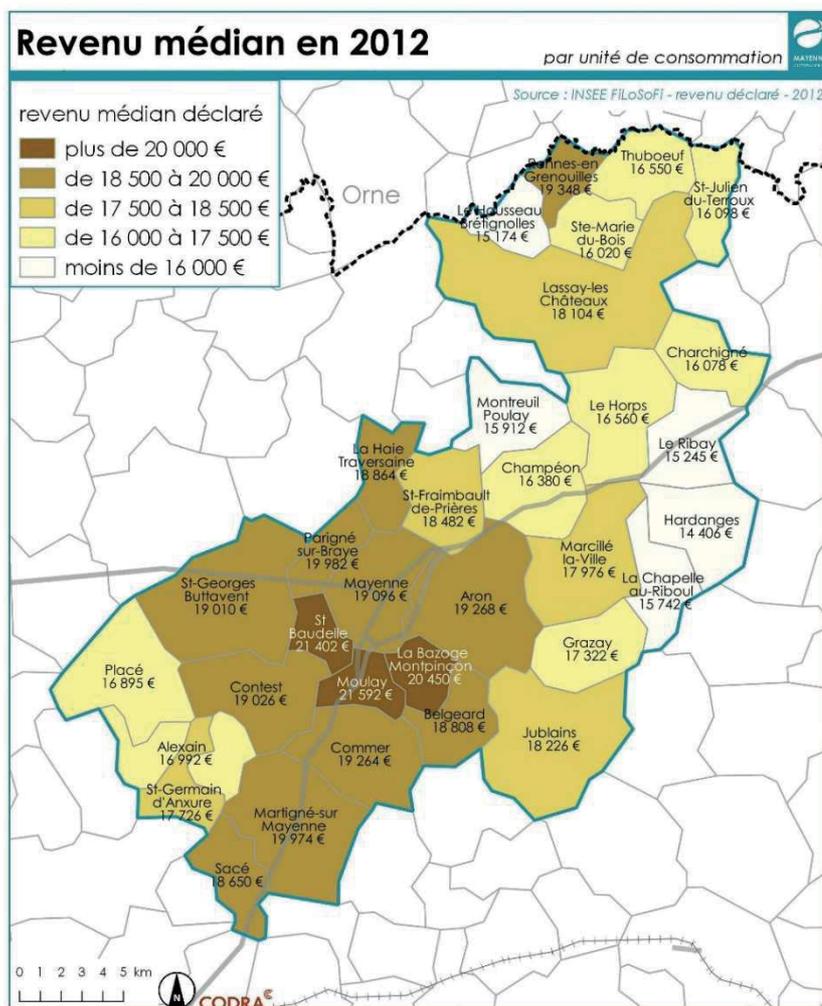
Le tableau ci-après fait état des revenus des ménages à l'échelle des deux EPCI antérieurs. Il analyse les revenus par unité de consommation (c'est-à-dire modulés en fonction de la composition des ménages). Les ménages de Mayenne Communauté ont des revenus dans la moyenne du département (revenu médian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

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

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

En effet, les ménages aux revenus les plus élevés sont situés dans la ville de Mayenne (revenu médian de 19 096€) et surtout dans les communes de la première couronne, comme Saint-Baudelle (21 402€), Moulay (21 592€) ou encore La-Bazoge-Montpinçon (20 450€). Globalement, la situation est nettement plus favorable dans les communes de l'ancienne Communauté de communes du Pays de Mayenne (hormis Placé et Alexain), tandis que les communes de l'ancienne CC du Horps-Lassay présentent des niveaux de revenus nettement plus faibles : le revenu médian par UC y est inférieur à 17 000€ dans toutes les communes, sauf à Lassay-les-Châteaux (18 104€) et Rennes-en-Grenouille (19 348€). Certaines communes apparaissent avec des revenus particulièrement faibles, à l'est de Mayenne Communauté, telles Le Ribay (15 245€), Hardanges (14 406€) et La Chapelle-au-Riboul (15 742€).

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



► **61,5% des ménages éligibles au logement social** ¹

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

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

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

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

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

1 Source : Plan Départemental de l'Habitat (PDH) Mayenne, mai 2015, p. 41

C. BILAN & ENJEUX

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

3. PARC DE LOGEMENT ET DYNAMIQUE DE MARCHÉ

Un Programme Local de l'Habitat (PLH) a été adopté par la Communauté de communes du Pays de Mayenne pour la période 2014-2016. Un nouveau PLH à l'échelle de Mayenne Communauté est en cours d'élaboration.

A. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT

1) Une majorité de résidences principales mais une vacance notable

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

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

Source : INSEE 2013 et 2008

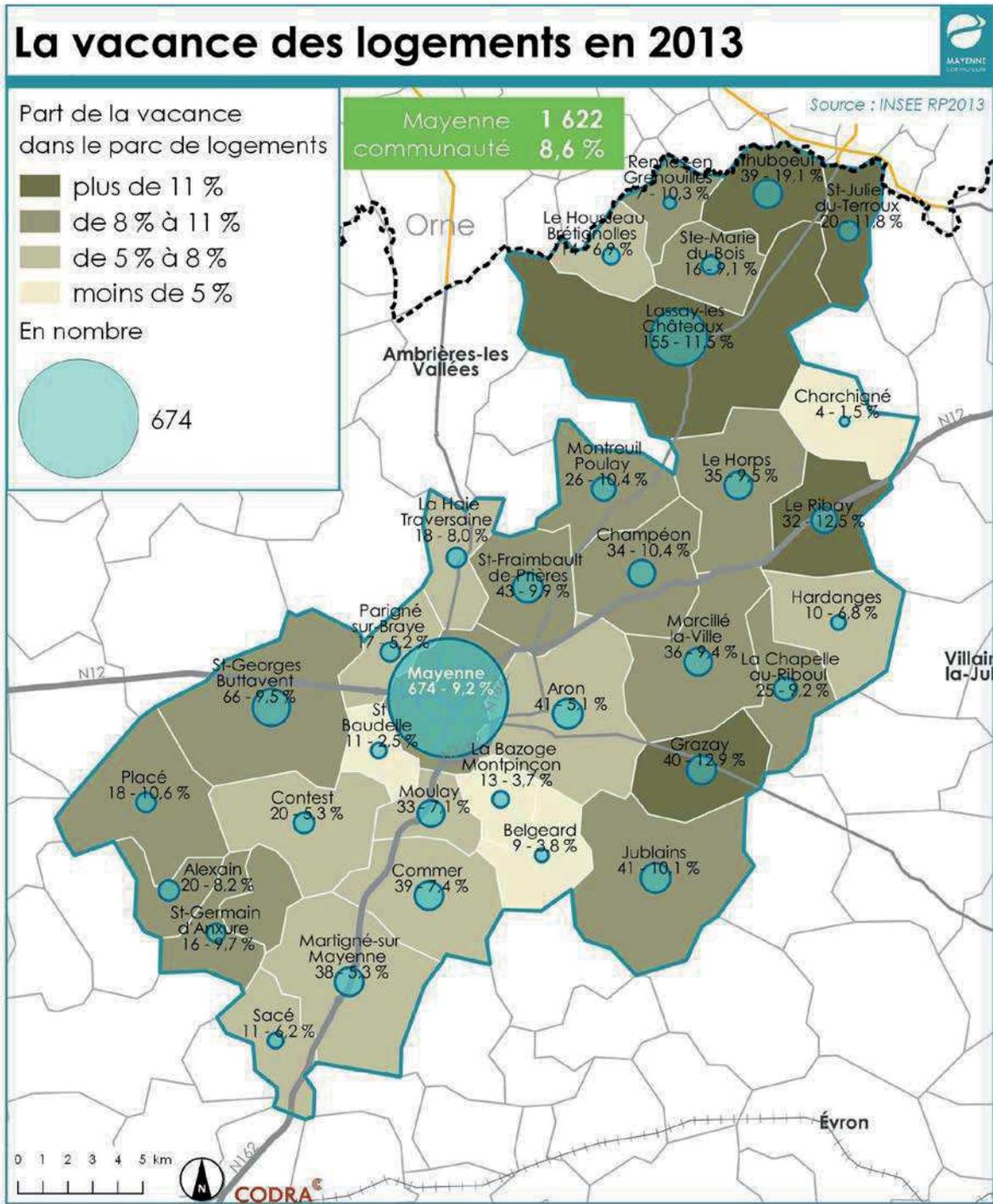
La part de logements vacants est supérieure (8,60%) à la moyenne départementale (8,40%). Le taux de logements vacants est stable depuis 2008 (elle a même plutôt tendance à diminuer très légèrement).

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

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

Il faut noter que le volume de logements vacants identifiés par les fichiers fiscaux FILOCOM est supérieur à celui identifié par l'INSEE (1 622). Ainsi, d'après le Plan Départemental de l'Habitat, en 2011, il y avait 1 348 logements vacants sur l'ancien périmètre de la CC du Pays de Mayenne et 501 logements vacants sur la CC du Horps-Lassay, soit au total 1 849 logements concernés.

La part de résidences secondaires est faible (6,10%) bien que légèrement supérieure à la moyenne départementale (5,30%).

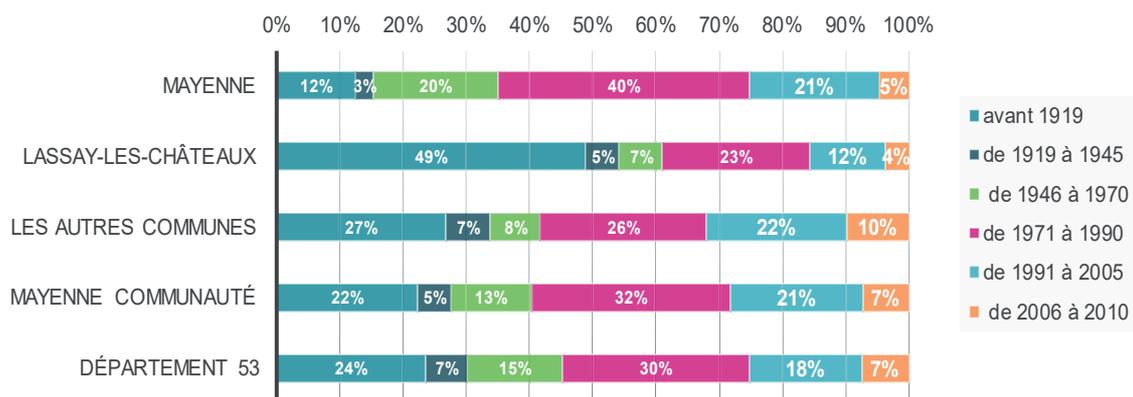


Les résidences secondaires sont très peu nombreuses dans la ville de Mayenne (1,80% des logements) et dans les communes de la première couronne

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

Date de construction des résidences principales

Source : INSEE 2013

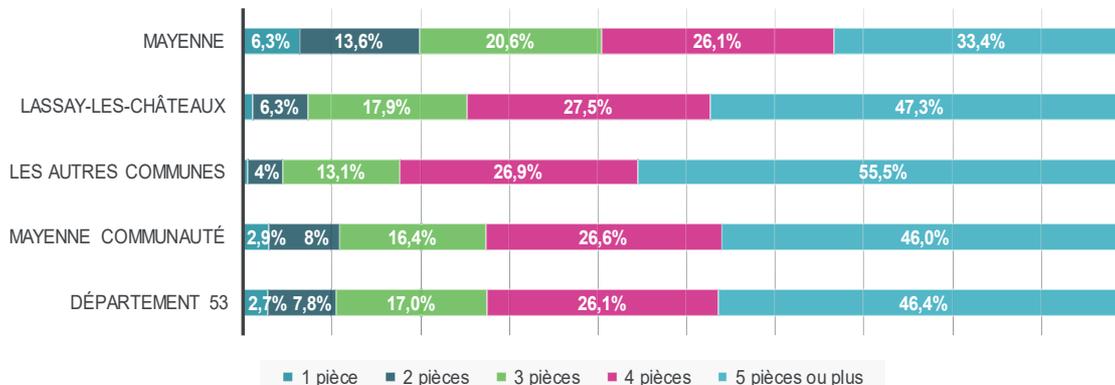


Une part importante du parc de logements est ancienne, avec 40,2% des résidences principales construites avant 1970. Néanmoins, le parc est plus ancien encore à l'échelle du département (45,2% de résidences principales construites avant 1970). 36% du parc de logements des communes périphériques et rurales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

3) De grands logements et une prédominance de l'individuel

Typologie des résidences principales

Source : INSEE 2013



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

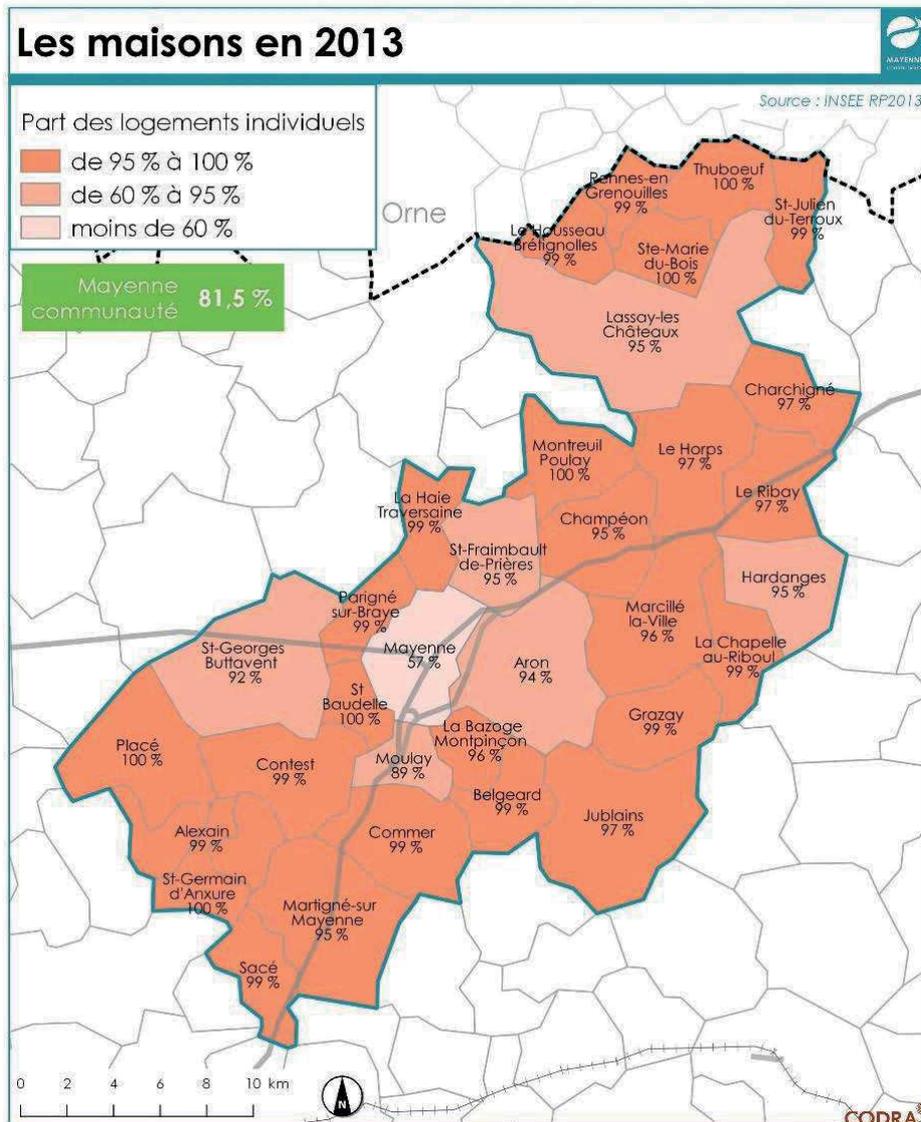
Les logements de petite taille se retrouvent essentiellement dans la ville-centre (6,3% de T1 et 13,6% de T2). Ils sont très peu présents (parfois inexistant) dans les autres communes de l'EPCI (4% de T2). Même à Mayenne, la majorité des résidences principales (59,5%) sont des T4 et plus.

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

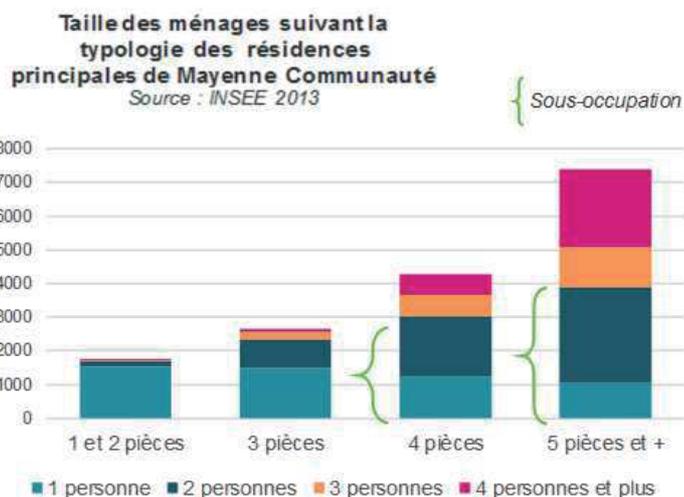
Dans la plupart des communes, l'apport de population nouvelle s'est essentiellement fait par l'installation de ménages dans des maisons individuelles neuves, afin de mieux répondre aux attentes actuelles des familles avec enfants (superficie et nombre de pièces plus importants).

La part des logements individuels est très élevée sur le territoire de Mayenne Communauté (81,5% en 2013), en particulier dans les communes en première couronne de Mayenne et dans les communes rurales (96,5%). Les logements en collectif se trouvent principalement dans la ville-centre, les appartements représentant 42,8% des logements de Mayenne. C'est la

seule commune qui possède moins de 60% de maisons individuelles. Elle comporte quelques ensembles de logements collectifs, correspondant notamment au parc locatif social et pour l'essentiel construits après la Seconde Guerre Mondiale et jusque dans les années 1970.

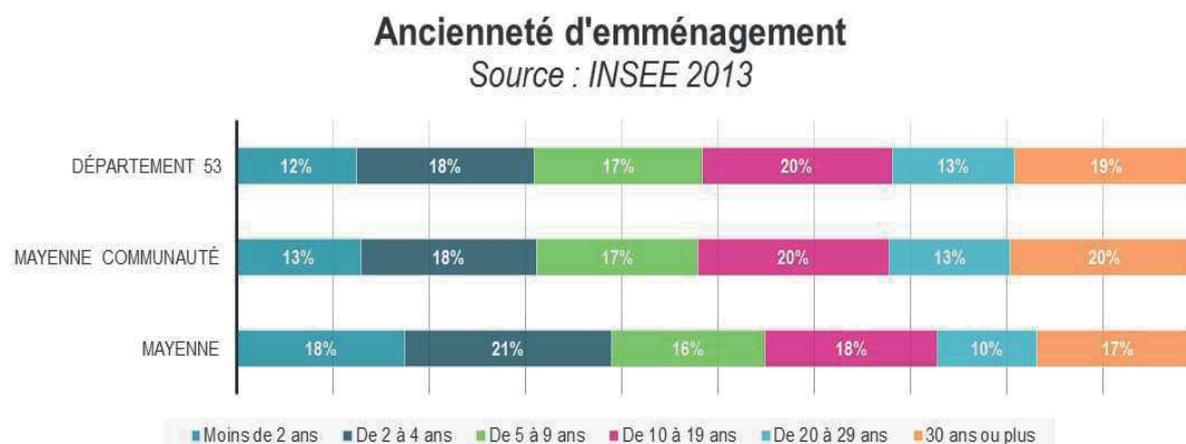


On remarque même une très légère diminution de la part du logement collectif entre 2008 (18,8% des RP) et 2013 (18,5%), y compris dans la ville-centre de Mayenne. Le poids de l'individuel tendrait donc à se renforcer, en laissant peu d'alternative à la maison individuelle sur le territoire, alors même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



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

4) Un emménagement dans le logement plus récent à Mayenne que dans les autres communes



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

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

5) Des propriétaires occupants majoritaires

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

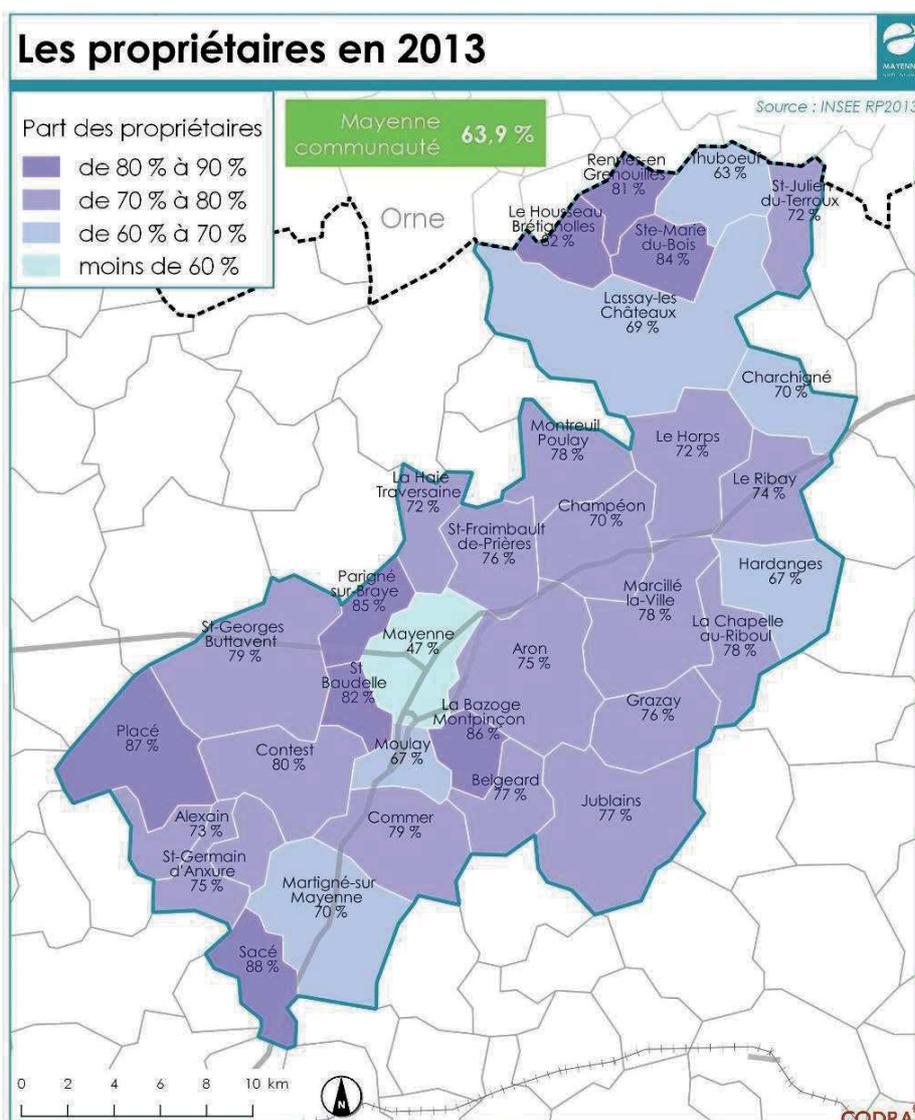
- la ville-centre de Mayenne où le parc est assez mixte (logements individuels/collectifs, petits/grands, en accession/location) ;
- les communes rurales périphériques où le parc est composé en majorité de maisons individuelles en accession, avec peu de logements sociaux et peu de petites typologies, mais malgré tout une part de logements en locatif privé significative dans la couronne périurbaine.

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

6) Près du tiers des ménages propriétaires occupants

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

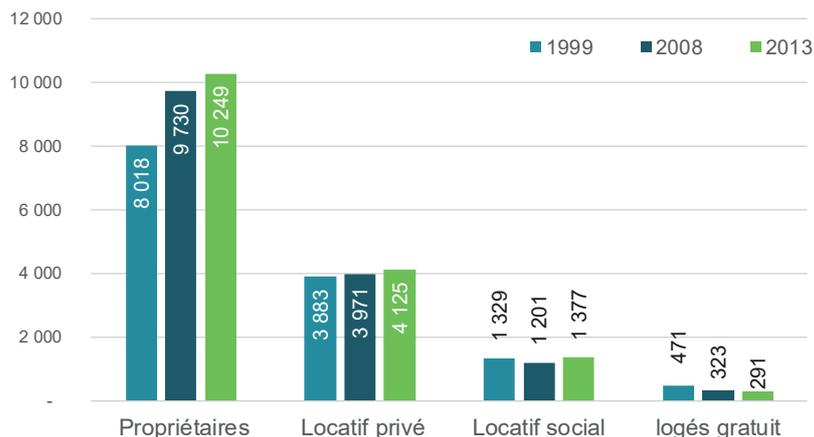
La part des propriétaires occupants progresse sur le territoire de Mayenne Communauté, dans des proportions comparables à la tendance départementale. Ainsi, la proportion de propriétaires occupants est passée de 59% en 1999 à 64% en 2013, soit une augmentation de 5 points, au détriment du locatif, privé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



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

Statut d'occupation des résidences principales depuis 1999

Source : INSEE 2013



7) Une offre locative, essentiellement privée, et concentrée sur la ville de Mayenne

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

Statut d'occupation des résidences principales en 2013

Source : INSEE 2013



Les résidences principales en locatif sont pour les trois quarts en locatif privé. Cette offre s'est peu développée ces dernières années amenant à une diminution de la part du locatif privé (28,3% en 1999 contre 25,7% en 2013).

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

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

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

8) L'offre locative sociale, assurée principalement par les bailleurs à Mayenne et par les communes sur le reste du territoire

La part de logements HLM, importante sur Mayenne (18,3% des résidences principales mayennaises), n'est que de 8,6% à l'échelle de Mayenne Communauté, soit une proportion inférieure à la moyenne départementale (10,7%). De fait, les communes périurbaines et rurales ne possèdent pratiquement pas de logements HLM : ceux-ci représentent seulement 2,0% des résidences principales des autres communes que Mayenne (195 logements).

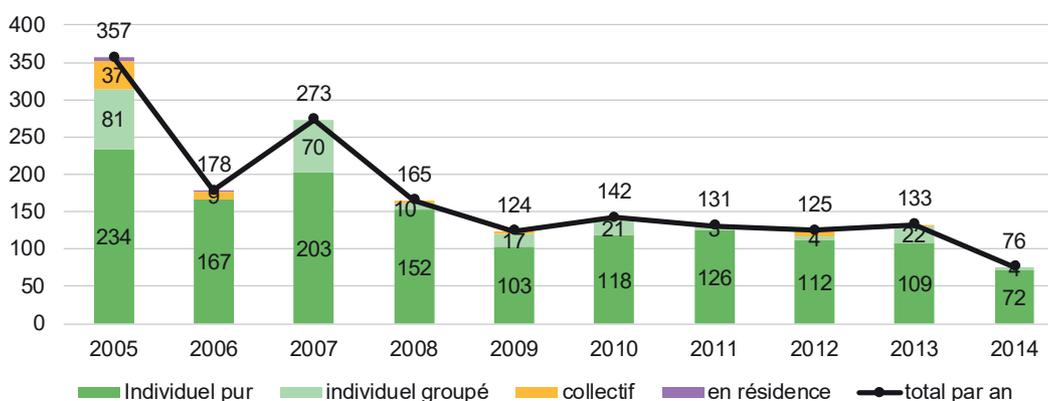
En revanche, les logements conventionnés compensent en partie ce manque : peu nombreux à Mayenne (1,3% des résidences principales), ils sont 378 sur le reste du territoire, soit 4,0% des résidences principales. La majorité d'entre eux (86%) sont communaux. Ainsi, chaque commune dispose au minimum d'un logement locatif social, l'offre communale venant en renfort lorsque les bailleurs sociaux et le secteur privé sont en sous nombre voire absents. Hors Mayenne et Lassay-les-Châteaux, les communes ont la gestion de 65% du parc locatif social.

L'office départemental HLM Mayenne Habitat, principal bailleur sur le territoire avec 1 209 logements en 2015 (sur les 1 408 existants), fait face à une vacance structurelle liée en partie à l'ancienneté du parc, ne répondant plus à la demande. Des opérations importantes de démolition, reconstruction et réhabilitation ont donc été engagées depuis plusieurs années à Mayenne.

B. UNE CONSTRUCTION NEUVE EN BAISSÉ DEPUIS LA FIN DES ANNÉES 2000

1) 175 logements construits par an sur la dernière décennie

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

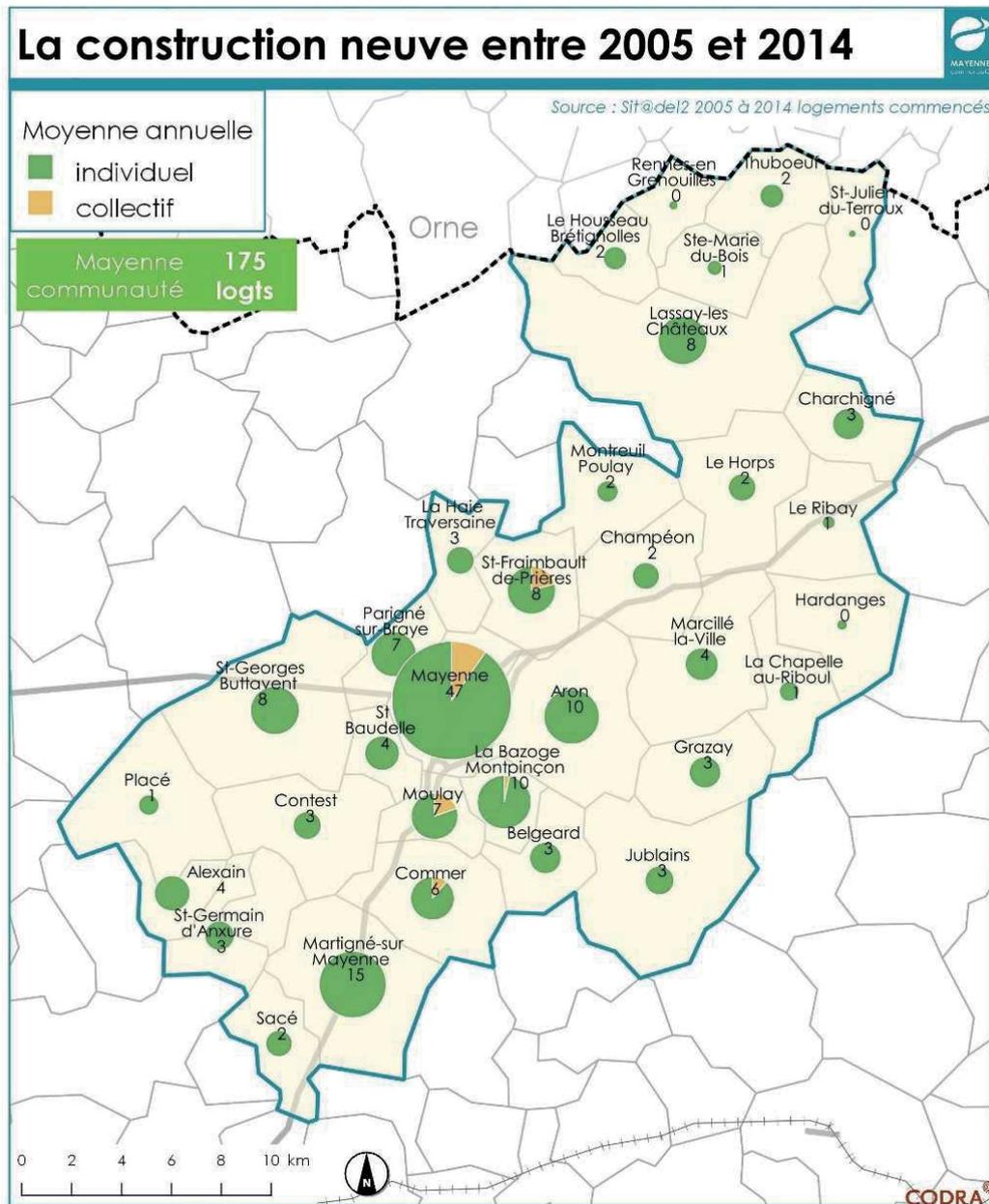


Le rythme de construction a baissé depuis les années 2000, en témoigne le graphique ci-dessus. L'année 2005 apparaît exceptionnelle avec la mise en chantier de 357 logements mais la production des dernières années a considérablement diminué pour atteindre le seuil bas de 76 logements en 2014. 27% des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

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

2) Une majorité de constructions individuelles

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



C. LES REPONSES EN LOGEMENTS A DESTINATION DES PUBLICS SPECIFIQUES

1) Les personnes âgées

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

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

Le nombre de places en EHPAD est suffisant pour les besoins du territoire. En revanche, les alternatives dédiées aux personnes moins dépendantes, comme les résidences autonomie ou le maintien à domicile, ne répondent pas encore

complètement à la demande. Ainsi, les travailleurs sociaux signalent un manque de logements adaptés aux personnes en perte d'autonomie dans le parc social. Près de 30 logements par an en moyenne font l'objet de financements de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) afin d'être aménagés pour un public âgé.

2) Les jeunes

La classe d'âge des 15-30 ans représentent un public spécifique en matière de logement, car leur besoin en logement autonome (dans le cadre des études, d'un stage, d'un emploi ou d'une recherche d'emploi...) peut être difficile à satisfaire du fait de la précarité financière qui touche une part notable de cette population.

A Mayenne, deux acteurs contribuent majoritairement à cette offre :

- L'association « Copainville », qui propose une résidence sociale (60 places à destination des 16-30 ans) et un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (21 places à destination des 18-30 ans).
- L'Association Départementale pour le Logement des Jeunes (ADLJ), qui assure la gestion locative d'une vingtaine de logements, ainsi que des missions d'information, de prévention, d'accompagnement et de montage d'aide financière.

Quelques logements locatifs fléchés vers les apprentis et stagiaires des entreprises locales sont également présents sur certaines communes (Charchigné, Lassay-les-Châteaux, La Chapelle-au-Riboul, Jublains), compensant l'absence d'hébergement spécifique.

Du fait du marché immobilier détendu sur le territoire, l'accès à un logement dans le privé peut se faire de manière relativement aisée. Le manque de ressources reste néanmoins un frein majeur, notamment pour les stagiaires non rémunérés ou les apprentis, avec un risque d'endettement souligné par les acteurs locaux.

3) Les ménages en difficultés sociales

L'offre d'hébergement d'urgence et temporaire, concentré sur Mayenne, se partage entre le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), l'association « Copainville » et l'association Emmaüs :

- 15 logements en Allocation Logement Temporaire (ALT), dont 3 réservés aux femmes victimes de violences ;
- 6 logements d'urgence ;
- Ainsi que des logements en baux glissants de 6 mois renouvelable une fois, mis à disposition du CCAS par Mayenne Habitat, et dont le nombre varie en fonction des besoins.

L'hébergement des personnes d'origine étrangère est principalement assuré par l'association France Terre d'Asile :

- 160 places en Centre d'Accueil et d'Hébergement pour demandeurs d'Asile (CADA) ;
- 5 appartements en Hébergement d'Urgence pour Demandeurs d'Asile (HUDA) ;
- Copainville gère 6 logements pour l'accueil des déboutés du droit d'asile et 2 pour l'accueil des primo arrivants.

Ce parc de logements et d'hébergements semblent suffire aux besoins rencontrés sur le territoire de Mayenne Communauté.

4) Les gens du voyage

La commune de Mayenne comporte une aire d'accueil des gens du voyage de 26 places, permettant d'accueillir jusqu'à 52 caravanes, entièrement équipée et ouverte toute l'année. Le taux d'occupation, variable mais en moyenne de 70% en 2016, traduit une offre adaptée à l'ampleur des besoins. Ainsi, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV), révisé en 2016, ne demande pas la création de nouvelles places.

Sur le territoire de Mayenne communauté, se trouvent également :

- 8 logements locatifs sociaux adaptés (PLAI), destinés à des occupants de l'aire d'accueil s'étant sédentarisés, ouverts à l'acquisition par leurs locataires ;
- Une vingtaine de terrains familiaux privés.

D. BILAN & ENJEUX

Atouts / Opportunités	Points de fragilité
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une partie sud du territoire à forte attractivité résidentielle. ✓ Une mobilisation des communes, pour produire des logements à loyer modéré/maîtrisé. ✓ Présence de potentiels de fonciers « libres » ou mutables (ex site de l'ancien hôpital à Mayenne) dans les enveloppes urbanisées des villes, bourgs et certains hameaux. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Un parc de logement et des efforts de production de logements encore peu diversifiés pour répondre aux besoins variés des parcours résidentiels ✓ Problème de revente des maisons : <ul style="list-style-type: none"> - avec rez-de-chaussée surélevé, - en bordure de voie à fort trafic routier - sur de très petits terrains en cœur de bourgs (sans espaces extérieur) - de lotissements des années 50 à 80...
Enjeux liés au logement	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Donner la priorité à la dynamique urbaine des bourgs et centres-villes, avant le développement périphérique par lotissement : reconquérir les centres <ul style="list-style-type: none"> ○ ... avec des parfois des difficultés de mobilisation (succession, absence de volonté de vendre, prix de ventes surestimés, propriétaire injoignable...) ○ Pertinents pour y diversifier une offre de logements par rapport au produit classique et « banal » du lotissement ➤ Faciliter la réhabilitation thermique du bâti existant (logements, équipements) : maîtrise des dépenses énergétiques ➤ Inciter la construction de bâtiments passifs et à énergie positive (Territoire à énergie positive pour la croissance verte) ➤ Encadrer le devenir du logement des agriculteurs à leur départ en retraite : permettre l'accueil de nouveaux habitants, favorable à leur entretien. Et en tenant compte des contraintes générées sur le fonctionnement de l'exploitation agricole (cohabitation avec « néo-ruraux », recul imposé pour les bâtiments d'élevage, ...) ➤ Problème des logements « abandonnés » (par des anglais, et au nord notamment) : Outils de veille, observatoire, recherches pour mobiliser les propriétaires vers la remise sur le marché de ces logements ... ➤ Mobiliser les bailleurs sociaux pour développer le parc locatif, notamment par réhabilitation. ➤ Prendre en compte les demandes de logement locatif / locatifs social dans certaines communes (notamment près de Mayenne ?) 	

4. EQUIPEMENTS DU TERRITOIRE

A. EQUIPEMENTS PUBLICS ADMINISTRATIFS

1) Les équipements publics supérieurs

La ville de Mayenne possède la plupart des services publics majeurs :

- sous-préfecture,
- centre des impôts et trésorerie,
- bureaux de poste,
- commissariat de police et brigade de gendarmerie,
- crèche collective et familiale,
- centre sociaux (CAF, Pôle Emploi, etc),
- foyer de jeunes travailleurs, etc.

Une Maison de services au public (MSAP) a également été mise en place à Lassay-les-Châteaux en février 2014. Elle fait office de point relais de services publics pour les communes dont les communes ne sont pas à proximité. Elle gère les demandes relatives aux démarches administratives et organise des permanences pour la CAF, MSA, Pôle Emploi, etc.

2) Les centres postaux

Parmi les autres communes de Mayenne Communauté, plusieurs d'entre elles possèdent un bureau de poste (Martigné-sur-Mayenne, Lassay-les-Châteaux, Champéon, Alexain) ou une agence postale (St-George-Buttavent, St-Fraimbault-de-Prières, Jublains, le Ribay, Commer).

3) Les postes de sécurité

Un centre de secours est implanté à Mayenne (centre principal) et à Lassay-les-Châteaux. A l'ouest du territoire, la commune de Saint-Georges-Buttavent est regroupée avec Oisseau et Châtillon-sur-Colmont (hors Mayenne Communauté) pour disposer d'un centre d'intervention.

B. EQUIPEMENTS SCOLAIRES

1) L'éducation au premier degré

La plupart des communes possèdent une école primaire ou maternelle à l'exception de Rennes-en-Grenouilles, Sainte-Marie-du-Bois, Saint-Julien-du-Terroux, au nord du territoire qui se joignent à Lassay-les-Châteaux ou Le-Housseau-Brétignolles. De même pour la commune d'Hardanges, à l'est, qui se rapproche de La-Chapelle-au-Riboul ou d'autres communes situées hors Mayenne-Communauté ainsi que Parigné-sur-Braye à l'ouest.

D'autre part, des regroupements pédagogiques intercommunaux sont en place depuis 2015 pour les bourgs de Jublains et d'Alexain.

Concernant la commune de Mayenne, elle possède huit écoles maternelles dont trois privées et sept écoles élémentaires dont trois privées.

En 2016, certains bourgs ressentent des difficultés au maintien de leur école, notamment Charchigné, Le Ribay, Montreuil-Poulay, Alexain, Commer ou Le Housseau-Brétignolles qui subissent une perte d'effectifs dans leurs classes. Pour l'ensemble de ces communes, la conservation d'une école est un enjeu de taille pour garantir le développement et/ou le maintien de leur population. En effet, les nouveaux habitants s'assurent, en général, d'avoir une école dans leur commune de résidence avant de s'installer.

Concernant les communes de Lassay-les-Châteaux, Martigné-sur-Mayenne ou Saint-Germain d'Anxure leurs effectifs sont stables.

Pour la plupart, ces fluctuations au sein des écoles sont le reflet des évolutions démographiques en cours. Certains projets sont en cours sur le territoire à l'image de la construction d'une cantine sur la commune de Commer.

2) L'éducation au second degré

Par la suite, les élèves étudient principalement dans un des quatre collèges de Mayenne : le collège Sévigné et le collège Jules Ferry (publics) ainsi que le collège Don Bosco Ermitage de (section européenne ou de langue orientale) et Don Bosco Jouvence (privés).

Le nord de Mayenne Communauté est davantage orienté vers le collège Victor Hugo (public) à Lassay-les-Châteaux qui comptabilise environ 220 élèves.

Par ailleurs, la ville de Mayenne regroupe l'ensemble des lycées du territoire :

- Lycée professionnel : Lycée des métiers Léonard de Vinci (CAP Carrosserie - option réparation, Bac professionnel - Maintenance véhicule auto, technicien en chaudronnerie, conducteur transport routier marchandise, accompagnement soins et services à la personne, tertiaire, artisanat et métiers d'art, industrie graphique et BTS Communication et industrie graphique) ;
- Lycée général et technologique Lavoisier (BTS management des unités commerciales) ;
- Lycée technologique et agricole privé Rochefeuille (BTSA analyse, conduite et stratégie de l'entreprise agricole) ;
- Lycée général et professionnel privé Don Bosco (LV3 – japonais, CAP Petite Enfance, Vente et Commerce, Bac professionnel, Accueil, commerce, vente, gestion/administration, transport).

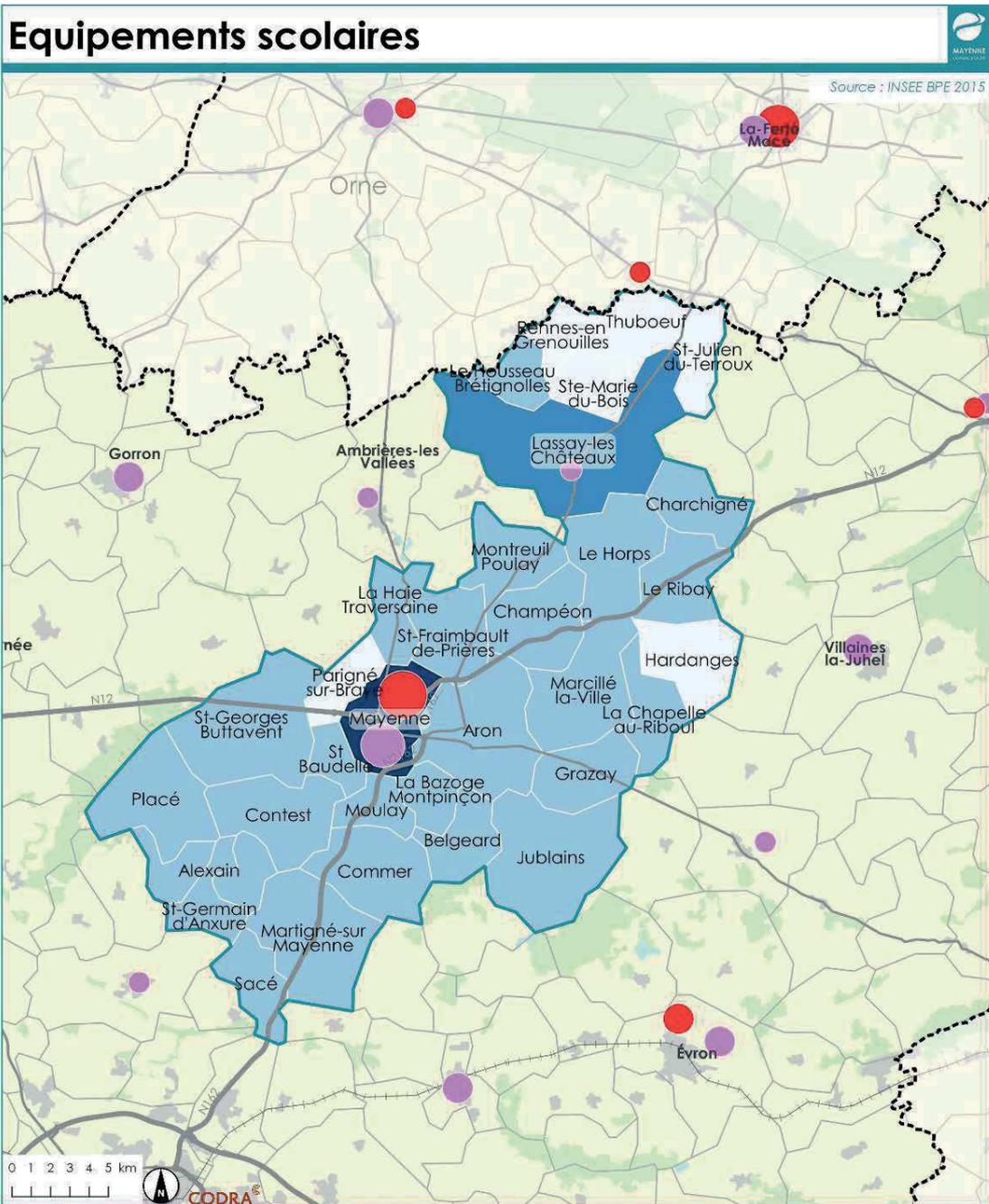
En complément des formations supérieures citées précédemment, Mayenne Communauté dispose également d'un Institut de Formation aux Soins Infirmiers (IFSI) et d'un Institut de Formation d'Aides-Soignants (IFAS), tous deux situés à Mayenne.

	effectifs		évolution	
	2003	2015	en nombre	%
collèges	1481	1679	198	11,8
dont publics	941	1168	227	19,4
dont privés	540	511	-29	-5,7
lycées	2213	2161	-52	-2,4
dont publics	1243	1241	-2	-0,2
dont privés	970	920	-50	-5,4

Effectifs des collèges et lycées de Mayenne Communauté

Entre 2003 et 2015, des évolutions concernant les effectifs des collèges et lycées sont à noter :

- Les collèges privés sont en décroissance avec -29 élèves sur la période étudiée.
- Les collèges publics sont quant à eux en croissance à 19,4%
- L'ensemble des lycées, privés ou publics ont subi une perte d'élèves essentiellement marquée dans le secteur privé.



C. EQUIPEMENTS D'ACCUEIL ET DE SOINS

Le Contrat Local de Santé a défini six grandes orientations en matière de politique de santé publique :

- Assurer l'accès à la santé sur le territoire
- Assurer une prise en charge adaptée aux besoins des personnes âgées et des personnes handicapées vieillissantes
- Travailler la coordination entre les acteurs de la santé mentale
- Améliorer la santé au travail sur le territoire
- Développer des actions de prévention coordonnées et adaptées au public considéré
- Développer, approfondir et mettre en œuvre le Contrat Local de Santé

1) L'accueil de la petite enfance

La ville de Mayenne dispose de plusieurs centres d'accueil :

- Une micro-crèche
- Une crèche collective
- Une crèche familiale
- Une halte-garderie
- 3 lieux d'accueil enfants-parents

D'autre part, sur l'ensemble du territoire de Mayenne Communauté un réseau conséquent de 300 assistantes maternelles est présent. Seuls les bourgs au nord, de Rennes-en-Grenouilles et Ste-Marie-du-Bois ainsi qu'à l'est dont Hardanges et Grazay en sont dépourvus.

Les Maisons d'Assistants Maternelles, en 2016, sont implantées dans 8 communes : Alexain, Charchigné, Grazay, Martigné-sur-Mayenne, Mayenne, Montreuil-Poulay, St-Fraimbault-de-Prières et Le Horps.

2) L'accueil des personnes âgées

La population des 80 ans ou plus a fortement augmenté à partir de 1999. A l'échelle du département, ce nombre a presque doublé en une quinzaine d'années et cette évolution est attendue jusqu'en 2030². La question de l'accueil des personnes âgées à Mayenne Communauté est donc centrale.

Le territoire recense 9 EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) dont quatre à Mayenne et deux à Lassay-les-Châteaux (public et privé pour 170 résidents). Une structure est également présente à Martigné-sur-Mayenne (77 places), St-Fraimbault-de-Prières (46 places) et à Alexain (49 places).

De plus, le Centre Hospitalier Nord Mayenne dispose de 122 lits d'EHPAD répartis dans trois structures : Paul Lintier, l'Eau Vive et Carpe Diem. Aujourd'hui, ces équipements sont jugés « vieillissants, vétustes et inadaptés » par l'étude « Bien Vieillir » menée dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Mayenne en 2015.

Par ailleurs, des formules d'accueil de jour sont parallèlement développées et certaines communes proposent un certain nombre de services de maintien à domicile et de loisirs (livraison de repas, ADMR-Aide à Domicile en Milieu Rural, CCAS, etc.).

Deux Foyers Logements se sont également implantés à Mayenne Communauté, sur les communes de Mayenne et Le Horps.

L'étude « Bien Vieillir » met notamment en avant la pluralité d'acteurs présents sur le territoire pour la prise en charge des personnes âgées. Une auto-organisation est également visible de leur part, souvent avec l'aide de la collectivité jusqu'au moment où arrivent les problèmes de santé et d'autonomie. De fait, les services qui garantissent le maintien à domicile sont remarquables sur le territoire mais certaines limites y sont soulevées : le prix et la formation, les conditions de travail pour le personnel.

3) Les équipements sanitaires

La commune de Mayenne possède des équipements de santé important : le Centre Hospitalier Nord Mayenne (CHNM), le Centre Médico Psychologique pour enfants et adolescents, le Centre Médico Scolaire, le SAMSAH (Service médico-social pour adulte handicapés) et l'EPSMS (Etablissement public social et médicosocial).

Le CHNM couvre le nord du département, et regroupe 1100 professionnels dont 70 médecins en privilégiant essentiellement la médecine et la chirurgie.

L'offre de soins est composée de divers services : urgences, gynécologie-obstétrique, chirurgie viscérale, de spécialités, orthopédique et ambulatoire, médecine polyvalente et gériatrie, médecine cardiologique, pneumologique, gastroentérologique, psychiatrie adulte.

Par ailleurs, il partage certaines de ses missions avec les hôpitaux locaux de Villaines-la-Juhel et d'Ernée, situés hors Mayenne-Communauté.

Pour les soins plus spécifiques, les habitants du territoire se rendent également dans les hôpitaux de Laval.

Concernant l'ensemble du territoire, l'offre d'équipements et de professionnels de santé est disparate :

- Les villes de Mayenne et Lassay-les-Châteaux sont bien équipées avec au moins cinq professionnels exerçant dans chacune d'entre elles.
- Les villes de première couronne de Mayenne possèdent en général entre un et trois professionnels de santé, à l'exception de La-Bazoge-Montpinçon, Parigné-sur-Braye et La-Haie-Traversaine.
- Au sud, Martigné-sur-Mayenne est dotée d'au moins trois professionnels tandis qu'à l'est, Jublains et La-Chapelle-au-Riboul en possèdent entre un et deux.

Au total, 22 communes du territoire sont dépourvues d'équipements ou de professionnels. La mise en réseau de l'offre existante doit donc être importante pour garantir le maintien des personnes âgées notamment, dans ces communes.

4) Le futur pôle santé pluridisciplinaire

La construction d'un pôle santé regroupant médecins libéraux, infirmiers et spécialistes a débutée en novembre 2016. Ce projet est mené par l'association des professionnels de santé libéraux et soutenu par Mayenne Communauté.

Son objectif est de faciliter le maintien des cabinets de médecins, de réduire l'isolement des cabinets dans les bourgs et d'encourager les jeunes médecins à venir s'y installer ainsi que les spécialistes.

Ce projet vient donc répondre à l'absence de spécialistes et le départ de médecins des communes rurales dans le but de pérenniser les emplois en matière de santé.

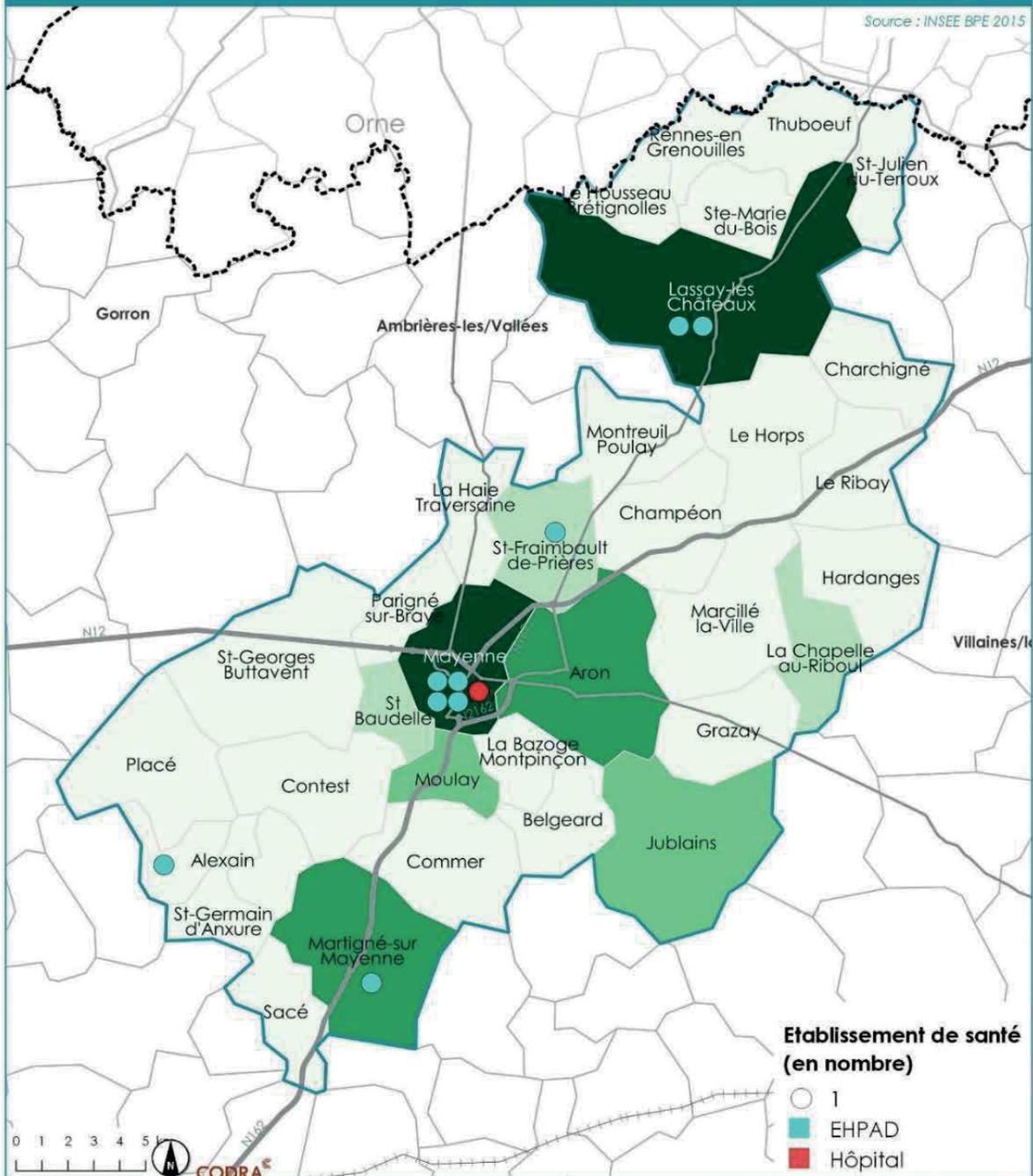


Futur bâtiment du pôle santé (source : www.mayenne-communauté.net)

Equipements et professionnels de santé



Source : INSEE BPE 2015



présence d'équipements et professionnels sur la commune

- au moins 5 professionnels : médecin omnipraticien, infirmier, kiné; pharmacie, dentiste
- au moins 3 professionnels (y.c. médecin omnipraticien)
- au moins 2 (y.c. médecin omnipraticien)
- au moins 1 médecin omnipraticien ou 1 pharmacie
- aucun

D. EQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET DE LOISIRS

1) Les équipements culturels

La ville de Mayenne propose des équipements culturels couvrant la plupart des besoins des communes de Mayenne Communauté : des centres de loisirs, le pôle culturel le Grand Nord qui concentre les services de la médiathèque, le cybercentre et le conservatoire. La commune est aussi équipée d'un cinéma intercommunal (de 340 places), un parc des expositions, un théâtre (de 250 places), un centre culturel nommé Le Kiosque.

Compétente en termes d'animation culturelle, Mayenne Communauté met en place un réseau de bibliothèque, comprenant bibliothèque relais et point lecture dans plusieurs communes. De même, une ludothèque itinérante est présente sur le territoire et s'appuie sur un réseau de 49 structures (école, centre de loisirs, etc.) ainsi qu'avec les bibliothèques communales (Sacé, Jublains, St-Baudelle, Aron, Charchigné).

D'autre part, certaines communes se détachent du reste du territoire :

- La commune de Lassay-les-Châteaux dispose d'une médiathèque et d'une école de musique et de danse (rattachée au conservatoire de Mayenne) ;
- La commune de Jublains détient un centre d'artisanat d'art et deux musées liés à son site gallo-romain (musée municipal et musée archéologique départemental).

► Les projets

A Charchigné, la commune prévoit la rénovation et l'agrandissement de la salle de loisirs. De plus, la commune de Le Ribay souhaite relocaliser la Mairie pour la relier à l'école et créer une salle de motricité ainsi qu'une bibliothèque.

Il est également important de rappeler le caractère exemplaire, non seulement du maintien mais aussi du développement, du cinéma du centre-ville de Mayenne qui est passé en quelques années de 25 000 à 70 000 entrées et pourra espérer, avec l'ouverture d'une troisième salle, un volume atteignable de 100 000 entrées/an.

2) Les équipements sportifs et de loisirs

Mayenne Communauté est, dans l'ensemble, un territoire dynamique et sportif et recense 29 disciplines sportives regroupant 5000 licenciés.

La commune de Mayenne concentre les équipements les plus conséquents :

- Un parc municipal des sports à l'entrée de ville est (plusieurs terrains de football, salle de sports, etc.) ;
- Un complexe de loisirs ;
- Plusieurs salles de sport (tennis, tennis de table, tir à l'arc, stand de tir, etc.) ;
- Une piscine couverte ;
- Un boulodrome couvert, piste de roller-skate, base de canoë-kayak, vélodrome, etc.

La ville de Lassay-les-Châteaux dispose également d'équipements importants : une piscine, trois boulodromes, deux courts de tennis, un équipement d'athlétisme, un plateau EPS, deux salles multisports, trois terrains de grands jeux.

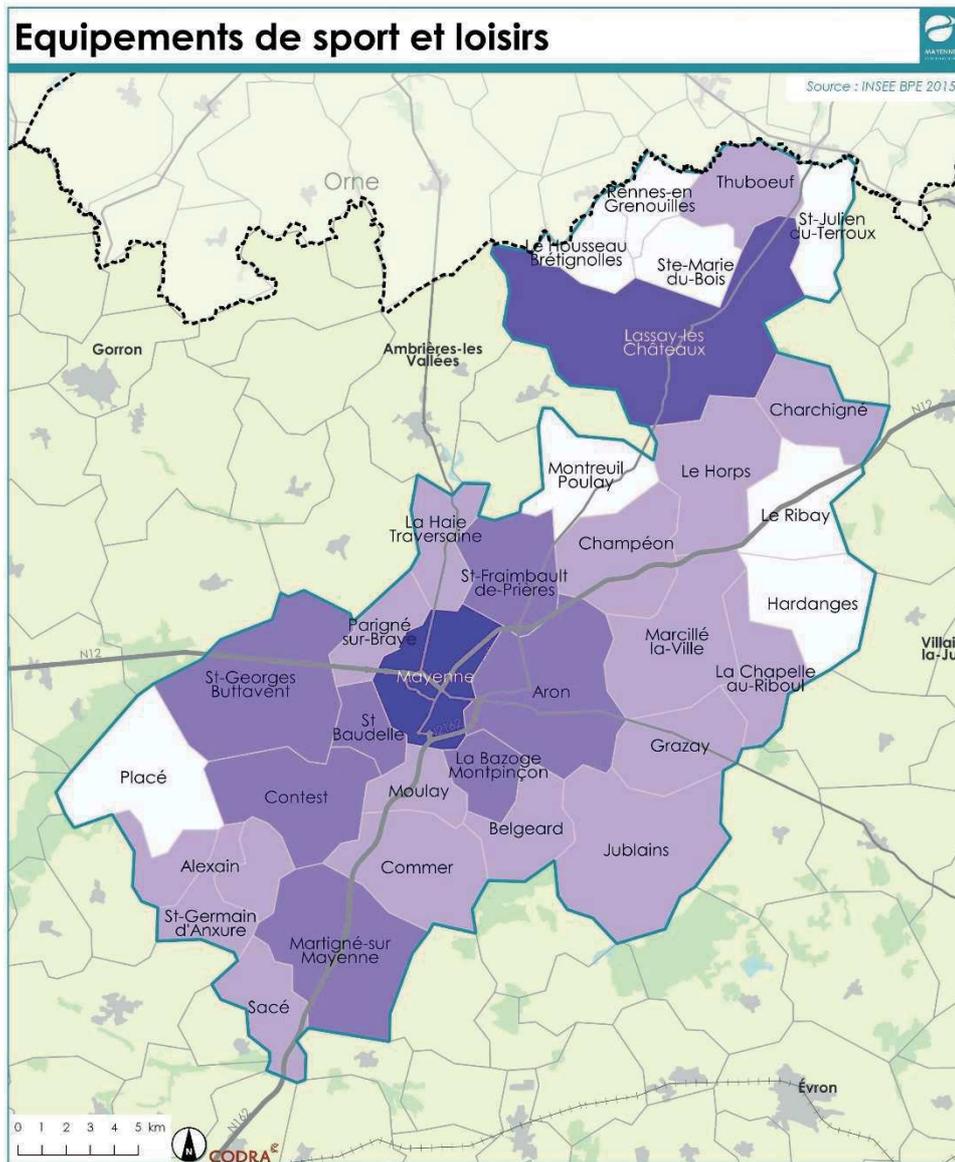
Les autres communes du territoire, notamment celles dans l'agglomération de Mayenne ainsi que Martigné-sur-Mayenne ont une part satisfaisante d'équipements avec au moins cinq structures de proximité.

Les huit communes ne disposant que d'un ou aucun équipement sont essentiellement situées sur les franges nord (Le-Housseau-Brétignolles, rennes-en-Grenouilles, Ste-Marie-du-Bois, St-Julien-du-Terroux) et est du territoire (Hardanges, Le Ribay).

Le territoire de la commune de la Haie-Traversaine comprend également une base départementale de voile sur le Lac de Haute Mayenne. Une étude est actuellement en cours pour étudier le devenir de ce site que le Conseil Départemental a récemment décidé de ne plus porter financièrement.

► Les projets

L'offre d'équipements sportifs sera complétée en 2017 par un centre aquatique, d'une emprise de 16 000 m², sur la commune de Mayenne. Il comportera un bassin sportif, un bassin polyvalent ainsi qu'une pataugeoire et un espace ludique en extérieur.



présence d'équipement sur la commune

- plus de 10 équipements de proximité et 5 équipements intermédiaires
- au moins 5 équipements de proximité et 1 équipement intermédiaire
- au moins 5 équipements de proximité
- 2 à 4 équipements de proximité
- aucun ou 1 seul équipement

*Proximité : boulo-drome, tennis, salle ou terrain multisports, salle de sport spécialisée, terrain de grands jeux
intermédiaire : bassin de natation, athlétisme, roller, skate, vélo bicross ou freestyle*

E. EQUIPEMENTS DE TELECOMMUNICATION

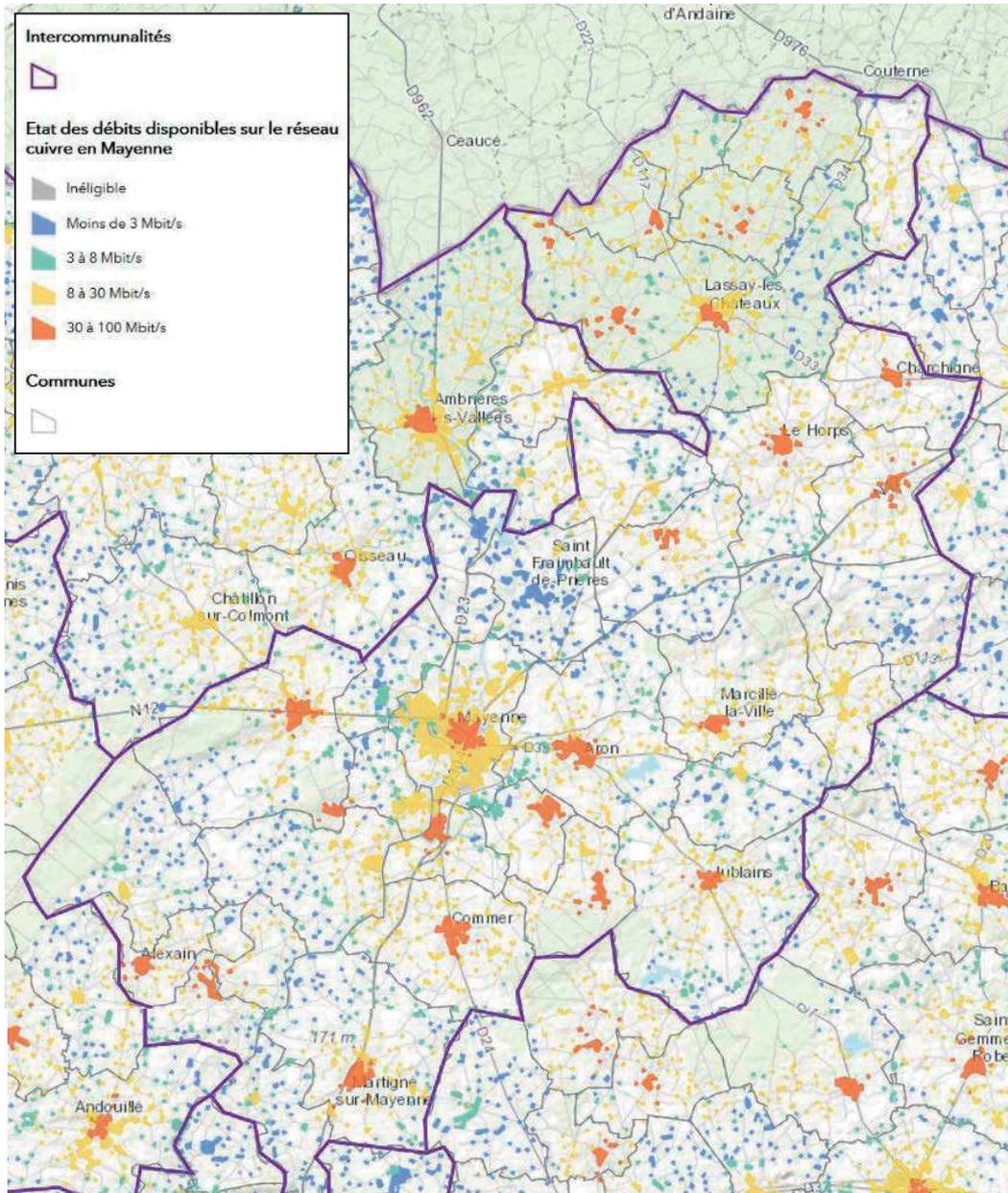
1) Téléphonie mobile

L'adduction téléphonique à Mayenne Communauté est globalement de bonne qualité mais quelques zones isolées en milieu rural ne bénéficient pas encore d'une bonne réception. Quelques zones blanches sont encore relevées dans plusieurs communes : Le Ribay, Placé, Rennes-en-Grenouilles, Ste-Marie-du-Bois, St-Julien-du-Terroux, Thuboeuf, etc. Depuis 2004, le Conseil Départemental est le maître d'ouvrage sur le territoire concernant un plan de désenclavement numérique. Dans ce programme de résorption des zones blanches, l'Etat est intervenu par le biais de participation financière. D'autre part, depuis avril 2016, le département s'est engagé dans une campagne de mesures de la couverture en téléphonie mobile (2G et 3G) couverture en partenariat avec les opérateurs de téléphonie mobile.

2) Internet

Afin d'accompagner l'évolution technologique, le Conseil Départemental s'est également engagé en 2008, dans un programme pluriannuel d'équipements et de déploiement du haut débit. Il souhaite ainsi garantir à tous les foyers mayennais un accès à l'internet Haut Débit. Cependant, plusieurs communes du territoire énoncent des problèmes relatifs à cet accès : au nord pour Rennes-en-Grenouille, Ste-Marie-du-Bois, St-Julien-du-Terroux et Thuboeuf ; dans l'agglomération de Mayenne pour St-Fraimbault-de-Prières, La Haie Traversaine ; au sud pour Placé, Sacé et Contest ainsi qu'à l'est pour Hardanges.

D'autres villages bénéficient du Haut Débit au centre-bourg mais se dilue ensuite dans le reste de la commune : Charchigné, Hardanges, Lassay-les-Châteaux, Martigné-sur-Mayenne, Sacé.



Aujourd'hui, la perspective s'oriente pour le Très Haut Débit (THD) avec la mise en place d'un Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN) pour la période 2011-2016.

L'objectif est donc de permettre aux particuliers et aux entreprises d'accéder aux services liés aux technologies Très Haut Débit. D'ici à 2016 le raccordement à la fibre optique se fera dans certaines zones cibles (zones d'activités, établissements de santé, collèges), ainsi que l'extension des réseaux de fibre optique (FTTH) de la ville de Mayenne.

Ainsi de nombreuses communes sont en attente de la fibre optique ou de la finalisation des installations telles que Charchigné, St-Germain-d'Anxure ou Thuboeuf et Alexain.

F. BILAN & ENJEUX

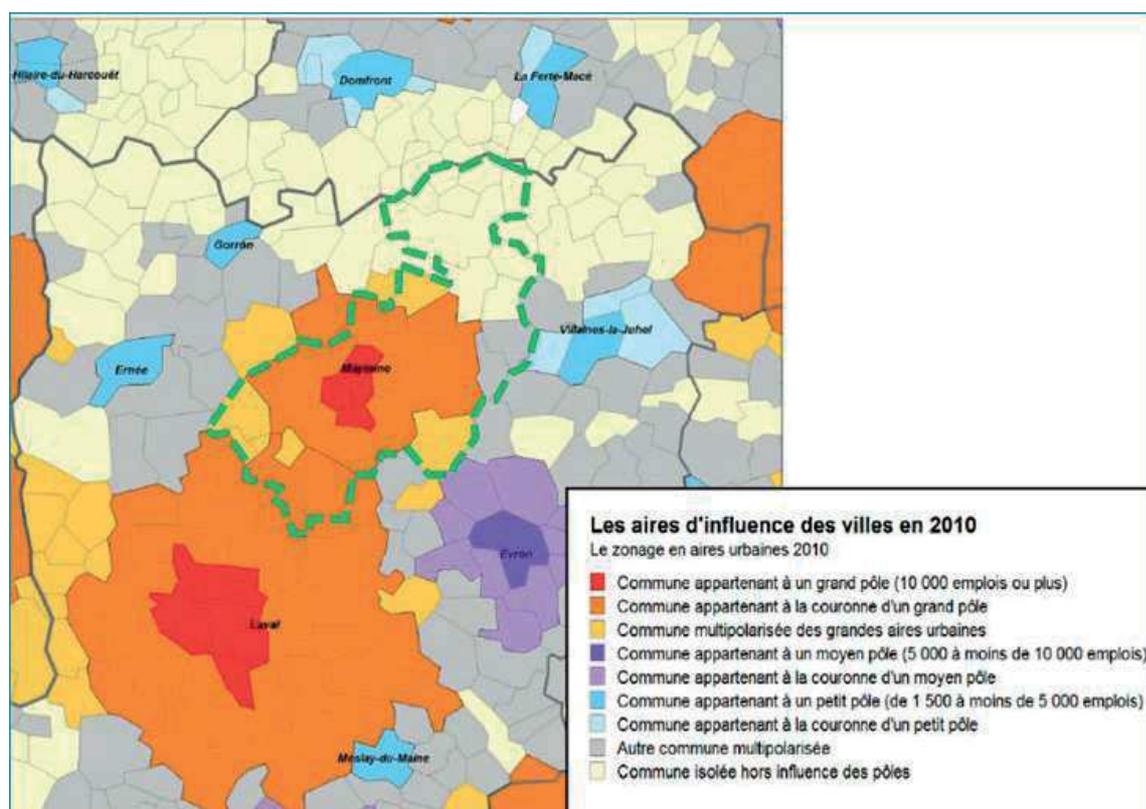
Atouts / Opportunités	Points de fragilité
<ul style="list-style-type: none"> ✓ La majorité des communes assurent un service public minimum, notamment scolaire. ✓ La part d'équipements sportifs et de loisirs est satisfaisante et vient se renforcer en 2017 avec un centre nautique à Mayenne. ✓ Présence du Centre Hospitalier Nord Mayenne (de rang départemental et au-delà). ✓ Futur pôle santé et de mise en réseau des professionnels de la santé : traduisent la recherche de cohérence et la qualité de l'offre, avec un souci économique en toile de fond. ✓ Les services et équipements sont principalement concentrés sur les villes de Mayenne et Lassay-les-Châteaux dans une moindre mesure, plus faciles à desservir. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Plusieurs communes sur les franges nord et est du territoire sont très peu équipées. ✓ Une offre d'équipements et de professionnels de santé très inégale sur le territoire ✓ 60% des communes du territoire sans équipement ni professionnels : problématique pour les bourgs éloignés de Mayenne, Lassay-les-Châteaux. ✓ Les EHPAD, parfois considérés comme « vétustes et vieillissants », sont considérés comme peu attractifs par les habitants (selon étude « Bien Vieillir » de 2015)
Enjeux liés aux équipements	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Maintenir les écoles dans les bourgs pour appuyer l'objectif de maintien / développement de la population et d'animation des communes rurales. ➤ Développer des espaces publics, équipements, services... qui favorisent le lien social, intergénérationnel. ➤ Préparer le territoire au vieillissement et à la longévité croissante de la population : garantir l'accueil et le soin des personnes âgées (cf. étude « Bien vieillir à Mayenne Communauté ») : <ul style="list-style-type: none"> ○ Diversifier les offres de logements et d'hébergements : requalifier l'offre des EHPAD, adapter et développer les Foyers Logements, les « résidences autonomie », au plus près du cadre de vie habituel... ○ Développer les services pour le maintien à domicile et contribuer ainsi à la mixité intergénérationnelle dans les bourgs et au soutien du commerce local (portages repas, co-voiturage, mobilisation sur les aides d'adaptation des logements, etc...) ➤ Poursuivre les démarches en faveur de l'installation de la fibre optique : droit à l'information et la communication, développement de l'emploi individuel (télétravail) et du tissu économique des entreprises... ➤ Améliorer l'accès à l'offre de santé dans les communes du nord du territoire, en tenant compte de l'évolution de la médecine en milieu rural (regroupements de médecins, permanences dans les communes, devenir des pharmacies...) ➤ Développer les réflexions et échanges entre communes pour évaluer au mieux les possibilités de mutualisation, partages, mises en réseau pour améliorer l'offre tout en maîtrisant les coûts (d'investissement, mises aux normes et fonctionnement, ➤ Développer des espaces publics, équipements, services... qui favorisent le lien social, intergénérationnel. ➤ Poursuivre la réflexion sur le CIAS (Centre intercommunal d'Action Sociale) pour favoriser l'accès aux services sociaux dans les petites communes. ➤ Faire un état des lieux des associations existantes pour favoriser l'emploi partagé, les coopératives d'emplois (répondre à la baisse du bénévolat). 	

5. DYNAMIQUES ECONOMIQUES A L'ŒUVRE

A. INFLUENCE DES POLES D'EMPLOIS

À partir du recensement de 2008, l'INSEE a proposé une cartographie des pôles d'emplois, c'est-à-dire des communes ou groupes de communes présentant une concentration d'emplois sensiblement plus forte que les territoires avoisinants. Elle associe à chacun d'eux une aire d'influence, qui correspond aux communes alentours dont une grande partie des actifs (au moins 40%) travaillent au sein de ce pôle.

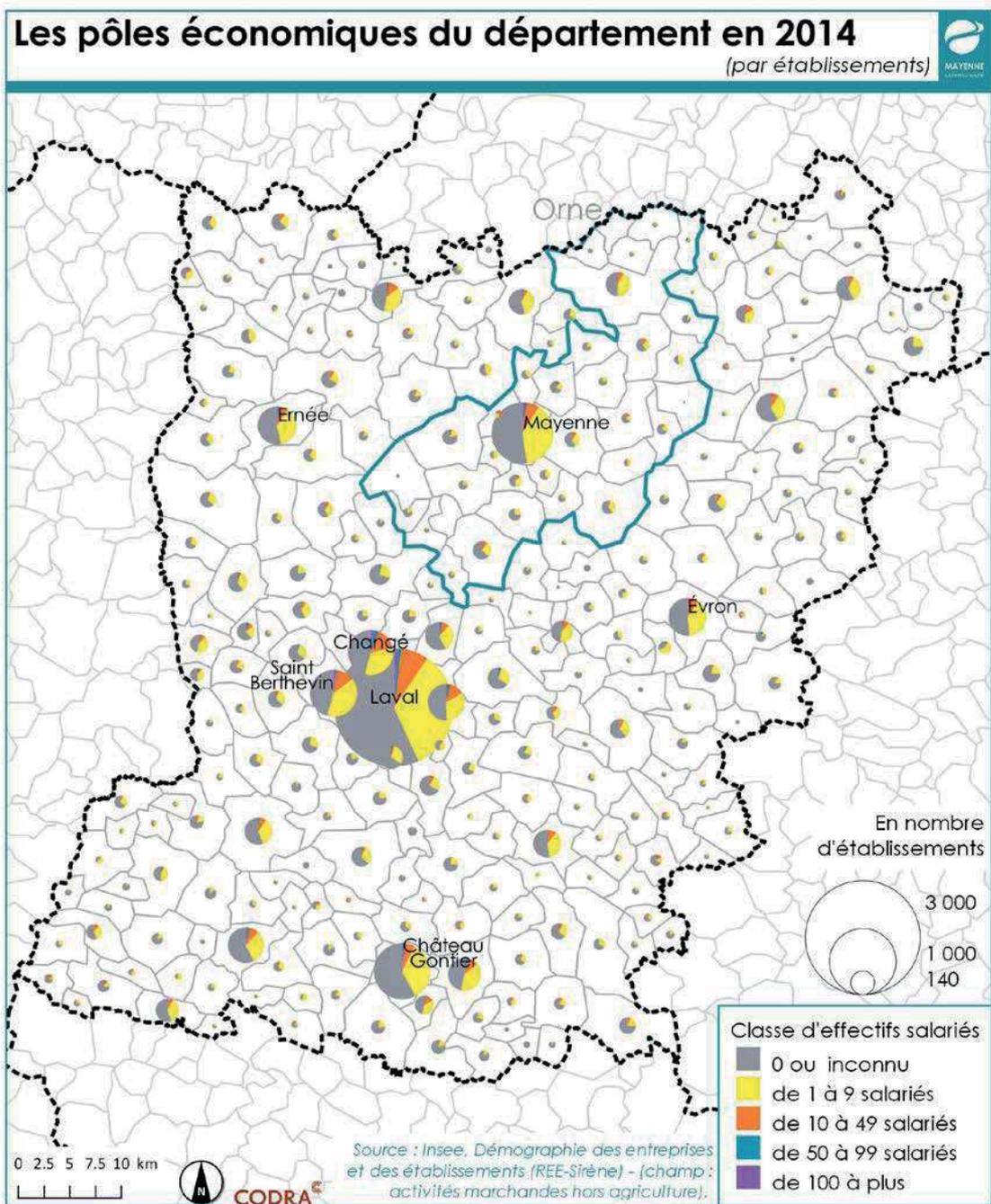
Les communes restantes sont soit identifiées comme « multipolarisées » (leurs résidents actifs se répartissent dans quelques pôles voisins), soit comme « isolées », c'est-à-dire trop éloignées des pôles pour que se dégage un regroupement géographique manifeste des lieux de travail de leur population.



La ville de Mayenne associée à celles de Saint-Baudelle et de Moulay, forment un tel pôle, concentrant plus de 10 000 emplois. Son aire d'influence s'étend à toute la moitié sud de Mayenne Communauté : de nombreux actifs résidant sur le territoire font donc quotidiennement l'aller-retour vers ces trois communes.

La périphérie de Mayenne Communauté est toutefois également sous influence d'autres pôles d'emplois : principalement Laval, au sud, mais aussi les pôles plus modestes d'Evron au sud-est (5 000 à 10 000 emplois), Ernée et Gorrin à l'ouest et Villaines-la-Juhel à l'est (1 500 à 5 000 emplois). Une proportion notable d'actifs sort donc du territoire lors de ses déplacements domicile-travail.

Les 9 communes les plus au nord-est sont considérées comme isolées : les actifs qui y résident ne convergent pas particulièrement vers un ou quelques pôles d'emplois, mais s'éparpillent sur les territoires du voisinage.



B. LES ACTIFS ET EMPLOIS DE MAYENNE COMMUNAUTE

1) Emplois et pôles d'emplois

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

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

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

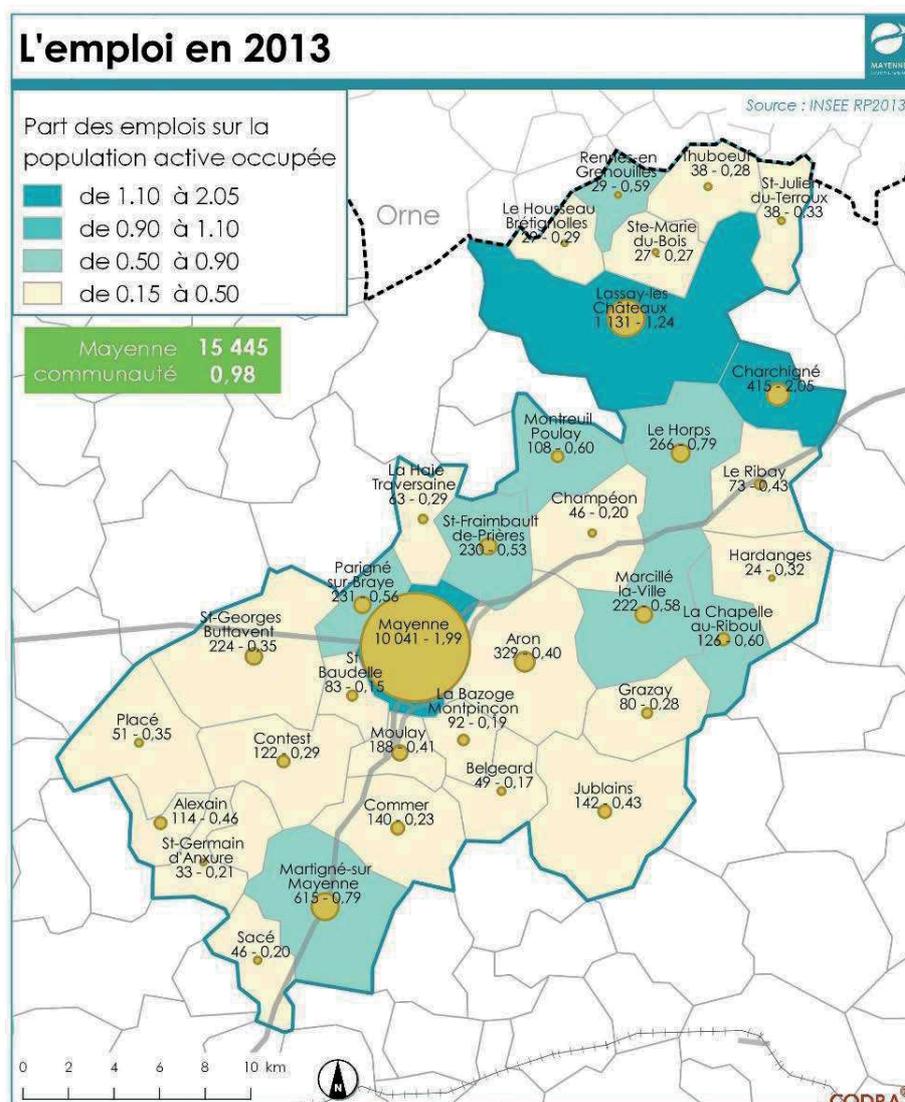
En plus de Mayenne, principal pôle d'emplois de Mayenne Communauté, on peut distinguer quelques petits pôles secondaires :

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

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

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

Source : INSEE 2008 et 2013

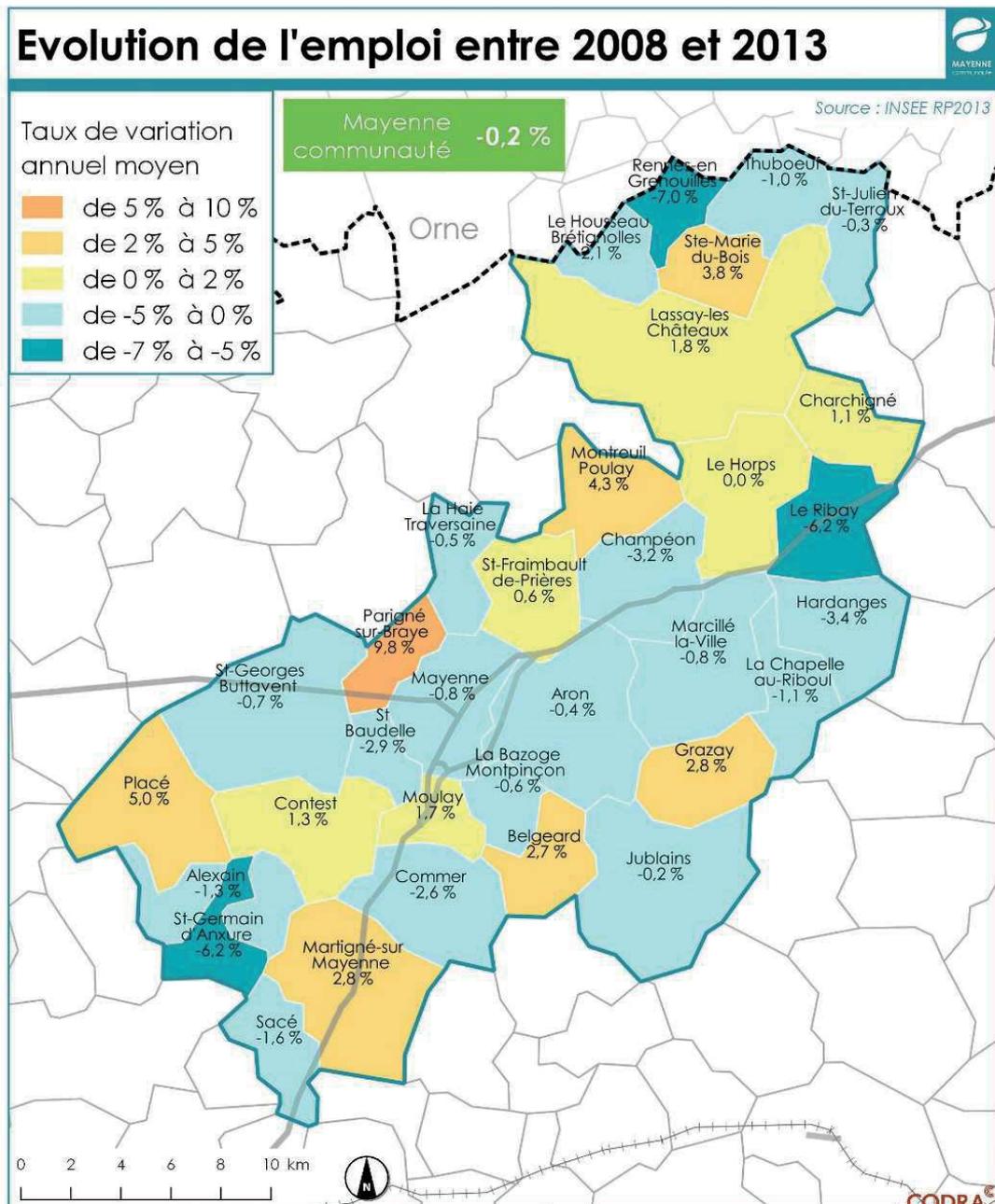


► Mais une diminution du nombre d'emplois et des actifs

Si le rapport à l'emploi était identique en 2008, les volumes des emplois et des actifs ont diminué sur la période, alors même pourtant que la population globale du territoire a augmenté (194 emplois en moins et 162 actifs occupés en moins). Cette diminution du nombre d'emplois, comme des actifs, exprime un certain repli économique localement. La tendance est inégale d'une commune à l'autre :

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

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



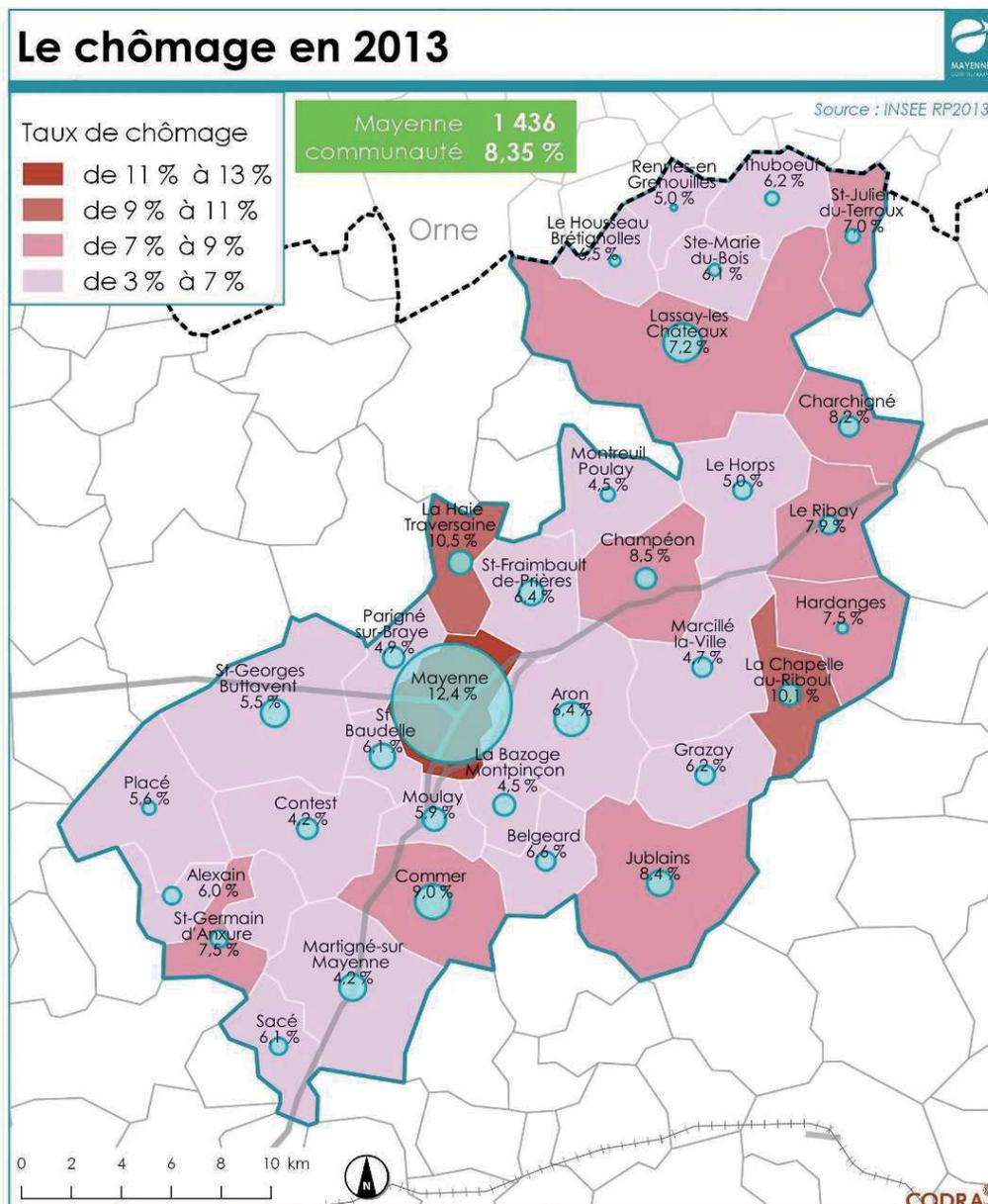
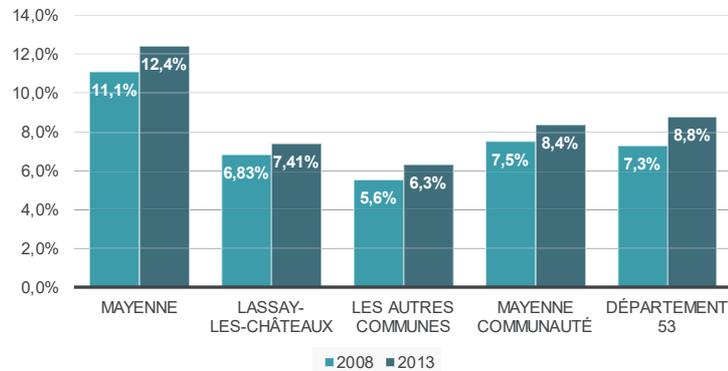
► Un chômage en hausse

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

Le chômage est bien plus important dans la ville de Mayenne (12,4%) que dans les autres communes de Mayenne Communauté (6,3% en moyenne). Le taux de chômage est particulièrement contenu dans les communes de la première couronne de Mayenne (hormis La Haie Traversaine, avec 10,5% de chômage). Il est plus important dans les communes rurales du nord (Saint-Julien-du-Terroux, Lassay-les-Châteaux, Charchigné) et de l'est (Le Ribay, Hardanges, La Chapelle-au-Riboul, Jublains).

Taux de chômage

Source : INSEE 2008 et 2013

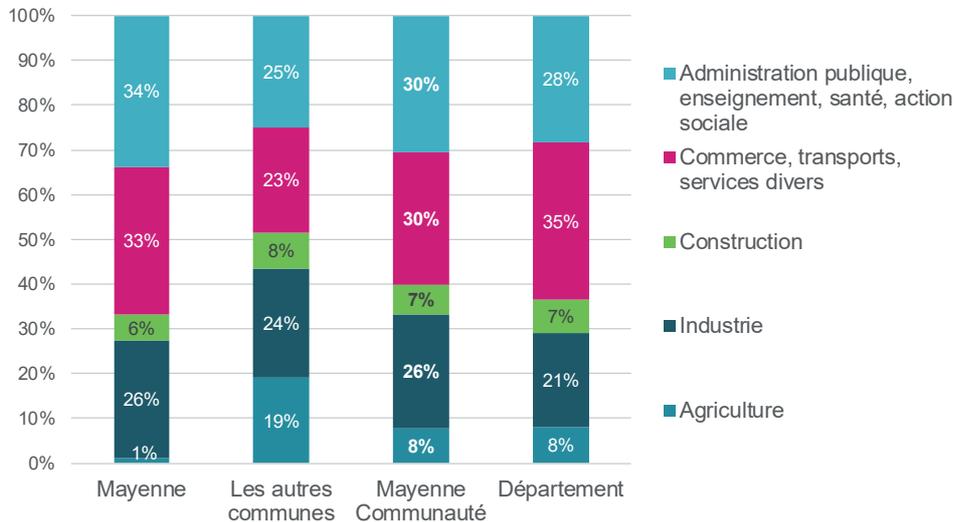


► **Les emplois du territoire : l'industrie et l'agriculture encore très présente, malgré la prévalence du secteur tertiaire**

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

Les emplois selon le secteur d'activité

Source : INSEE 2013



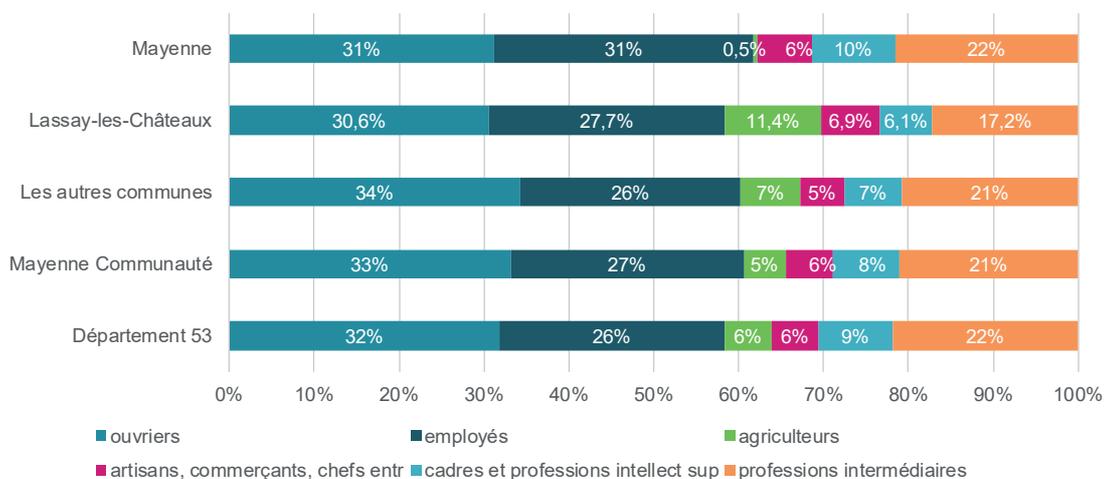
Au total, le tertiaire (administration publique, commerces et services divers) couvre 60% des emplois du territoire. Cette part est légèrement inférieure à la moyenne départementale. Cela s'explique notamment par le poids de l'industrie qui représente plus du quart des emplois. L'agriculture est encore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

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

2) Profil des actifs du territoire : une majorité d'ouvriers et d'employés, à l'image du Département

Catégories socioprofessionnelles des actifs en 2013

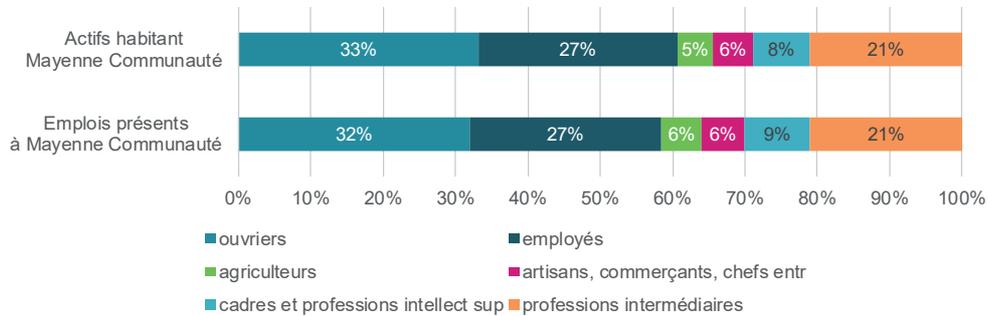
Source : INSEE 2013



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

3) D'importants flux domicile-travail

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



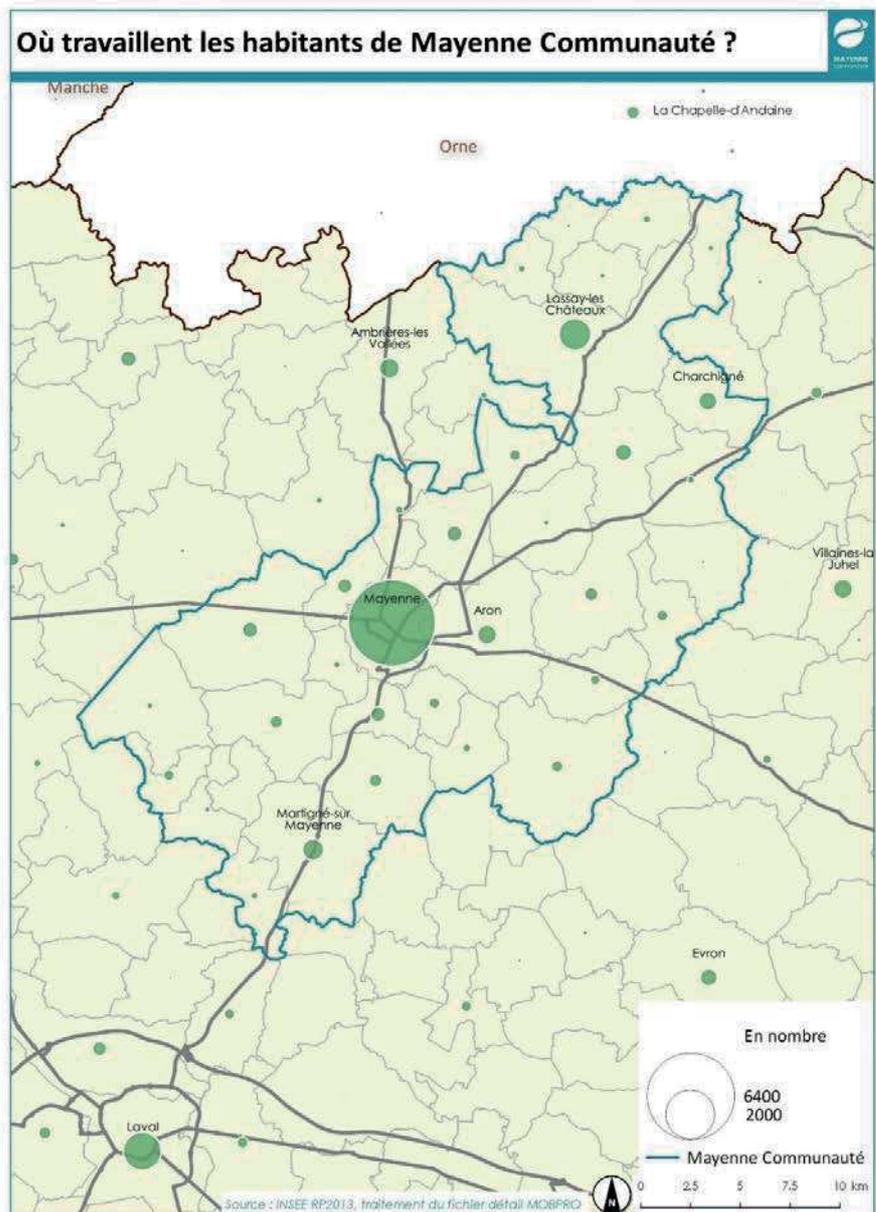
La situation géographique du territoire (à proximité immédiate d'agglomération de Laval), la concentration des emplois sur Mayenne (et dans une moindre mesure sur Lassy-les-Châteaux), ainsi que les stratégies résidentielles des ménages, impliquent des migrations domicile-travail, c'est-à-dire des habitants qui quittent chaque jour leur commune de résidence pour aller travailler.

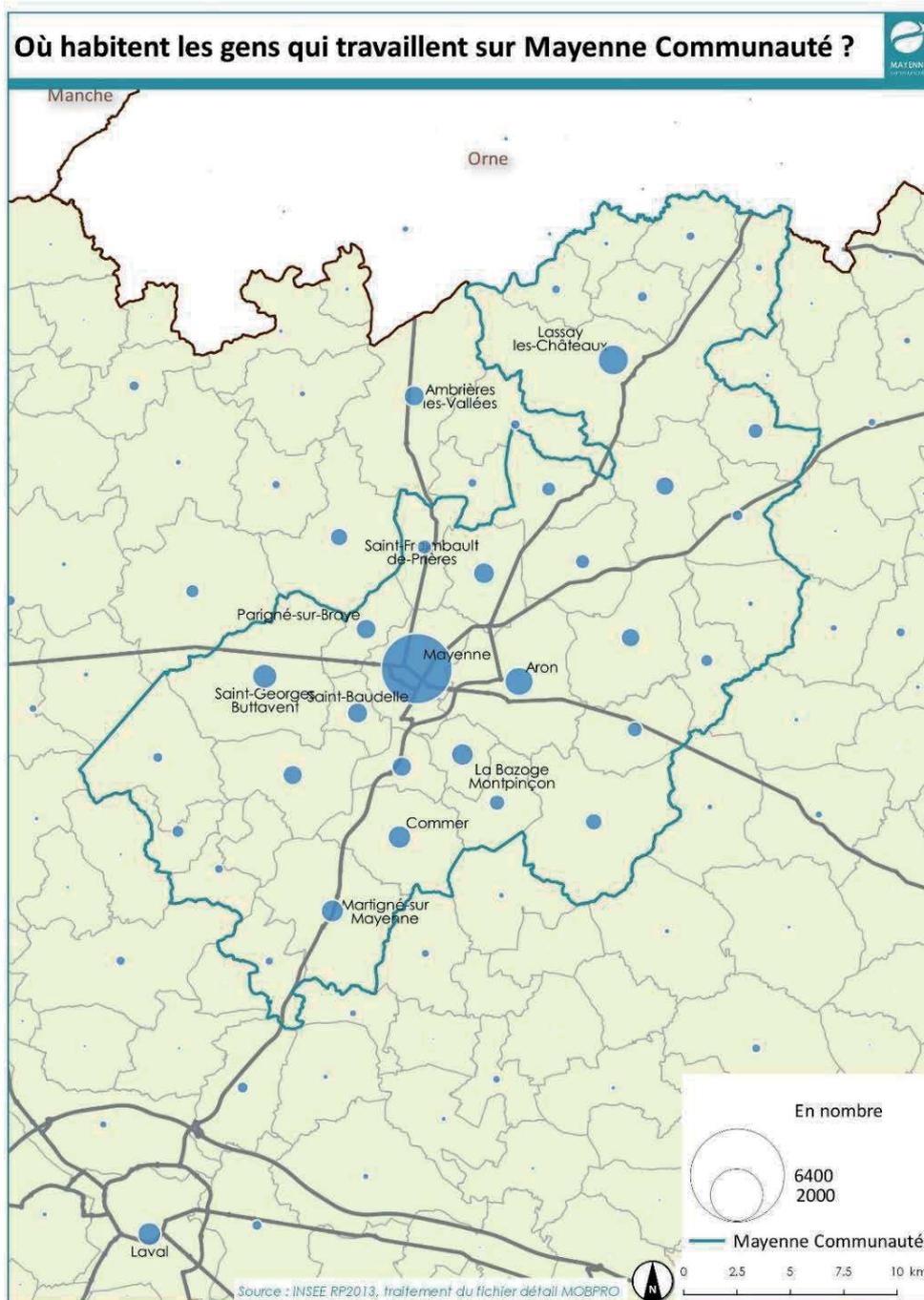
Compte tenu du taux d'emploi inférieur à 1 pour la grande majorité des communes du territoire, ce phénomène concerne Mayenne Communauté dans des proportions importantes. Pour autant, le profil des emplois est sensiblement proche du profil des actifs du territoire, ce qui traduit un certain équilibre.

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

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

Chaque jour, plus de 4 900 actifs habitant Mayenne Communauté sortent du territoire pour travailler (cf. carte page suivante), essentiellement sur Laval Agglomération (11%) mais aussi plus largement ailleurs dans le département. Seul 3% des actifs travaillent dans l'Orne. Parallèlement, ce sont **un peu plus de 4 600 emplois qui sont occupés par des actifs n'habitant pas le territoire** (cf. carte page suivante). Ceux-ci habitent essentiellement dans les communes voisines du Bocage Mayennais notamment. 6% des emplois du territoire sont occupés par des habitants de Laval Agglomération.





C. CONTEXTE ECONOMIQUE DU DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

1) Les filières d'excellence

L'Agence départementale de développement économique, Mayenne Expansion, est présente sur le territoire et permet d'accompagner les entreprises mayennaises. Elle vient s'appuyer sur les atouts du département et les diverses filières en place.

► Le secteur agricole

Avec 10% du Produit Intérieur Brut du département, l'agriculture est la filière principale de l'économie mayennaise. Elle rassemble près de 9 900 actifs agricoles représentant 9% des actifs mayennais, soit trois fois plus que la moyenne française. Bénéficiant d'un contexte pédoclimatique favorable à l'élevage, le département se classe, en 2015, au 2^{ème} rang français pour la viande bovine, 5^{ème} rang pour le porc et 4^{ème} rang pour le lait, 13^{ème} pour la volaille.

Ses caractéristiques reposent sur un modèle familial avec 6 900 exploitations et 2 700 exploitations sociétaires, d'une surface moyenne de 74 hectares.

A court terme, la Mayenne fait face à de nombreux départs en retraite, malgré un bon taux de renouvellement de ses actifs. L'augmentation du prix du foncier rend encore plus difficile, depuis quelques années, l'installation des jeunes.

► Le secteur industriel

Le département est porteur d'une industrie diversifiée au travers d'un tissu de PME-PMI réparties sur le territoire, avec près de 25% de ses emplois en 2015 :

- L'agro-alimentaire, le premier secteur industriel de la Mayenne permet de valoriser une agriculture dynamique, en employant 12% de la population active. Exemples : Monbana (produits chocolatés), Glon-Sanders (ovoproduits 3 vallées), Socopa-Bigard (porc), LDC/Agrial-Secoué/Ramon (volailles).
- La construction et la sous-traitance automobile : Valéo Thermique Moteur, Inergy Automotive, Mann+Hummel, etc.
- La plasturgie et matériaux composites : Sora Composites, SPO, Europlastiques, Maine Plastiques, etc.
- L'imprimerie et l'édition : MPO, Imaye Graphic, Imprimerie Jouve, Floch, etc.
- L'électronique et composants : Cofidur, Thales, Selha, Cimel, etc.
- La métallurgie et la transformation des métaux : Dirickx (leader de la protection périmétrique), Rossignol, Seb-Moulinex, Salmson, Promotal.
- L'habillement, le textile et le cuir : Longchamp, Fonlupt, Styl Couture, Sidma (robes et chemisier pour Dior, Chanel, Hermes, etc.), Concorde, etc.
- Les autres leaders dans divers domaines :
 - Séché Environnement (le n° 3 français dans la collecte et de traitement des déchets),
 - Corderie Lancelin (fournisseur des cordages pour la voile, l'aéronautique), Nautiraid (n°1 dans les kayaks pliables)³.

2) Une filière émergente pour renforcer la compétitivité des entreprises

Le département s'est engagé dans une nouvelle filière, celle de la recherche, de l'innovation et du développement des technologies. Des outils et des services ont été mis en place pour accompagner cette démarche :

- *Initiative Mayenne innovation*, permet aux créateurs et repreneurs d'entreprises innovantes d'avoir un accès facilité aux financements,
- le label *Mayenne Technopole* vise à promouvoir au plan régional, national et international l'image technologique du département par le biais de trois pôles de compétences : la sécurité alimentaire, la réalité virtuelle et la compatibilité électromagnétique,
- le Concours national d'entreprises innovantes avec *IDENERGIE*, apporte à des porteurs de projets un accompagnement gratuit sur 8 mois pour la création de leur entreprise. Créé en 2007, il s'agissait du premier accélérateur de startups innovantes.
- les laboratoires,
- les centres de ressource technologiques.

Valorisées depuis une dizaine d'années, ces technologies représentent un produit pouvant générer un marché d'échanges en faveur de l'innovation. Fortement créateurs de valeurs, le Conseil départemental souhaite investir dans cette filière en développant des applications destinées à son service public patrimonial et touristique mais également pour les grands projets structurants dont il est maître d'ouvrage.

Suivant la même dynamique, il souhaite promouvoir l'écosystème de Laval et de Mayenne en vue d'obtenir la labellisation du réseau thématique national, reconnu à échelle internationale, le *Virtual French Tech*.

3 - Source : Mayenne Expansion, Agence départementale de développement économique

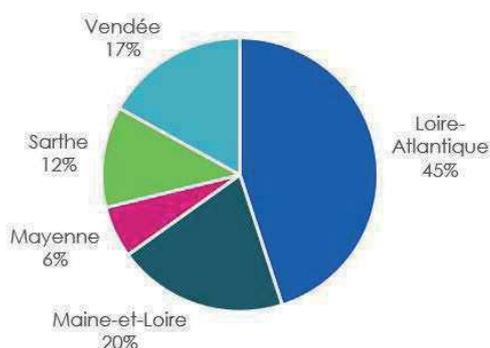
3) Le tissu économique des entreprises

► L'activité économique (hors agriculture)

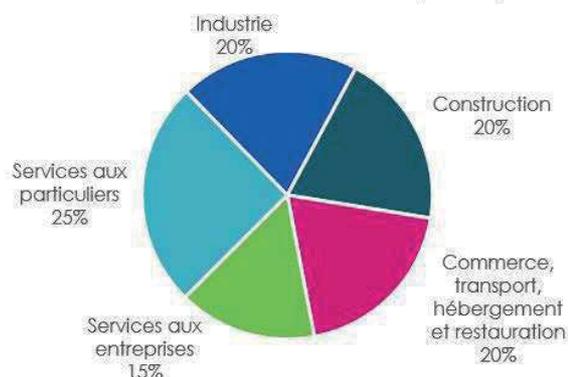
A l'échelle régionale, le département de la Mayenne possède un faible taux de création d'entreprises en comptabilisant seulement 6% de la part totale de création en 2015, contre 12% à 20% pour les départements voisins (Sarthe, Vendée ou Maine-et-Loire).

A l'échelle départementale, le tissu économique (hors agriculture) est équilibré entre les différentes filières. Les services aux particuliers sont légèrement plus présents en termes de création d'entreprises (25%), en 2015.

CRÉATION D'ENTREPRISES DANS LES PAYS DE LA LOIRE (2015)



CREATION D'ENTREPRISES PAR SECTEUR D'ACTIVITE (2015)



Evolution des créations d'entreprises (INSEE, DEN G1) :

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ensemble	1 562	1 585	1 399	1 473	1 418	1 535	1 315
Entreprises individuelles	1 173	1 190	1 024	1 076	993	1 071	907

Toujours concernant les créations d'entreprises, leur évolution est marquée par une légère baisse de 2009 à 2015, tout comme les entreprises individuelles.

D. CONTEXTE ECONOMIQUE A L'ECHELLE DE MAYENNE-COMMUNAUTE

1) La SERE, Services Emploi Réseaux Entreprises

Ce service mis en place par le Département a été créé dans l'objectif de favoriser l'emploi et le développement d'entreprises. Il se matérialise en un lieu de rencontres pour des interlocuteurs du milieu économique, et l'accès à des informations relatives à la création, reprise, implantation d'entreprises, au recrutement et à la recherche d'emploi. Il regroupe quatre services :

► La mission économique de Mayenne-Communauté

Dédiée aux projets d'implantation et de développement spécifiques au territoire de Mayenne Communauté, elle a pour but d'accompagner et de mettre en relation entreprises et porteurs de projet, de coordonner des projets et d'informer les jeunes et les demandeurs d'emploi sur l'économie locale.

► L'Union Commerciale et artisanale de la ville de Mayenne

Créée en 1959, elle a pour objectif de réunir les commerçants et artisans de la ville afin de mener diverses actions et dynamiser le centre-ville et ses alentours (chèque-cadeau auprès des entreprises, organisation d'évènements, ...).

► La Mission Locale 53

Elle est principalement destinée aux jeunes pour accueillir, informer et conseiller au sujet de l'emploi, la formation et l'orientation. Elle est formée d'équipes de professionnels aidant dans la vie quotidienne (logement, mobilité, santé, etc.)

► Le Groupement d'Employeurs 53

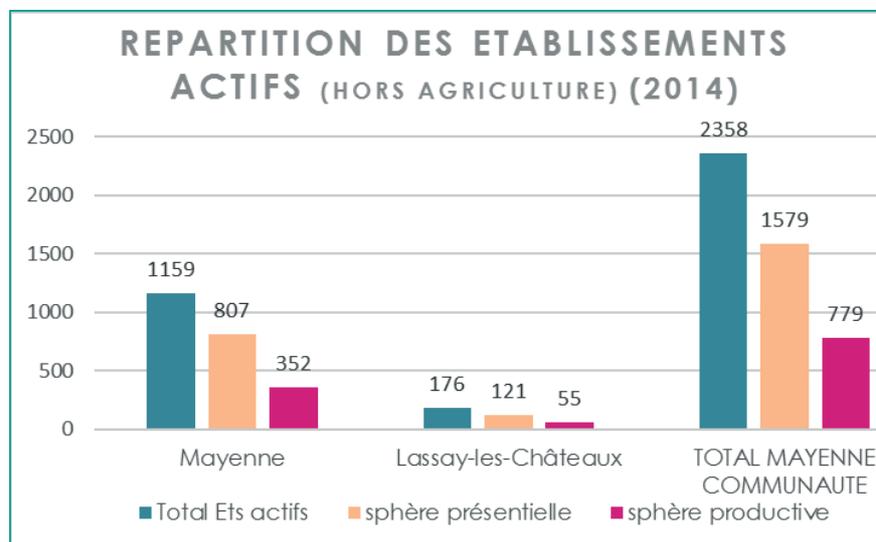
Instituée par la loi du 25 juillet 1985, l'objectif de cette association d'entreprises est de mettre des salariés à disposition des entreprises adhérentes du Groupement d'Employeurs. Elle apporte appui et conseil dans le domaine de l'emploi et de la gestion des ressources humaines.

2) Les établissements et leur secteur d'activité

Le principal pôle économique du territoire se situe à Mayenne en concentrant presque 40% des établissements actifs de Mayenne Communauté, en 2014. La commune de Lassay-les-Châteaux se place ensuite au second rang avec 8% de l'ensemble des établissements actifs.

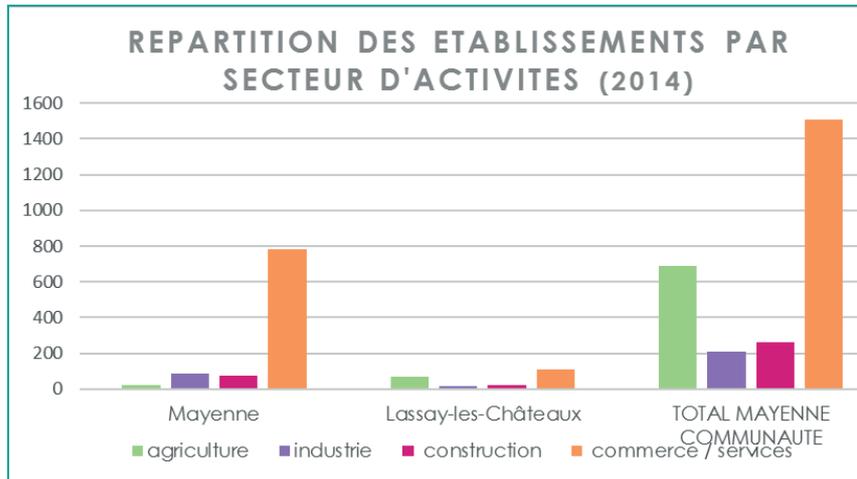
Ces chiffres permettent d'affirmer que plus de 60% des établissements se répartissent sur le reste du territoire.

Concernant la ville de Mayenne, en 2014, les principaux employeurs étaient les très petites entreprises (TPE), de moins de 10 salariés regroupant 90% des établissements de la commune.



Selon la définition de l'INSEE, « les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Les activités productives (activités agricoles comprises) sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère. »

Concernant Mayenne Communauté, un équilibre est visible entre ces deux sphères avec environ 1500 établissements dans chacune des catégories. Ainsi, la répartition de l'économie à travers ces activités met en évidence que le système productif est autant local que tourné vers l'extérieur du territoire. La commune de Mayenne diffère légèrement avec une sphère présentielle plus importante, regroupant environ 800 établissements contre 380 dans la sphère productive.



Le tissu économique local est essentiellement composé d'établissements destinés aux commerce et services avec plus de 1 500 établissements à Mayenne Communauté. Viennent ensuite les établissements agricoles (686), de construction (265) puis de l'industrie (208).

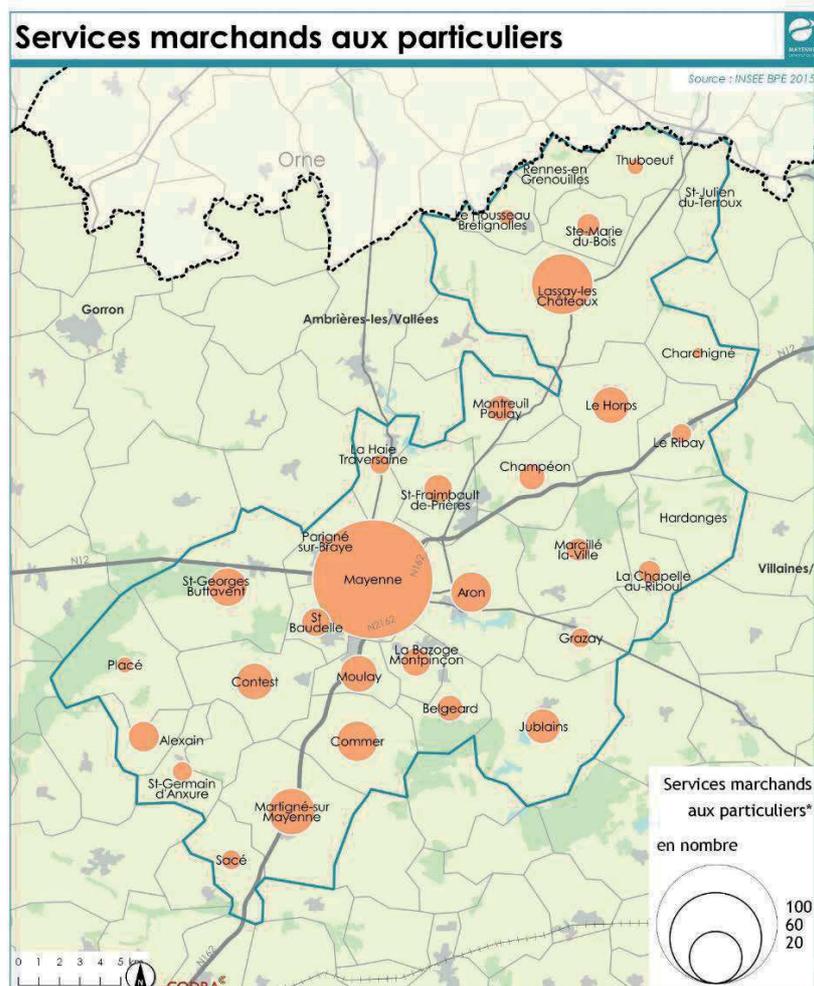
La ville de Mayenne, par sa situation urbaine, concentre très peu d'établissements agricoles mais une part importante de structures liées aux commerce et services (plus de la moitié de ceux du territoire). Ainsi, les communes rurales rassemblent logiquement la part la plus importante du secteur agricole.

3) Les services marchands aux particuliers

En 2015, l'activité marchande se concentre principalement à Mayenne en regroupant une centaine de services marchands et de manière nettement moins marquée à Lassay-les-Châteaux qui en comptabilise plus d'une vingtaine.

Dans l'ensemble, cette offre de services se trouve bien répartie à Mayenne Communauté avec une moyenne de 15 structures par communes.

Les franges nord en sont, quant à elles, moins pourvues jusqu'à avoir une absence de services à Rennes-en-Grenouille, St-Julien-du-Terroux et Hardanges à l'est.



* : Réparation auto et de matériel agricole, Contrôle technique automobile, Location auto-utilitaires légers, École de conduite, Maçon, plâtrier, peintre, Menuisier, charpentier, serrurier, Plombier, couvreur, chauffagiste, Électricien, Entreprise générale du bâtiment, Vétérinaire.

4) Les zones d'activités

► Etat des lieux et disponibilités

La plupart des zones d'activités artisanales, industrielles ou commerciales se situe sur la commune de Mayenne. Elles ont été créées entre 1964 et 2010 sur deux principaux sites : l'un situé à l'entrée sud de l'agglomération, entre la RN162 et RN2162 ; la seconde à l'entrée ouest de part et d'autre de la RN12.



Le Parc d'Activités Intercommunal de la Peyennière implanté dans le sud de la ville de Mayenne (Source : Googlemaps)



La Zone d'Activités des Perrouins, le long de la RN 12 à l'ouest de la ville de Mayenne. (Source : Googlemaps)

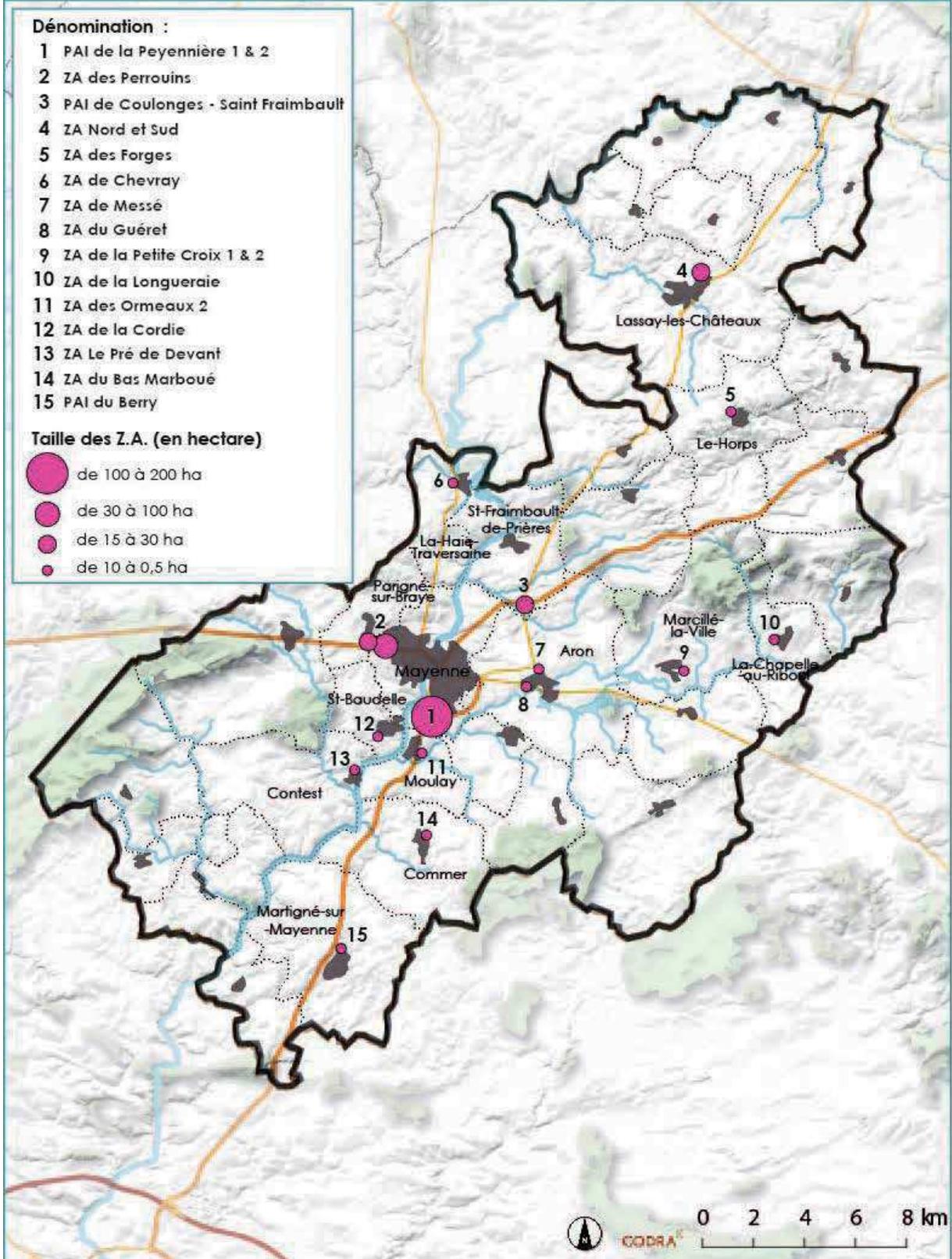
Le deuxième pôle important se trouve à Lassay-les-Châteaux avec trois zones d'activités créées au début des années 2000 dont certains établissements sont d'importants employeurs.



La Zone d'activités de Lassay-les-Châteaux, au nord-est de la ville. (Source : Googlemaps)

Sur le reste du territoire, les zones d'activités sont principalement implantées dans l'agglomération de Mayenne sur les communes de Contest, Commer, Moulay, Saint-Baudelle, Parigné-sur-Braye et Aron. Seules quatre autres villes en sont dotées telles que Marcillé-la-Ville, La-Chapelle-au-Riboul, Le Horps ou la Haie-Traversaine. Celles-ci possèdent de petites zones artisanales dépassant rarement les 5 ha, à l'exception du Parc d'Activités Intercommunal de Saint-Fraimbault-de-Prières.

Zones d'Activités à Mayenne Communauté



Ainsi Mayenne Communauté dispose aujourd'hui d'une trentaine de zones d'activités dont 13 sont situées à la ville de Mayenne. La surface totale représente environ 240 ha dont 70% à Mayenne même.

En 2016, ce sont plus de 37 ha qui sont encore disponibles sur l'ensemble du territoire avec près de 14 ha sur la commune de Mayenne.

Nom de la Z.A.	Commune	Date de Création	Surface d'activité (ha)	Surface disponible (ha)	Présence d'habitations	Possibilité ou besoin de requalification ?
Z.A. du Guéret	Aron	1979	1,4	0	oui	Oui
Z.A. de Messé		1994	1,8	0	oui 1 habitation	
Z.A. du Bas Marboué	Commer	1988	2,5	0	oui 1 habitation	Oui
Z.A. Le Pré de Devant	Contest	1999	1	0	oui 6	Oui
La Longueraie	La-Chapelle-au-Riboul	09/10/96	2,3 ha	1,7	oui 5	
Z.A. de Chevray	La-Haie-Traversaine	1999	1,4	0	oui 1 habitation	Non
Z.A. Nord	Lassay-les-Châteaux	2003	23 ha environ	2,6		
Z.A. Centre						
Z.A. Sud		2010				
Z.A. des Forges	Le Corps	2012	2,1 ha	6647 m ² + 2899 m ² (atelier relais)	oui 5	
Z.A. Les Ormeaux	Moulay	1982	1	0	oui à proximité	Non
Z.A. du Terras	Mayenne	1964	26,3	0	oui	Non
Z.A. de Chauvrie		1975 ?	2,9	0	oui	Non
Z.I. des Perrouins		1975	34,3	0	oui	Non
Z.A. de l'Huilerie		1983	5,3	0	oui (2)	Non
Z.A. de l'Huilerie – La Motte		1988	5,2	0	non	Non
PAI de la Peyennière		1988	39,3	0	oui	Non
PAI de la Peyennière 2		1990	4,8	0	non	Non
PAI de Poirsac		1995	5,5	0,78	oui à proximité	Non
PAI de Poirsac 2		1996	6	0	non	Non
PAI de Poirsac 3		Pas de permis de lotir	17	3,5	non	Oui
PAI des Haras		2002	15	3,7	oui à proximité	Non
PAI de l'Orgerie		2010	7	4,6	oui	Non
Z.A. de l'Horizon (privée)			2000 ?	2,2	0,70	non
Z.A. de la Petite Croix 1 et 2	Marcillé-la-Ville	1992	1,2	0	Lotissement à proximité	
Z.A. du Berry	Martigné-sur-Mayenne		5,4	0,69	oui 3 en entrée	Non
Z.A. de Montrieux	Parigné-sur-Braye	2006	6,9	5,4	un hameau à proximité	Non
Z.A. de la Lande		2006	8,5	3,9	non	Non
Z.A. de la Cordrie	Saint-Baudelle	30/04/92	0,77	0	oui	Oui
PAI de Coulonges	Saint-Fraimbault-de-Prières	2005	15,7	8,80	non	Non

PAI : Parc d'Activités Intercommunal

Etat des lieux des zones d'activités de Mayenne Communauté

► La charte qualité du Conseil Départemental

Une démarche qualité concernant les parcs d'activités mayennais a été mise en place par le Département, afin de tenter de répondre à l'évolution des attentes des entreprises : les questions de prix du foncier, et d'accès à l'autoroute ne sont plus les seuls critères d'implantation.

Aujourd'hui, un parc d'activité doit pouvoir répondre à quatre critères pour être attractif :

- Etre implanté sur un territoire disposant d'un bassin de main d'œuvre et d'infrastructures performantes.
- Etre accessible et évolutif : des espaces et gabarits de voirie adaptés aux manœuvres des poids lourds, du stationnement, une signalétique adaptée pour clients et fournisseurs, une desserte de la zone en transports en commun et bénéficiant d'accès cyclistes et piétonniers, etc.
- Fournir des prestations de services pour garantir la comptabilité entre les activités des entreprises.
- Bénéficier d'une commercialisation dynamique en s'engageant à positionner et différencier le parc d'activité en lui donnant une vocation, une certification et une dénomination.

Ces zones font rarement l'objet d'une stratégie d'implantation spécifique. Elles n'ont pas suffisamment de vocation déterminée, si ce n'est à l'entrée sud de la ville de Mayenne ou le domaine commercial domine. Ce manque de positionnement rend difficile la lisibilité des parcs d'activités de Mayenne-Communauté.

Cette absence de stratégie était due en partie à une demande d'implantations face à une offre foncière suffisante quantitativement, donc sans avoir eu à imposer aux entreprises une implantation sur un site plutôt qu'un autre.

Cette dynamique passée a engendré un caractère désorganisé et peu lisible des implantations et une certaine proximité de l'habitat avec certains sites d'activités : 19 parcs d'activités sur 30 recensent au moins une présence d'habitation à leurs abords.

► L'aménagement des zones d'activités

Les zones d'activité de Mayenne Communauté offrent souvent un paysage urbain de faible qualité. A l'image de la plupart de celles présentent sur le territoire national, elles ne disposent pas d'aménagements spécifiques les distinguant les unes des autres, ni sauf exception, d'aménagement paysager permettant d'améliorer leur environnement et les rendre attractives.

Devant ce constat, la définition de futurs grands secteurs de développement économique sur le territoire de Mayenne Communauté pourrait donner la possibilité à la mission économique de disposer de suffisamment de foncier. Elle pourrait alors faire des choix quant à l'implantation d'une entreprise sur un secteur, plutôt que sur un autre.

Une étude sur les zones d'activités de Mayenne Communauté est en cours, dans le cadre des travaux sur les compétences communautaires. La question de leur mixité de destinations, y compris en résidentiel, se pose. Il est, en effet, fortement recommandé de ne pas reproduire le modèle urbain où cohabitent des terrains occupés par un pavillon, l'atelier des artisans et des TPE (Très Petite Entreprise).

En revanche, une grande attention sera portée au traitement et à l'évolution des friches, notamment en fonction de leur emplacement.

La chance du territoire est de bénéficier d'une attractivité importante autour de Mayenne et le long des axes structurants.

E. BILAN & ENJEUX

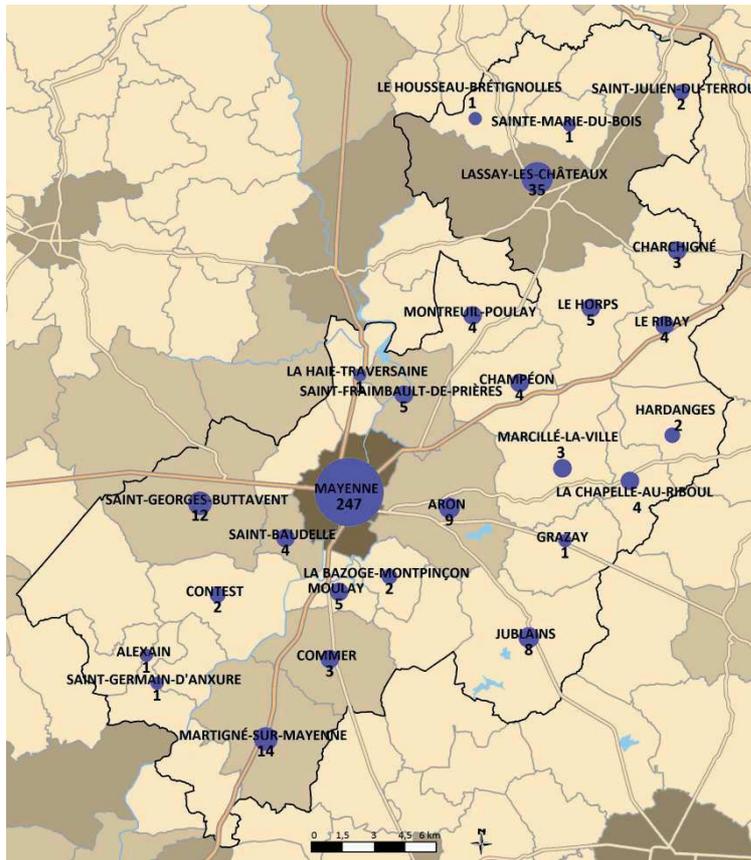
Atouts / Opportunités	Points de fragilité
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Un bassin d'emplois à l'échelle du département, autour de 3 pôles : agglomération de Mayenne, Lassay-les-Châteaux et Martigné sur Mayenne (en devenir). ✓ Une part importante de résidents travaillant aussi sur Mayenne Communauté. ✓ Un « attachement local » des entreprises en place et une attractivité pour de nouvelles entreprises. ✓ Diversité des entreprises : liées aux activités présentes (services) mais aussi activités de productions, dont une spécificité industrielle. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Période 2008-2013 : la diminution du nombre d'emplois a été équivalente à celle du nombre d'actifs ayant un emploi sur le territoire : le maintien du taux d'emploi de 0,98 masque une perte de dynamisme économique sur cette période. ✓ Des zones d'activités vieillissantes, peu attractives. ✓ Faible lisibilité des sites d'activités. ✓ Des entreprises insérées en tissu urbain, et aux potentiels de développement contraints.
Enjeux liés aux emplois et zones d'activités	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Conserver l'équilibre emplois locaux /actifs résidents à l'échelle communautaire, voire renforcer le rayonnement économique du territoire. ➤ Maintenir un équilibre entre la dynamique économique des bourgs et villages et les potentiels des zones d'activités périphériques. ➤ Accompagner l'émergence d'un 4^{ème} pôle d'emplois (Martigné-sur-Mayenne ?) pour un meilleur équilibre territorial. ➤ Préserver et valoriser la spécificité industrielle locale ➤ Conforter la présence d'artisans et de Très Petites Entreprises (TPE) ➤ Répondre aux besoins spécifiques des artisans, en lien avec les besoins de l'économie résidentielle et des entreprises : accompagner les demandes de développement sur sites ou dans des zones adaptées. ➤ Valoriser le télétravail : à domicile et dans un espace de travail partagé, ...en lien avec l'urgence de l'équipement en téléphonie mobile et très haut débit sur l'ensemble du territoire de MC. ➤ Soutenir l'agriculture, valoriser la qualité du terroir mayennais et la production d'excellence (voir chapitre spécifique / attente du diagnostic et enjeux) ➤ Améliorer la qualité urbaine et fonctionnelle des zones d'activités existantes pour les rendre attractives, y développer le nombre d'entreprises et d'emplois : se mettre au niveau des offres concurrentielles hors MC. Prendre en compte les dessertes, les services, le fonctionnement général et les potentiels de mutations et de densification. ➤ Organiser le développement de nouvelles zones dans le cadre d'une stratégie globale. ➤ Diversifier l'immobilier et le foncier d'accueil des entreprises : réalisation d'une pépinière (projet phare), création d'une Maison de l'Entreprise et de l'Emploi, zone dédiée aux artisans, maîtrise des activités commerciales (voir chapitre suivant). ➤ Maîtriser la valorisation de l'effet « vitrine » le long de la déviation de la RN 162 : encadrer les implantations, la qualité du bâti et les espaces libres au profit de la qualité des paysages. ➤ Soutenir l'économie verte par le biais de projets industriels liés aux énergies renouvelables, à l'agriculture... (cf. particularité de la ZA « développement durable » d'Aron) ➤ Valoriser le positionnement mondial de Laval autour de la réalité virtuelle / augmentée, par l'accueil d'activités connexes (voir CD 53) 	

6. COMMERCE ET AMENAGEMENT COMMERCIAL

Chapitre réalisé par
Cibles et Stratégies

A. ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE

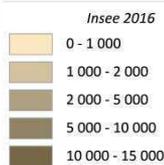
1) L'organisation de l'offre commerciale



Localisation des commerces traditionnels¹ sur le territoire SCOT

¹ Offre traditionnelle : surface de vente inférieure à 300 m²

Population municipale 2013



Secteur	Population 2013	Nb commerces traditionnels (hors automobile)	Part de l'offre	Densité commerciale (nb commerces /1000 hab.)
Mayenne	13 376	247	64%	18,5
Mayenne Communauté	37 344	385	100%	10,3

Source : fichier CCI et visite terrain

385 Le nombre de commerces et services du circuit traditionnel¹ (hors secteur automobile) présents sur le territoire.

64% Le poids de la ville de Mayenne sur le territoire communautaire signe d'un fort phénomène de concentration.

3 En plus de la ville de Mayenne, 3 autres communes comptent plus de 10 commerces : Lassay-les-Châteaux (35), Martigné-sur-Mayenne (14) et Saint Georges-Buttavent (12).

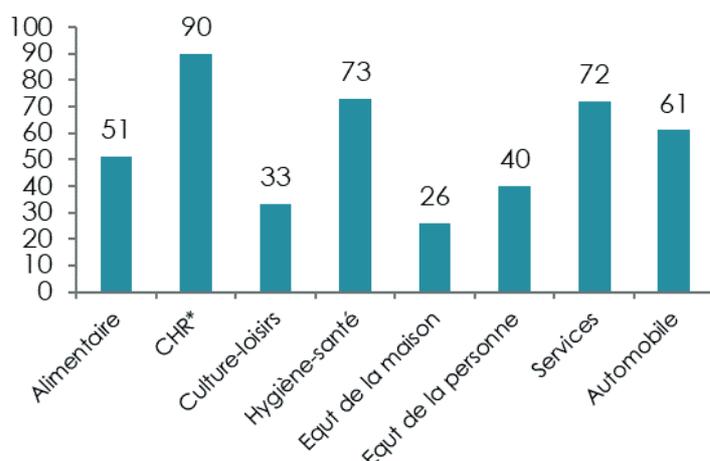
6 Le nombre de communes sans activité commerciale : parmi elles, seules Parigné-sur-Braye et Belgeard comptent plus de 500 habitants.

10,3/1000 La densité commerciale sur l'ensemble de Mayenne Communauté reste globalement cohérente avec le poids de la population.

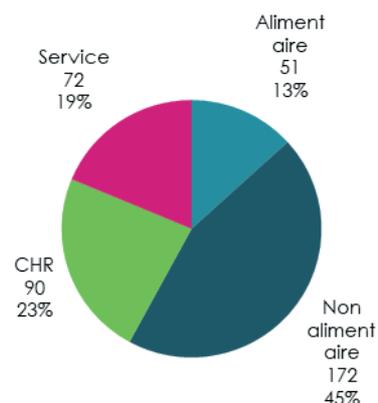
Constats et enjeux

- Une forte dépendance du territoire de **Mayenne** Communauté à l'offre commerciale de la ville de Mayenne

Répartition de l'offre traditionnelle par secteur d'activité



Répartition de l'offre traditionnelle par grande filière (hors automobile)



23%

L'activité café-hôtel-restaurant domine l'activité commerciale avec 90 établissements représentant près d'un quart des activités du territoire. 44% de ces établissements sont implantés sur Mayenne

19%

Au même titre que de nombreux territoire, Mayenne Communauté et surtout la ville de Mayenne connaît une tertiarisation de son activité commerciale avec le développement des banques, agences immobilières et assurances.

18%

La filière hygiène-beauté conserve un poids prédominant et symbolise la vocation de proximité du territoire dans la mesure où cette activité est présente dans la moitié des communes du territoire communautaire.

21%

Le taux de diversité commerciale traditionnelle² est cohérent au regard de la dimension du territoire, il atteint 28% pour la ville de Mayenne, signe du maintien d'une forte légitimité commerciale sur toutes les filières.

Constats et enjeux

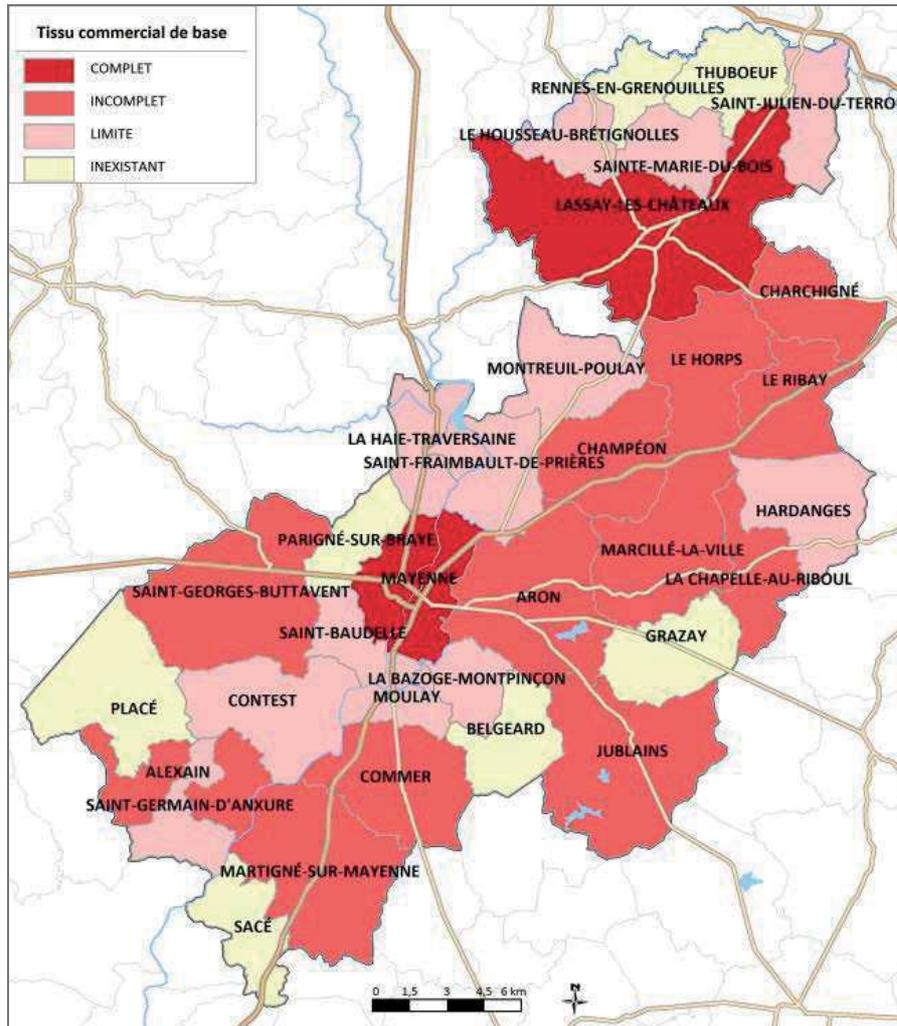
- Une diversité commerciale traditionnelle cohérente qui contribue au rayonnement de Mayenne sur le territoire communautaire.
- Le maintien d'une forte activité de proximité dans les bourgs autour de CHR et de l'hygiène-santé-beauté.

* CHR : Cafés, hôtels, restaurants hors campings, résidences de tourisme, gîtes et meublés

1 Offre traditionnelle : surface de vente inférieure à 300 m²

2 Taux de diversité commerciale traditionnelle : Nb de commerces traditionnels en équipement de la personne et de la maison sur l'ensemble des commerces traditionnels (hors services, automobile et nautisme)

2) Le tissu commercial de 1ère nécessité



Etat du tissu commercial de 1^{ère} nécessité

***Tissu commercial de première nécessité complet** = présence d'un supermarché ou des 3 commerces de base = alimentation générale, boulangerie-pâtisserie et boucherie-charcuterie

Incomplet = présence d'uniquement un ou deux des commerces de base

Limité = absence de commerce de base mais présence d'au-moins un café-restaurant ou multiservice

Inexistant = absence de commerce de base et de café-restaurant

42%

L'activité café-hôtel-restaurant domine l'activité commerciale avec 90 établissements représentant près d'un quart des activités du territoire. 44% de ces établissements sont implantés sur Mayenne

1

Au même titre que de nombreux territoire, Mayenne Communauté et surtout la ville de Mayenne connaît une tertiarisation de son activité commerciale avec le développement des banques, agences immobilières et assurances.

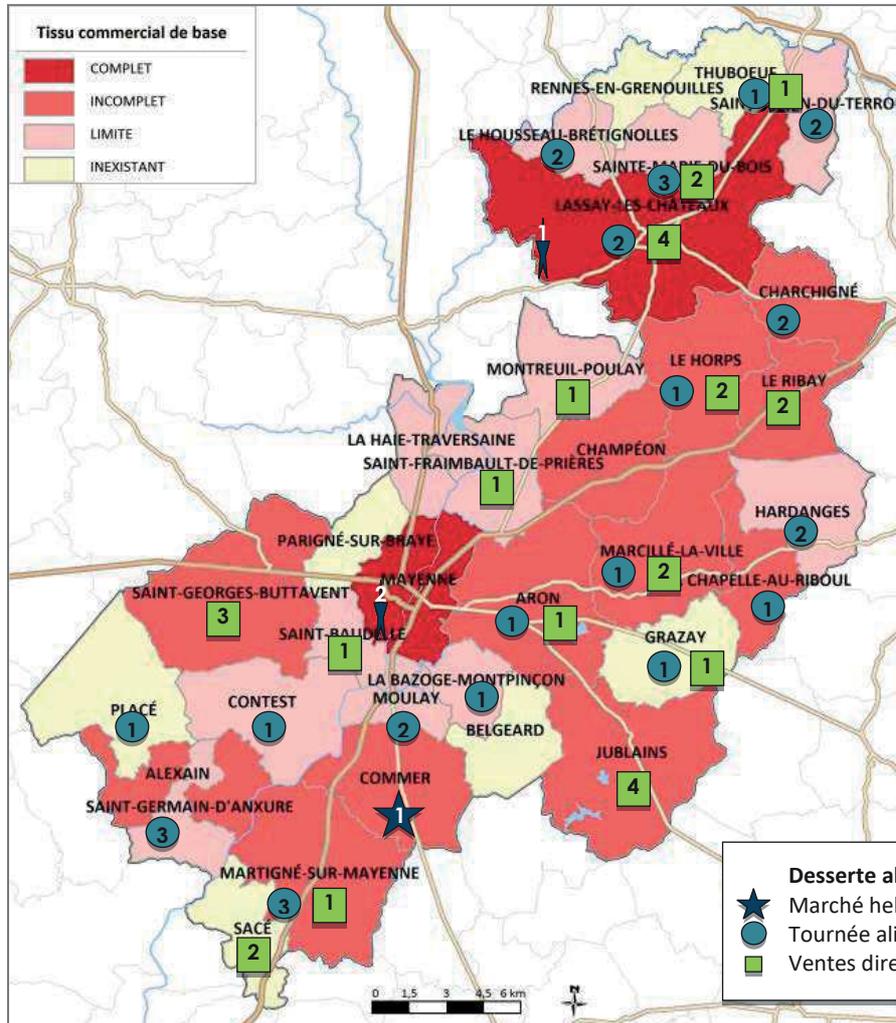
26%

La filière hygiène-beauté conserve un poids prédominant et symbolise la vocation de proximité du territoire dans la mesure où cette activité est présente dans la moitié des communes du territoire communautaire.

Constats et enjeux

- Une proportion significative d'habitants sans commerce alimentaire sur leur commune (26%).
- Une dépendance des habitants aux pôles centre (Mayenne et Lassay-les-Châteaux) même sur les achats du quotidien

3) Les circuits alternatifs à l'offre traditionnelle



La desserte alimentaire hors magasin

Source : Réponse questionnaire Mairie

Desserte alimentaire hors magasin

- ★ Marché hebdomadaire (nb de marchés)
- Tournée alimentaire (nb professionnels)
- Ventes directes (nb exploitants)

- 18 On recense des tournées alimentaires sur 18 communes représentant 40 jours de tournée. Ces tournées constituent un circuit de distribution alternatif qui vient apporter une offre de service sur des communes peu équipées. Ainsi 11 des 19 communes sans commerce alimentaire bénéficient d'au moins une tournée alimentaire. Leur maintien apparaît indispensable pour assurer le lien avec la population locale la moins mobile.
- 30 Sur l'ensemble des activités de tournées (30), on dénombre autant de tournées de boulangerie (13) que de tournées de poissonnerie (12). Le reste concerne de l'épicerie, galette, viennoiserie... A noter que les tournées de boucheries sont quasi inexistantes (uniquement à Moulay)
- 3 Mayenne bénéficie de deux marchés hebdomadaires accueillant 60 commerçants le lundi et 7 à 16 commerçants le samedi. Lassay-les-Châteaux propose un marché le mercredi (8 commerçants). Commer a créé un marché en 2015 (3 commerçants).
- 25 Le nombre d'exploitants agricoles effectuant de la vente directe sur 14 communes du territoire. Ces ventes directes concernent principalement de la viande (bœuf et mouton) mais illustre aussi une certaine variété des activités (pomme de terre, cidre, maraicher, fromage, volaille).

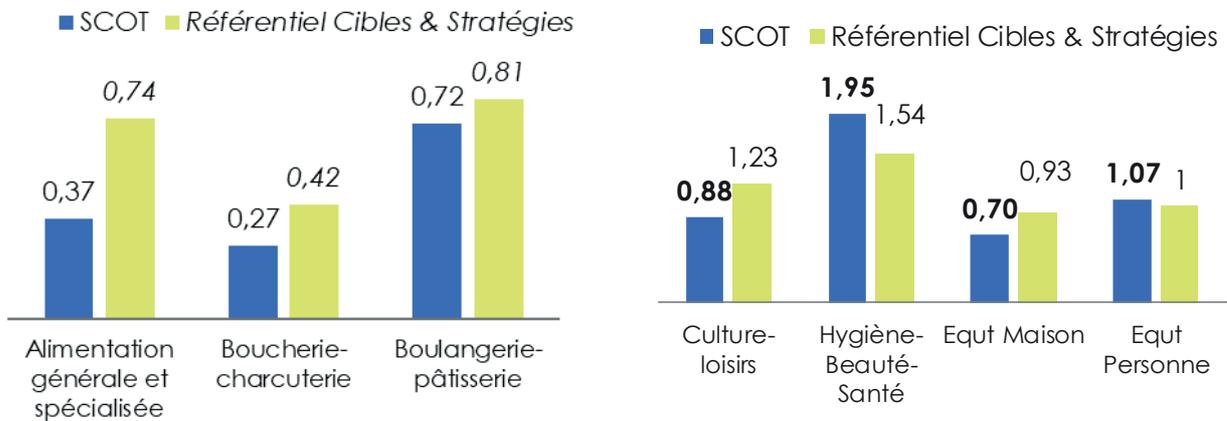
Enjeux

- Affirmer le rôle complémentaire des circuits alternatifs dans le maintien d'une offre alimentaire de première nécessité dans les communes les moins peuplées par un travail sur l'accueil des tournées et la valorisation des producteurs locaux.

4) Les densités en commerces traditionnels

Densité commerciale par secteur d'activité

(nombre de commerces pour 1000 habitants)



1,36

C'est le nombre de commerces alimentaires traditionnels pour 1000 habitants pour l'ensemble du territoire SCoT, soit une densité faible par rapport à notre référentiel d'étude (1,98) et qui s'explique par des sous-densités en boucherie-charcuterie et en alimentation générale et spécialisée.

0,72

Avec 0,72 boulangerie-pâtisserie pour 1 000 habitants, le territoire apparaît correctement équipé sur l'activité commerciale alimentaire traditionnelle qui résiste le mieux.

1,95

Des densités élevées en hygiène-santé signe d'une influence élargie au-delà du territoire SCoT même sur des activités de proximité.

1,07

La densité en équipement de la personne confirme la légitimité de la ville de Mayenne sur ce secteur avec néanmoins une offre qui s'adapte à un territoire assez proche du nombre d'habitants communautaire.

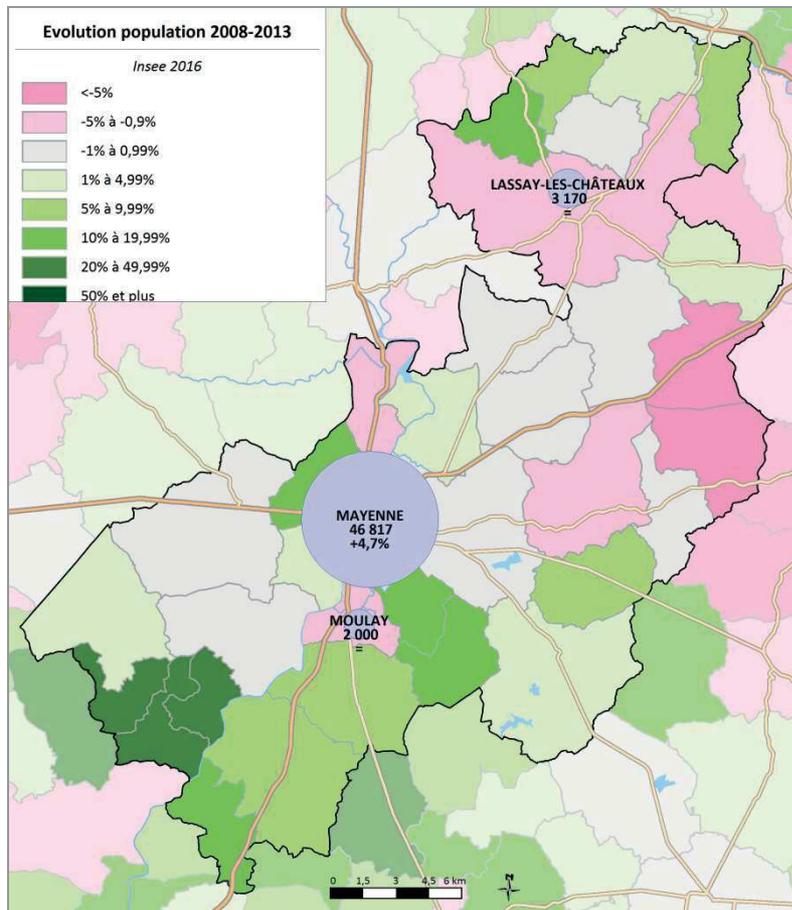
0,88 et 0,7

En revanche, la légitimité commerciale de Mayenne en culture-loisirs et en équipement de la maison est plus réduite avec des densités qui ne permettent pas de couvrir la population du territoire communautaire.

Constats et enjeux

- Maintien d'une légitimité en équipement de la personne mais une dépendance aux pôles extérieurs en équipement de la maison et culture loisirs.

6) Le maillage des grandes et moyennes surfaces Le plancher commercial en GMS sur le territoire (>300 m²)



51987 m²

Le plancher commercial en m² des grandes et moyennes surfaces (>300 m²) représente près de 52 000 m² dont 90% concentré sur Mayenne

+4,7%

Un plancher commercial qui n'a augmenté que de 4,7% depuis 2008 soit 4 397 m². Cette évolution ne tient pas compte du projet d'ensemble commercial avorté à Mayenne, autorisé en CDAC en 2013 (9 864 m²) puis modifié en 2014 (7 991 m²).

870 m²

Ce décompte ne tient pas compte des **surfaces de moins de 300 m²** créées en périphérie et notamment sur la zone de La Motte en équipement de la personne totalisant 870 m² (Bonobo, Patrice Bréal, Jennifer, Cache-Cache, Célio).

3 170 m²

Avec 3 170 m², Lassay-les-Châteaux est la seconde commune disposant de surfaces commerciales de plus de 300 m² avec 3 magasins (1 supermarché et 2 LISA).

31%

Ce taux de diversité commerciale* montre la variété de l'offre sur Mayenne. Celui-ci a progressé depuis 2008 (27,4%).

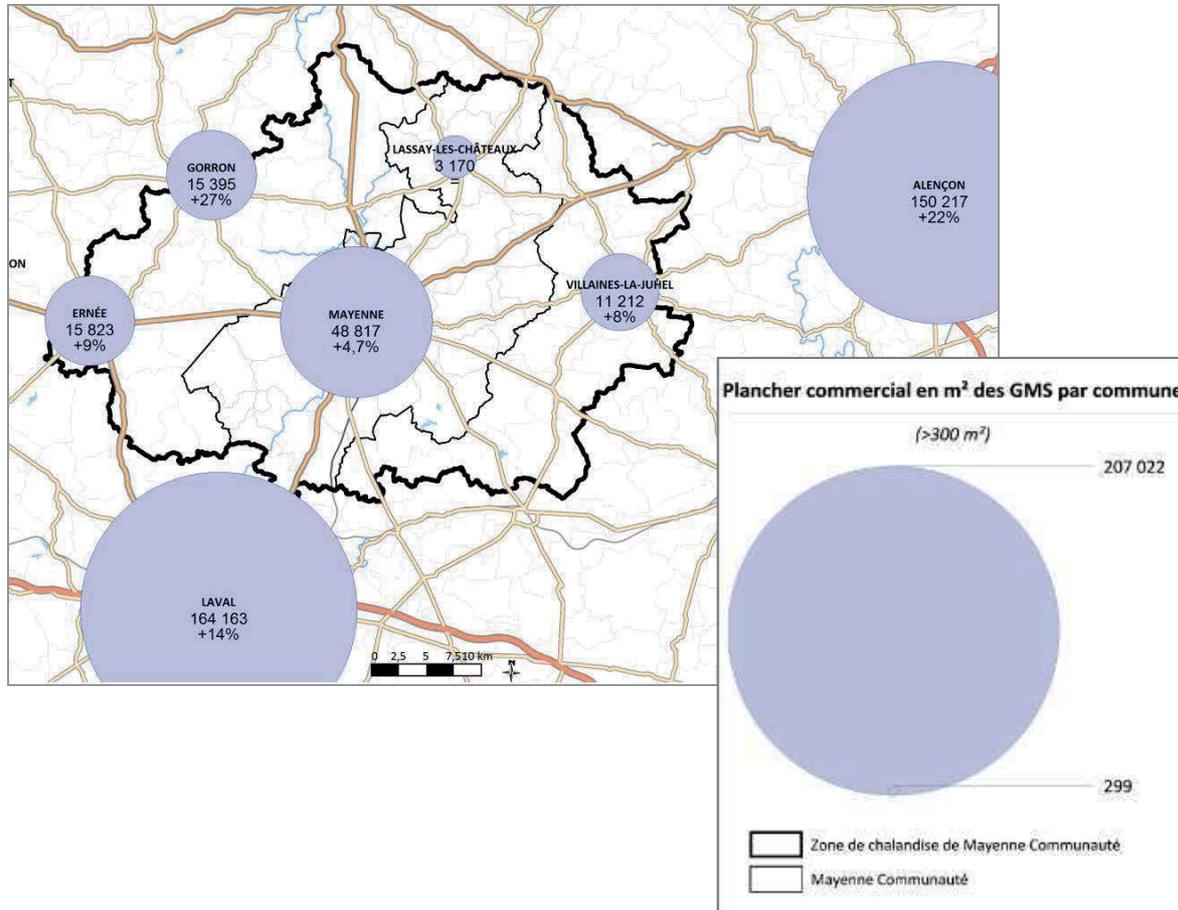
Constats et enjeux

- Une évolution modérée de la croissance des surfaces commerciales depuis 10 ans mais une amélioration de la diversité commerciale qui illustre un renouvellement des enseignes sur un foncier quasi constant.

Un taux de diversité des GMS : poids des surfaces commerciales en équipement de la personne, de la maison et culture-loisirs*

7) La zone d'influence de Mayenne Communauté et l'environnement concurrentiel

Cartographie de la zone d'influence et plancher commercial (>300 m²) et évolution depuis 2008



77²

Le nombre de communes composants la zone d'influence de Mayenne Communauté.

74 339

La population 2013 de la zone d'influence soit près du double de la population de Mayenne Communauté.

X 5,5

La population de la zone d'influence est 5,5 fois plus importante que la population de la ville pôle. Ce ratio représente un seuil d'équilibre entre la ville pôle et sa zone d'influence. La croissance démographique depuis 1999, essentiellement liée à la croissance de Mayenne Communauté (+8%).

95 687 m²

Le plancher commercial total des GMS sur la zone d'influence, qui lui a progressé de 10% depuis 2008 soit deux fois plus vite que la population.

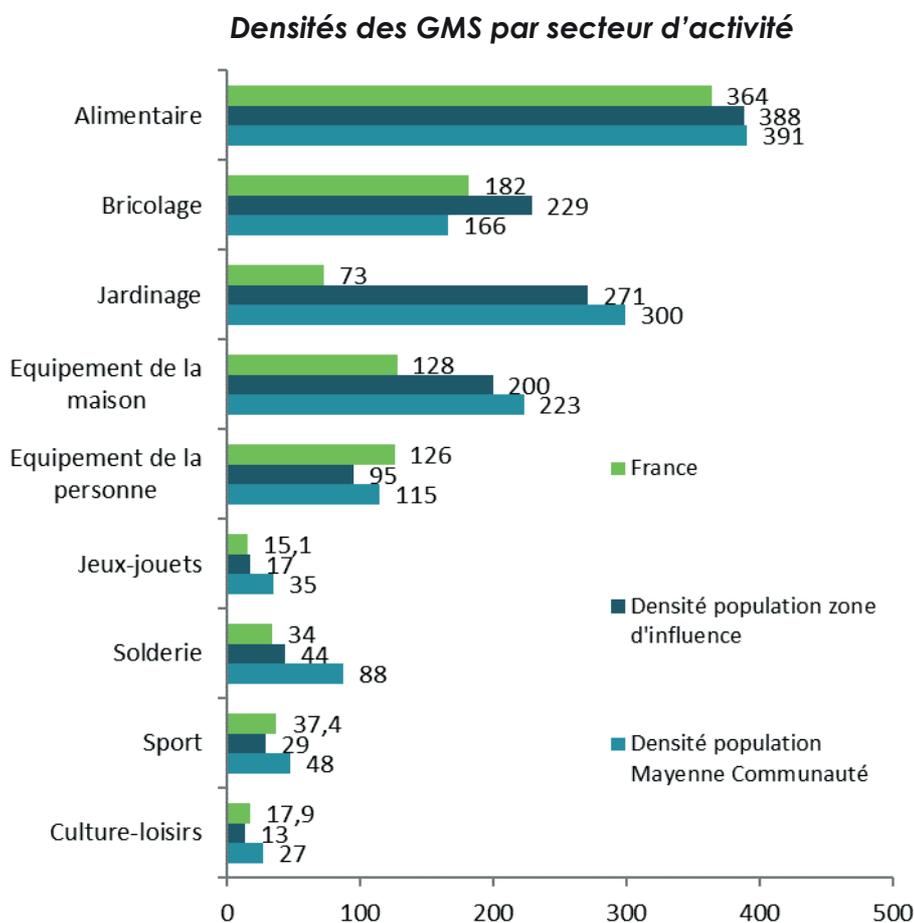
+18%

La croissance du plancher commercial des deux principaux pôles environnants (Laval et Alençon) a été 2 fois plus rapide que celle de la zone d'influence. A ce titre on notera la croissance des galeries commerciales sur Laval (+6000 m² pour Leclerc et +3055 m² pour Carrefour) et l'ouverture du nouveau Leroy Merlin sur Saint Berthevin (11 700 m²). Précisons que l'espace libéré va permettre l'ouverture de 10 000 m² de nouvelles surfaces commerciales à l'horizon 2019.

Constats et enjeux

- Un développement rapide des m² sur les pôles départementaux environnants.

8) Les densités en Grandes et Moyennes Surfaces (GMS)



391²

La densité en grande surface alimentaire sur le territoire SCoT est 7% supérieure à la moyenne nationale et apparaît ainsi tout à fait cohérente. A noter le projet de modernisation et d'agrandissement de l'enseigne Leclerc de Mayenne ainsi que le déplacement de l'enseigne Lidl sur la friche commerce de l'ancien Leader Price.

473,5

Une très forte densité en bricolage-jardinage sur la zone d'influence (473,5/1000 vs 255/1000 en moyenne en France), signe d'un bon niveau d'équipement.

15,4

Des densités cohérentes en équipement de la maison, jeux-jouets, solderie, culture-loisirs avec la taille de la zone de chalandise.

134,2

Une densité en équipement de la personne plus réduite mais dont le développement peut davantage porter atteinte à l'attractivité du centre-ville de Mayenne, fortement présent sur cette filière.

Constats et enjeux

- Des densités importantes sur les achats non alimentaires de proximité (bricolage-jardinage).
- Une forte légitimité de Mayenne sur tous les postes de dépenses non alimentaires.

9) Les enseignes nationales

Segments de l'équipement de la personne	Enseignes nationales présentes au centre-ville de Mayenne	Enseignes présentes en périphérie de Mayenne	Exemple de potentiel d'enseignes
Adolescent		Jennifer	-
Chaussures	Eram	Chausséa	-
Enfant	Du Pareil Au Même, Tout Compte Fait		-
Femme classique	Scottage	Patrice Bréal	-
Femme (-) 40 ans		Cache Cache	Camaïeu, Esprit
Homme classique			Brice, Devred
Homme (-) 40 ans	Jules	Célio	-
Lingerie			Etam Lingerie, Princess Tam Tam
Mixte PAP	Pantashop	Bonobo, La Halle, Kiabi, Gémo, Black Store	-
Puériculture		Bébé 9	-
Sport		Intersport	-
Total	18 enseignes		6

18²

Le nombre d'enseignes présentes en équipement de la personne sur Mayenne témoigne d'une offre calibrée pour répondre aux besoins d'une zone de chalandise de 60 000 à 80 000 habitants (potentiel théorique de 24 enseignes). Ce niveau d'équipement élevé, s'il participe activement au rayonnement de Mayenne, peut impliquer des tensions de marché entre les différents opérateurs (mixte prêt-à-porter). Seul le segment Homme Classique, femme moins de 40 ans et lingerie laisse apparaître des potentiels, même s'ils sont en partie couverts par des indépendants.

33%*

Un niveau de présence des enseignes en équipement de la **personne** dans le centre-ville de Mayenne plutôt faible, avec une périphérisation des activités avec le récent transfert de Cache Cache en provenance du centre-ville.

18

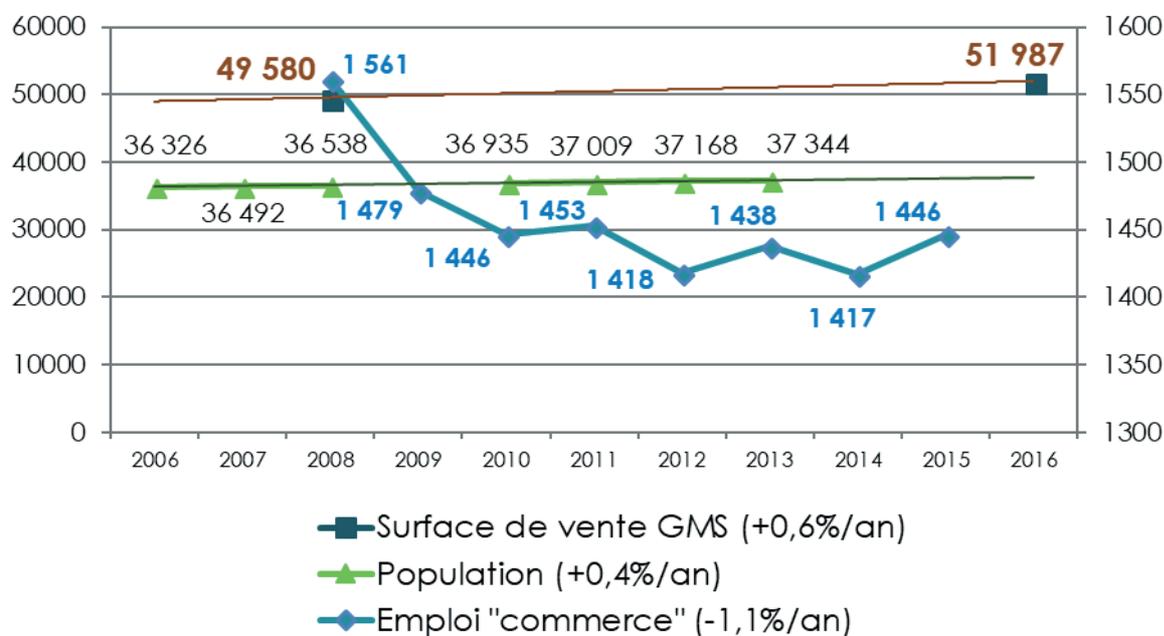
Le secteur de l'équipement de la **maison** est bien équipé. L'équipement est calibré pour répondre aux besoins d'une zone de chalandise de 60 000 habitants. Il laisse apparaître des compléments en électroménager ou ameublement, mais cette offre est aussi présente dans les GSA et dans des magasins indépendants sauf pour le segment jeune habitat peu représenté en dehors des spécialistes de l'équipement de la maison But Cosy. A noter que l'enseigne Darty cherche à s'implanter à Mayenne.

*Taux d'enseigne dans le centre-ville

Segments de l'équipement de la maison	Enseignes nationales présentes au centre-ville de Mayenne	Enseignes présentes en périphérie de Mayenne	Potentiel d'enseignes
Art de la table, décoration, cadeaux			Ambiance & Style, Casa
Bricolage		Bricomarché	Les Briconautes
Cuisine, salle de bain			Mobalpa
Electrodomestique		Pulsat	Expert, Darty
Fleurs	Interflora		-
Jardinage		La Maison Point Vert, Gamm Vert	-
Matériaux		Point P	-
Meubles	Meubles Monnier	But Cosy	-
Meubles jeune habitat		-	Story
Multispécialiste		Noz, Gifi, Action, Foir'Fouille	-
Revêtement sol et murs		Espace Revêtement	-
Autres spécialistes (luminaire, literies...)		Espace Aubade	
Total	14 enseignes		7 enseignes

10) Evolution de l'emploi dans le commerce

Evolutions comparées du plancher commercial, de la population et de l'emploi dans le secteur de la distribution



Source : ACOSS emploi, Les dénombrements annuels des établissements employeurs et des effectifs salariés, publication 2016, Pays de la Loire

+0,4%/an²

La croissance démographique sur le territoire depuis 2008.

+4,7%

L'évolution du plancher commercial en GMS depuis 2009 soit une croissance de +0,6%/an, légèrement supérieure à la croissance de population.

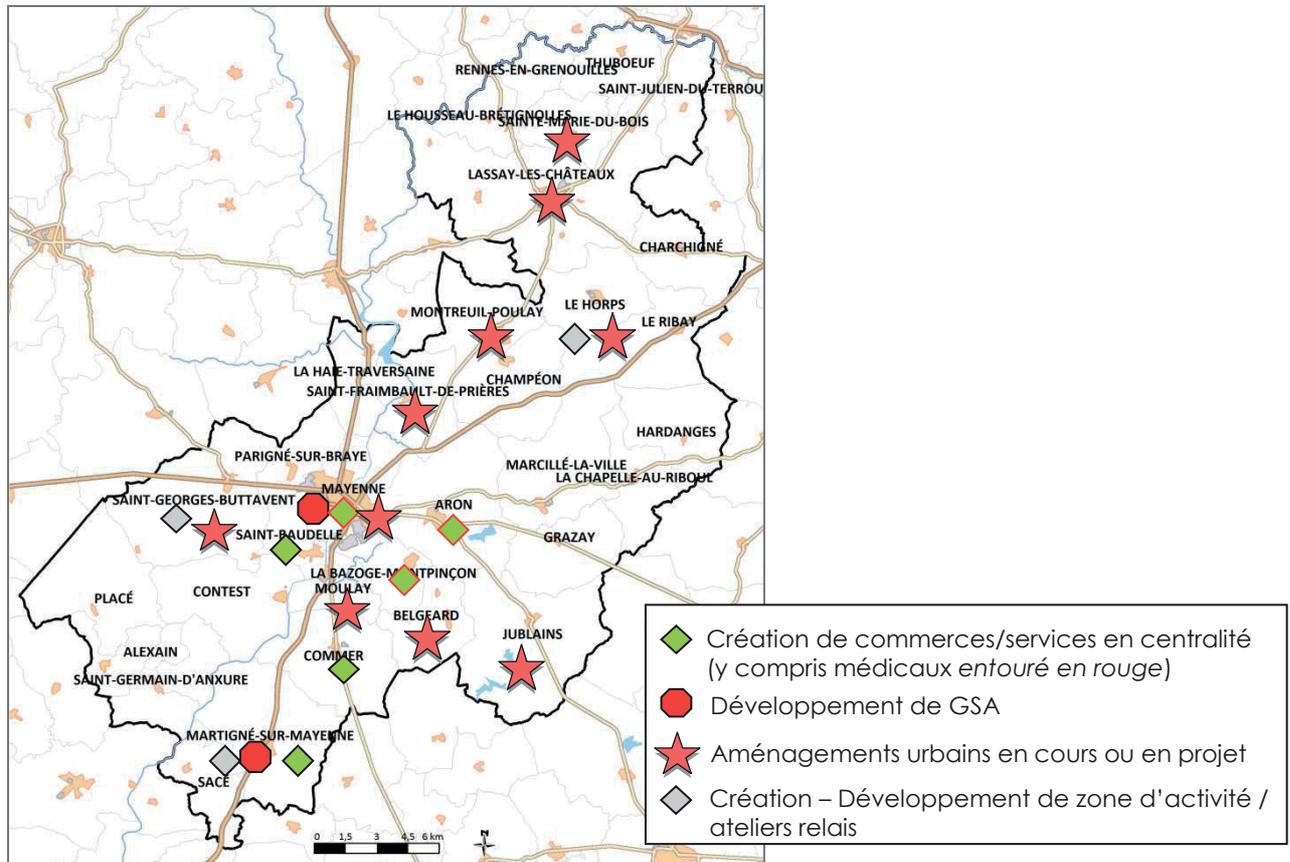
-1,1%/an

L'emploi dans le secteur commerce s'est réduit de 1,1%/ an en moyenne entre 2008 et 2015 : 115 emplois ont été supprimés.

Constats et enjeux

- Une évolution maîtrisée des mètres carrés commerciaux (en cohérence avec la croissance démographique), mais une érosion de la filière en termes d'emploi.

11) Bilan des rencontres et des projets communaux Les projets des communes (détail en annexe)



Source : entretiens et questionnaire Mairie

- 10 communes travaillent actuellement sur la **rénovation de leur centralité**, qui illustre la volonté d'améliorer la qualité de l'ambiance d'achat et des déplacements en lien avec l'attractivité des commerces.
- La commune de **Martigné-sur-Mayenne** souhaite accompagner la supérette actuelle à se développer en prévoyant un transfert en continuité du cimetière, en bordure de la N162.
- **Lassay-les-Châteaux** travaille sur un projet urbain pour mieux relier les différents espaces du centre-ville, sécuriser la circulation, traiter les dents creuses et réduire la vacance de logements.
- 3 communes travaillent sur le **confortement de l'offre médicale** sur leur commune par une réflexion immobilière (pôle santé, cabinet médical).

Parmi les nombreux projets sur la commune de **Mayenne**, il est possible de retenir :

- La poursuite du travail engagé sur la dynamique commerciale du centre-ville (rénovation du patrimoine et du Château, opération façade, intervention sur les logements vacants, éclairage public...).
- Le maintien du cinéma en cœur ville autour d'un établissement rénové (2017).
- La création d'un pôle santé qui fera le lien en le centre-ville et le magasin Leclerc (avec la réorganisation des pharmacies).
- La réflexion sur les déplacements urbains (circulation apaisée, aménagement rue A. Briand, transport urbain...).

B. ANALYSE DES ESPACES COMMERCIAUX DU TERRITOIRE

1) Consommation foncière

Parcelles vendues depuis 2006

(source : Mayenne Communauté – SIVOM Lassay)

Commune	Zone d'activité	Surface vendue	Dont foncier commercial
Aron	ZA Messé	5 406 m ²	-
Contest	ZA le Pré Devant	1 212 m ²	-
Martigné sur Mayenne	ZA du Berry	46 172 m ²	-
Mayenne	PAI des Haras	47 333 m ²	17 508 m ²
Mayenne	ZA Poirsac	25 365 m ²	-
Mayenne	PAI de l'Orgerie	23 570 m ²	-
Parigné sur Braye	ZA Montrieux / ZA de la Lande	73 340 m ²	-
Lassay-les-Châteaux	Zone d'activité Nord et Sud	83 660 m ²	19 391 m ²
Total		306 058 m²	36 899 m²

30,6

C'est le nombre d'hectares consommés en zone d'activité depuis 2006

12%

La consommation foncière dédiée à l'activité commerciale ne représente que 12% du foncier économique consommé ces 10 dernières années. Cette consommation représente ainsi 3,7 ha. Elle est plus importante sur Lassay-les-Châteaux (1,94 ha) que sur Mayenne (1,75 ha).

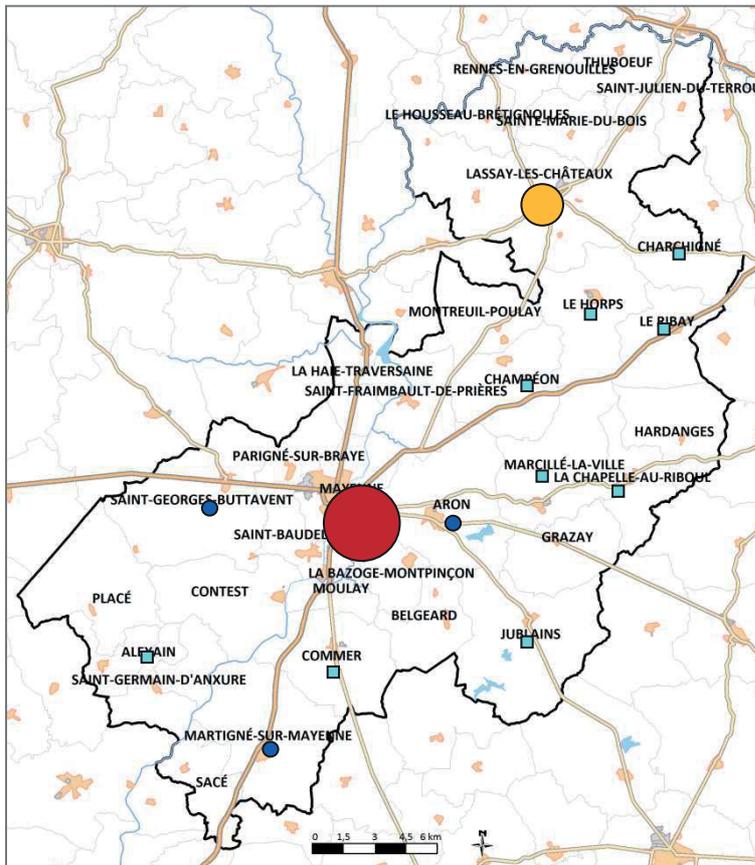
Ce résultat illustre une consommation très modérée en cohérence avec une évolution démographique ralentie.

Constats et enjeux

- Une consommation foncière à vocation commerciale très raisonnable.
- Une disponibilité foncière modérée.

2) Hiérarchisation des pôles commerciaux

Pôle	Zone d'influence		Polarités commerciales	Equipement commercial
Majeur	Large	Plus de 60 000 habitants	Mayenne – Centre-ville Mayenne – zones Sud	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plusieurs grandes surfaces alimentaires ▪ Offre non alimentaire large et diversifié ▪ Plus de 200 commerces traditionnels ▪ Surface commerciale supérieure à 45 000 m² de GMS
Structurant	Large	De 15 000 à 50 000 habitants	-	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au moins 1 grande surface alimentaire ▪ Offre non alimentaire de proximité (Bricolage/jardinage) et premier niveau d'offre non alimentaire diversifiée (personne, maison...) ▪ Entre 100 et 300 commerces traditionnels ▪ Surface commerciale comprise entre 15 et 40 000 m².
Intermédiaire	Communauté de communes	De 15 000 à 5 000 habitants	Mayenne – rue du Prieuré (Leclerc) Mayenne – Bd Paul Lintier (Aldi) Mayenne – rue de Bretagne (Carrefour Market) Lassay-les-Châteaux	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une grande surface alimentaire ▪ Offre non alimentaire de proximité ▪ Entre 30 et 50 commerces traditionnels ▪ Surface commerciale comprise en 3 et 15 000 m².
Proximité	Commune et communes limitrophes	De 2 500 à 5 000 habitants	-	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tissu commercial complet avec superette ou petit supermarché en centralité et offre de proximité non alimentaire. ▪ Entre 10 et 30 commerces traditionnels ▪ Surface commerciale inférieure à 3 000 m².
Hyper-proximité	Commune	De 1 000 à 2 500 habitants	Aron, Martigné-sur-Mayenne, Saint Georges-Buttavent	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tissu commercial de base complet ou incomplet en centralité et premier niveau de service non alimentaire (coiffure...) ▪ Moins de 20 commerces
Service rural	Commune	Moins de 1.000 habitants	Alexain, Champéon, Charchigné, Commer, Jublains, La Chapelle-au-Riboul, Le Horps, Le Ribay, Marcillé la Ville	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tissu commercial de base complet ou incomplet



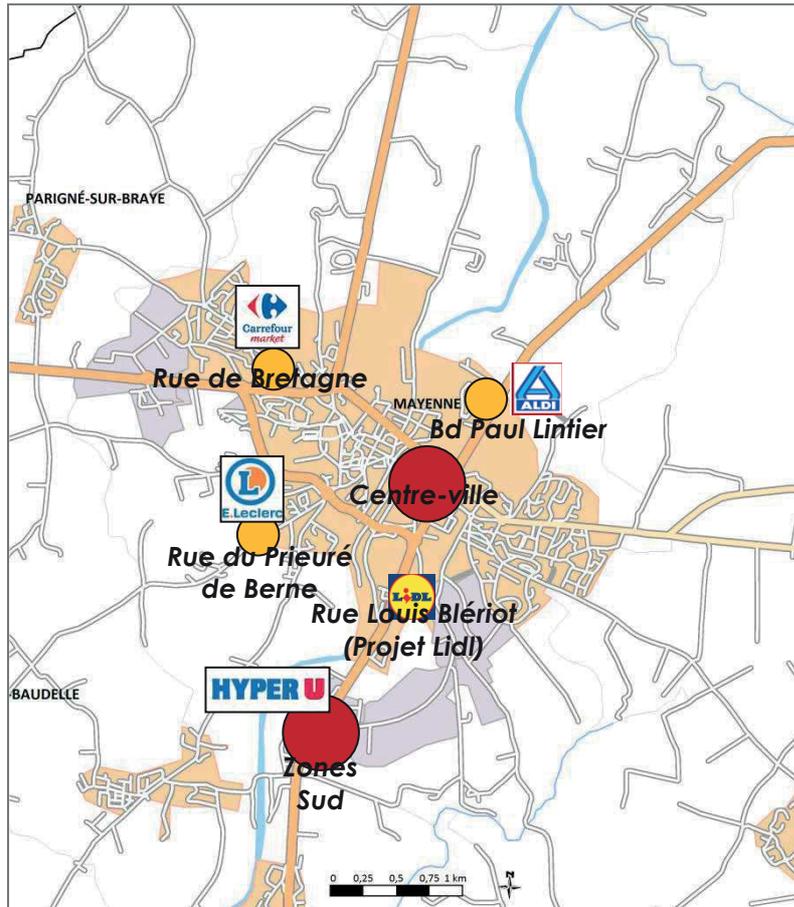
Le maillage commercial du territoire du SCoT

- Pôle majeur
- Pôle structurant
- Pôle intermédiaire
- Pôle de proximité
- Pôle d'hyperproximité
- Service rural

- 1² Le territoire SCoT s'organise autour d'un pôle majeur, la ville de Mayenne structurée autour d'un centre-ville et de sa périphérie (détail page suivante).
- 1 Un pôle intermédiaire complète la ville centre : Lassay-les-Châteaux sur la partie Nord du territoire, seule commune avec Mayenne à disposer de grandes et moyennes surfaces.
- 3 3 pôles d'hyperproximité qui disposent d'un tissu alimentaire complet mais sans supermarché de plus de 300 m². A ce titre le projet de supermarché de la commune de Martigné-sur-Mayenne est en mesure de la faire passer en pôle de proximité (suivant la hiérarchisation proposée).
- 9 Le territoire rural est maillé avec 9 services ruraux avec des communes disposant d'au moins un commerce alimentaire.

Constats et enjeux

- Un maillage commercial cohérent au regard de la taille des communes malgré une dépendance au pôle centre de Mayenne.
- La capacité de la commune de Martigné sur Mayenne à exercer une influence complémentaire sur la partie Sud du territoire.



Le maillage commercial sur Mayenne en lien avec le positionnement des grandes surfaces alimentaires

- Pôle majeur
- Pôle structurant
- Pôle intermédiaire

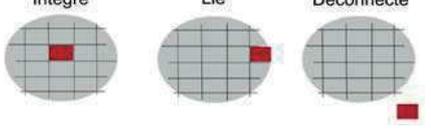
- | | |
|--------------|--|
| 4 | Si on s'attache uniquement à repérer le positionnement des supermarché/hypermarché, la ville de Mayenne s'organise autour de 5 pôles commerciaux (bientôt 6 avec le déplacement de l'enseigne Lidl), 2 pôles majeurs (le centre-ville et les zones Sud) et 3 pôles intermédiaires. |
| 3 | Les 3 pôles intermédiaires correspondent à la définition la plus minimaliste du pôle commercial en l'absence d'implantation multi enseignes. |
| Isolé | Ce maillage, qui s'appuie sur le confortement des commerces alimentaires de première nécessité, exclut certains commerces isolés (Gifi à Moulay, Point Vert la Maison...), illustrant la dilution de l'activité commerciale en entrées de ville. L'avenir de ces espaces isolés devra être repensé dans le cadre de l'identification des espaces préférentiels de commerce et la recherche d'une plus forte densification des zones actuelles. |

Constats et enjeux

- Une faible lisibilité des fonctions commerciales en zones d'activité excepté sur les zones Sud.
- Un éclatement des pôles intermédiaires avec un faible effet de masse pour affirmer une vraie alternative au pôle Sud.

3) Les caractéristiques de l'organisation spatiale

Les critères d'analyse des pôles périphériques

Indicateurs	Les critères d'analyse	Mots-clés
<p>Position de l'espace commerçant dans l'armature urbaine</p>	<p>Positionnement de la zone par rapport aux zones d'habitat et à son extension, aux flux routiers, aux pôles de vie (activités tertiaires, industriels...).</p>	<p>Intégré Lié Déconnecté</p> 
<p>Implantation</p>	<p>Organisation de l'espace : facilité d'accès, sécurisation des entrées et sorties, visibilité depuis les axes structurants.</p>	<p>Logique de zone globale Logique de zone partielle Logique à la parcelle</p> 
<p>Attractivité</p>	<p>Intégration et cohérence architecturale du bâti : matériaux, couleurs, enseignes, alignement, gabarits. Qualité de l'environnement urbain et paysager (espaces verts, fleurissement, traitement des abords...) Ambiance et confort d'achat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vieillissante ▪ Banale, classique, en renouvellement ▪ Nouvelle génération
<p>Connexion</p>	<p>Niveau de connexion de la zone aux modes doux : espaces et traversées piétonnes, réseaux de transport en commun, aire de covoiturage, mutualisation des espaces de stationnement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fonction routière ▪ Accès piéton (et ou TC) ▪ Piste cyclable
<p>Potentiel de développement</p>	<p>Potentiel de développement de l'espace par requalification (optimisation des espaces, réhabilitation de locaux vacants) ou par extension.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Absent : site contraint ou saturé ▪ Léger : vacance, optimisation stationnement ▪ Réel : extension cohérente ou renouvellement

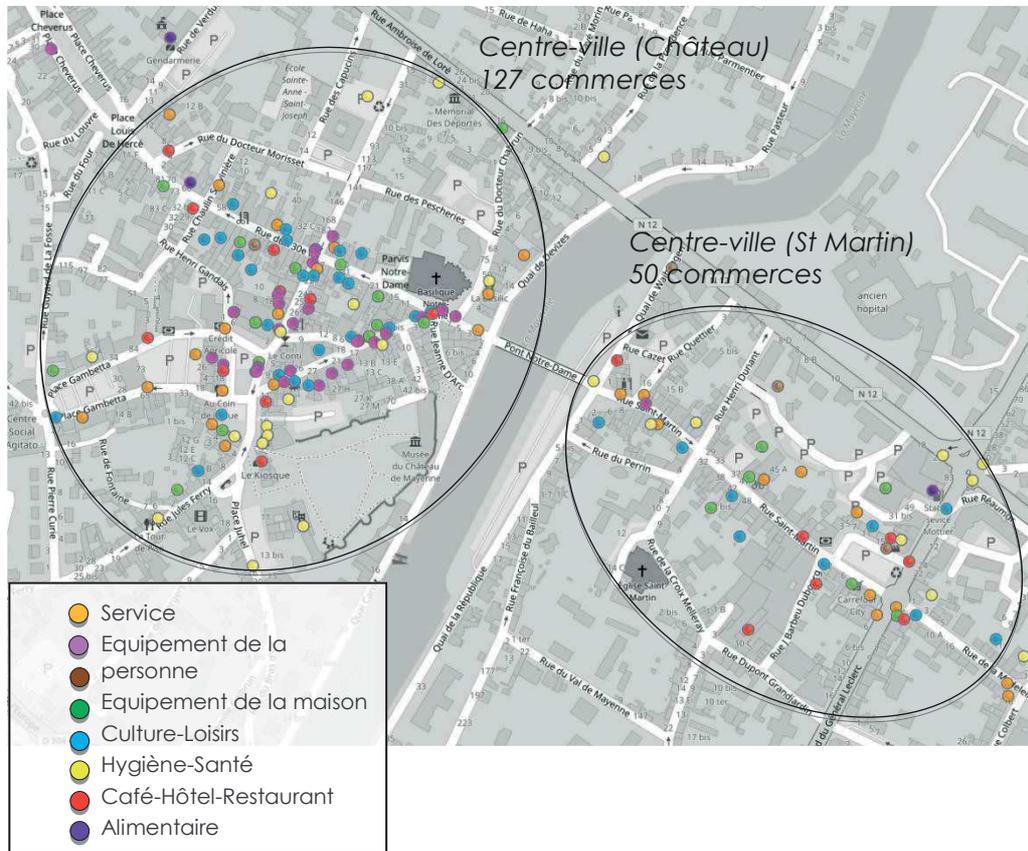
Analyse des espaces de périphérie accueillant des activités commerciales

Commune	Nom ZC	Surface commerciale (GMS)	Intégration dans l'armature urbaine	Implantation en zone	Attractivité	Connexion	Potentiel de développement	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)
Mayenne (sud)	ZA de l'Huilerie – La Motte	12 772 m ²	Lié	Partielle	Banale	Accès piéton	Absent	10,5	-
Mayenne (Sud)	PAI de la Peyrennière 1 & 2	10 585 m ²	Lié	A la parcelle	Banale	Accès piéton	Léger	44	-
Mayenne (Sud)	PAI des Haras	5 502 m ²	Lié	A la parcelle	Banale	Accès piéton	Réel	15	3,7
Mayenne (Nord)	PAI Poirsac 1, 2 & 3	5 522 m ²	Lié	A la parcelle	Vieillissante	Fonction routière	Absent	28,5	4,28
Mayenne (Nord)	Rue de Bretagne (Carrefour Market)	1 190 m ²	Intégré	Parcelle unique	Vieillissante	Accès piéton	Absent	NC	-
Mayenne	Rue Louis Blériot (projet Lidj)	1 272 m ²	Intégré	Parcelle unique	Banale	Accès piéton	Léger	2,2	0,70

Commune	Nom IC	Surface commerciale (GMS)	Intégration dans l'armature urbaine	Implantation en zone	Attractivité	Connexion	Potentiel de développement	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)
Mayenne (Ouest)	Rue du Prieuré de Berne (Leclerc)	5 511 m ²	Intégré	Parcelle unique	Vieillesante	Accès piéton	Léger	NC	-
Mayenne (Est)	Bd Paul Lintier (Aldi)	1 977 m ²	Lié	A la parcelle	Banale	Accès piéton	Absent	NC	-
Moulay	Route de Laval (Gifi)	2 000 m ²	Lié	Parcelle unique	Banale	Fonction routière	Léger	NC	-
Lassay-les-Châteaux	Zone Nord (route de Couterne)	3 170 m ²	Lié	A la parcelle	Banale	Accès piéton / vélo	Réel	NC	20 ha
Marigné-sous-Mayenne	La Croix Guillebeau	-	Déconnecté	-	En projet	-	-	0,65 ha	0,65 ha

4) Analyse des pôles

Centre-ville de Mayenne



53%

Avec plus de 170 commerces, le centre-ville de Mayenne concentre seulement 53% des établissements de la commune (315), mettant en évidence l'effet de dispersion de l'offre.

2

En réalité le centre se décompose en deux sous espaces : le centre-ville côté rive droite autour du Château et en contre bas, le quartier Saint Martin. Le centre-ville haut regroupe les deux tiers de l'activité de l'équipement de la personne et affirme sa vocation à l'échelle de la zone de chalandise. Le quartier St Martin s'appuie notamment sur une offre traditionnelle alimentaire et la supérette Carrefour City.

28%

Le centre-ville de Mayenne concentre les trois quarts des commerces de l'équipement de la personne de la communauté de communes. Le taux de diversité commerciale pour le centre-ville atteint 28%, mettant en évidence le maintien de son rôle important sur les achats anomaux*.

Constats et enjeux

- Une organisation multipolaire qui réduit l'effet de masse de l'offre commerciale.
- Une topographique qui complique la liaison piétonne entre les deux rives.
- Des ruptures dans le linéaire commercial avec la croissance de la vacance commerciale notamment sur la rue Aristide Briand.

*Produits anomaux : produits dont le prix est généralement élevé. D'achat peu fréquent, il requiert réflexion, comparaison et assistance éventuelle du vendeur pour connaître et apprécier l'ensemble de ses caractéristiques.

Mayenne Sud



Les zones d'activité du Sud de Mayenne concentre 57% du plancher des grandes et moyennes surfaces de la commune.

Même s'il existe des accès piétons grâce à la présence de trottoir, ces zones ont une organisation urbaine à la parcelle avec aucune mutualisation des stationnements. L'enseigne alimentaire Hyper U constitue la locomotive de cette zone. La partie Huilerie / La Motte bénéficie de l'effet vitrine de la route de Laval. La partie la Peyennière dispose d'un accès direct par la nouvelle route de contournement Sud-Est. La partie Haras est la plus récemment développée mais reste la moins visible.

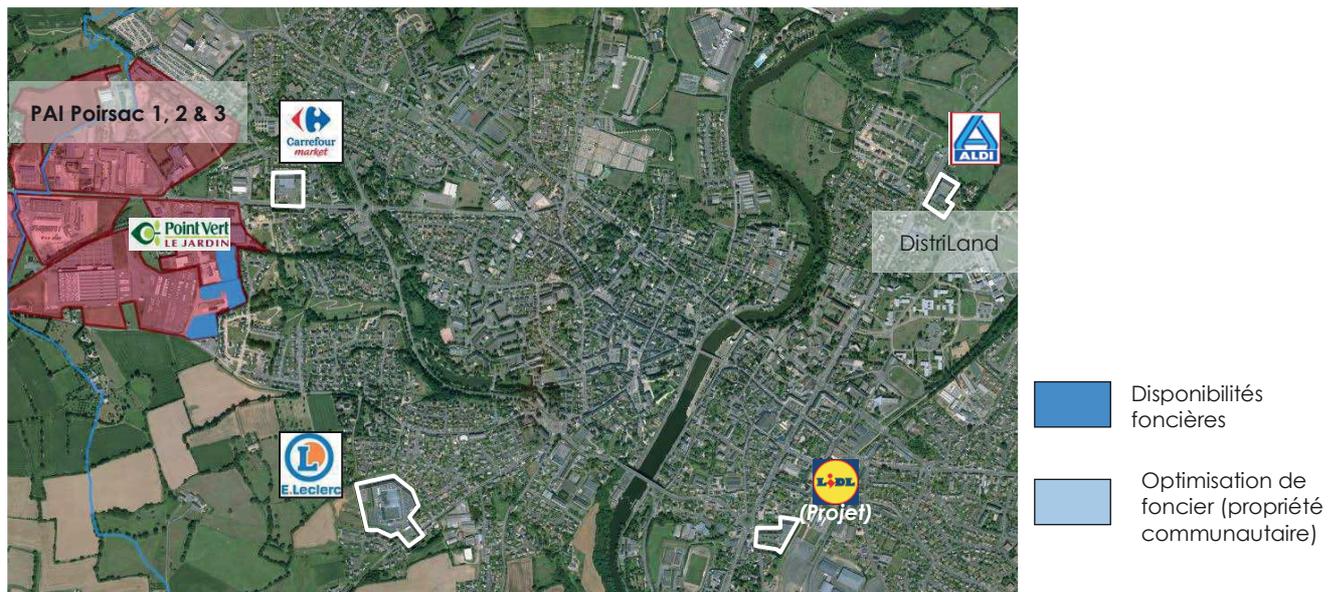
Si cet espace concentre majoritairement des activités commerciales, elle reste morcelée par de l'artisanat et de la PME. L'ensemble de cette organisation traduit l'opportunité du développement et le manque d'effet d'ensemble et d'une vocation commerciale affirmée.

Excepté quelques terrains en fond de zone des Haras et du foncier à optimiser sur la Peyennière, cette partie Sud offre des perspectives de développement limitée.

Constats et enjeux

- L'adaptation de la zone aux déplacements doux.
- Un effet de surconcentration des enseignes commerciales de Mayenne mais aussi une multiplicité des fonctions économiques.
- Un faible potentiel d'accueil à court et moyen excepté par une démarche de renouvellement urbain.

Mayenne Nord



Le positionnement des autres polarités commerciales sur le Nord de la ville de Mayenne illustre la forte dilution des espaces et leur déconnexion des zones d'activité communautaires. L'évolution de ces espaces et leur densification est d'autant plus complexe qu'ils sont insérés dans le tissu urbain et parfois entourés d'habitat.

Ces espaces commerciaux s'organisent essentiellement autour d'une offre alimentaire qui, malgré leur connexion urbaine, souffrent d'un manque de liaisons douces.

Rappelons le projet de développement du second plus important opérateur alimentaire du territoire communautaire (l'enseigne Leclerc) avec l'agrandissement de la galerie et le déplacement de la station-service.

Constats et enjeux

- Une absence de lisibilité de ces pôles commerciaux par manque de densification des activités accentuée par un phénomène de vieillissement.
- Une forte intégration de ces espaces commerciaux au sein du tissu urbain qui interroge sur leur capacité à monter en puissance pour devenir de véritables alternatives aux zones Sud.
- Une déconnexion de ces espaces commerciaux des zones d'activités communautaires.

Lassay-les-Châteaux



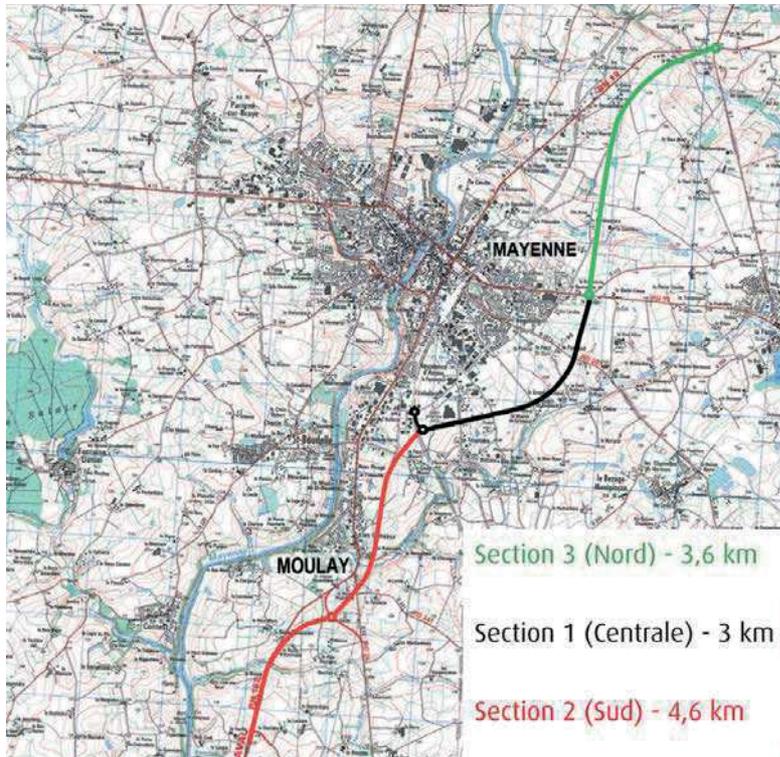
Lassay-les-Châteaux bénéficie d'une seule zone d'activité communautaire sur laquelle se concentre l'essentielle de l'activité économique de la commune. L'ensemble des grandes et moyennes surfaces de Lassay prennent place sur cette zone Nord. Même si on assiste à un certain effet de dispersion entre les deux libres services agricoles et l'enseigne Intermarché, le périmètre concerné reste concentré. Les possibilités de développement sont réelles sur cette zone avec 20 ha de disponibles.

Constats et enjeux

- Une offre commerciale structurée au sein d'une zone économique multifonction mais dans un périmètre relativement concentré.
- Des potentialités de développement important sur la zone, à calibrer pour le volet commercial.

5) Déviation Moulay-Mayenne RN162 : quelles opportunités pour l'activité commerciale ?

Plan de déviation Moulay-Mayenne



Le contournement Est de Mayenne avec le prolongement de la RN162 constitue un axe structurant d'aménagement du territoire avec des enjeux régionaux à plusieurs titres :

- Un itinéraire rapide entre Laval et Mayenne (30 km) ;
- Une liaison interdépartementale entre le département de la Mayenne et la Normandie ;
- Un maillon Nord-Sud au sein d'une liaison Ouest-Est entre les départements d'Ille-et-Vilaine, Mayenne, Orne, notamment pour les poids lourds.

La déviation est scindée en 3 sections distinctes :

- Section centrale (Petit Mesnil - RD35) : mise en service en 2008 ;
- Section sud (RD509 – Petit Mesnil) : mise en service en 2016 ;
- Section nord (RD35 – RN12) : études en cours (inscrite dans le mandat d'engagement politique du CPER 2015-2020).

Ce projet routier structurant est l'occasion pour le territoire d'analyser l'intérêt de proposer un effet vitrine à des investisseurs et notamment à des équipements commerciaux.

Constats et enjeux

- Face à un double constat de **concentration** de l'activité commerciale sur les zones Sud de Mayenne et de **manque de lisibilité** des autres pôles commerciaux, le contournement Est offre des opportunités d'organisation commerciale pouvant apporter un effet vitrine et des facilités d'accès.

C. BILAN & ENJEUX

Atouts / Opportunités	Points de fragilité
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une concentration des fonctions commerciales sur la ville pôle de Mayenne avec une influence commerciale sur un périmètre estimé à 74 000 habitants, soit le double de la population communautaire. ✓ Un taux d'enseignes en cohérence avec cette vocation. ✓ Un maillage commercial alimentaire en cohérence avec la densité d'habitants complété notamment par des tournées et des ventes directes plutôt bien présentes. ✓ Un développement démographique concentré sur le Sud du territoire en lien avec la proximité de Laval. ✓ Un faible développement des mètres carrés de GMS sur le territoire au regard du développement des pôles environnants (Laval et Alençon). Pour autant la diversité commerciale a progressé, signe d'un renouvellement de l'offre. ✓ Une consommation foncière dédiée à l'activité commerciale très raisonnable ces 10 dernières années. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une baisse démographique des villes pôles (Mayenne et Lassay-les-Châteaux). Ce sont les seuls pôles du territoire à proposer un tissu alimentaire de base complet regroupant seulement 42% des habitants. Ainsi 26% des habitants de Mayenne Communauté ne disposent pas de commerce alimentaire sur leur commune. ✓ Une densité en commerces traditionnels alimentaires modeste notamment en boucherie-charcuterie et en alimentation spécialisée. ✓ Une tendance à la croissance de la vacance commerciale en centre-ville de Mayenne avec un début de « périphérisation » des activités. ✓ Une concentration sur les zones Sud de l'activité commerciale périphérique de Mayenne. Une dilution des grandes surfaces alimentaires au sein du tissu urbain conduisant à leur faible lisibilité. ✓ Une multifonctionnalité des zones d'activité accueillant du commerce. ✓ Une faible disponibilité foncière pour un développement à court terme de l'activité commerciale en zone.
<h3>Enjeux liés au commerce</h3>	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Quelle alternative à la concentration commerciale au Sud dans le cadre d'une stratégie d'aménagement plus équilibrée géographiquement ? ➤ Quelle alternative à un fonctionnement uniquement automobile des zones d'activité commerciale ? ➤ Quel avenir à la multipolarité commerciale de périphérie de Mayenne, déconnectée des zones d'activité ? ➤ Quelle protection des centres-villes face au risque de périphérisation des activités ? ➤ Quelle capacité de structuration de Martigné-sur-Mayenne afin d'accroître la part des habitants du Pays bénéficiant d'un tissu alimentaire complet ? 	

Enjeux d'aménagement du territoire

- **Réfléchir à une alternative** au développement commercial de **périphérie sur le Sud** de Mayenne.
- Identifier le **foncier le plus adapté** pour **l'accueil de nouveaux investisseurs** en périphérie.
- Imaginer une nouvelle organisation commerciale en périphérie de Mayenne qui offre plus de **lisibilité**.
- Définir la capacité de **Martigné-sur-Mayenne** à proposer une offre alimentaire complète qui s'appuie sur un nouveau supermarché.

Enjeux de déplacement

- **Définir la place des modes alternatifs à la voiture** pour l'accès aux zones commerciales.
- Améliorer **l'interconnexion** des zones Sud de Mayenne.
- Apprécier les opportunités de reconfiguration commerciale en lien avec **contournement Nord Est de Mayenne**.
- **Améliorer les déplacements** au sein des centres-villes.

Enjeux de protection des centres-villes

- **Réduire les risques de « périphérisation »** des activités ayant vocation à s'installer en centralité
- **Conforter le maillage commercial alimentaire** en s'appuyant sur les solutions alternatives (tournée, vente directe, commande...).
- Adapter **les locaux commerciaux en centre-ville** pour s'adapter aux attentes des investisseurs.
- Promouvoir les projets urbains favorisant le **regroupant des équipements structurants en centralité**.