



Avis du groupe citoyen
sur le
**Diagnostic du Programme local de l'Habitat
de Mayenne communauté (PLH)**
remis le 15 avril 2017

Conseil de développement de Haute Mayenne
Tél : 07 80 34 00 91 - Mail : cd@hautemayenne.org – Site internet : www.cdhautemayenne.fr



Bref historique de la démarche : à la demande de Mayenne communauté, le Conseil de développement anime l'un des volets de la concertation citoyenne mise en place dans le cadre de la réalisation de son SCOT – PLUi – PLH.

La démarche mise en place :

- Validation en conseil d'administration du Conseil de développement de la démarche et de la demande, suivi d'échanges avec la chargée de mission urbanisme de la communauté de communes.
- Contribution à l'animation des trois réunions de lancement de la démarche mises en place par Mayenne communauté en utilisant le support présenté lors de cafés-débats citoyens « Aménagement du territoire et urbanisme : quels outils et quelle place pour le citoyen ? », en décembre 2016.
- Participation active à la présentation du diagnostic PLH à la commission aménagement et acteurs locaux, le 20 mars 2017.
- Organisation d'une réunion du groupe citoyen en vue de la rédaction d'un avis sur ce diagnostic le 4 avril, relecture par les participants avant transmission de l'avis le 15 avril 2017 au président de la communauté de communes et au vice-président en charge de l'aménagement du territoire et de l'habitat.



1 - Données socio démographiques - Synthèse

Atouts

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.**

Faiblesses

Une croissance démographique globalement modérée, avec des tendances de **fragilité et décroissance sur la partie nord** de Mayenne Communauté.

Une tendance marquée au **vieillessement** de la population.

Présence marquée de population aux **revenus très modestes, voire en situation de précarité**, surtout au nord.



Avis et contribution du groupe citoyen :



1 – Enjeux - Données socio démographiques

- 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.



Avis et contribution du groupe citoyen :

- Veiller à être dans la complémentarité en matière de développement du commerce sur Mayenne et Lassay.
- Si une zone commerciale était créée dans la partie Nord de Mayenne, risque d'impacts négatifs pour le commerce de Lassay.
- Construire un projet alliant au minimum commerce et habitat dans le site de l'ancien hôpital de Mayenne.
- Rechercher des réponses en centre-ville pour les commerces franchisés en développement afin d'avoir une alternative au déplacement en périphérie.



2 – Le parc de logements - Synthèse

Atouts

- Un parc en meilleur état sur les communes proches de Mayenne et sur l'axe Mayenne – Laval
- A Mayenne, une mixité du parc de logements aussi bien en termes de typologie (logements petits-grands, en collectifs - individuels) que d'occupation (propriétaires occupants, locataires du parc privé et social)
- Un parc de locatif privé présent sur tout le territoire

Faiblesses

- Une vacance notable et un **parc de résidences secondaires** au nord du territoire
- Un parc relativement ancien et dégradé, plus marqué au nord
- Hors Mayenne, une majorité de propriétaires (avec la question du renouvellement de la population) et de **grands logements sous occupés**



Avis et contribution du groupe citoyen :

Les résidences secondaires ont, entre autre, l'intérêt de limiter la vacance et permettre l'entretien du bâti.

La taille des logements est à relativiser avec les besoins des familles. Il peut s'agir d'un choix de rester dans la maison familiale pour pouvoir accueillir la famille. Par contre si cette situation est subie et qu'elle entraîne des difficultés (financières ou sociales), une recherche d'alternatives pourrait être proposée.



2 – Enjeux - Le parc de logements

- Valoriser le parc, notamment, en remobilisant le bâti existant (vacance, changement de destination, résidence secondaire)
- **Améliorer** la performance énergétique du parc existant pour une meilleure adéquation avec les ressources des ménages
- Assurer une **meilleure correspondance entre l'offre de logements et l'évolution des profils des ménages**



Avis et contribution du groupe citoyen :

Soutenir l'amélioration de la performance énergétique.

Il serait intéressant de diffuser les retours d'expériences des bailleurs sociaux suite aux travaux d'économies d'énergies réalisés dans leur parc immobilier. Les propriétaires privés manquent d'informations précises sur le potentiel d'économie liés à des travaux de ce type.

L'opération « amélioration des façades (à Mayenne) est connue, à contrario de celle en faveur des économies d'énergie.

Pour le renouvellement des populations, favoriser le logement locatif de qualité sur les bassins d'emploi du nord de Mayenne communauté.

Travailler l'architecture des grands logements pour pouvoir proposer une offre plus adaptée à la demande.



3 -Le marché foncier et de la construction

Atouts

- Une reprise :
 - des ventes de parcelles en 2016, sur Mayenne et communes proches ;
 - des constructions (qui reste à confirmer)
- Production importante du **Prêt Social Location Accession** (dispositif qui répond la demande et permet de vivre à Mayenne)
- Une offre importante de lotissements et parcelles à des prix abordables, sur quasi toutes les communes
- Une densité en hausse et une évolution des demandes
- Des potentialités de construction dans les enveloppes urbaines

Faiblesses

- Les **objectifs de construction** du Programme Local de l'Habitat de l'ex Comcom du Pays de Mayenne et du Plan Départemental de l'Habitat non atteints
- Un territoire peu attractif pour les lotisseurs et des difficultés de commercialisation qui persistent pour les secteurs ayant une dynamique moindre
- Hors de Mayenne, une offre nouvelle qui se résume à de l'individuel
- Une production en collectif qui se fait exclusivement dans le parc social et à Mayenne
- Dans les **lotissements**, des prescriptions paysagères, environnementales, architecturales limitées



Avis et contribution du groupe citoyen :

Œuvrer à étendre le PSLH aux logements à rénover, notamment aux appartements, ou créer un dispositif équivalent, pour contribuer à limiter l'extension des zones à urbaniser.

Veiller à ne pas surestimer les objectifs de construction du prochain PLH.

Avoir une politique volontariste de valorisation du tissu urbain existant afin de limiter au maximum la consommation de terres agricoles et naturelles.

Être attentif à la qualité du bâti afin de limiter la banalisation du paysage et le manque d'identité des extensions urbaines.



3 - Enjeux - Le marché foncier et de la construction

- Diversifier le contenu des opérations, en proposant une alternative à l'habitat pavillonnaire, pour répondre à l'évolution des profils des ménages
- Faire évoluer le modèle de la maison individuelle tout en prenant en compte les aspirations des ménages
- Faciliter la reprise du foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine des communes
- Améliorer la **qualité des lotissements**

- Etudier les possibilités d'intervention au niveau des lotissements ayant des difficultés de commercialisation pour favoriser une reprise des ventes



Avis et contribution du groupe citoyen :

Lorsqu'une commune réalise un lotissement, organiser la commercialisation par tranches afin de gérer au mieux ce marché et d'œuvrer à la maîtrise de l'extension urbaine.

Fixer un objectif réaliste de nouveaux logements par commune.

Utiliser en priorité le foncier disponible dans l'enveloppe urbaine dans chaque commune.

Améliorer aussi les abords des lotissements, leur conception, l'exposition des habitations (orientation par rapport au soleil, maisons accolées pour éviter les déperditions d'énergie).

Éviter les voies en impasse.

Obliger les lotisseurs à inclure des liaisons douces avec le centre urbanisé, les commerces, services, ... et le partage de la voirie (circulation apaisée).



4 - Le marché de l'immobilier

Atouts

- Une **reprise des transactions**
- Un marché locatif **dynamique** sur Mayenne
- Des **prix de vente et montant des loyers abordables**
- Sur Mayenne, **investissement par des particuliers de petits appartements – immeubles, à rénover**

Faiblesses

- Un manque, en accession et location, de **logements adaptés au vieillissement de la population dans le centre ville de Mayenne**
- **Des biens qui restent difficiles à vendre**



Avis et contribution du groupe citoyen :



4 - Enjeux - Le marché de l'immobilier

- Répondre à la demande de la population vieillissante et à l'évolution de la structure des ménages (personnes seules avec ou sans enfants)
- Prendre en compte le potentiel de rénovation et de remise sur le marché du parc ancien et vétuste
- Réunir les conditions de l'attractivité du parc existant et plus largement des centres ville - bourg



Avis et contribution du groupe citoyen :

Questionne l'attractivité des communes rurales, avec un faible choix de locations qui pourtant pourraient constituer une première étape avant un achat immobilier.

Etre vigilant quant à l'offre d'un parc social dans les communes rurales afin de ne pas pénaliser ces habitants suite à des difficultés de mobilité et/ou d'isolement, voire de solitude.



5 - Le parc social

Atouts

- Une **part significative de logements locatifs sociaux sur Mayenne** (20 % des Résidences Principales)
- D'**importantes opérations** de renouvellement, démolition, réhabilitation et construction **menées par Mayenne Habitat** pour limiter la vacance
- **Evolution du type d'opérations programmées** : davantage d'opérations comptant un plus grand nombre de logements en centre ville – bourgs
- **Un parc détendu** pouvant répondre aux demandes et notamment aux situations d'urgence, sans délai d'attente

Faiblesses

- **Hors Mayenne**, un **parc social limité** (5 % des Résidences Principales) et géré par **les communes** pouvant poser à terme des difficultés de gestion
- **Un parc collectif présentant encore de la vacance** (éloignement du centre ville, collectif ancien, charges élevées...)
- Du fait de la configuration du parc, un **manque de logements accessibles** 



Avis et contribution du groupe citoyen :



5 - Enjeux - Le parc social

- Faire évoluer le parc pour davantage répondre à la demande (typologie, accessibilité, performance énergétique...) et pouvoir résorber la vacance
- Partager la stratégie de développement du parc social avec l'ensemble des acteurs (bailleurs, communes, EPCI)
- Travailler sur les déclinaisons de la nouvelle réglementation en matière de gestion de la demande et des attributions, en questionnant également le parc des communes



Avis et contribution du groupe citoyen :



Des besoins globalement satisfaits pour les publics spécifiques

• Personnes âgées

- 588 places en Ehpad (38 % sur Mayenne et 32 % sur Lassay), 81 places en foyer logement (50 sur Mayenne et 31 sur Le horps)
- Absence de **résidence services**
- Besoins au logements adaptés en centre ville de Mayenne

• Jeunes

- Des acteurs bien identifiées : Copainville, Association Départementale pour le Logement des Jeunes
- Avec une offre complète en termes de logements, hébergements,
- Absence d'hébergement en alternance **pour les apprentis** (convention CCAS – Centre de Formation pour Apprentis pour 10 places, mais gestion à revoir)



Avis et contribution du groupe citoyen :

Existe-t-il une demande de résidences services ?

Accompagner la création d'alternatives plus abordables que les résidences services, s'inspirer d'expériences se mettant en place ailleurs, notamment en territoires ruraux.

Accompagner le développement de chambre chez l'habitants (lien avec les grandes maisons sous occupées), en complément des chambres d'hôtes parfois utilisées pour ce type de besoin et des actions de certaines communes (location de petit logements).



Des besoins globalement satisfaits pour les public spécifiques

• Ménages en difficultés sociales

- L'offre en hébergement, logement d'urgence, temporaire centralisée à Mayenne
- Bon partenariat entre les acteurs et offres répondant à la demande

• Gens du voyage

- Une aire d'accueil, 8 logements adaptés (dont 1 vendu)
- Voire pour une offre supplémentaire en logements adaptés pour les familles qui séjournent à l'année sur l'aire d'accueil et pour compenser la vente de logement



Avis et contribution du groupe citoyen :

Conclusion : Les principaux enjeux pour le nouveau PLH

- La rénovation, le renouvellement du parc et la mobilisation du foncier en centre ville – bourg
- L'adaptation du parc à l'évolution du profil des ménages (notamment avec le vieillissement de la population et la diminution de la taille des ménages)
- L'amélioration des formes urbaines dans la production nouvelle (plan d'aménagement des lotissements, type de bâti)
- Définition d'une stratégie de développement de l'habitat partagée et diversifiée (en locatif, en accession, ...)
- La mise en œuvre d'une gouvernance renouvelée pour le PLH et la réflexion sur la gestion de la demande locative sociale et des attributions en lien avec les évolutions de loi Egalité et Citoyenneté



Avis et contribution du groupe citoyen :

Réaliser un PLH tenant compte des réalités démographiques du territoire, ne pas le surdimensionner, il sera toujours possible de le revoir si les perspectives changent.

Mayenne, en tant que ville centre, pourrait donner l'exemple et faire le choix de ne s'urbaniser que sur son aire actuelle.

Se donner le droit / la possibilité de revoir la destination des zones à urbaniser (passer de l'habitat à l'artisanat ou l'inverse en fonction des besoins et perspectives réalistes).