

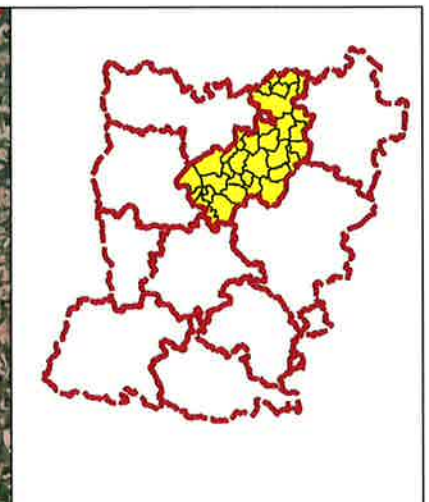
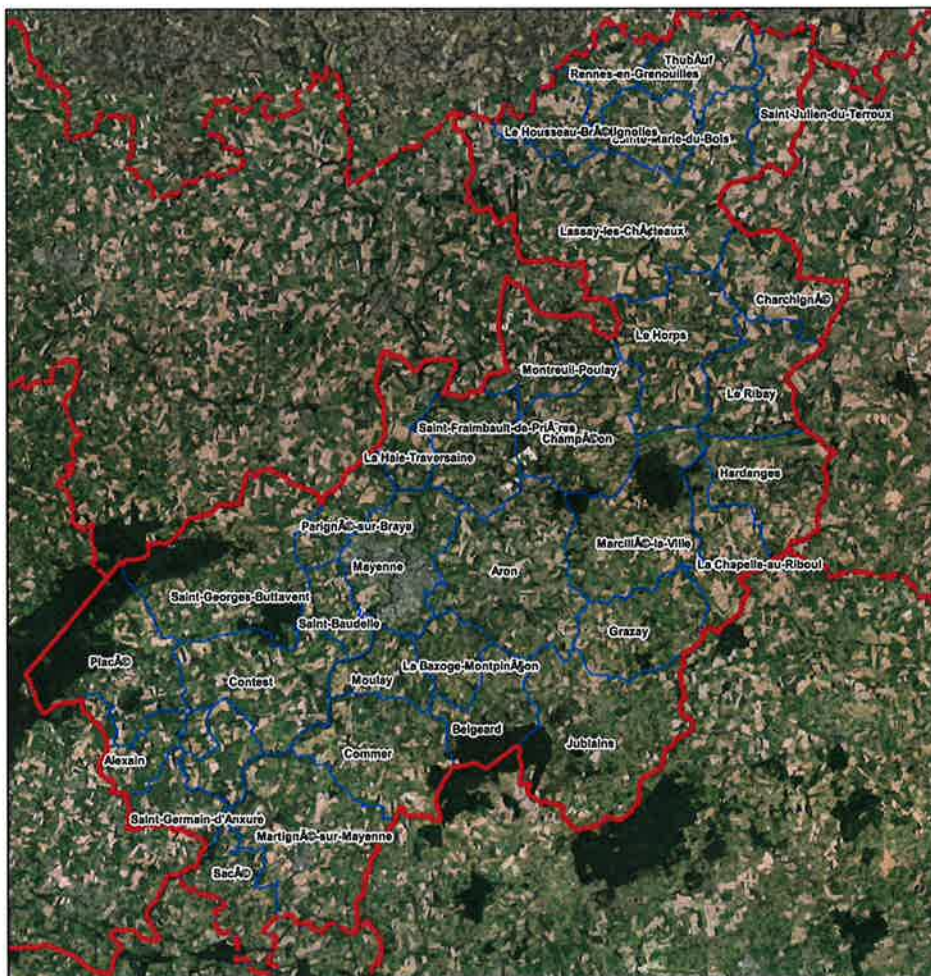
Direction départementale
des territoires

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
Mayenne Communauté

Porter à connaissance de l'État

Table des matières

1. PRINCIPES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES.....	3
Le contexte législatif.....	3
Dispositions particulières au PLH :.....	4
2. LES ENJEUX SUPRA-COMMUNAUX.....	6
L'habitat et la mixité sociale.....	6
Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de La Mayenne.....	6
Le plan local d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PLALHPD 2015-2020).....	8
Le schéma départemental relatif à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (SDAGDV).....	9
Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale en faveur des personnes âgées (2013-2017).....	9
Le schéma départemental des transports collectifs et le projet de « plateforme mobilité pour l'emploi ».....	9
3. OBJECTIFS : CONTENU DU PLH ET PARTICIPATION DE L'ÉTAT.....	10
4. LES PRÉOCCUPATIONS NATIONALES.....	11
A - L'offre de logements est-elle suffisante ?.....	11
B - L'offre de logements est-elle diversifiée ?.....	14
C - L'importance et la nature des besoins en logements et hébergements spécifiques?.....	16
D - Y a-t-il un risque de l'étalement urbain ?.....	16
5. CONCLUSION.....	18



Par délibération en date du **12 décembre 2016**, Mayenne Communauté a décidé d'engager un Programme Local de l'Habitat (PLH). Dans ce cadre, l'Etat porte à la connaissance de l'EPCI, ses enjeux et ses attentes sur le territoire concerné, ainsi que toute information utile à la mise en œuvre de cette démarche.

1. PRINCIPES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

Le PLH, de la connaissance à l'outil de programmation opérationnelle

Le contexte législatif

1983-instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, le PLH document d'études permet à une collectivité locale de définir ses problématiques habitat dans le cadre de ses compétences en urbanisme.

1990-la loi du 31 mai 1990, dite loi Besson vise à garantir le droit au logement à toute personne éprouvant des difficultés particulières en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.

1991-la loi d'orientation sur la ville (LOV) précise le contenu du PLH et sa procédure d'élaboration. Dans cette démarche décentralisée, l'Etat est associé à l'élaboration du document, garant du respect des principes du droit au logement et de la prise en compte des enjeux identifiés localement (intervention régaliennne formalisée par le porter à connaissance et l'association).

1998-la loi d'orientation du 29 juillet 1998, relative à la lutte contre les exclusions tend à garantir sur l'ensemble du territoire, l'accès effectif de tous aux droits fondamentaux, entre autres dans le domaine du logement. Cette loi réforme les attributions de logements créant un système d'enregistrement unique départemental des demandes de logements locatifs sociaux.

1999-la loi du 12 juillet 1999, dite loi Chevènement réforme l'intercommunalité. Elle fait du PLH une compétence obligatoire pour les communautés urbaines et communautés d'agglomération et une compétence optionnelle pour les communautés de communes.

2000-la loi de solidarité et de renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 fait de l'objectif de mixité sociale un élément essentiel du renouvellement urbain. Elle redéfinit la politique de l'habitat autour des grands principes d'équilibre et de durabilité liés à la croissance urbaine et notamment volonté de limiter l'étalement urbain.

L'article 55 de la loi renforce les dispositions de la LOV (loi d'orientation pour la Ville) pour réaliser des logements sociaux dans les communes déficitaires. Elle amplifie le mécanisme de solidarité entre les communes. Pour les communes définies par le législateur (article L302-5 du CCH), le nombre de logements sociaux doit représenter au moins 20 % des résidences principales. A défaut, elles doivent rattraper leur retard sur vingt années et sont soumises à un prélèvement annuel sur leurs recettes fiscales, proportionnel au retard. Cette loi conforte également les organismes HLM dans leur mission sociale. Elle permet aussi de lutter contre les situations inacceptables d'insalubrité, de péril et d'indécence des logements.

Enfin, la loi SRU concourt à lutter contre les ségrégations urbaines et les situations d'exclusion spatiale, en agissant notamment sur leur cause : une meilleure prise en compte de l'habitat dans la chaîne des documents d'urbanisme. Alors qu'auparavant, il ne s'agissait que d'une simple prise en compte, les PLH doivent être compatibles avec les SCOT (art. L 122-1 du CU, code de l'urbanisme) et s'imposent aux PLU qui ont obligation d'être compatibles avec les dispositions des PLH (art. L 123-1 et L124-1 du CU).

2004- la loi libertés et responsabilités locales du 13 août 2004 renforce le rôle stratégique et opérationnel du PLH comme document cadre de la politique locale de l'habitat. Établi par un établissement public de coopération intercommunale (fin des PLH communaux), le PLH, d'une durée de 6 ans doit faire l'objet d'un programme d'actions détaillé par secteur géographique.

Par ailleurs, la loi introduit dans son article 61 une réforme importante dans la conduite des politiques de l'habitat. L'Etat peut ainsi déléguer, sous certaines conditions, l'attribution et la gestion des « aides à la pierre » aux intercommunalités et aux conseils départementaux qui en feront la demande.

2005- la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 est le volet législatif du plan de cohésion sociale entré en vigueur début 2005. Il a pour ambition de redonner à chacun la possibilité de vivre dignement en mobilisant des moyens pour l'emploi, le logement et l'égalité des chances.

2006- la loi engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 rend le PLH obligatoire pour les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat dont la population est supérieure à 50 000 habitants et comportant une commune de plus de 15 000 habitants.

Elle touche l'ensemble des segments du logement : l'accession sociale à la propriété, l'investissement locatif, la lutte contre l'insalubrité, l'accès au parc locatif social, la modernisation des statuts des bailleurs sociaux, l'ANAH, l'accès au logement pour les plus défavorisés, les rapports locatifs, la copropriété. Le secteur public comme le secteur privé sont concernés. Cette loi vise à encourager les maires à développer l'accession à la propriété et l'offre de logements en location à loyer maîtrisé et décent, lutter contre l'habitat indigne, favoriser le logement des personnes défavorisées et à adopter une stratégie foncière en fonction des besoins en logements.

2007- la loi sur le droit au logement opposable (DALO) du 5 mars 2007 confère à l'Etat une obligation de résultats en instituant le droit au logement opposable pour toute personne résidant sur le territoire français de façon régulière et stable.

Elle comporte des mesures d'ordre financier et fiscal dont certaines sont destinées à favoriser le développement de l'offre de logements et de places d'hébergements (extension du champ d'application de l'article 55 de la loi SRU, redéfinition des obligations fixées aux communes de disposer de places d'hébergements...) ainsi que d'autres mesures concernant les rapports locatifs (création d'un Fonds de garantie universel des risques locatifs par exemple).

2009 -la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009 touche tous les secteurs du logement : accession sociale à la propriété, investissement locatif, rapports locataires-propriétaires, les copropriétés, le logement des personnes défavorisées, le droit au logement opposable et l'habitat indigne, la prévention des expulsions, l'urbanisme et l'offre foncière et les obligations relatives à la qualité de l'habitat.

Par son article 1, elle a substitué au conventionnement global de patrimoine le conventionnement d'utilité sociale (CUS). Elle rend obligatoire pour l'organisme HLM la signature d'une convention d'utilité sociale avant le 31 décembre 2010.

La CUS a pour objet de préciser :

- la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme (plan de mise en vente des logements, constructions) ;
- la politique sociale de l'organisme, développée dans le cahier des charges de gestion sociale, (plan d'actions pour l'accueil des populations sortant des dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion...) ;
- la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires.

Le rôle de l'État est conforté tant lors de l'élaboration du PLH que pendant son application.

Dans cette procédure décentralisée, l'État est associé à l'élaboration du document en tant que garant du respect des principes du droit au logement et de la prise en compte des enjeux qu'il aura identifiés localement.

Les pouvoirs du préfet sont renforcés en matière de non signature, non renouvellement ou dénonciation d'une convention de délégation des aides à la pierre. Ainsi, lorsque le préfet estime qu'un EPCI n'a pas suffisamment pris en compte les demandes motivées de modifications du projet de PLH, la convention ne peut être ni conclue, ni renouvelée.(L.301-5-1 modifié du CCH).

Dispositions particulières au PLH :

Le PLH devient obligatoire dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants ainsi que pour les communes de plus de 20 000 habitants, compétentes en matière d'habitat, non membres d'un EPCI;

L'efficacité du PLH est renforcée, l'article 28 de la loi MOLLE comporte diverses dispositions ayant pour objectif d'accroître la portée opérationnelle des PLH, à ses différentes étapes, en termes d'objectifs et de résultats :

le porter à connaissance : il est enrichi par la connaissance d'objectifs locaux à prendre en compte au titre du renouvellement du parc immobilier et de l'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement.

Le diagnostic, comprenant le repérage des situations d'habitat indigne, se réfère à la définition figurant à l'article 84 de la loi Molle du 25 mars 2009.

Le programme d'actions, auparavant détaillé par secteur géographique, devient extrêmement précis, y compris à l'échelle de la commune et indique le nombre et les types de logements à réaliser, les moyens, notamment fonciers nécessaires pour réaliser les logements, l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ainsi que les orientations relatives à l'application de certaines mesures prévues par le code de l'urbanisme (emplacements réservés pour des programmes de logements dans les zones urbaines ou à urbaniser, taux de logements sociaux dans certains secteurs, majoration des règles de densité).

2009- La loi Grenelle du 3 août 2009 de mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite grenelle 1, a la volonté et l'ambition de répondre au constat partagé et préoccupant d'une urgence écologique :

- elle fixe les objectifs et, à ce titre, définit le cadre d'action,
- elle organise la gouvernance à long terme et énonce les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique et s'y adapter, préserver la biodiversité ainsi que les services qui y sont associés, contribuer à un environnement respectueux de la santé, préserver et mettre en valeur les paysages.
- Elle assure un nouveau modèle de développement durable qui respecte l'environnement et se combine avec une diminution des consommations en énergie, en eau et autres ressources naturelles.
- Elle assure une croissance durable sans compromettre les besoins des générations futures.

2010 – La loi du 10 juin 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) correspond à la mise en application d'une partie des engagements du Grenelle Environnement.

2014 – La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové visant à combattre la crise au logement, elle est structurée suivant 3 axes complémentaires :

- un besoin régulier : permettre la régulation des loyers, la régulation écologique des constructions, des régulations des professions de l'immobilier et du logement ;
- une logique de protection : protéger les propriétaires et les locataires contre les abus et les risques, favoriser une relation apaisée entre eux ;
- une dynamique d'innovation : encourager la simplification des démarches et soutenir les expérimentations des nouvelles formes d'habitat.

2017 – La loi du 27 janvier 2017 « Égalité – Citoyenneté », Titre II, engageant des mesures structurantes dans le domaine du logement pour favoriser le vivre-ensemble et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale :

- 25% des attributions en dehors des quartiers en politique de la ville devront bénéficier aux 25% de ménages les plus pauvres. Il s'agit ici d'offrir à chacun la possibilité de choisir son lieu d'habitation en favorisant la mixité sociale ;
- obligation pour l'ensemble des réservataires de logement de consacrer 25% de leurs attributions aux publics prioritaires ;
- mise en place d'une nouvelle politique des loyers pour les décorrélérer du financement d'origine et ainsi permettre la mise en œuvre de cette réforme des attributions ;
- obligations de transparence : des critères d'attributions mais également en publiant la liste des logements vacants afin de favoriser une plus grande implication des demandeurs dans leurs démarches ;
- renforcement du dispositif SRU dans les secteurs connaissant de la tension locative

2. LES ENJEUX SUPRA-COMMUNAUX

L'habitat et la mixité sociale

Les grandes orientations en matière d'habitat ont été fixées par 7 lois depuis 2000 (SRU, PCS, LRL, ENL, DALO, MLE et ALUR). Elles consistent à :

- Renforcer le rôle des collectivités locales dans la définition et la mise en œuvre des politiques de l'habitat ;
- Répondre aux besoins spécifiques des populations (à distinguer de leurs aspirations) ;
- Faire face à la tension du marché de l'habitat en proposant des réponses adaptées à chaque territoire ;
- Développer des outils permettant de mettre l'urbanisme au service de la politique locale de l'habitat : renforcement du lien Habitat et Foncier (PLH/PLU).
- Renforcer la lutte contre les exclusions. La loi de prévention des exclusions a défini un dispositif cohérent et complet pour permettre l'accès au logement des plus démunis. Ce dispositif repose en Mayenne en partie sur le PLALHPD (plan local d'actions pour le logement et de l'hébergement des personnes défavorisées) permettant aux différents acteurs locaux (DDT, DDCSPP, Conseil Départemental, CAF, MSA) de mobiliser leurs moyens en faveur des populations en difficulté.
- Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable, à lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées et à améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement.

L'aménagement du territoire est l'occasion de mettre en œuvre :

La diversification et la qualité de l'offre d'habitat : réduire les disparités socio-spatiales, répondre aux besoins, en offrant une capacité de choix résidentiels à tous les ménages y compris modestes ;

Le renouvellement urbain : offrir une alternative à des extensions périphériques, requalifier le cadre urbain, produire de la mixité de fonctions (économique et résidentielle) ;

La maîtrise de la péri-urbanisation : maîtriser et organiser les extensions spatiales par un type d'habitat économe de l'espace (plus compact, semi-collectif, économe en énergie) ;

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de La Mayenne

La loi portant Engagement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006 a institué l'obligation d'élaborer, dans chaque département, un plan départemental de l'habitat (PDH). Décidée par le conseil général le 27 septembre 2013, le PDH est un projet commun entre l'État et le conseil départemental de la Mayenne, établi de manière partenariale avec les acteurs de l'Habitat. Co-signé le 16 novembre 2015, le Plan Départemental de l'Habitat de la Mayenne porte sur la période 2015-2020. Il est consultable sur le [site des services de l'Etat en Mayenne](#).

Sur le plan socio-démographique, la Mayenne se retrouve assez souvent dans les moyennes nationales, mais les contrastes territoriaux sont toujours marqués entre pôles de centralité, phénomènes de périurbanisation et parfois déprise en milieu rural. La croissance démographique, en hausse ces dernières années, a reflété une attractivité intrinsèque, à relier avec un bon taux d'emploi. En revanche ces emplois sont assortis de revenus assez bas et les deux tiers des ménages sont éligibles au logement social. Les évolutions sociétales sont à l'œuvre: contraction de la taille des ménages, augmentation du nombre de ménages composés d'une seule personne, vieillissement sont autant de caractéristiques à intégrer dans la politique de l'habitat.

Au plan résidentiel, la Mayenne est un département de propriétaires, le plus souvent d'une maison individuelle. L'écart se creuse toutefois entre de grands logements et des ménages de plus en plus petits. Une partie du parc est inconfortable malgré les dispositifs qui ont pu être mis en œuvre. La moyenne départementale cache des situations plus préoccupantes dans certains territoires. Par ailleurs, l'augmentation de la vacance doit être un sujet de vigilance. Elle concerne surtout le nord et les franges du département. C'est le signe d'un renouvellement de parc de fait, laissant les centre-bourgs se vider, au profit souvent d'une offre en logements plus récente dans les extensions urbaines.

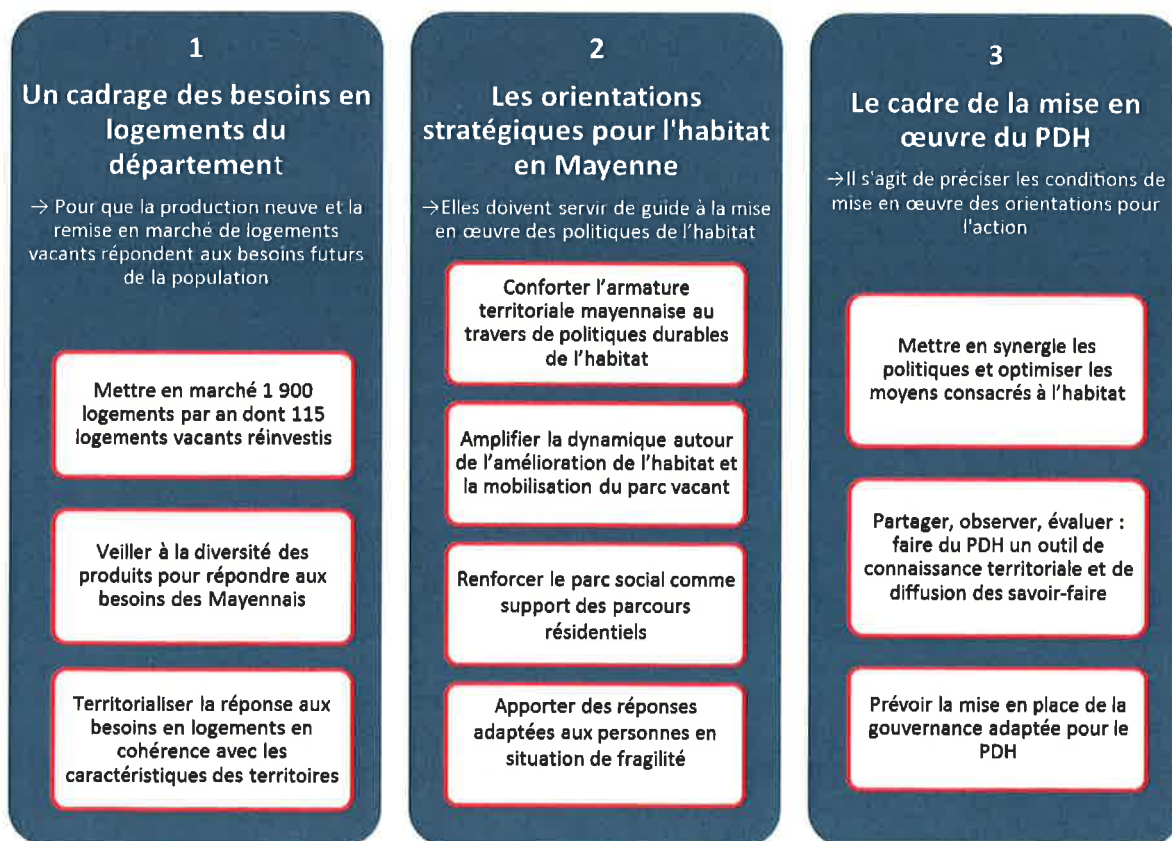
Le PDH propose une vision prospective des besoins en logements à l'horizon 2021 à l'échelle du département, pour que la production neuve et la remise sur le marché de logements vacants répondent aux besoins futurs de la population. Le besoin en logements est évalué à 1 900 logements par an. C'est une ambition «raisonnablement optimiste», pour satisfaire aux besoins de la population en place, tout en s'inscrivant dans le prolongement de la dynamique démographique observée ces dernières années. Parmi ces 1 900 logements, 15% de logements locatifs sociaux sont prévus pour mieux répondre aux évolutions de la demande des ménages, assurer le maintien de la part actuelle de locatif social et relocaliser l'offre au plus près des besoins.

Dans un département de propriétaires (près des deux tiers des ménages), les primo-accédants peuvent néanmoins rencontrer des difficultés pour accéder à la propriété dans un contexte de marché plus difficile qu'auparavant. Aussi, veiller à la mise en marché de 40 % des logements en accession maîtrisée est donc essentiel, en s'assurant que les ménages continuent de trouver des produits compatibles avec la mobilisation du prêt à taux zéro mais aussi en développant des opérations sécurisées ciblées, au travers du prêt social de location accession. Au-delà de cette production encadrée, le marché libre doit pouvoir reprendre une place importante, dans un contexte national qui pourra devenir plus favorable à l'avenir, afin de répondre à la demande des ménages aux revenus plus confortables, en évolution de parcours résidentiels, ou désireux d'investir.

Produire du logement ne signifie pas forcément construire une offre nouvelle. Dans un département marqué par une vacance parfois importante, la question de la remise sur le marché des logements pour répondre aux besoins des ménages doit être intégrée et adaptée selon les territoires. A l'échelle de la Mayenne, l'objectif de réinvestir 115 logements vacants chaque année est retenu. Parallèlement à l'évaluation des besoins en logements et à l'objectif de mettre sur le marché 1 900 logements par an, l'élaboration du PDH a permis de faire émerger quatre orientations stratégiques à l'échelle de la Mayenne, formulées par la feuille de route ci-après.

Enfin dans le cadre du PDH de la Mayenne, un observatoire de l'Habitat ainsi qu'un dispositif de suivi-animation, permettront de préciser les conditions de mise en œuvre des orientations et actions sur l'ensemble du territoire. Une Section Départementale du Comité Régional de l'Habitat, comité du pilotage du PDH, validera ces avancées.

La feuille de route de l'Habitat en Mayenne est la suivante :



Le besoin en logement sur le territoire de Mayenne Communauté estimé à travers ce plan départemental de l'habitat de la Mayenne est de 185 logements par an. L'objectif moyen de reconquête du parc vacant est de 11,5 % sur le territoire « Nord ».

Le plan local d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PLALHPD 2015-2020)

Le mode opératoire du PLALHPD de la Mayenne se caractérise par **un partenariat opérationnel fort**, développé dans le cadre des Groupes Opérationnels, de la Commission Départementale du Logement Accompagné pour l'Insertion (CDLAI), de la Commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) et du Pôle de lutte contre l'habitat indigne. Ces instances ont permis de construire une culture professionnelle commune, et des processus privilégiant le traitement au cas par cas des situations. Le PLALHPD 2015-2020 porte sur trois axes :

➤ Axe 1 : L'offre et l'accès à l'offre

Le contexte dans lequel le dispositif permettant de faciliter l'accès au logement a été construit a fortement évolué : le marché est plus détendu (hors Laval Agglomération), et la production de logements alimentant la CDLAI et l'Association Départementale pour le Logement des Jeunes (ADLJ) a quasiment disparu. Du fait de cette détente, les ménages trouvent plus facilement à se loger d'eux-mêmes dans le parc locatif privé. Dans ce nouveau contexte :

- La Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) « logement des jeunes », dont une des activités est de distribuer des cautionnements, rend les services qui sont attendus, elle est poursuivie
- La cohérence des dispositifs de prise en compte des priorités dans l'attribution des logements sociaux est acquise, mais les objectifs largement dimensionnés ne permettent pas de s'assurer que la totalité de la demande labellisée prioritaire, fait effectivement l'objet d'un examen en priorité. Un resserrement des critères de définition automatique des prioritaires via imhoweb, et/ou un examen particulier des situations, qui restent sans solution après un délai compatible avec la notion de priorité s'impose à la CDLAI, dont le fonctionnement est bien rôdé. Des adaptations de son fonctionnement s'imposent pour maintenir le niveau de réponse aux ménages qui lui sont signalés.

➤ Axe 2 : La lutte contre l'Habitat indigne

La prise en charge du mal logement s'est fortement développée ces dernières années, avec des résultats très significatifs. Les principes ayant présidé à toutes les actions doivent être réaffirmés :

- Un repérage large
- Une couverture départementale complète conservée
- Un traitement visant autant les situations relevant des pouvoirs de police coercitifs du maire que celles relevant de la responsabilité de l'État avec notamment la mise en œuvre d'astreintes administratives.
- Les mécanismes mis en place doivent être consolidés (Pôle de lutte contre l'habitat indigne, Programme d'Intérêt Général (PIG), Contrats Locaux d'Engagement, Opérateur...)
- Leurs modes opératoires doivent être optimisés en distribuant plus distinctement les compétences entre pôle et cellule technique des PIG
- Faire du secrétariat administratif l'orienteur de premier rang sur des critères déjà en cours d'élaboration
- Centrer l'activité du pôle sur l'orientation des situations relevant effectivement du logement dégradé et sur le suivi de leur traitement effectif par la voie incitative ou la voie coercitive
- Réaffirmer l'autonomie des cellules techniques des PIG dans leur fonction d'organisation de l'environnement nécessaire au bon avancement des actions menées par l'opérateur
- Valoriser l'ensemble des résultats obtenus en matière d'amélioration de l'habitat au-delà de ceux qui ont transité par le pôle (dossier de financement ANAH monté par l'opérateur en amont d'un signalement au pôle ; action préventive)
- A l'occasion du renouvellement des élus référents, l'accompagnement des maires et de leurs partenaires doit être renforcé. Cet accompagnement doit leur permettre de s'inscrire positivement dans la négociation avec les propriétaires, y compris lorsque celle-ci met en jeu des mesures coercitives ou des mesures d'exception permettant la sortie d'indignité de logements de propriétaires occupants impécunieux

➤ Axe 3 : La prévention des expulsions

Le plan précédent a organisé la prévention des expulsions sur 3 niveaux dont la complémentarité doit être consolidée :

- La primo prévention portée par les Conseillères en Économie Sociale et Familiale (CESF) des bailleurs sociaux gagne à être consolidée et partagée par l'ensemble des bailleurs sociaux. Celle-ci s'appuie par ailleurs sur les aides du FSL ainsi que sur l'accompagnement par les services sociaux.
- La CCAPEX créée en 2011, a progressivement affirmé son rôle entre la gestion du maintien d'aides au logement et la commission préfectorale de dernier recours (commission d'accord ou de refus du concours de la force publique). Les échanges partenariaux auxquels elle a donné lieu, sans se traduire par des préconisations formelles, permettent dorénavant d'en préciser la position autour de deux fonctions :
 - ❖ « coordinateurs » des échanges autour des situations allant vers l'expulsion, sans que les démarches de primo prévention aient pu aboutir, de manière à trouver de nouveaux angles d'intervention auprès du ménage.
 - ❖ « d'organisateur des processus de travail entre acteurs ». Le travail d'élaboration de solutions complexes, au cas par cas, donne à la CCAPEX la capacité de proposer une évolution des processus de travail entre acteurs.

Le schéma départemental relatif à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (SDAGDV)

Le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2016-2021 vise trois principaux enjeux :

➤ 1^{er} enjeu : prendre en considération l'évolution des besoins et des attentes en termes d'habitat des gens du voyage.

Les besoins en matière de stationnement ont été atteints en 2012 sur le département de la Mayenne, grâce notamment à la création des aires d'accueil et de grand passage de Laval. Concernant les besoins en sédentarisation, le nouveau schéma s'est fixé comme objectif de recenser les besoins dans le cadre des diagnostics SCOT, PLH, PLUI, PLU. Le recensement des besoins sera établi par la collectivité compétence. Celle-ci évaluera les besoins dans les diagnostics préalables à l'élaboration du document d'urbanisme et apportera les réponses aux besoins dans les orientations qu'elle adoptera.

➤ 2^{ème} enjeu : renforcer les actions d'accompagnement social et d'insertion

L'objectif est d'améliorer la coordination des acteurs et des actions menées en faveur des gens du voyage pour ce qui relève notamment de la scolarité et de la santé. La mise en place d'un projet social par aire d'accueil ou l'intégration au projet social existant sur la commune vise à associer les différents acteurs à la politique d'accueil des gens du voyage et améliorer le « bien vivre ensemble »

➤ 3^{ème} enjeu : favoriser l'accès aux dispositifs et services de droit commun

L'objectif est d'améliorer l'accès aux dispositifs de droit commun notamment en termes de formation, d'orientation des jeunes et d'intégration dans la vie professionnelle.

Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale en faveur des personnes âgées (2013-2017)

Ce schéma 2013-2017 a été élaboré selon 3 orientations :

- **Orientation 1** : La personne, acteur de son projet de vie ;
- **Orientation 2** : La nécessité d'un décloisonnement pour une prise en charge globale de la personne ;
- **Orientation 3** : Le Conseil général, pilote de l'action gériatrique

Une charte a été établie. Elle a pour objectif d'affirmer la dignité de la personne âgée en situation de handicap ou devenue dépendante et de rappeler ses libertés et ses droits ainsi que les obligations de la société à l'égard des plus vulnérables.

Le schéma départemental des transports collectifs et le projet de « plateforme mobilité pour l'emploi »

Une attention particulière sera portée dans le document sur le volet des déplacements, et plus particulièrement sur les impacts de la politique de l'habitat sur les déplacements, dont la limitation contribuera à lutter contre le changement climatique et à réduire les charges notamment des ménages aux revenus modestes. La réflexion devra intégrer la « plate-forme mobilité pour l'emploi » créée par le conseil départemental.

Le PLUi devra favoriser un **habitat respectueux de l'environnement** en limitant la taille des parcelles, en favorisant l'orientation des façades par rapport à l'ensoleillement, aux vents dominants, en favorisant l'implantation des constructions en limites séparatives, en permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, en favorisant l'écoulement naturel des eaux (noues, perméabilisation), ...

3. OBJECTIFS : CONTENU DU PLH ET PARTICIPATION DE L'ÉTAT

Le programme local de l'habitat **est un exercice de prospective** qui permet de structurer le débat local sur les stratégies d'habitat et de coordonner les acteurs.

Le PLH, doit déboucher sur un programme d'actions territorialisées. L'article L 302-1 du code de la construction et de l'habitation précise la finalité du PLH :

Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports ainsi que des dispositions du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées.

Il indique les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en œuvre par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme pour parvenir aux objectifs et principes qu'il a fixés.

Il comprend **un diagnostic** du fonctionnement du marché local du logement et des conditions d'habitat, **un document d'orientation** comprenant l'énoncé des principes et objectifs et **un programme d'actions** détaillé par commune et le cas échéant par secteur géographique infra-communal.

Il obéit à une procédure définie

En matière d'habitat, les plans locaux d'urbanisme intercommunaux fixent des objectifs et des règles d'utilisation des sols en vue de répondre aux besoins en logements et de favoriser la mixité sociale. **Le PLUi doit être compatible avec les dispositions du PLH (articles L. 123 du code de l'urbanisme)**. L'obligation de compatibilité implique que le PLUi ne doit pas avoir pour effet de rendre impossible la réalisation des objectifs du PLH mais doit permettre la mise en œuvre de ses dispositions.

Pour renforcer la compatibilité entre PLUi et PLH, le PLH est désormais inclus dans la liste des documents en cours d'élaboration dont les dispositions s'imposent au PLUi : l'acte approuvant un PLU ne peut donc devenir exécutoire si ses dispositions sont de nature à compromettre la réalisation d'un PLH en cours d'élaboration.

Selon la loi SRU, le PLH doit être compatible avec les dispositions du SCOT.

La participation de l'État se traduit par :

Le porter à connaissance réalisé dans les 3 mois suit la transmission de la délibération de la collectivité. Au-delà du rappel du droit et des dispositions réglementaires, ce porter à connaissance doit mettre en évidence les enjeux d'une politique de l'habitat auxquels le PLH devra répondre.

L'association : le porter à connaissance doit être aussi le support du dialogue entre l'État et l'EPCI sur les enjeux en matière de logement et d'habitat. Les services de l'État doivent principalement veiller à :

- la réduction de la différenciation sociale des territoires
- la répartition de la production de logements sociaux
- l'accès au logement des plus démunis
- la maîtrise de l'étalement urbain
- la prise en compte du développement durable dans le logement

4. LES PRÉOCCUPATIONS NATIONALES

Afin de repérer les éléments stratégiques d'une politique locale de l'habitat, un diagnostic local est élaboré par l'EPCI. Il permet de répondre à 4 questions issues des préoccupations nationales en matière de politique de l'habitat.

- A - L'offre de logements est-elle suffisante ?
- B - L'offre de logements est-elle diversifiée ?
- C - Quelle est l'importance et la nature des besoins en logements et hébergements spécifiques ?
- D - Y a-t-il un risque d'étalement urbain ?

A - L'offre de logements est-elle suffisante ?

Les principaux acteurs du logement social sur le territoire, au 1^{er} janvier 2017, sont :

- Deux bailleurs sociaux : Mayenne Habitat (1185 logements) et le Logis Familial Mayennais ou à compter de 2017 « F2M » (199 logements) ;
- Les collectivités gèrent un parc de 370 logements locatifs sociaux, dont 58 aux CCAS

Une évolution démographique modérée

La population de Mayenne Communauté a augmenté de 0,24 %/an ces 7 dernières années (moins que la moyenne mayennaise, 0,32 %/an) atteignant 37 118 habitants. Il est à noter que ces 2 dernières années, l'EPCI connaît pour la première fois une légère régression (-0,07 %) notamment due à un phénomène de déprise dans le centre ville de Mayenne (-118 habitants entre 2012 et 2014).

Caractéristique des ménages

	Ville de Mayenne	Ex CCPM	Ex CCHL	TOTAL
Ménage 1 personne	2421	3878	985	4858
Ménage de 2 personnes	1988	4236	1054	5290
Ménage de 3 personnes	677	1677	367	2044
Ménage de 4 personnes et +	547	2828	676	3504

Source : DGFIP 2013

Population par tranche d'âges

La ventilation des ménages par tranche d'âge laisse apparaître une population plutôt vieillissante, notamment sur la tranche 60 à 74 ans. La population de moins de 25 ans ne représente que 2,9% des ménages sur l'ensemble de l'EPCI.

Il est à noter que les nouveaux ménages (25-39 ans) s'installent plutôt sur les communes en périphérie de Mayenne, et que la ville centre connaît un vieillissement de sa population.



Source : DGFIP 2013

	- de 25ans			De 25 à 39 ans			De 40 à 59ans			De 60 à 74 ans			+ de 75 ans		
E.P.C.I.	2003	2013	évol	2003	2013	évol	2003	2013	évol	2003	2013	évol	2003	2013	évol
Ex CCPM	431	389	-0,97%	2984	2724	-0,87%	4368	4782	0,95%	2056	2671	2,99%	1702	2077	2,20%
Ex CCHL	87	69	-2,07%	647	520	-1,96%	867	1061	2,24%	662	710	0,73%	579	710	2,26%
Ville de Mayenne	303	256	-1,55%	1470	1187	-1,93%	2209	2104	-0,48%	1089	1369	2,57%	918	1105	2,04%
MAYENNE COMMUNAUTE	518	458	-1,16%	3631	3244	-1,07%	5235	5843	1,16%	2718	3381	2,44%	2281	2787	2,22%

Évaluer les besoins de demain :

Le PLH devra exprimer la manière dont il évalue les besoins en logements en tenant compte de différents facteurs tels que les évolutions démographiques et économiques futures du territoire ainsi que les évolutions des structures familiales ou l'éventuelle obsolescence d'une partie du parc.

L'évolution de la population et les besoins en logement apparaissent sensiblement différents d'une commune à l'autre. La présence de petits ménages (31%) révèle sur ce territoire la présence de personnes seules et pour une part non négligeable, âgées.

Une attention particulière devra être portée sur la ville centre qui connaît des difficultés particulières : déprise et obsolescence des logements en centre-ville, vieillissement de la population, concentration de ménages en difficultés, etc.

Statut des ménages

La majorité des habitants est propriétaire.

	Propriétaires occupants	Locataires du secteur privé	Locataires HLM	Autre
Ville de Mayenne	3218	1590	1050	175
Ex CCPM	8236	2808	1130	287
Ex CCHL	2201	511	104	244
Mayenne Communauté	10437	3319	1234	706
	58,42%	22,25%	17,99%	1,34%

Une majorité des ménages est propriétaire sur l'ensemble de l'EPCI, avec 66%. Avec 53% de propriétaire sur la ville de Mayenne. L'offre locative sociale est principalement concentrée sur la ville centre avec 85 % des ménages représentés.

Niveau de vie des ménages

	Plafond HLM <=30%	plafond_HLM_<3 0-60%	Plafond HLM <60-100%	Plafond HLM <100-130%	Plafond HLM <130-150%	Plafond HLM >150%
Ville de Mayenne	631	1064	1990	1088	439	821
Ex CCPM	958	2114	4459	2499	940	1683
Ex CCHL	285	801	1068	472	165	270
Mayenne Communauté	1243	2915	5527	2971	1105	1953

DGFIP 2013

L'offre locative, publique ou privée devrait, permettre d'apporter une réponse aux jeunes ménages en début de parcours professionnel, aux personnes en ruptures familiales ne souhaitant pas quitter le territoire, aux personnes vieillissantes et souhaitant s'installer dans un logement plus petit, mieux desservi et disposant de services de proximité.

Le PLH s'attachera à vérifier les besoins et les disparités entre certaines communes qui devront faire l'objet de mesures ciblées et adéquates.

La demande locative sociale

La loi n° 2014 - 366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi "ALUR", prévoit dans son Titre III la «Réforme des procédures de demande d'un logement social pour plus de transparence, d'efficacité et d'équité» (article 96 à 102), visant à :

- Améliorer l'information du demandeur de logement social et à simplifier ses démarches ;
- Donner une plus grande place aux EPCI dans la gestion de logement social et des attributions.

Parmi ces mesures figurent l'élaboration par tout Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) doté d'un Programme Local de l'Habitat exécutoire d'un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID).

➤ Contenu et durée du plan

Le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs est établi pour une durée de six ans. Ce plan définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales. Les éléments de contenus obligatoires sont précisés à l'article R.441 - 2-10 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La loi Égalité et Citoyenneté fusionne l'accord collectif intercommunal et la convention d'équilibre territoriale en une convention intercommunale d'attribution (CIA), obligatoire pour les EPCI relevant du champ d'application de la loi EC, dont fait partie Mayenne Communauté.

➤ Modalités d'élaboration du plan

Les membres associés à l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs sont les suivants :

- L'Etat ;
- les bailleurs sociaux du territoire, un représentant des SEM de construction et de gestion de logements sociaux et un représentant de la société action logement services.
- L'ensemble des communes de l'EPCI ;

Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la présente délibération, le Préfet transmet à l'EPCI les informations nécessaires à l'élaboration du plan et les éventuelles propositions sur son contenu.

Dans le même délai, les communes et les bailleurs transmettent également les informations nécessaires à l'élaboration du plan, et le cas échéant toute proposition sur son contenu. Le projet de Plan est soumis à l'avis des communes membres de l'EPCI

Si l'avis n'a pas été rendu dans un délai de deux mois, il est réputé favorable. Le projet de Plan est par ailleurs transmis au Préfet de département, qui peut demander dans un délai de deux mois suivant sa saisine (CCH: L.441-2-8) des modifications pour répondre aux objectifs qu'il avait fixés à ce plan au moment du lancement de son élaboration. Si les demandes de modifications motivées du préfet ne sont pas satisfaites, le plan ne peut être adopté. A l'issue de cette phase d'élaboration, le plan est adopté par délibération de l'EPCI.

La structure du parc de logements

Le parc total en 2013 d'après la DGFIP (2013) est de 19281 logements, soit une évolution annuelle de +1,15 %/an, tandis que le nombre de résidences principales a évolué de +0,95 %.

Le taux de vacance passant de 8,3% en 2003 à 10 % en 2013. Cette augmentation est notamment due à la ville centre, qui a vu sa vacance fortement augmenter en 10 ans.

Enfin il est à noter que le nombre de résidences principales a autant augmenté dans les communes de la seconde couronne que dans la ville centre.

Parc en logements	RP		RS		LV		Total	
	2013	2003	2013	2003	2013	2003	2013	2003
Ville de Mayenne	6303	6243	221	174	912	586	7436	7003
Ex CCPM	12994	11813	622	499	1404	965	15027	13361
Ex CCHL	3102	2883	627	542	520	479	4254	3927
EPCI	16096	14696	1249	1041	1924	1444	19281	17288

B - L'offre de logements est-elle diversifiée ?

Parc locatif social

INSEE	COMMUNE	NB LGTS TOTAL	Moyenne Habitat	Médiane Habitat	LFM
TOTAL : Département de la Mayenne		15531	9099	5974	1419
TOTAL : Suivant la Section		1384	1185	0	199
53002	ALEXAIN				
53008	ARON	6	6		
53021	LA BAZOGE MONTPINÇON	1	1		
53028	BELGEARD	2	2		
53051	CHAMPEON	4	4		
53057	LA CHAPELLE AU RIBOUL	10	10		
53081	CHARCHIGNE				
53072	COMMER				
53074	CONTEST	3	1		2
53109	GRAZAY	6	6		
53111	LA HAIE TRAVERSAIN	6	6		
53114	HARDANGES				
53116	LE HORPS	18	11		7
53118	LE HOUSSEAU BRETIGNOLLES				
53122	JUBLAINS	6	6		
53127	LASSAY LES CHATEAUX	76	75		1
53144	MARCILLE LA VILLE	13	13		
53146	MARTIGNE SUR MAYENNE	20	20		
53147	MAYENNE	1 189	1 005		184
53180	MONTREUIL POULAY				
53182	MOULAY				
53174	PARIGNE SUR BRAYE	7	2		5
53179	PLACE				
53189	RENNES EN GRENOUILLES				
53190	LE RIBAY	2	2		
53195	SACE	2	2		
53200	SAINT BAUDELLÉ	4	4		
53216	SAINT FRAIMBAULT DE PRIERES	7	7		
53219	SAINT GEORGES BUTTAVENT				
53222	SAINT GERMAIN D'ANXURE				
53230	SAINT JULIEN DU TERROUX	2	2		
53235	SAINT MARIE DU BOIS				
53283	THUBOEUF				

Le taux de logements sociaux /RP total : 7%. Le parc locatif social des bailleurs est de 1384 logements au 1er janvier 2017 (RPLS). La commune de Mayenne accueille à elle seule, près de 86 % de l'ensemble du parc social.

INSEE	COMMUNE	Commune	EPCI	CCAS
TOTAL : Département de la Mayenne		1367	347	230
TOTAL : Suivant la Sélection		301	11	58
53002	ALEXAIN	5		
53008	ARON	45		1
53021	LA BAZOGE MONTPIŒON	3		
53028	BELGEARD	5		
53051	CHAMPEON	11	1	5
53057	LA CHAPELLE AU RIBOUL	11	1	1
53061	CHARCHIGNE	31	3	
53072	COMMER	13		
53074	CONTEST	13		
53109	GRAZAY	6		2
53111	LA HAIE TRAVERSAIN	2		
53114	HARDANGES	8		
53116	LE HORPS	13	2	27
53118	LE HOUSSEAU BRETIGNOLLES	1		
53122	JUBLAINS	5		
53127	LASSAY LES CHATEAUX	15	2	
53144	MARCILLE LA VILLE	11		12
53146	MARTIGNE SUR MAYENNE	3		
53147	MAYENNE	20		2
53160	MONTREUIL POULAY	8		
53162	MOULAY			6
53174	PARIGNE SUR BRAYE	5		
53179	PLACE	4		
53189	RENNES EN GRENOUILLES			
53190	LE RIBAY	21	2	
53195	SACE	2		
53200	SAINT BADELLE	9		
53216	SAINT FRAIMBAULT DE PRIERES	3		
53219	SAINT GEORGES BUTTAVENT	6		
53222	SAINT GERMAIN D'ANXURE	5		
53230	SAINT JULIEN DU TERROUX	8		2
53235	SAINT MARIE DU BOIS	4		
53263	THUBOEUF	5		

Le parc locatif social des collectivités compte 301 logements sociaux, soit 17,8 % de l'offre sociale du territoire. Malgré la méconnaissance de ce parc, ces logements se sont développés sur l'ensemble des communes de l'EPCI.

Il s'agira de définir une politique vis-à-vis des logements du parc public, de son développement, sa qualité, et d'une connaissance et gestion partagée à l'échelle de l'intercommunalité.

Le parc public devra également s'adapter au vieillissement de la population. Cela suppose que l'on estime les besoins en ce qui concerne le maintien à domicile ou les besoins en hébergement des personnes âgées, notamment des plus démunies, isolées.

Le parc LLS des collectivités devra répondre à une attribution de la demande locative plus coordonnée sur l'ensemble du territoire et un suivi partagé.

Habitat indigne

Les logements du parc privé considérés comme potentiellement indignes sont classés en catégorie cadastrale 6,7 et 8 donc initialement de qualité médiocre voir délabrés et aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus.

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) comptabilise 535 logements, représentant 5,6 % du parc privé de l'EPCI. La moyenne départementale est à 4,6 %. Ce taux ne reflète pas la disparité entre les 2 anciennes communautés de communes où il était beaucoup plus élevé sur l'ancien territoire de Le Horps-Lassay. La mise en place d'un programme d'intérêt général avec l'Agence nationale de l'Habitat en 2014 devrait permettre d'aider à la résorption de ce parc potentiellement indigne.

La lutte contre la précarité énergétique

Le programme d'intérêt général avec l'Anah conclu en 2014 et renouvelé jusqu'au 30 juin 2017 permet de financer la rénovation énergétique de plus de 50 logements par an. Un fort potentiel de logements à améliorer existe sur le territoire : beaucoup de logements anciens avec des propriétaires occupants aux revenus modestes.

Logement en faveur des personnes âgées

L'attention sera portée sur les populations vieillissantes pour lesquelles des logements adaptés peuvent être nécessaires afin de maintenir ces personnes le plus longtemps possible dans un logement ordinaire.

Il s'agira de définir une politique vis-à-vis des logements du parc privé occupés par leurs propriétaires âgés pouvant être des logements inconfortables, inadaptés, voire indignes.

Fluidifier les parcours résidentiels en développant à juste niveau le parc privé conventionné et l'accession sociale à la propriété

Hébergement, parc locatif, parc en accession, le PLH a pour objectif de créer un véritable parcours résidentiel pour tous les ménages en leur offrant le choix en fonction de leur cursus familial, personnel et professionnel.

Pour ce qui concerne le parc locatif, une répartition adaptée doit être atteinte entre le parc public et le parc privé. Le parc public ne peut en effet être la seule réponse à la demande.

L'accession sociale à la propriété peut être réalisée par le biais du PSLA (prêt social de location-accession) notamment.

Dans la majorité des cas l'intervention de la collectivité est nécessaire (aide financière directe aux accédants, mobilisation du foncier par exemple...)

L'accession sociale à la propriété, si elle répond à l'aspiration majoritaire des ménages modestes, nécessite toutefois des garanties financières dont ne disposent pas de nombreux locataires du parc public ou privé.

La sécurisation des accédants à la propriété devra être recherchée par les opérateurs, afin d'éviter d'éventuels écueils financiers.

Une attention particulière sera portée à l'information auprès du public des conditions et moyens mis à la disposition des acheteurs. Il est en effet difficile pour de nombreux primo-accédants d'appréhender l'ensemble des éléments qui entrent en compte dans une opération d'accession.

Enfin, le PLH devra également segmenter les besoins en logements selon leur taille (petits, moyens ou grands logements) en prenant en compte les besoins liés au vieillissement de la population, la diminution relativement constante de la taille des ménages et l'accueil de nouvelles populations.

Le PLH doit définir de façon très précise les besoins en logements sociaux en territorialisant les objectifs de production par commune. Le PLH s'attachera à repérer les éventuelles disparités communales dans le parc locatif social. La vacance peut effectivement traduire une inadaptation du parc aux besoins des ménages tant du point de vue des caractéristiques techniques et de confort que de celles de leur éloignement des services par exemple.

C - L'importance et la nature des besoins en logements et hébergements spécifiques?

Hébergement et logements temporaires

L'étude devra s'attacher, à :

- cerner cette population amenée à croître,
- évaluer les besoins spécifiques de logements
- mener des actions en direction des jeunes (moins de 30 ans)

la prise en compte des personnes handicapées ou à mobilité réduite

La population de personnes handicapées ou à mobilité réduite sur le territoire et les éventuels problèmes liés aux logements devront être analysés pour proposer des solutions adéquates notamment en termes d'accessibilité.

Les ménages âgés

Le besoin des personnes âgées est bien pris en compte, toutefois, les besoins en matière de logements adaptés nécessaires au maintien de la population vieillissante le plus longtemps possible dans un logement ordinaire pourront être évalués.

D - Y a-t-il un risque de l'étalement urbain ?

Équilibre de la construction individuelle et du collectif

L'activité de la construction neuve a connu de 2003 à 2011 une croissance soutenue. Depuis, cette courbe s'est inversée, malgré une reprise en 2016. Cette activité est portée par la construction de maisons individuelles. Une certaine disparité logique apparaît quant-à l'emplacement de la construction individuelle.

Une consommation foncière élevée

Il existe une offre importante de lotissements et parcelles libres à des prix abordables. En seconde couronne, la maison individuelle construite sur des parcelles limitées constitue aujourd'hui la production dominante de logements alors même que la rationalisation de la consommation d'espaces est une priorité

Des pistes d'amélioration existent qui montrent que l'on peut faire coexister durablement des formes urbaines « traditionnelles » et péri-urbaines, allier qualité de vie des nouveaux arrivants et consommation raisonnée de l'espace.

La densité et la proximité peuvent être convenablement organisées pour garantir qualité et respect des terres agricoles, notamment celles ayant une valeur agronomique reconnue.

La politique foncière des communes devra être menée et coordonnée avec attention.

La satisfaction des besoins en logements passera également par la réhabilitation des logements existants du parc public et privé afin d'économiser le foncier.

En conséquence, le PLH devra en déduire, suite à estimation de l'offre nouvelle dans le parc existant, le nombre de constructions neuves nécessaires pour répondre au scénario démographique,

C'est simultanément par le comblement des potentielles dents creuses (réserves disponibles dans les zones constructibles des communes), par la densification (lutte contre l'émiettement) et par la remise sur le marché de logements vacants que la consommation foncière pourra être limitée. Une attention toute particulière devra être portée sur la ville centre Mayenne

La densification de la trame du bâti existant lors des programmes de constructions neuves doit être un axe de développement affiché par les communes.

La politique foncière des collectivités doit répondre à l'enjeu d'utiliser de façon optimale le foncier dans un contexte de concurrence entre les zones agricoles, naturelles, commerciales et d'habitat.

Localiser les logements près des équipements et services

Les logements seront répartis par commune. L'implantation des nouveaux logements sera étudiée en fonction des pôles d'emplois afin d'optimiser les liaisons domicile-travail et à proximité des pôles de services pour assurer leur maintien et limiter les déplacements.

Un des objectifs prioritaires de la loi SRU est de réintégrer la problématique des déplacements dans la planification afin de limiter l'usage croissant de la voiture et de préserver la qualité de l'air.

En conséquence, les mesures visant à l'atteinte de ces objectifs peuvent notamment concerner les aspects suivants :

- définir des priorités d'urbanisation en fonction de l'approche déplacements et de la desserte en transports collectifs (TC), dont le train ;
- limiter les constructions de logements en secteur d'extension urbaine au regard de ceux déjà urbanisés ;
- établir une hiérarchisation des secteurs géographiques à développer, en priorité, fondée sur la nature de la desserte en TC ou sur le caractère plus ou moins favorable de l'urbanisation vis-à-vis des enjeux de déplacements et de la localisation des services.

5. CONCLUSION

Le PLH veillera à :

répondre aux évolutions démographiques

- évaluer les besoins en logements
- localiser les logements prioritairement près des équipements et services
- se doter d'une politique foncière volontariste.

fluidifier les parcours résidentiels en développant à un juste niveau le parc privé conventionné

- développer une offre locative sociale dans le parc privé, pour renouveler le parc locatif conventionné, sur les territoires offrant des services
- favoriser une politique en faveur de l'accession sociale à la propriété.

prendre en compte les besoins des populations spécifiques

- apporter des réponses adéquates aux personnes âgées : un enjeu fort
- Mener des actions en direction des jeunes (moins de 30 ans)
- prendre en compte les personnes handicapées ou à mobilité réduite.

promouvoir le développement durable dans la politique de l'habitat.

- limiter la consommation foncière afin de préserver les espaces naturels et agricoles
- Réduire de la consommation énergétique des bâtiments, dans le cadre du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH)
- Vérifier l'assainissement non collectif et sa conformité aux normes.

Le PLH dont la portée a été renforcée par la loi de mobilisation et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 devient le document clé, support indispensable d'un véritable engagement des collectivités locales auprès des acteurs qui se mobilisent en faveur du logement, mobilisation pour laquelle toutes les énergies sont nécessaires.

Le PLH est également l'opportunité pour Mayenne Communauté de conduire une politique favorisant le développement durable et la préservation des ressources naturelles afin de protéger un cadre de vie agréable pour les résidents.

Ce porter à connaissance constitue également la contribution de l'État au titre de l'association dans la perspective de l'élaboration de ce projet.

