



MAYENNE
communauté

DOCUMENT D'ORIENTATIONS

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT MAYENNE COMMUNAUTE 2018-2023

Juin 2017

Réalisé par le bureau d'études CODRA



CODRA

SOMMAIRE

I – Les objectifs de production en logements à horizon 2023	4
I.1 – Quelle évaluation des besoins en logements à l'horizon 2023 ?.....	5
• La méthode d'évaluation des besoins en logements.....	5
• Quelques préalables à l'évaluation des besoins	7
• Les principales évolutions socio-démographiques qui doivent questionner le territoire pour l'avenir	9
• Les hypothèses pour l'évaluation des besoins en logements.....	10
I. 2 L'objectif : produire 1 000 logements en six ans, soit environ 167 logements par an ..	11
• Produire 15% de l'offre en locatif social	11
• Produire environ 30% de l'offre à accession à destination des primo-accédants ..	12
• Le marché libre : plus de la moitié de la production	12
• Une production de logements qui doit s'appuyer sur la remobilisation du parc de logements vacants	13
• Les objectifs de production en logements territorialisés	14
II – Les orientations pour la politique de l'habitat.....	20
II.1 – Développer un habitat répondant aux besoins des ménages, dans leur diversité	22
II.2 – Conforter les centres-bourgs et l'attractivité du parc existant.....	23
II.3 – Assurer les réponses aux différents besoins des populations spécifiques	24
II.4 – Suivre et mettre en œuvre la politique de l'habitat, avec des moyens et des partenariats adaptés	25

I – Les objectifs de production en logements à horizon 2023

I.1 – Quelle évaluation des besoins en logements à l'horizon 2023 ?

● La méthode d'évaluation des besoins en logements

Remarque : Les données utilisées pour l'évaluation des besoins proviennent des bases INSEE 2013. Les projections sont effectuées à horizon 2023. Les données de l'INSEE 2014 n'ont pas été mobilisées car la totalité du recensement n'était pas disponible en mai 2017.

→ Les besoins des ménages en résidences principales

C'est le résultat de l'accroissement démographique et simultanément de l'évolution des structures familiales (dessalement des ménages : réduction du nombre de personnes par ménage). Il

$$\text{PRINCIPALES} : = \left(\frac{\text{population théorique 2023}}{\text{taille ménages théorique 2023}} - \text{RP 2013} \right) / 10 \text{ ans}$$

LE CALCUL EFFECTUE POUR LE BESOIN ANNUEL EN RESIDENCES

s'obtient par le calcul ci-contre :

Ce besoin en résidences principales couvre en réalité deux catégories de besoins :

1) Les besoins annuels liés au dessalement des ménages

C'est-à-dire, à population constante (population des ménages de 2013), le nombre de résidences principales supplémentaires nécessaire pour la décohabitation, liée à une taille des ménages plus faible en 2023 du fait du vieillissement, des divorces et séparations et des jeunes quittant le domicile parental.

Identifier cette partie de l'évaluation est important pour prendre conscience des besoins de la

$$\text{DESSERREMENT} : = \left(\frac{\text{population 2013}}{\text{taille ménages théorique 2023}} - \text{RP 2013} \right) / 10 \text{ ans}$$

LE CALCUL EFFECTUE POUR LE BESOIN ANNUEL LIE AU

population en place, c'est une composante du « point mort ».

2) Les besoins annuels liés à la croissance démographique

Cela correspond à la production en logements pour répondre aux besoins générés par l'arrivée ou la constitution de nouveaux ménages sur le territoire.

LE CALCUL EFFECTUE POUR LE BESOIN ANNUEL POUR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE :
= besoins annuels en résidences principales - besoins pour le dessalement

→ Les besoins en renouvellement du parc

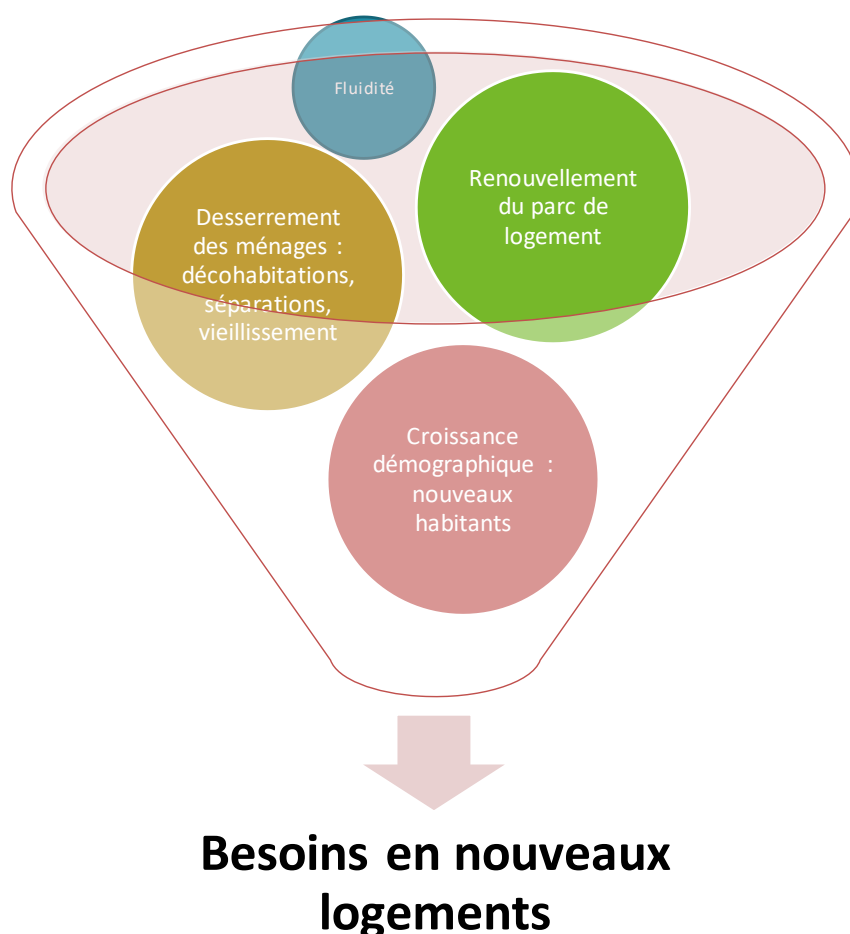
Il s'agit ici de prévoir la construction qui permet de renouveler le parc existant vétuste ou changeant d'affectation. C'est la seconde composante du « point mort ». Il s'agit d'évaluer le volume de logements neufs qui ne vont pas augmenter le stock global de logements mais qui vont remplacer des logements hors d'usage, ayant été démolis ou ayant changé d'affectation.

$$\text{LE CALCUL EFFECTUE POUR LE BESOIN ANNUEL EN RENOUVELLEMENT} \\ = RP\ 2013 \times \text{taux annuel de renouvellement}$$

→ Les besoins de fluidité

C'est la marge théoriquement à prévoir pour limiter la tension du marché. Le taux de fluidité est estimé à partir de la part des logements vacants et celle des résidences secondaires. Le diagnostic a montré la détente du marché local et l'augmentation progressive de la vacance. De ce fait, aucune des hypothèses formulées pour évaluer le besoin en logements n'a intégré une part de fluidité.

D'ordinaire, le taux de fluidité est estimé à partir de la part des logements vacants et celle des résidences secondaires. A l'échelle départementale, le PDH avait souligné une progression de la vacance sur la dernière décennie et n'avait donc pas non plus intégré de besoins en matière de fluidité. L'objectif étant au contraire de réussir à remettre une partie de ces logements vacants en marché.



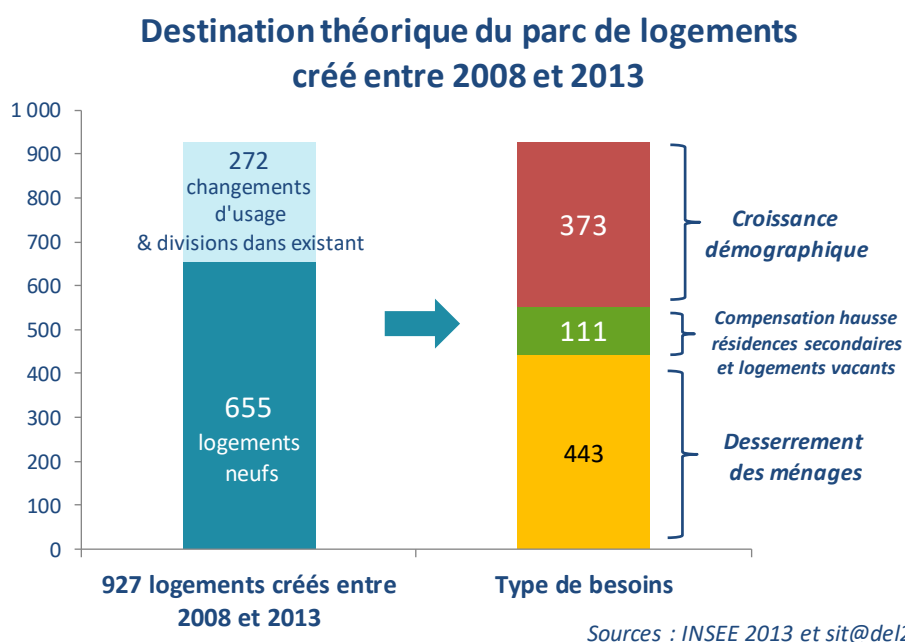
● Quelques préalables à l'évaluation des besoins

→ Quels besoins satisfaits par la construction récente ?

Le développement de l'offre en logements des dernières années s'est fait par la construction neuve mais aussi par la remobilisation du bâti existant. Ainsi, 655 logements ont été construits selon sitadel entre 2008 et 2013 (logements commencés), soit environ 131 logements par an. Cependant, la croissance du parc de logements sur cette même période a été plus forte puisque l'INSEE recense 927 logements supplémentaires, soit environ 185 nouveaux logements par an. Si certains biais statistiques peuvent être à l'origine de ce résultat, une partie des logements créés ces dernières années l'a été en mobilisant le tissu existant (changements d'usage, divisions de logements, ...). C'est un phénomène important sur Mayenne Communauté puisque jusqu'à 30% de la construction pourrait en être issue. En la matière, le potentiel mobilisé auparavant peut néanmoins s'amoinrir au fil des années, même si les possibilités dans le bâti ancien, notamment le bâti agricole, semblent encore présentes.

L'ensemble des logements créés sur Mayenne Communauté (construction et mobilisation du bâti existant) a répondu à différents besoins pour :

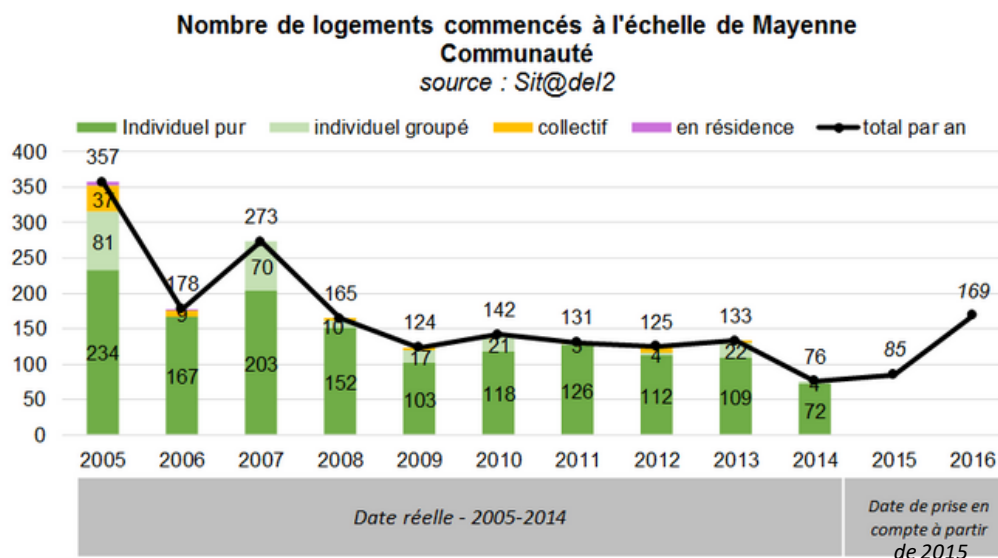
- La diminution de la taille des ménages, pour près de 47% des logements créés ¹ ;
- Compenser la hausse des logements vacants et des résidences secondaires, à hauteur d'environ 12% des logements créés
- Répondre aux besoins générés par la croissance démographique, environ 40% des logements créés.



¹ On part ici du principe que l'ensemble des besoins en logements générés par la diminution de la taille des ménages ont nécessité un logement supplémentaire. Cela constitue l'hypothèse maximale car dans les faits, une partie de la diminution de la taille des ménages ne génère pas de besoins en nouveaux logements, puisque cela correspond au vieillissement de la population (départs en structure spécialisée, décès d'un des membres du ménage), ...

→ Le rythme de construction actuel et ses évolutions

Les objectifs du PLH 2014-2019, à l'échelle de l'ex CC du Pays de Mayenne (20 communes) étaient de 160 logements par an. L'évaluation des besoins en logements indicative réalisée dans le cadre du PDH 2015-2020 était de 185 logements par an.

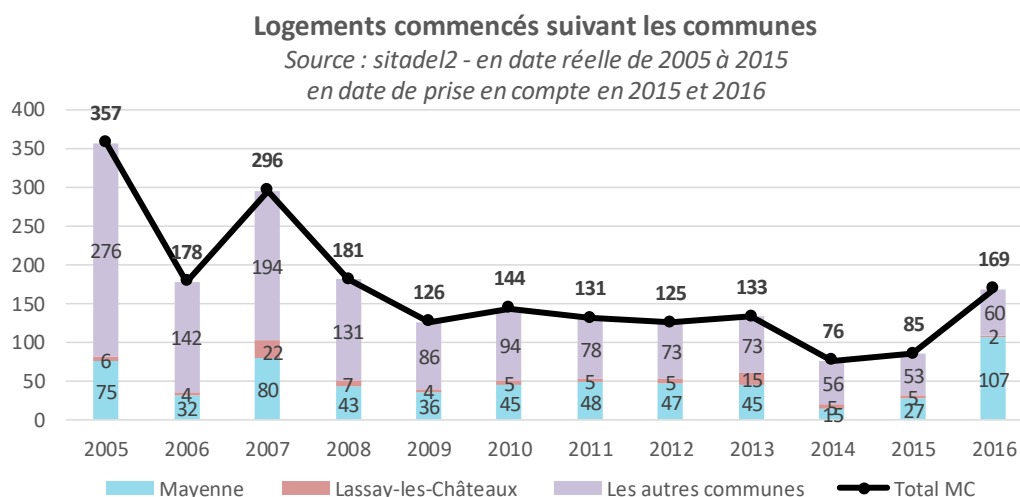


Ces dernières années, le rythme de construction a été sensiblement inférieur aux objectifs du PLH et au rythme de production observé au milieu des années 2000. Ainsi, en moyenne, ont été construits :

- 110 logements par an entre 2014 et 2016 à l'échelle de Mayenne Communauté (100 logements / an sur la seule ex CC du Pays de Mayenne) ;
- 133 logements par an entre 2010 et 2013 ;
- 219 logements par an entre 2005 et 2009.

Ce ralentissement de la dynamique de construction s'observe plus largement aux échelles départementale et nationale. Une reprise semble toutefois s'amorcer en 2016, avec 169 logements commencés.

La géographie de la production de logements varie également sensiblement au fil des années. Ainsi, le ralentissement de la production en logements s'observe surtout sur les communes hors Mayenne. L'année 2016 est atypique puisque 107 des logements commencés l'ont été à Mayenne, chiffre jamais égalé auparavant.



- **Les principales évolutions socio-démographiques qui doivent questionner le territoire pour l'avenir**

→ Une croissance démographique aujourd'hui portée par la hausse des personnes âgées

La croissance démographique de la population des ménages a été de +0,46% par an entre 2008 et 2013, contre +0,37% à l'échelle départementale. Cette croissance est en fait portée par la hausse de la population des ménages de plus de 65 ans : +1,75% par an, contre +0,20% pour les moins de 65 ans. Ce phénomène est très marqué sur Mayenne Communauté, davantage encore qu'à l'échelle départementale.

Population des ménages - INSEE			
	2008	2013	Taux d'évolution annuel 2008 - 2013
Mayenne Communauté	35 233	36 052	0,46% contre 0,37% à l'échelle départementale
Population < 65 ans	29 421	29 714	0,20% contre 0,14% à l'échelle départementale
Population > 65 ans	5 812	6 338	1,75% contre 1,35% à l'échelle départementale

→ Un desserrement des ménages qui concerne ces dernières années uniquement les personnes âgées

La diminution de la taille des ménages concerne en particulier les ménages âgés. C'est un phénomène très marqué sur Mayenne Communauté comparativement au département. Ainsi, la diminution de la taille des ménages de plus de 65 ans a été de -1,35% par an entre 2008 et 2013 sur Mayenne Communauté, tandis que cette taille est restée stable sur le département. En revanche, la taille des ménages de moins de 65 ans est restée stable sur Mayenne Communauté, tandis qu'elle a diminué de -0,39% par an à l'échelle départementale.

Mayenne Communauté	Taille des ménages en 2008	Taille des ménages en 2013	Taux d'évolution annuel de la taille des ménages
Ensemble de la population	2,31	2,25	-0,57%
MC ménages < 65 ans	2,57	2,56	-0,09%
MC ménage > 65 ans	1,53	1,43	-1,35%

Département de la Mayenne	Taille des ménages en 2008	Taille des ménages en 2013	Taux d'évolution annuel de la taille des ménages
Ensemble de la population	2,32	2,28	-0,37%
ménages < 65 ans	2,60	2,55	-0,39%
ménage > 65 ans	1,58	1,58	0,04%

La diminution de la taille des ménages, en particulier pour les ménages âgés, n'implique pas nécessairement de besoins en nouveaux logements mais plutôt celui d'un autre logement (plus adapté, au sein d'une structure dédiée type EHPAD) ou bien elle peut juste résulter du décès d'un des membres du foyer.

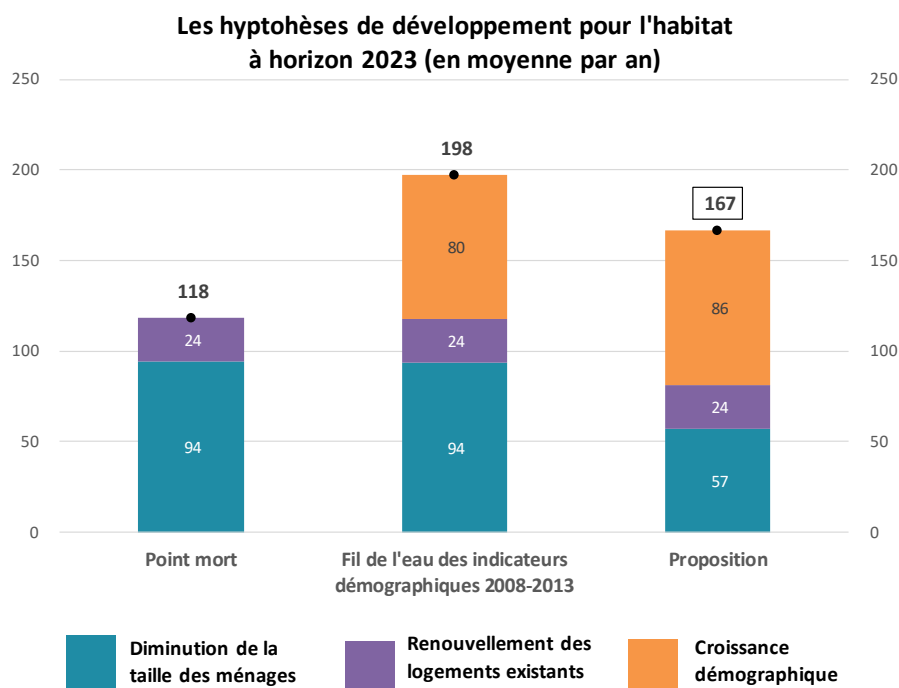
● Les hypothèses pour l'évaluation des besoins en logements

Les points communs à chacune des hypothèses :

- Un renouvellement du parc de logements de 0,15% par an (difficile à estimer) mais qui semble nécessaire au regard de l'ancienneté des logements et de la déqualification d'une partie du parc des logements (se traduisant notamment par la hausse de la vacance). Ce taux est légèrement supérieur à celui du PDH (0,10%/an) mais apparaît cohérent au regard de l'ancienneté du parc localement.
- Pas de besoin de fluidité : l'objectif est de ne pas augmenter le parc de logements vacants et des résidences secondaires.

Les différents repères et hypothèses pour évaluer le besoin en logements

Le point mort : maintenir la population actuelle	Un rythme de desserrement des ménages important (-0,57% par an), similaire aux dernières années (2008-2013), sans intégrer de pondération en fonction de l'âge des ménages en situation de desserrement
Le fil de l'eau des indicateurs 2008-2013	Un rythme de desserrement des ménages important (-0,57% par an), similaire aux dernières années (2008-2013), sans intégrer de pondération en fonction de l'âge des ménages en situation de desserrement Une croissance de la population des ménages de +0,46% par an
LE SCENARIO RETENU	Une diminution de la taille des ménages de -0,35% par an, soit un rythme proche de la moyenne départementale mais inférieur à la tendance récente : les besoins de desserrement sont volontairement pondérés (cf. page précédente) Une croissance démographique de +0,5% par an, légèrement supérieure à la croissance observée ces dernières années

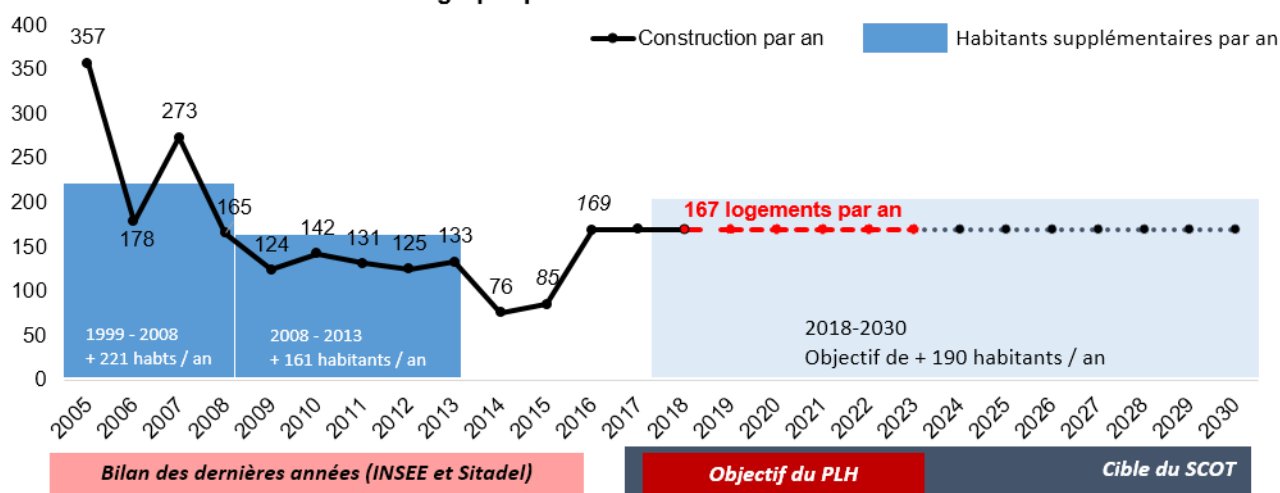


I. 2 L'objectif : produire 1 000 logements en six ans, soit environ 167 logements par an

Les besoins auxquels les 167 logements par an devront répondre sont les suivants :

- Environ 57 logements pour répondre besoins générés par le desserrement des ménages
- Environ 24 logements pour renouveler des logements hors d'usage/changeant d'affectation
- Environ 86 logements pour la croissance démographique soit environ 190 habitants supplémentaires par an, dans l'objectif d'atteindre environ 39 250 habitants en 2023.

Quelles perspectives pour la production en logements et la croissance démographique ?



● Produire 15% de l'offre en locatif social

Pour mémoire, le diagnostic du PLH a mis en avant des besoins contenus en matière de locatif social mais la nécessité de produire une offre mieux adaptée aux évolutions de la demande locale (avec notamment une proportion croissante de petits ménages demandeurs) et une majorité de demandeurs éligibles au locatif très social. Pour développer une offre mieux adaptée à la demande d'aujourd'hui mais aussi pour intégrer une mixité sociale au sein des programmations nouvelles, l'objectif de produire au moins 15,5% des logements en locatif social a été retenu pour le prochain PLH. Cet objectif est légèrement plus ambitieux que le PLH actuellement en vigueur (13,5%).

La production en locatif social doit prioritairement s'appuyer sur des logements produits par des bailleurs sociaux. Toutefois, face à la difficulté pour certaines opérations (dans l'habitat existant, dans les plus petites communes) de trouver des opérateurs à même de porter de petits projets, le recours au conventionnement au sein du parc privé, tout comme le recours à du logement à vocation sociale développé directement par les communes pourra constituer une alternative permettant d'atteindre une partie des objectifs.

Au total, ce sont 155 logements locatifs sociaux qui devront être produits sur la durée du PLH dont :

- 46 logements locatifs très sociaux (PLAi, conventionnement ANAH très social), soit 30% des logements sociaux produits ;
- 93 logements sociaux (PLUS, conventionnement ANAH social, logements à vocation sociale des communes), soit 60% des logements sociaux produits ;
- 16 logements sociaux intermédiaires (de type PLS), soit 10% des logements sociaux produits. Le PLS doit rester marginal dans la production mais peut permettre de faciliter le montage de certaines opérations des bailleurs ou d'élargir la cible des personnes éligibles, en particulier dans le cas de programmes dédiés aux personnes âgées.

● Produire environ 30% de l'offre à accession à destination des primo-accédants

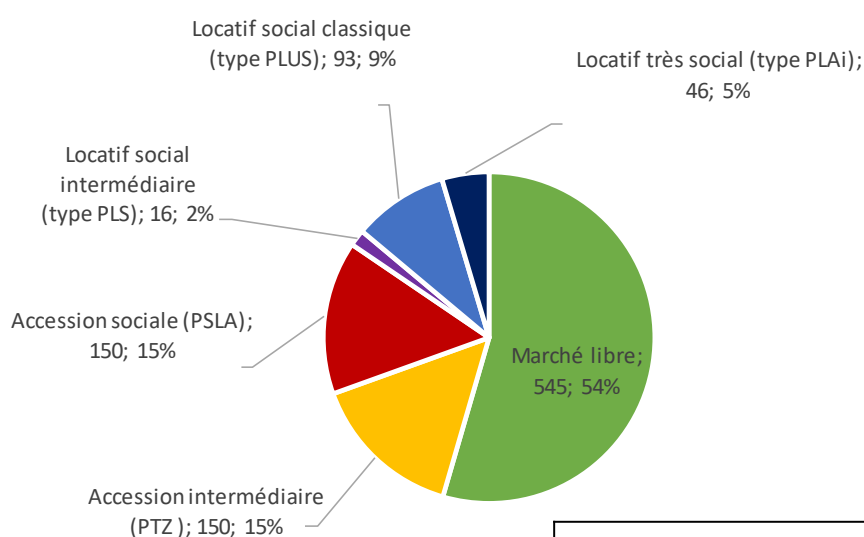
Il s'agit d'aider les ménages primo-accédants à accéder à la propriété en mobilisant les différentes formes d'accession sociale (PSLA) et à prix maîtrisés (produits compatibles avec le PTZ).

Le PSLA, qui représentait 17% des objectifs du PLH précédent, a été très bien mobilisé sur le territoire ces dernières années (19% des logements produits entre 2014 et 2016). Parallèlement, si le PLH précédent ne prévoyait pas d'objectif concernant la mobilisation du PTZ, 8% des logements produits ont mobilisé un PTZ seul (sans appui sur le PSLA). Au total, 27% des logements produits ciblent donc des primo-accédants². Dans le cadre du PLH 2018-2023, l'objectif est de viser 15% de la production en appui sur le PSLA, et 15% en appui sur le PTZ. Si le PSLA doit s'appuyer sur un produit particulier, proposé par les bailleurs sociaux, le PTZ peut s'appuyer autant sur la production privée que publique. Il s'agit alors plutôt pour le territoire d'être en capacité de proposer des terrains et des produits adaptés et attractifs aux primo-accédants. Pour le PSLA et surtout pour le PTZ, les dispositifs sont susceptibles d'évoluer, pouvant dès lors impacter l'atteinte effective des objectifs.

● Le marché libre : plus de la moitié de la production

Le marché libre, porté surtout par les propriétaires occupants, devrait perdurer, et représenter plus de la moitié des logements produits. Si l'essentiel de la production privée permettra le développement de la propriété, une partie pourra aussi correspondre à du locatif privé.

1 000 logements en six ans - Environ 167 par an



	Sur six ans	Par an (arrondis)	Part en %
Locatif très social (type PLAI)	46	8	15,5 %
Locatif social (type PLUS)	93	16	
Locatif social intermédiaire (type PLS)	16	3	
Accession sociale (type PSLA)	150	25	15,0 %
Accession intermédiaire (type PTZ)	150	25	15,0 %
Marché libre	545	91	54,5 %
Total	1 000	167	100 %

² Pour le PSLA comme pour le PTZ, outre la primo-accession, le ménage doit être en deçà de plafonds de ressources définis annuellement.

- *Une production de logements qui doit s'appuyer sur la remobilisation du parc de logements vacants*

Le diagnostic du PLH a mis en exergue la vacance notable du parc de logements, conjuguée à l'ancienneté et à l'obsolescence d'une partie des logements, en particulier sur le Nord du territoire et à Mayenne. Les acteurs locaux ont par ailleurs souligné la difficulté de remobiliser une partie des logements vacants qui, de par leur situation ou leurs prestations, ne rencontrent aujourd'hui plus une demande.

Pour autant, la remise en marché de certains logements vacants s'opèrent, par le biais d'initiatives privées, de l'appui sur les aides de l'ANAH ou encore du prêt à taux zéro dans l'ancien avec travaux.

La nécessité de produire une partie des logements par le biais de la remobilisation du parc existant faisait également partie des priorités identifiées par le Plan Départemental de l'Habitat.

A l'échelle de Mayenne Communauté, l'objectif de produire au moins 10% des logements en remobilisant des logements vacants a été retenu. Cela se traduira, en six ans, par la remobilisation d'au moins 100 logements vacants soit environ 17 logements par an.

● Les objectifs de production en logements territorialisés

→ Une priorisation des développements pour conforter les polarités du territoire

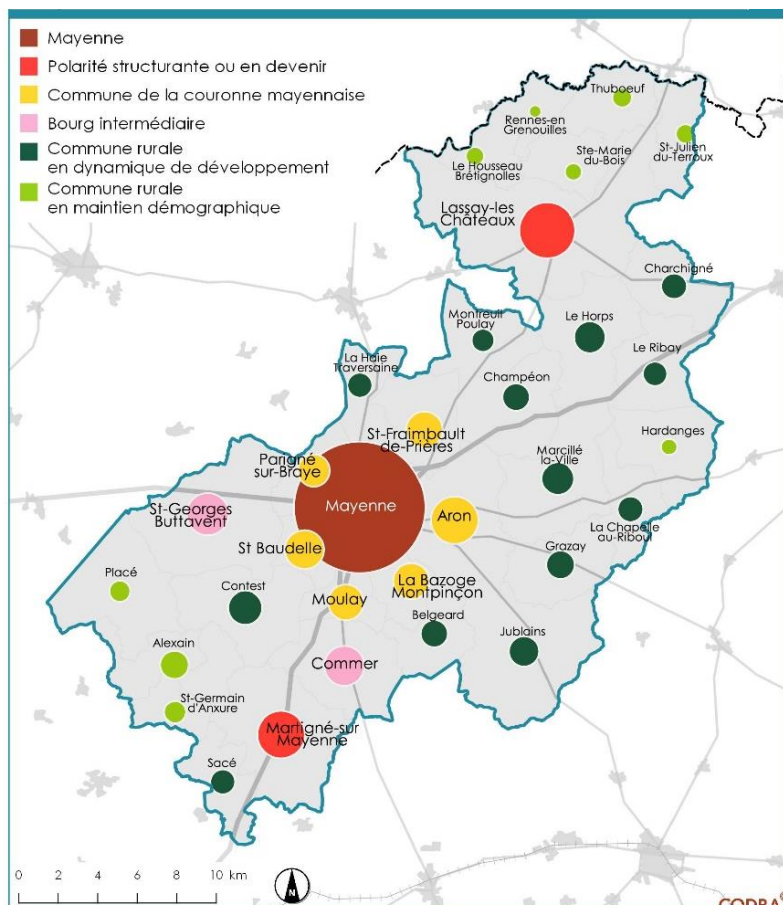
Le PLH doit définir des objectifs de production en logements par commune, et le cas échéant, par secteur géographique. Les objectifs sont déclinés au global de la construction et en locatif social. A l'échelle de Mayenne Communauté, la territorialisation, c'est-à-dire la répartition des objectifs de production par territoire, est effectuée par profil de communes puis par commune. Le principe retenu est celui d'amplifier le développement de l'habitat dans les communes structurées et équipées pour accueillir de nouveaux habitants, tout en s'inscrivant dans les projets des communes.

Pour ce faire, une typologie des communes a été établie, en lien avec les travaux du SCOT en cours d'élaboration. La carte ci-après détaille ces typologies, déterminées en fonction du croisement des critères suivants :

- Les poids de population actuels (INSEE 2013), représentés par des cercles proportionnels sur la carte ;
- L'importance de l'armature des commerces / équipements / services ;
- Le rythme de construction des années précédentes ;
- La répartition géographique des grandes aires d'influences et de leur « effet d'appel » ;
- Les attentes et potentialités de développement des communes.

L'objectif est d'inscrire des potentiels de développement de façon à permettre la vitalité de l'ensemble du territoire, dans une logique de complémentarité :

- En premier lieu sur les pôles urbains principaux :
 - ✓ **Un pôle majeur de rang départemental** : Mayenne, deuxième ville du département,
 - ✓ **Deux pôles structurants** : le pôle existant de Lassay-les-Châteaux, et le pôle en devenir de Martigné-sur-Mayenne, dont la vocation économique affirmée doit pouvoir être accompagnée d'une offre nouvelle de logements, commerces et services.
- Et de façon cohérente avec les équilibres en place sur :
 - ✓ **Les communes de la couronne mayennaise** (au regard de leur localisation géographique et de ses effets sur leur attractivité) : Aron, la Bazoges-Montpinçon, Moulay, St-Baudelle, Parigné sur Braye, St Fraimbault de Prières
 - ✓ **Les bourgs intermédiaires** (au regard de leur équipement en commerces et services) : Commer, St Georges-Buttavent
 - ✓ **Les communes rurales en dynamique de développement** : 13 communes
 - ✓ **Les communes rurales en maintien démographique** : 9 communes.

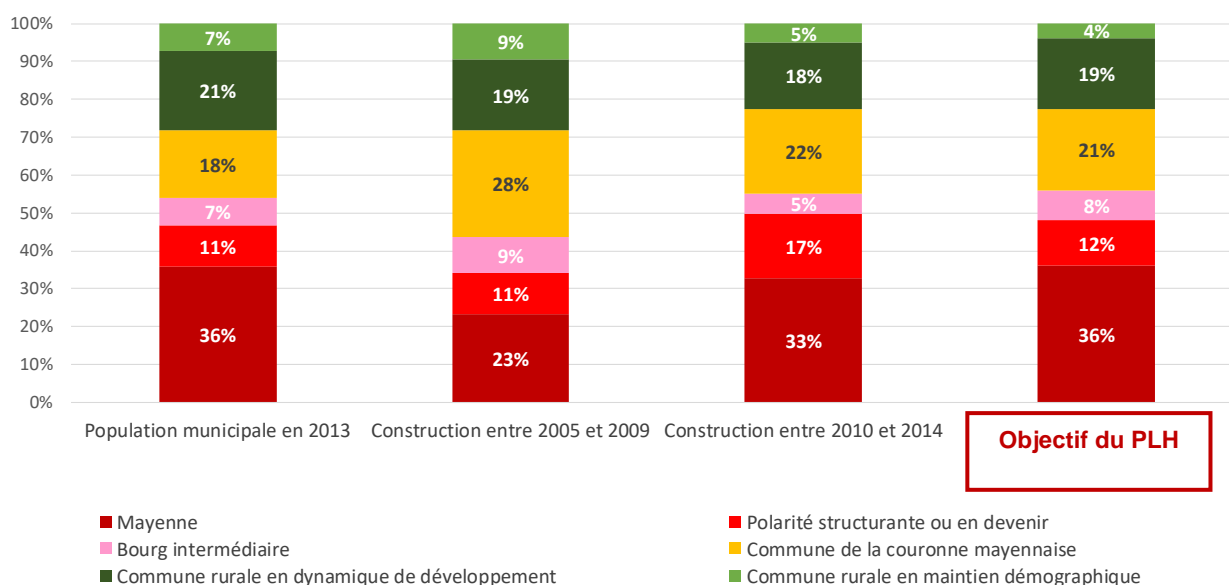


→ Les objectifs globaux territorialisés

Par typologie de communes, les objectifs retenus sont les suivants :

- 36 % de la production en logements sur la Ville de Mayenne (en 2013, Mayenne représente 36% des habitants) ;
- 12% sur les deux polarités structurantes de Lassay-les-Châteaux au nord, et Martigné-sur-Mayenne au sud (en 2013 représentent 11% des habitants) ;
- 8% sur les bourgs intermédiaires de St Georges-Buttavent et Commer (en 2013 représentent 7% des habitants et des résidences principales) ;
- 21% sur les communes de la couronne mayennaise (en 2013 représentent 18% des habitants) ;
- 23% sur les communes rurales (en 2013 représentent 29% des habitants), marquant ainsi l'effort de renforcement des pôles précédemment cités.

Comparaison des objectifs de développement du PLH avec la population et la construction récente



Sources : INSEE 2013 - sit@del

Comparativement à la construction de la dernière décennie (données sit@del en date réelle), l'objectif est de conforter les différentes polarités identifiées dans le cadre de l'élaboration du SCOT et du PLH, tout en permettant la concrétisation de projets de construction dans chacune des communes de Mayenne Communauté.

		Objectif sur 6 ans (PLH 2018-2023)	Soit par an (Arrondis)
Le pôle majeur	Mayenne	360	60
Les deux pôles structurants	Lassay-les-Châteaux	60	10
	Martigné-sur-Mayenne	60	10
Les bourgs intermédiaires	Commer	40	7
	Saint-Georges-Buttavent	40	7
Les communes de la couronne mayennaise	Aron	48	8
	La Bazoge-Montpinçon	30	5
	Moulay	40	7
	Parigné-sur-Braye	30	5
	Saint-Baudelle	36	6
	Saint-Fraimbault-de-Prières	30	5
Les communes rurales en dynamique de développement	Belgeard	12	2
	Champéon	18	3
	Charchigné	15	3
	Contest	10	2
	Grazay	15	3
	Jublains	20	3
	La Chapelle-au-Riboul	10	2
	La Haie-Traversaine	10	2
	Le Horps	20	3
	Le Ribay	12	2
	Marcillé-la-Ville	12	2
	Montreuil-Poulay	12	2
	Sacé	20	3
Les communes rurales en dynamique de maintien démographique	Alexain	8	1
	Hardanges	4	1
	Le Housseau-Brétignolles	6	1
	Placé	1	Moins de 1
	Thubeuf	6	1
	Rennes-en-Grenouilles	3	1
	Sainte-Marie-du-Bois	4	1
	Saint-Germain-d'Anxure	4	1
	Saint-Julien-du-Terroux	4	1
Total Mayenne Communauté		1 000	Environ 167

→ Les objectifs de production en locatif social

En matière de locatif social, le développement de l'offre se fera également prioritairement sur les pôles :

- **Mayenne** produira près de 20% de ses logements en locatif social, correspondant à 70 logements. La ville concentre aujourd'hui 71% de l'offre existante. Le développement du parc social constitue un enjeu pour réorienter l'offre afin qu'elle réponde davantage à la demande locative sociale actuelle. La ville produira ainsi 45% des objectifs en locatif social du PLH ;
- **Les deux pôles de Lassay-les-Château et Martigné-sur-Mayenne** produiront chacun 8 à 10 logements sociaux en six ans, correspondant à une à deux opérations, soit environ 15% de la production de ces communes en locatif social et 12% de la production totale en locatif social du PLH. Ces communes comptent aujourd'hui 6% de l'offre en locatif social de l'EPCI.
- **Les deux bourgs intermédiaires ainsi que les 6 communes de la couronne mayennaise** produiront chacun 5 à 8 logements sociaux en six ans, soit environ 15% de leur production en locatif social. Ces communes comptent aujourd'hui 6% de l'offre locative sociale du territoire. Elles assureront 26% de la production en locatif social du PLH.
- **Les communes rurales en dynamique de développement** pourront produire chacune 2 à 4 logements sociaux, soit environ 15% de leur production en locatif social. Ces communes comptent aujourd'hui 14% de l'offre locative sociale du territoire, une offre essentiellement faite de logements communaux. Elles assureront environ 17% de la production en locatif social du PLH.
- **Les communes rurales en dynamique de maintien démographique** n'ont pas d'objectif en logement social. Elles disposent toutefois déjà d'une offre existante avec 42 logements sociaux, essentiellement communaux, répartis sur 8 des 9 communes, ce qui doit permettre de répondre à une demande ciblée.

Dans le cadre de la définition de son PLH, exception faite pour la ville de Mayenne, des fourchettes ont été indiquées en matière de production en locatif social par commune. Ces fourchettes ont vocation à laisser une certaine souplesse dans l'atteinte des objectifs, en fonction des possibilités opérationnelles, sachant que l'objectif correspondra souvent à une seule opération, en neuf ou dans l'existant.

	Nb de logts sociaux existants		Objectifs <u>sur 6 ans en locatif social</u>
	des bailleurs HLM	des Communes	
Mayenne	1 189	16	70 logements
Lassay-les-Châteaux	76	8	8 à 10
Martigné-sur-Mayenne	20	3	8 à 10
Commer	-	9	5 à 8
Saint-Georges-Buttavent	-	7	5 à 8
Aron	6	44	5 à 8
La Bazoge-Montpinçon	1	3	5 à 8
Moulay	-	6	5 à 8
Parigné-sur-Braye	7	2	5 à 8
Saint-Baudelle	4	7	5 à 8
Saint-Fraimbault-de-Prières	6	3	5 à 8

	Nb de logts sociaux existants		Objectifs sur 6 ans en locatif social
	des bailleurs HLM	des Communes	
Belgeard	2	2	2 à 4
Champion	4	14	2 à 4
Charchigné	-	25	2 à 4
Contest	3	9	2 à 4
Grazay	6	8	2 à 4
Jublains	6	5	2 à 4
La Chapelle-au-Riboul	10	10	2 à 4
La Haie-Traversaine	6	2	2 à 4
Le Horps	18	41	2 à 4
Le Ribay	2	16	2 à 4
Marcillé-la-Ville	13	18	2 à 4
Sacé	2	2	2 à 4
Montreuil Poulay	-	5	2 à 4
Alexain	-	5	Aucun objectif
Saint-Germain-d'Anxure	-	4	
Hardanges	-	8	
Le Housseau-Brétignolles	-	1	
Placé	-	4	
Rennes-en-Grenouilles	-	-	
Sainte-Marie-du-Bois	-	4	
Saint-Julien-du-Terroux	2	10	
Thubœuf	-	5	
EPCI	1 384	304	Au moins 155

→ Les objectifs de production en accession aidée

L'accession sociale à destination des primo-accédants, développée par les organismes HLM, en appui sur le PSLA, sera ciblée uniquement sur les polarités, bourgs intermédiaires ainsi que les communes de la couronne mayennaise. Sur ces communes, les besoins d'un produit clé en main peuvent s'exprimer, c'est aussi sur ces communes, essentiellement à Mayenne, que cette offre est la plus concurrentielle vis-à-vis de l'offre privée classique.

L'accession intermédiaire, qui s'appuie sur le PTZ+, devra continuer d'être importante, pour permettre aux ménages d'accéder à la propriété mais elle nécessitera de davantage travailler les aménagements pour correspondre aux capacités financières des ménages, dans un contexte moins favorable qu'auparavant. Cette proportion d'accession intermédiaire ne sera possible qu'en s'adossant sur la dynamique du marché libre. Elle apparaît, au contraire de l'accession sociale, possible sur l'ensemble des typologies de communes, y compris les communes rurales.

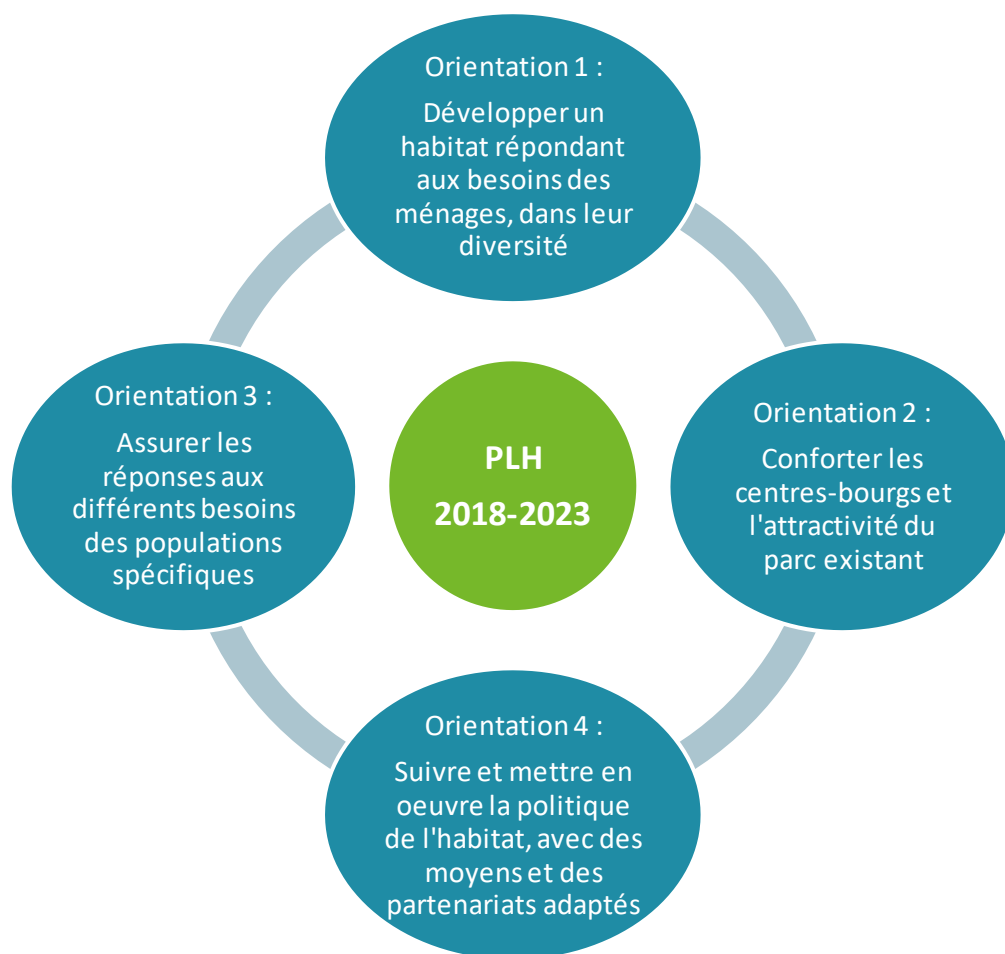
	En accession sociale (PSLA) sur six ans	En accession intermédiaire (PTZ) sur six ans
Mayenne	71 logements soit environ 20% de la production en logements	40 logements soit environ 11% de la production en logements
Les 2 polarités structurante ou en devenir (Lassay & Martigné)	20 logements sur ces deux pôles, soit environ 16% de la production	20 logements, soit environ 16% de la production en logements
Les 2 bourgs intermédiaires et Les 6 communes de la couronne mayennaise	Un objectif de 59 logements au total sur les 8 communes, soit environ 20% de la production	Un objectif de 45 logements au total sur les 8 communes, soit environ 15% de la production en logements
Les 13 communes rurales en dynamique de développement	Pas d'objectif en accession sociale (PSLA)	Un objectif de 35 logements au total sur les 12 communes, soit environ 20% de la production en logements
Les 9 communes rurales en maintien démographique	Pas d'objectif en accession sociale (PSLA)	Un objectif de 10 logements au total sur les 10 communes, soit environ 20% de la production en logements
EPCI	150 en six ans	150 en six ans

II – Les orientations pour la politique de l’habitat

Pour mémoire, à l'issue du diagnostic, 5 grands enjeux se dessinent pour la politique de l'habitat communautaire :

- Le développement d'une politique de logements, d'équipements et de services favorables à l'attractivité du territoire en particulier pour les jeunes ménages avec enfants
- L'adaptation du parc des logements à l'évolution du profil des ménages (notamment avec le vieillissement de la population et la diminution de la taille des ménages)
- La rénovation, le renouvellement du parc et la mobilisation du foncier en centre-ville – bourg
- La pérennisation des réponses à destination des publics spécifiques
- 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

Ces cinq enjeux guident les priorités du nouveau PLH de Mayenne Communauté. Quatre orientations ont ainsi été retenues au titre du nouveau PLH :



II.1 – Développer un habitat répondant aux besoins des ménages, dans leur diversité

Mayenne Communauté a fait le choix d'un objectif de production de 1 000 logements en six ans, soit environ 167 logements par an. Cet objectif marque une ambition au plan démographique mais reste néanmoins inférieurs au rythme de construction soutenu du milieu des années 2000. Il s'accompagne d'une ambition de mixité importante pour ce territoire, avec 15,5% de la production en locatif social et 30% de la production en accession sociale et intermédiaire.

En locatif social, l'objectif des développements est de permettre de mieux répondre à la demande actuelle en logement social qui, dans un contexte détendu, est exigeante. Il s'agit aussi par les productions nouvelles de mieux répondre aux besoins émanant des petits ménages et des personnes âgées. Les projets identifiés à ce jour en locatif social sont rares, l'une des actions du PLH devra être d'accompagner l'émergence des projets en locatif social, qu'ils soient portés par des organismes HLM ou des communes, afin d'assurer leur concrétisation, en cohérence avec les objectifs territorialisés.

En accessions sociale et intermédiaire, si les choses se font jusqu'ici assez facilement, dans un contexte de marché facilitateur, le PLH doit s'assurer du maintien des conditions pour prolonger la capacité des primo-accédants à concrétiser leur projet d'achat, c'est notamment une condition de l'attractivité de Mayenne Communauté pour les jeunes ménages avec enfant(s).

Outre les produits logements attendus, la production en logements doit pouvoir se faire dans une logique de développement plus durable, en mobilisant prioritairement les potentiels fonciers en densification identifiés dans le cadre du diagnostic. Les objectifs en termes de densité seront progressivement redéfinis dans le cadre du SCOT puis du PLUi en cours d'élaboration. Le PLH devra veiller à une production en logements tout en limitant les développements de projets, et notamment de lotissements, en extension, et en veillant à la qualité urbaine des développements.

Trois actions ont ainsi été identifiées pour parvenir à ces objectifs :

- Action n°1 : Assurer le suivi de la programmation de logements et anticiper sur les problématiques foncières
- Action n°2 : Améliorer la qualité des constructions et projets d'aménagement
- Action n°3 : Assurer la mixité sociale dans l'offre de logements produits

II.2 – Conforter les centres-bourgs et l'attractivité du parc existant

Cette orientation doit permettre de répondre à un double enjeu :

- L'adaptation du parc des logements à l'évolution du profil des ménages (notamment avec le vieillissement de la population et la diminution de la taille des ménages) ;
- La rénovation, le renouvellement du parc et la mobilisation du foncier en centre-ville – bourg.

Les développements récents, résidentiels mais pas seulement (commerciaux, ...) ont pu contribuer à fragiliser les centres, dont l'offre de logements apparaît moins attractive pour les ménages. L'augmentation de la vacance et l'obsolescence d'une partie des logements constituent des points d'alerte. Le PLH précédent a déjà permis de mettre en place un certain nombre d'outils, en faveur du parc privé et du parc social, qui ont montré leurs intérêts. Le PLH doit désormais, au côté du PLUi, et en lien avec les priorités nationales, régionales et départementales, mettre en place une approche d'ensemble des facteurs d'attractivités des centres, afin de redonner une attractivité, y compris résidentielle, au tissu existant. L'objectif d'assurer 10% de la production en logements en remobilisant des logements vacants doit pouvoir être assuré par plusieurs leviers d'actions en faveur du parc existant, privé et social.

Sur le parc social en particulier, la stratégie de rénovation et de réhabilitation des patrimoines les plus anciens à Mayenne doit pouvoir être davantage identifiée et partagée. Enfin, le parc social des collectivités, pour partie ancien, doit aussi faire l'objet d'améliorations.

Trois actions ont ainsi été identifiées pour parvenir à ces objectifs :

- Action n°4 : Soutenir la réhabilitation et renouvellement du parc locatif social
- Action n°5 : Mettre en œuvre un nouveau dispositif d'amélioration du parc privé
- Action n°6 : Accompagner les communes sur le volet opérationnel de revitalisation des centres ville - bourg

II.3 – Assurer les réponses aux différents besoins des populations spécifiques

La Communauté de Communes est rarement le chef de file concernant les réponses aux différents publics dits « spécifiques » (jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, personnes en situation de précarité, ...). Il existe toutefois plusieurs réponses sur la ville de Mayenne et des besoins sont identifiés localement. Des solutions et des acteurs existent pour accompagner les différents publics. Le PLH doit conforter ces solutions et s'assurer de leur pérennité.

Plusieurs actions ont ainsi été identifiées, ciblant différents publics :

- Action n°7 : Améliorer l'accessibilité du parc des logements existants pour les personnes en perte d'autonomie
- Action n°8 : Faciliter la mise en œuvre d'opérations répondant aux attentes des personnes vieillissantes
- Action n°9 : Maintenir les actions en faveur du logement des jeunes qui répondent globalement aux besoins
- Action n°10 : Maintenir les actions en faveur du logement des personnes défavorisées qui répondent globalement aux besoins
- Action n°11 : Etudier les besoins et produits « habitat » répondant aux attentes des Gens du Voyage

II.4 – Suivre et mettre en œuvre la politique de l'habitat, avec des moyens et des partenariats adaptés

Ce quatrième volet des orientations du nouveau PLH doit permettre de s'assurer de la mobilisation de moyens pérennes à la mise en œuvre de la politique de l'habitat, à la fois dans sa dimension d'observation et dans sa dimension d'animation.

Il s'agit d'être en capacité d'actualiser l'analyse du fonctionnement du marché de l'habitat et d'évaluer le PLH « en continu » pour aider à la décision politique, en prolongeant les outils déjà mis en place dans le cadre des PLH précédents et en s'appuyant sur l'observatoire départemental de l'habitat.

Il s'agit aussi de partager la stratégie avec les acteurs de l'habitat, en particulier les organismes HLM. Au près des administrés, il faut pouvoir communiquer sur les personnes ou structures ressources en fonction des publics mais également sur les dispositifs d'aides en place à destination directe des ménages (aides à l'amélioration de l'habitat, aides à l'accession, ...).

Enfin, le territoire de Mayenne Communauté doit se saisir pleinement des dispositions introduites par la loi ALUR et renforcées par la loi Egalité et Citoyenneté, en particulier en matière de politique de peuplement et d'informations des demandeurs de logements sociaux.

L'ensemble de ces sujets fait l'objet de 5 actions :

- Action n°12 : Renforcer le dispositif d'observatoire de l'habitat et du foncier
- Action n°13 : Mettre en place un Comité de suivi du PLH
- Action n°14 : Maintenir les partenariats avec les associations locales ainsi que les dispositifs de communication et d'information existants
- Action n°15 : Mettre en place un cadre contractuel et partenarial avec les bailleurs sociaux
- Action n°16 : Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement et les outils de gestion de la demande locative sociale et des attributions