

Communauté de Communes de Mayenne Communauté

10 Rue Verdun - CS 60111

53103 Mayenne Cedex

Tel. 02 43 30 21 21

Président : Michel Angot

Date de création de l'EPCI : 1^{er} janvier 2016

Délibération d'approbation : 29 mars 2018

Validité du PLH : 2018-2023

Avancement du PLH : 4^{ème} PLH

Élaboration : PLH élaboré avec l'appui du bureau d'études Codra

Motif d'engagement : obligatoire

PLH présenté en bureau du CR2H le 24 mai 2018

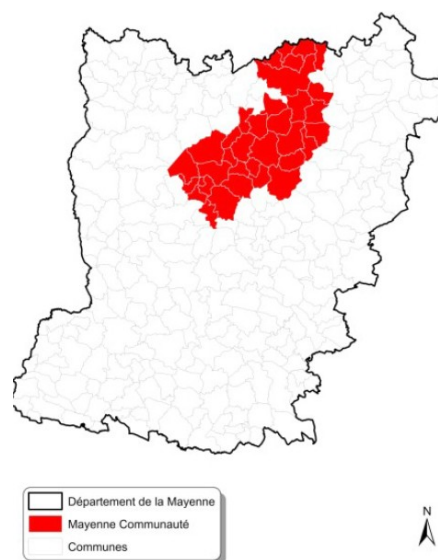
Le territoire de la Communauté de Communes de Mayenne Communauté

Mayenne Communauté est née de la fusion des communautés de communes du Pays de Mayenne et du Horps-Lassay, le 1^{er} janvier 2016. Cet EPCI, localisé au Nord de Laval, regroupe 33 communes sur un territoire de 621 km².

Le territoire est couvert par le plan départemental de l'habitat (PDH) de Mayenne 2015-2020, le plan départemental d'action pour le Logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2015-2020 et le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGDV) 2016-2021. Ce PLH s'inscrit en complémentarité de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCOT) et du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de Mayenne Communauté devant être effectif en 2020.



Situation géographique de Mayenne Communauté



Libellé	Population municipale (pop légale) 2014	Population municipale (pop légale) 2009	Taux de croissance annuel population 2009 - 2014	Parc total de logements (résidences principales) 2015	Evolution du parc de logements (RP) 2007 - 2015
millésime	2014	2009	2009 - 2014	2015	2007 - 2015
source	Recensement	Recensement	Recensement	filocom	filocom
Mayenne	13 139	13 350	-0,26%	6 367	1,11%
Alexain	610	535	2,34%	198	15,12%
Aron	1 756	1 753	0,03%	759	9,68%
La Bazoge-Montpinçon	991	881	2,08%	336	24,91%
Belgeard	592	528	2,02%	216	18,03%
Champéon	575	589	-0,40%	251	-0,79%
La Chapelle-au-Riboul	509	513	-0,13%	216	3,35%
Charchigné	512	505	0,23%	205	10,81%
Commer	1 227	1 210	0,23%	472	8,01%
Contest	880	908	-0,51%	341	4,28%
Grazay	639	599	1,11%	257	7,53%
La Haie-Traversaine	495	498	-0,10%	201	3,08%
Hardanges	198	206	-0,65%	102	0,00%
Le Horps	762	761	0,02%	338	4,00%
Le Housseau-Brétonnelles	263	231	2,31%	115	7,48%
Jublains	716	685	0,75%	332	4,73%
Lassay-les-Châteaux	2 370	2 439	-0,47%	1 053	0,86%

Libellé	Population municipale (pop légale) 2014	Population municipale (pop légale) 2009	Taux de croissance annuel population 2009 - 2014	Parc total de logements (résidences principales) 2015	Evolution du parc de logements (RP) 2007 - 2015
millésime	2014	2009	2009 - 2014	2015	2007 - 2015
source	Recensement	Recensement	Recensement	filocom	filocom
Marcillé-la-Ville	811	802	0,19%	346	7,12%
Marigné-sur-Mayenne	1 765	1 629	1,39%	693	15,50%
Montreuil-Poulay	390	403	-0,54%	170	3,03%
Moulay	968	996	-0,47%	443	7,52%
Parigné-sur-Braye	820	730	2,05%	325	22,64%
Placé	335	332	0,15%	142	0,71%
Rennes-en-Grenouilles	114	111	0,45%	49	-3,92%
Le Ribay	458	488	-1,02%	206	-8,44%
Sacé	494	440	2,05%	171	11,04%
Saint-Baudelle	1 158	1 175	-0,24%	426	6,50%
Sainte-Marie-du-Bois	217	236	-1,34%	112	6,67%
Saint-Fraimbault-de-Prêres	1 006	1 008	-0,03%	379	16,98%
Saint-Julien-du-Terroux	1 404	1 394	0,12%	614	3,72%
Saint-Georges-Buttavent	379	313	3,51%	140	18,64%
Saint-Germain-d'Anxure	270	268	0,12%	120	7,14%
Thuboeuf	295	296	-0,06%	134	18,58%
Total	37 118	36 812	0,14%	16 229	5,02%

Les enseignements issus du diagnostic de territoire

Le territoire est marqué par :

- un bassin d'emplois organisé autour de 3 pôles : Mayenne (2^{ème} ville du département), Lassay-les-Château et Martigné-sur-Mayenne (pôle en devenir) ;
- une croissance démographique globalement modérée, avec des tendances de fragilité et de décroissance sur la partie nord de l'EPCI ;
- une tendance au vieillissement de la population (25,7 % de plus de 60 ans) ;
- la présence marquée de populations aux revenus très modestes, voire en situation de précarité, surtout au nord de l'EPCI (61 % des ménages éligibles aux logements PLUS et PLAI) ;
- une vacance notable (8,6 % du parc) mais qui se stabilise depuis 2008 ;
- une mixité de logements sur la ville-centre (Mayenne), aussi bien sur la typologie (collectifs/individuels) que sur l'occupation (propriétaires/locataires), en dehors de Mayenne une majorité de propriétaires occupants et de grands logements sous-occupés ;
- un rythme de construction inférieur aux objectifs de l'ancien PLH du Pays de Mayenne, qui fixait 160 logements par an, et au rythme de production du milieu des années 2000 (à l'échelle du nouvel EPCI : 219 logements par an entre 2005 et 2009, 133 logements par an entre 2010 et 2013 et 110 logements par an entre 2014 et 2016) ;
- 19 % de logements produits en prêt social location accession (PSLA) entre 2014 et 2016 ;
- une offre importante de lotissements et de parcelles à des prix abordables sur quasiment toutes les communes avec une commercialisation des lotissements majoritairement assurée par les communes en l'absence d'investisseurs ;
- un manque de logements adaptés au vieillissement en accession et en location dans le centre-ville de Mayenne et dans une moindre mesure à Lassay ;
- un parc locatif social concentré sur Mayenne (20 % des résidences principales de la ville) avec des opérations importantes de rénovation menées par Mayenne Habitat afin de limiter la vacance ;
- en dehors de Mayenne, le parc locatif social est moindre (6 % des résidences principales) et il est principalement géré par les communes ;
- un nombre jugé suffisant de structures d'hébergement mais une vétusté avérée de certains établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- un important réseau de services et de dispositifs concernant le maintien à domicile, mais une offre intermédiaire à compléter entre le logement autonome et les établissements médicalisés.

Le PLH prévoit 4 orientations :

- développer un habitat répondant aux besoins des ménages dans leur diversité ;
- conforter les centres bourgs et l'attractivité du parc existant ;
- assurer les réponses aux différents besoins des populations spécifiques ;
- suivre et mettre en œuvre la politique de l'habitat, avec des moyens et des partenariats adaptés.

Le Programme d'action du PLH

1. Définition des besoins en logements																																	
<u>1.1. Les besoins à l'échelle de l'EPCI</u>																																	
<p>L'objectif de production fixé par le PLH est de 167 logements par an :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 57 logements pour répondre au desserrement des ménages, - 24 logements pour renouveler des logements hors d'usage ou changeant d'affectation, - 86 logements pour la croissance démographique soit environ 190 habitants par an. <p>Le document d'orientations détaille la méthode utilisée pour fixer ces objectifs de production. Le scénario retenu est 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, et une croissance démographique de +0,5% par an, légèrement supérieure à la croissance observée ces dernières années.</p> <p>En 2017, le service urbanisme de Mayenne Communauté a établi, avec les élus des communes, des cartes du foncier mobilisable de leurs centres-bourgs, voire de certains hameaux. Ce travail met en perspective les objectifs de logements avec les disponibilités foncières et les projets des communes.</p>																																	
<u>1.2. Les besoins territorialisés et par segment</u>																																	
<p>L'objectif de production de logements est détaillé par segment de marché. A cela s'ajoute un objectif de remobilisation du parc vacant de 10 % soit environ 17 logements par an.</p> <table border="1" data-bbox="459 1825 1002 2072"> <thead> <tr> <th></th> <th>Sur six ans</th> <th>Par an (arrondis)</th> <th>Part en %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Locatif très social (type PLAI)</td> <td>46</td> <td>8</td> <td rowspan="2">15,5%</td> </tr> <tr> <td>Locatif social (type PLUS)</td> <td>93</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>Locatif social intermédiaire (type PLS)</td> <td>16</td> <td>3</td> <td rowspan="2">15,0%</td> </tr> <tr> <td>Accession sociale (type PSLA)</td> <td>150</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Accession intermédiaire (type PTZ)</td> <td>150</td> <td>25</td> <td>15,0%</td> </tr> <tr> <td>Marché libre</td> <td>545</td> <td>91</td> <td>54,5%</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>1 000</td> <td>167</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Les objectifs sont territorialisés à la commune en fonction de la typologie établie en lien avec les travaux du SCoT (voir le tableau en annexe de la fiche).</p> <p>L'objectif est de conforter les différentes polarités tout en permettant la concrétisation de projets de construction dans chacune des communes de Mayenne Communauté.</p>					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	15,0%	Accession sociale (type PSLA)	150	25	Accession intermédiaire (type PTZ)	150	25	15,0%	Marché libre	545	91	54,5%	Total	1 000	167	100%
	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	15,0%																														
Accession sociale (type PSLA)	150	25																															
Accession intermédiaire (type PTZ)	150	25	15,0%																														
Marché libre	545	91	54,5%																														
Total	1 000	167	100%																														

2. Volet environnemental	
	2.1. La gestion économe de l'espace
→ Les objectifs de densité	Le diagnostic indique que la densité moyenne de l'ensemble des lotissements en cours de commercialisation, en février 2017, est de 10 logements par hectare. Mais il existe des disparités, sur l'ex CC du Horps-Lassay, la densité diminue (de 7 logements par hectare dans les années 1990 à 6 logements par hectare dans les années 2010). Le PLUi en cours d'élaboration définira une densité et des orientations d'aménagement.
→ Des formes urbaines innovante	L'action 2 prévoit de favoriser la production d'opérations qualitatives. L'EPCI prévoit de mettre en place une aide financière aux communes souhaitant lancer des études d'opportunité, pré-opérationnelle ou de maîtrise d'œuvre (budget de 210 000 euros sur la durée du PLH). Les outils du PLUi seront mobilisés pour encourager de nouvelles formes et nouveaux modes de production.
→ La politique foncière : les outils	L'enquête sur le foncier mobilisable réalisé en 2017 a permis d'identifier un potentiel foncier constructible permettant de produire 3 559 logements, dont 2 321 en extension urbaine, 704 en densification des zones urbaines et 538 en lotissements. Les 33 communes disposent donc d'un potentiel foncier permettant de répondre aux objectifs du PLH. Ce travail va continuer dans le cadre du PLUi afin de sélectionner et de hiérarchiser les sites. L'EPCI souhaite aussi se doter d'un outil de suivi des projets réalisés sur la base du recensement effectué en 2017. Mayenne Communauté prévoit une aide financière à l'acquisition en lien avec les projets de revitalisation des centres-bourgs (budget de 150 000 euros sur la durée du PLH). L'EPCI étudiera aussi les possibilités de conventionnement avec l'EPF local de Mayenne.
	2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques
→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes énergétiques	L'action 5 prévoit d'intervenir sur 45 logements pour lutter contre la précarité énergétique et pour le maintien à domicile, dont 37 auprès des propriétaires occupants. L'EPCI maintient ses aides aux propriétaires pour la réalisation de travaux d'amélioration (294 000 euros sur 6 ans), en complément des aides de l'ANAH et du Conseil départemental de Mayenne, et participe au financement d'une mission de suivi des dossiers et d'animation du dispositif (395 160 euros sur 6 ans).
3. Volet social	
	3.1. Accession sociale à la propriété
	Le PLH prévoit de produire environ 30 % de l'offre neuve en accession à destination des primo-accédants en mobilisant le PSLA (150 logements sur 6 ans) et les produits compatibles avec le PTZ (150 logements sur 6 ans). Cette offre sera ciblée uniquement sur les polarités, les bourgs intermédiaires ainsi que les communes de la couronne mayennaise. L'action 3 prévoit de maintenir une aide financière et de prolonger les dispositifs existants de conseils à destination des primos-accédants.
	3.2. L'offre locative sociale
→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale	Le PLH prévoit de produire 155 logements locatifs sociaux (LLS) sur 6 ans : - 30 % de logements très sociaux (PLAI ou conventionnement ANAH très social), - 60 % de logements sociaux (PLUS, conventionnement ANAH social, logements à vocation sociale des communes), - 10 % de logements sociaux intermédiaires (PLS). L'EPCI souhaite maintenir une aide à destination des bailleurs sociaux et des communes pour la production de PLA1 et de PLUS (calculée selon des objectifs d'économie d'espace et de qualité sociale et environnementale). Le PLH fixe un budget de 450 000 euros sur la durée du PLH avec un objectif d'aider 100 LLS. L'action 15 prévoit de mettre en place un cadre contractuel et partenarial avec les bailleurs sociaux. L'EPCI souhaite définir une convention avec les objectifs de réalisation et les modalités du partenariat et de prévoir chaque année un avenant qui prendra en compte la programmation et les éventuelles modifications du contexte financier et réglementaire. L'action 16 prévoit de mettre en place une conférence intercommunale du logement (CIL) et les outils de gestion de la demande locative sociale et des attributions.
	3.3. La rénovation du parc existant
→ La politique de la ville et la renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU)	Mayenne Communauté n'a pas de quartier prioritaire de la politique de la ville. Mais l'EPCI souhaite faire émerger une stratégie et des temporalités pour la démolition et la réhabilitation des quartiers d'habitat social (Pommier, Brossolette et Gutenberg) et d'étudier le devenir des fonciers concernés. L'EPCI maintient ainsi une aide à destination des bailleurs sociaux et des communes pour la réhabilitation du parc social (aide calculée selon des objectifs de gains énergétiques, budget de 100 000 euros sur 6 ans avec un objectif de 20 logements réhabilités). L'EPCI prévoit aussi de créer une aide à destination des communes pour la démolition du bâti en zone agglomérée en vue de reconstruire des logements (budget de 50 000 euros sur la durée du PLH pour démolir 10 bâtiments).

→ Lutte contre l'habitat indigne	L'action 5 indique que l'EPCI assure un rôle de veille et de repérage des immeubles les plus dégradés (état des lieux, contact auprès des propriétaires) et peut accompagner les communes dans la mise en place des procédures d'arrêtés de péril.
→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements ANAH	Plusieurs actions œuvrent pour la revitalisation des centres-bourgs. Il est notamment prévu de : - faire un bilan du programme d'intérêt général (PIG) actuellement en cours et de réaliser une étude pré-opérationnelle afin de définir le dispositif le plus approprié, en intégrant la question des centres-bourgs (PIG, OPAH, ORI, etc.), - accompagner les communes ayant réalisé une étude d'opportunité afin de réaliser leur projet d'aménagement (recherche de financement, identification des prestataires, suivi des opérations, concertation, etc.) en partenariat avec le groupe d'action local (GAL ¹) de Haute Mayenne.
3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques	
→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	L'action 7 prévoit d'améliorer l'accessibilité du parc existant aux personnes en perte d'autonomie. Pour le parc privé, l'EPCI maintient l'aide à l'adaptation des logements (voir les éléments sur la précarité énergétique ci-dessus). Pour le parc social, l'EPCI souhaite analyser les demandes d'adaptation des LLS en lien avec la mise en place de la CIL. Pour les opérations réalisées avant 2007, un état des lieux sera réalisé afin de définir avec les bailleurs sociaux et les communes, la faisabilité d'une mise en accessibilité. L'action 8 prévoit de faciliter la mise en œuvre d'opérations répondant aux attentes des personnes vieillissantes en participant aux différentes réflexions avec les communes, les bailleurs, le conseil départemental et les investisseurs.
→ Répondre aux besoins des jeunes	L'action 9 a pour objectif de favoriser le maintien des actions de suivi, d'information et de gestion d'hébergement et de logements, à destination du public jeunes, menées par les acteurs locaux.
→ Répondre aux besoins des gens du voyage	L'action 11 prévoit d'avoir une offre adaptée aux gens du voyage en vue de libérer les places de l'aire d'accueil de Mayenne. L'EPCI souhaite mobiliser les bailleurs sociaux sur ce sujet et étudier les besoins de terrains familiaux locatifs et la faisabilité d'une implantation dans les zones d'activités.
3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles	
	L'action 10 a pour objectif de favoriser le maintien des actions de suivi, d'information et de gestion du parc d'hébergement et de logements à destination des personnes défavorisées. L'EPCI souhaite ainsi développer l'offre en PLAI et faciliter le passage de l'hébergement vers le logement.
4. Volet de la gouvernance	
	4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme
	Le bureau d'études CODRA est missionné pour travailler sur les 3 documents de planification et de programmation (SCoT, PLUi, PLH). L'arrêt du PLUi est prévu en avril 2019.
	4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH
	L'action 12 prévoit de renforcer le dispositif d'observation de l'habitat et du foncier selon les modalités suivantes : - constituer une base de données à partir d'indicateurs habitat et foncier définis en amont, et l'actualiser régulièrement, en appui avec l'Observatoire Départemental de l'Habitat, - diffuser une fois par an un document de synthèse présentant et analysant l'évolution des principaux indicateurs, - analyser plus finement les évolutions locales lors du bilan triennal du PLH pour le cas échéant ajuster la politique en place.
	4.3. Animation, partenariat et pilotage
	Les actions 13 et 14 formalisent le portage du PLH par Mayenne Communauté, notamment : - l'information (2 permanences mensuelles pour les communes, actions ponctuelles de communication auprès de la population, des élus et des professionnels), - le maintien des conventionnements mis en place en 2014 avec les partenaires et associations locales pour constituer des relais d'information (budget de 98 592 euros sur la durée du PLH), - la mise en place d'un comité de suivi du PLH.

Évaluation globale du PLH :

Avis du bureau du CR2H du 24 mai 2018 :

Le bureau du CR2H souligne la qualité de ce quatrième PLH qui s'inscrit dans la continuité des politiques mises en place sur l'ancienne communauté de communes du Pays de Mayenne de manière volontaire.

Le bureau du CR2H encourage l'EPCI dans la mise en œuvre de son programme d'actions et notamment du volet foncier du PLH en cohérence avec le PLUi en cours d'élaboration. Il invite l'EPCI à la vigilance sur le parc locatif social communal.

Le bureau du CR2H émet un avis favorable sur le PLH de la CC Mayenne Communauté.

1 Un GAL est un groupe d'acteurs locaux qui gère un programme LEADER sur un territoire déterminé. LEADER, « Liaison Entre Actions de Développement de l'Economie Rurale », est un programme européen sur 6 ans (2015-2020) dédié aux territoires ruraux.

Annexe : Les objectifs de production de logements territorialisés

		Objectif sur 6 ans	Objectif de logement annuel	Objectif de LLS sur 6 ans
pôle majeur	Mayenne	360	60	70
pôles structurants	Lassay-les-Châteaux	60	10	8 à 10
	Martigné-sur-Mayenne	60	10	8 à 10
bourgs intermédiaires	Commer	40	7	5 à 8
	Saint-Georges-Buttavent	40	7	5 à 8
communes de la couronne mayennaise	Aron	48	8	5 à 8
	La Bazoge-Montpinçon	30	5	5 à 8
	Moulay	40	7	5 à 8
	Parigné-sur-Braye	30	5	5 à 8
	Saint-Baudelle	36	6	5 à 8
	Saint-Fraimbault-de-Prières	30	5	5 à 8
communes rurales en dynamique de développement	Belgeard	12	2	2 à 4
	Champéon	18	3	2 à 4
	Charchigné	15	3	2 à 4
	Contest	10	2	2 à 4
	Grazay	15	3	2 à 4
	Jublains	20	3	2 à 4
	La Chapelle-au-Riboul	10	2	2 à 4
	La Haie-Traversaine	10	2	2 à 4
	Le Horps	20	3	2 à 4
	Le Ribay	12	2	2 à 4
	Marcillé-la-Ville	12	2	2 à 4
	Montreuil-Poulay	12	2	2 à 4
	Sacé	20	3	2 à 4
communes rurales en dynamique de maintien démographique	Alexain	8	1	aucun objectif de LLS
	Hardanges	4	1	
	Le Housseau-Brétagne	6	1	
	Placé	1	0	
	Thuboeuf	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	au moins 155

