

## CC de Sablé-sur-Sarthe

Place Raphaël Elizé BP 129  
72305 Sablé-sur-Sarthe Cedex  
Tel : 02-43-62-50-00  
Président : Marc JOULAUD

Date de création de l'EPCI : 3 juin 2003  
Délibération d'arrêt du PLUIH : 19 décembre 2019  
Validité du volet habitat du PLUIH : 2020-2026  
Avancement du PLUIH : 2<sup>ème</sup> PLH, 1<sup>er</sup> PLUIH  
Élaboration : avec l'appui de Futur proche, IDEA, Biotope  
Motif d'engagement : volontaire  
Présenté en bureau du CR2H d'avril 2020

### Le territoire de la CC de Sablé-sur-Sarthe

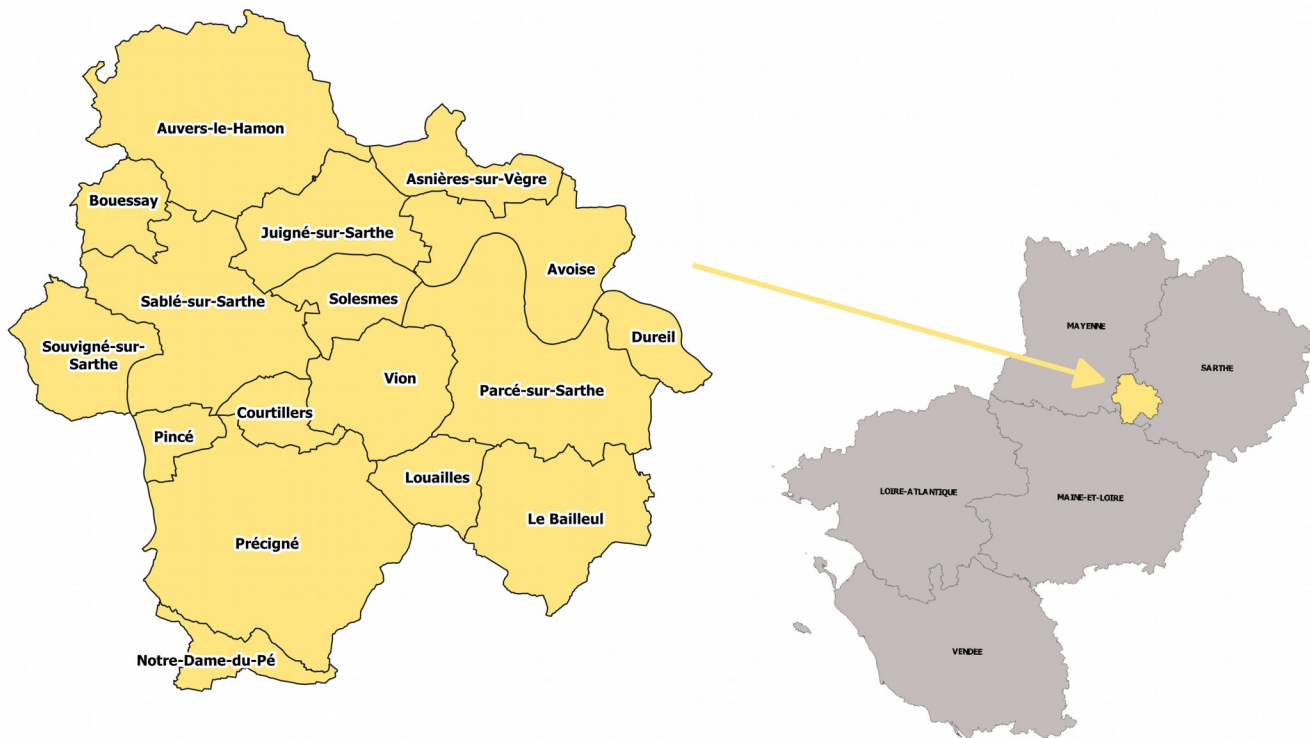
La Communauté de communes (CC) a la particularité de s'étendre à la fois sur le département de la Sarthe et, pour la commune de Bouessay, à l'extrémité Ouest du territoire communautaire, sur le département de la Mayenne. Elle regroupe 17 communes et sa population dépasse les 30 240 habitants (INSEE 2017).

La CC de Sablé-sur-Sarthe, située à équidistance des agglomérations du Mans, d'Angers et de Laval, est au cœur d'un nœud routier et ferroviaire important pour le Sud de la Sarthe : A 11 Paris-Le Mans-Angers-Nantes, RD306 Laval-Sablé-La Flèche. Ce réseau permet d'accéder par autoroute à Angers ou au Mans en 35 minutes, à Paris en 2h30. La gare TGV / Pôle d'échange multimodal du Mans permet de rejoindre Paris ou Nantes en 50 min.

Le territoire est couvert par :

- le SCoT du Pays Vallée de la Sarthe, approuvé le 5 mai 2017, qui réunit les CC Sablé-sur-Sarthe, Val de Sarthe et Loué-Brûlon- Noyen ;
- le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2017-2022 du Département de la Sarthe ;
- le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) approuvé en 2017.

Aucune commune n'est soumise à l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU).



Source : Admin express  
DREAL Pays de la Loire/SIAL/DPH  
Date : 10/03/2020

Libellé	Population municipale (pop légale)		Taux de croissance annuel population	Parc total de logements		Evolution du parc de logements
	2011	2016	2011 – 2016	2011	2016	2011-2016
millésime	Recensement			Insee		
source	Recensement			Insee		
Bouessay	769	742	-0,7%	308	314	1,9%
Asnières-sur-Vègre	396	405	0,5%	203	207	2,0%
Auvers-le-Hamon	1 524	1 490	-0,5%	615	627	2,0%
Avoise	549	626	2,7%	316	339	7,3%
Bailleul	1 240	1 243	0,0%	529	546	3,2%
Courtillers	922	933	0,2%	324	345	6,5%
Dureil	69	71	0,6%	45	45	0,0%
Juigné-sur-Sarthe	1 193	1 156	-0,6%	553	572	3,4%
Louailles	758	732	-0,7%	272	278	2,2%
Notre-Dame-du-Pé	604	637	1,1%	222	239	7,7%
Parcé-sur-Sarthe	2 109	2 118	0,1%	958	993	3,7%
Pincé	194	195	0,1%	94	95	1,1%
Précigné	3 106	2 981	-0,8%	1 369	1 400	2,3%
Sablé-sur-Sarthe	12 324	12 350	0,0%	6 553	6 602	0,7%
Solesmes	1 360	1 190	-2,6%	587	603	2,7%
Souigné-sur-Sarthe	609	630	0,7%	247	262	6,1%
Vion	1 452	1 438	-0,2%	538	576	7,1%
<b>TOTAL</b>	<b>29 178</b>	<b>28 937</b>	<b>-0,17%</b>	<b>13 733</b>	<b>14 043</b>	<b>2,3%</b>

## L'architecture du PLUi et l'intégration du volet habitat

Architecture du PLUi	Les différents documents	Volet habitat
1. rapport de présentation	1.1 Diagnostic	Page 17 : diagnostic socio-démographique et économique (volet habitat), Page 104 : développement urbain, Page 122 : consommation d'espace et densification.
	1.2 État initial de l'environnement	Identification des enjeux environnementaux et constitution d'un référentiel.
	1.3 Justifications	Synthèse des enjeux et exposé des choix effectués pour le PADD, le règlement et les OAP.
	1.4 Rapport des incidences environnementales	Appréciation de l'importance des conséquences de la mise en œuvre des orientations du PLUIH sur les différents champs de l'environnement.
2. PADD projet d'aménagement et de développement durables	un seul document	C'est l'expression du projet de territoire. Il énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH.
3. POA programme d'orientations et d'actions	un seul document	<b>Le POA, document non opposable, décrit la façon dont sera mise en œuvre la politique de l'habitat (actions et mesures).</b>
4. OAP orientations d'aménagement et de programmation	OAP Thématiques	OAP Aménagement et optimisation du foncier, OAP Mobilités douces.
	OAP Sectorielles	OAP territorialisées.
5. Règlement	Règlement écrit	Le règlement comprend notamment le zonage et les dispositions qui y sont applicables (zones urbaines, zones à urbaniser, etc.).
	Règlement graphique	Traduction du règlement écrit en cartes.
6. Annexes		Ex : servitudes d'utilité publique, droit de préemption urbain, etc.
7. Bilan de la concertation		Retour sur la concertation réalisée pour élaborer le PLUIH.

## Les enseignements issus du diagnostic de territoire

Le territoire est marqué par :

- Une armature urbaine hiérarchisée composée du pôle de Pays (composé de 3 communes : Sablé-sur-Sarthe, Solesmes et Juigné-sur-Sarthe), des pôles relais (Auvers-le-Hamon, Parcé-sur-Sarthe et Précigné) et des pôles de la vie quotidienne (autres communes) ;
- Une relative stabilité démographique (+ 0,1% annuel entre 2009 et 2014) avec un solde naturel en baisse depuis 2010 ;
- Une ville-centre qui regagne des habitants ;
- Une croissance du nombre de ménages mais une diminution de la taille des ménages ;
- Une diminution de la part des familles avec enfants (35 % des ménages) et une progression des personnes seules et des couples sans enfant ;
- Un vieillissement de la population et une diminution des jeunes (17,5 % des 15-29 ans en 2010 contre 16,2 % en 2015) ;
- Un ménage sur 6 vit sous le seuil de pauvreté (16,6%) avec près d'un quart à Sablé-sur-Sarthe (23,5%) ;
- Un marché de l'habitat, dominé par les résidences principales, structuré par la ville centre et l'attractivité des communes du sud-est, au détriment de celles de l'ouest ;
- Une évolution urbaine exponentielle depuis 30 ans, traduite par un processus de périurbanisation et de mitage de l'espace rural ;
- Une forte baisse de la construction neuve depuis 2011 (< à 100 logements par an), avec une forte baisse en 2015 (< à 50), mais une reprise est constatée en 2016-2017 (80 logements par an) ;
- Une diminution des petits logements et intermédiaires et une diminution du parc locatif privé ;
- Une occupation des résidences principales répartie de la manière suivante (2015) : 59 % de propriétaires, 23 % de locataires privés et 18 % de locataires HLM ;
- Un parc locatif principalement centré sur Sablé-sur-Sarthe (86%) et ancien (60% du parc date d'avant 1978) ;
- Une diminution du parc locatif privé (- 148 logements) et un relatif désengagement des bailleurs privés est observé ;
- Une offre de LLS concentré sur quelques communes, dont 86 % à Sablé-sur-Sarthe, et 60 % du parc date d'avant 1978 ;
- Une production annuelle de 14 LLS entre 2012 et 2018 (incluant les 25 LLS construits après la démolition d'une tour de 40 LLS) ;
- Une demande locative sociale importante, mais insatisfaite en cœur de ville à Sablé-sur-Sarthe ;
- Une augmentation de la vacance ( 8,1% de vacance - Insee 2016) et de l'inconfort, surtout dans la ville centre (+125 logements dont +76 à Sablé-sur-Sarthe depuis 2009) ;
- Selon les professionnels, le marché local de l'habitat reste « atone » depuis une dizaine d'années. Les prix n'ont pas retrouvé leur niveau d'avant la crise de 2008 et l'on constate des baisses non négligeables sur certains produits, dont ceux supérieurs à 150 000 euros ;
- Une insuffisance d'offre foncière adaptée en termes de coûts, d'aménagement, de surfaces et de localisation ;
- Un dispositif expérimental d'hébergement chez l'habitant destiné à loger les apprentis a été mis en place sur le territoire ;
- Des besoins croissants d'adaptation des logements sont recensés pour la population âgée en augmentation (25,3 % de la population a plus de 60 ans en 2015).

## Les orientations du PADD

1. Préparer l'avenir du territoire et conforter son positionnement stratégique ;
2. Renforcer et développer l'activité économique et l'emploi ;
3. Accueillir la population ;
4. Organiser les espaces de connexion et les mobilités ;
5. Préserver et valoriser les richesses environnementales, paysagères et patrimoniales.

## Les orientations du POA concernant l'habitat

1. Conforter l'attractivité résidentielle en renforçant les équilibres du territoire ;
2. Promouvoir un habitat durable et économe en foncier sur le territoire ;
3. Mobiliser et valoriser le parc de logements existants ;
4. Mieux répondre aux besoins des populations spécifiques ;
5. Piloter et animer la politique locale de l'habitat.

## La synthèse du programme d'actions du PLH

### 1. Définition des besoins en logements

#### 1.1. Les besoins à l'échelle de l'EPCI

Le précédent PLH avait fixé un objectif annuel à 170 logements, sur la période 2012-2018. Un bilan synthétique de ce 1<sup>er</sup> PLH a été réalisé dans le diagnostic et indique que 445 logements ont été réalisés, soit 74 logements annuels correspondant à une atteinte de 44% des objectifs.

Différents scénarios de développement ont été analysés dans le cadre de l'élaboration du PADD. Le scénario dit "modéré", retenu par les élus, est issu du croisement réalisé entre les constats d'évolution démographique récents (- 0,1 % par an en moyenne) et l'ambition du SCOT (+ 1,25 %), Il repose sur une

évolution démographique d'environ **+0,9% par an** et une production de logements oscillant entre **130 et 150 logements par an** (incluant 105 logements pour le desserrement des ménages). La CC entend accueillir 300 à 340 habitants supplémentaires par an, soit une population supplémentaire de 3 600 à 4 100 habitants en 12 ans. Ces objectifs sont clairement identifiés dans l'action 1-1 qui entend relancer la production de logements sur son territoire.

Sur la période récente, la production de logements se situait à 79 logements par an, soit la moitié moins que la production envisagée par le SCoT.

## 1.2. Les besoins territorialisés et par segment

Objectifs pour 2020-2026 exprimés en moyenne annuelle					
Secteur	Commune	Production annuelle de logements par commune (hypothèse basse)	Production annuelle de logements par commune (hypothèse haute)	% dans la production totale	
Pôle de pays	Sablé-sur-Sarthe	61	70		Les objectifs de production fixés dans le PLUiH se répartiront de la manière suivante : - 55% sur le pôle de pays, - 11% sur les pôles relais, - 34% sur les pôles de la vie quotidienne.
	Solesmes	5	6		
	Juigné-sur-Sarthe	5	6		
	<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>71</b>	<b>82</b>	<b>55%</b>	
Pôles relais	Parcé-sur-Sarthe	9	10		Concernant les logements locatifs sociaux (LLS), un objectif de 23 à 26 logements à produire annuellement est fixé (60-70% PLUS et 30-40 % PLAI). Cela représente 15 à 17 % de la production totale.
	Auvers-le-Hamon	6	7		
	<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>17</b>	<b>11%</b>	
Pôles de vie quotidienne	Précigné	9	10		La répartition des objectifs LLS sur le territoire sera la suivante : - 62 % sur le pôle de pays, - 13 % sur les pôles relais, - 25 % sur les pôles de la vie quotidienne.
	Bailleul	5	6		
	Louailles	5	6		
	Bouessay	4	5		
	Courtilliers	4	5		
	Souigné-sur-Sarthe	4	5		
	Vion	4	5		
	Notre-Dame-du-Pé	3	3		
	Asnières-sur-Vègre	2	2		
	Avoise	2	2		
	Dureil	1	1		
	Pincé	1	1		
	<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>44</b>	<b>51</b>	<b>34%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>130</b>	<b>150</b>			

## 2. Volet environnemental

### 2.1. La gestion économe de l'espace

→ Les objectifs de densité	<p>La production de logements se répartira en fonction des secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pour le pôle de pays : 40 % au sein de l'enveloppe urbaine et à 60 % en extension de l'urbanisation ;</li> <li>pour les autres pôles (relais et vie quotidienne) : 30 % au sein de l'enveloppe urbaine et à 70 % en extension de l'urbanisation.</li> </ul> <p>Les densités varieront en fonction des secteurs : 20 logements à l'hectare pour le pôle de pays, 16 logements à l'hectare pour les pôles relais et 15 logements à l'hectare pour les pôles de vie quotidienne. Ces objectifs de densité sont traduits dans les OAP sectorielles et sont identiques à ceux du SCoT.</p> <p>De plus, une OAP thématique concerne l'optimisation du foncier. Il est notamment prévu que, dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>, toute implantation d'une construction au centre de la parcelle est proscrite. La construction doit permettre une ou plusieurs divisions parcellaires ultérieures.</p> <p>Une analyse de la consommation de l'espace a été menée dans le diagnostic : 10,1 hectares par an ont été consommés pour la réalisation des projets d'habitat entre 2008 et 2018. L'EPCI respectera la consommation d'espace annuelle imposée dans le SCoT, à savoir 7,1 hectares par an.</p>
→ Des formes urbaines innovantes	<p>L'action 1-2 entend promouvoir un habitat et des formes urbaines durables.</p> <p>Par ailleurs, les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les densités minimales à atteindre permettant la réalisation d'une production diversifiée (diversité des formes urbaines, mixité sociale, etc.).</p> <p>Dans les OAP sectorielles, il est recherché la meilleure composition urbaine pour chaque secteur, permettant d'assurer le développement d'une mixité et d'une diversité des formes bâties, le respect de l'environnement urbain et paysager environnant, mais aussi l'innovation architecturale et la performance énergétique.</p>
→ La politique foncière : les outils	<p>L'orientation n°2 est entièrement dédiée à la politique foncière. La CC entend notamment réduire fortement la consommation foncière liée au développement résidentiel (objectif de réduction de 40% à 50% de celle observée entre 2006-2016), notamment en extension urbaine, pour limiter l'étalement urbain. Plusieurs actions sont prévues :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>action 2-1 : lutter contre la rétention foncière (majorer la valeur locative des terrains en zone constructible et généraliser la taxe forfaitaire sur la cession de terrains rendus constructibles). Il s'agit aussi de promouvoir et de mobiliser l'activité de conseil dans l'aménagement et l'élaboration des projets (en lien avec le CAUE) ;</li> <li>action 2-2 : mettre en place un référentiel foncier issu du PLUiH pour identifier et qualifier les gisements fonciers afin de</li> </ul>

	<p>répondre aux objectifs de production de logements dans les enveloppes urbaines ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• action 2-3 : mettre en place un observatoire du foncier ;</li> <li>• action 2-4 : anticiper un conventionnement avec l'établissement public foncier local (EPFL) qui pourra prochainement intervenir sur le territoire de la CC ;</li> <li>• action 2-5 : mettre en place un fonds d'intervention foncière.</li> </ul>
	<b>2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques</b>
→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes	Ce sujet est traité via l'action 3-1 au travers des opérations programmées de renouvellement de l'habitat (OPAH) (cf. point 3.3 de la fiche).
<b>3. Volet social</b>	
	<b>3.1. Accession sociale à la propriété et l'investissement locatif privé</b>
	<p>Dans le cadre de l'action 1-4, l'EPCI prévoit d'expérimenter la location-accession à la propriété (PSLA) en accordant une aide de 5 000 € à 10 000 € à l'accédant plafonné à 10 logements sur la durée du PLH.</p> <p>Au travers de l'action 3-3, l'EPCI souhaite développer l'accession à la propriété en accompagnant financièrement les projets d'accession à la propriété dans le parc ancien avec travaux. Des aides allant de 5 000 € à 10 000 € seront octroyées par la collectivité selon l'importance des travaux et avec un budget maximum de 20 000 € par an.</p>
	<b>3.2. L'offre locative sociale</b>
→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale	<p>Sur les 23 à 26 LLS à produire annuellement, la CC prévoit de diversifier l'offre de plusieurs façons (action 1-3) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en assurant une diversité dans les typologies de logements produits ;</li> <li>• en orientant une partie de la production vers des logements de tailles petites et moyennes ;</li> <li>• en privilégiant une localisation proche des services et équipements (centres bourgs / centre-ville).</li> </ul> <p>L'EPCI entend également engager un dialogue avec les porteurs de projet dans le cadre de l'accompagnement aux communes.</p> <p>Une aide de l'EPCI est mise en place sur les opérations PLUS-PLAI avec un objectif de 20 logements locatifs aidés par an à hauteur de 50 000 € par an (action 4-1). Les communes mettront également à disposition du foncier viabilisé.</p> <p>Une aide aux opérations en centre-bourg et centre-ville (zone UC et périmètre OPAH-RU) sera accordée par l'EPCI sur la base d'une à deux opérations par an plafonnées à 10 000 € par an.</p> <p>L'EPCI veut également mettre en place une convention d'objectifs avec les bailleurs sociaux (action 4-2) afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• définir des objectifs pluriannuels et territorialisés de production des 23 à 26 logements conventionnés publics (PLUS-PLAI) ;</li> <li>• accompagner l'accession à la propriété dans le parc ancien HLM et anticiper les conséquences des ventes HLM pour d'éventuelles compensations en termes d'offre à recréer dans le cadre de la programmation ;</li> <li>• anticiper les besoins liés à l'adaptation des logements ;</li> <li>• valider les principes d'intervention des communes en termes de cession du foncier (harmonisation ou non).</li> </ul> <p>Dans le cadre de l'action 4-3, l'EPCI prévoit d'animer la conférence intercommunale d'attribution (CIA) en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• renforçant les attributions pour ménages prioritaires parmi les primo demandeurs ;</li> <li>• facilitant le parcours résidentiel des ménages ;</li> <li>• assurant un meilleur équilibre territorial ;</li> <li>• harmonisant les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.</li> </ul>
	<b>3.3. La rénovation du parc existant</b>
→ Renouvellement urbain (politique de la ville, agence nationale pour la rénovation urbaine, ANRU)	L'action 3-1 prévoit de lancer une étude pré-opérationnelle OPAH-RU en lien avec le programme Action Coeur de Ville (2019) sur la ville de Sablé-sur-Sarthe ainsi que sur les autres communes de la collectivité. Un suivi-animation de l'OPAH-RU sera mis en place sur les 2 OPAH-RU à hauteur de 690 000 € par an. Des aides financières seront également accordées par l'EPCI : 255 000 € sur la durée du PLH, soit entre 20 000 € et 70 000 € par an.
→ Revitalisation des centres-bourgs	
→ Lutte contre l'habitat indigne	L'action 3-2 traite de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé. L'EPCI souhaite participer à la démarche initiée par la DDT 72 dans le cadre du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI). L'EPCI réalisera aussi une animation locale et un accompagnement des communes dans le suivi des situations, en lien avec le programme d'intérêt général habitat indigne départemental (PIG HI).
→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements de l'agence nationale de l'habitat (ANAH)	<p>L'action 3-4 traite de la lutte contre la vacance. Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, l'EPCI va repérer les logements vacants en qualifiant la vacance structurelle. L'étude du CEREMA sur Action Coeur de Ville sera mobilisée. L'analyse de la vacance permettra d'identifier et de sensibiliser les propriétaires concernés, mais aussi de généraliser la taxe d'habitation sur les logements vacants.</p> <p>Dans son programme « Action Coeur de Ville », en binôme avec la commune de La Flèche, il est prévu d'apporter une prime aux logements vacants à hauteur de 4 000 € par logement avec un objectif de 25 logements sur la durée du PLH.</p>

	<b>3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques</b>
→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	Aucune action spécifique ne concerne les personnes âgées et handicapées. Mais dans le cadre du développement de l'offre LLS, la CC souhaite anticiper avec les bailleurs sociaux les besoins liés à l'adaptation des logements. Les besoins de ce public sont aussi abordés via l'OPAH-RU. La fiche action du programme « Action cœur de ville » prévoit notamment un objectif de 30 logements pour l'adaptation à la perte d'autonomie sur la durée du PLH.
→ Répondre aux besoins des jeunes	L'action 4-5 concerne l'accès au logement des jeunes. L'EPCI souhaite expérimenter une offre dédiée aux jeunes actifs ou en formation. Une étude de faisabilité sera engagée pour développer une offre pour ce type de public (résidence sociale, intermédiation, sous-location, colocation, chez l'habitant, etc.) et définir les partenariats publics ou privés ainsi que les financements mobilisables.
→ Répondre aux besoins des gens du voyage	L'action 4-4 prévoit de poursuivre la gestion des 2 aires d'accueil des gens du voyage (Sablé-sur-Sarthe et Parcé-sur-Sarthe), d'être en veille sur les besoins en habitat des gens du voyage et de répondre aux préconisations du futur schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage (SDAHGV).
	<b>3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles</b>
	Le PLUiH indique juste que 30-40 % de la production de LLS sera réalisée en PLAI.

#### 4. Volet de la gouvernance

	<b>4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme</b>
	Le PLUiH décline les orientations du PADD dans les OAP et le règlement. Le document "justification des choix" facilite la compréhension des articulations urbanisme / habitat.
	<b>4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH</b>
	L'action 5-3 précise les dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier qui seront mis en place. Il est prévu de mobiliser l'observatoire départemental de l'habitat pour les indicateurs clés. Un suivi des disponibilités foncières et une actualisation du référentiel foncier seront réalisés. Un bilan annuel du PLH sera publié avec un débat partenarial associé.
	<b>4.3. Animation, partenariat et pilotage</b>
	L'action 5-2 concerne le suivi-animation du PLH. Il est prévu de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• suivre la production des logements produits à partir des bilans annuels et de l'évaluation à mi-parcours du PLH ;</li> <li>• de participer aux dispositifs locaux (ex : PDLHI) ;</li> <li>• d'animer et de développer du partenariat (communes, CLIC, Mission locale, Département, etc.) ;</li> <li>• de créer une table ronde ou conférence annuelle de l'habitat ;</li> <li>• d'informer et de communiquer sur le PLH en lien avec les communes et en mobilisant le site internet de l'EPCI ;</li> <li>• d'accompagner les communes dans la mise en oeuvre du PLH et l'atteinte des objectifs.</li> </ul> <p>Cette action sera mise en oeuvre par un chargé de mission habitat.</p> <p>L'action 5-1 prévoit d'animer la commission PLUiH (aménagement, urbanisme et habitat), d'établir un règlement (rythme des commissions, ordre du jour), de rendre compte, d'informer et de débattre de la politique de l'habitat et de la stratégie foncière.</p>

#### Évaluation Globale du PLH :

Avis du bureau du CR2H d'avril 2020 :

Le bureau du CR2H partage l'analyse des services de l'État et du Département de la Sarthe. Il souligne le caractère volontaire de ce PLUi valant PLH, l'engagement régulier de la CC dans les politiques de l'habitat et son partenariat avec les autres acteurs départementaux.

Les points suivants devront faire l'objet d'une vigilance particulière au regard des enjeux et lors du bilan à mi-parcours :

- la stratégie foncière mise en oeuvre, notamment vis-à-vis de la diminution de la consommation foncière et de la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs en lien avec le programme « Action Cœur de Ville » ;
- l'atteinte des différents objectifs de production de logements et la nécessité de phaser la sortie des opérations afin d'éviter les concurrences entre les opérations en extension et celles en réinvestissement urbain ;
- le bilan dédié à l'amélioration du parc privé, notamment la mise en oeuvre de l'OPAH et l'attractivité du centre-ville de Sablé-sur-Sarthe et des centres-bourgs avec une vigilance particulière sur une éventuelle concurrence de la production neuve ;
- la coordination à assurer entre les différents dispositifs mobilisables sur le territoire (ORT, programme « Action Cœur de Ville ») afin notamment d'inverser le phénomène d'augmentation de la vacance ;

- le pilotage des partenariats et la gouvernance à mettre en place, notamment l'observation et l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre sur le territoire.

De plus, le bureau du CR2H indique à la collectivité que le programme d'actions du PLH devra s'adapter aux impacts de la crise sanitaire liée au COVID-19 sur les marchés du logement.

Le bureau du CR2H émet un avis favorable sur le volet habitat du projet de PLUiH de la CC de Sablé-sur-Sarthe.