

Comité d'Animation des Dispositifs d'Observation Locaux

13 mars 2018

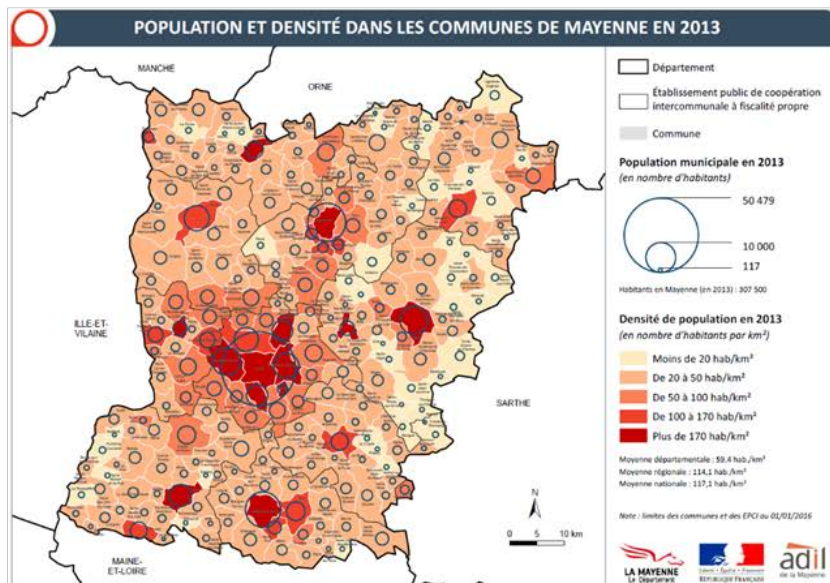
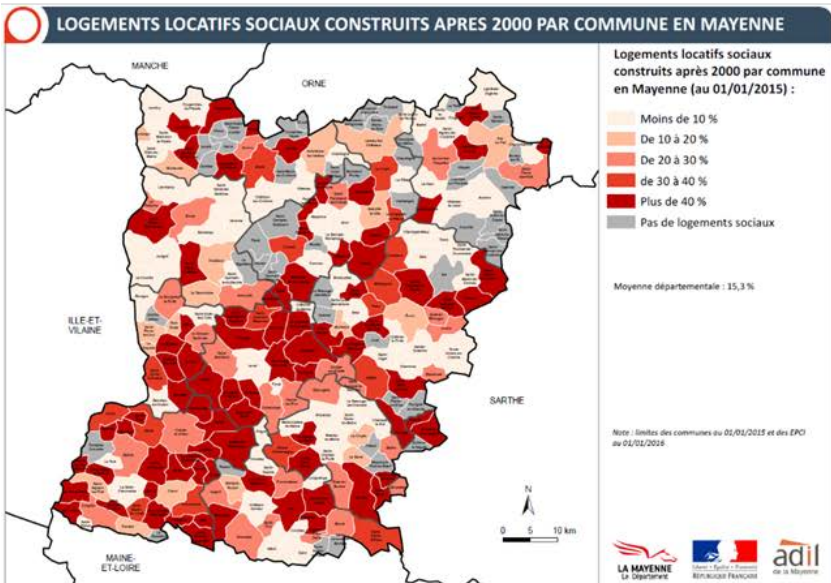
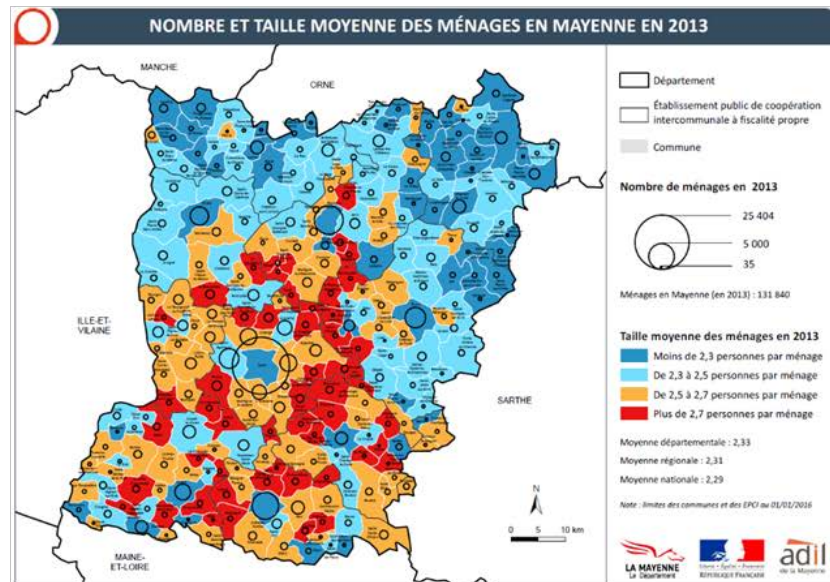
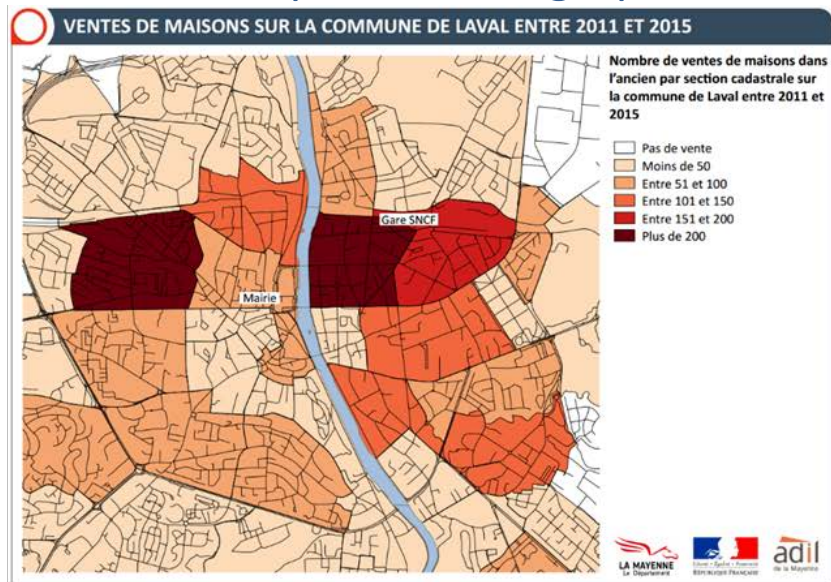
L'Observatoire départemental de l'habitat de la Mayenne

Observatoire de l'habitat

- Lancement : janvier 2016
- Animation : Adil 53 (missionnée par l'État et le Département)
 - Diffusion de données et de cartographies
 - Publication de lettres (4 pages)
 - Réalisation d'études thématique (30 pages)
 - Organisation de visites d'opérations de logements exemplaires

Activité de l'observatoire

○ Exemple de cartographies



Activité de l'observatoire

○ Exemple de fiches « Chiffres clés habitat »

Chiffres Clés Habitat 2017 Gorron - CC du Bocage Mayennais

Structure de la population (INSEE)

Population en 2014 : 2665 (2012 : 2702)

EPCI : 19 401 Département : 307 350

Variation annuelle de la population entre 2008 et 2014 : -0,68%

EPCI : -0,34% Département : 0,24%

Densité de population 2014 : 186,1

EPCI : 36,8 Département : 59,4

Taille moyenne des ménages 2014 : 2,11 (2012 : 2,14)

EPCI : 2,3 Département : 2,3

Indice de jeunesse 2014 : 40 (2012 : 43)

EPCI : 64 Département : 98

Part des personnes seules en 2014 : 38,1% (2012 : 37%)

EPCI : 30,9% Département : 33,0%

Part des ménages avec enfants 2014 : 23% (2012 : 24,1%)

EPCI : 30,5% Département : 33,8%

- dont familles monoparentales 2014 : 22,9% (2012 : 5,4%)

EPCI : 4,5% Département : 6,0%

Revenus (DGFiP, Filocom, INSEE)

Revenu brut moyen déclaré par ménage 2015 (DGFiP) : 28 228 €

EPCI : 30 461 € Département : 34 806 €

Revenu médian par UC 2013 (INSEE) : 17 997 €

EPCI : 17 905 € Département : 19 295 €

Part des ménages éligibles au lgt social 2015 (Filocom) : 69,9%

EPCI : 67,9% Département : 60,1%

Locatif social (RPLS, Filocom et Créha Ouest)

Nombre de LLS (bailleurs sociaux) 2015 (RPLS) : 178 (2014 : 178)

EPCI : 557 Département : 15 546

Évolution des LLS (bailleurs sociaux) 2012-2015 (RPLS) : -38

EPCI : -53 Département : -237

Nombre de LLS (collectivités) 2013 (DDT) : 39

EPCI : 204 Département : 1719

Taux LLS sur résidences principales 2013 (RPLS et Filocom) : 13,6%

EPCI : 6,8% Département : 11,9%

Nombre de demandeurs HLM au 01/01/2016 (Créha Ouest) : 37

EPCI : 74 Département : 3 634

Nombre d'attribution de HLM en 2015 (Créha Ouest) : 26

EPCI : 57 Département : 2 247

Ventes de logements anciens (DVF - DGFiP)

Appartements 2 pièces

EPCI : 0 vente(s) en 2016 Département : 109 vente(s) en 2016

Prix médian appartements 2 pièces :

EPCI : ND Département : 53 000 €

Appartements 3 pièces

EPCI : 0 vente(s) en 2016 Département : 111 vente(s) en 2016

Prix médian appartements 3 pièces :

EPCI : ND Département : 92 000 €

Appartements 4 pièces

EPCI : 0 vente(s) en 2016 Département : 74 vente(s) en 2016

Prix médian appartements 4 pièces :

EPCI : ND Département : 89 200 €

Maisons 3 pièces

EPCI : 30 vente(s) en 2016 Département : 427 vente(s) en 2016

Prix médian maisons 3 pièces :

EPCI : 45 500 € Département : 78 000 €

Maisons 4 pièces

EPCI : 19 vente(s) en 2016 Département : 661 vente(s) en 2016

Prix médian maisons 4 pièces :

EPCI : 50 500 € Département : 113 450 €

Maisons 5 pièces

EPCI : 29 vente(s) en 2016 Département : 846 vente(s) en 2016

Prix médian maisons 5 pièces :

EPCI : 125 000 € Département : 150 000 €

Parc de logements (INSEE, Filocom)

Nombre de logements 2014 (INSEE) : 1529 (2012 : 1526)

EPCI : 10 993 Département : 153 596

Part des logements collectifs 2015 (Filocom) : 13,3%

EPCI : 6,8% Département : 20,6%

Part des logements individuels 2015 (Filocom) : 86,7%

EPCI : 93,2% Département : 79,4%

Part des résidences principales 2015 (Filocom) : 85,7% (2012 : 15,74%)

EPCI : 74,6% Département : 85,3%

Part des résidences secondaires 2015 (Filocom) : 5,5% (2012 : 15,74%)

EPCI : 12,6% Département : 5,7%

Part des logements vacants 2015 (Filocom) : 8,8% (2012 : 4,63%)

EPCI : 12,8% Département : 9,0%

Statut d'occupation (INSEE)

Propriétaires occupants en 2014 : 66,9% (2012 : 67,1%)

EPCI : 76,6% Département : 70,6%

Locataires en 2014 : 31,7% (2012 : 31,6%)

EPCI : 22,3% Département : 28,4%

- dont locataires parc privé 2014 : 62,7% (2012 : 19,8%)

EPCI : 18,0% Département : 18,8%

- dont locataires parc HLM 2014 : 37,3% (2012 : 11,8%)

EPCI : 4,3% Département : 9,6%

Logés gratuitement en 2014 : 1,3% (2012 : 1,3%)

EPCI : 1,2% Département : 1,0%

Construction (Sitadel et SGFGAS)

Logements commencés 2008-2015 (Sitadel) : 47

EPCI : 435 Département : 8 280

Nombre de PTZ 2016 (SGFGAS) : 5 (2015 : 2)

EPCI : 26 Département : 628

Observatoire Départemental de l'Habitat



Activité de l'observatoire

○ Exemple de Lettres de l'observatoire



VENTES DE LOGEMENTS INDIVIDUELS ANCIENS EN MAYENNE

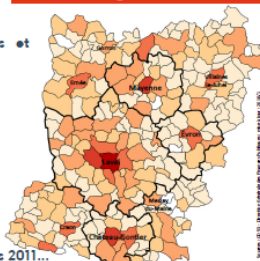
LES CHIFFRES CLÉS

Prix de vente médian pour les maisons de 4 pièces et + en 2015 :
130 000 € sur l'ensemble du département de la Mayenne
170 000 € sur la 1ère couronne de Laval
100 000 € sur les communes situées en dehors des grandes aires d'influences²

Au moins **2 304** ventes de maisons en 2015 sur l'ensemble du département dont **69% de 4 pièces et +**
 Le nombre de transactions a augmenté de **40%** entre 2013 et 2014

Le prix de vente médian indique que la moitié des prix de vente est supérieure à ce montant alors que l'autre moitié lui est inférieure.

Nombre de ventes de maisons anciennes en Mayenne en 2015



40% des transactions localisées sur les pôles urbains et structurants

Profil	Chê-Lieu	Prévillez des Vieux	Rilly-Structurants	Beaug-Relais ou du périurbain	Communes rurales (moyennement isolées)	Communes isolées
Nombre de communes	1	3	15	15	44	180
Nombre de maisons (parcours vendus en 2015)	273	207	443	183	418	360
Évolution du nombre de ventes de maisons anciennes entre 2011 et 2015	+3,4%	+8,9%	+1,1%	-10%	-1,4%	-8,3%

Source : Agence Départementale de l'Habitat de la Mayenne, données de la Direction Départementale de l'Équipement, du Logement et de l'Énergie de la Mayenne.

Une augmentation du nombre de ventes dans l'urbain depuis 2011...

Les 19 communes définies comme pôles structurants et urbains lors de l'élaboration du PDH voient leur nombre de vente augmenter de plus de 3%.

... et une forte baisse dans les espaces plus éloignés des centralités

Les 239 communes allant des «bourg-relais ou périurbains» aux «communes rurales» accusent une baisse de plus de 8% du nombre de transactions depuis 2011.

¹ Les prix de vente de cette lettre sont exprimés net vendeur. Il s'agit donc de la somme perçue par le vendeur, hors frais ou commission comme les frais d'agence ou de notaire. Le montant des travaux effectués après l'acquisition, n'est pas compris dans ce prix.

² Les aires d'influences des principaux pôles urbains sont définies par l'ADIL 53 à partir du zonage en aires urbaines de l'INSEE (Laval, Mayenne, Château-dontier et Évron).



LES MODES D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ MÉCONNUS

Lors de son élaboration, le Plan départemental de l'habitat pointait les difficultés croissantes des ménages souhaitant accéder à la propriété, malgré un marché de l'accession plutôt fluide en Mayenne.

Les futurs accédants peuvent bénéficier d'une large gamme de dispositifs adaptés aux territoires et à leurs caractéristiques. Cependant, certains d'entre eux manquent de visibilité. Cette cinquième lettre de l'observatoire a pour ambition de présenter des modes d'accession à la propriété peu connus en Mayenne et vers lesquels les ménages ne s'orientent pas nécessairement.

Trois acquisitions réalisées par des ménages mayennais et représentant chacune un dispositif d'accession mobilisable sur le territoire sont mises en lumière dans cette publication :

- Le premier exemple présente le Prêt Social Location Accession (PSLA). L'acquisition de la famille Beaumont illustre les atouts du dispositif de « location-accession » pour le ménage et les bénéfices tirés par le territoire. En Mayenne, environ 80 PSLA sont programmés chaque année dont 35 sur Laval Agglomération, 20 sur Mayenne Communauté et 25 sur le reste du département.

- Plus fréquent sur les territoires ruraux, le second exemple met en avant l'acquisition d'un logement locatif social par ses occupants à Blandouet-Saint-Jean dans l'ouest du département. Chaque année entre 40 et 50 logements locatifs sociaux sont venus dans le département.

- Le dispositif d'aide à l'accession dans l'ancien mis en place par Laval Agglomération constitue le troisième exemple. Depuis deux ans une soixantaine de ménages a pu en bénéficier. Le projet atypique de la famille Nicoux est, par ailleurs, en adéquation avec les objectifs d'amélioration de l'habitat et de valorisation du tissu urbain existant inscrits dans le Plan départemental de l'habitat.

Nous remercions SOJHA, Mayenne Habitat et le groupe Prévillez Ouest pour nous avoir aidés sur les exemples présentés ainsi que les familles Beaumont, Bousquiano et Nicoux pour le temps consacré à nos questions.

Cette publication ne constitue qu'une présentation succincte et non-exhaustive des différents dispositifs existants. Pour obtenir plus de renseignements sur les différentes possibilités d'accéder à la propriété, n'hésitez pas à contacter l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Mayenne au 02 43 69 57 00.

¹ SOJHA : Solidaires pour l'habitat

Prêt social location-accession (PSLA)



La période de location nous a permis de tester nos capacités de remboursement. [...] Le PSLA constitue également une intéressante opération financière pour les accédants.

Vente de logements locatifs sociaux



Le dispositif reste simple et l'accompagnement de Mayenne Habitat nous a sécurisés.

Dispositif d'aide à l'accession dans l'ancien



Le dispositif a véritablement joué un rôle de levier, nous avons pu aller plus loin dans nos travaux.

Activité de l'observatoire

- Visites de logements



Saint Germain le Fouilloux
23 mai 2017



Andouillé
21 juin 2017



Sainte Gemmes le Robert
21 septembre 2017

Étude thématique n°1 :

Les conditions d'implantation des logements locatifs sociaux en Mayenne

Objectifs de l'étude

- Définir une dynamique départementale de production de logements locatifs sociaux
- Privilégier un développement qualitatif du logement locatif social en Mayenne
- Donner les clés à toutes les communes mayennaises pour accueillir du logement locatif social

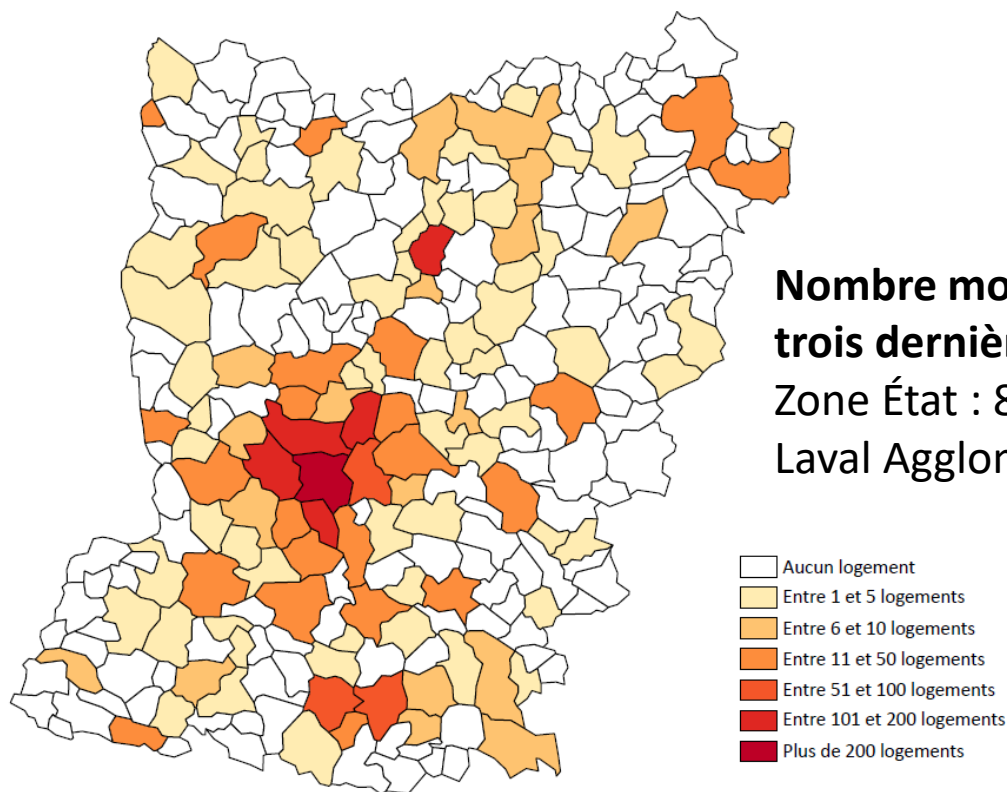
Contexte départemental

- Département de la Mayenne
 - 307 940 habitants (8,3% de la région Pdl)
 - Laval : 49 848 habitants ; Mayenne : 13 016 habitants ; Château-Gontier : 11 745 habitants
 - Vacance : 8,99% (Pdl : 6,87%)
 - Individuel : 79,44% ; Collectif : 20,56% (Pdl : 71% ; 29%)
 - Plus de 60 ans : 26,4% (Pdl : 24,4%)
 - 15 659 logements locatifs sociaux, 11,8% des résidences principales (Pdl : 13,4%)

Contexte départemental

- Deux programmation distinctes : Laval Agglomération et la zone État
- La production de logements locatifs sociaux centrée sur les pôles et la périphérie de Laval
- Près de 2000 logements programmés entre 2005 et 2015

logements locatifs sociaux programmés en Mayenne depuis 2005 par commune



Nombre moyen d'agrèments sur les trois dernières années

Zone État : 80 agrèments / an

Laval Agglomération : 91 agrèments / an

Méthodologie

- Définition de différentes typologies de communes prenant en compte les différences entre les communes du département
 - Attribution d'un nombre de point lié à divers indicateurs
- Conditions d'implantation de logements locatifs sociaux différentes en fonction des typologies
- Cette étude ne concerne que les PLUS et les PLAI
- Les agréments liés à une résidence sociale ou une structure d'hébergement (Emmaüs, EHPAD...) ne relèvent pas de cette étude
- Bilan et actualisation tous les trois ans

Méthodologie

○ Indicateurs :

- **Polarités** : Polarités des SCOT
- **Services/Économie** : Scolaire, Commerce, Santé, Transport, Emploi, permanence solidarité
- **Logement** : Demande locative sociale (EPCI), Offre locative privée, Vacance en logement, Évolution des résidences principales
- **Démographie/Ménages** : Population, Évolution démographique, Desserrement des ménages, Ménages sous plafonds HLM, Allocataires RSA, Distance domicile-travail

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE	pts
moins de -2,5 %	0
De -2,5 à -1 %	1
De -1 à 0 %	2
De 0 à 1 %	4
De 1 à 2,5 %	6
plus de 2,5 %	10

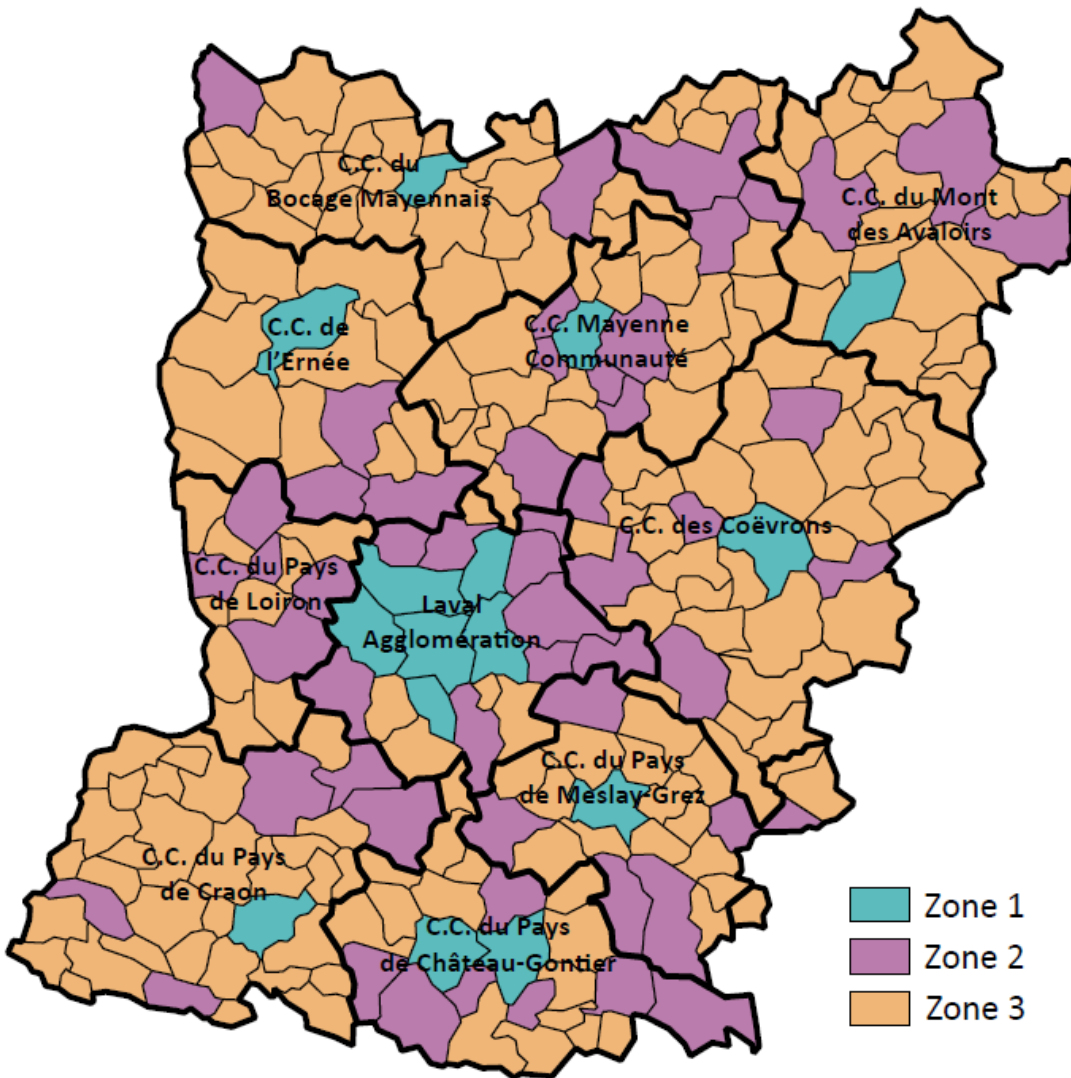
VACANCE EN LOGEMENT	pts
+ de 10%	0
De 8 à 10 %	2
De 6 à 8 %	5
De 5 à 6%	8
- de 5%	12

Méthodologie : processus de validation

○ 4 temps de validation

- Octobre 2016 => Groupe de travail « techniciens »
 - Validation des indicateurs
 - Validation du principe de 3 zones
- Octobre 2016 => Groupe de travail avec les bailleurs
 - Validation des indicateurs
 - Examen des différents scénarios
- Novembre 2016 => Groupe de travail « élus » (5 EPCI présents sur les 10 invités)
 - Validation d'un scénario faisant peser davantage les thèmes « Logement » et « Démographie et Ménages »
 - Validation des conditions d'implantation pour chacune des typologies de communes
- Décembre 2016 => Comité de Pilotage
 - Validation définitive de l'étude

Zonage départemental



Zone 1 : 15 communes

6% des communes / 43% de la population

Zone 2 : 55 communes

21% des communes / 25% de la population

Zone 3 : 188 communes

73% des communes / 32% de la population

Part des LLS programmés depuis 2005 par zone :

Zone 1 : 64% => 1255 agréments

Zone 2 : 25% => 496 agréments

Zone 3 : 11% => 210 agréments

Zonage départemental

- Il n'y a pas de hiérarchie entre les zones : chaque commune de chaque zone pouvant bénéficier de logement social
- La validation des projets est liée à la prise en compte des conditions établies pour chaque zone
- Une commune présentant un projet respectant toutes les conditions demandées devient prioritaire dans le cadre de la programmation pluriannuelle

Zone 1 : Définition

- Principaux pôles urbains mayennais, centres de gravité d'un EPCI ou d'un bassin de vie
- Communes avec un très haut niveau de service dans le contexte de son territoire et du département
- Elles accueillent également la majorité des emplois du territoire.

Zone 1 : Conditions d'implantation

- Opération favorisant la mixité de bâti (type de produit, logements collectifs, semi-collectifs, individuels groupés...)
- 30% de PLAI sur l'ensemble des programmes sur 3 ans afin de garantir une certaine mixité sociale

Zone 2 : Définition

- Pôles secondaires (intégration des pôles structurants et des principaux bourgs relais ou du périurbain du PDH)
- Communes bénéficiant d'une diversité de services, notamment en termes de santé et d'équipements scolaires.
- Communes connaissant une croissance démographique. Dans le cas contraire, la chute de population est contrebalancée par le poids de la commune au sein du territoire (services, emploi...)

Zone 2 : Conditions d'implantation

- 20% de PLAI sur l'ensemble des programmes sur 3 ans afin de garantir une certaine mixité sociale
- Opération favorisant la mixité de bâti (typologie, type de produit...)
- Priorité aux projets d'individuels groupés, de logements intermédiaires, dents creuses et de restructuration urbaine

Zone 3 : Définition

- Des services plus rares et moins diversifiés que dans les deux autres zones
et/ou
- Population globalement plus faible
et/ou
- Communes connaissant des difficultés démographiques
et/ou
- Communes accueillant peu d'emplois, dépendantes d'un bassin d'emploi proche

Zone 3 : Conditions d'implantation

- Nécessité d'accompagnement dans la réflexion du projet, étude sur la structuration de la commune et son développement (CAUE, bureau d'études, universitaires, OAP du PLUI...)
- Politique de redynamisation de centre-bourg : priorité aux projets de réhabilitation de dents creuses, démolition-reconstruction, requalification de bâti

Suite de l'étude

- Présentation à l'ensemble des EPCI mayennais
- Accueil globalement positif
- Application des conditions d'implantation définies pour chaque zonage dans la cadre de la programmation de la zone État