

LE MANS METROPOLE

CS40010

72039 LE MANS CEDEX 9

Tel : 02.43.47.47.47

Président : Stéphane LE FOLL

Date de création de l'EPCI : 1^{er} janvier 1972

Délibération d'approbation du PLH : le 7 novembre 2019

Validité du PLH : de novembre 2019 à novembre 2025

Avancement du PLH : Bilan à mi-parcours du 3^{ème} PLH

Élaboration du bilan à mi-parcours en régie

Motif d'engagement : obligatoire

Présenté en bureau du CR2H le 14 décembre 2023

Le territoire de l'EPCI



Le Mans Métropole est une Communauté Urbaine créée en novembre 1971. Initialement composé de 8 communes, le territoire de Le Mans Métropole s'est progressivement élargi avec l'entrée de Mulsanne en 2004 puis trois extensions intercommunales en 2013, 2017, puis 2022 qui ont porté à 20 le nombre de communes membres.

Le Mans Métropole est au cœur de deux démarches de coopération intercommunale qui correspondent à son territoire d'influence :

- Le Pays du Mans, créé le 14 octobre 2002, est composé de 92 communes regroupées dans 6 EPCI : il comprend 321 000 habitants. Associant des communes rurales, périurbaines et urbaines, le Pays du Mans est un territoire de projets sur lequel se construit notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (aujourd'hui en cours de révision, devenant SCoT-AEC). Ce territoire couvre une grande partie du bassin de vie et d'emplois de Le Mans Métropole ;

- Le Pôle métropolitain Le Mans-Sarthe que Le Mans Métropole a intégré depuis 2015 : il est composé de 7 intercommunalités : les 6 intercommunalités du Pays du Mans ainsi que la communauté de communes Val de Sarthe. Ce pôle métropolitain couvre 108 communes soit environ 340 000 habitants (60 % du département). Son objet unique est la mobilité.

Le Mans Métropole définit sa politique habitat dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat (PLH) établi par la communauté urbaine pour l'ensemble de son territoire pour une durée de six ans. Ainsi, le 3^{ème} PLH de Le Mans Métropole a été adopté pour la période 2019-2025, le 7 novembre 2019 et couvre les 19 communes de son territoire. La commune de Fâtines (commune rurale de 850 habitants en 2019) a rejoint le Mans Métropole au 01/01/2022.

Le Mans Métropole compte aujourd'hui 20 communes pour environ 210 000 habitants et s'étend sur 272,6 km². Les communes membres sont : Aigné, Allonnes, Arnage, Champagné, Chaufour-Notre-Dame, Coulaines, Fatines, Fay, La Chapelle-Saint-Aubin, La Milesse, Le Mans, Mulsanne, Pruillé-le-Chétif, Rouillon, Ruaudin, Saint-Georges-du-Bois, Saint-Saturnin, Sargé-lès-Le Mans, Trangé, Yvré l'Evêque.

Libellé	Population municipale		Taux de croissance annuel de la population	Parc total de logements		Evolution du parc de logements
	2015	2019	2015-2019	2015	2019	2015-2019
Source	INSEE					
AIGNE	1 627	1 698	1,07%	625	663	1,47%
ALLONNES	11 128	11 167	0,09%	4 992	5 115	0,61%
ARNAGE	5 191	5 503	1,47%	2 422	2 554	1,34%
CHAMPAGNE	3 840	3 756	-0,55%	1 388	1 430	0,75%
LA CHAPELLE	2 398	2 302	-1,02%	1 060	1 064	0,08%
CHAUFOR NOTRE DAME	1 059	1 072	0,31%	439	438	-0,06%
COULAINES	7 464	7 779	1,04%	3 412	3 486	0,54%
FAY	617	705	3,39%	321	324	0,24%
LE MANS	143 325	143 847	0,09%	269	297	2,54%
LA MILESSSE	2 617	2 637	0,19%	81 376	82 985	0,49%
MULSANNE	5 088	5 225	0,67%	1 064	1 132	1,56%
PRUILLE LE CHETIF	1 322	1 338	0,30%	2 053	2 213	1,89%
ROUILLON	2 304	2 316	0,13%	536	571	1,59%
RUAUDIN	3 403	3 503	0,73%	947	992	1,17%
ST GEORGES DU BOIS	2 078	2 155	0,91%	1 384	1 447	1,11%
SAINT SATURNIN	2 487	2 590	1,02%	870	904	0,96%
SARGE	3 603	3 709	0,73%	944	1 003	1,52%
TRANGE	1 356	1 509	2,71%	1 565	1 682	1,82%
YVRE	4 281	4 261	-0,12%	524	595	3,25%
Le Mans Métropole	205 188	207 072	0,23%	1 865	1 909	0,59%

Communes SRU

Les enseignements issus du diagnostic de territoire

Le territoire est marqué par :

Volet socio-démographique :

- de 205 188 à 208 700 habitants entre 2015 et 2020, soit +3 512 habitants (ou +702 habitants en moyenne par an), soit (70% de l'objectif),
- une évolution démographique qui tient désormais davantage au solde migratoire qu'au solde naturel, avec un mouvement qui s'accélère que sur la dernière période,
- mais un vieillissement qui se poursuit, plus fortement qu'en région Pays de la Loire,
- un nombre de ménage qui continue de croître et un desserrement qui se poursuit, avec une augmentation des ménages d'une personne et des familles monoparentales,
- une évolution de la situation sociale des ménages mitigée, avec des écarts qui se creusent.

Parc de logements et son occupation :

- près de 90% de résidences principales,
- une diminution du nombre de logements vacants,
- des logements globalement « sous-occupés »

Un marché qui se tend :

- Dans l'ancien : augmentation des transactions et hausse des prix (+25 à +28% en 8 ans pour les maisons individuelles et les appartements),
- Dans le neuf : des prix au m² qui s'envolent, inabornables pour les plus modestes et une production qui chute,
- Une demande locative sociale qui augmente (+37%) et des attributions qui diminuent (-25%),
>>> Une prise en compte de cette tension croissante traduite en octobre 2023 par une révision du zonage relatif à l'investissement locatif, qui place désormais la ville du Mans en zone B1 (précédemment en B2).

Une production de logements qui chute :

- 2 948 logements commencés en 4 ans (2019/2022), soit 67% de l'objectif de ces 4 années (737 logements en moyenne par an pour objectif de 1000 logements),
- 22% de logements sociaux produits, conforme aux objectifs en pourcentage, mais un point de vigilance sur la localisation des opérations, et la chute de la production,
- 7% en accession sociale à la propriété, en deçà des objectifs,
- 21% des logements commencés en résidences : (616), dont 166 pour les seniors et 450 pour les jeunes et les étudiants : point de vigilance au regard des besoins, à objectiver.

Les orientations du PLH

1. Renforcer la qualité et l'attractivité du parc privé
2. Mieux répondre aux besoins d'accession des ménages
3. Continuer à faire du logement locatif social un levier de mixité
4. Apporter des réponses à des besoins spécifiques
5. Mettre en œuvre une politique foncière au service du projet habitat
6. Assurer la qualité du pilotage de la politique de l'habitat

La synthèse du programme d'actions du PLH

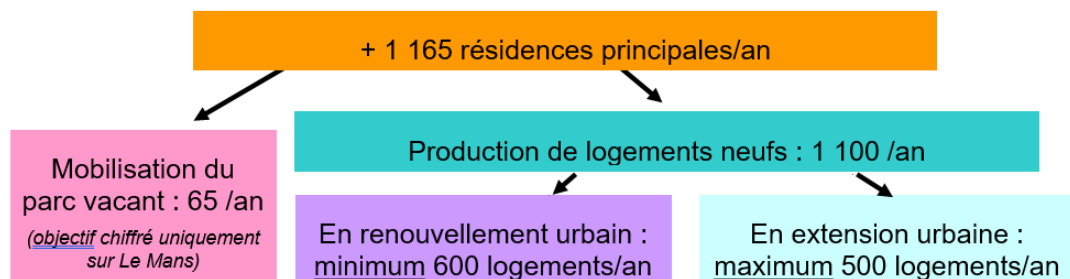
1. Définition des besoins en logement

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

Scénario de développement à horizon 2025 = Scénario du PLU communautaire (horizon 2030) ramené à horizon 2025

Objectif d'évolution démographique : 222 000 habitants en 2030 → 216 000 habitants en 2025 (+ 1 100 habitants / an), qui suppose de renforcer l'attractivité du parc existant, et de créer des résidences principales supplémentaires :

- Besoin de création de 7 000 résidences principales en 6 ans (1 165 / an) pour compenser la baisse de la taille moyenne des ménages, permettre la croissance démographique (et dans certains cas, compenser les démolitions)

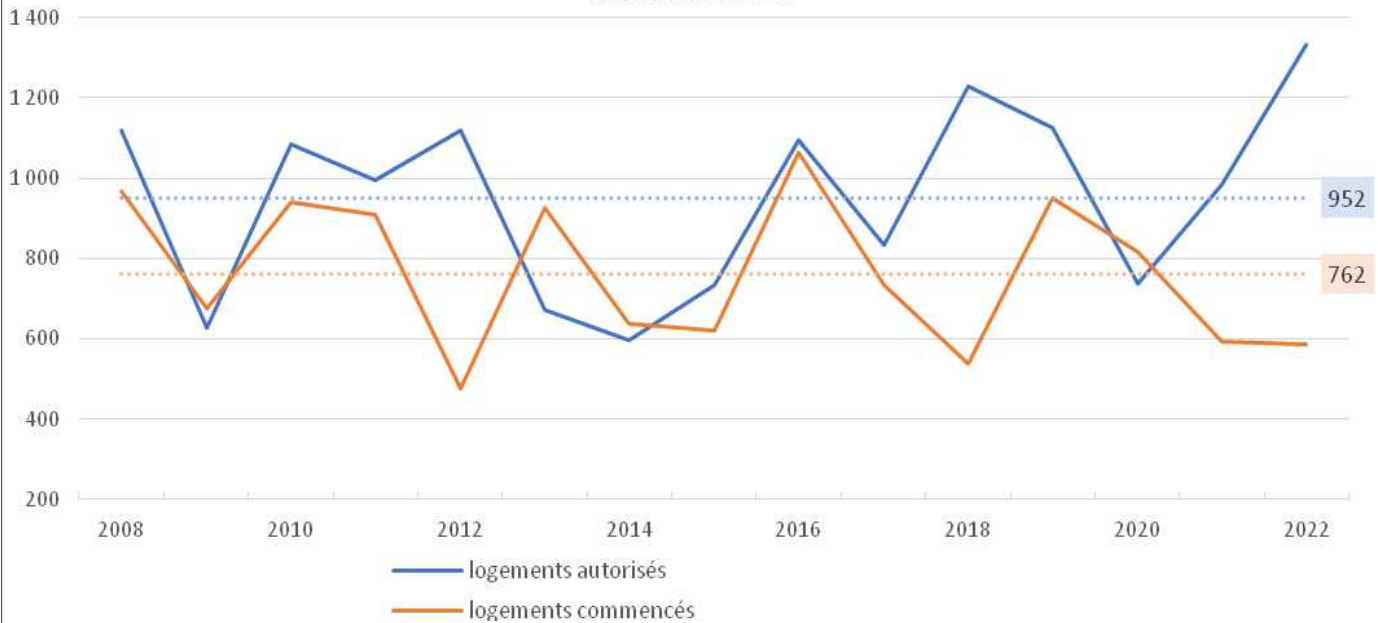


Sur 1 100 logements neufs par an, à l'échelle de Le Mans Métropole :

- Objectif de diversité des formes urbaines :
 - 50% de collectifs ou intermédiaires,
 - 36% d'individuels denses (parcelle < 400 m²),
 - 14% d'individuels (parcelle > 400 m²)
- Objectif de diversité des types de logements (statuts d'occupation) :
 - 23% de logements locatifs sociaux (250 par an),
 - 7% de logements en accession sociale à la propriété (75 par an),
 - 70% de logements libres (770 par an).

Courbe des logements autorisés et des logements commencés entre 2008 et 2022 : une "perte moyenne" de 200 logements autorisés par an

source : ADS LMM



Moyenne des logements autorisés entre 2008/2022 = 760 logements/an.

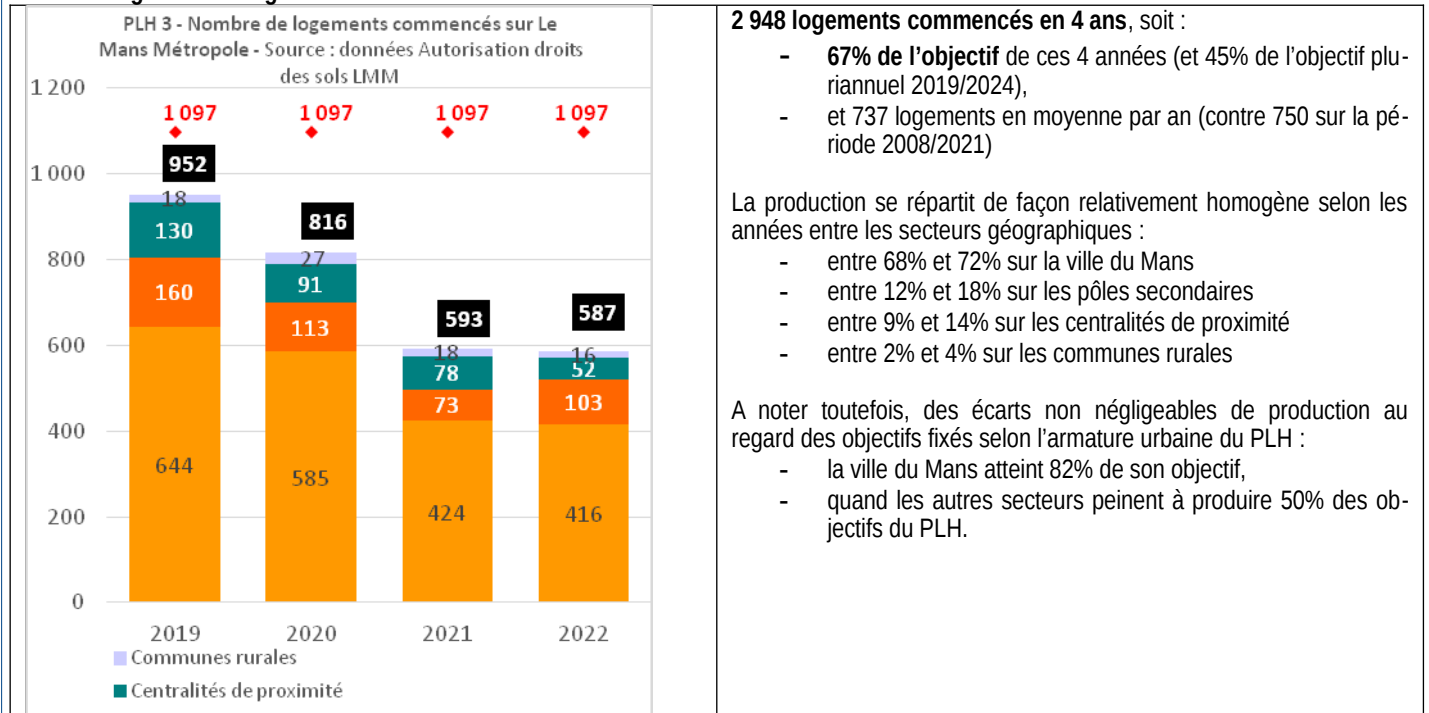
Une production très irrégulière et en dents de scie depuis 2008 : une projection difficile sur la base des logements autorisés. Un décalage d'un an quasi en symétrie et plus clair entre logements autorisés et commencés à partir de 2017, avec une perte moyenne de 200 logements entre les deux « statuts » sur toute la période. Des professionnels qui alertent sur une année 2023 catastrophique, avec un écart probablement encore plus important entre PC autorisés et logements commencés, avec un risque très fort de programmes déposés qui ne verront pas le jour. Deux problématiques majeures évoqués par les acteurs :

- de nombreux compromis de vente sont signés, mais n'aboutissent pas (notamment les jeunes ménages et les primo-accédants),
- dans le neuf, les commercialisations sont beaucoup plus difficiles qu'avant (le cap de 4000€/m² dans le neuf est aujourd'hui franchi), ... en raison principalement des prêts non accordés et de la tension sur les prix.

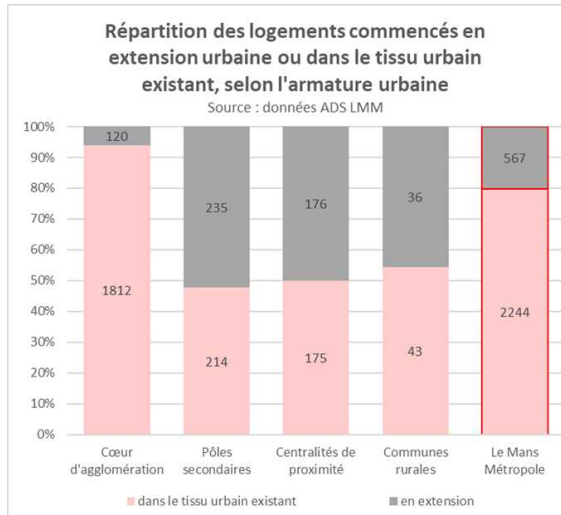
L'effet rattrapage post-covid est épuisé et on note une nette diminution des volumes de ventes.

1.2. Les besoins territorialisés et par segment

Production globale de logements selon l'armature urbaine :



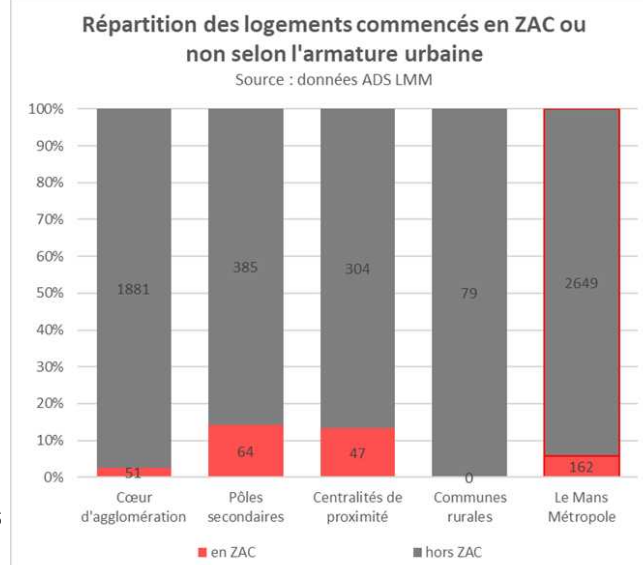
Production globale de logements dans le tissu urbain existant ou en extension urbaine :



80% des logements produits le sont dans le tissu urbain existant avec un net distinguo entre la ville du Mans et les autres secteurs géographiques :

- 94% sur la ville centre,
- Environ la moitié sur les autres secteurs.

Production globale de logements en ZAC ou non :



6% des

logements commencés le sont en ZAC, avec une part plus importante sur les communes des pôles secondaires et des centralités de proximité avec 14%.

Objectifs de production par commune et par segment de marché :

Armature Urbaine	Communes	Scénario démo PLUc 2030	Production de logts 2030	Objectifs du PLH	Nb de logts produits 2019/2022	nb de lgts par an	% d'atteinte des objectifs du PLH
Communes rurales	AIGNE	2 000	204	96	32	8	33,3%
Pôles secondaires	ALLONNES	12 300	1326	540	121	30	22,4%
Pôles secondaires	ARNAGE	6 000	468	198	47	12	23,7%
Pôles secondaires	CHAMPAGNE	4 300	408	200	16	4	8,0%
Centralité de Proximité	LA CHAPELLE	2 900	252	140	18	5	12,9%
Communes rurales	CHAUFOR NOTRE DAME	1 400	140	70	19	5	27,1%
Pôles secondaires	COULAINES	8 000	450	219	88	22	40,2%
Communes rurales	FAY	825	84	42	11	3	26,2%
Cœur d'agglomération	LE MANS	150 000	7 620	3 800	1 932	483	50,8%
Centralité de Proximité	LA MILESSSE	2 800	168	90	40	10	44,4%
Pôles secondaires	MULSANNE	5 600	252	140	129	32	92,1%
Communes rurales	PRUILLE LE CHETIF	1 560	180	90	17	4	18,9%
Centralité de Proximité	ROUILLON	2 800	240	96	24	6	25,0%
Centralité de Proximité	RUAUDIN	4 250	408	205	25	6	12,2%
Centralité de Proximité	ST GEORGES DU BOIS	2 600	276	132	81	20	61,4%
Centralité de Proximité	SAINT SATURNIN	2 900	228	108	74	19	68,5%
Centralité de Proximité	SARGE	4 000	228	110	38	10	34,5%
Centralité de Proximité	TRANGE	2 000	240	120	51	13	42,5%
Pôles secondaires	YVRE	5 400	576	184	48	12	26,1%

Armature Urbaine	Communes	Objectifs 2019-2025			Logements commencés 2019-2025		
		Individuel	individuel dense	collectif	Individuel	individuel dense	collectif
Communes rurales	AIGNE	60%	35%	5%	87,5%	12,5%	0%
Pôles secondaires	ALLONNES	10%	45%	45%	7%	55%	38%
Pôles secondaires	ARNAGE	15%	60%	25%	36%	40%	23%
Pôles secondaires	CHAMPAGNE	25%	50%	25%	100%	0%	0%
Centralité de Proximité	LA CHAPELLE	40%	40%	20%	33%	45%	22%
Communes rurales	CHAUFOR NOTRE DAME	58%	42%	0%	100%	0%	0%
Pôles secondaires	COULAINES	20%	50%	30%	14%	83%	3%
Communes rurales	FAY	70%	30%	0%	82%	18%	0%
Cœur d'agglomération	LE MANS	2%	30%	68%	4%	18%	78%
Centralité de Proximité	LA MILESSÉ	40%	50%	10%	60%	32%	8%
Pôles secondaires	MULSANNE	30%	50%	20%	22%	39%	39%
Communes rurales	PRUILLE LE CHETIF	30%	70%	0%	18%	82%	0%
Centralité de Proximité	ROUILLON	40%	50%	10%	96%	4%	0%
Centralité de Proximité	RUAUDIN	30%	50%	20%	76%	24%	0%
Centralité de Proximité	ST GEORGES DU BOIS	70%	30%	0%	57%	43%	0%
Centralité de Proximité	SAINT SATURNIN	40%	20%	40%	30%	17%	53%
Centralité de Proximité	SARGE	25%	65%	10%	39%	32%	29%
Centralité de Proximité	TRANGE	32%	24%	44%	92%	8%	0%
Pôles secondaires	YVRE L'ÉVÊQUE	30%	50%	20%	65%	35%	0%

Armature Urbaine	Communes	Objectifs 2019-2025			Logements commencés 2019-2025		
		LLS	Accession Aidée à la Propriété	Privé Libre	LLS	Accession Aidée à la Propriété	Privé Libre
Communes rurales	AIGNE	5%	10%	85%	0%	0%	100%
Pôles secondaires	ALLONNES	25%	15%	60%	66%	0%	34%
Pôles secondaires	ARNAGE	30%	20%	50%	34%	0%	66%
Pôles secondaires	CHAMPAGNE	40%	10%	50%	0%	0%	100%
Centralité de Proximité	LA CHAPELLE	25%	10%	65%	44%	22%	33%
Communes rurales	CHAUFOR NOTRE DAME	34%		66%	0%	0%	100%
Pôles secondaires	COULAINES	0%	10%	90%	41%	27%	32%
Communes rurales	FAY	0%	0%	100%	0%	0%	100%
Cœur d'agglomération	LE MANS	20%	5%	75%	23%	0%	76%
Centralité de Proximité	LA MILESSÉ	15%	10%	75%	7,5%	0,0%	92,5%

Pôles secondaires	MULSANNE	30%	7%	63%	29%	8%	63%
Communes rurales	PRUILLE LE CHE-TIF	32%		68%	82%	0%	18%
Centralité de Proximité	ROUILLON	15%	10%	75%	0%	0%	100%
Centralité de Proximité	RUAUDIN	35%	10%	55%	0%	0%	100%
Centralité de Proximité	ST GEORGES DU BOIS	25%	10%	65%	7%	0%	93%
Centralité de Proximité	SAINT SATURNIN	48%	10%	42%	0%	0%	100%
Centralité de Proximité	SARGE	48%	9%	43%	29%	0%	71%
Centralité de Proximité	TRANGE	40%	20%	40%	0%	0%	100%
Pôles secondaires	YVRE L'EVEQUE	40%	5%	55%	25%	0%	75%

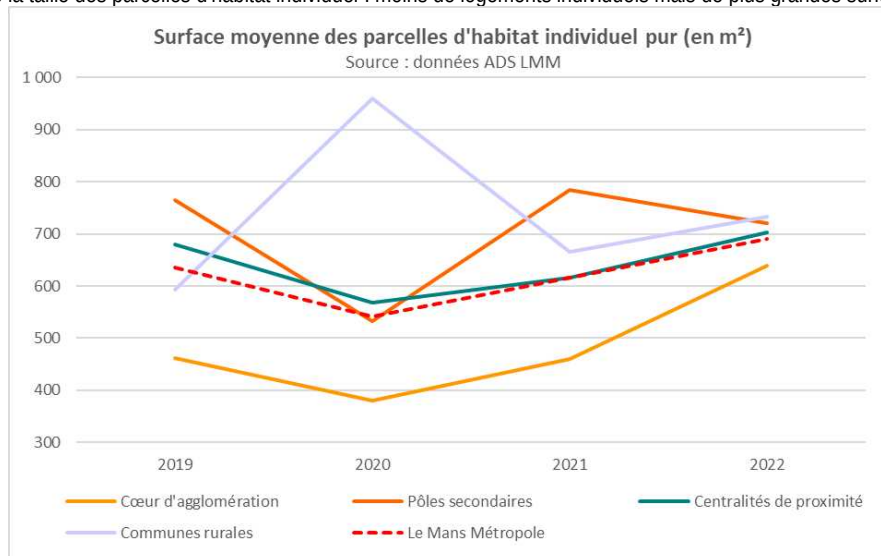
2. Volet environnemental

2.1. La gestion économe de l'espace

→ Les objectifs de densité

Le PLH ne fixe pas d'objectifs de densité à atteindre.

Evolution de la taille des parcelles d'habitat individuel : moins de logements individuels mais de plus grandes surfaces ?



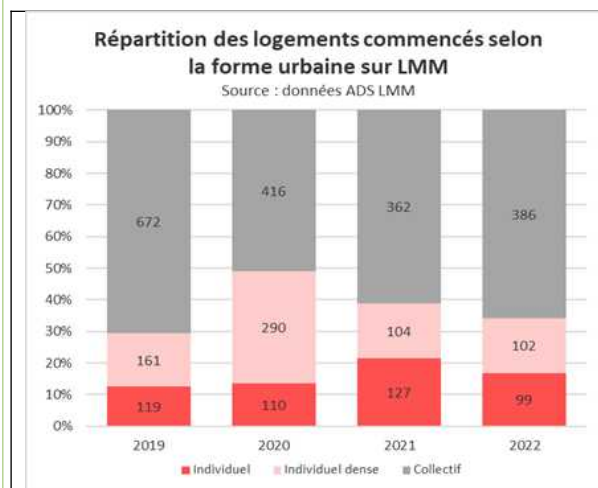
À l'échelle de Le Mans Métropole, des surfaces qui oscillent entre 542 m² et 691 m² sur les 4 ans du PLH, sans noter de diminution nette.

A suivre dans la durée pour observer plus longuement les tendances, qui ne se dégagent pas sur 4 années.

→ Des formes urbaines innovantes

Le sujet n'est pas évoqué sur le volet innovation.

Production globale de logements selon la forme urbaine



Des objectifs globalement atteints avec une production portée pour plus de 60% par les logements collectifs et 22% par l'individuel dense, ce qui permet de montrer la capacité du territoire à préparer le ZAN.

Une répartition par forme urbaine très marquée selon les secteurs géographiques et représentatifs des zones rurales, périurbaines et urbaines : une proportionnalité inversée entre la ville du Mans et les communes rurales.

	Rappel objectifs PLH 3	Réalisés 2019/2022	
Collectifs ou intermédiaires	50%	62%	1836
Individuels denses (parcelle < 400 m ²)	36%	22%	657
Individuels (parcelle > 400 m ²)	14%	15%	455

<p>→ La politique foncière : les outils</p>	<p>Cf action 5-2-</p> <p>A mi-parcours 2019/2022, 2 948 logements commencés dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 450 (soit 49% du réalisé) situés sur des potentiels fonciers identifiés en 2018 dans des secteurs en renouvellement urbain, - 496 (soit 17% du réalisé) situés sur des potentiels fonciers identifiés en 2018 dans des secteurs en extension urbaine, >>> près de 1950 logements commencés sur ces potentiels fonciers, soit 33% du capacitaire initial. - 1002 (soit 34%) situés sur des fonciers non identifiés en 2018 : une répartition RU / extension à conforter. Des outils de suivis insuffisamment précis pour assurer un réel bilan. Un travail à conforter avec le SIG. <p>Les actions foncières engagées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cf action 5-3- : Dans les opérations publiques d'aménagement, minoration des prix de cession de foncier, pour les lots destinés à du logement locatif social, (35€/m²) ou à de l'accession sociale à la propriété (65€/m²). (<i>En référence, prix moyen des terrains viabilisés 2019/2022 : 135€/m², source PERVAL</i>). <ul style="list-style-type: none"> o Pour 133 logements agréés en 4 ans sur 6 fonciers, minoration foncière portée par Le Mans Métropole équivalent à environ 1,3M€, soit une aide indirecte d'environ 10 000€ par logement. - 19 préemptions sur 5 communes et 5 bénéficiaires : Cenovia, Cenovia Cités, La Mancelle d'Habitation, Le Mans Métropole Habitat et Le Mans Métropole, pour un montant d'acquisition s'élevant à plus de 3,5M€ + 97 000€ de frais de négociation, - Mobilisation de potentiels fonciers de l'Etat <p>>>> Un travail à engager sur la stratégie foncière</p>
---	---

2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques

<p>→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes</p>	<p>Cf actions 1-1-, 1-3-, 4-1-</p> <p>Mise en place d'un PIG Multi-thèmes « Programme Habitat Qualité » en 2018, pour 3 à 5 ans, portant sur la rénovation des logements indignes/dégradés ou non-décents, l'amélioration énergétique, et le développement d'un parc locatif à loyer maîtrisé ; mise en place d'aides de LMM complémentaires aux aides Anah, pour les dossiers de travaux lourds propriétaires occupants, les projets de propriétaires bailleurs avec conventionnement social, et la rénovation énergétique des copropriétés fragiles, >>> Opération finalement stoppée en juin 2021 à la demande de l'opérateur</p> <p>Bilan 2019/2022 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 825 logements financés au titre des économies d'énergie en 4 ans dont : <ul style="list-style-type: none"> o 756 pour des propriétaires occupants (PO), o 17 propriétaires Bailleurs (PB) o 52 logements en copropriété (aides au syndicat) >>> Près de 11M€ de travaux HT générés, financés chaque année à près de 50% par les aides de l'ANAH, soit 5,4M€. - 279 logements financés au titre des travaux d'accessibilité, dont : <ul style="list-style-type: none"> o 275 Propriétaires Occupants (PO), o 4 Propriétaires Bailleurs (PB), contre un objectif de 240. Plus de 2M€ de travaux générés au titre de l'accessibilité des logements financés à : près de 900 000€ par l'ANAH et 68 000€ d'aides propres de Le Mans Métropole <p>Relance d'un projet de PIG, pour couvrir la période 2023/2028</p> <p>Mise en place de la PTRE en avril 2022 devenue Espace Conseil France rénov' (SURE : Service Unique pour la Rénovation Energétique des logements porté par le Pays du Mans avec l'appui de LMM).</p>
--	---

3. Volet social

3.1. Accession sociale à la propriété et l'investissement locatif privé

<p>VOLET ACCESSION SOCIALE : cf actions 2-1-, 2-2-, 2-3-</p> <p>2020 : ajustement du dispositif de soutien à l'accession pour assouplir les conditions d'éligibilité à l'aide et faciliter la concrétisation de programmes</p> <p>2021 / 2022 : Etude accession >>> 2023 : définition du futur dispositif de soutien selon conclusions de l'étude et évolution du contexte</p> <p>2022 : délibération pour un ajustement exceptionnel du dispositif d'aides pour encourager les programmes en QPV /</p>
--

instruction en régie des PSLA depuis le 01/01/22

Financements des produits accession :
 2019/2022 : **dans le neuf via le « PSLA »** : 5 programmes, 63 maisons individuelles sur 5 communes (53 en PSLA - 24 levées d'option) et 10 en TVA à 5,5% zone ANRU.
 2019/2021 : **dans l'ancien** via le PIG Habitat Qualité : 23 accédants éligibles ANAH accompagnés

Les freins à l'accession des plus modestes :

- une offre nouvelle (= logements neufs) en berne et pour celle qui sort, avec des prix inaccessibles pour les plus modestes
- parfois, des réticences de certaines communes ou bailleurs sociaux à produire des formes d'habitat autre qu'en individuel, en dehors de la ville centre un durcissement de l'accès au prêt bancaire
- des ventes HLM possibles uniquement sur certains secteurs du Mans
- la hausse de la TFPB et la fin de l'exonération totale pendant deux ans

>>> la nécessité d'accompagner (techniquement, juridiquement, financièrement) les primo-accédants et les familles monoparentales dans des projets d'accession abordables avec travaux.

VOLET INVESTISSEMENT LOCATIF PRIVE :

Cf action 1-5- : **Loyers maîtrisés dans le parc privé avec l'ANAH :**

- **103 logements conventionnés sans travaux**
- **51 logements conventionnés avec travaux (50% de l'objectif) :**
 - o 2.3 M€ de travaux TTC générés = + de 41 000€ de cout moyen/logement
 - o Près de 800 000€ d'aides de l'ANAH et 400 000€ de Le Mans Métropole (= 52% d'aides publiques en moyenne par logement (environ 23 000€).
 - o Nature des travaux : 1/3 travaux d'économie d'énergie, 1/3 "moyennement dégradés / petite LHI / transformation d'usage / autres« , 22% sorties de logements indignes ou dégradés, 7% de travaux d'adaptation des logements.

Cf partie 3 sur la production de logement :
31/12/2018 : Fin du Pinel sur les communes de Le Mans Métropole classées en B2 :

- une accélération des dépôts de PC fin 2018, qui s'est traduit par un démarrage des chantiers en 2019 impactant fortement le nombre de logements commencés en 2019 (960), suivi d'une chute progressive de la production de logement depuis 2020, cumulée à la crise sanitaire et l'impact de la RE2020.

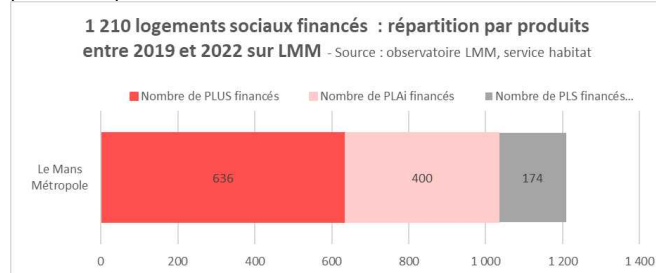
3.2. L'offre locative sociale

→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale

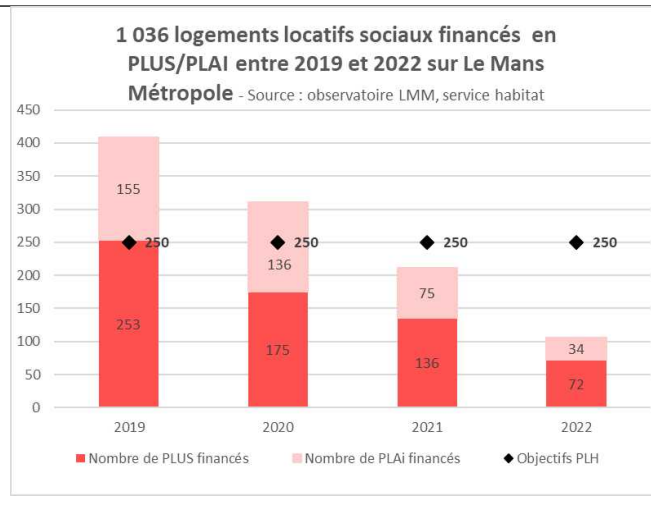
Cf action 3-1-
 Le PLH prévoit de produire 2100 logements locatifs sociaux (350 LLS/an) sur 6 ans :
 - 21 % de logements très sociaux (75 PLAI/an, à moduler sur les secteurs du territoire)
 - 50 % de logements sociaux (175 PLUS/an)
 - 29 % de logements sociaux intermédiaires (100 PLS/an).

Bilan 2019/2022 :

1 210 logements sociaux financés, dont 1/3 de PLAI et 54% de P LUS. Une production quasi-inexistante de PLS.



	Rappel objectifs PLH 3	Réalisés 2019/2022
PLUS / PLAI (250 / an)	1 000	1 036, soit 104% de l'objectif
PLS (100 / an)	400	174, soit 14% de l'objectif
TOTAL (350/an)	1 400	1 210, soit 86% de l'objectif



Bilan financier relatif à la production de PLUS/PLAI (hors reconstitution ANRU) :
 Près de 130M€ de « travaux générés » (= prix de revient prévisionnel TTC comprenant : le foncier, les travaux, les honoraires et les imprévus) sur le territoire en 4 ans pour les 1 036 logements agréés, financés à hauteur de :
 - 4M€ d'aides à la pierre de l'Etat,
 - Plus de 7M€ d'aides propres de Le Mans Métropole (sans compter l'aide indirecte relative aux minorations foncières en ZAC),
 >>> soit 11 M€ d'aides publiques pour 130 M€ de travaux

Actions de partenariat prévues pour développer la production sociale, la qualité des opérations, etc...

Mise en place des OAP et des emplacements réservés dans le PLUi afin de permettre l'atteinte des objectifs de construction.

Minorations foncières en ZAC

Avis du service Habitat Logement sur les permis de construire et échange avec les porteurs de projet via le service urbanisme et qualité architecturale pour intégrer une part de logements sociaux conformément à la sectorisation proposée dans le PLH

Echanges avec les communes SRU et les bailleurs sociaux

Cf action 3-2-

Actions en matière de gestion des attributions de LLS :

1 pôle logement locatif social au sein du service habitat logement pour l'accueil physique et téléphonique des demandeurs, l'Égalité de traitement entre opérateurs à garantir :

- Actualisation de leur demande jusqu'à leur aboutissement, la gestion du contingent de logements réservés, l'information sur le logement et l'orientation vers les différents acteurs,
- La mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement chargée d'animer la politique intercommunale des attributions et de mettre en place les réformes en matière d'attributions (cotation, gestion en flux)
- La mise en œuvre le PPG (Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'information des demandeurs) adopté en 2016 et de la CIA (Convention Intercommunale d'Attribution) : révision en cours (PPG) et à engager pour la CIA en 2024,
- La mise en place de la cotation de la demande de logements locatifs sociaux (grille de cotation adoptée par la CIL en cours d'intégration dans le PPG révisé)
- La mise en place de la gestion en flux des attributions de logements locatifs sociaux (en cours adoption des nouvelles conventions de logements réservés en flux au Conseil Communautaire du 21 décembre 2023 et révision du PPG prévue au Conseil Communautaire du 15 février 2024).

Intégration du dispositif aux objectifs de production :

Un bilan annuel des attributions de logements sociaux est produit chaque année. Sa présentation en Conférence Intercommunale du Logement permet de partager avec les acteurs les besoins en logement du territoire, notamment pour les publics en difficulté sociale et économique. Ces bilans permettent de mieux orienter la production de logements sur le territoire.

3.3. La rénovation du parc existant

→ Renouveau urbain (politique de la ville, agence nationale pour la rénovation urbaine, ANRU)

Politique de la ville :

Le Mans Métropole est porteur de projet de la convention du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) de son territoire, signée avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Signée en 2019 et qui a fait l'objet d'avenants en 2020 et 2023.

Dans ce cadre les bailleurs et collectivités se sont engagés dans une politique de diversification (statuts, typologies et formes urbaines) de l'offre d'habitat dans les 4 quartiers prioritaires concernés (Chaoué-Perrières à Allonnes, Sablons et Ronceray-Glonnières-Vauguon au Mans, Bellevue-Carnac à Coullaines et au Mans) :

- 420 logements sociaux ont été ou vont y être démolis,
- 234 logements sociaux ont été ou vont être reconstitués (56%), dont 124 QPV et 110 hors QPV,
- 80 logements en accession abordable devraient être construits dans les quartiers concernés,
- La construction de logements locatifs intermédiaires y est également prévue.

La fiche action 3-3- du PLH précise de quelle manière sont accompagnées au titre de l'ANRU :

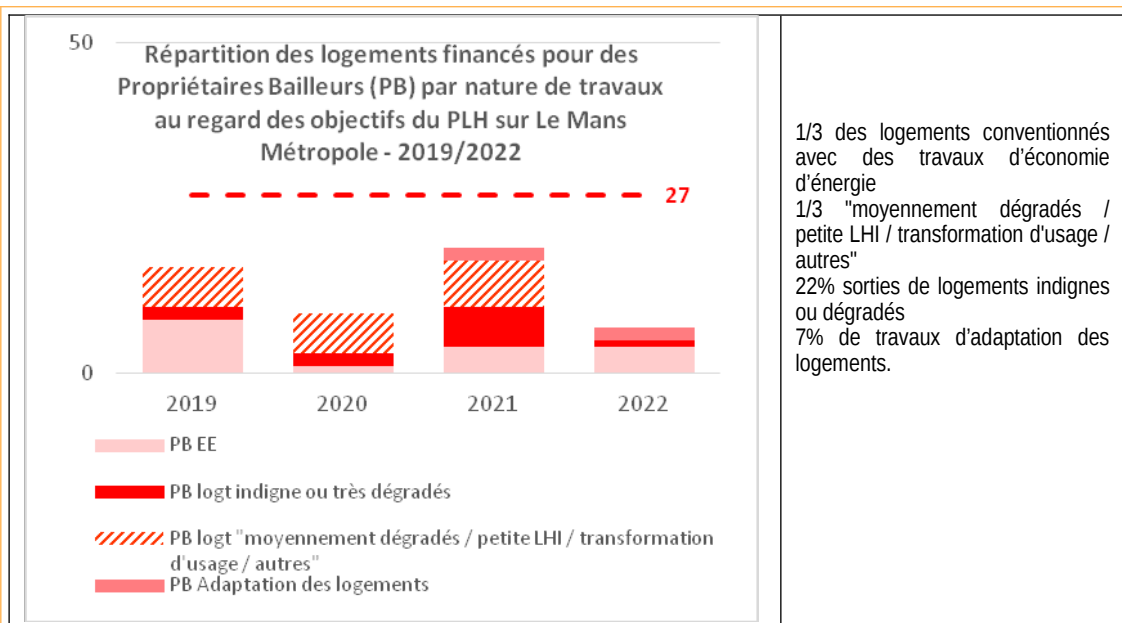
- les démolitions,
- les reconstructions,
- les réhabilitations

Le service habitat-Logement participe aux différents COTECH/COPIL liés aux PRIN/PRIR du territoire en lien avec le service politique de la ville de LMM.

→ Revitalisation des centres-bourgs

Aucune commune de LMM n'est engagée dans un dispositif spécifique de revitalisation des centres villes/centres bourgs.

<p>→ Lutte contre l'habitat indigne</p>	<p>Cf action 1-2- Participation au PDLHI (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne), avec suivi mensuel des situations Animation d'une cellule opérationnelle dédiée aux situations complexes (arrêt en 2021) 18 logements financés au titre de l'habitat indigne ou dégradé, dont 7 propriétaires occupants (PO) et 11 bailleurs (PB). Pour les PO :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cout moyen HT éligible d'un logement = 90 000€ • Montant moyen d'aides publiques pour 1 logement 35 000€, soit 40% des travaux. <p>Engagement dans le dispositif DIGNEO en 2022 avec la Foncière Action Logement : signature d'une convention de partenariat, à articuler avec les actions sur le foncier</p>																									
<p>→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements de l'agence nationale de l'habitat (ANAH)</p>	<p>>>> Lien avec la rubrique performance énergétique : cf actions de l'orientatoion1</p> <p>Globalement : 1 146 logements financés pour un objectif de 1200 Près de 16,5M€ de travaux TTC générés sur le territoire, financés par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9,4M€ de l'ANAH - 545 000€ de subventions de Le Mans Métropole (136 250€/an en moyenne) >>> soit 61% d'aides publiques. <p>En 4 ans, 1 038 propriétaires occupants (PO) aidés, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 73% au titre des économies d'énergie - 26% au titre de l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap - 1% au titre des logements indignes ou dégradés >>> Près de 13,5M€ de travaux TTC générés, dont 11M€ de travaux éligibles pour les seuls travaux d'économies d'énergie. <div data-bbox="379 819 1489 1496"> <table border="1"> <caption>Répartition des logements financés pour des Propriétaires Occupants (PO) par type de travaux au regard des objectifs du PLH sur Le Mans Métropole - 2019/2022</caption> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Nombre PO EE</th> <th>Nombre PO Adaptation</th> <th>Nombre PO logt indigne ou très dégradé</th> <th>Objectifs PLH : PO Economie d'Energie (EE)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2019</td> <td>358</td> <td>56</td> <td>3</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>213</td> <td>56</td> <td>1</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>112</td> <td>75</td> <td>2</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>73</td> <td>88</td> <td>1</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Année	Nombre PO EE	Nombre PO Adaptation	Nombre PO logt indigne ou très dégradé	Objectifs PLH : PO Economie d'Energie (EE)	2019	358	56	3	200	2020	213	56	1	60	2021	112	75	2	10	2022	73	88	1	10
Année	Nombre PO EE	Nombre PO Adaptation	Nombre PO logt indigne ou très dégradé	Objectifs PLH : PO Economie d'Energie (EE)																						
2019	358	56	3	200																						
2020	213	56	1	60																						
2021	112	75	2	10																						
2022	73	88	1	10																						



1/3 des logements conventionnés avec des travaux d'économie d'énergie
 1/3 "moyennement dégradés / petite LHI / transformation d'usage / autres"
 22% sorties de logements indignes ou dégradés
 7% de travaux d'adaptation des logements.

Actions en faveur des copropriétés :

Mise en place d'un volet rénovation énergétique des copropriétés du Programme Habitat Qualité 2018 à juin 2021 :
 - 2 copropriétés accompagnées ont bénéficié d'aides individuelles (23 logements en copropriété subventionnés pour des travaux collectifs de rénovation énergétique ;
 - suite à l'arrêt du PIG en juin 2021, un marché complémentaire a été passé par Le Mans Métropole avec SOLIHA pour permettre pendant 1 an la poursuite de l'accompagnement gratuit de 3 copropriétés assez avancées dans leur projet. Parmi ces 3 copropriétés, 1 copropriété de 52 logements a déposé un dossier en diffus et a bénéficié d'un accord de subvention en décembre 2021

Ajustements des aides LMM : réflexion engagée début 2023 sur une modification, notamment pour mettre en place des aides à la résorption des passoires thermiques pour les propriétaires occupants et élargir la cible des aides à la rénovation énergétique des copropriétés. Délibération du Conseil Communautaire du 29 juin 2023.

3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques

➔ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées

Cf action 4-1-
 2 opérations financées en PLS structures
 4 résidences services seniors (RSS) commencées soit 224 logements
 Soutien à la réalisation de travaux d'adaptation des logements :
 - 275 propriétaires occupants / 4 bailleurs
 - 1744 LLS réhabilités
 3 projets d'habitat inclusif ouverts soit 28 logements

>>> **Point de vigilance sur le nombre de résidence en projets par rapport aux besoins**
 >>> **Etude à engager pour objectiver les besoins et analyser l'adéquation entre offre et la demande**

➔ Répondre aux besoins des jeunes

Cf action 4-2-
 Financement de la démolition d'une résidence jeunes de 21 logements (en « stand by ») et de l'extension d'une résidence Habitat Jeunes de 50 places
 Construction de plusieurs résidences privées jeunes / étudiants 2019/2022, non conventionnées PLS : 305 logements commencés + 238 à venir (PC déposés mais programmes non commencés)
 Développement de HTH à travailler (Hébergement Temporaire chez l'Habitant)

>>> **Point de vigilance sur le nombre de résidence en projets par rapport aux besoins**
 >>> **Etude à engager pour objectiver les besoins et analyser l'adéquation entre offre et la demande, avec l'ambition d'atteindre 20 000 étudiants à terme**

➔ Répondre aux besoins des gens du voyage

Cf action 4-4-
 Zonages habitat-caravane dans le PLU pris en compte dans le PLU arrêté le 14/03/2019
 Etude des besoins et étude à vocation opérationnelle sur la ZAC du Fouillet sur Le Mans + Projet de logements adaptés sur le secteur de la Sapinière au Mans
 Participation aux travaux de la MOUS départementale relative à la sédentarisation des GDV
 2024 : modification PLUi, ZAC du Fouillet
 13/14 décembre 2023 : colloque national GDV Idéal Connaissance au Mans
 2025 : Réalisation de 6 logements adaptés, la Grande Sapinière
 Prochaine révision PLUi : engagement d'une réflexion plus large pour identifier d'autres sites permettant d'accueillir de l'habitat caravane.

	3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles
	<p>Cf action 4-3- 39% des agréments financés en PLAI pour un objectif initial de 30%</p> <p>Un soutien à des projets de PLAI adaptés notamment en logement accompagné (maisons-relais, résidences-accueil) et dans l'offre de logement social : Financement d'1 résidence sociale de 5 logements et d'une résidence intergénérationnelle et inclusive de 13 logements</p> <p>Mise en place d'une aide aux projets en maîtrise d'ouvrage d'insertion (cf action 1-1)</p> <p>Développement du partenariat avec Tarmac Immo ; à partir de mai 2023, il réalisera également des mandats de gestion ANAH.</p> <p>Poursuite du développement / financement de structures adaptées dans le parc public et le parc privé</p> <p>Montage en cours d'opérations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compagnons du devoir - Habitat et Humanisme - Vauguyon - Apprentis d'Auteuil - Maisonnées de Noé
4. Volet de la gouvernance	
	4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme
	<p>Le PLUi et le PLH ont été conduits concomitamment en 2017/2018, avec un travail important réalisé avant les arrêts de projets. Le PLUi a été arrêté en 2019.</p> <p>Ainsi, un travail d'identification de potentiels fonciers et d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) a été réalisé dans le cadre de cette élaboration du PLUi incluant des secteurs avec des pourcentages de « logements aidés ».</p> <p>Au-delà de la mise en place des OAP, des emplacements réservés ont également été identifiés dans le PLUi afin de permettre l'atteinte des objectifs de construction définis dans le PLH.</p>
	4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH
	<p>Cf Action 6-4- - Collecte et traitement de données / Structuration des indicateurs et du suivi, mise en place d'indicateurs communs</p> <p>Mise en place de tableaux de bord thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - reprenant les indicateurs de suivi du PLH3 et structurés autour des principales orientations à savoir : les données sociodémographiques, la production de logement, le parc social, l'accession à la propriété, le parc privé, - alimentés par des données externes acquises : INSEE, PERVAL, SITADEL, OLOMA, FILOCOM,... mais aussi produites en interne (liées à l'activité du service) <p>Partage de données avec le service urbanisme et qualité architecturale, qui alimente le volet sociodémographique, mais aussi avec SIG.</p> <p>- Evaluation des politiques menées</p> <p>Tout au long du PLH délibération annuelle sur le bilan du PLH</p> <p>Réalisation du bilan à mi-parcours en 2023, en intégrant les indicateurs nécessaires au suivi de la délégation de compétence.</p>
	4.3. Animation, partenariat et pilotage
	<p>Cf action 6-3- Animation</p> <p>- Réunions régulières des instances associant élus, techniciens de la collectivité, mais aussi les partenaires autant que de besoin :</p> <p style="padding-left: 20px;">> Instances de pilotage général :</p> <ul style="list-style-type: none"> - COPIL : une fois par an qui associe les élus de Le Mans Métropole et des communes membres, les services membres du COTECH PLH, les Partenaires représentatifs de la diversité des thématiques du PLH : <ul style="list-style-type: none"> - Les représentants de l'Etat et de l'Agence Nationale de l'Habitat (Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités, Délégation Locale Anah) - Le représentant du Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Mans - Les représentants des bailleurs sociaux ayant du patrimoine sur le territoire et Union Sociale pour l'Habitat (USH) - Le représentant de la Caisse d'Allocations Familiales de la Sarthe - Le représentant de CENOVIA - Le représentant d'Action Logement Services - Un représentant des services du Département compétents en matière de logement - Deux représentants des professionnels du bâtiment : CAPEB et FFB - Un représentant des professionnels de l'immobilier (désigné par la FNAIM) - Un représentant des promoteurs (désigné par la FPI) - Un représentant de l'UNPI - Un représentant de la Banque des Territoires – Caisse des Dépôts - COTECH du PLH : une fois par an, qui associe les services de Le Mans Métropole compétents dans ces différents domaines : Urbanisme Foncier, Aménagement Urbain, Politique de la Ville, Direction de l'Environnement.

> Instances thématiques

- Conférence intercommunale du logement : une fois par an
- Comité de Pilotage Habitat Privé : 1 fois par an.

- Point d'étape avec les communes, temps fort d'échanges sur les feuilles de route communales à l'occasion de changements d'équipes municipales, au moment du bilan à mi-parcours du PLH en 2023, pour partager les données-clés actualisées, dresser un point sur l'avancement des projets pressentis, et présenter une version actualisée de la feuille de route communale.

- Formalisation de partenariats avec les bailleurs sociaux (CUS), Action Logement (Plan d'Investissement Volontaire (PIV), dispositif Digneo)

- Communication auprès des partenaires et du public

Cf action 6-2- Articulation avec les autres politiques thématiques

Participation du service Habitat Logement aux instances de suivi de ces dispositifs (PLUi, contrat de ville).

- Articulation PLH / PLU : repérage potentiels fonciers, écriture des OAP de secteurs...

2023 : mise en place de commissions d'avant projet pour examiner les projets en amont d'un dépôt de DP/PC.

- Articulation PLH / Contrat de Ville et NPNRU : convention avec l'ANRU, suivi des relogements...

Elaboration et signature de la convention avec l'ANRU en 2019 : participation du service habitat aux réunions de coordination, COTECH et revues de projets de l'ANRU sur les différents sites ; échange sur la programmation et les projets en lien avec le pôle logement locatif social et accession.

Participation aux instances de relogements des ménages habitants dans les immeubles à démolir.

Prolongation des Contrats de Ville 2015-2020 jusqu'à 2022.

- Politiques d'échelle plus large, calendriers variables selon les documents, par exemple :

Participation à l'élaboration :

- du projet de PCAET du Pays du Mans : 2019
- de la révision du SCOT : 2023
- du schéma directeur de l'énergie et des mobilités : 2022/2023