



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

Service Intermodalité Aménagement Logement
Division Politique de l'Habitat
Affaire suivie par : Secrétariat du CR2H
cr2h.sial.dreal-pdl@developpement-durable.gouv.fr
Réf : 0475H25JCNP

**Fiche de synthèse
du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2026-2031
de la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier**

Fiche rédigée par l'EPCI pour le compte du bureau du CR2H

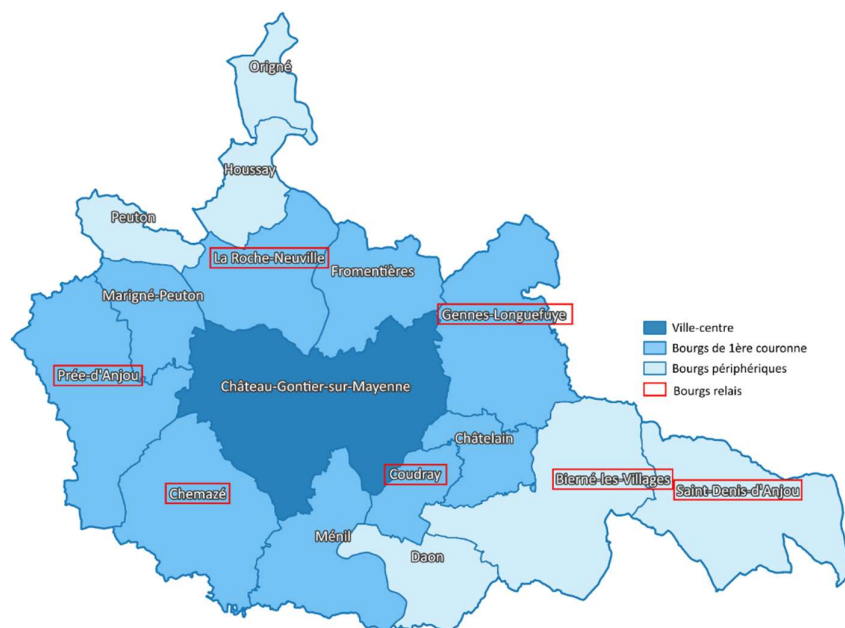
Informations générales sur l'EPCI, le PLH :

Informations sur l'EPCI :	
Nom de l'EPCI :	CC du Pays de Château-Gontier
Adresse complète :	Hôtel de Ville et de pays de Château-Gontier 23 place de la République BP 20402 53200 CHÂTEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE
Tél :	02 43 09 55 55
Président :	Philippe HENRY
Date de création de l'EPCI :	01/01/2000

Informations sur le PLH :	
Délibération d'approbation du PLH (2 ^e arrêt)	3 mars 2026
Période de validité du PLH	2026 - 2031
Motif d'engagement :	PLH obligatoire
Avancement du PLH	1 ^{er} PLH
Élaboration avec l'appui de :	PLH réalisé avec le bureau d'études Cittànova

Présentation du territoire de l'EPCI :

La Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier (CCPCG) est située au Sud du département de la Mayenne, à environ 30 km de Laval, et est entourée, à l'Ouest, par la Communauté de Communes du Pays de Craon, et à l'Est par la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez. Elle se compose des communes de Bierné-les-Villages (53029), Château-Gontier-sur-Mayenne (53062), Châtelain (53063), Chemazé (53066), Coudray (53078), Daon (53089), Fromentières (53101), Gennes-Longuefuye (53104), Houssay (53117), Marigné-Peuton (53145), Ménil (53150), Origné (53172), Peuton (53178), Prée-d'Anjou (53124), La Roche-Neuville (53136), Saint-Denis-d'Anjou (53210).



Avec une population de 29 934 habitants en 2022, elle affiche une densité de 66 habitants par km². La population est marquée par une légère régression depuis 2016 (- 0,2 %/an entre 2016 et 2022), due à la fois à un solde naturel légèrement négatif (- 0,1 %) et à un solde migratoire similaire (- 0,1 %).

En 2022, le territoire comptait 14 953 logements, dont 89,4 % étaient constitués de résidences principales, 3,5 % des résidences secondaires et 7,0 % des logements vacants. 1 450 logements sociaux sont recensés sur le territoire au 30/11/2023, soit 9.6% du parc total. La majorité des ménages (68,2 %) sont propriétaires du logement occupé à titre de résidence principale.

Le PLH et le SCoT valant PCAET (intègre un volet Air Energie Climat) de la CCPCG ont été élaborés simultanément.

Le territoire est couvert par un Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PD2H) 2022 – 2027.

Communes de l'EPCI	Population		Taux de croissance annuel population	Parc total de logements		Evolution du parc de logements
	2016	2022	2016 - 2022	2016	2022	2016 - 2022
Bierné-les-Villages	1254	1 280	0.34	614	620	0.15
Château-Gontier-sur-Mayenne	16 858	16 539	-0.32	8538	8 866	0.63
Châtelain	479	464	-0.53	207	207	0.01
Chemazé	1 364	1 363	-0.01	566	589	0.69
Coudray	867	867	0.00	334	342	0.36
Daon	490	533	1.41	294	311	0.92
Fromentières	829	838	0.18	341	362	0.99
Gennes-Longuefuye	1 328	1 351	0.29	568	601	0.94
Houssay	486	496	0.34	202	209	0.59
Prée d'Anjou	1 435	1 392	-0.51	573	584	0.31
La Roche-Neuville	1 165	1 227	0.87	503	536	1.05
Marigné-Peuton	549	543	-0.18	235	240	0.35
Ménil	963	907	-0.99	455	450	-0.19
Origné	422	394	-1.14	168	175	0.68

<i>Peuton</i>	228	228	0.00	103	110	1.10
<i>Saint-Denis-d'Anjou</i>	1 557	1 512	-0.49	744	752	0.17
TOTAL	30 274	29 934	-0.19	14 446	14 953	0.58

Les enseignements issus du diagnostic de territoire :

Le territoire est marqué par :

- **Démographie** : Le territoire compte environ 30 000 habitants, avec une croissance démographique ralentie depuis 2016, marquée par un vieillissement de la population, surtout sur la ville-centre, et un rajeunissement en première couronne et périphérie.
- **Ménages** : Les ménages sont de plus en plus petits (2,2 personnes en moyenne) et donc nombreux, avec une forte proportion de personnes seules (1 ménage sur 3) et de familles monoparentales en hausse (+16 %).
- **Vieillesse** : phénomène de vieillissement plus marqué sur la ville-centre et un renouvellement de population caractérisé par un rajeunissement des communes de première couronne et des communes périphériques. Le parcours résidentiel est incomplet et inadapté au vieillissement de la population.
- **Situation économique des ménages** : Des ménages aux revenus disparates, et des personnes âgées aux faibles ressources. 75% des ménages de la CCPCG sont éligibles au logement social, pour seulement 1 139 ménages logés, soit 8.7% des ménages de la CCPCG.
- **Précarité énergétique** : En 2021, selon l'Observatoire National de la Précarité Énergétique, 1 796 ménages du territoire communautaire se trouvent en situation de précarité énergétique logement (13.5% des ménages) et 2 336 ménages en situation de précarité énergétique mobilité quotidienne en voiture (17.9% des ménages).
- **Logements** : Le parc de 15 000 logements est majoritairement composé de résidences principales (89 %), avec une forte prédominance de maisons individuelles anciennes (40 % construits avant 1950) et un taux de propriétaires occupants élevé (66 %).
- **Vacance et dégradation** : Le taux de vacance atteint 8,9 % (LOVAC 2024), dont 506 logements vacants depuis plus de 2 ans, principalement sur la ville-centre. De plus, environ 26 % des logements sont classés en état moyen ou dégradé, soit 3 411 résidences principales selon les données Filocom2021.
- **Accessibilité du marché immobilier** : Le marché immobilier reste abordable (1 447 €/m² en moyenne), mais les prix augmentent, rendant l'accession à la propriété difficile pour les ménages modestes, surtout à Château-Gontier-sur-Mayenne (2 000 €/m²). La sortie du parc locatif pour les jeunes ménages nécessite une offre abordable en acquisition.
- **Logement social** : Le parc locatif social (1 450 logements) est en tension, avec 653 demandes en attente, avec des délais moyens de 12.3 mois. La majorité des demandeurs sont des personnes seules.
- **Précarité énergétique** : 17,5 % des logements sont des passoires thermiques (étiquettes F ou G), et 1 796 ménages sont en situation de précarité énergétique, aggravée par des dépenses élevées et des revenus faibles.

L'offre résidentielle de la CCPCG se compose de :

Logements :

- 14 953 logements, dont 13 373 résidences principales, dont 1 450 logements sociaux

Hébergement :

Jeunes :

- 3 Foyers Jeunes Travailleurs pour 108 places au total à Château-Gontier-sur-Mayenne,

Hébergement d'urgence :

- 1 Centre d'Accueil d'Urgence à Château-Gontier (4 places : 2 personnes seules et 1 couple)

Personnes âgées :

- 4 EHPAD pour 407 places,
- 6 résidences senior pour 263 logements du T1 au T3 à Château-Gontier
- 2 maisons partagées pour 13 logements à Daon et Saint-Denis-d'Anjou

- 1 Unité de Soins Longue Durée USLD de 56 places à Château-Gontier

Personnes en situation de handicap :

- 1 Résidence Accueil au centre hospitalier du Haut Anjou à Château-Gontier,
- 1 Institut Médico-Educatif IME à Château-Gontier (10 places) ,
- 2 Foyers d'hébergements pour 56 places à Château-Gontier et Azé

Les principaux enjeux sont :

Démographie

- **Un équilibre démographique fragile**
- **Une répartition démographique** à adapter à l'armature territoriale et ses enjeux dans un objectif de développement territorial équilibré.
- **Un phénomène de desserrement des ménages en hausse.** Des évolutions sociétales qui modifient les réponses à apporter pour répondre aux besoins en logements (quantitativement et qualitativement).
- **Des publics fragiles et spécifiques** dont le besoin en logement adapté représente un enjeu majeur à l'insertion (mineurs non accompagnés, personnes sans domicile, victimes de violence, gens du voyage, public jeunes fragiles, ...)
- **Des ménages aux ressources modestes** pour lesquels le marché libre demeure difficilement accessible. Des besoins de développement de logements abordables en location comme en accession.
- **Un parcours résidentiel incomplet** : des jeunes ménages, des personnes âgées ou des personnes en situation de handicap rencontrent des difficultés d'accès à un logement adapté à leurs besoins.

Habitat

- **Un accès au logement pour tous les profils.** L'offre est aujourd'hui peu diversifiée et orientée vers la propriété occupante en maison individuelle. Le parc ne permet pas de répondre aux besoins du plus grand nombre.
- **Des marchés locatifs en tension.** Un parc social tendu et des ménages qui se reportent sur le parc privé locatif, induisant des situations d'inconfort, de mal logement et des taux d'effort importants. Un besoin de production de logements adaptés aux ressources des ménages.
- **Un parc de logements ancien**, parfois où dégradation et vacance viennent accentuer les phénomènes de déprise enregistrés sur certaines centralités ou quartiers. Un besoin de réinvestissement de ces derniers.
- **Des taux de vacance importants sur certaines communes**, privant les ménages d'un accès à un nombre significatif de logements existants dans un contexte de réduction de l'artificialisation des sols.
- **L'augmentation des prix immobiliers et fonciers** qui impacte les ménages aux revenus modestes dans leur parcours résidentiel.

Les orientations et objectifs du PLH :

Le PLH est structuré en 4 grandes orientations permettant de répondre à l'ensemble des thématiques liées à l'habitat. 3 orientations sont opérationnelles et 1 orientation concerne la gouvernance du PLH.

ORIENTATION 1 : Développer l'offre résidentielle en poursuivant un objectif d'équilibre territorial et répondant au parcours résidentiel

Cette orientation vise à produire et équilibrer le développement résidentiel sur l'ensemble du territoire, en répondant aux besoins variés des habitants et en favorisant un parcours résidentiel fluide.

Aujourd'hui le parc de logements de la CCPCG est partiellement inadapté à la demande des ménages actuellement présents sur le territoire, mais aussi les nouveaux arrivants (ambition démographique fixée à +0.2% / an).

L'objectif est de créer une offre de logements plus diversifiée (typologies de logements, statuts d'occupation, logement social, accession abordable, ...) et bien répartie territorialement.

Pour se faire, il convient de fluidifier le parcours résidentiel en disposant d'une offre de logements adaptée à chacune des étapes de la vie d'un ménage, peu importe ses choix individuels, professionnels ou familiaux.

Ainsi, afin de libérer un parcours résidentiel contraint sont envisagés :

- Une production de logements qui réponde à un développement équilibré du territoire, selon l'armature territoriale du Pays de Château-Gontier.
- Le développement d'une offre locative qui faciliterait l'installation de ménages sur le territoire,
- Puis d'une offre d'accession abordable leur permettant de se maintenir durablement sur le territoire.

ORIENTATION 2 : Développer l'offre résidentielle en densification et requalification des espaces bâtis

L'Orientation 2 est le cœur de l'intervention du PLH. En effet, ses actions permettent de planifier la mise en œuvre de la densification et du renouvellement urbain dans un objectif de réduction des consommations foncières liées notamment à la production de logements sur le territoire.

Ainsi, les actions proposées veilleront à être progressives :

- Via l'élaboration de plans-guides communaux permettant d'imaginer puis de projeter l'aménagement et la transformation des tissus existants pour anticiper les besoins en matière de transformation, densification et renouvellement des enveloppes urbaines et bâtis vacants et/ou dégradés.
- Par la mise en place d'un observatoire du foncier et par l'accompagnement des communes à la mise en œuvre d'outils opérationnels de renouvellement urbain.
- Puis par le financement d'opérations d'acquisitions-améliorations de patrimoine vacant et/ou dégradé déficitaires, sous maîtrise d'ouvrage publique, afin d'endiguer des situations dangereuses et nécessitant l'intervention publique.

2 autres actions permettent la rénovation, notamment énergétique, du parc de logements :

- Par le financement de la rénovation du parc de logements communaux,
- Enfin par l'accompagnement à la rénovation énergétique du parc privé.

Cette orientation vise à travailler sur la densification des espaces déjà bâtis (densification, renouvellement, valorisation du potentiel immobilier existant, ...) pour inciter une production de logements limitant la consommation foncière, en préservant la qualité de vie et le cadre bâti.

Le parc de logements de la CCPCG avec plus de la moitié des logements construits avant 1950, présente potentiellement des besoins de réhabilitation importants, et des qualités d'habiter propres au parc ancien qu'il convient de conserver (forte inertie assurant un confort d'été élevé, des parois épaisses et une conception optimisée permettant d'assurer des consommations énergétiques inférieures en moyennes à celles des constructions entre 1948 et 1975).

Le parc de logements communaux, conséquent à l'échelle de l'intercommunalité, doit évoluer afin de correspondre aux normes énergétiques en vigueur.

Le SCoT prévoyant une part de la production de logements en densification des espaces urbanisés, il convient d'initier la transformation des quartiers résidentiels, à la fois en densifiant ces espaces, mais également en améliorant les conditions d'habiter de ces espaces aujourd'hui assez imperméables et tournés vers l'entre-soi (manque d'interface avec les centres-villes et centres-bourgs, de cheminements mobilités actives, d'espaces publics, d'espaces verts, de lieux de rencontre sociale, etc).

ORIENTATION 3 : Adapter l'offre résidentielle aux besoins des publics spécifiques

Cette orientation vise à répondre aux besoins des publics ayant des besoins spécifiques, notamment les personnes âgées, les personnes en situation de handicap, les jeunes ménages et les ménages fragiles en situation de précarité, pour garantir une offre de logements adaptée et inclusive.

L'anticipation du vieillissement de la population est un axe majeur de la politique de l'habitat de la CCPCG, où l'offre en logements permettant une fin de vie digne et adaptée doit être la plus complète possible, en termes de typologies, de localisation, de types d'offre et de niveaux de prix.

L'adaptation des logements ou le développement d'une offre nouvelle adaptée aux publics spécifiques sont des axes majeurs de l'orientation 3.

L'offre en hébergements d'urgence de la CCPCG est modeste et à renforcer et pérenniser afin de constituer une réponse stable et opérationnelle face à des situations d'urgence.

Enfin, le logement des jeunes est un enjeu primordial d'inversion des dynamiques de vieillissement et d'accompagnement des publics fragiles à leur insertion via des logements adaptés, de bonne qualité et bien situés.

ORIENTATION 4 : Mettre en place une gouvernance de la politique de l'habitat, piloter et animer le PLH

Cette orientation vise à établir une gouvernance efficace pour la mise en œuvre et le suivi du PLH.

Elle doit permettre d'assurer une coordination et une animation continues entre les différents acteurs et partenaires, ainsi que la mise en place des outils d'attribution et de gestion de la demande sociale.

La synthèse du programme d'actions du PLH :

Définition des besoins en logement	
Les besoins à l'échelle de l'EPCI	Le volume de logement nécessaires sur la CCPCG est de 774 logements sur la durée du PLH, soit 129 logements / an. Au moins 10 logements vacants / an doivent être remis sur le marché, soit 7% des objectifs totaux de production de logements. Le reste de la production devra être priorisé en reconquête de l'ancien et au sein des enveloppes urbaines. Les besoins ont été définis tels quels : Besoin lié au point-mort : • Evaluation des besoins liés au phénomène de desserrement des ménages (+355 logements) • Le renouvellement du parc de logements (-88 logements) • La variation du parc de résidences secondaires et logements vacants (+311 logements) Besoin lié à l'évolution démographique : • 196 logements (+0.2%/an) Le territoire de la CCPCG dispose au 31/12/2025 de 351 lots disponibles, viabilisés et non valorisés, permettant de produire des logements. Ces lots peuvent être soustraits au besoin total, permettant d'obtenir un besoin de production « net » de 430 logements Quelle est la production passée de logements sur la CCPCG ? 653 logements autorisés entre 2018 et 2023, soit une moyenne de 109 logements / an, d'après Sitdadel2024 Entre 2019 et 2024, 113 logements locatifs sociaux ont été autorisés sur la CCPCG, dont 76 sur la commune de Château-Gontier-sur-Mayenne (67%). _ Château-Gontier-sur-Mayenne : 76 logements _ Gennes-Longuefuye : 7 logements _ La Roche-Neuville : 11 logements _ Ménil : 4 logements _ Origné : 6 logements _ Prée d'Anjou : 6 logements _ Saint-Denis-d'Anjou : 3 logements

Les besoins territorialisés et par segment

Répartition de l'accueil de logements neufs en fonction du statut au sein de l'Armature territoriale : ville-centre, communes de 1^{ère} couronne, communes périphériques.

Cette répartition tient compte du potentiel de lots « disponibles » dans les permis d'aménager autorisés et aménagés (référence : fin 2024).

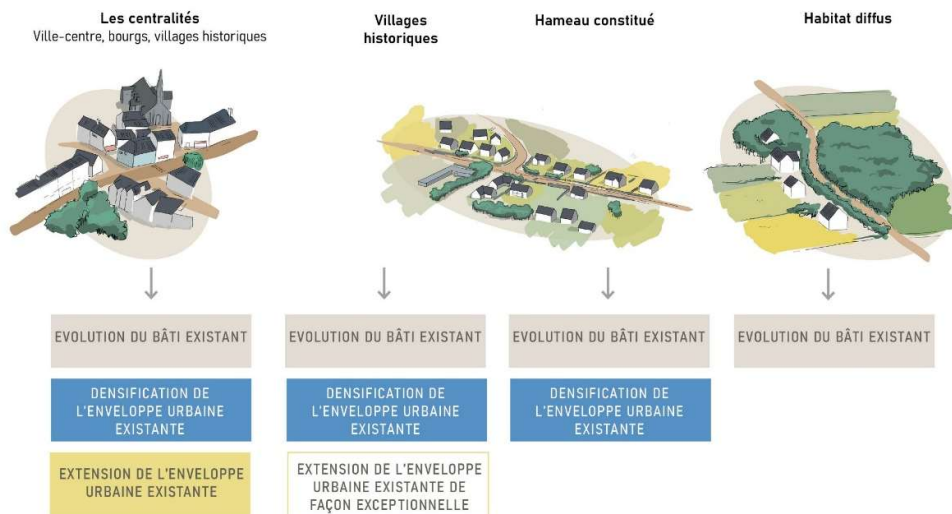
Objectif de remise sur le marché de logements vacants : 10 logements / an à l'échelle du territoire.

Tableau de répartition des objectifs de production :

ARMATURE TERRITORIALE	COMMUNES	Objectif de production	Lots disponibles sur la commune au 31/12/2024	Objectif de production net	Objectif de production annuel	% dans la production totale	dont LLS	dont accession abordable	Dont logements libres	% logements libres
Ville centre	53062 Château-Gontier-sur-Mayenne	403	213	190	32	44%	80	77	246	61%
Communes de 1ère couronne	53063 Châtelain	13	7	6	1	1%	6	0	7	57%
	53066 Chemazé*	36	5	31	5	7%	6	0	30	85%
	53078 Coudray*	23	1	22	4	5%	6	0	17	76%
	53101 Fromentières	23	2	21	4	5%	6	0	17	76%
	53104 Gennes-Longuefuye*	35	12	23	4	5%	6	0	29	84%
	53124 Pré-e-d'Anjou*	37	13	24	4	6%	6	0	31	85%
	53136 La Roche-Neuville*	29	36	0	0	0%	6	0	23	81%
	53145 Marnigné-Peuton	15	12	3	1	1%	6	0	9	63%
	53150 Ménéil	28	27	1	0	0%	6	0	22	80%
Communes périphériques	53029 Bierné-les-Villages*	38	12	26	4	6%	4	0	34	89%
	53089 Daon	15	0	15	3	3%	4	0	11	73%
	53117 Houssay	15	5	10	2	2%	4	0	11	73%
	53172 Origné	12	1	11	2	3%	4	0	8	67%
	53178 Peuton	5	0	5	1	1%	4	0	1	20%
	53210 Saint-Denis-d'Anjou*	47	2	45	8	10%	4	0	43	91%
Total PCG		774	348	433	72		154	77	543	

*communes relais sur lesquelles la production et la diversification du parc de logements doit faire l'objet d'une attention particulière

Les développements urbains ne pourront être envisagés qu'au niveau des centralités (rappel des choix opérés dans le cadre du DOO du SCOT) :



Volet Offre nouvelle	
<i>L'offre locative sociale</i>	
Rééquilibrer l'offre de logements et promouvoir la mixité sociale	Le PLH prévoit de produire 154 logements locatifs sociaux (LLS) ou abordables sur 6 ans : • 25 % de logements très sociaux (PLAI ou conventionnement ANAH très social) uniquement sur la ville-centre ; • 35 % de logements sociaux (PLUS, conventionnement ANAH social, logements à vocation sociale des communes) ; • 20 % de logements sociaux Prêt Locatif Social (PLS) ; • 20 % de logements intermédiaire (PLI). Cette répartition répond à la demande notifiée par le Fonds national des aides à la pierre, dans laquelle le PLAI doit représenter au moins 40% de l'ensemble PLAI / PLUS. La CCPCG développera des partenariats avec les acteurs de l'Habitat, les bailleurs sociaux et les opérateurs pour la mise en œuvre de la production de logements sociaux et l'atteinte des objectifs. La CCPG prévoit la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et les outils de gestion de la demande locative sociale et des attributions, tels que présenté dans l'action 4.2.
Diversifier l'offre de logement	La CCPVG prévoit de diversifier l'offre résidentielle via la production de : • Typologies de logements et produits immobiliers (location libre et social, accession libre et sociale) adaptés aux différents parcours de vie des ménages, compositions familiales et situations financières. • Une offre adaptée aux jeunes ménages et primo-accédants via la production de logements en primo-accession abordable type BRS représentant 10% des objectifs de production de logements totaux. • Une offre de petits logements en centre-ville et à proximité des emplois (T1, T2 et T3) qui représentera au moins 25% de la production globale de logements, soit 194 logements, en privilégiant la ville-centre, la première couronne et les communes « relais » • Une offre locative privée sur tout le territoire, notamment la ville-centre, porte d'entrée des nouveaux ménages sur le territoire.
<i>Accession sociale à la propriété</i>	
Favoriser l'accession sociale	La CCPCG prévoit de développer une offre adaptée aux jeunes ménages et primo-accédants via la production de logements en primo-accession abordable type BRS (Bail Réel Solidaire) représentant 10% des objectifs de production de logements totaux.

Volet Amélioration et requalification du parc existant	
Les actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements de l'agence nationale de l'habitat (ANAH)	3 411 résidences principales sont dans un état d'entretien général moyen ou dégradé soit 26% des logements, dont 310 logements sont dans un état très dégradé (catégories 7 et 8 au classement cadastral des Fichiers Fonciers). De plus 1 776 ménages se trouvent en situation de précarité énergétique en 2021 selon l'Observatoire National de la Précarité Énergétique. Face a cela, la CCPCG prévoit dans son Pacte Territorial SPRH la rénovation de 765 logements répartis comme suit : <u>Logements propriétaires occupants :</u> _ rénovation énergétique : 430 logements _ Lutte contre l'habitat indigne LHI : 5 logements _ Habitat très dégradé : 25 logements _ Autonomie : 250 logements <u>Logements propriétaires bailleurs :</u> _ Rénovation énergétique : 25 logements _ conventionnement : 25 logements <u>Copropriétés : 5 logements</u> <u>Les financements prévus sont :</u> _ ANAH : 19 146 500 € _ CCPCG : 774 952 € La CCPCG prévoit : - D'améliorer le parc de logements communaux, en identifiant les besoins en rénovation du parc puis en soutenant financièrement les rénovations à hauteur de 5 000€ / logements dans la limite de 5 logements par commune. - D'accompagner l'amélioration du parc privé via la rénovation énergétique des logements (cf Pacte Territorial). L'action 2.5. envisage de poursuivre l'amélioration du parc privé via la rénovation énergétique des logements. La CCPCG prévoit : - D'accompagner les propriétaires dans leurs projets d'amélioration et de rénovation énergétique de leur logement, qu'ils soient occupants ou bailleurs. - D'atteindre les objectifs prévus du Pacte Territorial - De soutenir financièrement les projets de rénovation énergétique des logements - De réduire les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques des logements, - De réduire les coûts de chauffage, notamment pour les ménages en situation de précarité énergétique. La CCPCG met en œuvre un Pacte Territorial destiné à la rénovation et l'amélioration du parc de logements privés. Un Espace Conseil France Rénov' se trouve sur le territoire, au siège de la Communauté de Communes (cf GAL Sud Mayenne)

Lutte contre l'habitat indigne	La CCPCG est maître d'ouvrage d'un Pacte Territorial. Objectifs du Pacte territorial : 5 logements LHI et 25 logements Habitat très dégradé
Revitalisation des centres-bourgs	Via son action 2.2, la CCPCG accompagne les projets de renouvellement urbain et de densification douce en visant une intégration en cohérence du tissu existant via l'accompagnement à l'élaboration de plans-guides communaux permettant de définir des stratégies de développement et de transformation des tissus urbains existants, à organiser et structurer et guider leur transformation, densification et renouvellement en tenant compte des enjeux sociaux, économiques, environnementaux et paysagers. La CCPCG prévoit de : - Produire du logement économe en foncier. La forme de logements intermédiaire semble la plus adaptée à la plupart des communes, à adapter cependant au contexte des tissus urbains existants. Le logement collectif est à développer sur les communes les plus attractives afin de développer une offre de petits logements, notamment locatifs, en priorité sur la ville-centre et les communes « relais ». - Les plans-guides permettront de mettre en place des réflexions de transformation des espaces aujourd'hui peu denses, par une réflexion multithématique reprenant les sujets du renouvellement urbain, via les mobilités, les espaces publics, et la densification qualitative. Ces réflexions se retrouveront dans les plans-guides communaux. L'orientation 2 vise à travailler sur la densification des espaces déjà bâtis (densification, renouvellement, valorisation du potentiel immobilier existant) pour inciter une production de logements limitant la consommation foncière, en préservant la qualité de vie et le cadre bâti. Les actions proposées veilleront à être progressives : - Via l'élaboration de plans-guides communaux permettant d'imaginer et de projeter l'aménagement urbain des tissus existants pour anticiper les besoins en matière de transformation, densification et renouvellement des enveloppes urbaines et bâtis vacants et/ou dégradés. - Par l'accompagnement des communes à la mise en œuvre d'outils opérationnels du renouvellement urbain - Par le financement d'opérations sous maîtrise d'ouvrage publique d'acquisition – amélioration ou acquisition – reconstruction de patrimoine vacant et / ou dégradé. - Par l'accompagnement à la rénovation énergétique du parc privé
Mobilisation du parc existant	La CCPCG prévoit d'agir sur le parc existant en renouvellement urbain dans son action 2.3. Elle prévoit de : - Résorber les situations de vacance et de dégradation de logements en centralité, via la consultation des propriétaires concernés et la mobilisation d'outils dédiés. - S'appuyer sur le renouvellement urbain pour produire du logement au sein des centralités, en recyclage d'espaces vacants, dégradés ou désuets. - Proposer des financements pour minimiser les déficits d'opération et ainsi faciliter la production de logements en renouvellement urbain. - Se fixer des objectifs de remise sur le marché de logements vacants (10 logements / an).

	La CCPCG finance les déficits fonciers de projets d'acquisition – amélioration en maîtrise d'ouvrage communale à hauteur de 10 000 € par logement produit en « réhabilitation » et 20 000 € par logement produit en « démolition – reconstruction ».
Renouvellement urbain : politique de la ville, agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)	Non concerné

Volet Publics spécifiques	
Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	Le CCPCG prévoit dans son action 3.1. d'adapter l'offre résidentielle aux personnes âgées et en situation de handicap, notamment pour les ménages modestes. En effet, la CCPCG connaît un vieillissement de sa population, marquée notamment sur la ville-centre et Saint-Denis-d'Anjou avec des taux de personnes âgées de 75 ans supérieurs à celui de la Mayenne (11 %). L'analyse des établissements accueillant les personnes âgées fait état d'une offre largement tournée vers les produits « haut-de-gamme », quand peu d'offre de niveau social existe pour les ménages âgés aux faibles revenus. De plus, il convient d'accompagner et de soutenir la diversification de l'offre dédiée aux personnes âgées, afin de développer une offre de logements la plus adaptée possible et la plus attrayante. Les petites opérations plus intimes sont aujourd'hui préférées de type habitat partagé ou inclusif (opérations où le résident dispose d'un espace de vie privé mais bénéficie d'espaces de vie commun et parfois de services). La CCPCG prévoit de : - Développer une offre adaptée aux ménages âgés aux faibles ressources, - Accompagner et renforcer l'adaptation des logements privés et publics au vieillissement et à la perte de mobilité, - Maintenir ou développer, selon les besoins identifiés, le niveau de l'offre de structures d'hébergement dédiées au vieillissement, - Développer des partenariats avec les organismes et structures œuvrant en faveur des personnes en situations de handicap afin de préciser et quantifier les besoins, puis de développer une l'offre résidentielle pour publics spécifiques 4 EHPAD sont recensés sur le territoire de la CCPCG : - EHPAD Saint-Joseph géré par l'Etablissement public de santé de Château-Gontier-sur-Mayenne avec 131 lits - EHPAD Les Marronniers géré par l'Etablissement public de santé de Château-Gontier-sur-Mayenne avec 102 lits - EHPAD Résidence Bon Accueil géré par le CCAS de Chemazé (38 chambres) - EHPAD public autonome Docteur Geherre Lamotte à Saint-Denis-d'Anjou (79 places). Les résidences services : - Résidence Services Le Patio à Château-Gontier-sur-Mayenne (86 appartements – 76 T2 et 10 T3) - Résidence Services Hisia – Saint-Fort à Château-Gontier-sur-Mayenne (105 appartements, TA, T2 et T3) Pour un total de : - 312 places en EHPAD - 191 appartements en résidences services

Répondre aux besoins des jeunes	La CCPCG prévoit dans son action 3.2. de développer une offre de logements et d'hébergements à destination des jeunes (apprentis, étudiants, en activité, en emploi précaire ou demandeurs d'emplois). L'offre d'hébergement proposée et le parc privé existant ne permet pas toujours de répondre aux besoins d'un public aux ressources souvent modestes. Ainsi, il convient de produire une offre de logements et d'hébergements de petites tailles aux loyers abordables pour faciliter l'insertion et l'emploi des jeunes sur le territoire. La CCPCG prévoit de : - Maintenir ou développer, selon les besoins identifiés, une offre de logements et d'hébergements pour jeunes. - Développer des solutions de colocation ou de vie partagée entre employeurs et propriétaires. - Accompagner la mise en place de solutions inter-entreprises. - Développer des petites typologies aux loyers abordables en centralités à proximité des solutions de transports collectifs, sur les communes où la demande sociale est la plus importante. - Accompagner la mise en place de nouvelles solutions pour répondre aux besoins des jeunes : colocation, Hébergement Temporaire chez l'Habitant (HTH), etc Par le développement de partenariats entre opérateurs, collectivités, partenaires de l'habitat, entreprises, associations et organisme œuvrant pour les jeunes sur le département de la Mayenne. Se répartissent sur le territoire de la CCPCG : - 3 résidences Foyers Jeunes Travailleurs à Château-Gontier-sur-Mayenne (Iliade Habitat Jeunes), pour un total de 86 places.
---	---

Répondre aux besoins des gens du voyage	Le CCPCG prévoit de poursuivre l'accompagnement des gens du voyage et leur sédentarisation sur le territoire dans son action 3.3. Le territoire dispose d'aire d'accueil de 24 places et une aire de grand passage de 50 places. L'aire d'accueil est occupée à 94% en 2023. La question de la sédentarisation des gens du voyage et leur accompagnement se pose de plus en plus, et nécessite la production de logements adaptés à leurs besoins. Ainsi la CCPCG prévoit de : - Maintenir et renforcer selon les besoins identifiés les solutions d'accueil temporaire des gens du voyage sur le territoire. - Procéder à un recensement des besoins liés à la sédentarisation des ménages des gens du voyage sur le territoire. - Accompagner les ménages souhaitant s'installer durablement sur le territoire via une offre adaptée spécifique à leurs besoins. - Suivre et activer les actions mises en place par le SDAGV (Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage). - Accompagner les projets de construction en densification. - L'accompagnement des gens du voyage prendra la forme d'un accompagnement de conseil et d'orientation des ménages.
Répondre aux besoins des populations défavorisées et des publics les plus fragiles	Le territoire ne dispose pas d'un CHRS. L'analyse de la demande locative sociale nous indique que 72% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS. Le PLH prévoit la production de 39 logements locatifs sociaux PLAi. Un Centre d'Accueil d'Urgence (actuellement en rénovation) de 3 places se trouve à Château-Gontier-sur-Mayenne. Les communes disposent également d'hébergement d'urgence au sein de leur parc communal.

Volet Foncier	
Choix d'aménagement (densité, localisation de la nouvelle offre, formes urbaines)	Le SCoT indique un objectif de réduction des consommations foncières de -54.5% sur 2021 – 2030 par rapport à la décennie précédente. Puis un objectif de -65% sur la période 2031 – 2040, et -85% jusqu'en 2045. Le SCoT demande aux documents d'urbanisme de programmer au minimum 50% des logements au sein des enveloppes urbaines Le PLH ne fixe pas d'objectifs de densité. En revanche, le DOO du SCOT arrêté a fixé un nouvel objectif pour les densités minimales à respecter : Ville-centre : 20 logements par hectare contre 18 dans le SCOT en vigueur, Commune de Première couronne : 18 logements par hectare contre 15 dans le SCOT en vigueur, Commune Périphériques : 15 logements par hectare contre 12 dans le SCOT en vigueur. Le PLH indique un objectif de remise sur le marché de logements vacants, à hauteur de 10 logements vacants / an, soit un total de 60 logements vacants.
Les outils de la politique foncière	La CCPCG met en œuvre via son action 2.2. une veille et une stratégie foncière et des démarches de renouvellement urbain. Via la mise en place d'un observatoire du foncier, l'animation de temps et partenariats pour une acculturation aux outils du renouvellement urbain, une animation auprès des propriétaires de logements vacants, et auprès des communes pour les démarches et les outils du renouvellement urbain. - Recensement et qualification des gisements fonciers - Définition des projets et priorisation des interventions en fonction de la dureté foncière - Engager les acquisitions nécessaires à la réalisation des projets - Connaissance et mise en œuvre des outils du renouvellement urbain pouvant être enclenchés fonction des situations rencontrées - Consultation et accompagnement des propriétaires de logements vacants. La CCPCG consultera les partenaires suivants : EPF Mayenne-Sarthe, le CAUE, et des bureaux d'étude en urbanisme, spécialistes du renouvellement urbain. L'action 2.2 est une action d'ingénierie. L'action 2.3. est une action de financement des projets de renouvellement urbain. Le PLH prévoit la mise en place d'une veille foncière et d'une stratégie foncière : - Mise en place d'un observatoire du foncier - Développer une stratégie foncière - Recensement des gisements fonciers - Définir des projets et prioriser les interventions foncières - Engager les acquisitions foncières. Cette stratégie foncière est à engager en partenariat de l'EPF Mayenne – Sarthe, du CAUE, et des bureaux d'études en urbanisme, spécialistes du renouvellement urbain.
Des formes urbaines innovantes	Le PLH prévoit la production de formes urbaines innovantes, adaptées aux besoins des jeunes, des primo-accédants et des jeunes couples. En effet, les logements pour jeunes doivent pouvoir proposer des prix de sortie abordables tout en conservant une grande qualité d'habitabilité. Ainsi, les formes urbaines de logements individuels groupés sont envisagées, ainsi que de petits collectifs, permettant de conjuguer les enjeux de consommation foncière et de prix du marché immobilier.

Volet Gouvernance	
La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme	Une mise en compatibilité des documents communaux (cartes communales et PLU) doit être engagée par l'ensemble des communes membres par rapport aux nouveaux objectifs qui ont été fixés dans le cadre du SCOT-AEC et du PLH. Certaines évolutions sont déjà en cours : Bierné-les villages : élaboration d'un PLU à l'échelle de la commune nouvelle, révision du PLU de Mesnil.
Assurer un suivi et une évaluation du PLH (Observatoires de l'habitat et du foncier...)	La CCPCG prévoit de mettre en place une gouvernance de la politique de l'habitat, de piloter et d'animer le PLH. En effet elle prévoit la mise en place d'outils de suivi, de pilotage et d'animation du PLH dans son action 4.2. Elle prévoit dans son action 4.2. de mettre en place une conférence intercommunale du logement (CIL) et les outils de gestion de la demande locative sociale et des attributions. La CCPCG prévoit de : - Mettre en œuvre les actions du PLH sur la CCPCG, - Initier une démarche collaborative avec les partenaires et acteurs de l'habitat, - Mise en place d'un observatoire, obligatoire dans le cadre du PLH (évolutions démographiques et du parc de logements), afin d'assurer un suivi régulier de la mise en œuvre des actions, - Conduire, suivre en continu et évaluer la politique de l'habitat mise en œuvre à travers le PLH, - Ajuster les objectifs dans le temps en fonction des réalisations et des nouveaux enjeux qui peuvent émerger, - Animer, communiquer, rendre opérationnelles les actions du PLH. L'action 4.1 prévoit de : - Mettre en place un observatoire afin d'assurer le suivi régulier de la mise en œuvre des actions. - Conduire, suivre en continu et évaluer la politique de l'habitat mise en œuvre à travers le PLH - Ajuster les objectifs dans le temps en fonction des réalisations et des nouveaux enjeux qui peuvent émerger. - Animer, communiquer et rendre opérationnelle les actions du PLH. Chacune des actions du PLH fait l'objet d'indicateurs d'évaluation précis permettant de suivre l'évolution des actions prévues. L'action 4.2 prévoit de : - Définir la politique d'attribution des logements au sein du parc locatif social. - Définir des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs du territoire. - Définir les objectifs de relogement pour les ménages prioritaires (bénéficiant du DALO – Droit au Logement Opposable), - Définir la gouvernance de la Conférence Intercommunale du Logement ou CIL : Présidence, représentants des collectivités territoriales, des professionnels du champ des attributions, des usagers ou associations de défenses des personnes. L'action 4.3 prévoit de mettre en place les moyens humains et financiers permettant d'atteindre les objectifs visés, notamment : - La mise en place d'une instance de gouvernance permettant de faire vivre le PLH, de le suivre et de l'animer,

	- La mise en place d'un service habitat spécifique qui trouvera appui auprès des services urbanisme en charge de l'instruction du droit des sols et de la planification, le service SIG pour déployer une base de données dédiée et un suivi cartographique, sur le service action sociale et insertion logement, et l'administration générale sur le volet juridique, - La mise en place d'une commission habitat avec les communes pour les accompagner techniquement sur les différents sujets portés par le PLH, - Le pilotage du programme d'action par la communauté de communes, - Le respect des engagements et la tenue des objectifs. Le coût du PLH est estimé à 1 580 000 € Le coût du PLH rapporté à la population s'élève à 52.8€ / habitant.
Animation, partenariat et pilotage	Cf actions 4.1, 4.2, et 4.3