

Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement de la Mayenne

2022-2027

Synthèse



**PRÉFET
DE LA MAYENNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*





**PRÉFET
DE LA MAYENNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



LA MAYENNE
Le Département

ÉDITORIAL

Le Conseil départemental de la Mayenne et l'État, conformément aux dispositions de la loi du 13 juillet 2006 portant « Engagement national pour le logement », ont approuvé en 2015, le premier Plan départemental de l'habitat (PDH) qui traite des besoins en habitat de l'ensemble de la population. Parallèlement a été élaboré le Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD) traitant des besoins spécifiques des personnes défavorisées.

Aujourd'hui, le Département et l'État ont décidé de réunir ces deux plans en un seul document le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PD2H) afin de renforcer leur cohérence et leur complémentarité.

Fort de l'évaluation approfondie des précédents plans, ce document est l'aboutissement d'une large concertation avec les élus locaux, les acteurs de l'habitat et de l'hébergement, les associations, les opérateurs privés, ou encore les bailleurs publics.

Ce travail partenarial a permis d'articuler ce PD2H autour de trois orientations stratégiques pour répondre au contexte de la Mayenne :

- Renforcer l'attractivité du Département à travers un mode de développement raisonné ;
- Ne laisser personne de côté ;
- Mobiliser des territoires et les partenaires.

Sur la base d'une déclinaison opérationnelle de cette feuille de route, au travers notamment de fiches actions évolutives qui visent à disposer d'une politique plus lisible et facilement appropriable, le PD2H va permettre de replacer l'usager et ses besoins au cœur d'une intervention publique solidaire et unifiée et de s'appuyer sur les atouts du territoire pour renforcer son développement.

Ainsi, la rénovation énergétique du parc existant, la remise sur le marché de logements vacants, la prise en compte des ménages les plus fragiles et la réalisation de nouveaux logements économes en ressources naturelles, notamment foncières, vont constituer les principaux axes des politiques qui seront mise en place.

Nous remercions toutes celles et tous ceux qui ont contribué à l'élaboration de ce premier PD2H en Mayenne et nous souhaitons que tous les acteurs de l'habitat et de l'hébergement contribuent activement à la mise en œuvre de ces orientations au service des habitants et de l'attractivité du territoire.

Xavier LEFORT
Préfet de la Mayenne

Olivier RICHEFOU
Président du Département de la
Mayenne

	QU'EST CE QU'UN PD2H ?	p.3
	LA DEMARCHE D'ELABORATION	p.3
	LA CONCERTATION	p.4
	L'EVOLUTION DES CHIFFRES CLES	p.5
	L'EVALUATION DES PDH ET PLALHPD PRECEDENTS	p.6
	LE DIAGNOSTIC	p.7
	LES ORIENTATIONS	p.11
	LE PROGRAMME D' ACTIONS	p.14
	LE DISPOSITIF DE PILOTAGE ET D' ANIMATION DU PD2H	p.16
	LA MAISON DE L' HABITAT	p.16
	DES FICHES ACTIONS AU SERVICE DE L' OPERATIONNALITE	p.17
	GLOSSAIRE	p.18

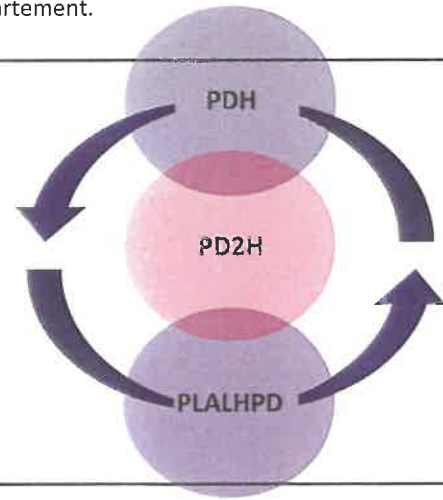
Un document unique né de la fusion du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PLALHPD).

Des intérêts évidents :

- Un diagnostic et des enjeux communs;
- Un besoin de plus grande coordination pour fluidifier et renforcer les liens entre social, accompagnement, hébergement, logement, habitat et aménagement du territoire;
- Des élus, des acteurs, des partenaires et des territoires mobilisés de manière plus efficace;
- Une plus grande articulation et une optimisation des dispositifs pour rendre l'action publique plus efficiente.

La Mayenne, un département précurseur qui affirme ainsi sa volonté de définir une stratégie cohérente en matière d'habitat, de logement et d'hébergement, mais également d'aller plus loin en positionnant le Département comme ensemble d'un réseau d'acteurs et de collectivités en faveur d'une stratégie partagée et territorialisée.

Introduit par l'article 68 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, le PDH est destiné à assurer la cohérence entre les politiques menées dans les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat (PLH) et celles menées dans le reste du département.



Le PLALHPD créé par la loi du 31 mai 1990 (art. 2) comprend les mesures destinées à permettre aux personnes et aux familles éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques, ainsi que de pouvoir bénéficier, le temps nécessaire, si elles le souhaitent, d'un accompagnement correspondant à leurs besoins.

LA DEMARCHE D'ELABORATION



Juillet 2020 – Février 2021

Mars – Octobre 2021

Novembre à Janvier 2022

Diagnostic et évaluation

Déclinaison opérationnelle

Finalisation et approbation



Analyses statistiques et documentaires

- Dynamiques sociodémographiques
- Parc existant privé et public
- Parc locatif social
- Constructions neuves
- Marchés immobiliers
- Publics spécifiques
- ...



- 42 entretiens individuels
- 5 ateliers habitants
- 5 ateliers thématiques
- 1 séminaire partenarial
- 1 groupe miroir



- 12 ateliers opérationnels
- Réunions de travail en équipe projet
- Questionnaire auprès des EPCI



- 1 groupe miroir



- un diagnostic
- un document d'orientations
- un programme d'actions
- un dispositif d'observation

Des temps de concertation auxquels s'ajoutent des comités techniques et de pilotage réguliers ainsi que des réunions en équipe projet partenariales



La politique de l'habitat et du logement est par nature partenariale et territoriale, les compétences, moyens et capacités d'actions sont partagés et nécessitent d'être coordonnés au service d'une stratégie commune. Afin de s'assurer de **l'implication et de l'adhésion du plus grand nombre**, replacer les usagers au cœur de la démarche apparait comme une condition de réussite indispensable à la mise en cohérence de la politique définie avec les besoins du territoire. Et lorsque nous parlons d'usagers, il s'agit à la fois des **habitants** dont les besoins doivent être finement qualifiés pour calibrer les réponses appropriées à apporter, mais également des **partenaires** quel que soit leur territoire d'intervention afin de susciter leur mobilisation, et ainsi l'appropriation et la diffusion de la politique. Pour cela, de **nombreux temps d'échanges** ont été organisés tout au long de l'élaboration du PD2H.

Les temps d'échanges	Les modalités	Les objectifs
Un comité technique et un comité de pilotage élargis	Réunis à trois reprises au cours de l'élaboration du PD2H : validation du diagnostic, définition du plan d'actions, validation des travaux finaux.	Partager, diffuser et enrichir largement les travaux
Une équipe projet partenariale	Une équipe réunissant 4 directions : DDT / DDETSPP / Direction de l'insertion et du logement (CD53) / Direction de l'action foncière, de l'habitat et de l'observation territoriale (CD53)	Suivre l'élaboration du PD2H Ajuster les travaux en cours Coordonner les instances
42 entretiens bilatéraux	Auprès de nombreux acteurs du territoire : Institutionnels (État, Région, Département, EPCI, communes), opérateurs (bailleurs, promoteurs, EPFL), associatifs (ADIL, CAUE, SOLIHA, Synergies, ADL, etc.)	Obtenir une vision exhaustive du territoire et prendre en compte la perception de chacun faciliter les échanges et permettre aux acteurs de s'exprimer
5 ateliers thématiques	Revitalisation des centres bourgs Lien emploi / logement et attractivité résidentielle Accompagnement des publics spécifiques et coordination des acteurs Place du parc social sur le territoire Animation / gouvernance	Impliquer les élus et les partenaires dans la démarche Approfondir le diagnostic et identifier les enjeux à creuser en phase opérationnelle
5 ateliers « habitants » et une exposition participative auprès des partenaires	6 profils d'habitants retenus : les alternants, les ménages nouvellement installés sur le territoire, les seniors, les personnes en situation de précarité économique, les sortants d'hébergement et les personnes en situation de handicap	Identifier « à la source » les attentes et besoins des destinataires finaux de la politique de l'habitat et de l'hébergement
12 ateliers opérationnels	12 rencontres avec des acteurs opérationnels et techniques du territoire sur la base des orientations définies afin de creuser les pistes d'actions	Approfondir l'opérationnalité du programme d'actions et présenter ce qui pourrait être fait, les forces et les limites des dispositifs dans un objectif d'appropriation
Le groupe miroir	Un groupe constitué d'un panel représentatif d'acteurs du territoire, non associés aux autres instances de concertation	Tester, confronter et ajuster les travaux à chaque étape de l'élaboration du PD2H



L'évolution des chiffres clés du PDH

		Les chiffres clés relevés lors de l'élaboration du PD2H 2022-2027	Les chiffres clés relevés lors de l'élaboration du PDH 2015-2020
Périmètre administratif	Nombre de communes	↘ 242	261
	Nombre d'EPCI	↘ 10 (01/01/20)	11 (01/01/15)
	Nombre de cantons	→ 17	17
Démographie (Source: Insee)	Nombre d'habitants	→ 307 084 (2018)	307 031 (2011)
	Taux de croissance annuel moyen de la population	↘ +0,00 % (2012-2017)	+0,53 % (2006-2011)
	Taille des ménages	↘ 2,29 (2017)	2,30 (2010)
	Densité de la population	→ 59 hab/km ²	59 hab/km ²
Parc de logements (Source: Insee)	Nombre de logements	↗ 156 662 (2017)	149 358 (2010)
	Nombre et part de résidences principales parmi les logements	134 163 soit 85,6 % ↘ (2017)	130 010 soit 87 % (2010)
	Nombre et part de résidences secondaires	8 415 soit 5,3 % → (2017)	7 808 soit 5,2 % (2010)
	Nombre et part de logements vacants	14 183 soit 9,1 % ↗ (2017)	11 540 soit 7,7 % (2010)
	Part des maisons	↗ 81 % (2017)	80 % (2010)
	Part des propriétaires	↗ 67 % (2017)	65 % (2010)
	Part des locataires du parc privé	↘ 22 % (2017)	23 % (2010)
	Part des locataires du parc social	→ 11 % (2017)	11 % (2010)
Construction neuve (Source : Sitadel)	Nombre de logements construits en moyenne par an	↘ 1 222 (2010-2019)	1 747 (2002-2011)

L'évolution des chiffres clés du PLALHPD

		Les chiffres clés relevés lors de l'élaboration du PD2H 2022-2027	Les chiffres clés relevés lors de l'élaboration du PLALHPD 2015-2020
Demande locative sociale (Source : SNE)	Nombre de demandes actives	↗ 4 744 (2019)	3 794 (2012)
	Nombre d'attributions	↘ 2 077 (2019)	2 324 (2012)
Publics prioritaires (CREHA Ouest)	Nombre de demandes labellisées prioritaires (sur les demandes en cours au 1 ^{er} janvier 2020)	↗ 1 954 (2019) très prioritaires	1 026 (2012)
	Part de la demande prioritaire parmi l'ensemble de la demande en cours au 1 ^{er} janvier 2020	↗ 41 % (2019) Très prioritaires : 2 % Prioritaires : 39 %	27 % (2013)
	Nombre de demandes en cours prioritaires contingent manuel (DALO, VF, réfugiés, sortants d'hébergement, handicap, habitat insalubre) inscrit par DDETSPP	↗ 86	541 (2013)
	Nombre de demandes en cours prioritaires contingent automatique (PLALHPD, hébergement, handicap) (sur déclaratif du candidat)	↗ 1868	
Prévention des expulsions	Nombre de demandes d'aides FSL	↗ 2 647 (2019)	1 208 (2013)
	Nombre d'aides accordées FSL	↗ 2 206 (2019)	946 (2013)
	Montant total des aides accordées FSL	↗ 1 044 937 € (2019)	443 616 € (2013)
Commission Départementale du Logement Accompagné pour l'Insertion (CDLAI)	Nombre de logements du parc privé conventionnés très sociaux remis à la CDLAI	↗ 50 (2019)	48 (période 2007-2013)

PDH 2015-2020

9 actions sur 11 ont été réalisées avec des résultats globalement satisfaisants

- Les **publications de l'ADIL et son observatoire de l'habitat** ont permis de diffuser les bonnes pratiques et de promouvoir les formes urbaines innovantes.
- Les **acteurs locaux sont très mobilisés** autour de la problématique de la rénovation énergétique et les objectifs (DAP, PIG, OPAH) sont facilement atteints. Néanmoins, les **besoins restent importants** et la **démarche doit être poursuivie**.
- La Mayenne atteint le **plus fort taux de labellisation RGE** des entreprises locales du bâtiment. Néanmoins, ces dernières rencontrent des difficultés de recrutement et n'arrivent pas toujours à suivre le rythme. L'accompagnement du tissu économique local doit se poursuivre.
- Les instances en place (DAP, CDLAI, CIL...) et le faible nombre d'organismes implantés sur le territoire **facilitent la coordination des bailleurs sociaux** dans les réponses apportées aux besoins du territoire.
- Le parc social atteint dans son ensemble **une bonne qualité énergétique** et les objectifs de rénovation urbaine ont été atteints (réhabilitations, démolitions).
- De **nombreuses actions** sont menées pour **offrir une offre adaptée aux personnes âgées** et les accompagner dans leurs parcours (Plan May'Ainés).

2 actions ont été partiellement mises en œuvre

- Les **polarités du département ont été renforcées** grâce aux documents stratégiques (PLUi, PLH, SCOT) et le déploiement de l'EPFL mais tout le territoire n'est pas encore couvert en PLH et l'EPFL manque de moyens pour agir.
- La demande de logement dans le département est peu tendue, dans le parc public comme privé, néanmoins **certains besoins sont insuffisamment couverts** : petits logements, offre en accession récente / de qualité, etc.

1 action n'a pas été mise en œuvre

- La **connaissance des logements communaux reste insuffisante** alors même que ce patrimoine n'est pas toujours en bon état et échappe aux règles de gestion et d'attribution du parc social classique.

PLAHLPD 2015-2020

12 actions sur 19 ont atteint leurs objectifs

- L'ensemble des actions de **l'axe prévention des expulsions** a été mis en place et **atteint ses objectifs** : le partenariat fonctionne bien, les dispositifs sont bien mobilisés.
- Une offre d'hébergement pour les personnes malades renforcée notamment via la **création d'appartements thérapeutiques**.
- Des **acteurs coordonnés** autour de la MOUS pour répondre aux besoins en logement des jeunes.
- Les critères pour **prioriser les attributions en faveur des demandeurs prioritaires** (contingent préfectoral) ont été resserrés.
- Un **SIAO consolidé** mais qui nécessiterait d'être mieux exploité.
- De nombreux outils mis en place afin **d'améliorer la prévention des situations de précarité énergétique**.

5 actions ont été partiellement réalisées

- Des **efforts de réhabilitation** ont été réalisés dans le parc social mais **restent à conduire dans le parc communal**.
- L'offre de **PLAI se développe** mais les bailleurs privilégient le PLAI ressource au PLAI classique.
- Les communes sont réticentes à l'idée de confier la gestion de leur parc social aux bailleurs.
- L'**offre d'hébergement ou d'habitat adapté reste insuffisante pour certains publics** (personnes avec animaux notamment).
- L'offre d'aires d'accueil pour les gens du voyage atteint ses objectifs mais les **projets d'habitat adapté aboutissent peu malgré les besoins de sédentarisation**.

2 actions n'ont pas été mises en œuvre

- Faire évoluer les modes de fonctionnement de la CDLAI.
- Renforcer la logique du "logement choisi" pour les demandeurs prioritaires.

Quels enseignements pour le PD2H 2022-2027 ?

Des objectifs globalement atteints

- Un 1er PDH pour le Département qui a posé les **bases d'une politique de l'habitat départementale**.
- Un outil de partage et d'animation apprécié et reconnu par tous : **l'observatoire de l'habitat**.
- Un PDALHPD très complet qui s'appuie sur un **écosystème d'acteurs riche et investis**.
- La **grande majorité des actions a été mise en œuvre et a atteint ses objectifs**.
- Quelques actions n'ont cependant pas été réalisées ou n'ont pas atteint leurs objectifs et devront être re-questionnées : la **reconquête du parc communal**, la **refonte de la CDLAI**, le développement du logement choisi pour les publics prioritaires.

Une fusion du PDH et du PDALHPD qui doit permettre :

- De **renforcer la transversalité** et de replacer le parcours de l'usager au cœur d'une politique publique unifiée et moins fragmentée, quel que soit le dispositif dont relève le ménage (hébergement, logement, accompagnement);
- De **simplifier les instances, de coordonner les démarches**, de ne pas sur-mobiliser les acteurs;
- De **renforcer les partenariats et de donner envie** aux techniciens, partenaires et élus de s'investir dans cette politique;
- De disposer d'une politique publique **plus lisible** et facilement appropriable;
- De renforcer l'interprétation des problématiques habitat/logement/hébergement à l'aune d'un **prisme territorial large (mobilité, emploi...)** ;
- D'**aller plus loin en termes d'opérationnalité**.

Un dynamisme démographique au ralenti malgré l'attractivité économique du territoire

De manière générale, le département de la Mayenne peine à accueillir de nouveaux habitants et à maintenir ceux qui vivent sur le territoire. Cette déprise démographique est plus marquée au nord du département, qui se caractérise par une population plus vieillissante.

La Mayenne perd ainsi chaque année des jeunes, qui quittent le département pour étudier ou travailler, mais également des cadres et professions intermédiaires qui privilégient les agglomérations voisines de Rennes, Le Mans et Angers.

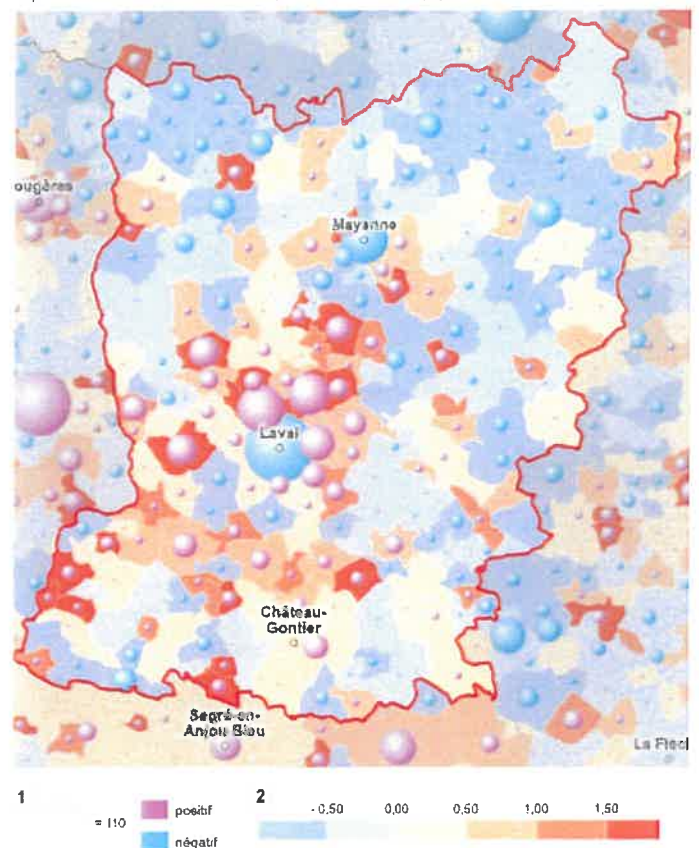
Cette situation entraîne notamment des difficultés de recrutements pour les entreprises implantées sur le département.

Ce dynamisme est néanmoins contrasté :

- Selon les intercommunalités : la croissance démographique bénéficie davantage aux communes situées à proximité des polarités de Laval, Mayenne et Château-Gontier-sur-Mayenne.
- Et selon les typologies de communes : les mouvements migratoires profitent aux communes périurbaines convoitées notamment par les familles à la recherche d'une maison individuelle.

Bien que le nombre de couples avec enfants reste important, le département n'échappe pas aux évolutions sociétales observées à l'échelle nationale : contraction de la taille des ménages, augmentation des familles monoparentales, différences de revenus entre les territoires, vieillissement de la population.

1 | Variation annuelle de la population, 2012-2017 (habitants) - Source : Insee, RP 1968-2017
2 | Taux d'évolution annuel de la population, 2012-2017 (%) - Source : Insee, RP 1968-2017



Un maillage du territoire sur lequel s'appuyer mais une concurrence des métropoles voisines qui limite l'attractivité résidentielle de la Mayenne

- Un très bon maillage du territoire organisé autour de 8 polarités
- 1 pôle qui accueille près de 50 000 habitants représenté par la commune de Laval
- 7 pôles irriguant des aires de moins de 50 000 habitants
- De nombreuses communes rurales hors influence d'un pôle urbain
- Une qualité paysagère
- Un découpage en EPCI historique et stable

Une économie attractive mais freinée par des difficultés de recrutement

- Une difficulté à attirer les cadres et professions intermédiaires
- Des arrivées portées par la profession et catégorie socioprofessionnelle des « ouvriers » tandis que les jeunes et les cadres quittent le territoire
- Une situation qui génère d'importants flux pendulaires largement dominés par le « tout voiture »
- 12 500 projets de recrutements dont 57% considérés comme difficiles

Une croissance démographique à l'arrêt et une diminution de la taille des ménages

- 0% de croissance annuelle moyenne entre 2012 et 2017
- Un solde migratoire négatif (-0,2%)
- 2,29 personnes en moyenne par ménage
- +1,7% d'augmentation des personnes vivant seules
- +3% d'augmentation de familles monoparentales

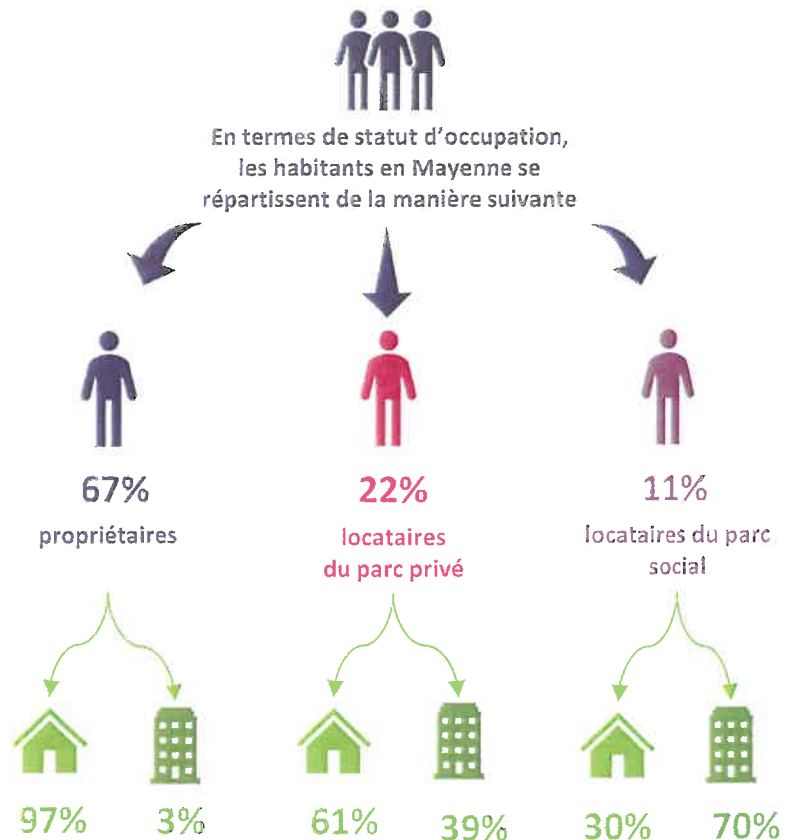
Une opposition marquée entre des propriétaires en maison individuelle et des locataires en collectif

On observe en Mayenne une véritable dichotomie entre une majorité de logements individuels occupés par des propriétaires et un parc collectif plus restreint, concentré dans les zones urbaines, et essentiellement occupé par des locataires, notamment du parc social.

Cette spécialisation s'observe également au niveau du profil des occupants des différents segments du parc avec :

- Des propriétaires occupants plus aisés et plus âgés que la moyenne ;
- Une spécialisation du parc social dans l'accueil des très modestes, quel que soit leur âge ;
- Un parc locatif privé qui accueille des ménages plus jeunes, et plutôt modestes, mais également des actifs qui arrivent sur le territoire. Sur ce segment l'offre apparaît insuffisante par rapport aux besoins.

Un modèle permis par un marché de l'accession abordable pour une majorité de ménages, bien que la situation se tende dans certaines communes, notamment autour de Laval. Les ménages mayennais passent ainsi rapidement à l'accession à la propriété dans leur parcours résidentiels : dès 25 ans, le statut de propriétaire est majoritaire.



Un parc de logements dominé par le modèle de la maison individuelle occupée par son propriétaire

- 81 % du parc est composé de la maison individuelle
- 67% de propriétaires
- 1 800 € / m² dans l'ancien, un marché peu tendu mais hétérogène (situation à surveiller suite à la crise sanitaire)

Un marché locatif privé limité qui se caractérise par un manque de produits adaptés aux besoins

- 22% seulement de parc locatif privé parmi les résidences principales
- Une demande locative en individuel portée par les ménages qui arrivent sur le territoire
- Une offre locative de petits appartements meublés pour les jeunes et alternants qui manque aujourd'hui sur le département

Qui fait du parc social un segment spécialisé dans l'accueil des ménages les plus modestes

- 16 000 logements locatifs sociaux en Mayenne, dont 45 % à Laval.
- 3 bailleurs détiennent l'essentiel du parc social : Mayenne Habitat, Méduane Habitat, Podeliha
- 1700 logements communaux sur le département
- 4% de taux de vacance
- 4 847 demandes de logements sociaux en Mayenne en 2019 dont 37 % en mutation
- 3,1 demandes pour une attribution, une tension faible (situation à surveiller suite à la crise sanitaire)
- 60% de la demande locative sociale concentrée sur Laval Agglo

Un parc privé vieillissant et une vacance qui s'installe

- 9% de vacance en centre bourg (situation à surveiller suite à la crise sanitaire)
- 41% des logements ont été construits avant 1949
- 63 800 logements énergivores (E, F, G)
- 19% des ménages en situation de vulnérabilité énergétique
- 5 224 logements identifiés comme potentiellement indignes en 2015

Une dynamique de production neuve en hausse portée par l'individuel consommatrice de foncier

- 64% des logements autorisés sur la période récente sont des logements individuels
- 1% de perte de surface agricole (soit 4 278 hectares) entre 2005 et 2013
- Un objectif national de « zéro artificialisation nette » à prendre en compte

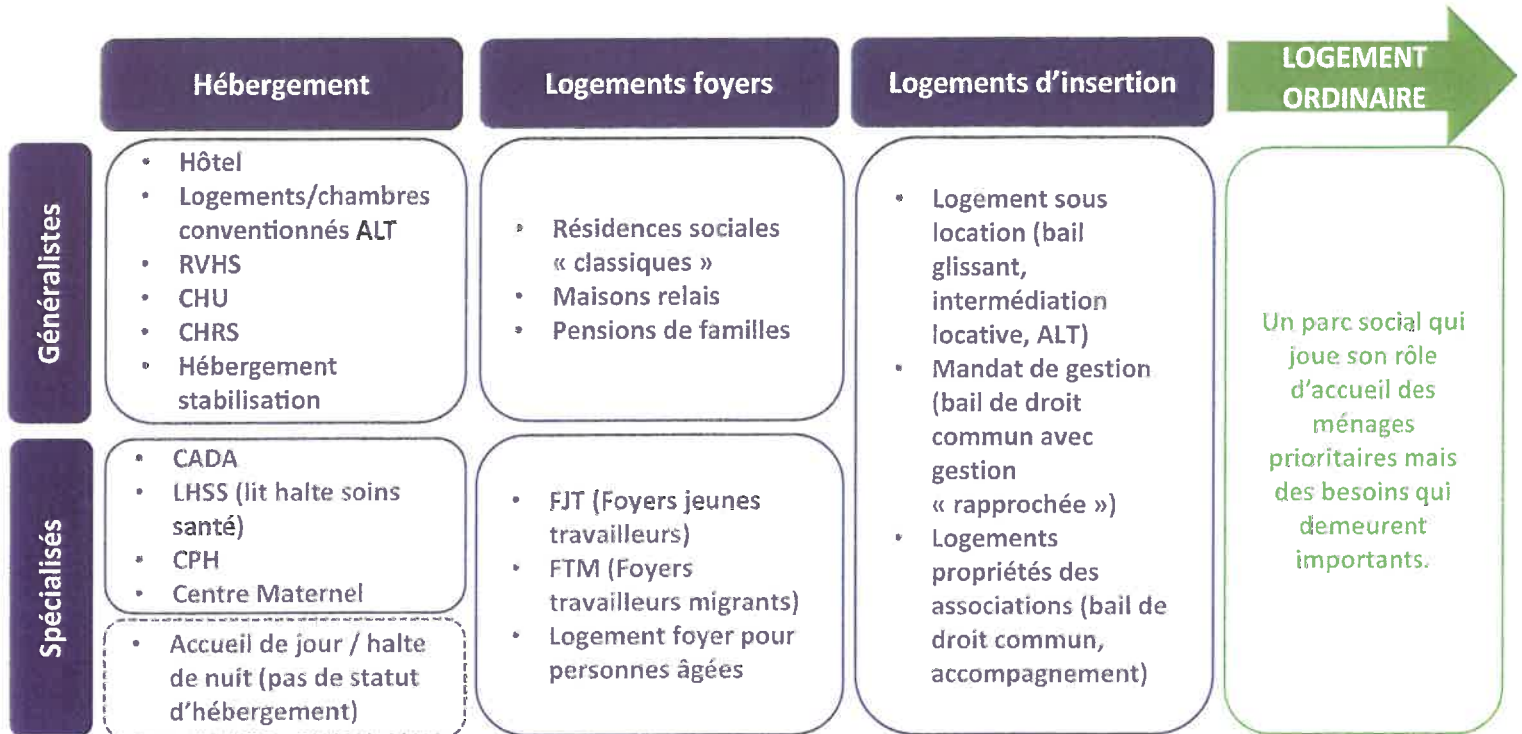
Un écosystème d'acteurs organisé pour répondre aux situations d'urgence et accompagner l'accès et le maintien dans le logement

L'hébergement d'urgence et d'insertion et le logement d'insertion regroupent une **grande diversité de structures**, qui se distinguent par la **typologie de l'habitat, le statut d'occupation, le public cible ou encore le niveau d'accompagnement proposé**. On distingue trois catégories : l'hébergement pur, les logements foyers et les logements d'insertion.

Les **structures d'hébergement** font actuellement face à plusieurs **difficultés** telles que la **pression de la demande (qui pourrait s'accroître encore avec la crise sanitaire)** et

la **faible rotation** au sein du parc induite par **un manque d'offre de logements disponibles**. Beaucoup de structures ne parviennent pas à jouer leur rôle d'accueil temporaire par **manque de fluidité vers le parc de logement ordinaire public ou privé**.

L'**accès de ces publics au parc social** est un enjeu **déterminant pour le territoire qui impacte aujourd'hui toute la chaîne**. Les obligations de la loi Egalité Citoyenneté doivent accélérer cette dynamique mais de nombreux freins perdurent.



Une offre d'hébergement d'urgence concentrée sur les polarités

- 292 places d'hébergement d'urgence et d'insertion sur le territoire en 2020, concentrées sur les communes de Laval et Mayenne
- 59 foyers (85 au total à l'avenir) dispersées sur 6 communes
- 58 femmes accueillies au sein du local d'urgence en 2019

Des réfugiés et demandeurs d'asile en augmentation

- 388 personnes demandeurs d'asile suivis par le SPADA en 2019
- 190 places en CADA à Mayenne, Laval et Château-Gontier
- 222 places en HUDA sur le département
- 50 attributions à destination des réfugiés ont été réalisées en 2019, contre 30 en 2018.

Des publics prioritaires en hausse dont le parcours vers le logement manque encore de fluidité

- 409 attributions réalisées en faveur de publics prioritaires
- 1 attribution sur 2 pour un ménage prioritaire
- 4 catégories de « très prioritaires », : les DALO, réfugiés, sortants d'hébergement et victimes de violences conjugales. Ils représentent en Mayenne 6 %

Le maintien des ménages menacés d'expulsion au sein de leurs logements

- 3 706 allocataires du RSA en Mayenne en 2018, un volume en hausse
- 21 979 bénéficiaires d'une aide de logement (AL) en 2018 dont :
 - 1 060 dossiers avec signalement d'impayés (5 % des bénéficiaires)
- Une implication forte et des efforts de coordination des acteurs autour de la charte de prévention des expulsions et de la CCAPEX.
- Des outils gradués : FSL, suspension des aides au logement, plans d'apurement, courriers de mise en demeure...
- Un bon partenariat entre les bailleurs qui permet de trouver des solutions de relogement lorsque l'expulsion est inévitable.
- Des situations plus difficiles à traiter dans le parc privé.

Des publics spécifiques qui appellent des réponses transverses

Une diversité de profils « jeunes » à appréhender

De nombreux jeunes en difficulté (mineurs non accompagnés, jeunes non insérés, apprentis, jeunes actifs modestes) qui rencontrent des difficultés de mobilités sur le territoire auxquelles s'ajoutent un manque d'offre de logements adaptée.

Les gens du voyage

Une offre d'accueil à renforcer pour les gens du voyage et des solutions de sédentarisation à étudier au cas par cas et des modalités de concertation avec les familles à mettre en place en amont des projets.

De nombreux profils à accompagner vers et dans le logement



Répondre aux besoins des publics fragiles

Sortants d'hébergement, personnes victimes de violences, les réfugiés, etc. : Des publics prioritaires qui parviennent à être logés, mais une offre qui nécessite encore d'être renforcée, notamment au sein du parc privé qui appelle à la captation de logements dans le diffus.

Les personnes âgées et handicapées

Le vieillissement de la population s'accélère. Un enjeu de mieux coordonner le développement et le maillage de l'offre sur le territoire et et proposer des produits financièrement accessibles.

Les personnes souffrant de troubles de santé

Des difficultés partagées par l'ensemble des acteurs accueillant des personnes souffrant de troubles de santé, notamment mentale pour lesquelles l'offre est encore insuffisante.

Des mineurs non accompagnés aux apprentis, des réponses à apporter aux jeunes mayennais

- 250 MNA recensés au 3eme trimestre 2020 contre 230 en 2019
- 21% de taux de chômage chez les 15-24 ans
- 13,4% de jeunes non insérés
- 913 jeunes accompagnés par l'ADLJ en 2019 dont 349 ménages reçus pour leurs recherches de logements

Du maintien à domicile à l'offre spécialisée, un vieillissement de la population à anticiper

- 1 Mayennais sur 5 a plus de 65 ans
- 84 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans à l'échelle départementale
- 41,5 % des personnes de plus de 75 ans et plus vivent seules

Des acteurs coordonnés pour répondre à la diversité des besoins des personnes en situation de handicap

- 1228 personnes bénéficiaires de la Prestation de Compensation du Handicap (PCH)
- 215 bénéficiaires d'Allocation Compensatrice pour Tierce Personne (ACTP)
- 4167 bénéficiaires de l'Allocation aux adultes handicapés (AAH),
- 1 Maison Départementale de l'autonomie à Laval, et 15 antennes de solidarité sur l'ensemble du département

Accompagner les personnes souffrant de troubles de la santé mentale sur le long terme pour pérenniser leur accès au logement

- 11 places en appartements de coordination thérapeutique
- 4 Contrats local de santé signés à l'échelle des EPCI

Un besoin d'accompagnement des gens du voyage sédentarisés afin de co-construire des projets adaptés

- 8 aires d'accueil sur le département, soit 222 places de caravanes
- 75% des familles interrogées par l'Association Mayennaise d'Action Auprès des Gens du Voyage (AMAV) considère l'habitat adapté comme l'habitat idéal



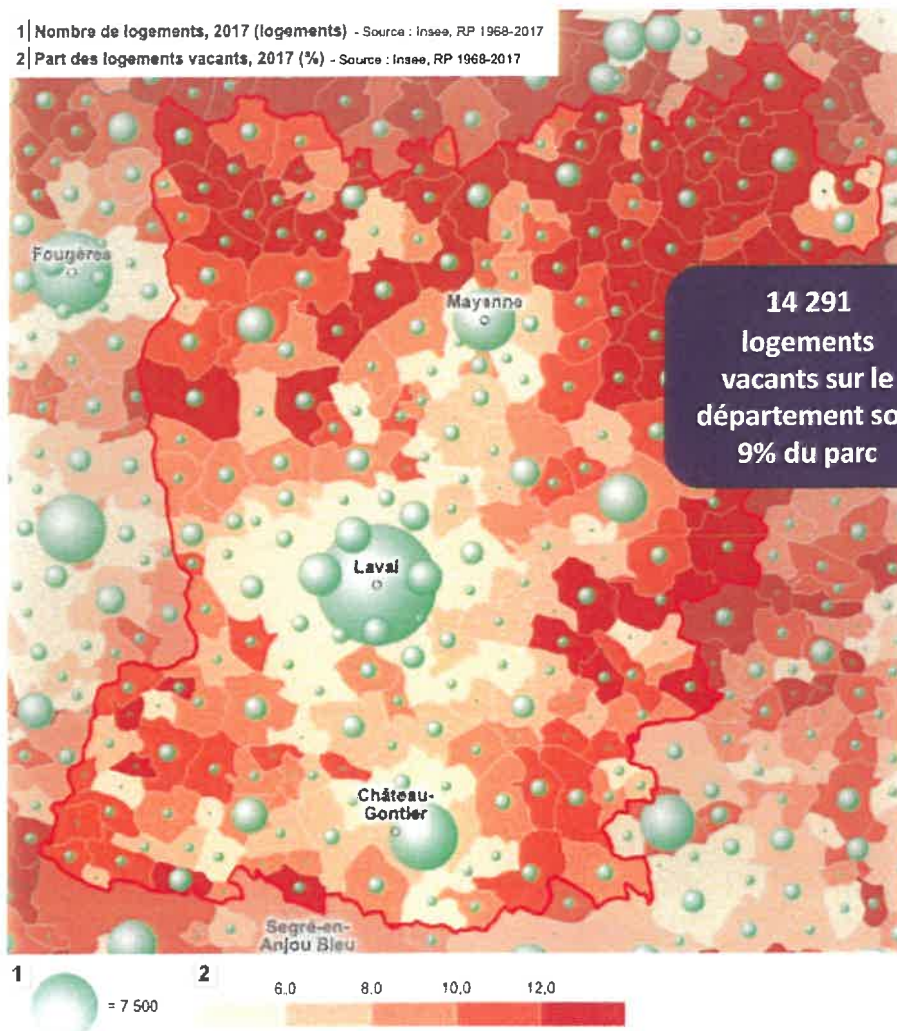
Orientation 1 - Renforcer l'attractivité du département à travers un mode de développement raisonné

Le Département de la Mayenne présente une croissance démographique limitée (-0,2% par an).

Dans un contexte de marché peu tendu, la périurbanisation, consommatrice de foncier, impacte l'attractivité du parc existant, en particulier les segments de parc ancien et localisés en centre-bourg ou secteurs ruraux. On compte ainsi 5 224 logements privés potentiellement indignes auxquels s'ajoutent une augmentation significative de la vacance (9%, 14 000 logements vacants).

Pourtant, la Mayenne connaît une **situation économique favorable**, elle atteint le **quasi plein-emploi** et **les entreprises locales peinent à recruter**. L'attractivité résidentielle ne suit pas l'attractivité économique du territoire, du fait notamment de la concurrence des polarités voisines (Rennes, Angers, Le Mans).

1| Nombre de logements, 2017 (logements) - Source : Insee, RP 1968-2017
2| Part des logements vacants, 2017 (%) - Source : Insee, RP 1968-2017



14 291
logements
vacants sur le
département soit
9% du parc

Les enjeux identifiés sont les suivants :

- **Accélérer la reconquête des centres-villes et des centres bourgs**
- **Maintenir l'attractivité du parc ancien existant en poursuivant son amélioration et son adaptation**
- **Cibler le développement de l'offre neuve dans les secteurs et sur les segments nécessaires, dans le respect de la « Zéro artificialisation nette »**
- **Promouvoir le territoire et renforcer les liens avec les acteurs économiques pour renouer avec la croissance démographique**

Parmi les enjeux majeurs sur cette orientation, le PD2H identifie la nécessité de lutter contre l'habitat indigne. « C'est, pour l'État et le conseil départemental, une mission importante, avec des enjeux relevant de l'habitat et du social. Le CD associé à cette organisation a élaboré avec l'Anah un Programme d'Intérêt Général (PIG) permettant de compléter les aides aux travaux concernant cette thématique. Le PD2H doit naturellement intégrer l'ordonnance de septembre 2020 : harmonisation et simplification des polices administratives, réponse plus efficace à l'urgence, organisation au niveau intercommunal et maintien de l'implication des maires dans ce combat. Un gros travail de persuasion et d'accompagnement est à mener auprès des élus en mobilisant les aides financières liées aux procédures coercitives (aides Anah, astreintes administratives,...). »

Orientation 2 - Ne laisser personne de côté

Le Département de la Mayenne n'échappe pas aux tendances nationales : vieillissement de la population (en 2050, 1 mayennais sur 3 aura plus de 65 ans), augmentation des familles monoparentales, paupérisation des villes centres et des campagnes, etc.

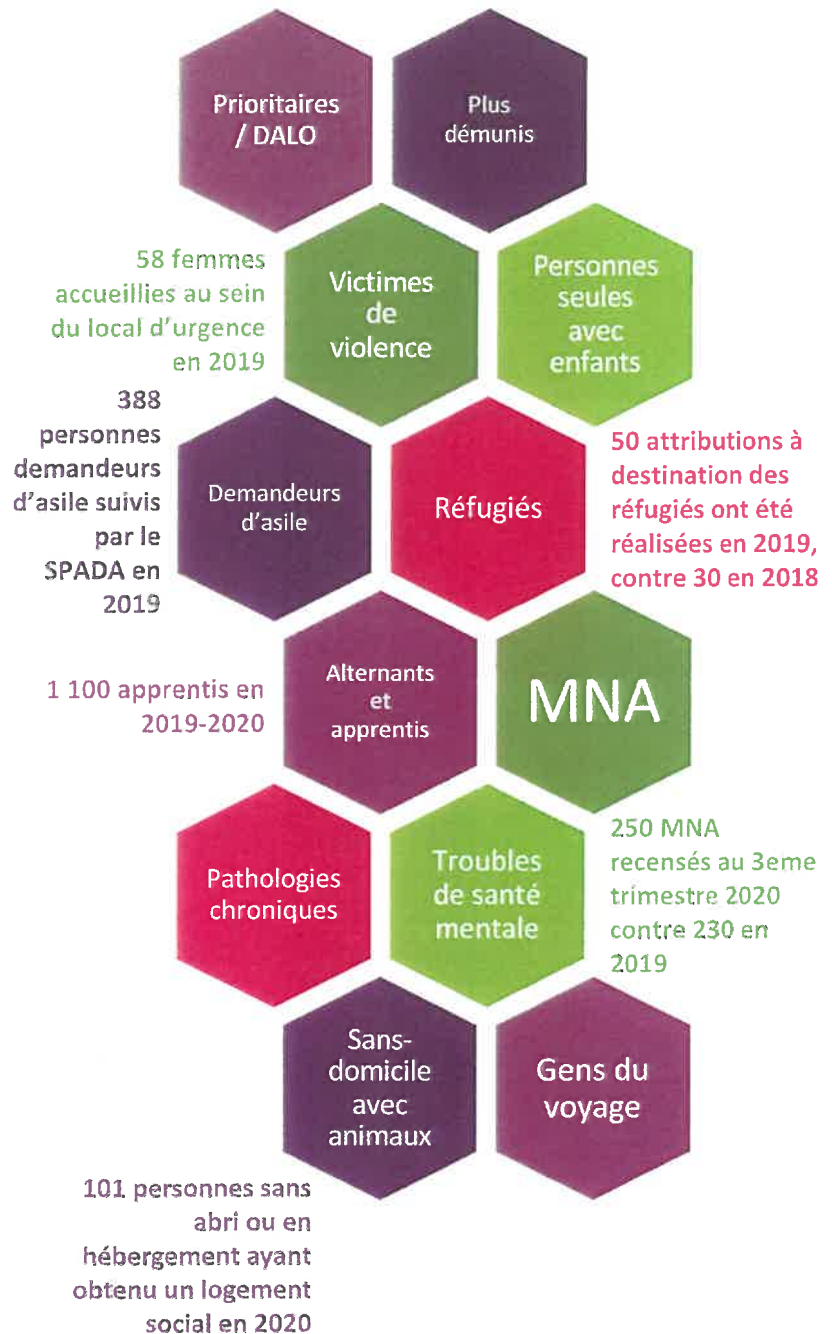
Aujourd'hui, l'offre d'hébergement et d'habitat sociale répond pour partie aux besoins des ménages en difficultés. A titre d'exemple, une attribution sur deux bénéficie à un ménage prioritaire. Néanmoins, certains besoins demeurent insuffisamment couverts et appellent des réponses non pas en volume mais dans « la dentelle ». Ils concernent notamment : les mineurs non accompagnés, les jeunes sortant de l'ASE, les gens du voyage qui souhaitent se sédentariser, les personnes souffrant de problématiques de santé mentale, etc.

La mise en œuvre de cette démarche passera ainsi par la mobilisation des solutions d'ores et déjà existantes (dans le diffus, logements locatifs sociaux, logements communaux, etc.) et par le développement de solutions nouvelles adaptées, innovantes et modulables.

Ces perspectives s'inscrivent dans la démarche de « logement d'abord » (issue du plan quinquennal 2018-2022) ayant pour objectif la lutte contre le sans abris et l'accès au logement pour les personnes sans abris ou sortants de structures d'hébergement.

Les enjeux identifiés sont les suivants :

- Répondre aux attentes de tous les jeunes et les fidéliser sur le territoire
- Anticiper et accompagner le vieillissement de la population et répondre aux besoins des personnes en situation de handicap
- Promouvoir le "Logement d'Abord » et contribuer à la sécurisation et à la fluidité des parcours par une offre d'accompagnement adaptée et modulable
- Innover pour développer des solutions véritablement adaptées aux besoins des publics spécifiques



Parmi les enjeux majeurs sur cette orientation, le PD2H identifie la nécessité de contribuer à la sécurisation et à la fluidité des parcours par une offre d'accompagnement adaptée et modulable. « Il est essentiel que l'accompagnement et le suivi des parcours individuels se fassent de manière concertée avec l'ensemble des acteurs afin de favoriser une meilleure coordination et un suivi au plus près de la personne qui s'adapterait en fonction de l'évolution de sa situation et de son parcours. »

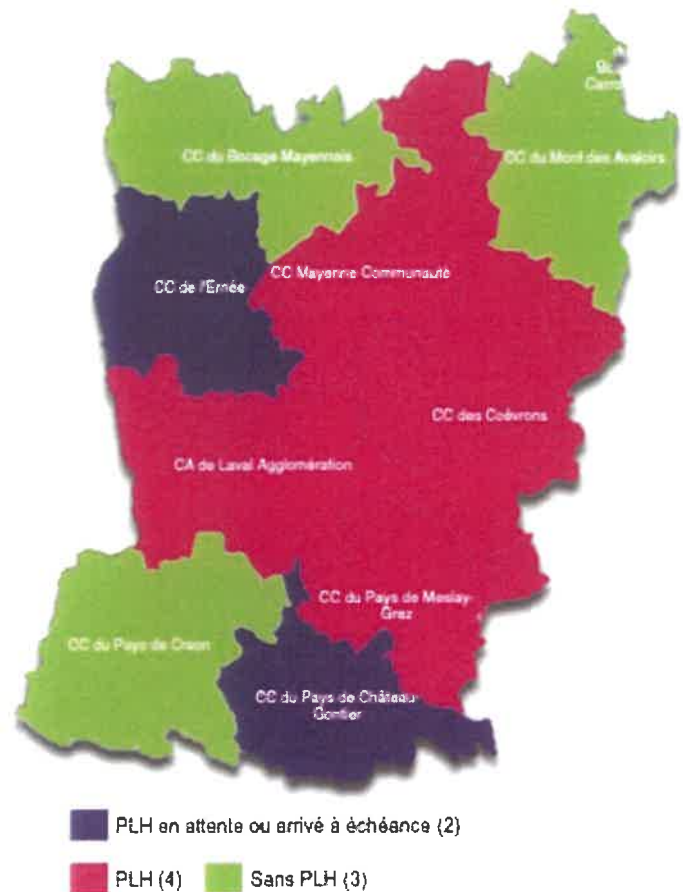
Le département de la Mayenne est inégalement couvert en PLH. La culture « habitat / logement » progresse mais doit encore se développer. Des signes positifs sont à valoriser, notamment l'engagement d'un nombre croissant d'EPCI dans des démarches et des dispositifs en faveur de l'amélioration de l'habitat privé existant (OPAH, PIG, etc.).

Le tissu partenarial est dense et animé, les initiatives nombreuses. L'observatoire de l'habitat, très apprécié par l'ensemble des acteurs, participe à l'information et l'animation de ce réseau.

Néanmoins, des difficultés ont été remontées telles que la complexité des instances locales et le manque de lisibilité de l'action publique qui ne favorisent pas une mobilisation optimale des outils et dispositifs existants.

Par ailleurs, la transversalité insufflée avec la fusion du PDH et du PLALHPD doit se concrétiser dans la durée, notamment à travers l'animation du PD2H.

EPCI dotés d'un PLH



Les enjeux identifiés sont les suivants :

- Insuffler une culture commune de l'habitat et animer le PD2H en s'appuyant sur l'observatoire de l'habitat
- Accompagner les EPCI et garantir l'équité territoriale
- Coordonner les acteurs à travers des instances simplifiées
- Rendre l'action publique plus visible et plus lisible grâce notamment à la Maison de l'Habitat

Parmi les enjeux majeurs sur cette orientation, le PD2H identifie la nécessité d'insuffler une culture de l'habitat auprès des acteurs du département comme les EPCI, en particulier ceux non pourvus d'un PLH. « Ce plan doit être perçu comme étant une référence pour l'ensemble des acteurs, notamment les EPCI, menant des actions publiques liées au logement sur leur territoire. Il doit leur insuffler une volonté de définir une stratégie locale en matière d'habitat en adéquation avec leurs spécificités. Ce PD2H doit garantir l'équité territoriale en apportant les bonnes réponses pour chaque territoire. »



Le diagnostic a ainsi permis d'identifier **trois grandes orientations**. Ces orientations ont fait l'objet d'ateliers afin de nourrir le programme d'actions dans un souci d'opérationnalité et de réalisme. Ainsi, **12 ateliers de co-construction** ont été organisés en juin 2021 et ont permis d'alimenter le programme d'actions qui suit.

Les orientations se déclinent en 12 objectifs qui eux-mêmes se déclinent en actions. Deux types d'actions ont été identifiés : celles qui sont d'ores et déjà en vigueur, qui méritent d'être poursuivies et/ou renforcées, et les nouvelles actions à mettre en œuvre.

Orientation n°1 - Renforcer l'attractivité du département à travers un mode de développement raisonné	Orientation n°2 - Ne laisser personne de côté	Orientation n°3 - Mobiliser les territoires et les partenaires
<ol style="list-style-type: none"> 1. Eradiquer les passoires thermiques dans le parc public et privé 2. Remettre sur le marché des logements vacants ou très dégradés 3. Renforcer la lutte contre l'habitat indigne 4. Mieux connaître et répondre aux besoins des actifs du territoire 	<ol style="list-style-type: none"> 5. Conforter l'offre d'hébergement et promouvoir le logement d'abord 6. Diversifier l'offre à destination des jeunes et soutenir les projets innovants 7. Répondre aux besoins générés par le vieillissement et la perte d'autonomie 8. Répondre aux besoins en habitat des gens du voyage 	<ol style="list-style-type: none"> 9. Poursuivre l'observatoire de l'habitat et l'étendre au volet hébergement 10. Apporter de l'ingénierie aux territoires dans la définition de leurs projets habitat 11. Accompagner la création et l'animation de la Maison de l'Habitat 12. Mettre en place une gouvernance renouvelée et simplifiée

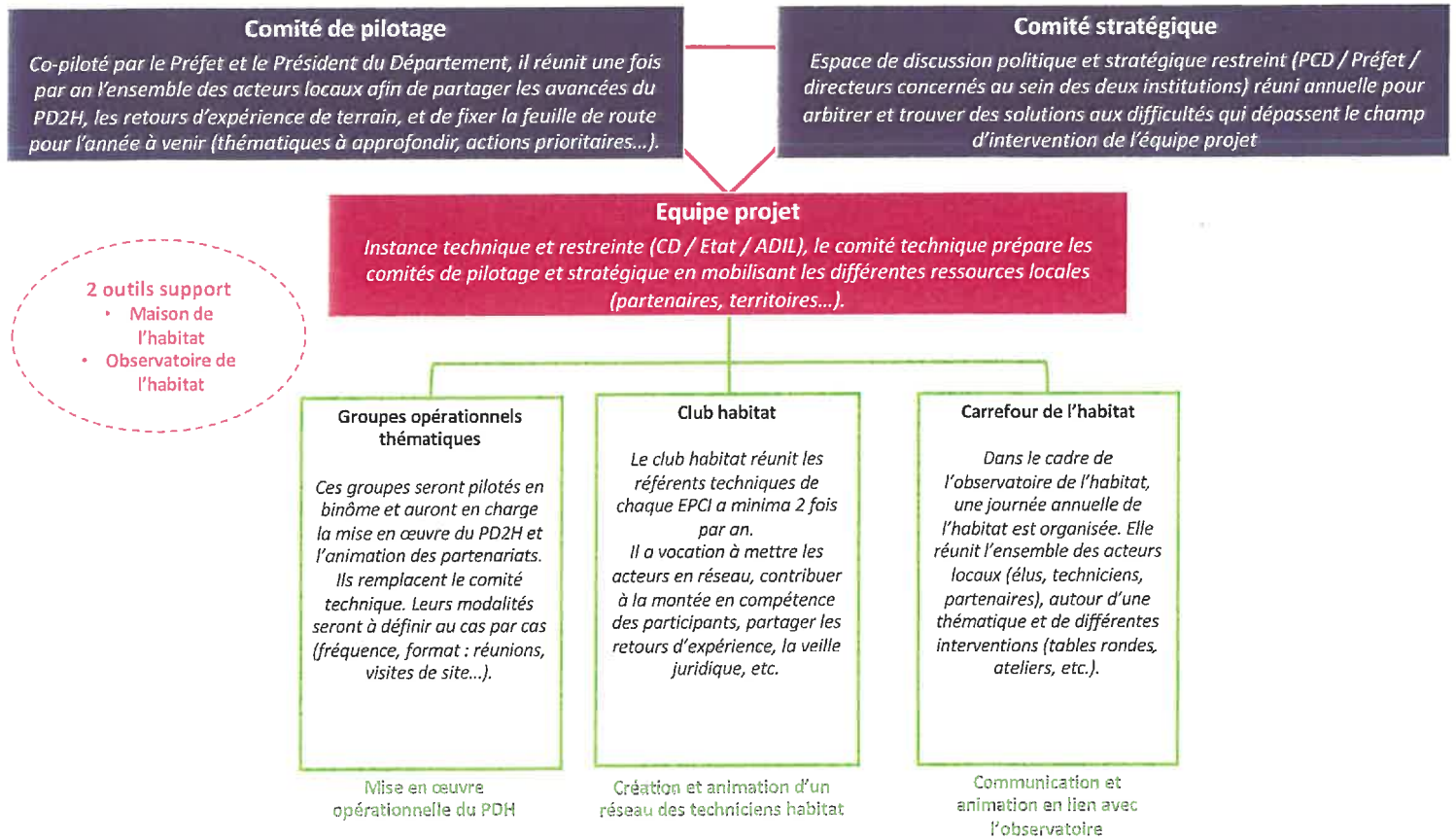
Orientation n°1 - Renforcer l'attractivité du département à travers un mode de développement raisonné	
Objectifs	Actions
<ol style="list-style-type: none"> 1. Eradiquer les passoires thermiques dans le parc public et privé 	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre la mobilisation des dispositifs locaux et nationaux et tendre vers une couverture complète du département • Accompagner et encourager les organismes de logement social dans leurs projets d'adaptation, d'amélioration et de réhabilitation • Maintenir les éco-conditionnalités du FSL • Mettre en place une aide complémentaire pour éradiquer les passoires thermiques dans le parc privé • Accompagner et encourager les collectivités dans leurs projets d'adaptation, d'amélioration et de réhabilitation de leur patrimoine locatif
<ol style="list-style-type: none"> 2. Remettre sur le marché des logements vacants ou très dégradés 	<ul style="list-style-type: none"> • Identifier les logements structurellement vacants • Faciliter la sortie d'opérations d'habitat social qui s'inscrivent dans des projets de revitalisation de centres anciens
<ol style="list-style-type: none"> 3. Renforcer la lutte l'habitat indigne 	<ul style="list-style-type: none"> • S'appuyer sur les territoires pour améliorer le repérage et le traitement des situations d'indignité • Améliorer le fonctionnement du PDLHI • Poursuivre le dispositif de lutte contre le syndrome de Diogène • Mettre en place des aides complémentaires pour solutionner les cas complexes
<ol style="list-style-type: none"> 4. Mieux connaître et répondre aux besoins des actifs du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> • Créer un partenariat avec les acteurs du monde économique et partager la connaissance des besoins en logements des actifs • Développer l'offre de logements temporaires à destination des apprentis, stagiaires, et actifs arrivant sur le territoire

Orientation n°2 - Ne laisser personne de côté

Objectifs	Actions
5. Conforter l'offre d'hébergement et promouvoir le logement d'abord	<ul style="list-style-type: none"> • Conforter l'offre d'hébergement existante • Poursuivre le travail de prévention des expulsions • Développer une offre d'hébergement complémentaire pour répondre aux besoins non couverts • Mettre en œuvre un plan d'actions 'Logement d'Abord' en faveur du relogement et de l'accompagnement des ménages défavorisés, sans domicile et assurer l'hébergement pour les ménages qui peuvent accéder à un logement
6. Diversifier l'offre à destination des jeunes et soutenir les projets adaptés au profil de la demande	<ul style="list-style-type: none"> • Développer une offre de logements adaptée • Combler les besoins spécifiques non ou insuffisamment couverts (cible : les jeunes en difficulté)
7. Répondre aux besoins générés par le vieillissement et la perte d'autonomie	<ul style="list-style-type: none"> • Continuer d'accompagner l'adaptation du parc existant, public et privé • Développer une offre adaptée et encourager les projets innovants
8. Répondre aux besoins en habitat des gens du voyage	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter l'accès des gens du voyage à un habitat adapté

Orientation n°3 - Mobiliser les territoires et les partenaires

Objectifs	Actions
9. Poursuivre l'observatoire de l'habitat et l'étendre au volet hébergement	<ul style="list-style-type: none"> • Redéfinir les contours de l'observatoire de l'habitat afin d'intégrer les volets hébergement et publics défavorisés
10. Apporter de l'ingénierie aux territoires dans la définition de leurs projets habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les territoires pour faciliter la mise en opérationnalité de leurs projets habitat
11. Accompagner la création et l'animation de la Maison de l'Habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Structurer la nouvelle Maison de l'Habitat et développer ses missions (cf. page suivante « Focus – La Maison de l'Habitat »)
12. Mettre en place une gouvernance renouvelée et simplifiée	<ul style="list-style-type: none"> • Définir et mettre en place la gouvernance du PD2H (cf. page suivante « Le dispositif de pilotage et d'animation du PD2H »)



FOCUS - LA MAISON DE L'HABITAT



Une Maison de l'habitat existe déjà sur le territoire et regroupe aujourd'hui l'ADIL et Soliha réunis autour d'un GIE. L'acquisition d'un nouveau bâtiment, plus spacieux, par le Conseil départemental représente l'opportunité de donner plus d'ambition à la Maison de l'Habitat et de **créer un véritable guichet unique centralisant l'ensemble de l'information en matière d'habitat, de logement et d'hébergement**, et s'adressant à la fois au grand public, aux professionnels et aux élus.

Les objectifs à destination des partenaires

- Coordonner les acteurs et renforcer les partenariats.
- Renforcer le lien avec les territoires et leurs élus, leur apporter du conseil et de l'information.



Les objectifs à destination des habitants

- Rendre l'action publique plus visible et plus lisible, simplifier les démarches des habitants, faciliter l'accès à la bonne information.
- Se rapprocher du public et des besoins.

Les ambitions de la Maison de l'habitat de demain...

- **Développer et diversifier les activités** de la Maison de l'Habitat afin d'en faire un **point d'entrée incontournable** pour toute question relative à l'habitat à destination du grand public, des territoires (communes, EPCI) et des acteurs locaux de l'habitat et du logement.
- **Sensibiliser l'ensemble des professionnels et habitants** à la notion d'Habitat Favorable à la santé (l'ARS pourra apporter son expertise sur ce champ)
- **Faire évoluer la gouvernance de la Maison de l'Habitat** afin d'y intégrer de nouveaux acteurs.

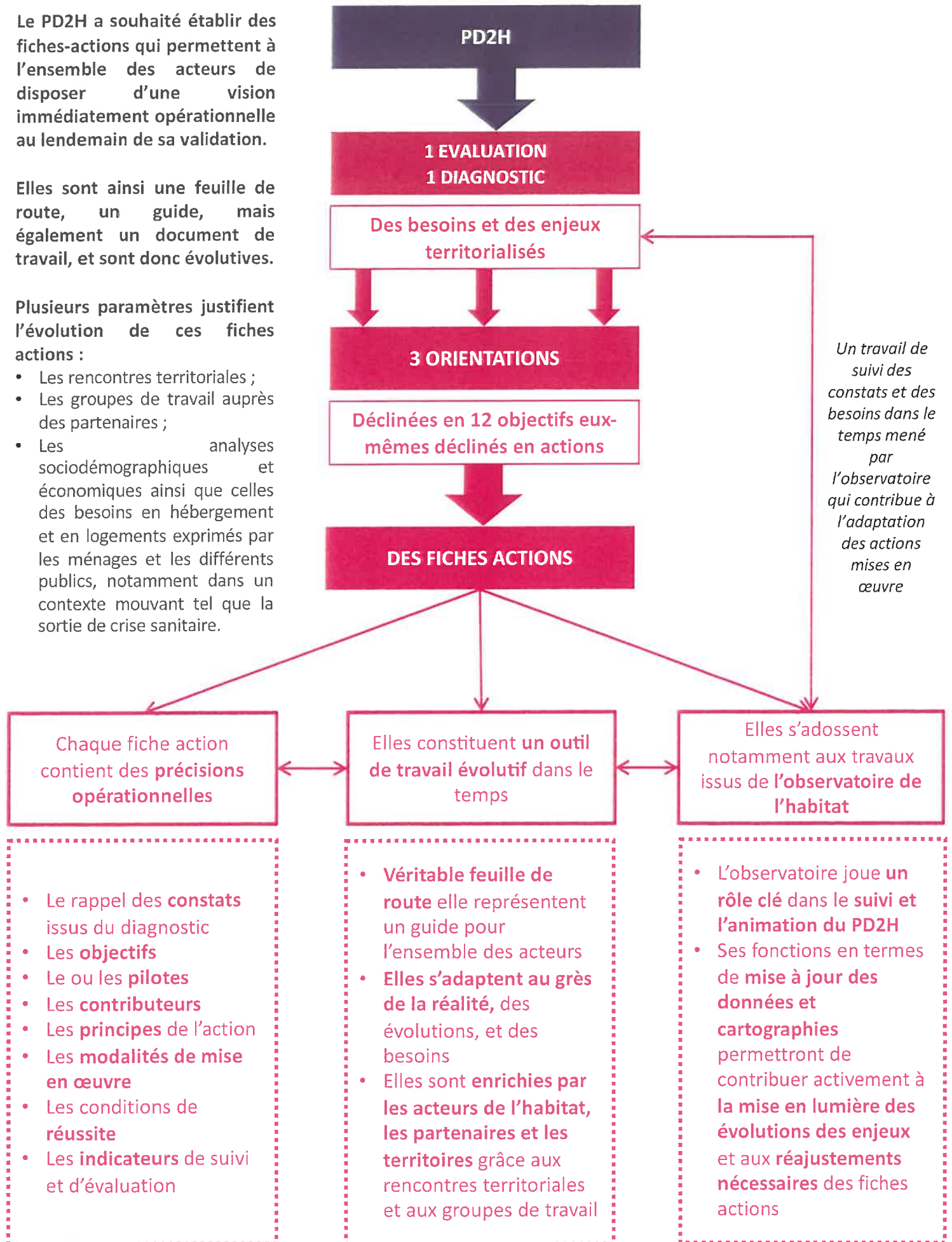


Le PD2H a souhaité établir des fiches-actions qui permettent à l'ensemble des acteurs de disposer d'une vision immédiatement opérationnelle au lendemain de sa validation.

Elles sont ainsi une feuille de route, un guide, mais également un document de travail, et sont donc évolutives.

Plusieurs paramètres justifient l'évolution de ces fiches actions :

- Les rencontres territoriales ;
- Les groupes de travail auprès des partenaires ;
- Les analyses sociodémographiques et économiques ainsi que celles des besoins en hébergement et en logements exprimés par les ménages et les différents publics, notamment dans un contexte mouvant tel que la sortie de crise sanitaire.



- Le rappel des **constats** issus du diagnostic
- Les **objectifs**
- Le ou les **pilotes**
- Les **contributeurs**
- Les **principes** de l'action
- Les **modalités de mise en œuvre**
- Les conditions de **réussite**
- Les **indicateurs** de suivi et d'évaluation

- **Véritable feuille de route** elle représente un guide pour l'ensemble des acteurs
- Elles **s'adaptent au grès de la réalité**, des évolutions, et des besoins
- Elles sont **enrichies par les acteurs de l'habitat, les partenaires et les territoires** grâce aux rencontres territoriales et aux groupes de travail

- L'observatoire joue un **rôle clé** dans le suivi et l'**animation du PD2H**
- Ses fonctions en termes de **mise à jour des données et cartographies** permettront de contribuer activement à la **mise en lumière des évolutions des enjeux** et aux **réajustements nécessaires** des fiches actions



AAH : Allocation aux adultes handicapés	HLM : Habitation à loyer modéré
ACT : Appartements de coordination thérapeutique	HUDA : Hébergement d'Urgence pour Demandeurs d'Asile
ACTP : Allocation compensatrice pour tierce personne	INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques
ADIL : Agence départementale pour l'information sur le logement	LLS : Logement locatif social
ADLJ : Association Départementale pour le Logement des Jeunes	MNA : Mineur non accompagné
ALT : Allocation Logement Temporaire	MOUS : Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat	OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat
APA : Allocation personnalisée d'autonomie	PDH : Plan départemental de l'habitat
APL : Aide personnalisée au logement	PDLHI : Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
ARS : Agence régionale de santé	PLALHPD : Plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
CA : Communauté d'Agglomération	PIG : Programme d'Intérêt Général
CADA : Centre d'Hébergement des Demandeurs d'Asile	PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
CAUE : Conseil architecture urbanisme et environnement	PLH : Programme Local de l'Habitat
CC : Communauté de Commune	PLI : Prêt Locatif Intermédiaire
CCAPEX : Commissions de coordination des actions de prévention des expulsions	PLS : Prêt Locatif Social
CD53 : Conseil Départemental de la Mayenne	PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
CDLAI : Commission départementale du logement accompagné pour l'insertion	PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne
CHU : Centre d'Hébergement d'Urgence	PSLA : Prêt social location accession
CIL : Conférence Intercommunale du Logement	PTRE : Plateforme Territoriale de la Rénovation Energétique
CPH : Centre Provisoire d'Hébergement	PTSM : Projets territoriaux de santé mentale
DALO : Droit au logement opposable	RGE : Reconnu Garant de l'Environnement
DAP : Délégation des aides à la pierre	RPLS : Répertoire du parc locatif social
DESETSPP : Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations	RSA : Revenu de Solidarité Active
DDT : Direction Départemental des Territoires	RVHS : Résidence Hôtelière à Vocation Sociale
EPCI : Etablissement Public de coopération intercommunale	SDAHGDV : Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage
EPFL : Etablissement public foncier local	SCOT : Schéma de cohérence territoriale
FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs	SIAO : Services intégrés de l'accueil et de l'orientation
FSL : Fonds de solidarité pour le logement	SNE : Système national d'enregistrement
FTM : Foyer Travailleurs Migrants	VF : Victimes de violences Familiales
	ZAN : Zéro artificialisation nette