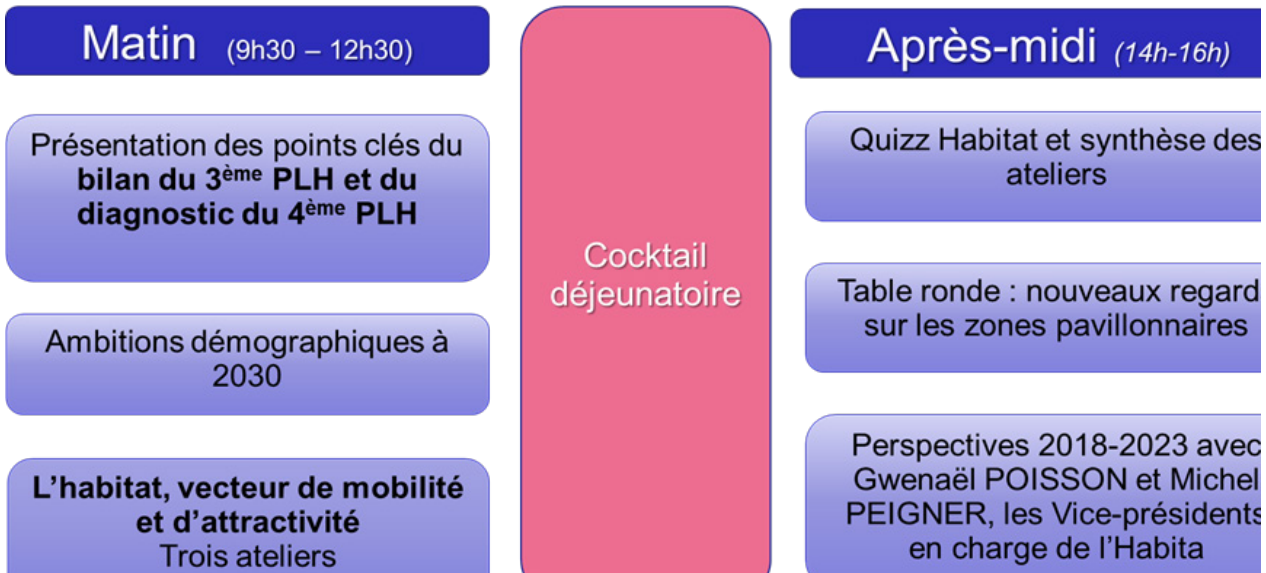




Juin **2017**

**L'habitat sur le territoire
de Laval Agglomération :**
**Actes du Séminaire
Habitat du 8 Juin 2017**

Le déroulement de la journée



Introduction de la journée



Introduction du séminaire

François Zocchetto

Maire de Laval et Président de Laval Agglomération

Frédéric Veaux

Préfet de la Mayenne

Yannick Borde

Président de Laval Economie

Introduction par François Zocchetto

Maire de Laval et Président de Laval Agglomération

La politique locale de l'habitat est un champ d'intervention stratégique pour Laval Agglomération, des moyens significatifs y sont consacrés, d'environ 2 millions d'€ par an. L'Agglomération a mis en œuvre de nombreuses actions ces dernières années dans le champ de l'habitat :

- Le soutien aux travaux d'économie d'énergie, en particulier au travers d'une action forte en direction des copropriétés, avec l'appui de Soliha Mayenne : à ce jour, 15 copropriétés ont bénéficié d'un accompagnement pour la réalisation de travaux thermiques.
- La mise en place du permis à points pour encourager la montée en qualité (sociale, environnementale...) de la production locative sociale.
- Des travaux ont été engagés dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement : la réalisation d'une étude sur l'occupation du parc de logements aux différentes échelles et, sur cette base, la définition d'orientations-cadres territorialisées et l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution.
- Le développement d'un dispositif de soutien à l'accession dans l'ancien, pour éviter l'étalement urbain et lutter contre l'habitat indigne, dégradé ou vacant (une cinquantaine d'accédants ont eu recours à ce dispositif depuis 2015).
- Laval Agglomération est reconnue « territoire à énergie positive pour la croissance verte » et reçoit des financements de l'Etat pour investir dans le domaine des énergies positives.

D'autres projets d'ampleur seront mis en œuvre dans les prochaines années : le PRIR Saint-Nicolas, les ZAC LGV et Ferrié...

Intervention de Frédéric Veaux

Préfet de la Mayenne

Laval Agglomération est un acteur incontournable dans le domaine de l'habitat. L'outil PLH permet de couvrir l'ensemble des dimensions d'une politique locale de l'habitat :

- La mobilisation du parc existant (rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne, remise sur le marché des logements vacants, interventions sur les copropriétés.
- La production de logements neufs.
- L'articulation entre l'habitat (PLH) et les documents d'urbanisme.
- Plusieurs enjeux sont à rappeler concernant le logement locatif social : production de PLA-I, mise en place d'un système d'attributions plus équitable et plus transparent (Conférence Intercommunale du Logement, Accord Collectif Intercommunal...), la mise en œuvre de projets de renouvellement urbain (PRIR Saint-Nicolas) ...

Depuis 2006, l'Etat a délégué à Laval Agglomération la gestion des aides à la pierre, pour le parc public et les aides à la rénovation du parc privé. Le bilan de cette délégation est très positif (« une coordination et un dialogue de qualité » entre les services de l'Etat et Laval Agglomération). Cette délégation sera renouvelée prochainement pour couvrir la période 2018-2023.

Ce séminaire est l'occasion d'aborder des thèmes majeurs pour Laval Agglomération et, au-delà, pour l'ensemble du Département de la Mayenne : l'attractivité, la mobilité et le développement durable.

Intervention de Yannick Borde

Président de Laval Economie

L'attractivité dépendra du développement économique et de la capacité de Laval Agglomération à attirer de nouvelles entreprises et à fidéliser celles qui sont déjà implantées sur le territoire. Le logement est un levier et un atout pour attirer / fidéliser à la fois les entreprises mais aussi leurs salariés.

Quelques données concernant la situation et les évolutions de l'économie sur le territoire de Laval Agglomération :

- Laval Agglomération représente 45% de l'économie de la Mayenne et 51 000 emplois, dont 37 000 dans le secteur privé.
 - Le territoire accueille 2 600 entreprises dont 2 000 de petite taille et 100 entreprises de grande taille.
 - Le taux de chômage (8,4%) est inférieure à la moyenne nationale.
 - Le rôle de Laval Agglomération est de faciliter et de soutenir l'installation de nouvelles entreprises sur son territoire. Plusieurs grands projets créeront des conditions favorables à la dynamique économique dans les prochaines années :
- > Le développement d'une offre de bureaux dans le cadre de la ZAC LGV.
 - > La Zone d'activité d'Argentré est la prochaine grande zone économique de Laval Agglomération.
 - > Un projet rail route est en cours de développement à Saint-Berthevin.
 - L'amélioration de la desserte ferroviaire présente à la fois des risques mais aussi des opportunités pour l'attractivité et le développement du territoire. Cette nouvelle attractivité potentielle pour Laval Agglomération doit être plutôt envisagée vis-à-vis de Rennes que de Paris.

Ambitions démographiques à 2030

Daniel Guérin

Vice-Président de Laval Agglomération en charge de l'aménagement et du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

A horizon 2030, l'ambition est d'améliorer les conditions de vie des habitants et de conforter la croissance démographique de l'agglomération. L'objectif est d'atteindre 110 000 habitants à l'échelle de l'agglomération à horizon 2030, soit 15 000 habitants supplémentaires.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est en cours d'élaboration. Un nouveau débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) aura lieu à l'automne 2017. L'approbation du PADD est prévue pour novembre 2017.

L'approbation du PLUi est envisagée en 2019.

« L’habitat, vecteur de mobilité et d’attractivité »

Synthèse des trois ateliers



Atelier 1

« Les conditions pour encourager les mobilités résidentielles »

L'offre de services à développer pour aider et orienter les habitants dans la construction de leurs choix et de leurs parcours résidentiels

Les participants ont valorisé le rôle de premier plan que jouent actuellement différentes structures dans l’information et l’accompagnement des ménages sur le territoire de Laval Agglomération, notamment l’Agence Départementale D’Information sur le Logement (ADIL) et l’Espace Info Energie (EIE). Ils ont souligné l’enjeu de conforter ces interventions. Le CAUE a également un rôle important à jouer pour accompagner les ménages dans leurs projets de rénovation de leur logement.

Au-delà de la question des acteurs ressources, les participants ont évoqué la nécessité de simplifier et de repenser l’information mise à disposition des usagers au sens large (habitant ou non sur le territoire), via :

- La mise à disposition d’outils de communication numériques, en complémentarité des supports classiques (journal de Laval Agglomération, bulletins municipaux), via un portail spécifique ou un accès Internet dédié.
- Une information structurée en fonction des besoins / projets des usagers et non en fonction des dispositifs ou des structures porteuses.

L’appropriation des outils et dispositifs existants par les professionnels qui peuvent avoir un rôle de relais et par les ménages éligibles / ciblés sera d’autant plus réalisable que les dispositifs et leurs règles d’application seront stables dans le temps. Les changements de règles / de noms dans les dispositifs rendent plus complexes leur appropriation.

Table 1 : comment mieux accompagner les parcours résidentiels, notamment des seniors ?

Différentes pistes ont été exprimées concernant les parcours résidentiels à proposer aux seniors : leur permettre de rester dans leur logement, quelle que soit leur commune de résidence / accompagner voire inciter au retour des seniors vers les centres-bourgs, à proximité des commerces et des services.

En tout état de cause, il est ressorti des échanges l’enjeu d’être en capacité de proposer une diversité de solutions adaptées aux besoins des différentes catégories de seniors (les besoins et les attentes diffèrent entre les jeunes retraités et les 75 ans et plus) :

- Dans le neuf et dans le parc existant.
- Des offres dédiées et des offres adaptés dans le droit commun

- Dans les différents secteurs de l’agglomération...

En termes d’offres à développer, deux pistes sont mises en évidence par les participants :

- Les acteurs constatent qu’un segment d’offre est déficitaire pour répondre aux besoins des seniors sur le territoire : une offre dédiée alternative entre le maintien à domicile dans le logement de droit commun et l’établissement médicalisé. Des programmes de logements dédiés pourraient être développés sur le territoire dans les prochaines années – il conviendra d’intégrer dans ces programmes des services et des locaux collectifs pour que les seniors puissent accueillir leurs familles.

Deux points de vigilance sont soulignés par rapport au développement d'offres dédiées pour les seniors :

- > Le marché immobilier local est relativement équilibré et « fluide ». Il conviendra donc d'être prudent dans les prochaines années sur le volume de production, les types de produits développés et leur localisation et d'avoir une programmation précise, complémentaire et ordonnancée dans le temps, y compris pour des résidences dédiées aux seniors.
- > Il conviendra de ne pas prévoir des logements avec des surfaces trop petites pour les seniors, qui souhaitent conserver leur mobilier, disposer d'un garage pour stationner leur voiture...
- > Les niveaux de loyers devront être adaptés aux niveaux de revenus des ménages ciblés.
- > Dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, il conviendra d'introduire et de traduire de manière réglementaire l'enjeu de l'accessibilité des logements et, plus globalement, de l'espace (public et privé).

En termes d'accompagnement et d'information, plusieurs pistes sont formulées :

- > Sensibiliser en amont les seniors par rapport au coût possible d'un parcours résidentiel : la vente d'une maison dans une commune de 2ème couronne n'apporte pas nécessairement le capital nécessaire pour acquérir un appartement à Laval ou en 1ère couronne.
- > Certains propriétaires occupants seniors sont éligibles au logement locatif social (c'est notamment le cas en 2ème couronne) mais ne le savent pas.
- > Pour diffuser de l'information auprès des seniors, certains organismes peuvent constituer des relais efficaces, des « portes d'entrée privilégiées » : les Caisses de retraite, les clubs seniors, les aidants...
- > La Ville de Laval a ouvert il y a quelques jours un « espace seniors ». Ce guichet a vocation à recevoir les seniors et leurs familles pour les informer, les orienter, les accompagner sur différents champs (habitat, santé...). L'enjeu sera de communiquer à l'échelle de l'agglomération pour faire connaître ce lieu et ses missions.
- > Pour bien accompagner les seniors, il est essentiel de procéder à un diagnostic précis et individuel de la situation, ce qui implique d'individualiser l'accompagnement.

Table 2 : comment guider et orienter les ménages dans leur projet d'acquisition d'un logement, dans le neuf ou dans l'ancien ? Quelle offre de service pour orienter et donner aux candidats à l'accession toutes les informations et les clés nécessaires en amont de leur projet ?

Différentes pistes ont été mises en avant par les participants :

- > Le rôle de l'ADIL est stratégique, positif et doit être conforté. L'ADIL constate une progression du nombre de ménages entrant en contact avec ses conseillers lorsqu'un article présentant l'ADIL est publié dans un bulletin municipal.
- > Les actions de communication et de sensibilisation en place doivent être poursuivies et régulièrement renouvelées.
- > Pour guider et orienter les ménages dans leur parcours résidentiels, favoriser la mise à disposition d'éléments de connaissance sur l'offre d'habitat du territoire et le marché immobilier, via un portail ou un accès Internet dédié sur le site de Laval Agglomération.
- > La structuration de l'information mise à disposition des ménages doit être repensée et simplifiée. L'information doit être structurée en fonction des besoins / projets des usagers et non en fonction des dispositifs – dans la logique de « design de services ».
- > Développer les échanges et les partenariats entre Laval Agglomération et les acteurs du marché immobilier privé (agences immobilières, notaires...) et les banques pour que ces acteurs soient relais auprès des acquéreurs des dispositifs d'information, d'accompagnement ou de solvabilisation existants.
- > Il pourrait être envisagé d'organiser un événement « grand public », à l'image de ce qui existe pour l'emploi (« Rendez-vous pour l'emploi »).

Table 3 : comment inciter les ménages à engager un projet de rénovation de leur logement ? Quelles modalités d'accompagnement dans les copropriétés et dans les tissus pavillonnaires en mutation ? Quels rôles des communes dans la reconquête des secteurs en mutation, en termes d'aménagement du cadre de vie notamment (éclairage public, voirie, aménagement des placettes...)?

Différentes pistes sont ressorties des échanges :

- Le rôle de conseil et d'accompagnement de l'Espace Info Energie (EIE) est important et doit être conforté.
- Mettre à disposition des ménages la présentation « d'opérations témoins » donnant à voir ce qu'il est possible de faire (avec des illustrations), pour quel prix, avec quelles aides... L'objectif est d'apporter des informations les plus concrètes et illustrées possibles.
- Il conviendra dans la réflexion sur le programme d'actions d'envisager de combiner des dispositifs coercitifs et des outils incitatifs.
- Les acteurs pourront s'appuyer sur différents relais pour diffuser de l'information : les Comités d'Entreprise, la Chambre de Commerce et d'Industrie...

Les actions à conduire devront permettre de couvrir la diversité des besoins de rénovation constatés sur l'agglomération et être adaptés aux différents types de tissus / de patrimoines (individuel / collectif, ancienneté...) :

- Dans les copropriétés, il est nécessaire de convaincre tous les copropriétaires. L'action en direction des copropriétés nécessite du temps et doit donc – pour donner des résultats significatifs – s'inscrire dans la durée. L'action menée jusqu'à présent doit être davantage valorisée (exemple de Bonaparte).
- Les copropriétés auront besoin d'être accompagnées par rapport à l'identification de moyens mobilisables pour financer les travaux : optimisation du foncier, surélévation d'un niveau...
- Dans le centre-ville, les enjeux portent sur l'amélioration des logements, la remise sur le marché de logements vacants (notamment au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux) ...
- La mutation des tissus pavillonnaires est un enjeu et un levier majeurs pour le territoire : les enjeux relèvent de deux registres : l'observation et l'accompagnement des tendances en cours. L'intervention du CAUE pour accompagner et conseiller les ménages est une piste à envisager.

Atelier 2

« Les conditions de l'attractivité résidentielle du territoire dans la durée »

Fidéliser les habitants actuels et attirer de nouveaux résidents

En amont de l'analyse de l'attractivité actuelle relative aux différentes catégories de ménages, ainsi que des leviers à mobiliser auprès des jeunes, familles, seniors..., l'ensemble des participants ont souligné les problématiques d'attractivité résidentielle globale auxquelles est confronté Laval Agglomération :

- Les perspectives d'attractivité résidentielle dans ce type de territoire ne peuvent pas se décréter, elles dépendent étroitement des perspectives économiques, mais aussi de la

dimension servicielle (écoles, commerces, transports...) proposée aux habitants actuels ou potentiels.

- Pour se concentrer sur la composante « produit habitat », une démarche d'attractivité ne peut pas être homogène sur l'agglomération ; par exemple, pour des ménages recherchant de l'habitat individuel, une parcelle de 250/300m² peut être considérée comme acceptable dans un environnement à plus haut niveau de services, comme à vocation à le proposer la ville-centre ; a contrario, des terrains de plus

grande taille (au moins 500 m²) correspondent aux attentes de ménages dans les communes plus périphériques, en « contrepartie » d'un environnement moins pratique. Ce positionnement différencié permettrait de limiter les effets de concurrence entre les communes, de même qu'une harmonisation des taxes locales.

- La majorité des participants penche pour un positionnement d'attractivité de

Table 1 : les jeunes

Face au constat d'un marché globalement détendu sur les petits logements, et notamment avec la vacance forte sur les studios, les participants s'accordent à penser que des expériences innovantes pourraient être soutenues par le prochain PLH :

- Développer une offre de logements temporaires meublés, idéalement des 2 pièces, pour des jeunes « isolés » de passage sur le territoire pour un premier emploi, un stage...
- La question de l'opportunité de faciliter les colocations entre jeunes, dans de grands appartements du parc privé, fait débat entre les participants, mais elle mérite d'être approfondie.

Table 2 : les familles

L'étape du passage à la primo-accession (pour les jeunes s'installant dans un emploi stable, créant une famille, cherchant à devenir propriétaire, notamment d'un logement individuel) est considérée par les participants comme la plus cruciale pour Laval Agglomération : c'est à ce stade que le territoire souffre de la concurrence économique des métropoles voisines, notamment de jeunes actifs « nomades » qui se voient avant tout de passage sur l'agglomération.

Convaincre ces jeunes familles de s'installer sur le territoire doit constituer un des enjeux clefs du PLH, d'autant plus qu'il est souligné que les ménages locaux accèdent à la propriété souvent plus jeunes (25 ans, voire moins) qu'ailleurs.

Table 3 : les seniors

Pour la plupart des participants, la situation résidentielle des seniors sur le territoire ne se pose pas trop en termes d'attractivité : peu souhaitent venir s'y installer après la retraite, mais ceux qui y résident déjà y sont attachés. Un autre enjeu se pose en priorité : comment laisser le choix aux seniors de rester le plus longtemps possible dans leur logement et leur quartier ?

l'agglomération qui doit mettre en avant l'identité « campagne » du territoire, et donc ne pas chercher à lutter sur le même créneau qu'une métropole comme Rennes. Pour autant, jouer cette carte doit aussi s'appuyer sur une vraie centralité vivante et animée, notamment auprès des publics « jeunes » ; ainsi que sur une communication durable sur les grands projets d'aménagement (quelle en est la programmation ? quelles cibles visées en matière d'habitat ?).

- La question de l'information des jeunes sur les possibilités de logement existant sur le territoire, et notamment le fait qu'ils sont pour l'essentiel éligibles au locatif social, est aussi mise en avant.

Un aspect fait consensus, c'est l'environnement résidentiel : les efforts d'attractivité auprès des jeunes (actifs, étudiants...) doivent être concentrés en priorité sur le centre-ville de Laval, cette attractivité résidentielle devant être pensée en synergie avec une réflexion sur l'animation d'ensemble de ce secteur clef de l'agglomération.

Pour favoriser cette fidélisation des primo-accédants, plusieurs pistes d'innovation sont mises en avant par les participants :

- Jouer la carte de programmes d'habitat originaux dans le centre-ville de Laval, en veillant à y proposer des éléments qualitatifs et distinctifs : présence de balcons et terrasses, pièces généreuses...
- Veiller à intégrer dans tous les grands projets d'habitat une composante, même limitée, d'habitat individuel, qui jouera sur l'image de ces ZAC et permettrait d'y intéresser les familles.

Dans cette optique, outre l'appui à la réhabilitation / adaptation des logements existants qui constituera la clef de voûte des programmes en faveur des seniors que le PLH peut soutenir, des pistes d'innovation de plusieurs ordres pourraient être explorées :

- Développer dans les différents secteurs de l'agglomération des offres d'habitat locatif « groupé », à destination prioritaire des seniors venant de quitter un logement dont ils étaient propriétaires à proximité. Tout en proposant de l'habitat individuel de plain-pied, ces logements présentent l'avantage de nécessiter très peu d'entretien, avec peu d'espaces extérieurs.
- Stimuler les initiatives d'habitat communautaire, partagé, associant plusieurs personnes âgées mais également de l'habitat intergénérationnel.
- Favoriser des programmes neufs avec des logements modulables, permettant de scinder / regrouper des logements en fonction des étapes de la vie, et notamment permettant de vendre / louer facilement une pièce pour les propriétaires devenant âgés.

Atelier 3

« Les conditions pour faire de l'habitat l'un des leviers d'action d'une politique de développement et d'aménagement du territoire durables »

Le renforcement des articulations et interactions entre la politique de l'habitat et les politiques économiques, environnementales et sociales (3 piliers du développement durable)

Tout au long de l'atelier, une sorte de fil rouge a été exprimé de façon récurrente : les réflexions menées dans le cadre du nouveau PLH doivent à la fois s'inscrire dans une logique de réponse aux besoins et attentes pour « faire venir et

faire rester, les habitants et les entreprises, en tenant compte de leurs demandes », tout en développant et en favorisant l'expérimentation, pour « sortir des modèles classiques » aujourd'hui jugés partiellement inopérants.

Table 1 : l'articulation habitat / économie - Comment repenser l'articulation entre l'habitat et l'économie ? Comment l'incarner dans des actions concrètes ?

Les échanges ont essentiellement porté sur la façon dont l'agglomération peut capter de nouveaux actifs. Avant de développer une offre adaptée à leurs besoins, cet objectif suppose d'abord de bien les connaître : qui sont ces actifs à capter ? quelles sont leurs attentes ?

A partir de là, une stratégie globale doit être développée, portant sur :

- L'habitat, avec l'idée de mettre l'accent sur une offre d'habitat diversifiée, novatrice, attractive et répondant aux attentes. A notamment été citée l'importance de pouvoir « disposer d'un dehors » (bacon, terrasse, jardin). La qualité de l'offre proposée a également été citée comme enjeu et condition d'attractivité des actifs : ainsi par exemple, si le parc de petits logements apparaît suffisant du point de vue quantitatif, des questions se posent sur l'équilibre entre parc privé (offre abondante de petits logements) / parc public (tension sur le parc de petits logements), et sur la qualité des logements locatifs privés. La qualité de l'habitat doit être travaillée à la fois dans le

parc existant et l'offre neuve (par exemple, en aidant les propriétaires à requalifier les logements vacants pour les remettre sur le marché).

- L'attractivité globale du territoire : l'agglomération bénéficie d'un bon positionnement qualité / prix qui est une carte à jouer dans le renforcement de son développement. De plus, l'arrivée de la LGV (qui repositionne le territoire par rapport aux agglomérations de Rennes et Le Mans) constitue un nouvel atout d'attractivité du territoire. Au-delà, l'agglomération doit s'appuyer et conforter son offre de services, la vie associative, étudiante et culturelle, ... et développer une approche moderne pour renforcer ses atouts d'attractivité, notamment vis-à-vis des actifs, et des publics que le territoire peine à capter (jeunes, cadres).
- La cohérence interne au sein de l'agglomération : les participants pointent l'importance de la cohérence intercommunale pour garantir les équilibres territoriaux, et

éviter les concurrences entre communes. Faute de coordination des initiatives individuelles, le risque est de voir chaque commune développer ses propres opérations sans cohérence avec la stratégie d'équilibre territorial, ce qui pénaliserait l'attractivité globale de l'agglomération. Pour renforcer la cohésion interne de l'agglomération, un travail serait également à mener sur l'harmonisation de la fiscalité sur les différentes communes.

Cette stratégie, et les atouts du territoire sur lesquels elle s'appuie, doivent ensuite faire l'objet d'une large information et communication, pour être connue, reconnue, et appropriée ; car aujourd'hui, la communication est considérée comme une des faiblesses du territoire et de l'agglomération.

Un second point a été développé par les participants concernant le lien aux entreprises locales.

La nouvelle politique de l'habitat et les actions qui seront mises en œuvre doivent poursuivre l'idée d'encourager les montées en compétences des salariés (comme cela a été le cas par exemple pour la labellisation RGE). Demain, il s'agit par exemple de développer les compétences sur les nouvelles technologies, comme outil pour mieux montrer concrètement les projets, faire des simulations, ...

Le développement des savoir-faire est ainsi considéré comme un plus, à la fois pour les entreprises (levier de valorisation de l'entreprise et de ses salariés) et pour les habitants (premiers bénéficiaires des compétences des artisans). Ce développement des compétences des artisans suppose aussi un lien avec les organismes de formation, permettant de dispenser les formations ad hoc.

Table 2 : l'articulation habitat – environnement – quelles pistes d'actions pour une offre d'habitat plus « respectueuse » de l'environnement ? Comment la politique de l'habitat peut jouer un rôle moteur dans la stratégie de transition énergétique du territoire ?

Dans un premier temps, les participants ont souligné l'intérêt des actions déjà mises en œuvre par la Laval Agglo, sur le co-financement des études urbaines notamment.

Pour aller plus loin dans l'approche environnementale, et notamment sur la gestion économe du foncier, les participants ont esquissé un modèle d'organisation des parcours résidentiels. Pour éviter de construire en extension, le PLH pourrait travailler sur la mobilité des ménages. L'objectif serait d'inciter et d'accompagner la mobilité des petits ménages occupants un grand logement (notamment les seniors dans les lotissements anciens) en leur proposant une offre adaptée à leurs besoins (plain-pied, adaptable, typologie calibrée), pour libérer les grands logements qui pourraient ainsi être repris par les familles, qui constituent aujourd'hui le principal marché de la construction individuelle en extension. Parallèlement, cela suppose de travailler sur une politique de déplacements performants (horaires, ...).

Une seconde piste de travail concerne la production publique. Les participants estiment qu'elle est un puissant levier d'innovation. Le PLH peut donc s'appuyer sur ces opérateurs sociaux pour expérimenter des offres nouvelles, pouvant se traduire par des usages nouveaux. L'objectif est de faire expérimenter de nouveaux modes de vie, montrer par l'exemple des alternatives au tout individuel pour préparer à l'acceptation d'autres modèles : tester des espaces partagés (locaux,

jardins, ...), de nouvelles formes urbaines (habitat compact), ... pour convaincre que d'autres modes d'habiter sont possibles, et faire qu'ils se développent ensuite à l'initiative des ménages.

La question de l'expérimentation a tenu une place importante dans les échanges. Il ne s'agit pas seulement de renouveler, de refaire la ville sur la ville à l'identique, mais de faire évoluer la production, et ce dans tous les types de milieux urbains : en ville, dans les bourgs, dans les lotissements anciens, en extension. Cela suppose d'élaborer une stratégie urbaine et de mobiliser les outils ad hoc (DPU, mais aussi outils de l'EPF, en faisant évoluer peut-être les modalités de collaboration). Le développement de l'expérimentation suppose aussi de qualifier les artisans, pour qu'ils soient en capacité d'accompagner et d'anticiper l'évolution des normes et les nouveaux modes de faire.

Des expériences ont pu être menées déjà sur le territoire, en dehors du champ de l'habitat, par exemple, la zone Archipel de Montflours, conçue pour être réversible (matériaux recyclables, ...). Ce type de réflexion, mériterait d'être reproduit, en l'adaptant, dans le domaine de l'habitat.

Enfin, les échanges ont porté sur la nécessité d'améliorer l'interconnaissance entre tous les acteurs locaux. L'objectif est que chacun ait une bonne connaissance des champs d'actions des différents acteurs, pour imaginer et mettre en place des partenariats, et gagner ainsi en efficacité.

Table 3 : l'articulation habitat – social (solidarité) : comment être en capacité de proposer des solutions adaptées aux ménages les plus « vulnérables » (pour des raisons économiques, sociales, sanitaires...) sur l'ensemble du territoire de Laval Agglomération ?

Les participants ont d'abord noté que, de manière globale, la mixité sociale est plutôt bien assurée sur le territoire de Laval Agglo.

Par ailleurs, plusieurs publics ou types de situations spécifiques ont pu être évoqués de manière ponctuelle : le mal logement (notamment chez les jeunes et les personnes âgées) et la nécessité de travailler le sujet avec les propriétaires bailleurs, l'habitat léger pour les ménages faisant le choix de modes de vie alternatifs, ...

Mais les échanges ont majoritairement portés sur trois principaux publics :

- Les seniors, avec la nécessité de travailler à la fois sur le maintien à domicile, par l'amélioration de l'accessibilité des logements mais aussi des services, et sur le développement d'offres alternatives, notamment par le développement de programmes proches des services, en renouvellement urbain. Accompagner le vieillissement et répondre aux besoins des personnes âgées a aussi un impact sur les entreprises du bâtiment qui doivent désormais intégrer une approche ergonomique dans leurs propositions.

- Les gens du voyage, avec la nécessité de répondre aux besoins en matière de sédentarisation et résoudre ainsi les stationnements illicites aujourd'hui observés faute d'offre adaptée. Cela doit passer par l'inscription de zones dédiées dans le PLUI. Des expériences ont déjà été menées à Mayenne et Ernée et peuvent servir de base à la réflexion qui doit être menée sur Laval Agglo.

- Les personnes souffrant de problèmes de santé mentale, face auxquels les acteurs se sentent démunis. Mais la situation bouge actuellement, par la création récente du Conseil Local de Santé Mentale et un diagnostic qui est en cours. Ce travail pourra constituer une première pour organiser les réponses habitat à destination de ce public.

Pour chacun de ces publics, les réflexions doivent dépasser la seule question du logement pour intégrer une forte dimension d'accompagnement (gardiennage, services sociaux, services satellites de l'EHPAD, ...)

« Nouveaux regards sur le rôle des zones pavillonnaires dans la réponse aux besoins en logements : quelles opportunités et potentialités pour demain ? »

Synthèse de la table ronde



Introduction de la réunion

Thème et intervenants

Le choix du sujet de la table-ronde

M. Peigner rappelle les raisons du choix du thème de la table ronde. Les secteurs pavillonnaires des années 50-60-70 connaissent actuellement des mutations qui se poursuivront dans les prochaines années. Ces secteurs représentent un enjeu majeur pour l'évolution démographique et résidentielle du territoire : « ces tissus ont et auront un rôle important à jouer dans le renouvellement démographique des communes et dans la réponse aux besoins en logements ». Des mutations sont en cours et des actions sont déjà engagées par certaines communes du territoire.

C'est notamment le cas de chacune des communes de la 1ère couronne mais également de certaines communes de 2ème couronne comme Montigné-le-Brillant, Ahuillé ou encore St Germain le Fouilloux. « L'enjeu est de contribuer à pérenniser la qualité et l'attractivité de ces secteurs ».

Il évoque la nécessité d'avoir une approche plus globale et un axe d'intervention dédié dans le 4ème PLH (2018-2023).

Les intervenants de la table-ronde

- **Michel PEIGNER**
Maire de Montigné-le-Brillant et Vice-Président de Laval Agglomération en charge de l'habitat public.
- **Gwénaél POISSON**
Maire de Bonchamp-lès-Laval et Vice-Président de Laval Agglomération en charge de l'habitat privé et des gens du voyage.
- **Mickaël MARQUET**
Maire de Nuillé-sur-Vicoin
- **Alain PRIOL**
Directeur Départemental des Territoires de la Mayenne
- **Patrice HOUTIN**
Adjoint au Maire d'Azé chargé de l'aménagement du territoire et du développement durable.
- **Maud LECHAT-SASTHUME**
DDT 53, Responsable du Pôle Centre Mayenne.

1^{er} temps d'échanges

La redynamisation des centres-bourgs

Retour d'expérience de workshops organisés à Nuillé-sur-Vicoin, Assé-le-Bérenger, Saint Denis de Gastines et Saint-Aignan-sur-Roë

Contexte

Les workshops ont été menés avec l'atelier d'architecture de Paris Belleville. Le fait d'avoir un exercice ouvert de type workshop, avec des

étudiants, permet de ne pas s'imposer de limite dans la réflexion, de ne pas se censurer, d'explorer toutes les possibilités, de porter un regard neuf.

Organisation des workshops

Le fonctionnement du workshop est le suivant : l'intervention d'un groupe d'étudiants en architecture (il existe un partenariat avec l'école d'architecture de Paris - Belleville) sur une commune ciblée. Pendant 4 jours, une dizaine d'étudiants ont travaillé sur site et échangé avec les élus. Ils ont produit leur analyse et leurs propositions et les ont présentés aux élus et à la population.

A ce jour, 4 ateliers ont été réalisés depuis 2014, et la présentation des résultats du dernier atelier aux élus (Nuillé-sur-Vicoin) aura lieu dans le courant du mois de juin.

Comment l'approche développée dans le workshop peut-elle amener à faire évoluer les réflexions sur les centres-bourgs au sein de Laval Agglomération ?

Quelques enseignements des workshops réalisés en termes de méthodes et de résultats

- L'intérêt de ce type d'étude est de pouvoir porter un regard nouveau et « décomplexé » (pas d'auto-censure des étudiants).
- Un des intérêts de ce type d'exercice est de croiser les regards en mobilisant des compétences variées : architecture, paysage, logement, biodiversité, sociologie... La pluridisciplinarité de l'équipe est un atout pour aborder la question de l'attractivité et du fonctionnement des centres-bourgs dans sa globalité.
- Une approche globale et transversale aux différentes politiques / stratégies / dispositifs. Il permet « d'être inventif et de combiner différents modes d'interventions avec différents financeurs, par exemple le contrat de territoire du Conseil Départemental, le dispositif d'aide à l'accession dans l'ancien de Laval Agglomération, les aides à la requalification de l'ANAH... »

- Différentes dimensions à prendre en compte pour avoir approche globale intégrée, notamment :
 - Les commerces, les services, les transports
 - Le logement et les produits par rapport aux besoins identifiés et aux publics ciblés.
 - Le lien entre espace public et espace privé.
 - La nature, le paysage dans le bourg, l'entrée de bourg : la dimension paysagère est importante.
- L'un des objectifs des workshops est de pouvoir trouver des solutions simples et applicables.
- Il est nécessaire d'anticiper les appuis techniques et financiers pour poursuivre la réflexion, une fois le workshop finalisé (Plaquettes CAUE-DDT, guide centre-bourg, contrats de ruralité...).
- Ce sont des démarches participatives qui mobilisent les élus, les techniciens et les habitants.

Quel rôle pour les centres-bourgs dans les parcours résidentiels des ménages et dans la réponse aux besoins en logements ?

Les centres-bourgs ont un rôle important à jouer dans la réponse aux besoins en logements, notamment pour les seniors mais pas uniquement.

Pour améliorer l'attractivité résidentielle des centres-bourgs, il est nécessaire de traiter les différentes dimensions constitutives du cadre de vie : la capacité à proposer dans ces secteurs une offre attractive et adaptée aux attentes et aux capacités des ménages est fondamentale mais elle n'est pas suffisante. En effet, la réflexion doit

aussi intégrer les autres paramètres : offre de commerces et de services, qualité des espaces publics...

L'intervention sur ces secteurs implique de disposer d'outils adéquats et permettant d'anticiper, par exemple un dispositif de portage foncier et / ou immobilier, à l'image du dispositif de Laval Agglomération qui a pris fin à la fin de l'année 2014, suite à la création de l'Etablissement Public Foncier de Mayenne.

Quels enjeux de poursuite de la dynamique de requalification des centres-bourgs dans les prochaines années sur le territoire de Laval Agglomération ?

Dans le cadre de son 3ème PLH (2011-2017), Laval Agglomération a financé des études d'urbanisme ; le bilan de cette action est particulièrement positif :

- Ces études ont permis aux communes ayant bénéficié de cette action d'inscrire leur(s) projet(s) / volonté(s) de développement dans une approche urbaine plus globale.
- Elles ont permis d'inscrire le PLH non seulement dans une vision programmatique, mais aussi dans une logique qualitative (par exemple, sur la localisation des opérations, le travail sur de nouvelles formes urbaines)

- Les résultats des études ont été présentés en Commission Habitat, suscitant des échanges de pratiques entre les communes.

Ce dispositif d'appui financier à la réalisation d'études urbaines pourra être ajusté pour contribuer à accompagner les communes dans leurs projets de requalification des centres-bourgs. Laval Agglomération pourrait soutenir la réalisation d'études urbaines sur les cœurs de bourg, les tissus pavillonnaires « anciens » ...

2^{ème} temps d'échanges

La mutation des zones pavillonnaires

Présentation de la réflexion conduite à Azé

Les raisons qui ont amené la commune à engager cette réflexion

En 12 ans, 250 logements ont été produits sur la commune. Ces 250 logements n'ont eu qu'un impact démographique limité (+ 300 personnes sur cette période pour la commune).

Face à ce constat et avec l'objectif de mener un urbanisme plus « raisonné » (ne pas continuer à développer des lotissements, en s'éloignant de plus en plus du centre-bourg, de ses services, de ses commerces.../ contribuer à requalifier et à maintenir occupé le parc existant), la commune a décidé d'engager une réflexion sur la mutation des pavillons existants des années 60-80.

La méthodologie mise en œuvre

La commune a procédé de la manière suivante :

- Elle a défini un périmètre de 250 logements.
- Elle a lancé une consultation et retenu une équipe pluridisciplinaire. La capacité à impliquer les habitants était un point clé dans le choix de l'équipe. Des groupes d'étudiants de l'école de Design de Nantes ont été sollicités pour réaliser des propositions alternatives sur des thématiques particulières.

Les résultats

Plusieurs axes / pistes de réflexion ont émergé :

- La rénovation des pavillons : un test est prévu sur 12 pavillons avec des niveaux de rénovation différenciés pour illustrer / créer des exemples de rénovations possibles.
- Un axe de réflexion autour de l'activité commerciale, de la vie de quartier : ce chantier de réflexion reste à poursuivre.

Les enseignements

Il est essentiel d'impliquer les habitants mais il serait souhaitable de les mobiliser différemment. Le format « réunion publique » n'a pas été très

Un point qui est ressorti de ce travail est qu'une implication forte des élus est nécessaire, ce qui est parfois peu évident selon les calendriers politiques.

- La problématique du recul des 5 mètres entre espace public et espace privé est réinterrogée.
- Des réflexions sont également en cours sur les divisions parcellaires.

Toutes ces réflexions ont eu un réel impact puisque certains points ont été traduits dans les documents d'urbanisme.

productif et adapté. La présence d'un expert de l'animation et de la concertation dans l'équipe à mobiliser est essentielle.

En quoi ces zones pavillonnaires représentent-elles un potentiel en termes d'attractivité pour le territoire de Laval Agglomération ?

Ces zones pavillonnaires, dont la mutation est pour partie engagée, représentent un potentiel pour le territoire notamment pour des candidats à l'accession, et en particulier des primo-accédants. Ces zones représentent un fort potentiel de par :

- Leur localisation : « *En termes d'attractivité, la proximité du centre bourg, celle dans bien des cas des équipements collectifs, la desserte des TUL, confèrent à la zone pavillonnaire un fort potentiel* »

- Mais également de par la taille des parcelles et les caractéristiques du foncier en lui-même « *des zones attractives grâce à un foncier permettant de faire des extensions et de moduler les volumes tout en conservant l'intimité et des conditions de vie au calme* ».

Les zones pavillonnaires et les centres-bourgs ont des rôles complémentaires à jouer et ces complémentarités seront à mieux valoriser.

Quelles sont les conditions à réunir pour encourager ce renouvellement et pérenniser l'attractivité de ces secteurs ?

Il est nécessaire de mobiliser l'ensemble des leviers pour garantir la pérennité de l'attractivité de ces secteurs.

L'attractivité d'une zone pavillonnaire ne dépend pas uniquement logements, elle est également conditionnée par le cadre de vie qui y est proposé (qualité des espaces publics, proximité de l'offre de services, de commerces et d'équipements...) : « *travail sur l'effacement des réseaux, sur les espaces*

publics afin d'éviter l'enclavement, de permettre des liaisons douces, de redonner du sens à certaines placettes, l'accès à la fibre optique et aussi repenser au besoin les dessertes TUL, collecte, etc. »).

La question du « vivre ensemble » entre les nouveaux et anciens habitants est également essentiel. « *Lorsqu'une nouvelle population arrive dans un quartier, des conflits d'usage peuvent se créer.* »

Quels sont les partenariats et les outils à mettre en place pour accompagner les communes et les habitants ?

Différents dispositifs ou structures peuvent être mobilisés afin d'accompagner les habitants et les communes : le CAUE, la Maison de l'Habitat... Au-delà, il « *serait intéressant de pouvoir proposer*

une assistance technique aux communes qui souhaiteraient s'engager dans ce type de démarche ».

Quelles sont les actions prioritaires à mettre en œuvre pour valoriser le potentiel de ces secteurs ?

Afin de valoriser le potentiel de ces secteurs pavillonnaires, il semble essentiel d'aider les acquéreurs potentiels à se projeter. La sensibilisation et d'accompagnement de la population sont primordiales dans le développement de l'attractivité d'un secteur.

« *Des visites virtuelles pourraient être imaginées pour aider les futurs acquéreurs à se projeter ; cette piste est à explorer pour faire prendre conscience à ces potentiels acquéreurs du potentiel et mieux partager les enjeux d'évolution du lotissement* ».

« *En lien avec le Conseil Départemental et le CAUE, des balades urbaines pourraient permettre de donner à voir le potentiel de ces zones pavillonnaires.* ».

Plus globalement, il conviendra de mener des actions d'information, de sensibilisation et de valorisation de retours d'expérience. Laval Agglomération y apportera toute sa contribution.

Quelles modalités d'association des habitants actuels et futurs pour retravailler le fonctionnement et les espaces publics dans ces secteurs aux attentes des nouveaux habitants ?

L'association des habitants actuels et futurs aux réflexions autour des transformations à effectuer dans ces secteurs est essentielle.

Afin de rendre ces rencontres productives, il faudra envisager de mobiliser des professionnels aguerris

et experts dans l'animation. A Azé, l'absence d'un professionnel pour animer les différentes rencontres, comme la réunion publique, s'est ressenti. Une réflexion autour des équipes d'experts à mobiliser est donc à mener (urbaniste, sociologue, paysagiste... ?).

Quels points de vigilance dans le futur PLUi concernant les marges de manœuvre à laisser à ces zones pour qu'elles puissent poursuivre leur mutation ?

Les documents d'urbanisme doivent être adaptés au regard de ce que l'on souhaite permettre. « *Le PLU d'une époque peut être contraire à certaines choses qu'on veut faire aujourd'hui, et il faut donc réussir à trouver un certain équilibre entre règles et souplesse* ».

La loi Alur permet cette souplesse : elle a opéré un glissement d'un urbanisme réglementaire vers un urbanisme de projet.

