

# Laval Agglomération

## PLH4 – Rapport de diagnostic

PLH adopté le 22 octobre 2018

PLH modifié le 3 février 2020 (Intégration de la Communauté de communes du Pays de Loiron)

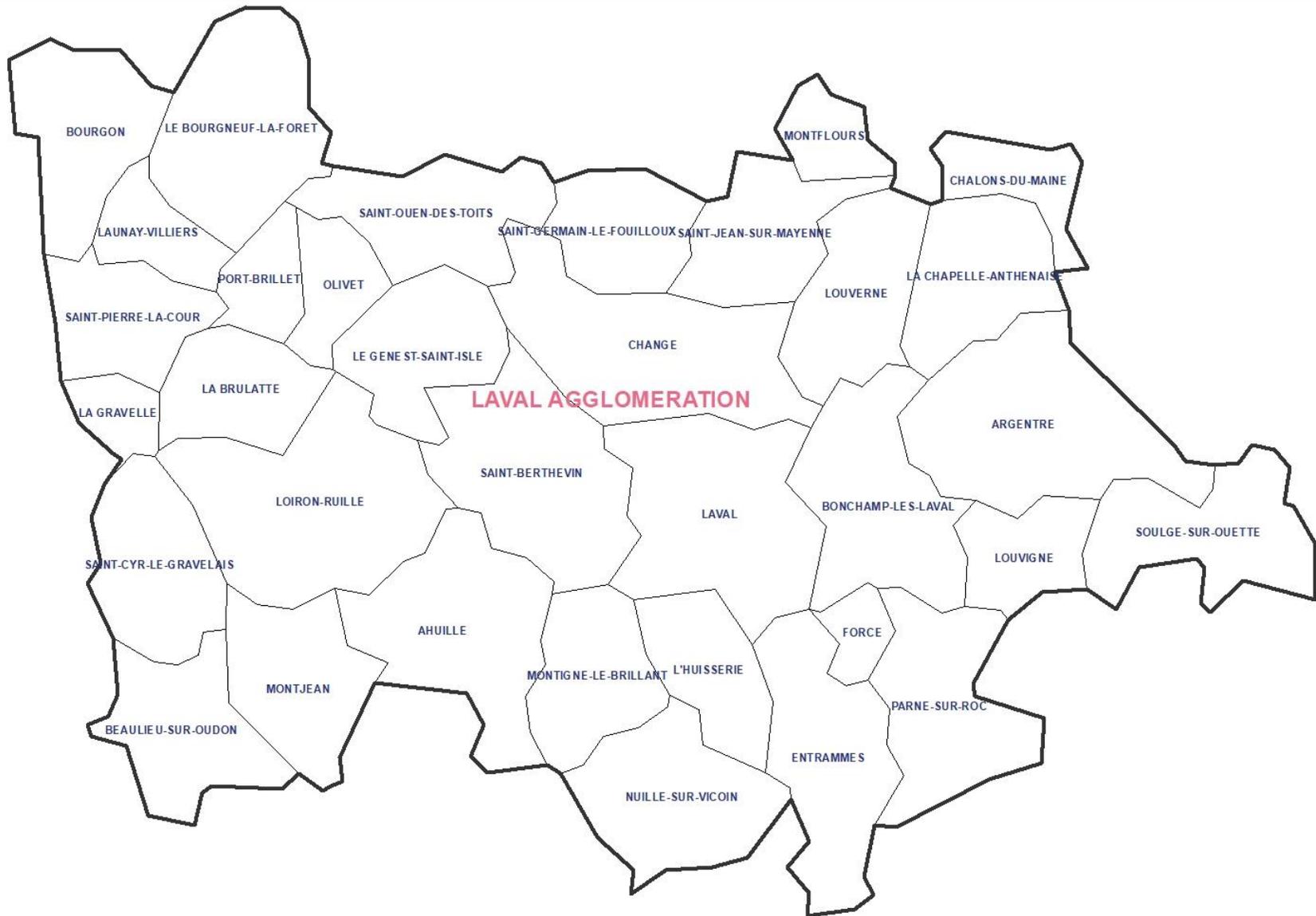
---



# Sommaire

---

1. Des évolutions sociodémographiques contrastées et globalement peu porteuses.....	2
2. Une structure de l’offre d’habitat différenciée entre les communes.....	2
3. Un marché local « fluide » et plutôt dynamique .....	2
4. Des enjeux d’intervention marqués sur le parc existant .....	2
5 Les publics aux besoins spécifiques .....	2
5.1. Les personnes en difficultés sociales et/ou économiques.....	2
5.2. Les jeunes.....	2
5.3. Les seniors.....	2
5.4. Gens du voyage.....	2
5.5. Demandeurs d’asile.....	2
6. Les enjeux du 4 <sup>ème</sup> PLH.....	2



1. Des évolutions  
sociodémographiques contrastées et  
globalement peu porteuses

---

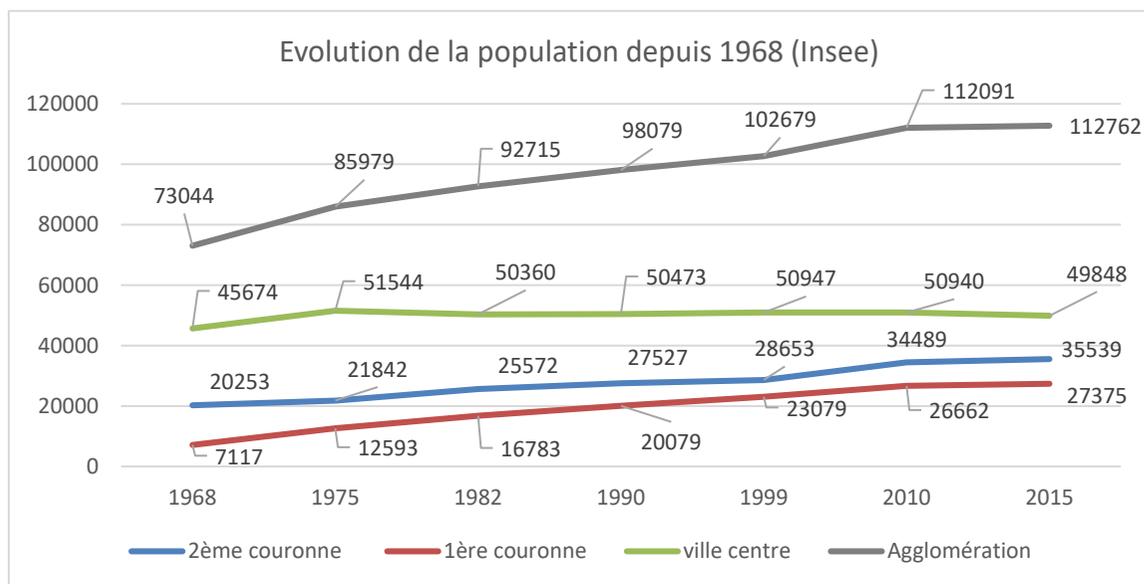
## Une croissance démographique modérée à l'échelle de Laval Agglomération

L'agglomération compte près de 95 700 habitants en 2014.

Avec l'intégration de la Communauté de Communes du Pays de Loiron (CCPL), l'agglomération compte 112 762 habitants en 2015.

Avec un peu moins de 50 000 habitants, la ville de Laval concentre 44% de la population, 24% en 1<sup>ère</sup> couronne (27 000 habitants environ) et 32% pour les communes de 2<sup>ème</sup> couronne (35500 habitants environ).

Si la croissance démographique demeure constante depuis 1968, celle-ci est « portée » par les communes de 2<sup>ème</sup> couronne. La 1<sup>ère</sup> couronne enregistre un ralentissement de sa croissance depuis les années 90, et la population de la ville centre de Laval s'érode (une perte de plus de 1000 habitants sur les 15 dernières années).



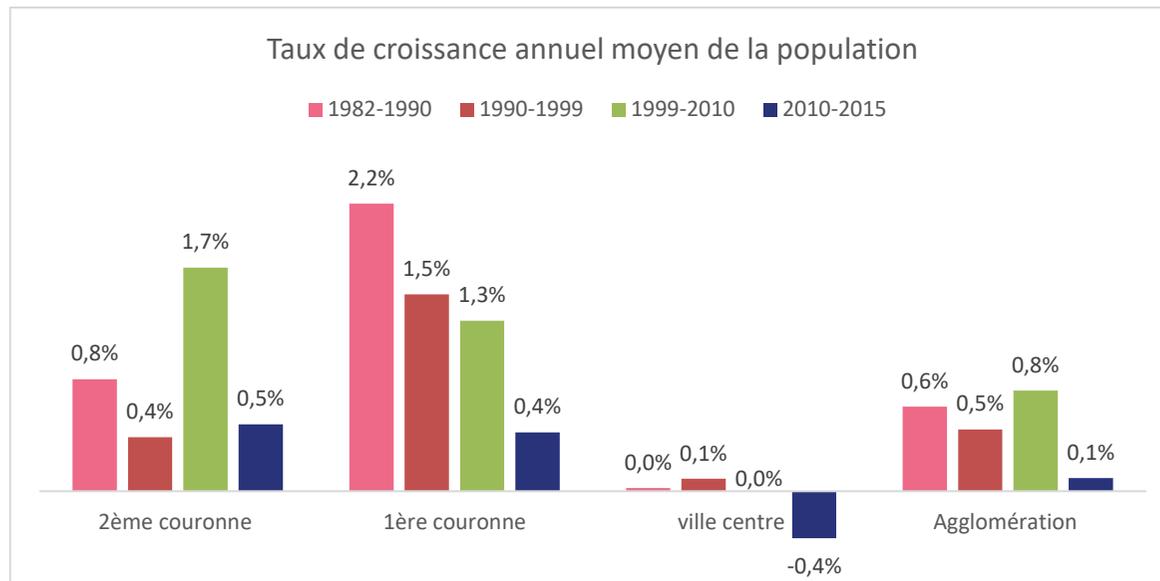
Typologie commune	Libellé géographique	Population en 2015
1ère couronne	Bonchamp-lès-Laval	5900
1ère couronne	Changé	5764
1ère couronne	L'Huisserie	4182
1ère couronne	Louverné	4163
1ère couronne	Saint-Berthevin	7366
2ème couronne	Ahuillé	1806
2ème couronne	Argentré	2766
2ème couronne	Châlons-du-Maine	709
2ème couronne	La Chapelle-Anthenaise	975
2ème couronne	Entrammes	2242
2ème couronne	Forcé	1035
2ème couronne	Louvigné	1108
2ème couronne	Montfours	256
2ème couronne	Montigné-le-Brillant	1253
2ème couronne	Nuillé-sur-Vicoin	1231
2ème couronne	Parné-sur-Roc	1332
2ème couronne	Saint-Germain-le-Fouilloux	1151
2ème couronne	Saint-Jean-sur-Mayenne	1654
2ème couronne	Soulgé-sur-Ouette	1093
2ème couronne CCPL	Beaulieu-sur-Oudon	488
2ème couronne CCPL	Le Bourgneuf-la-Forêt	1792
2ème couronne CCPL	Bourgon	655
2ème couronne CCPL	La Brûlatte	701
2ème couronne CCPL	Le Genest-Saint-Isle	2131
2ème couronne CCPL	La Gravelle	519
2ème couronne CCPL	Launay-Villiers	391
2ème couronne CCPL	Loiron-Ruillé	2582
2ème couronne CCPL	Montjean	1023
2ème couronne CCPL	Olivet	417
2ème couronne CCPL	Port-Brillet	1833
2ème couronne CCPL	Saint-Cyr-le-Gravelais	538
2ème couronne CCPL	Saint-Ouën-des-Toits	1722
2ème couronne CCPL	Saint-Pierre-la-Cour	2136
Ville centre	Laval	49848
<b>Laval Agglomération</b>		<b>112762</b>

## Un ralentissement global de la croissance démographique pour l'ensemble des secteurs

Aujourd'hui, le ralentissement démographique touche l'ensemble des secteurs du territoire.

Les dynamiques diffèrent en fonction des secteurs. Laval perd de la population depuis 2010 (une perte de plus de 1000 habitants entre 2010 et 2015) et les couronnes supportent la croissance à un rythme beaucoup moins soutenu : +0,4% par an entre 2010 et 2015 en première couronne contre +1,3% sur la période 1999-2010 ; +0,5% par an en seconde couronne pour la période récente, contre plus du double sur la période précédente.

Les dynamiques observées à l'échelle de l'agglomération suivent néanmoins la dynamique départementale.



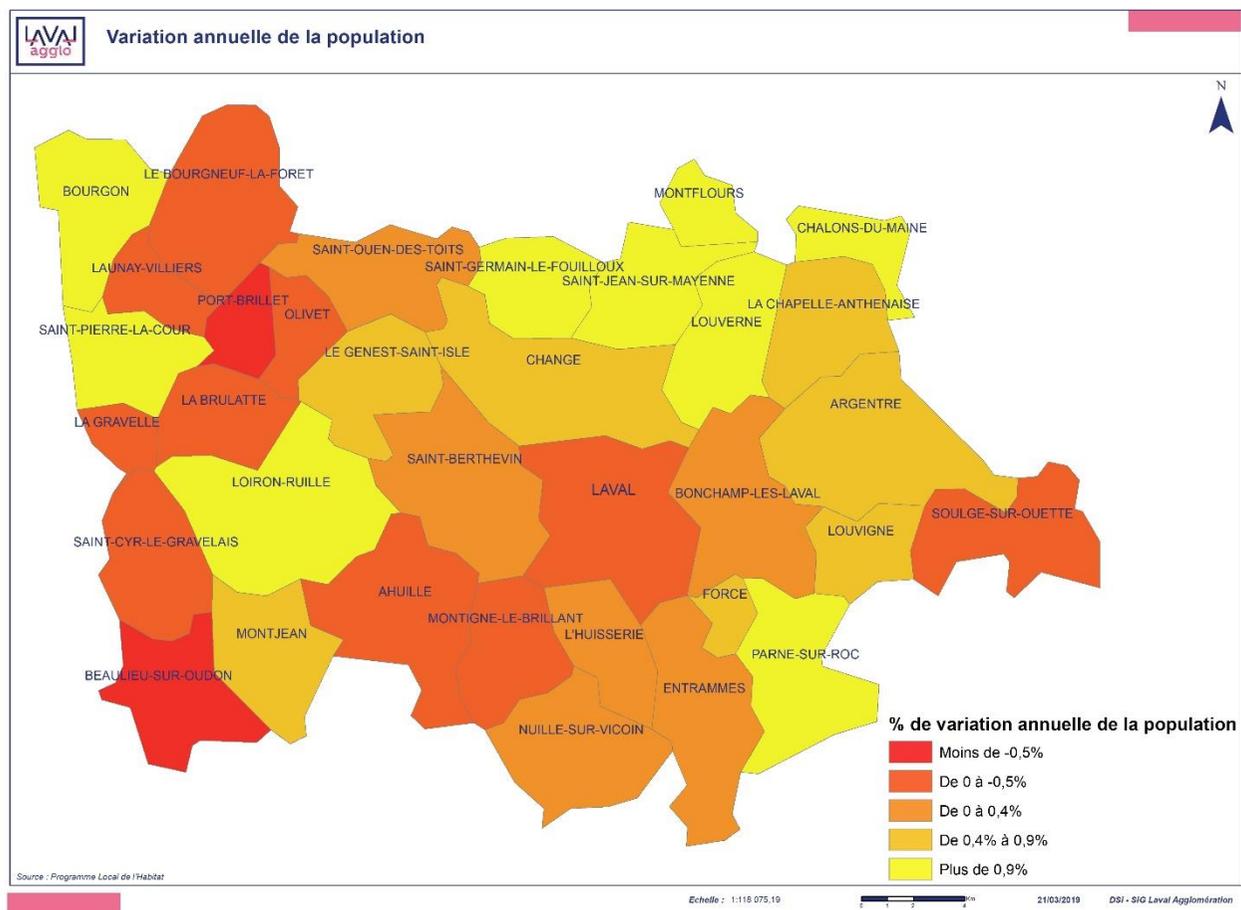
## Des dynamiques contrastées entre communes

Depuis 1999, la croissance a été plus forte dans les communes de 2<sup>ème</sup> couronne et 1<sup>ère</sup> couronne au détriment de la ville centre.

Sur la période 2010-2015, 12 communes perdent des habitants, dont Laval, 8 communes de l'ancienne CCPL et 3 communes de 2<sup>ème</sup> couronne.

Ces évolutions confortent le souhait partagé des élus du territoire de poursuivre un développement « maîtrisé » dans les prochaines années, dans l'optique notamment de conforter les équipements scolaires, mais aussi pour conserver des ressources fiscales.

L'enjeu est de trouver un « équilibre » dans le développement des différentes communes dans les prochaines années tout en confortant la ville-centre.

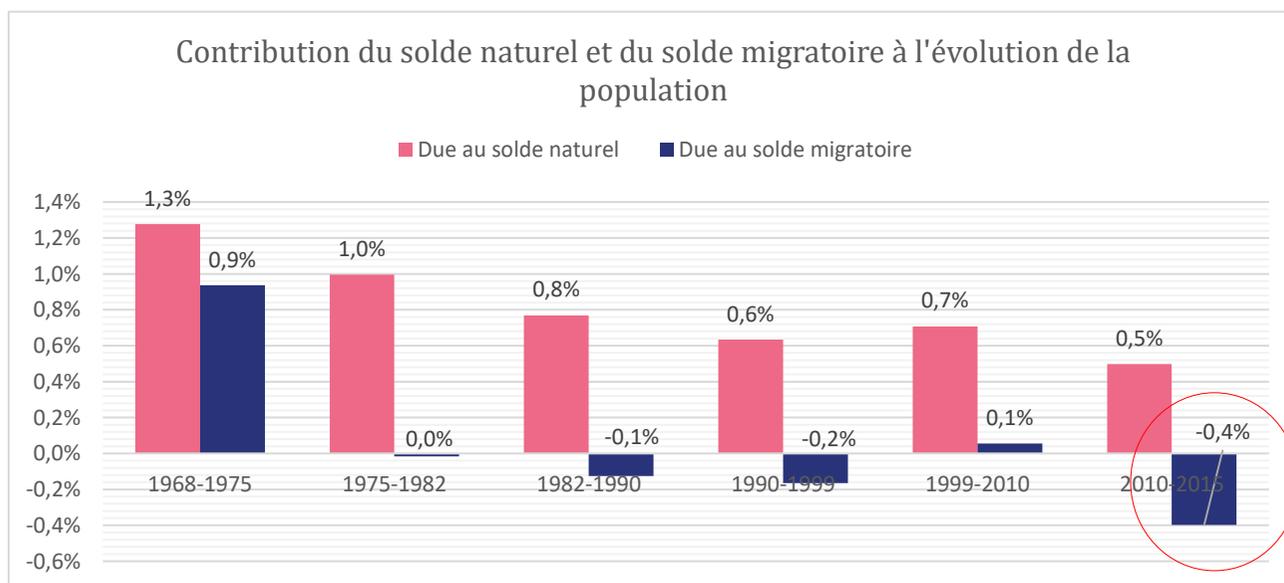
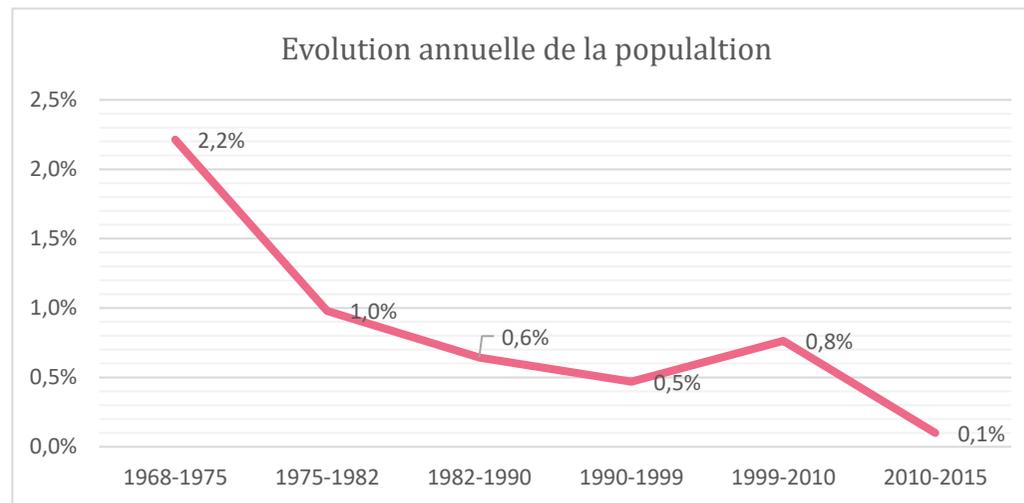


## Un solde naturel positif mais un solde migratoire négatif depuis 1975

Le territoire affiche un solde migratoire négatif depuis 1975, déficit qui est resté relativement stable ensuite, mais qui s'est accentué sur la période récente, marquant un écart important avec la moyenne nationale.

Autrement dit, dans les migrations résidentielles, les personnes qui quittent l'agglomération sont plus nombreuses que celles qui y entrent. Ce phénomène pointe un enjeu crucial d'attractivité du territoire, dans la mesure où dans la plupart des départements, l'agglomération principale constitue une « porte d'entrée » sur le territoire.

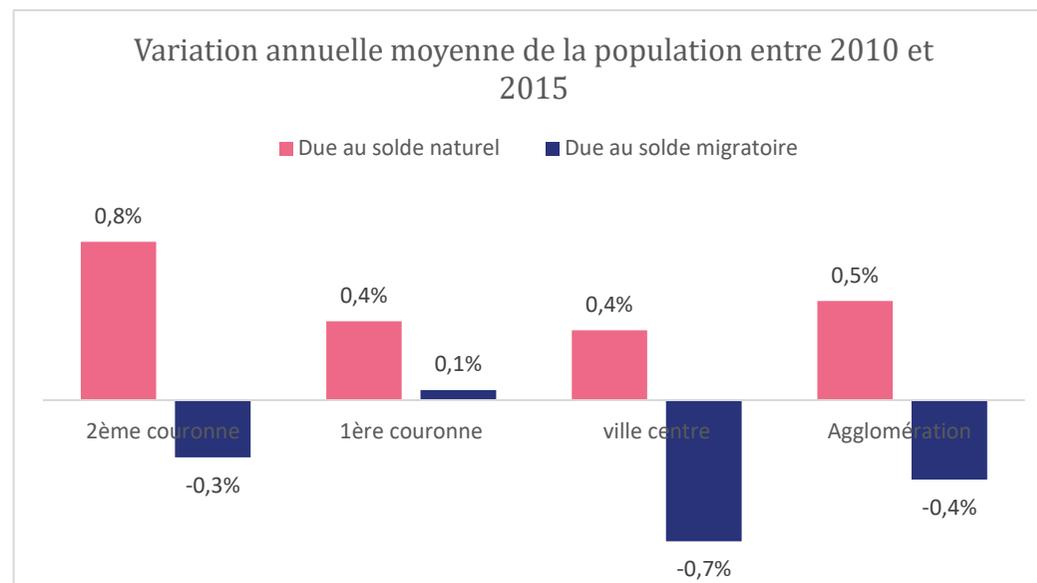
Le principal moteur de la croissance de l'agglomération est donc aujourd'hui porté par le solde naturel, c'est-à-dire par les naissances. Toutefois ce solde entre les naissances et les décès est également en diminution constante, illustrant une certaine fragilité démographique du territoire.



## Un fort déficit du solde migratoire pour la Ville de Laval

L'afflux migratoire est nettement déficitaire sur la ville de Laval (-0,7% de croissance moyenne) et n'est pas compensé par le solde naturel. Le secteur de la 2<sup>ème</sup> couronne a également un solde migratoire déficitaire, reflétant un phénomène de périurbanisation limité au cours de la dernière période sur ce secteur. En revanche, il bénéficie d'une croissance distinctement portée par le solde naturel, notamment liée à l'arrivée de jeunes ménages sur les périodes précédentes.

Le solde migratoire légèrement positif en 1<sup>ère</sup> couronne montre un phénomène de périurbanisation de la ville centre vers ses communes périphériques.



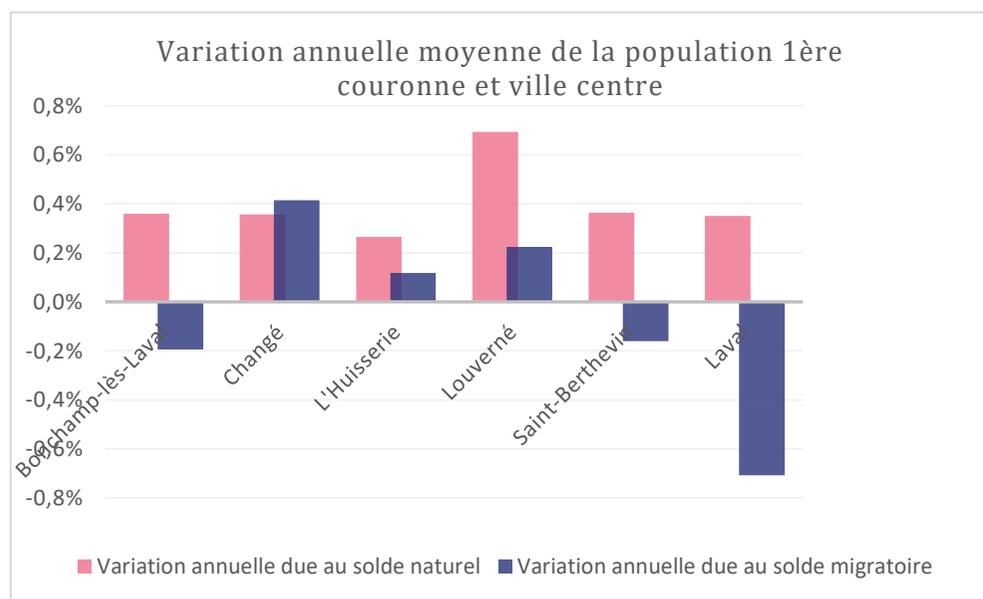
## Des situations très contrastées entre les communes

Le solde migratoire n'est, in fine, positif que dans **huit** communes et reste négatif dans l'ensemble des autres communes.

Cette situation interroge, quant aux opportunités et perspectives pour infléchir la tendance dans les prochaines années.

Avec l'arrivée de la LGV, la réduction du temps de trajet, et l'amélioration de la fréquence vers Paris, mais également vers Rennes, une interrogation demeure pour savoir si cela va représenter une opportunité ou, au contraire, un risque pour le territoire.

Une réflexion globale doit donc être engagée à l'échelle de Laval Agglomération sur la stratégie de positionnement résidentiel du territoire. Cette question est en filigrane de la démarche de PLH, pour chercher des solutions permettant d'attirer et/ou fidéliser les familles, les seniors, les jeunes,... en proposant des solutions habitat en adéquation aux différents besoins, dans le neuf et dans l'existant.

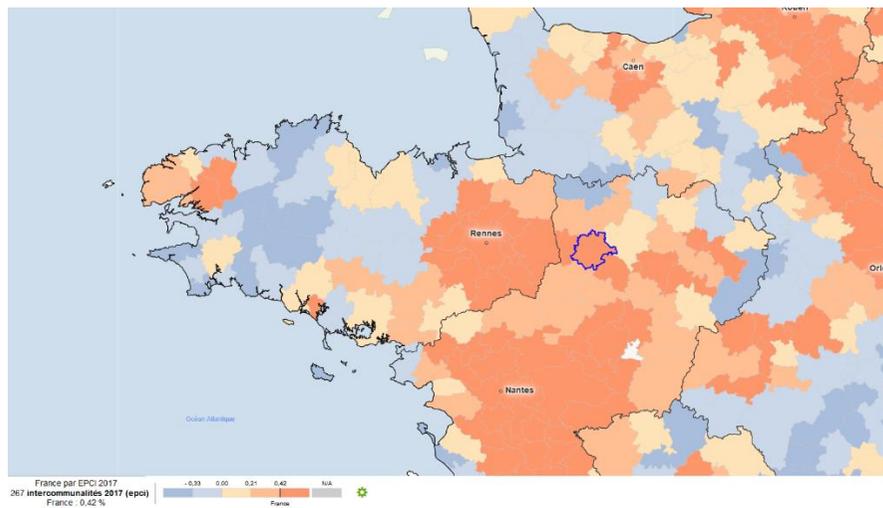


## Variation annuelle moyenne de la population 2010-2015 2ème couronne



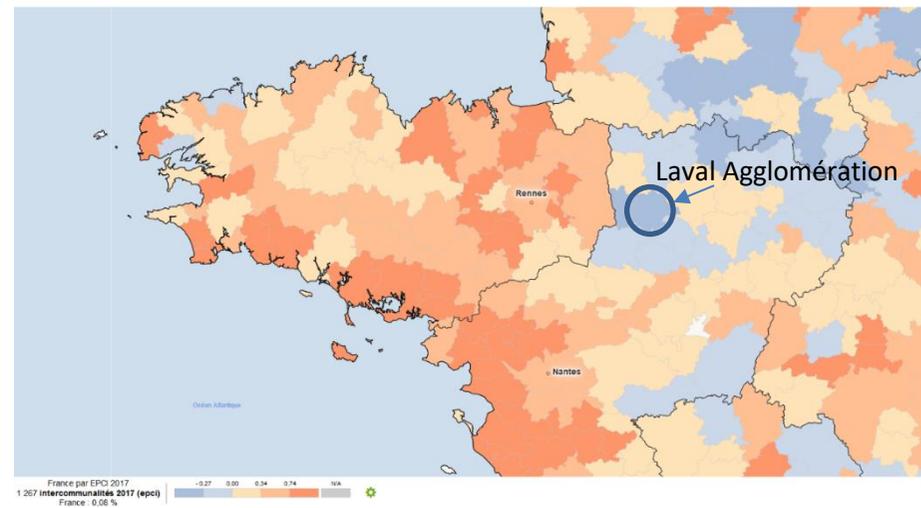
Taux d'évolution annuel dû au solde naturel entre 2009 et 2014, par EPCI

Source : CGET, observatoire des territoires



Taux d'évolution annuel dû au solde migratoire entre 2009 et 2014, par EPCI

Source : CGET, observatoire des territoires



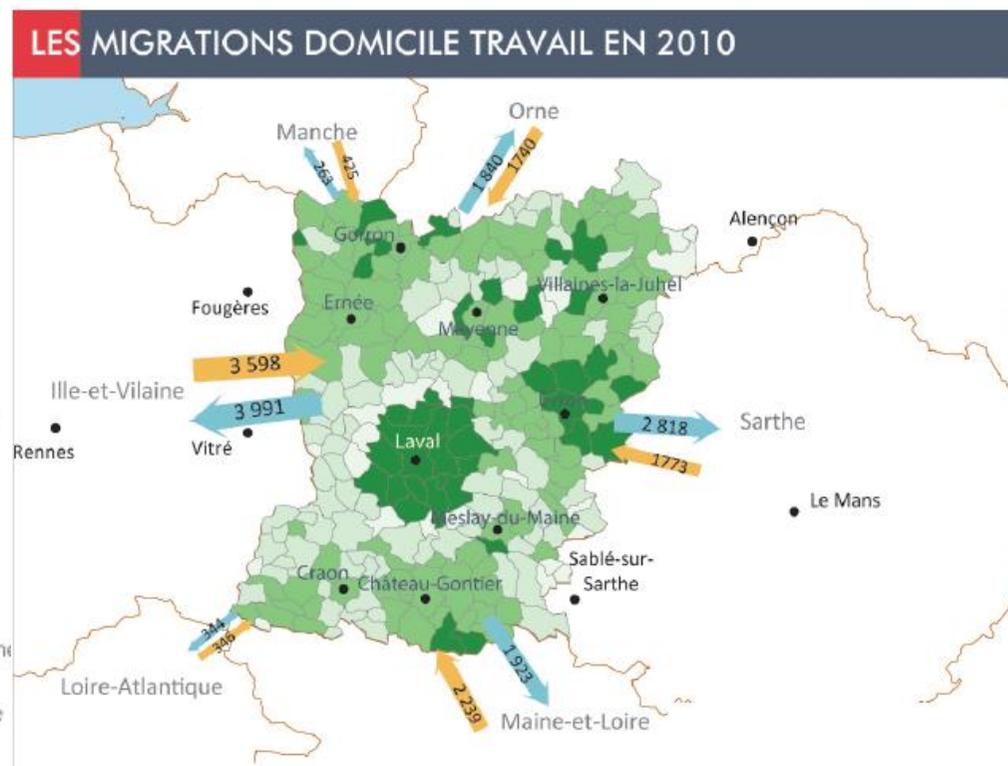
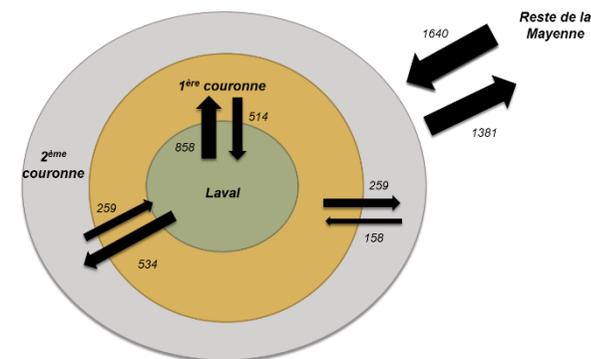
## Un desserrement résidentiel, en interne mais aussi avec l'extérieur, qui génère des pratiques automobiles

Le desserrement résidentiel est générateur de pratiques automobiles. Ainsi, de nombreux ménages quittent l'agglomération pour vivre à l'extérieur tout en continuant de travailler sur l'agglomération. Ainsi, en moyenne 80% des déplacements domicile-travail se font en voiture, dont 71% à Laval, 90% des déplacements en moyenne hors Laval.

86% des ménages de l'agglomération disposent au moins d'une voiture (95% hors Laval), et 37,5% disposent au moins de deux voitures pour assurer ces déplacements quotidiens.

La part des actifs occupés travaillant dans leur territoire de résidence est plus élevée sur l'ancien périmètre de Laval Agglomération que sur celui de l'ancien périmètre de la CCPL. En effet, nous pouvons constater que cette part est particulièrement faible pour l'ex-CCPL ce qui est le signe d'un territoire plutôt "résidentiel" bénéficiant du rayonnement des pôles d'emplois de Laval et de Vitré.

Mobilités alternantes en 2016, en nombre de personnes  
 Source : d'après données INSEE  
 (Ancien périmètre)



Source : Plan Départemental de l'Habitat

## 3/4 des emplois de l'agglomération concentrés sur 3 pôles

Tandis que le développement résidentiel s'est fortement déployé en 2<sup>ème</sup> couronne, le développement économique demeure concentré à Laval et en 1<sup>ère</sup> couronne. En 10 ans, 3 500 actifs de plus viennent travailler à Laval sans y habiter.

Cela génère de fortes mobilités domicile – travail qui atteignent aujourd'hui 25,2 km en moyenne.

Face à ce phénomène, la ville de Laval souhaite répondre par le développement de projets urbains mixtes comme les ZAC Gare et Ferrié.

L'essentiel des emplois du département se situent dans le nouveau périmètre de Laval Agglomération (34 communes), 44 % d'entre eux, alors que seulement 37% de la population y habite.

### Plan Global de Déplacements

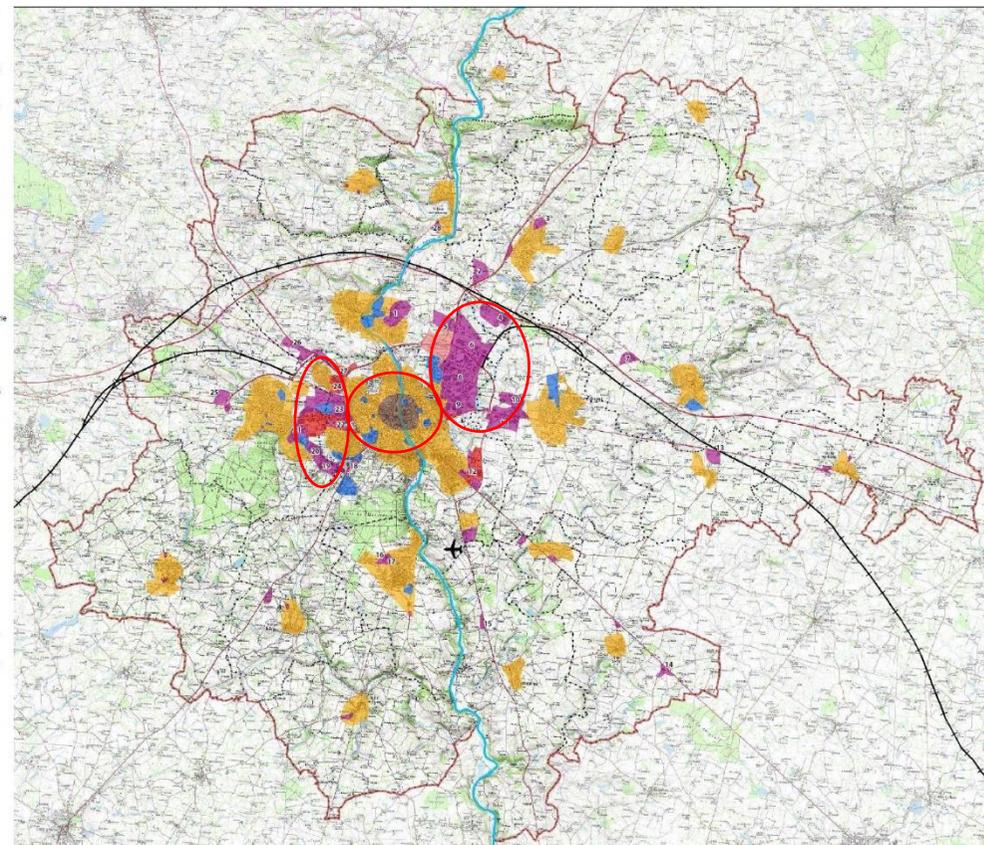
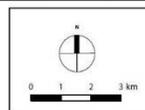
#### Diagnostic

#### Occupation du sol

- Cœur d'agglomération
  - Zone d'habitat
  - Zone tertiaire
  - Équipement
  - Zone commerciale
  - Zone artisanale et industrielle
- |                           |  |
|---------------------------|--|
| 1 - Change Est            | 15 - Le Ribby                          |
| 2 - Bazouze               | 16 - Laubépin                          |
| 3 - Parc St Martin        | 17 - Les Grands Champs                 |
| 4 - Zone autoroutière Sud | 18 - Les Frangis Libres                |
| 5 - Les Grands Prés       | 19 - La Croix des Landes - Girauderie  |
| 6 - Les Miroirilles       | 20 - Les Bourne                        |
| 7 - La Croix              | 21 - Louis Armand - Loges              |
| 8 - Les Touches           | 22 - Les Bourne                        |
| 9 - St Malaine            | 23 - Les Aigues                        |
| 10 - La Chambrécaillère   | 24 - La Grivesnière                    |
| 11 - Di Bonchamp          | 25 - La Chabellier                     |
| 12 - Les Biches           | 26 - Les Dohonnais                     |
| 13 - La Chauvinière       | 27 - Parc de l'Habitat - La Beauchelle |
| 14 - L'Économière         | 28 - Chaffersuy                        |

- Limite communale
- Limite de Laval Agglomération

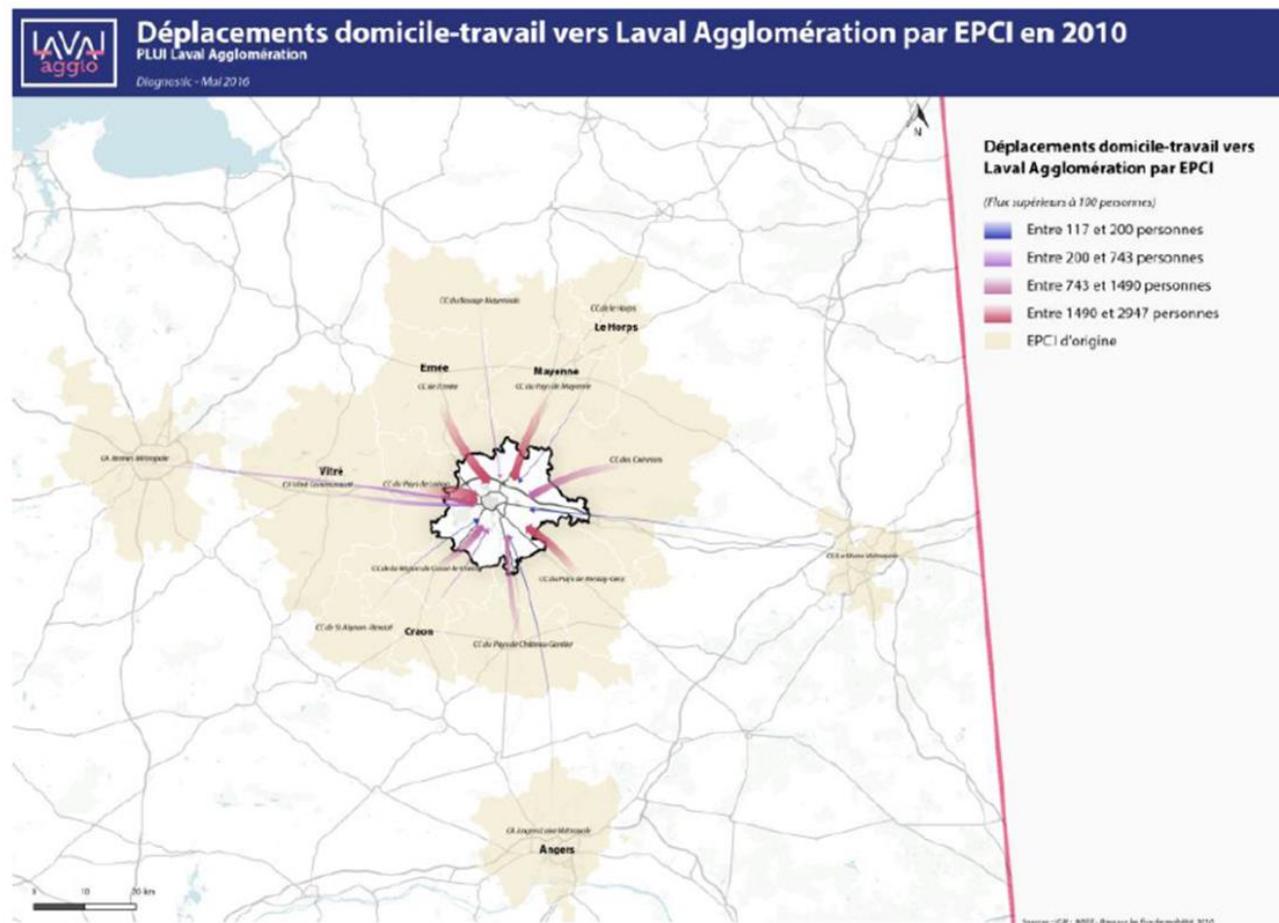
Source: K2N Laval Agglomération, Bing



## Laval Agglomération, un pôle d'activités et d'emplois animant et structurant un bassin plus large que le seul périmètre de l'intercommunalité

Laval Agglo anime tout un bassin de vie qui s'étend au-delà du périmètre de l'intercommunalité et forme un territoire d'une vingtaine de kilomètres de rayon en moyenne.

Cette influence induit un nombre important de migrations à la fois vers et depuis l'agglomération



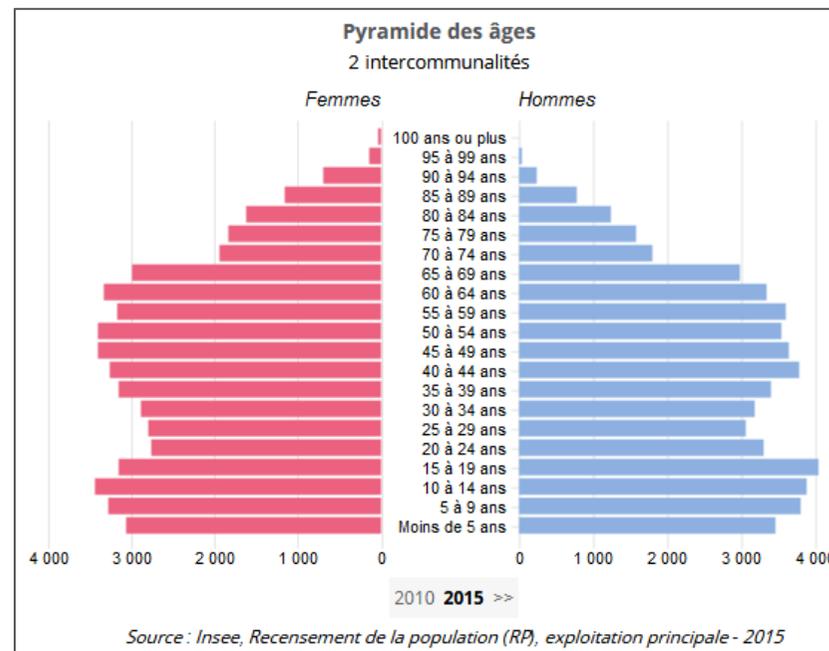
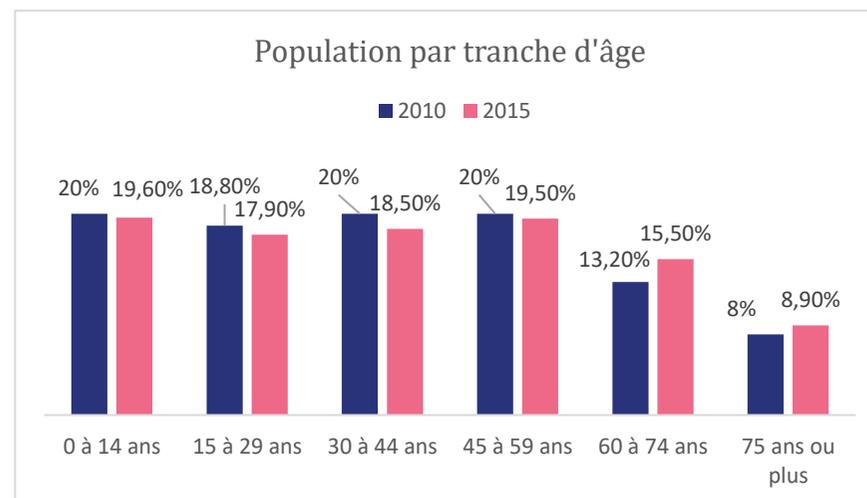
## Un vieillissement non négligeable de la population

En 2010, les moins de 30 ans représentaient 39% de la population, ils représentent 37,5% en 2015. Inversement, les plus de 60 ans pesaient un peu plus de 21% en 2010, et plus de 24% cinq ans plus tard, reflétant un vieillissement démographique.

La progression des plus de 60 ans au sein de la population a augmenté entre 2010 et 2015 : +16% pour les plus de 60 ans, représentant une progression de près de 3 800 personnes au total et donc un vieillissement généralisé de la population. À noter que, désormais, le territoire de Laval présente un profil générationnel proche de l'échelle nationale, alors qu'il était jusqu'à présent plus jeune.

Cette progression est d'autant plus préoccupante que toutes les autres tranches d'âge diminuent.

Les situations diffèrent selon les secteurs. Le vieillissement de population est très marqué en 1<sup>ère</sup> couronne, en lien notamment avec les vagues précédentes d'installations d'actifs de Laval vers sa périphérie. La progression des retraités s'observe en 2<sup>ème</sup> couronne.

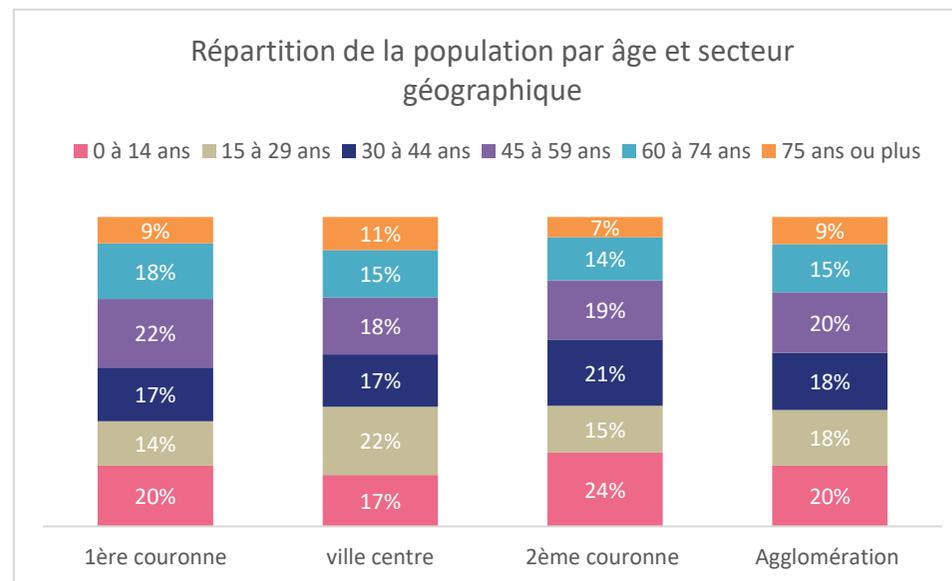
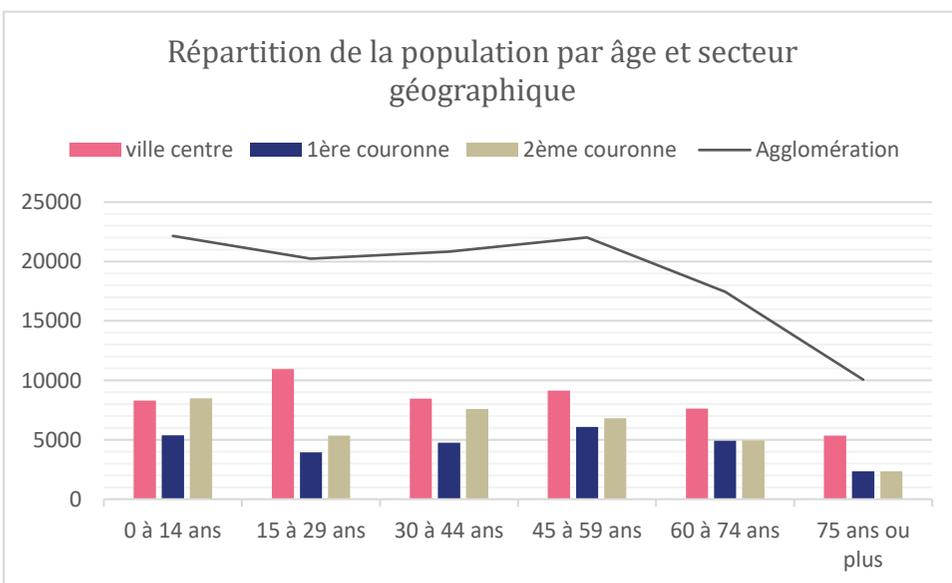


## En 2013 : un profil relativement semblable entre ville centre et 1<sup>ère</sup> couronne, mais une situation inégale entre les communes

Le territoire de Laval Agglomération demeure plus jeune que la moyenne départementale. En revanche, l'évolution du vieillissement y est plus accentuée.

La part de jeunes de moins de 30 ans est plus élevée en 2<sup>ème</sup> couronne et dans la ville centre (39%). A l'inverse, le pourcentage de personnes de 60 ans ou plus est davantage marqué dans la première couronne (27%).

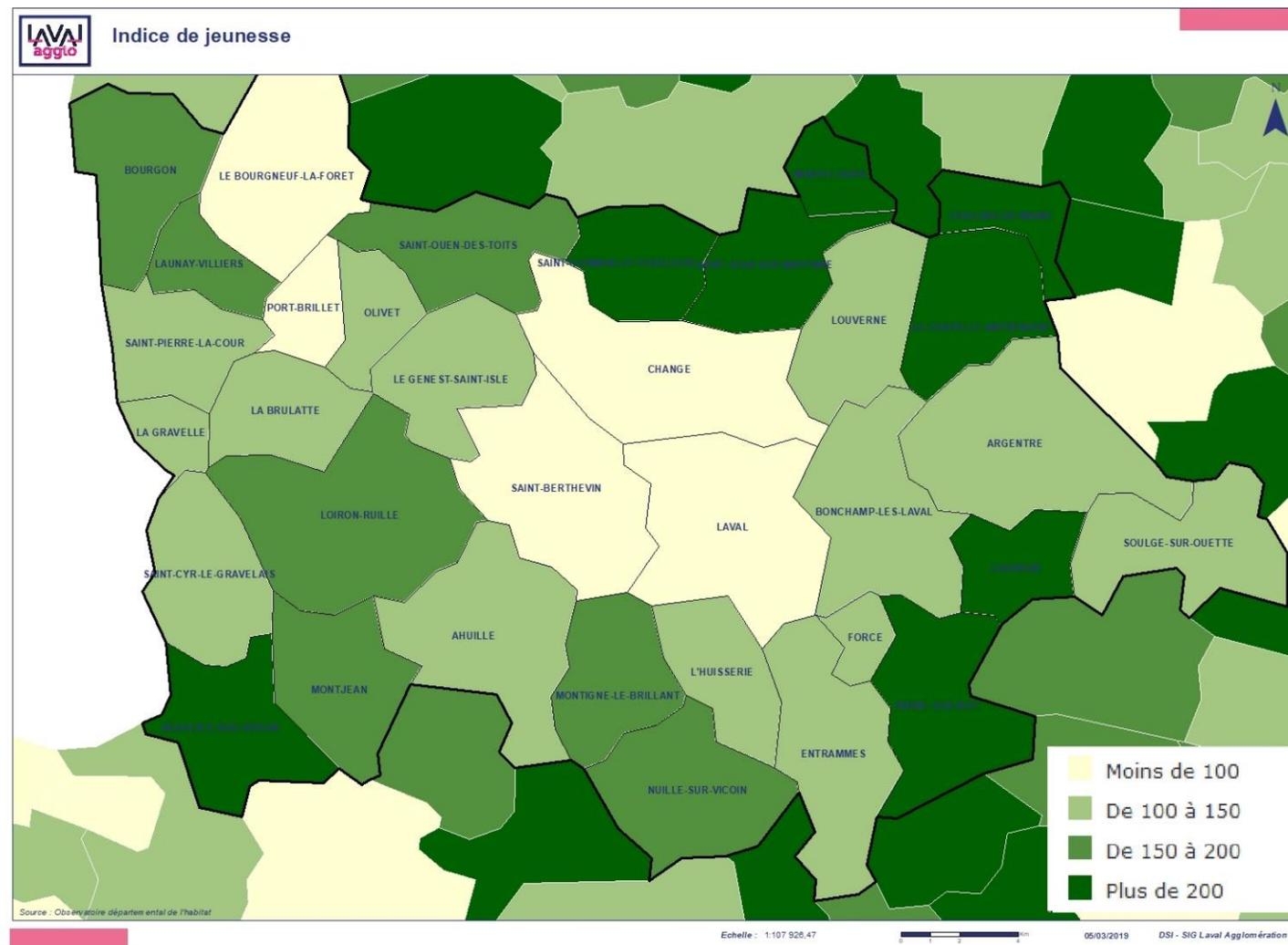
Les signes de vieillissement s'observent également en 2<sup>ème</sup> couronne, même si ce vieillissement de la population est plus récent, lié à un faible renouvellement de population sur ces communes ces dernières années...



Le vieillissement démographique est un enjeu important pour le territoire et souligne un certain nombre de besoins, à la fois en termes d'adaptation du parc de logements, mais aussi en termes de création d'offre dédiée.

Selon les communes, des besoins s'expriment pour différents types de produits, en location mais aussi accession, besoins pour lesquels il conviendra d'envisager la création de produits « intermédiaires » et autres solutions alternatives entre le maintien à domicile et l'offre médicalisée.

Le souhait des élus de répondre aux enjeux du vieillissement, et aux besoins des seniors, est récurrent mais il relève également d'un enjeu de coordination dans les réponses à apporter et d'une stratégie collective, s'appuyant non seulement sur le développement d'une offre neuve adaptée mais aussi sur la mobilisation du parc existant



## Une augmentation moins marquée du nombre de ménages

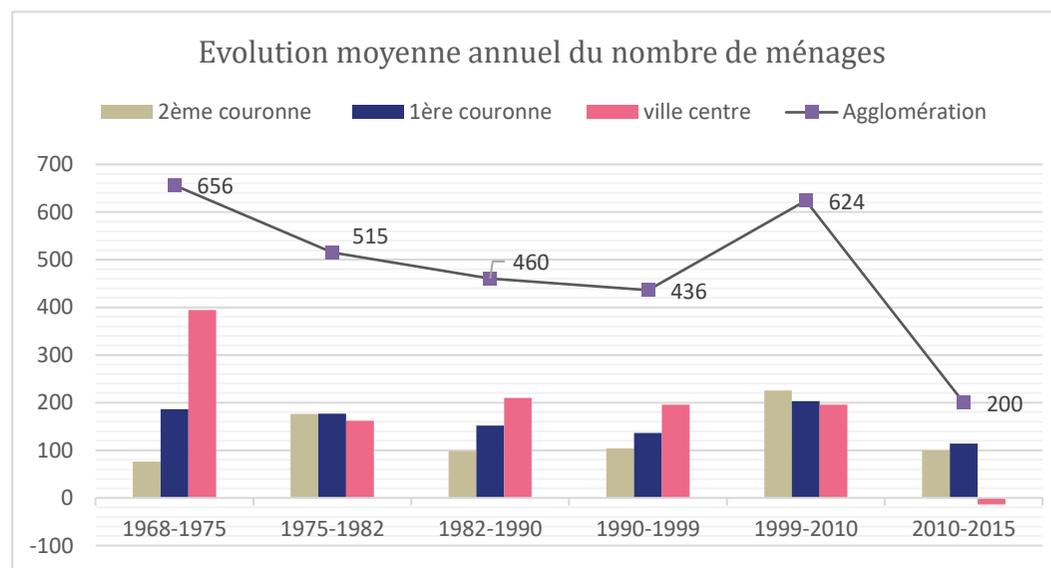
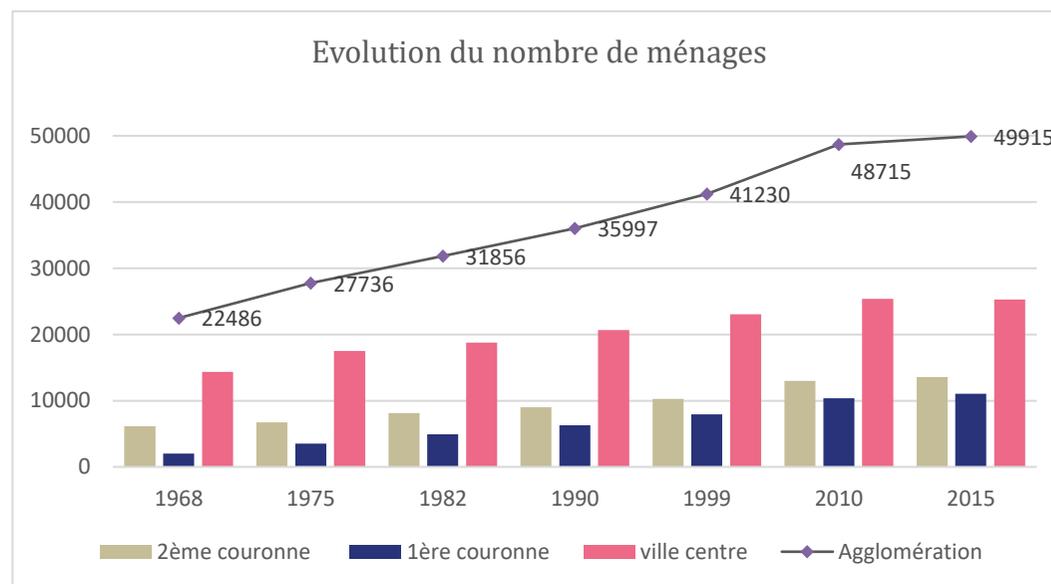
Le nombre de ménages est en augmentation depuis 1968.

L'ensemble des secteurs est concerné à l'exception de la ville centre qui depuis 2010 voit son nombre de ménages légèrement diminué après une hausse depuis 1968 : -83 ménages (depuis 2010).

La hausse du nombre de ménages pour l'agglomération a été particulièrement forte entre 1999 et 2010 avec environ 7500 ménages supplémentaires principalement liée à la 2<sup>ème</sup> couronne.

Bien que le nombre de ménages augmente (+200 an entre 2010 et 2015), il faut noter que cette augmentation est en diminution pour l'ensemble des secteurs et particulièrement pour le secteur de la ville de Laval ou celle-ci n'est plus positive (-14 ménages par an en moyenne depuis 2010).

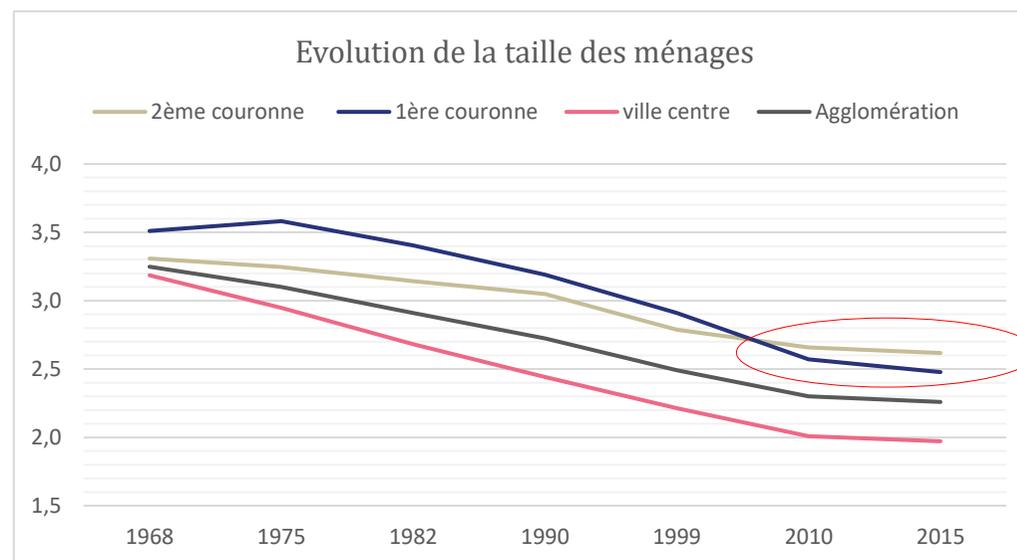
Le territoire doit prendre conscience de ces évolutions qui pourront avoir des conséquences néfastes pour l'emploi : bassin d'emploi insuffisant pour répondre au besoin en main-d'œuvre.



## Un desserrement des ménages qui se poursuit mais un phénomène qui se tasse

La taille des ménages baisse de manière continue sur l'agglomération pour atteindre **2,3** personnes par ménage en moyenne en **2015**. C'est **autant que** la moyenne du département.

Laval enregistre une taille moyenne de **2,0** contre **2,5** en 1<sup>ère</sup> couronne et **2,6** en 2<sup>ème</sup> couronne. **Ce n'est que depuis 2015 que la taille moyenne des ménages en première couronne est inférieure à celle observée en seconde.**

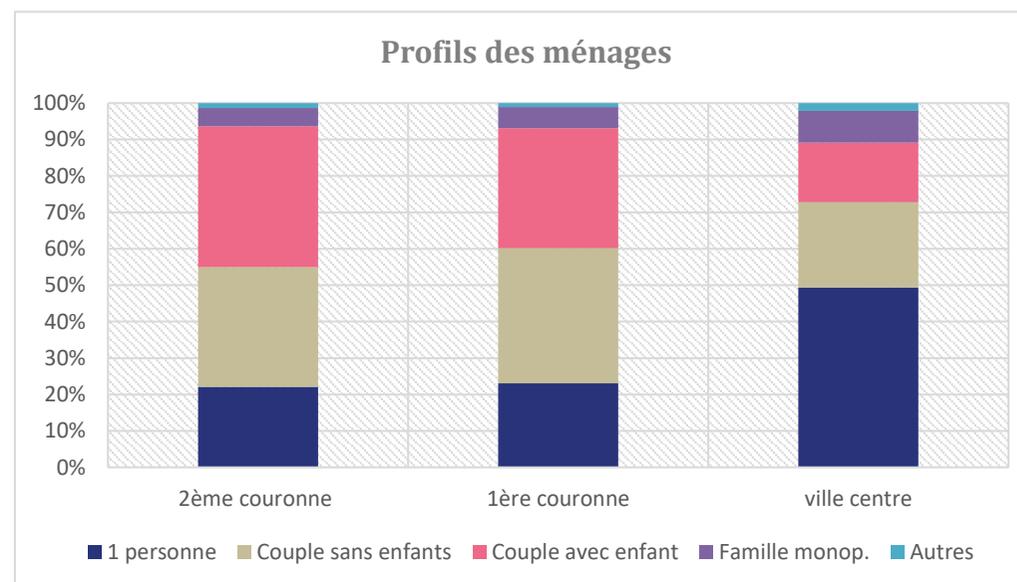


## Des profils distincts, par secteurs géographiques

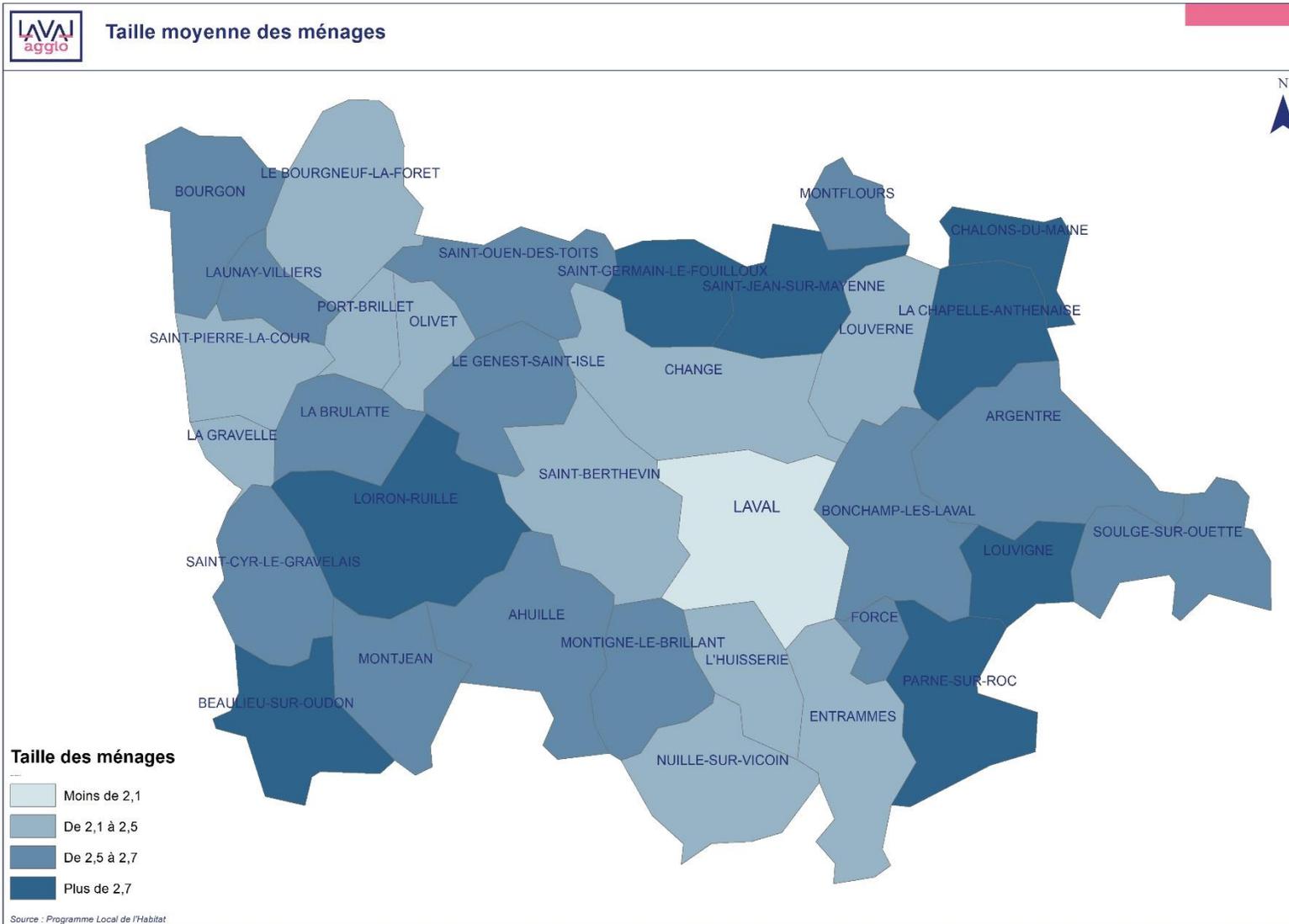
En 2015, **plus de la moitié (65%)** des ménages de l'agglomération sont des **petits ménages** (1 personne ou couple sans enfants). A l'inverse le modèle familial classique (couple avec enfant) ne représente qu'un ménage sur quatre.

La composition suit le profil démographique du territoire : plus de petits ménages sur Laval et la 1<sup>ère</sup> couronne, lié notamment au phénomène de desserrement et de vieillissement, et des ménages familiaux en périphérie.

Laval recense **73%** de petits ménages, dont **49%** de personnes seules. **La ville centre concentre 70% des ménages d'1 personne de l'agglomération (12 497 ménages).**



## Une taille moyenne des ménages variant de manière significative selon les communes



Echelle : 1:118 075,19

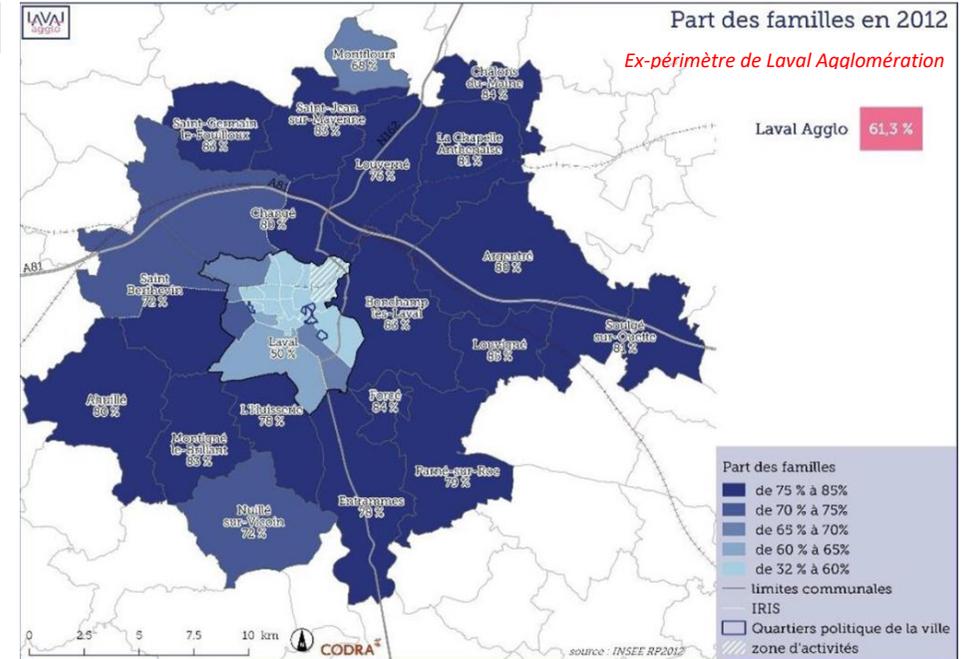


21/03/2019

DSI - SIG Laval Agglomération

## Une proportion de familles plus forte en 2<sup>ème</sup> couronne

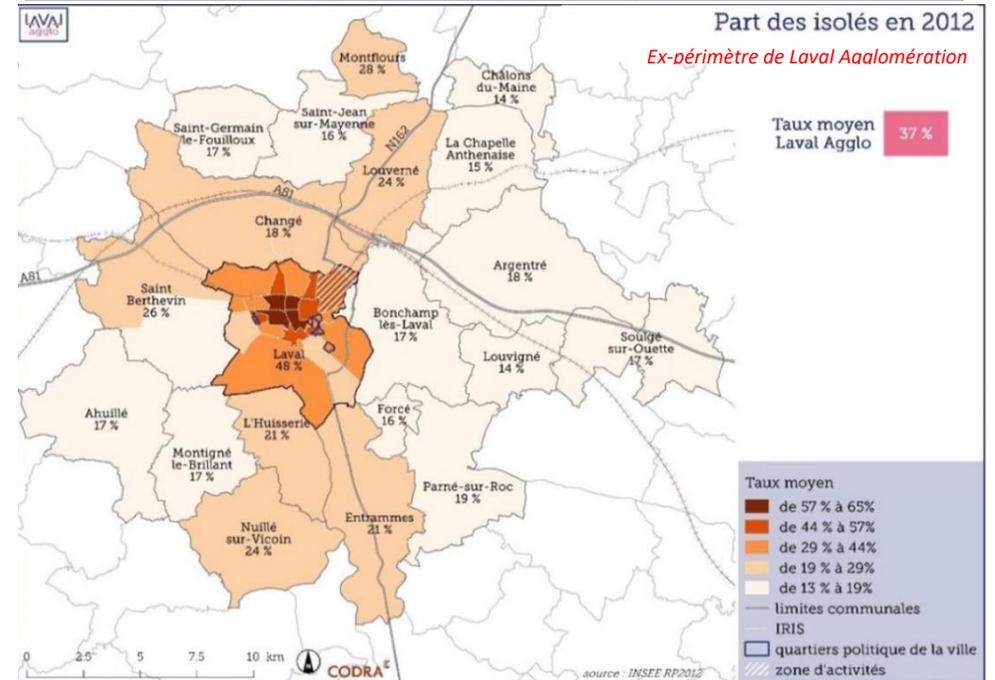
La 2<sup>ème</sup> couronne reste marquée par un profil familial avec **40%** de couples avec enfants contre un tiers en 1<sup>ère</sup> couronne et moins d'un quart sur Laval



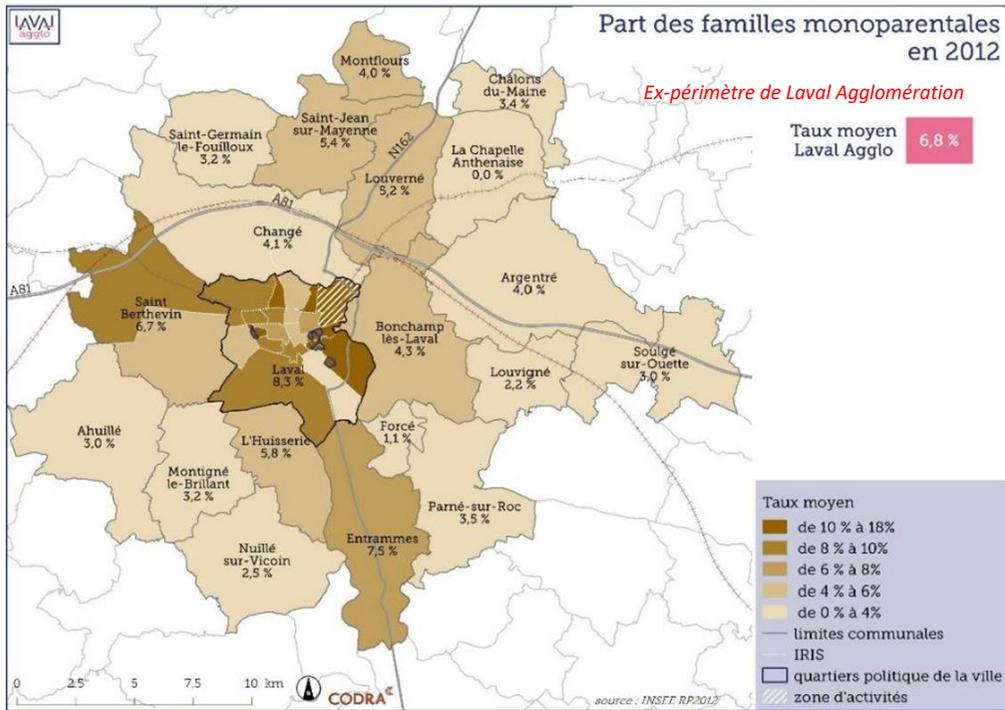
## ... Alors que la 1<sup>ère</sup> couronne et plus particulièrement la ville centre accueillent davantage les ménages isolés

Sur Laval, **49%** des ménages sont composés d'une personne avec d'importants contrastes entre les quartiers Lavallois.

Les quartiers du centre-ville caractérisés par de l'habitat privé compte plus de 60% de ménages isolés. Au sein des quartiers QPV « Les Fourches » et Murat-Mortier, ces taux dépassent 50%.



## ...Et les familles monoparentales



L'agglomération compte en moyenne **7%** de familles monoparentales. Cette proportion est légèrement supérieure au taux départemental (5,7%) et identique au taux régional. Les familles monoparentales sont surtout présentes à Laval (**8,7%**). Elles sont peu présentes en première couronne (**5,7%**) et encore moins en deuxième couronne (**5%**).

Au sein de la commune de Laval, les familles monoparentales sont concentrées dans les quartiers QPV, qui présentent des taux systématiquement supérieurs à 13% et pouvant atteindre jusqu'à 18,1% pour le quartier Kellermann, soit 10 points de plus qu'à l'échelle de la ville. Ces spécificités témoignent des particularités de l'offre de logements et de son accessibilité financière sur ces quartiers (loyers plus abordables).

Par ailleurs, il faut noter une augmentation du nombre et du pourcentage de familles monoparentales entre 2010 et 2015 ce qui pourrait avoir un impact sur la structure de l'offre de logements si le phénomène se renforce :

- 3049 à 3523 familles monoparentales
- 6,3% à 7% des ménages

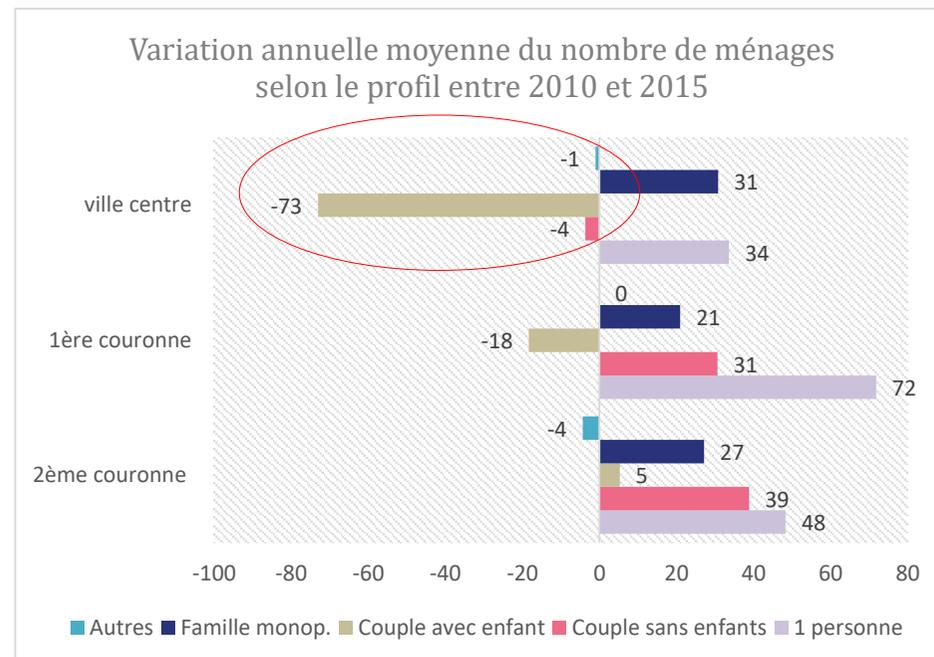
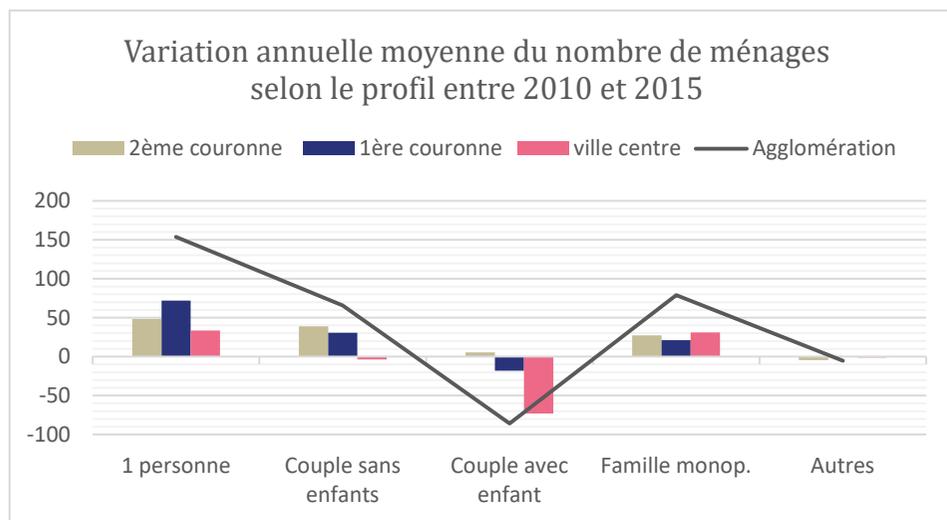
## Une baisse du modèle familial « classique », au profit des autres profils

En termes d'évolution, à l'échelle de l'agglomération, les couples avec enfants ont tendance à diminuer (-516 ménages entre 2010 et 2015). Ce profil est en diminution sur la ville centre, mais aussi en première couronne, et progresse très faiblement en seconde couronne, interrogeant ainsi la capacité du territoire à accueillir ou maintenir ce profil de ménage.

Ce sont les personnes seules et les familles monoparentales qui progressent fortement.

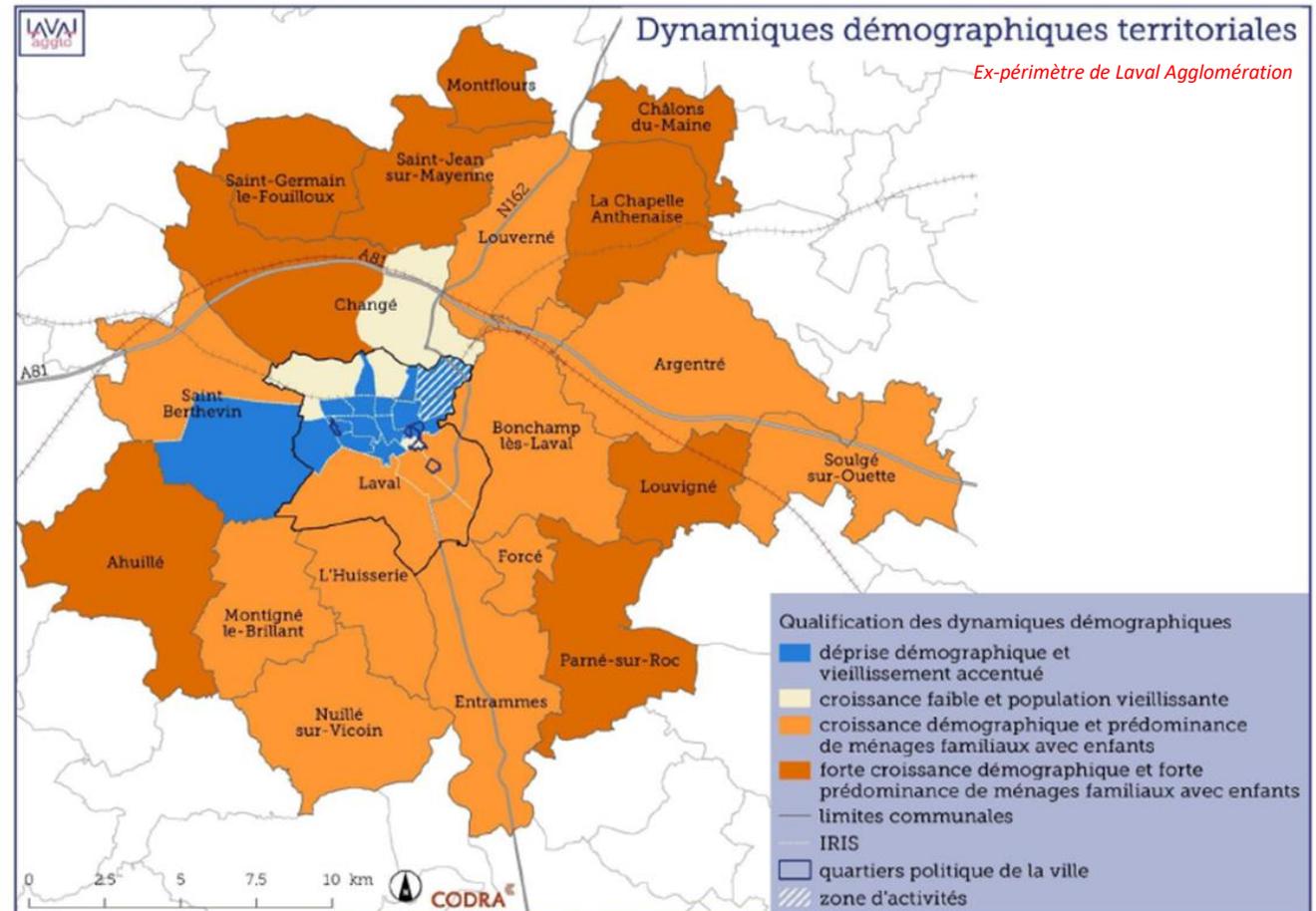
L'évolution des familles monoparentales est particulièrement significative dans la ville centre et dans la seconde couronne.

On peut dire que la structure familiale « couple avec enfants » n'est pas le modèle dominant dans les évolutions de population. Cette diminution des familles, à l'échelle de l'agglomération, tant sur la ville centre que les couronnes, montre que ces dernières partent s'installer en dehors des limites d'agglomération.



## En synthèse, des dynamiques démographiques contrastées entre les communes

Ces évolutions posent plusieurs questions et notamment celle du degré de rééquilibrage à viser sur les prochaines années et les complémentarités à organiser entre communes du territoire.



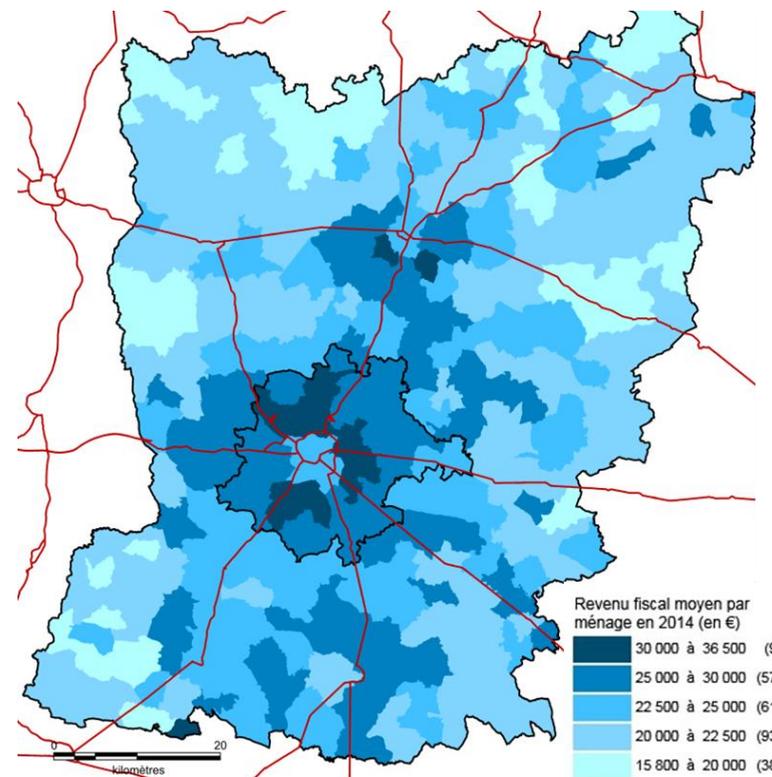
## Des niveaux de revenus globalement supérieurs aux moyennes du département et des Pays de la Loire

Le revenu fiscal moyen à l'échelle de la communauté d'agglomération est de 26 807€ en 2014 (sur revenus 2013). Il est supérieur au revenu moyen enregistré sur le département (23 905€) et en Pays de la Loire (25 025€).

Il dénote des décalages notables entre communes. On peut globalement observer un niveau de revenu plus important sur les communes de 1<sup>ère</sup> couronne, intermédiaire en 2<sup>ème</sup> couronne, et un centre-ville plus populaire (avec un revenu moyen parmi les moins élevés). Le niveau de revenu sur Laval se rapproche de villes comme Niort ou Cholet.

Le revenu médian par Unité de consommation en 2015 est de 20 703€ pour l'ex-périmètre de Laval Agglomération (20 communes) et de 19 932 € pour l'ex Pays de Loiron (14 communes).

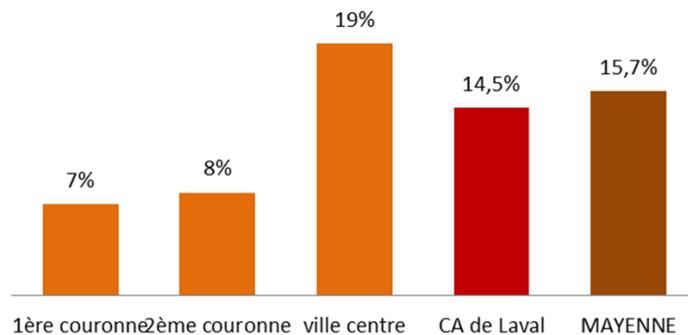
Communes	Revenu fiscal moyen par ménage
<b>Laval</b>	<b>24 274 €</b>
Nantes	26 451 €
Niort	24 633 €
Angers	22 747 €
Cholet	24 932 €
Le Mans	22 867 €



## Ménages sous le seuil de pauvreté en 2013

(Céur, source: filocom 2013)

*Ex-périmètre de Laval Agglomération*



## Une concentration du phénomène de pauvreté sur la Ville de Laval

L'agglomération compte plus de 6.200 ménages vivant sous le seuil de pauvreté en 2013, concentrés à **79% sur Laval** (près de 5.000 ménages) et sur laquelle ils représentent 19% des ménages, soit une part largement supérieure au reste du territoire.

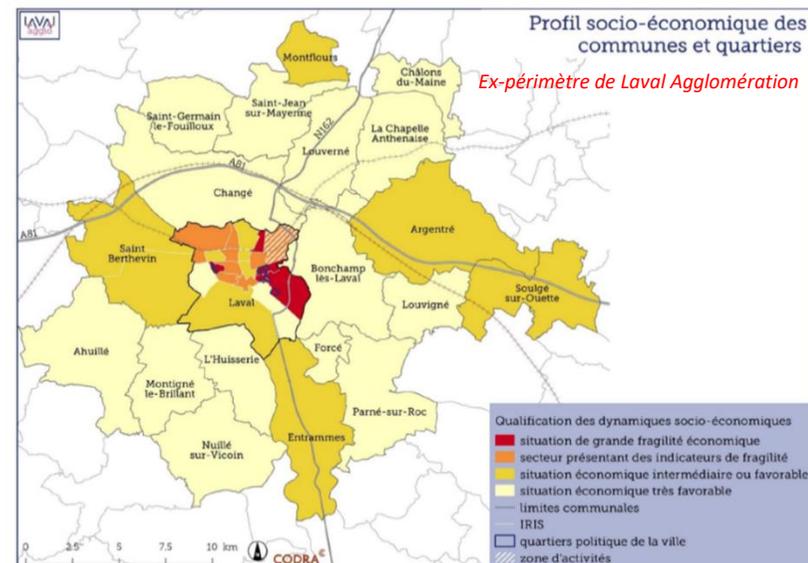
Seule la commune de Nuillé-sur-Vicoin, en 2<sup>ème</sup> couronne, affiche un taux plus élevé (13,5% de ménages sous le seuil de pauvreté, pour 68 ménages concernés)

En 2015, la part des ménages sous le seuil de pauvreté représente 11,9% pour l'ex-agglomération de Laval et 7,8% pour l'ex Pays de Loiron.

## Une concentration d'indicateurs de fragilité sur la ville centre

Le profil socioéconomique des communes du territoire, et quartiers Lavallois montre une concentration des situations fragiles sur la ville centre, et notamment ses quartiers QPV et son centre-ville.

NB : la carte de synthèse repose sur un « scoring » entre trois indicateurs (revenu médian par UC, taux de chômage, part de familles monoparentales).



## Une spécialisation des QPV lisible à travers l'occupation du parc social

Les trois quartiers classés en QPV (Les Fourches, Kellermann et Pavement-Charité-Mortier-Murat) concentrent les ménages les plus modestes, et observent des écarts face à l'emploi au regard du reste de l'agglomération.

En 2015, près du tiers des attributions a été réalisée en QPV (368 sur 1.223 attributions au total). Elles concernent des profils précaires, suivant la tendance nationale de paupérisation des demandeurs de logements sociaux. Néanmoins, plus de la moitié des attributions a été accordée au titre du contingent préfectoral (51,4% en QPV contre 47% sur Laval Agglomération).

La création de la Conférence intercommunale du logement (CIL) doit permettre de travailler finement la politique de peuplement à l'échelle du territoire, à travers la mise en œuvre de la Convention Intercommunale des Attributions (CIA).

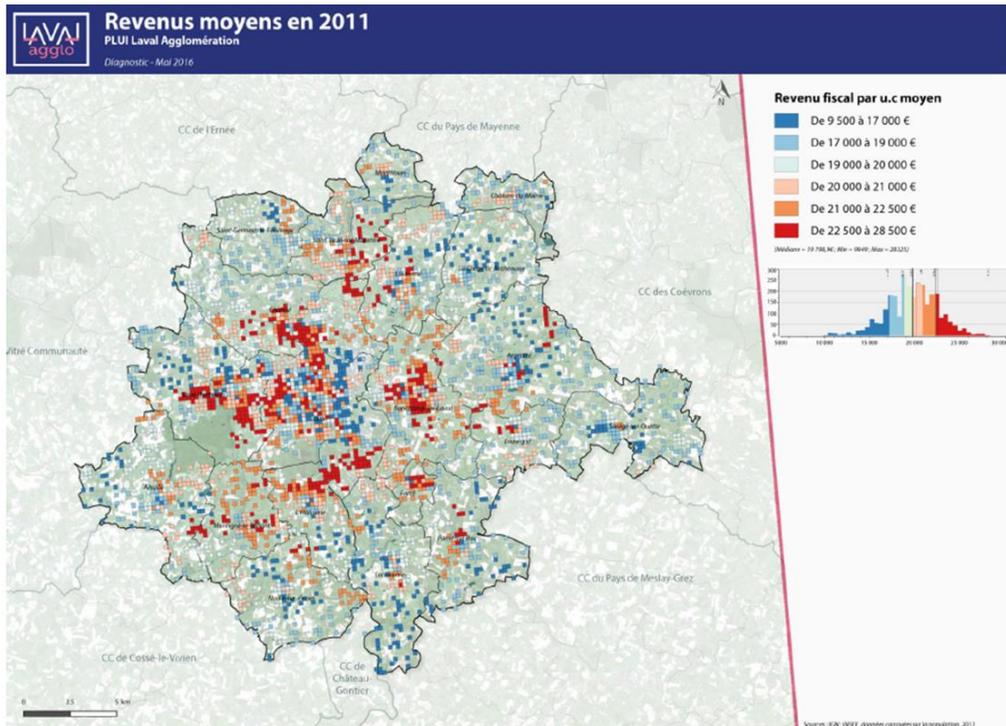
	Nbre de réponse	Part des ménages aux revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS	Part des ménages sous les plafonds PLA-I (60% du PLUS)
Laval	5 868	21,1%	59,7%
<b>Dont QPV</b>	<b>2 306</b>	<b>29,0%</b>	<b>68,7%</b>
Hors QPV	3 562	16,0%	53,8%
Total 1ere couronne	1 227	8,2%	47,2%
Total 2eme couronne	290	6,2%	44,1%
<b>Total général</b>	<b>7 385</b>	<b>18,4%</b>	<b>57,0%</b>

Source : OPS 2016

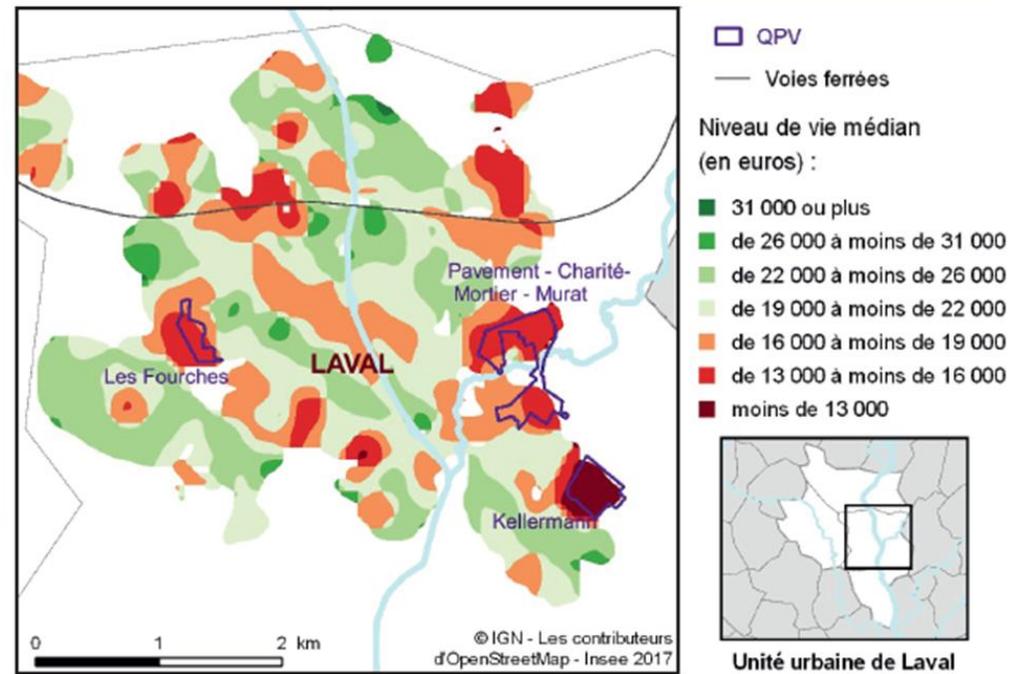
	Nbre de réponse	Taux de chômage	Part de l'emploi précaire
Laval	5 868	28,5%	20,2%
<b>Dont QPV</b>	<b>2 306</b>	<b>34,3%</b>	<b>18,2%</b>
Hors QPV	3 562	24,2%	21,7%
Total 1ere couronne	1 227	17,0%	20,1%
Total 2eme couronne	290	14,5%	20,5%
<b>Total général</b>	<b>7 385</b>	<b>26,0%</b>	<b>20,2%</b>

Source : OPS 2016

## Des « poches » de relative pauvreté dans les quartiers QPV mais également en dehors



## 1 Niveau de vie médian par carreau (lissé)



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FILOSoFI) 2013.

## 2. Une structure de l'offre d'habitat différenciée entre les communes

---



## Le parc de logements sociaux HLM et privés

Selon RPLS, le nombre de logements sociaux HLM de l'agglomération au 1<sup>er</sup> janvier 2018 s'élève à 9107 logements.

Le parc de logements HLM se répartit entre trois bailleurs sociaux :

- Méduane Habitat : Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) de 5211 logements sur le territoire de Laval Agglomération. En nombre de logements, il est le bailleur le plus important du territoire communautaire.

- Mayenne Habitat : Office Public Départemental de l'Habitat de 3142 logements sur le territoire de Laval Agglomération. En nombre de logements, il est le plus important du territoire départemental (8879 logements contre 5233 pour Méduane Habitat).

- F2M (ex Logis Familial Mayennais et future PODHELIA) : ESH de 737 logements sur le territoire de Laval Agglomération

- 17 logements se répartissent entre quelques autres opérateurs

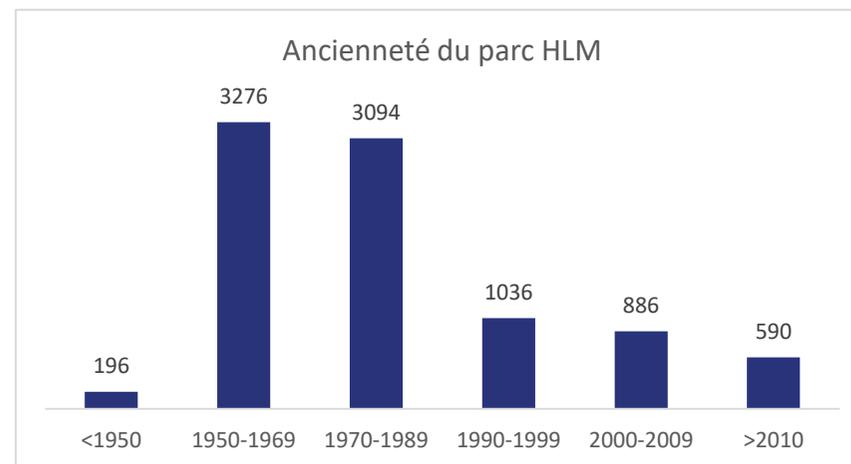
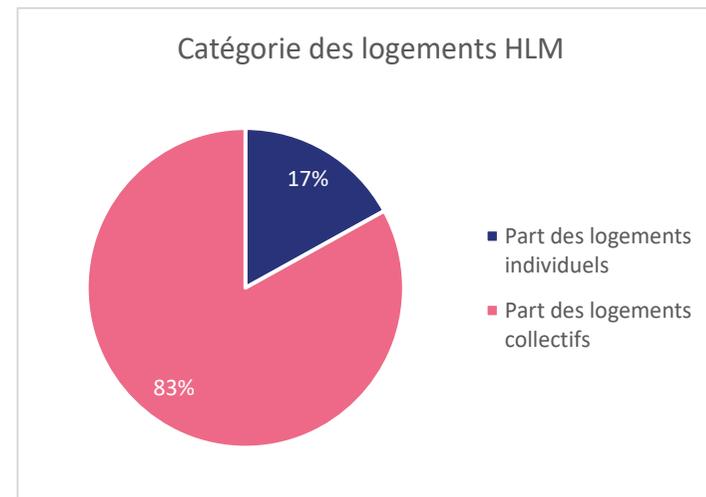
Le parc HLM est essentiellement composé de logements collectifs construit avant les années 70.

357 logements sociaux sont répertoriés comme vacants au 1<sup>er</sup> janvier 2018 soit un pourcentage de 3,9% ce qui peut être considéré comme faible (6% pour le département de la Mayenne).

De plus cette vacance est faible quel que soit le bailleur pris en compte.

Le loyer moyen se situe entre 4,29€ et 4,45€ du m<sup>2</sup>.

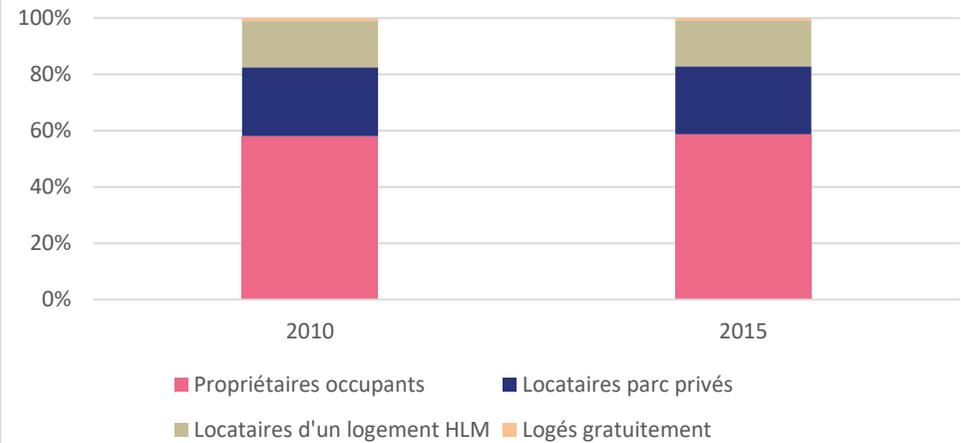
Le parc de logements sociaux privés conventionnés s'élève à 164 logements sur Laval Agglomération. La grande majorité de ces logements se situent dans la ville centre (120).



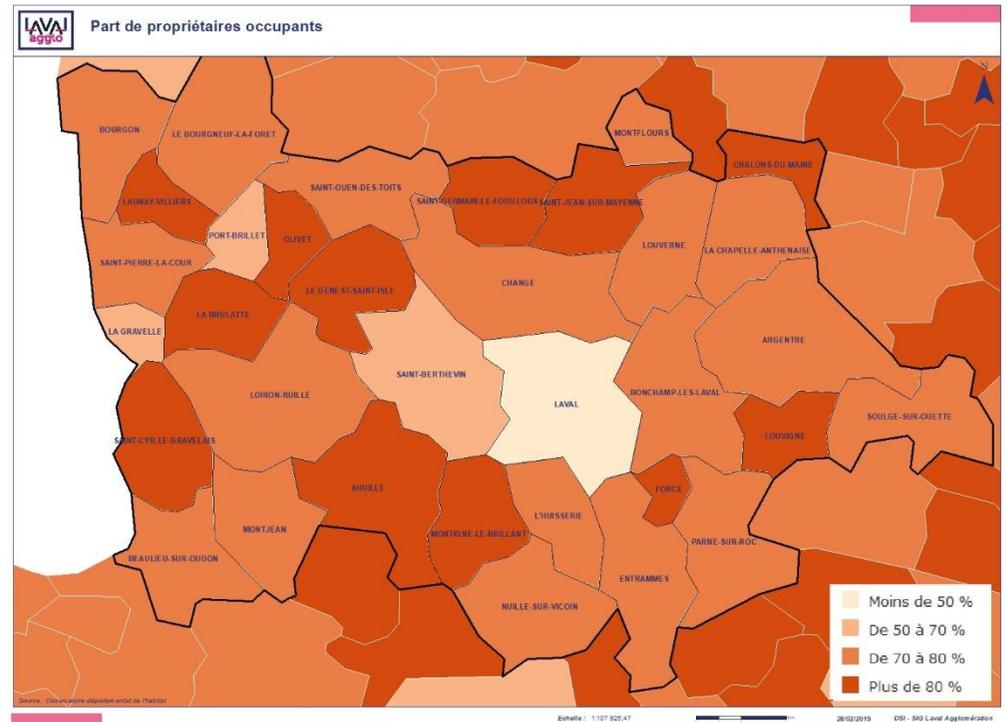
## À l'échelle de Laval Agglomération, une progression du statut de propriétaires occupants

À l'aune des tendances nationales, le poids des propriétaires occupants progresse légèrement : leur nombre a augmenté de 3,8% entre 2010 et 2015, ils représentent en 2015 59% des ménages. Cette évolution se fait au détriment du parc locatif.

Evolution des statuts d'occupation des résidences principales de Laval Agglomération entre 2010 et 2015



Hors Laval, le taux de propriétaires occupants oscille entre 67% (Saint-Berthevin) à plus de 80% dans 14 communes rurales de seconde couronne.

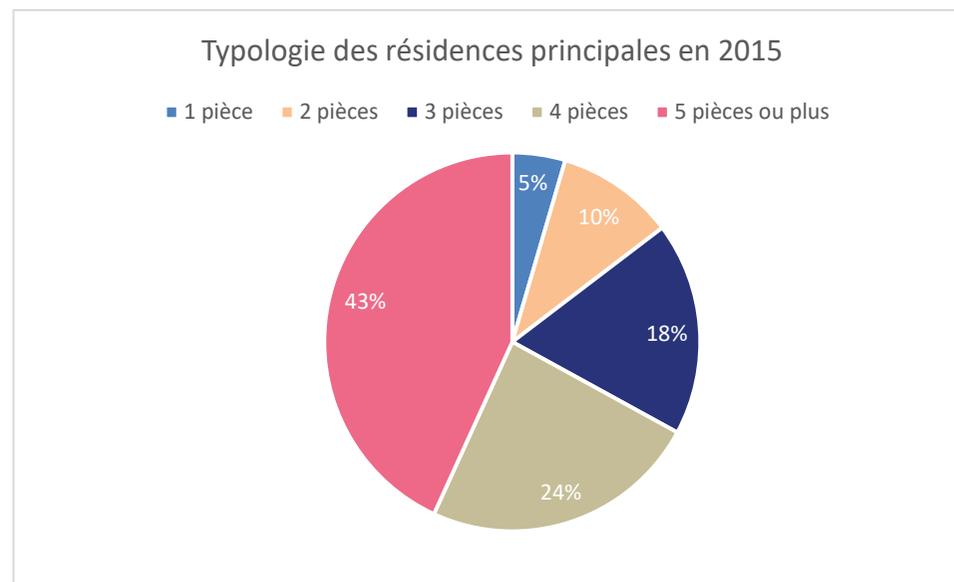


## Une typologie d'habitat inadaptée au desserrement des ménages

Alors que la taille des ménages est en diminution constante (**2,3 personnes par ménage en 2015**), le parc de logements demeure majoritairement composé de grands logements (**67% de T4 ou plus**).

Ce décalage entre taille des ménages et taille des logements induit de nombreuses situations de sous-occupation. Ainsi, 60% des résidences principales seraient sous-occupées. Ce phénomène est à lier aux attentes des ménages en matière de confort et d'espace. Mais il reflète aussi le desserrement des ménages, liés notamment au vieillissement, avec des personnes âgées qui demeurent dans leur logement familial qui, en cas de perte de mobilité, peut représenter une charge d'entretien et de maintenance pour les personnes concernées.

Ces constats interrogent la stratégie à développer dans le cadre du PLH, d'une part pour permettre voire accompagner la mutation des ménages, et permettre l'accès à un logement adapté à leurs besoins, et d'autre part, pour développer une offre d'habitat adaptée en terme de typologies aux mutations sociodémographiques.



*Ex-périmètre de Laval Agglomération*

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus
1 pièce	4,7%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2 pièces	9,4%	1,5%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%
3 pièces	11,0%	6,6%	1,3%	0,4%	0,1%	0,0%
4 pièces	7,1%	9,9%	3,5%	2,7%	0,7%	0,2%
5 pièces	3,2%	8,6%	3,8%	3,9%	1,3%	0,5%
6 pièces ou plus	1,6%	6,9%	3,2%	4,5%	2,7%	0,7%

*Croisement entre le nombre de pièce des logements et la taille des ménages qui les occupent.*

## Une diversification des formes d'habitat en cours mais qui pourrait être plus innovante

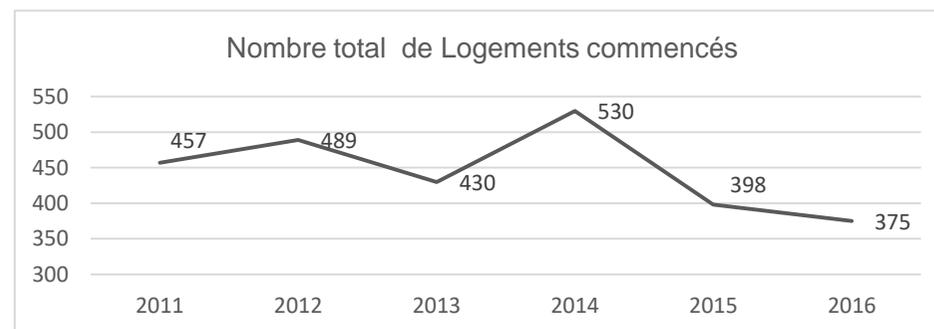
60% des logements commencés sur la période 2011-2013 sont des logements individuels purs ; ils sont encore 60% sur la période 2014-2016.

Le nombre de logements commencés reste stable depuis 2011 :

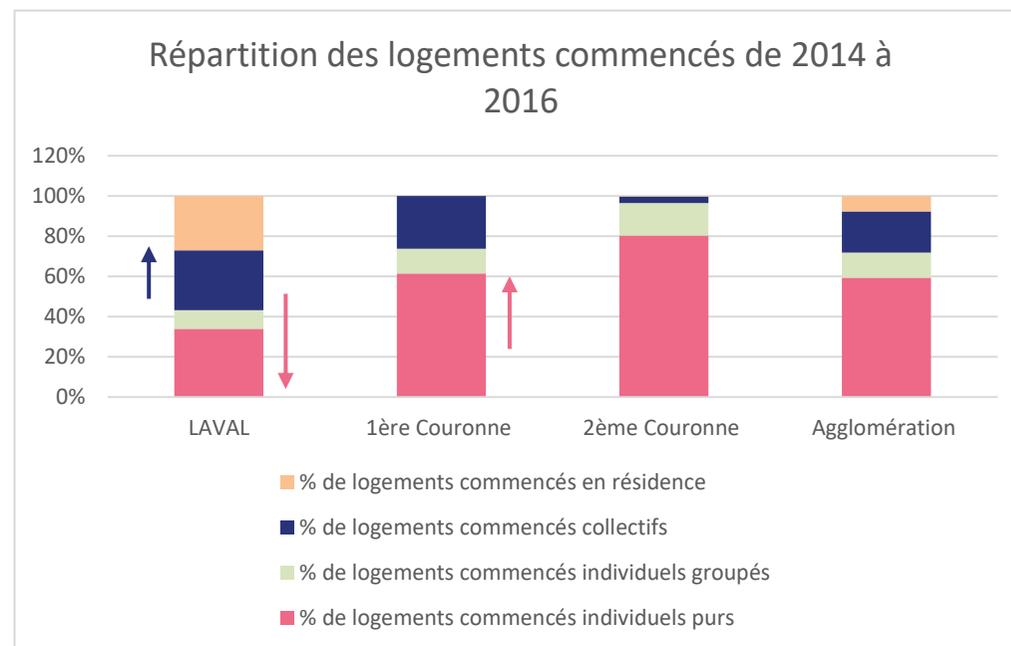
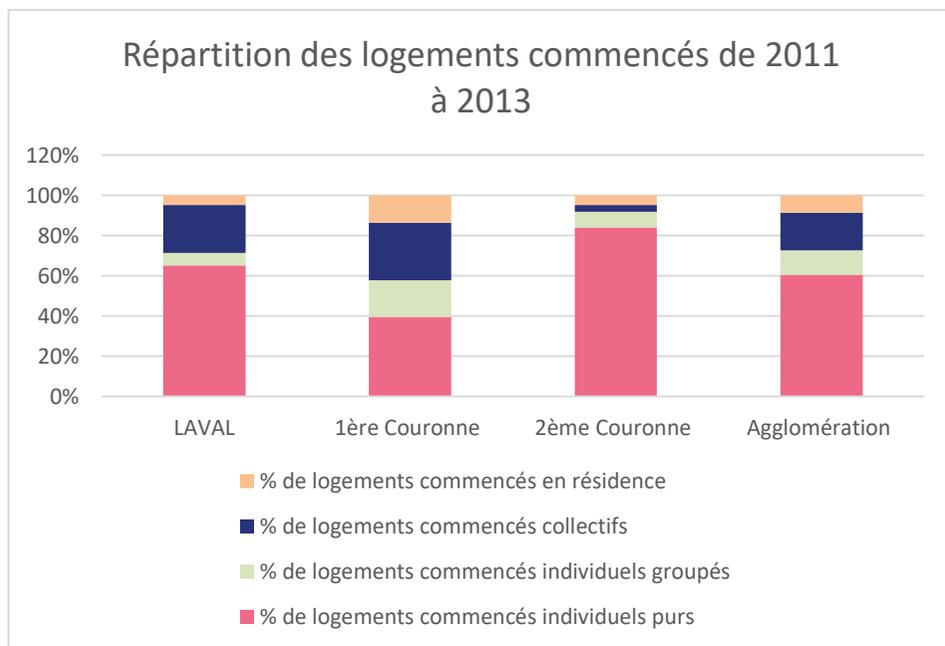
2011-2013 : 1376 logements commencés

2014-2016 : 1303 logements commencés

Cependant il faut noter une baisse depuis 2015 qui reste à confirmer sur le plus long terme.



Conformément aux enjeux de gestion économe du foncier et aux orientations du SCOT, le territoire de l'agglomération est inscrit dans une logique de diversification des formes urbaines et de développement de formes alternatives à la maison individuelle pure, par le développement parallèle de l'individuel groupé (+1 point entre les deux périodes) et du collectif (+1 point entre les deux périodes).



Toutefois, cette diversification des formes urbaines demeure portée par la ville centre de Laval. En effet, en deuxième couronne, l'individuel pur représente toujours **80%** des logements **commencés** sur la dernière période, même s'il perd **quatre** points par rapport à 2011-2013.

Et surtout, contrairement aux tendances générales à l'échelle de l'agglomération, le poids de l'individuel pur a progressé fortement dans les communes de première couronne, passant de **39%** à **61%** des logements **commencés**.

En ce qui concerne l'agglomération, nous constatons une baisse du nombre de logements commencés pour toutes les catégories à l'exception des logements collectifs.

Le nombre de logements commencés a augmenté fortement sur la 1<sup>ère</sup> couronne entre les deux périodes (2011-2013 et 2014-2016) et dépasse sur la deuxième période le nombre de logements commencés en deuxième couronne.

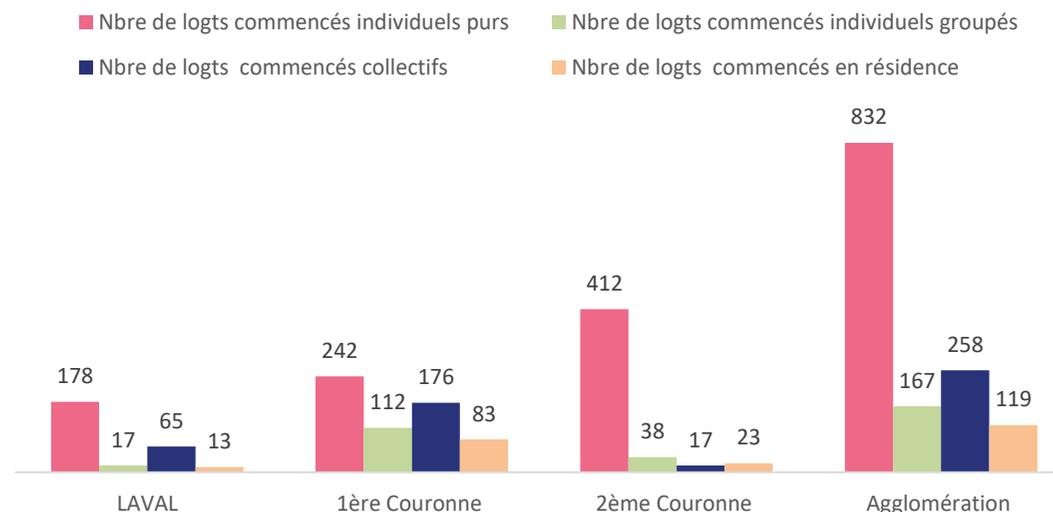
Le PLH, et le PLUI mené en parallèle, auront à interroger les formes d'habitat à produire dans les années futures, pour permettre la satisfaction des aspirations des ménages, tout en garantissant la prise en compte des enjeux communs de lutte contre l'étalement urbain, réduction des déplacements, dynamisation des espaces bâtis, ...Il conviendra donc de réfléchir au développement de produits attractifs avec des formes d'habitat « intermédiaires » entre le collectif et l'individuel. Des expérimentations pourraient être conduites dans ce sens, par exemple dans les ZAC.

En ce qui concerne l'ex-CCPL, la construction est quasi exclusivement constituée d'individuels purs. 90% de la production est de l'habitat individuel, caractéristique d'un territoire péri-urbain-rural, recherché pour des projets en accession à la propriété, en maison individuelle.

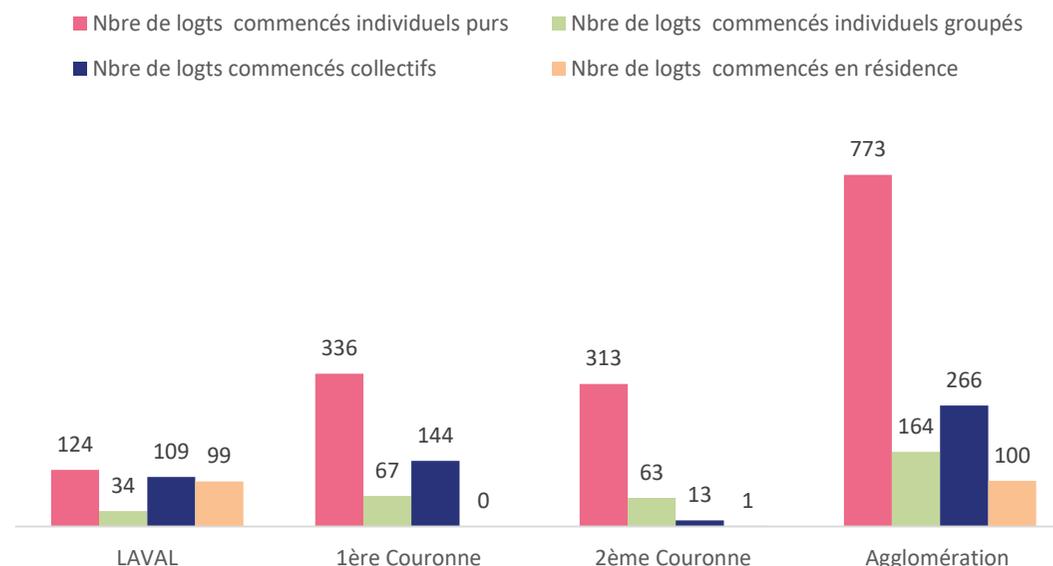
L'ex-CCPL, connaît une baisse importante du rythme de production neuve (comme à l'échelle du département) avec quelques irrégularités.

Au total, 1252 logements ont été construits entre 2002 et mai 2016, soit près de 87 logements par an.

### Logements commencés de 211 à 2013



### Logements commencés de 2014 à 2016



### 3. Un marché local « fluide » et plutôt dynamique

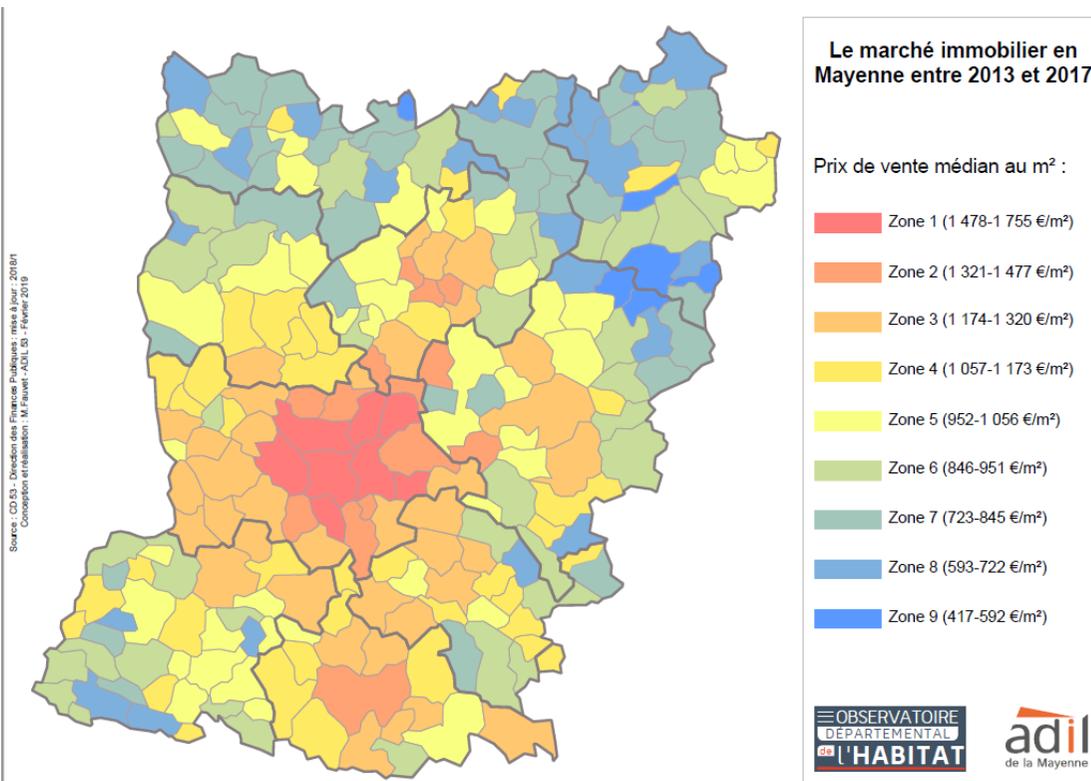
---

## Laval Agglomération : les niveaux de prix les plus élevés du département

Tous types de biens confondus (neuf / ancien, appartements / maisons), les prix immobiliers sur Laval Agglomération oscillent entre 1 100 € et 1 700 €/m<sup>2</sup> (source : meilleurs agents). Ils correspondent aux prix les plus élevés observés sur le département, en particulier pour les appartements, notamment dans les couronnes.

L'agglomération s'inscrit dans les mêmes ordres de prix que celles de Le Mans, Cholet, Niort ou La Roche sur Yon, mais est moins chère que l'agglomération de Tours.

L'ouest du territoire de Laval Agglomération est attiré par le pôle de vitré (pôle en pleine dynamique).



source : [meilleursagents.com](http://meilleursagents.com)

	prix m <sup>2</sup> appartement			prix m <sup>2</sup> maison		
	bas	moyen	haut	bas	moyen	haut
Laval	946	1261	1892	1164	1552	2329
Cholet	754	1277	1677	887	1503	1974
Tours	1674	2233	3349	1822	2429	3644
Le Mans	945	1261	1891	1153	1538	2307
Niort	1003	1337	2006	1001	1334	2002
La Roche sur Yon	918	1501	2060	979	1599	2196
Mayenne	960	1280	1920	976	1302	1953

## Des prix globalement plus élevés sur la Ville de Laval et en 1ère couronne

Les prix les plus élevés s'observent dans les communes de première couronne de Bonchamp, Changé, St Berthevin, ainsi que dans la ville centre de Laval, avec des prix moyens pour les maisons de plus de 1 550€/ m<sup>2</sup>. A l'inverse, les communes les plus éloignées du pôle urbain présentent des prix immobiliers plus faibles, inférieurs à 1300€/m<sup>2</sup> pour une maison. Pour autant, les écarts demeurent relativement contenus, et ne sont pas très marqués.

Le prix / m<sup>2</sup> est supérieur en maison qu'en appartement.

Pour les appartements, le marché n'est significatif que sur quelques communes, ville centre et première couronne. Les prix sont inférieurs à ceux des maisons d'environ 300€/m<sup>2</sup> ; sauf à Laval, où l'écart est réduit.

D'après les données statistiques, les prix seraient en légère augmentation sur un an (+1,2%).

L'observation des niveaux de prix est un indicateur important à suivre, pour mesurer le niveau de tension et les capacités d'accès au logement par les ménages.

source : <i>meilleursagents.com</i>	prix m <sup>2</sup> appartement			prix m <sup>2</sup> maison		
	bas	moyen	haut	bas	moyen	haut
<b>Bonchamp-les-Laval</b>				<b>1286</b>	<b>1701</b>	<b>2153</b>
Entrammes				1185	1645	2059
<b>Changé</b>	<b>887</b>	<b>1288</b>	<b>1683</b>	<b>1127</b>	<b>1637</b>	<b>2139</b>
<b>Saint-Berthevin</b>	<b>1066</b>	<b>1410</b>	<b>1740</b>	<b>1176</b>	<b>1556</b>	<b>1919</b>
<b>Laval</b>	<b>946</b>	<b>1261</b>	<b>1892</b>	<b>1164</b>	<b>1552</b>	<b>2329</b>
<b>L'Huisserie</b>				<b>832</b>	<b>1545</b>	<b>2029</b>
La Chapelle Anthenaïse				1215	1521	1850
Forcé				1042	1517	1960
Louvigné				1065	1502	1794
Saint-Germain-le-Fouilloux				945	1489	1927
<b>Louverné</b>	<b>799</b>	<b>1267</b>	<b>1744</b>	<b>913</b>	<b>1447</b>	<b>1990</b>
Argentré				1036	1446	1878
Parné sur Roc				842	1436	1652
Saint-Jean-sur-Mayenne				1128	1366	1615
Montigné le Brillant				740	1322	1719
Ahuillé				870	1314	2065
Soulgé-sur-Ouette				635	1271	1511
Montflours				1142	1269	2212
Châlons du Maine				1075	1225	2128
Nuillé sur Vicoïn				587	1132	1452

## Un marché de l'ancien dynamique sur Laval Agglomération

L'agglomération représente **36%** de la population du département, mais plus de **39%** des ventes de logements réalisées dans le parc ancien en **entre 2013 et 2017**.

De même, si le parc collectif de l'agglomération pèse **64%** des appartements de Mayenne, **86%** des ventes d'appartements ont été effectuées sur le territoire de Laval Agglomération.

Enfin, **moins d'1%** des maisons du département sont localisées sur l'agglomération qui pèse **32% des ventes de maisons entre 2013 et 2017**.

Ces indicateurs illustrent la dynamique singulière du marché immobilier de l'agglomération dans son environnement départemental. Le parc existant représente plus de **95%** des ventes de logements sur le territoire et constitue de fait un levier stratégique dans la fidélisation / l'accueil de nouveaux habitants.

En 2015, Laval Agglomération = **39%** des ventes dans l'ancien du département (**36%** de la population mayennaise)

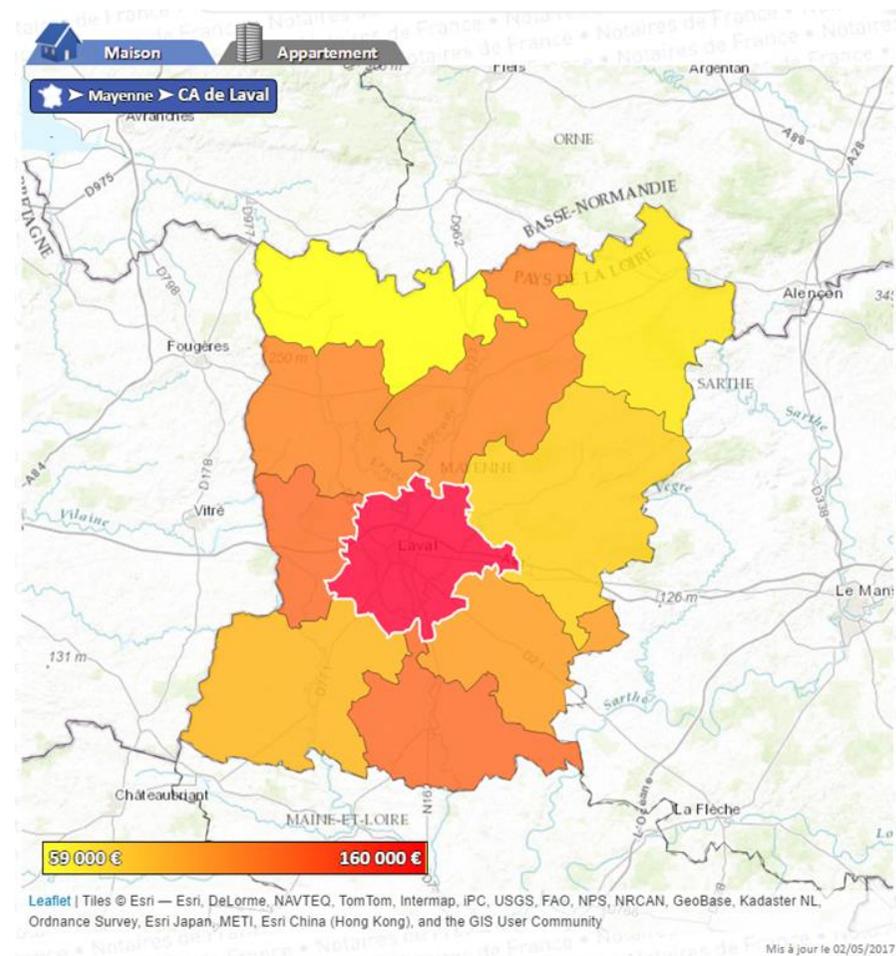
= **86%** des ventes de logements collectifs anciens du département (Laval Agglo = **64%** des résidences principales en collectif du département)

= **32%** des ventes de maisons anciennes du département (Laval Agglo = **23%** des résidences principales en maison du département)

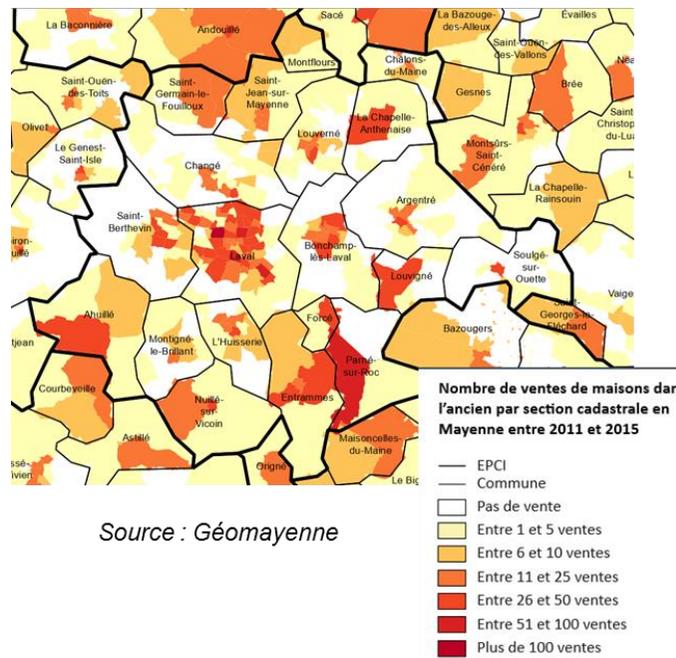
## Zoom sur le marché des maisons dans l'ancien : un niveau de prix médian plus élevé que dans les territoires limitrophes mais des biens qui se vendent à priori sans difficultés

Comme dans beaucoup de départements, le niveau de prix médian des transactions dans l'agglomération est plus élevé que sur les territoires limitrophes. Pour autant, selon les acteurs interrogés, les biens se vendent sans difficulté, du moins s'ils sont dans les prix du marché. Le marché est qualifié de fluide, c'est-à-dire actif mais sans tension.

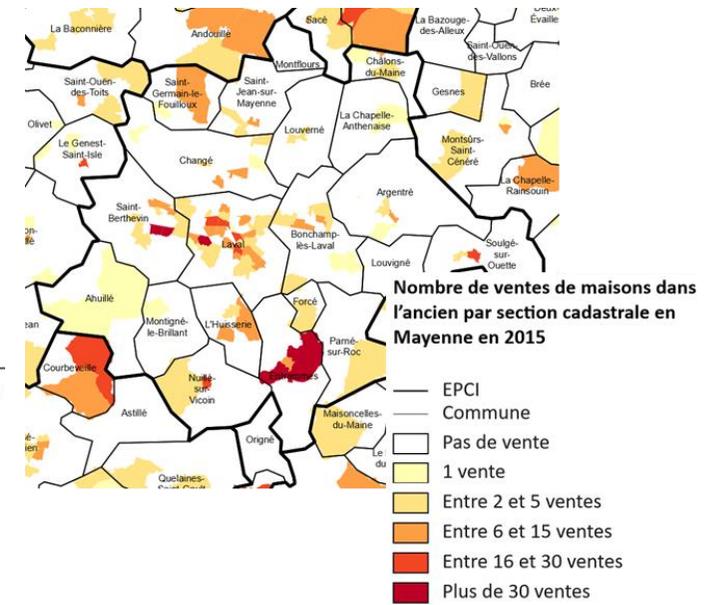
Certaines communes ont connu une dynamique de mutation importante sur les dernières années : les communes de première couronne telles que St Berthevin, Bonchamp, Changé, mais aussi des communes plus rurales comme La Chapelle Anthenaïse, Parné sur Roc, Ahuillé, Louvigné, Nuillé sur Vicoin. Il s'agit notamment de la mutation des zones pavillonnaires, qui devient ainsi un enjeu majeur pour le territoire. Les ménages seniors quittent le pavillon qu'ils avaient acheté dans les années 60-70 pour s'installer dans les centres bourgs ; ils libèrent ainsi des logements, qui pourraient potentiellement accueillir, après travaux, des jeunes ménages. Il est essentiel de pouvoir accompagner ce mouvement en facilitant et en permettant la mobilité des seniors vers des logements plus adaptés à leurs besoins et en créant les conditions d'un réinvestissement (acquisition et travaux) des pavillons par les jeunes ménages.



Source : [www.barometre.immobilier.notaires.fr](http://www.barometre.immobilier.notaires.fr)



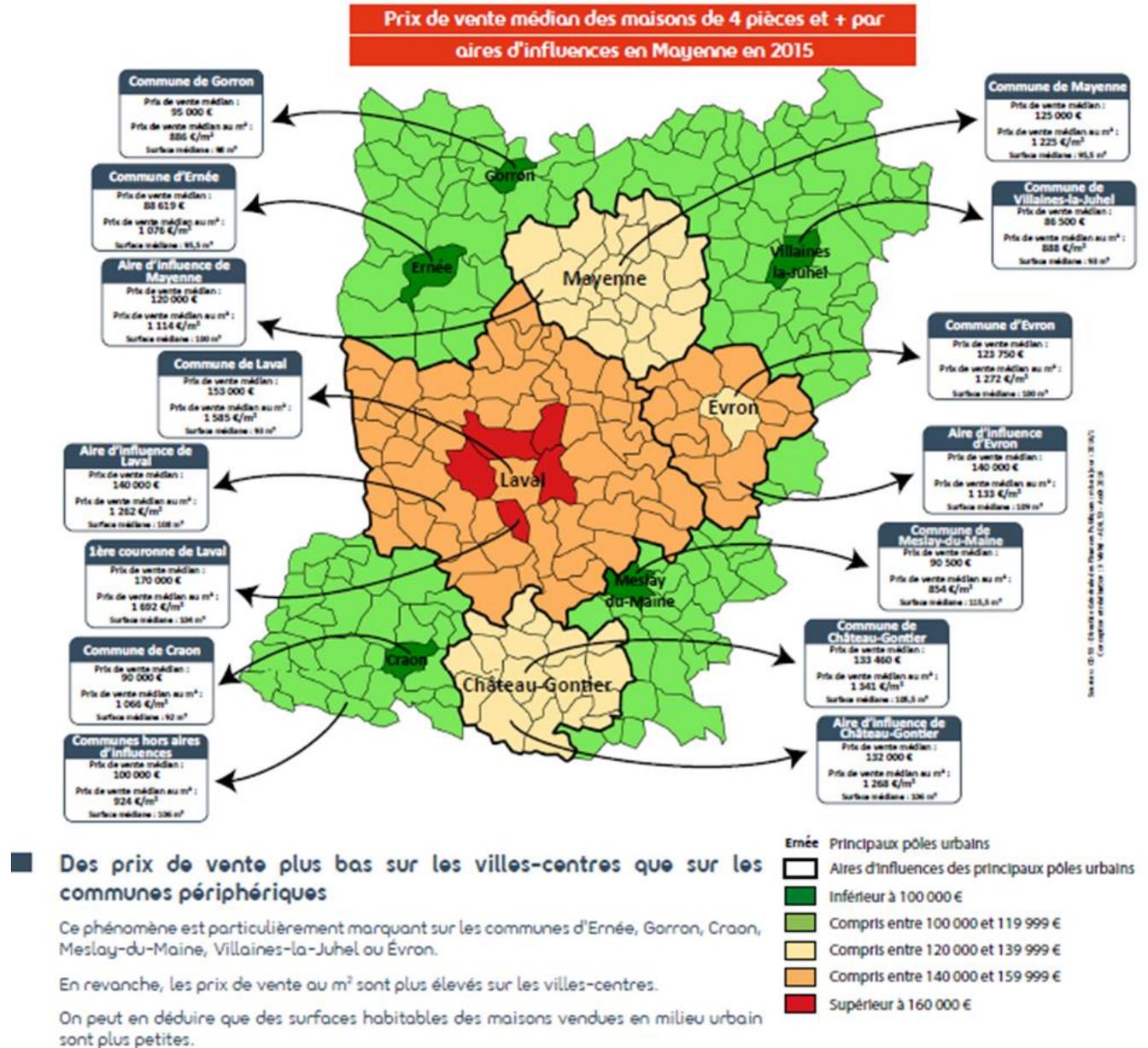
Source : Géomayenne



## Le marché des maisons dans l'ancien : des prix de vente plus élevés dans les communes périphériques que dans les villes-centres ; le risque de concurrence de la 3ème couronne

Les communes de première couronne affichent des niveaux de prix de l'ordre de 170 000 € (1 602 €/m<sup>2</sup>), soit 17 000 € de plus que le prix de vente moyen sur la ville de Laval (153 000 €, 1 545€/m<sup>2</sup>).

Hors agglomération, les prix chutent rapidement et fortement, risquant de générer une concurrence entre territoires, en particulier sur les secteurs frontaliers (2è couronne / hors agglomération).

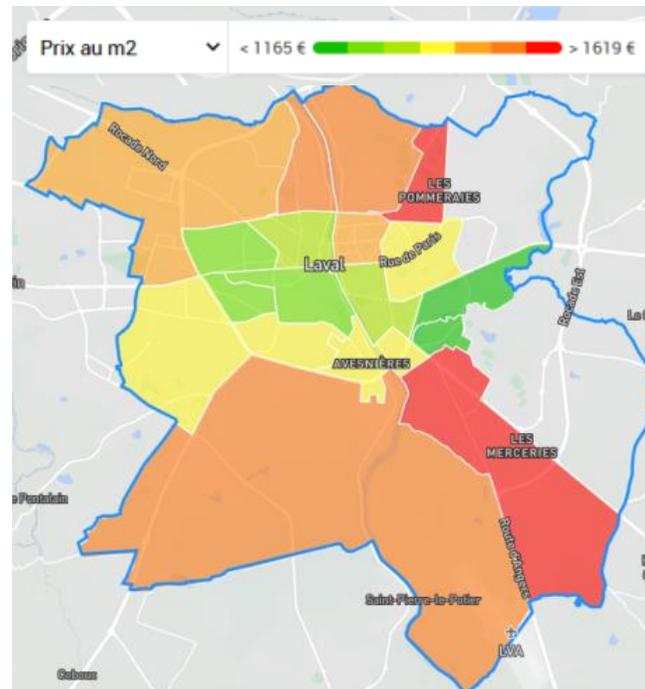


## Les ventes de logements collectifs anciens sur la ville de Laval : une augmentation importante du nombre de transactions sur certains secteurs, notamment aux alentours de la gare et des écarts de prix marqués entre les quartiers

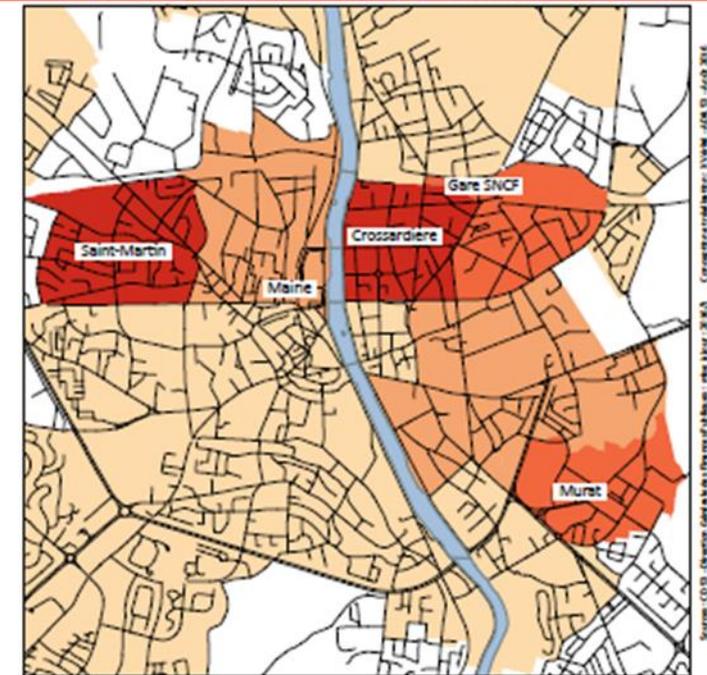
Sur la ville de Laval, l'activité du marché collectif varie d'un quartier à l'autre. Il a été particulièrement actif sur le secteur de la Crossardière où près de 200 ventes d'appartements ont été réalisées en 5 ans. Cette dynamique est à lier au poids du parc collectif dans ce secteur, et à un phénomène soutenu de division de maisons en appartements. De même, le nombre de ventes est en augmentation constante depuis 2011 dans le secteur de la Gare.

Au sein de la ville centre de Laval, les quartiers résidentiels de périphérie affichent des niveaux de prix supérieurs à ceux des quartiers centraux, signe d'une certaine fragilité du centre-ville.

Le parc d'hyper centre à Laval, difficilement accessible et parfois inadapté, constitue un enjeu majeur et un secteur fragile sur lequel il sera sans doute nécessaire de mener une action de revitalisation et d'attractivité.



## Nombre de ventes d'appartements dans l'ancien par section cadastrale sur la commune de Laval entre 2011 et 2015



ts. Sur le secteur du Centre-ville le prix de vente 'm<sup>2</sup> dans le quartier Saint Martin.  
t ne répond plus à la demande (aménagement, opriété sont élevées, amenant à une négociation é

Source : la Lettre de l'ADIL n°2

## Le logement neuf entre 2012 et 2016 sur l'unité urbaine de Laval : le secteur le plus dynamique du département

Source mobilisée = ECLN (programmes de 5 logements et plus)

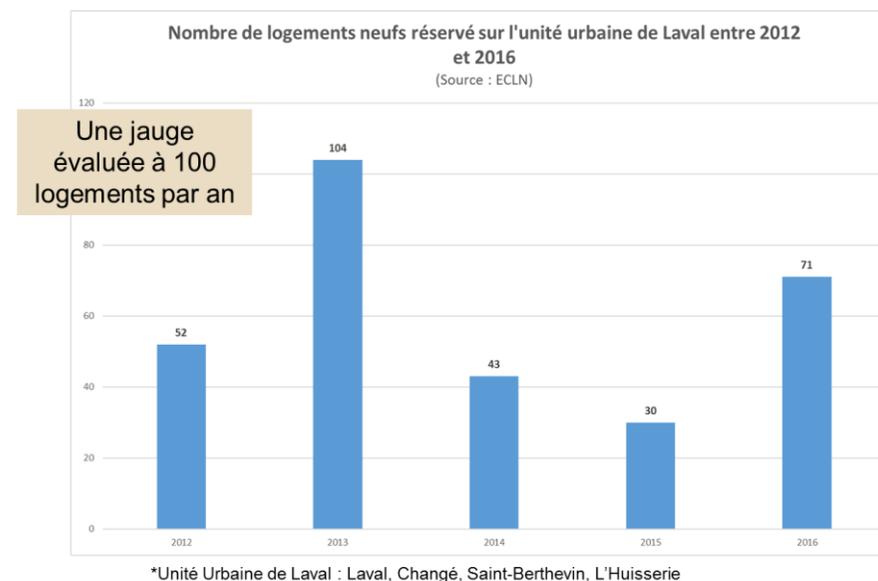
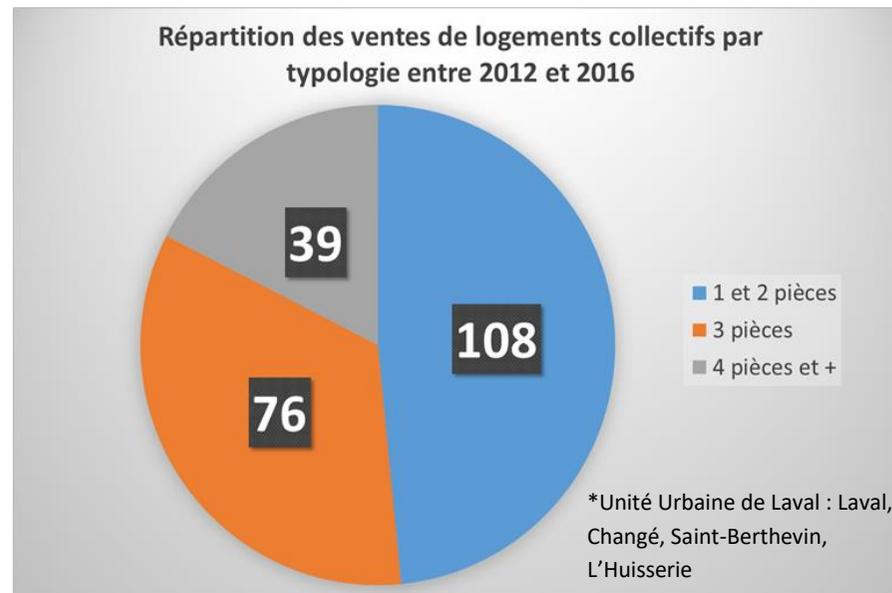
Entre 2012 et 2016, 300 logements neufs ont été vendus, soit en moyenne 50 par an. Rapportés au nombre de logements commencés sur cette période (937 logements commencés sur 2012-2016 sur les communes de l'unité urbaine), cette vente de logements neufs représente environ 1/3 des logements commencés.

53 logements individuels ont été réservés (soit 8% des 609 logements commencés sur la même période sur l'unité urbaine) et 247 collectifs (soit 75% des logements collectifs commencés). Le marché du neuf est ainsi essentiellement activé par le collectif, stimulé par les dispositifs de défiscalisation tel que le Pinel actuellement ; tandis que l'individuel demeure très majoritairement réalisé dans des opérations libres de constructeurs.

Le territoire de Laval Agglo représente 86% des ventes du département, avec en particulier 63% des ventes d'individuel neuf du département, et 93% des ventes de collectif.

Ces ventes sont constituées d'une majorité de petits logements : près de la moitié des logements collectifs est composée d'une ou deux pièces, qui constituent la cible des produits pour investisseurs.

Les professionnels immobiliers indiquent qu'il n'y a pas de difficultés de commercialisation de ces logements. Toutefois, une vigilance doit être observée dans le cadre d'un marché fluide tel que celui de Laval Agglo, qui peut être fragilisé et déséquilibré par une grosse opération qui mettrait sur le marché une offre importante de produits homogènes. Les professionnels estiment ainsi la capacité d'une jauge d'environ 100 logements par an pour l'agglomération, sachant que le rythme de réservation est très variable d'une année à l'autre, passant par exemple de 104 logements en 2013 à 43 logements en 2014.

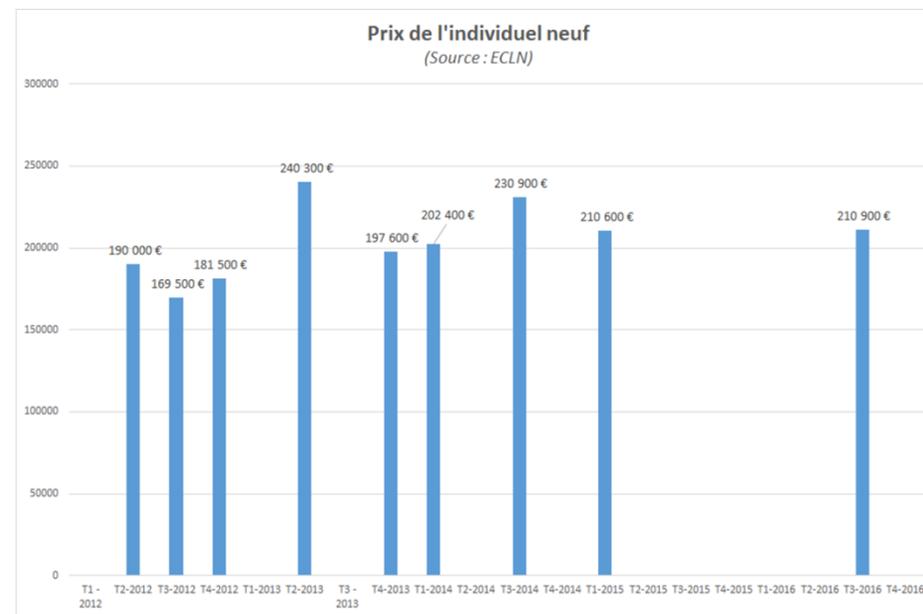


## Dans le neuf, des prix plutôt orientés à la hausse ces dernières années

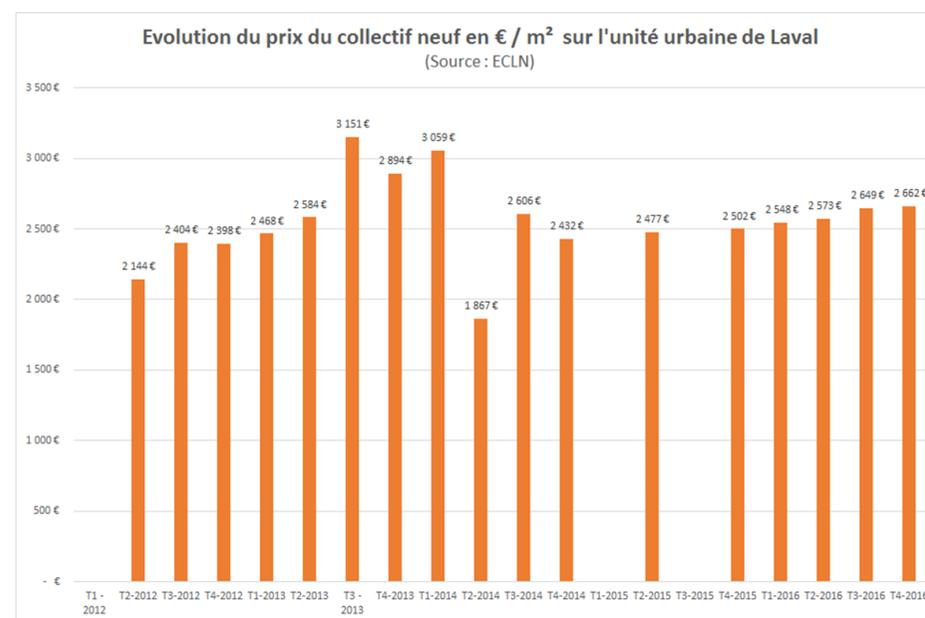
L'analyse des évolutions des prix nécessite une certaine prudence compte tenu des volumes de logements relativement limités qu'ils représentent, en particulier en individuel.

Pour autant, l'observation des prix sur les dernières années indiquent une tendance globale à l'augmentation des prix :

- En individuel, en dehors de certains programmes spécifiques à plus de 230 000 € en 2013 et 2014, les moyennes sont passées de 180 000 € environ en 2012, à près de 211 000 € en 2016 (chiffres à nuancer toutefois, compte tenu du faible volume concerné : 53 logements individuels sur la période 2012 à 2016).
- En collectif, fin 2013 a également été marquée par un pic en termes de niveaux de prix de vente des appartements. Sinon, c'est plutôt une tendance à une hausse progressive des prix qui est observée, passant de 2 150 €/m<sup>2</sup> environ début 2012, à plus de 2 650 €/m<sup>2</sup> fin 2016, soit 500€/m<sup>2</sup> de plus en 5 ans (+100€/m<sup>2</sup>) par an. Le prix observé fin 2016 est à peu près équivalent à celui du second trimestre 2013. Les dispositifs de défiscalisation (Scellier, Dufflot, Pinel) tendent à booster le marché en termes de production, mais peuvent se traduire aussi parfois par une augmentation des prix immobiliers, face à des investisseurs portant avant tout leur attention sur les perspectives de déduction fiscale.



\*Unité Urbaine de Laval : Laval, Changé, Saint-Berthevin, L'Huisserie



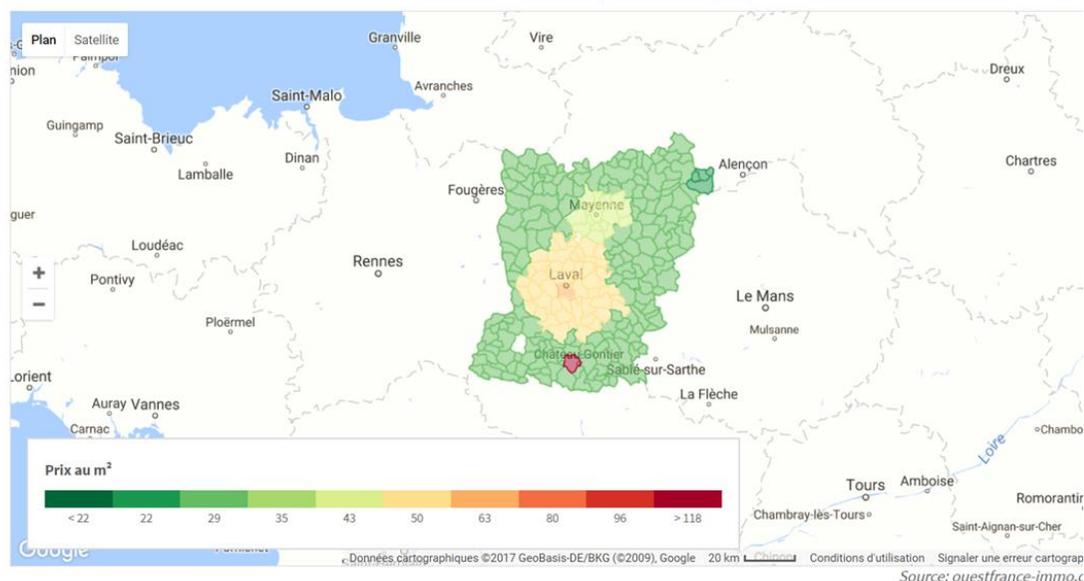
\*Unité Urbaine de Laval : Laval, Changé, Saint-Berthevin, L'Huisserie

## Terrains à bâtir : les prix parmi les plus élevés de la Mayenne

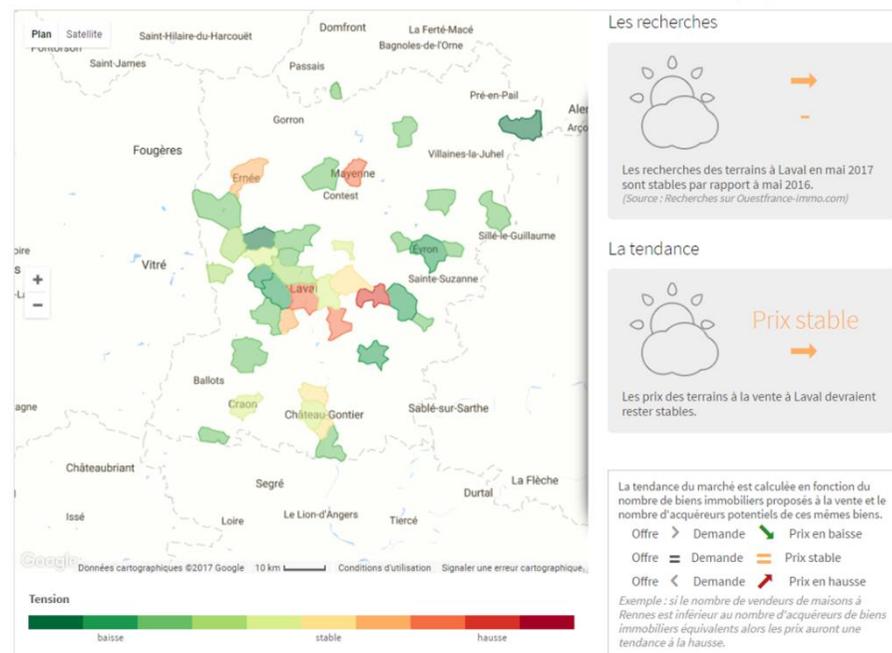
D'importants écarts de prix fonciers sont observés entre communes : si les communes plus rurales ou plus éloignées de Laval proposent des terrains en entrée de gamme à 50 €/m<sup>2</sup>, ils montent rapidement à 60-65 €/m<sup>2</sup> dans de nombreuses communes de deuxième couronne, et grimpent à plus de 80 ou 100 € en première couronne, et plus dans la ville de Laval. Ces prix sont parmi les plus élevés du département de Mayenne, où de nombreuses communes recensent certaines opérations à moins de 30 €/m<sup>2</sup>, confirmant le risque de concurrence entre l'agglomération et les territoires voisins.

A noter que le prix d'achat de foncier par les communes est très variable au sein de l'agglomération, et oscille entre 2,5€/m<sup>2</sup> à plus de 5€/m<sup>2</sup> ; les prix les plus faibles étant observés dans les communes qui ont une pratique ancienne en termes de politique d'acquisition foncière.

CARTE DES PRIX AU M2 DE LA VENTE DES TERRAINS A LAVAL, MAYENNE (53)



PERSPECTIVE DU MARCHÉ VENTE DE TERRAIN À LAVAL (53)

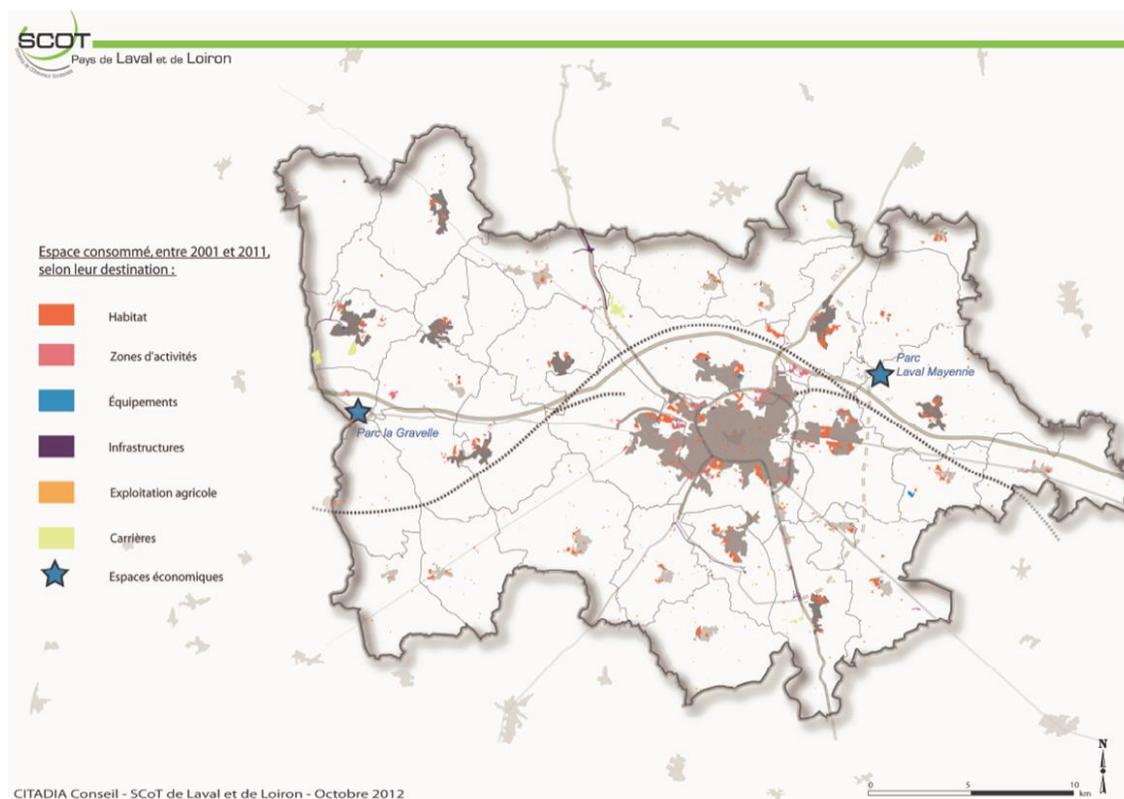


## Près de 490 hectares de foncier consommés en 10 ans pour l'habitat

Le SCOT a calculé que 490 ha de foncier ont été consommés à destination de l'habitat en 10 ans, soit 49 ha en moyenne par an. Le rythme de consommation varie d'une commune à l'autre, et est notamment corrélé au degré de maîtrise foncière qui est hétérogène selon les communes. La carte fait notamment apparaître de nombreuses zones d'extension de la tache urbaine autour du noyau urbain de l'agglomération, ainsi qu'autour des bourgs de toutes les communes.

Désormais, le SCOT affiche des objectifs de réduction des consommations foncières. Ainsi, la consommation d'espace pour l'habitat doit passer en moyenne de 49 ha/an à 44 ha/an sur la période 2016-2030. Pour réduire la consommation foncière, le SCOT prescrit également des niveaux de densités à respecter dans les opérations des différents secteurs, et modulés selon les communes : de 12 à 40 logements à l'hectare pour les opérations d'extension, de 16 à 50 logements à l'hectare pour les opérations de comblement du tissu urbain existant.

Le PLUI, en cours **d'approbation**, va poursuivre la réflexion, notamment en définissant une approche des besoins fonciers en extension au regard des capacités de mobilisation de foncier dans le tissu existant



Secteurs	Densité minimale
Laval	40 logements à l'hectare
1 <sup>ère</sup> couronne	20 logements à l'hectare
Pôles structurants et locaux	16 logements à l'hectare
Autres communes	12 logements à l'hectare

Densités prescrites par le SCoT pour les constructions **par extension**

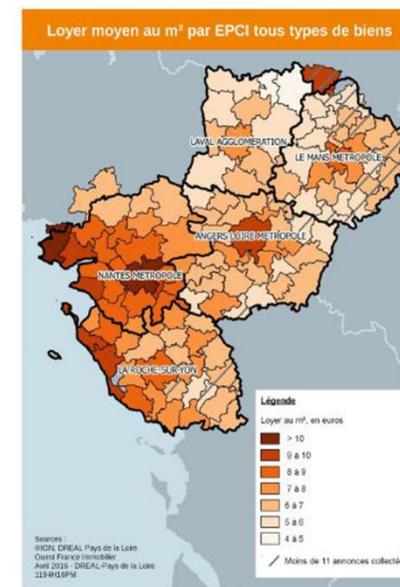
Secteurs	Densité minimale
Laval	50 logements à l'hectare
1 <sup>ère</sup> couronne	25 logements à l'hectare
Pôles structurants et locaux	20 logements à l'hectare
Autres communes	16 logements à l'hectare

Densités prescrites par le SCoT pour le **comblement**

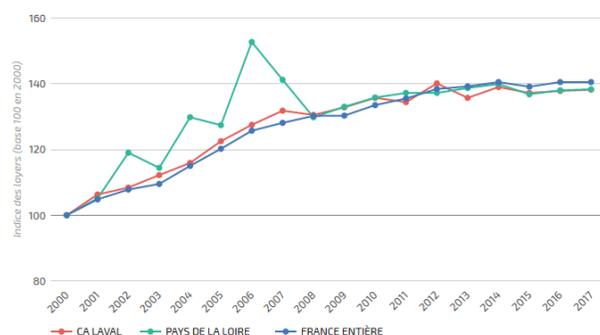
## Le marché de la location à Laval Agglomération : des niveaux de loyer peu élevés par rapport aux autres territoires de la région

Avec 9,1€/m<sup>2</sup> en moyenne, le niveau de loyer moyen de Laval Agglomération est inférieur à celui observé dans les autres agglomérations de la région des Pays de la Loire. Le niveau de loyer est en moyenne supérieur à celui du département (8,7€/m<sup>2</sup>) mais couvre des réalités contrastées, puisque le loyer moyen à Laval atteint 9,3€/m<sup>2</sup>, alors que le niveau moyen est plutôt de 7,5€/m<sup>2</sup> hors ville centre.

En termes d'évolution, l'augmentation des loyers reste contenue par rapport aux moyennes de références.



CA LAVAL Année 2017	Ensemble
Niveau des loyers de marché (en €/m <sup>2</sup> )	9,1
Variation des loyers de marché (en %)	0,3

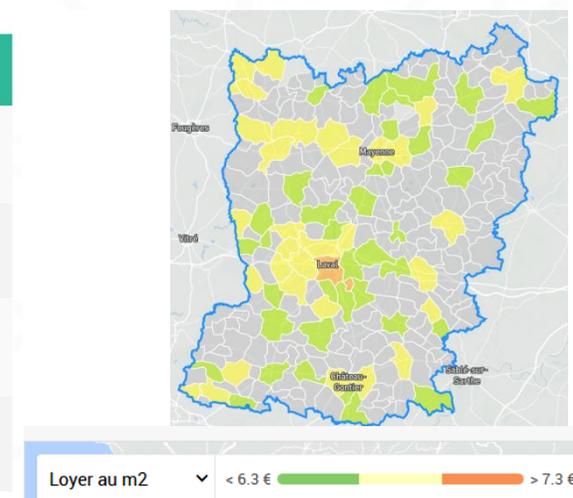


Taux de variation des loyers de marché (en %)	Moyenne annuelle 2000 - 2017	Année 2017
CA LAVAL	1,9	0,3

Taux de variation des loyers de marché (en %)	Moyenne annuelle 2000 - 2017	Année 2017
LAVAL	1,7	0,1
MAYENNE	2,1	0,5
PAYS DE LA LOIRE	1,9	0,2
FRANCE ENTIÈRE	2,0	0,0

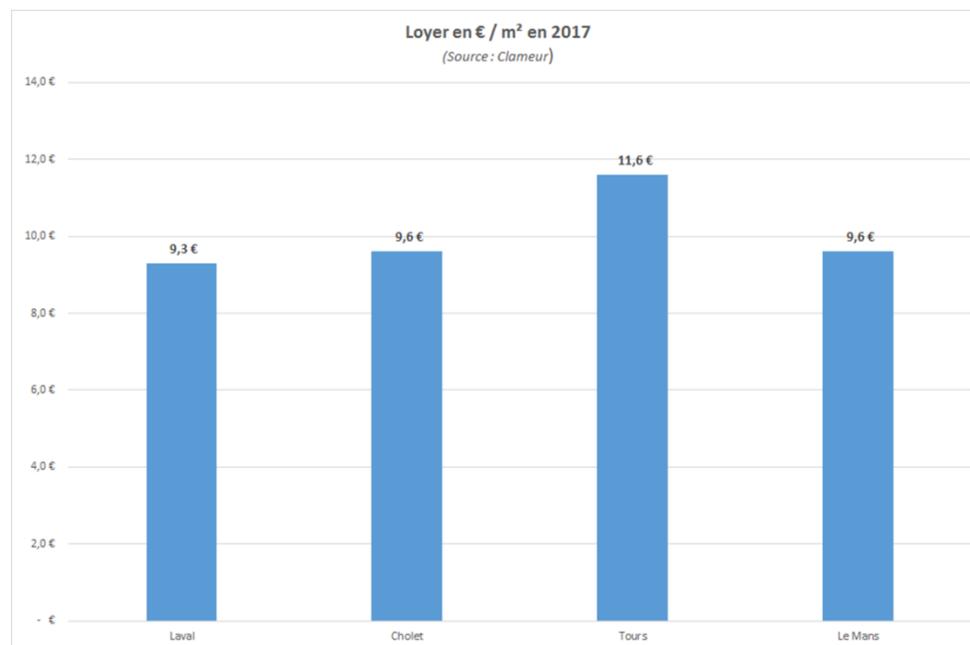
Source : Clameur  
Taux de mobilité au niveau national (proportion des locataires qui changent de logement au cours d'une année donnée) = 29,8%  
Taux de logements reloués après travaux = 14,1%

LAVAL Caractéristiques du marché	Ensemble
Surface moyenne habitable des logements (en m <sup>2</sup> )	46,6
Durée moyenne d'occupation des logements (en mois)	29,6
Taux de mobilité résidentielle (en %)	40,5
Part des logements reloués après travaux (en %)	18,6



## Un niveau de loyer moyen inférieur aux moyennes de Cholet ou du Mans

Comparativement à d'autres agglomérations de même type, les loyers de l'agglomération lavalloise sont plutôt inférieurs à ceux observés ailleurs, en particulier à Tours, mais aussi à Cholet, à la Roche / Yon et au Mans, illustrant une faible tension du marché local.



*Ex-périmètre de Laval Agglomération*

## En 2016, un niveau de loyer variant fortement selon les typologies : de 11 € / m² pour les petits logements à 6,8 € / m² pour les 5 pièces et plus

Les écarts de loyers selon la typologie sont assez significatifs, en particulier sur la ville centre : 6,7€/m² pour un 5 pièces ou plus, jusqu'à 11€/m² pour un studio-T1.

C'est sur les petits logements (studio, T1, T2) que l'écart de loyer entre la ville centre et le reste de l'agglomération est le plus important. Il existe un vrai marché du petit logement sur Laval, alors que ce marché est peu significatif en volume et en activité dans les couronnes.

Département (Région)	Ville, regroupement de communes et pays Loyers 2016 en €/m² (variation 2016 en %)	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
MAYENNE (PAYS DE LA LOIRE)	LAVAL	11,0 (-2,6)	9,2 (3,8)	7,8 (2,7)	7,2 (8,2)	6,7 (-1,0)	9,3 (1,5)
MAYENNE (PAYS DE LA LOIRE)	{CA} LAVAL Laval Agglo hors ville de Laval	9,2 (-7,5)	8,4 (-1,2)	7,6 (0,5)	6,9 (2,9)	6,8 (-1,9)	7,3 (-0,8)
MAYENNE (PAYS DE LA LOIRE)	CA LAVAL	11,0 (-5,7)	9,2 (3,8)	7,7 (2,1)	7,1 (6,5)	6,8 (-1,5)	9,0 (0,4)

## Quels sont les revenus mensuels nécessaires pour accéder à la propriété sur le territoire de Laval Agglomération ?

Quels sont les revenus mensuels nécessaires pour accéder à la propriété dans l'ancien sur le territoire de Laval Agglomération (bien de 70 m<sup>2</sup>) ?

L'achat d'un logement ancien sur Laval Agglo nécessite un revenu mensuel moyen de 1 388€ pour une maison en deuxième couronne, et 1 865 € pour une maison en première couronne. Au regard du niveau de revenu médian effectif des ménages sur ces communes (2 234€/mois), l'accès est a priori aisé.

Sur la ville de Laval, le niveau de revenu médian des ménages est de 2 023€/mois. Il en faut 1 215 € pour acheter un appartement, mais 2 200 € pour acheter une maison : la plupart des ménages lavallois peut donc acquérir un appartement sur leur commune de résidence, mais l'achat d'une maison est plus sélectif.

## Quels sont les revenus mensuels nécessaires pour accéder à la propriété dans le neuf sur le territoire de Laval Agglomération ?

Dans le neuf, les prix rendent difficiles l'achat pour la plupart des ménages locaux, d'une maison (qui nécessite un revenu mensuel moyen de près de 3 320€) mais aussi d'un logement collectif (2 915€ de revenu nécessaire).

La question des prix de sortie des logements produits et leur adéquation aux publics cibles et aux capacités financières des ménages est un enjeu fort du nouveau PLH.

	Individuel	Collectif	Revenu médian
<b>DANS L'ANCIEN</b>			
Laval	2 200 € / mois <i>(prix médian = 138 000 €)</i>	1 215 € / mois <i>(1 100 €/m<sup>2</sup>, soit 77 000 € pour 70 m<sup>2</sup>)</i>	2 023 € / mois
1 <sup>ère</sup> couronne	1 865 € / mois <i>(bien à 118 000 € pour 70 m<sup>2</sup>, soit environ 1 685 / m<sup>2</sup>)</i>		2 234 € / mois
2 <sup>ème</sup> couronne	1 388 € / mois <i>(88 000 € pour un bien de 88 m<sup>2</sup>, soit environ 1 257 € / m<sup>2</sup>)</i>		
<b>DANS LE NEUF</b>			
Unité Urbaine de Laval	3 318 € / mois <i>(prix médian = 210 900 €)</i>	2 915 € / mois <i>(2 660 €/m<sup>2</sup>, soit 186 200 pour un bien de 70 m<sup>2</sup>)</i>	2 234 € / mois
Mayenne	2 909 € / mois <i>(prix médian = 183 000 €)</i>	2 885 € / mois <i>(2 580 €/m<sup>2</sup>, soit environ 181 000 € pour 70 m<sup>2</sup>)</i>	

Source : extrait étude accession sociale – Accédia - 2016

## Un marché jugé peu risqué ; des attentes fortes des clientèles concernant la qualité et les prestations

Selon les opérateurs locaux, le marché local de l'habitat sur Laval Agglomération est jugé porteur et présentant peu de risques : « il y a de la demande ». Les tendances d'évolution du marché sont jugées favorables. Le marché est essentiellement porté par une clientèle locale, issue du département. Il s'agirait demain de pouvoir capter et fixer les arrivants du territoire.

Les produits qui sont bien ciblés se vendent sans difficultés. Par exemple, un immeuble de 30 logements s'est vendu en 3 mois. Toutefois, le caractère fluide du marché appelle **une vigilance sur le volume de production, le rythme de programmation, et la qualité des produits (typologie, niveau de gamme et positionnement prix, ...)**.

Il sera donc essentiel d'être vigilant non seulement au calibrage des opérations mais aussi à leur phasage et leur ordonnancement dans le temps. Le mauvais calibrage d'une opération ou sa commercialisation simultanément à d'autres opérations positionnées sur des segments de marché identiques (mêmes produits) pourrait avoir pour effet de déséquilibrer le marché et s'avérer, in fine, contre-productif pour les opérations en question.

Il faudra également être attentif à la diversité de l'offre locative privée qui a tendance à être "monoproduit" alors que des manques sont observés sur certains segments de parc (niches)

- locatif de qualité non encadré par un niveau de loyer
- grands logements notamment sur la commune centre pour installer des familles contraintes de trouver un logement dans les communes extérieures
- hébergement temporaire pour salariés et cadres (différent degré d'exigence)

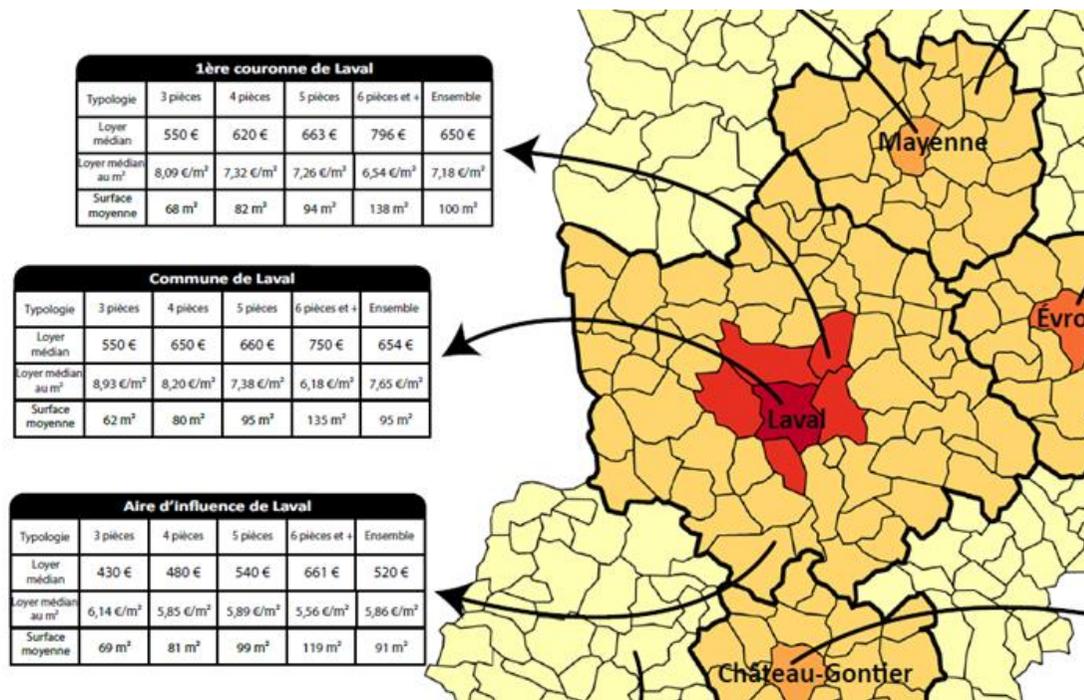
Une attention doit donc être portée dans le PLH au maintien des équilibres de marché et à la diversité des offres produites et mises sur le marché annuellement. Le pilotage de la programmation de logements et les échanges entre les communes en Commission Habitat devront permettre de garantir la cohérence et la coordination d'ensemble.

Les professionnels mettent par ailleurs l'accent sur les fortes attentes des clientèles concernant la qualité et le confort du logement : équipement du logement (cuisine, salle de bains équipées...), rangements, parking, prestations de type cellier... Une forte attention est également de plus en plus portée à la proximité des services.

**Un sujet de réflexion pour la suite : faut-il ajuster les plafonds de loyer 2018 pour les logements conventionnés, au regard des niveaux de loyer dans le parc privé ?**

Les niveaux de loyers privés ne sont pas beaucoup plus élevés que ceux observés dans le parc conventionné. C'est particulièrement le cas dans les communes de deuxième couronne.

De plus, la demande locative sociale est caractérisée par l'importance des ménages très modestes, et les loyers actuels peuvent être élevés au regard de leurs capacités budgétaires.



Source : « Les loyers de relocation du parc privé en Mayenne en 2015 », *Les notes de l'ADIL*, décembre 2016

**Plafonds de loyer pour 2017 des logements conventionnés**

Ces deux raisons amènent à la question de l'ajustement des loyers conventionnés notamment dans le parc privé : le PLH sera l'occasion d'interroger régulièrement les plafonds de loyers des logements conventionnés (sociaux et très sociaux) pour voir ce qui est le plus pertinent afin d'améliorer l'adéquation du parc social avec le profil de la demande.

La question sera d'autant plus importante à traiter dans le parc privé que les bailleurs sociaux locaux adaptent les loyers HLM aux réalités de marché et au profil des demandeurs en n'appliquant pas systématiquement les loyers plafonds ( ex : PLS plutôt fixés autour de 6 à 6,50 € / m<sup>2</sup>).

D'autre part, ce point sera à surveiller au moment où une OPAH RU sera lancée dans le cœur de ville de Laval et qu'il faudra veiller à une cohérence des dispositifs (de conventionnement, produits de défiscalisation, DeNormandie, Pinel) applicables a priori sur les années 2019 et 2020.

### Parc privé

ZONE B2 Laval – Changé -St Berthevin -Bonchamp – L'Huisserie - Louverné		ZONE C (autres communes du département)	
Loyer social	Loyer très social	Loyer social	Loyer très social
6,02 €	5,85€	5,40€	5,21 €

### Conventions déposées à compter du 01/02/2017 :

ZONE B2 Laval – Changé -St Berthevin -Bonchamp – L'Huisserie - Louverné		ZONE C (autres communes du département)	
Loyer social	Loyer très social	Loyer social	Loyer très social
7,49 €	5,82 €	6,95 €	5,40 €

Type de logement	Loyer mensuel /m <sup>2</sup> de surface utile (31/12/17) en zone III
PLUS	6,31 € / m <sup>2</sup>
PLAI	5,61 € / m <sup>2</sup>

## 4. Des enjeux d'intervention marqués sur le parc existant

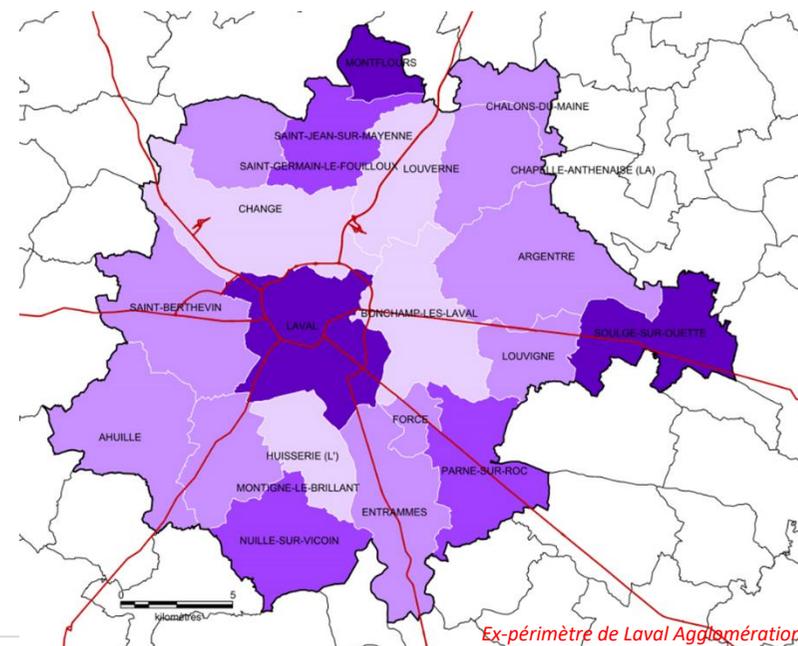
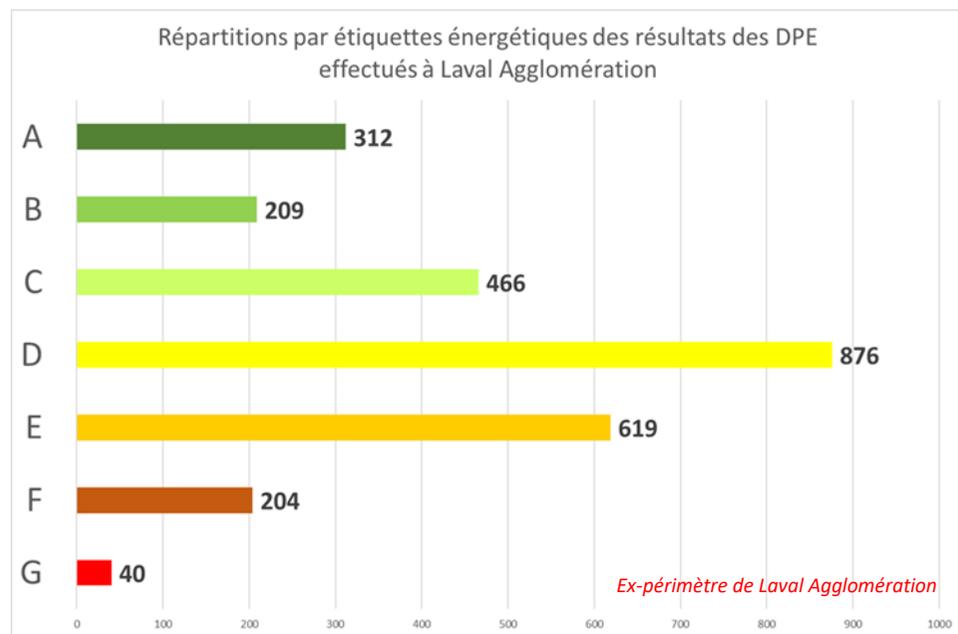
---

## Une (potentielle) problématique énergétique plus marquée sur la ville centre et quelques communes du territoire

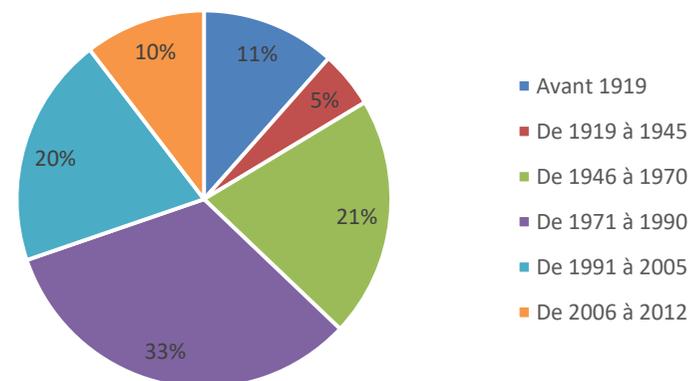
Laval Agglo compte **18 000** logements construits avant **1970** (résidences principales), soit **37%** du parc.

Avec **près de la moitié** des logements construits avant 1970, date de la première réglementation thermique au niveau national, le potentiel de rénovation énergétique est important.

Les diagnostics de Performance Énergétique enregistrés par l'ADEME sur Laval Agglomération entre 2013 et 2016 montrent que 63% des logements sont en étiquette E, F ou G (1 699 logements sur les 2 686 testés).



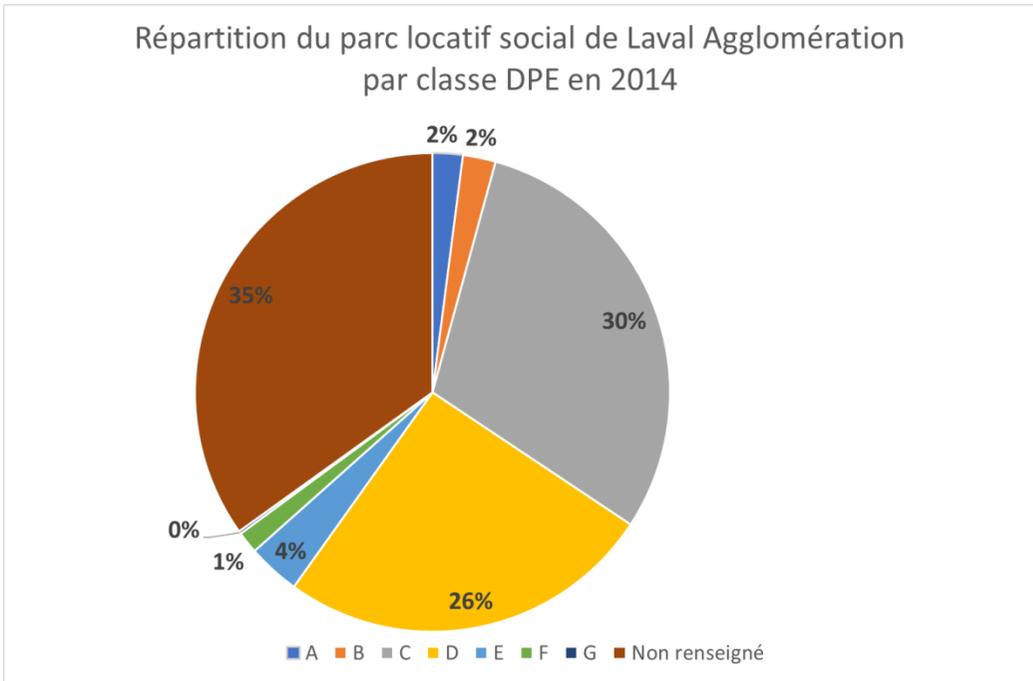
Répartition des logements par année de construction



## Parc locatif social : un parc a priori moyennement performant du point de vue énergétique

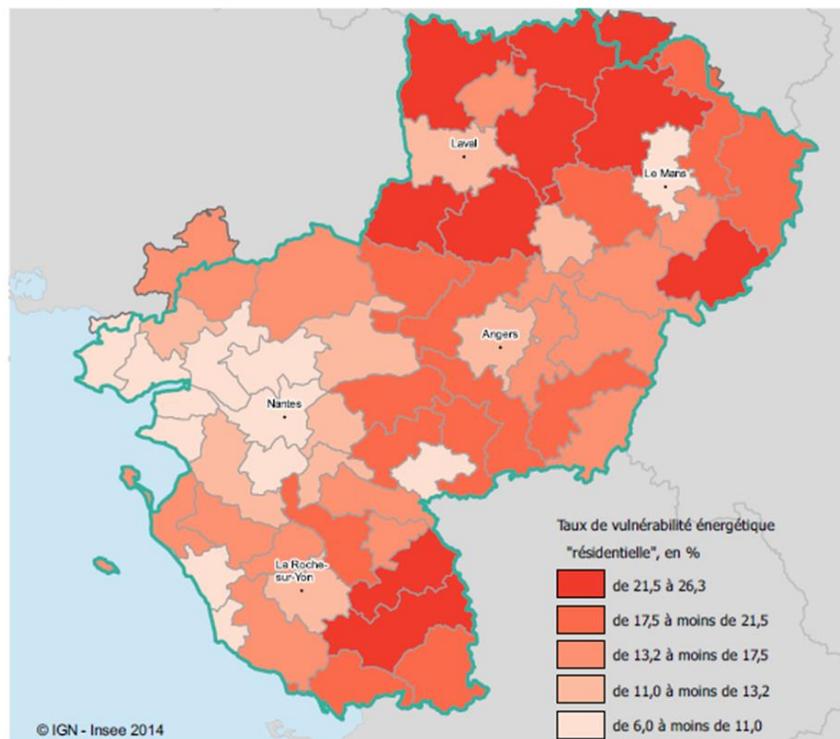
56% du parc locatif social serait en étiquette C et D, et seulement 5% du parc serait en étiquette E ou plus. Toutefois, plus d'un tiers du parc n'est pas renseigné, ces données sont donc à prendre avec prudence.

Les futures CUS devront permettre de faire évoluer et mettre à jour ce classement énergétique.



### 3 Davantage de vulnérabilité énergétique « résidentielle » en dehors des grandes agglomérations

Taux de vulnérabilité énergétique « résidentielle » par zone d'au moins 30 000 habitants (EPCI ou regroupement d'EPCI)



Sources : Insee, Recensement de la population 2008, Enquêtes Revenus Fiscaux et Sociaux, RDL, SOeS, Anah.

## Entre 11 et 13% de ménages en vulnérabilité énergétique

La part de situations de précarité énergétique est moins prégnante que sur d'autres territoires, mais reste préoccupante.

## Pour rappel, des initiatives engagées dans le cadre du PCAET

Les orientations du Plan climat territorial incitent à la réduction de GES, et proposent des pistes d'actions concrètes de mise en œuvre.

### Extrait des orientations du PCAET

#### **Orientation stratégique 1 : Pour des économies d'énergie dans nos logements et nos bâtiments**

Inciter les ménages et les entreprises à réaliser des travaux d'amélioration

#### **Orientation stratégique 2 : Pour une mobilité durable et des transports propres**

Valoriser les pratiques alternatives à l'usage de la voiture individuelle et les nouvelles solutions de transport

#### **Orientation stratégique 3 : Pour davantage d'énergies renouvelables produites localement**

Structurer l'accompagnement des porteurs de projet d'énergie renouvelable, en priorisant l'accompagnement des collectivités locales

Encourager le développement des ENR en s'appuyant sur les capacités du territoire (photovoltaïque, solaire thermique, chaudières bois, réseau de chaleur)

#### **Orientation stratégique 4 : Pour le développement d'une économie circulaire locale s'appuyant sur les circuits courts et la valorisation des déchets**

Accompagner le développement des circuits courts et le maintien d'une agriculture péri-urbaine

Prévenir et réduire la quantité de déchets à la source en valorisant notamment les déchets organiques et verts

#### **Orientation stratégique 5 : Pour la promotion d'un urbanisme durable et la protection de notre biodiversité**

Garantir une gestion durable des espaces verts et espaces publics

Préserver des réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques et les indexer dans tous les documents de planification

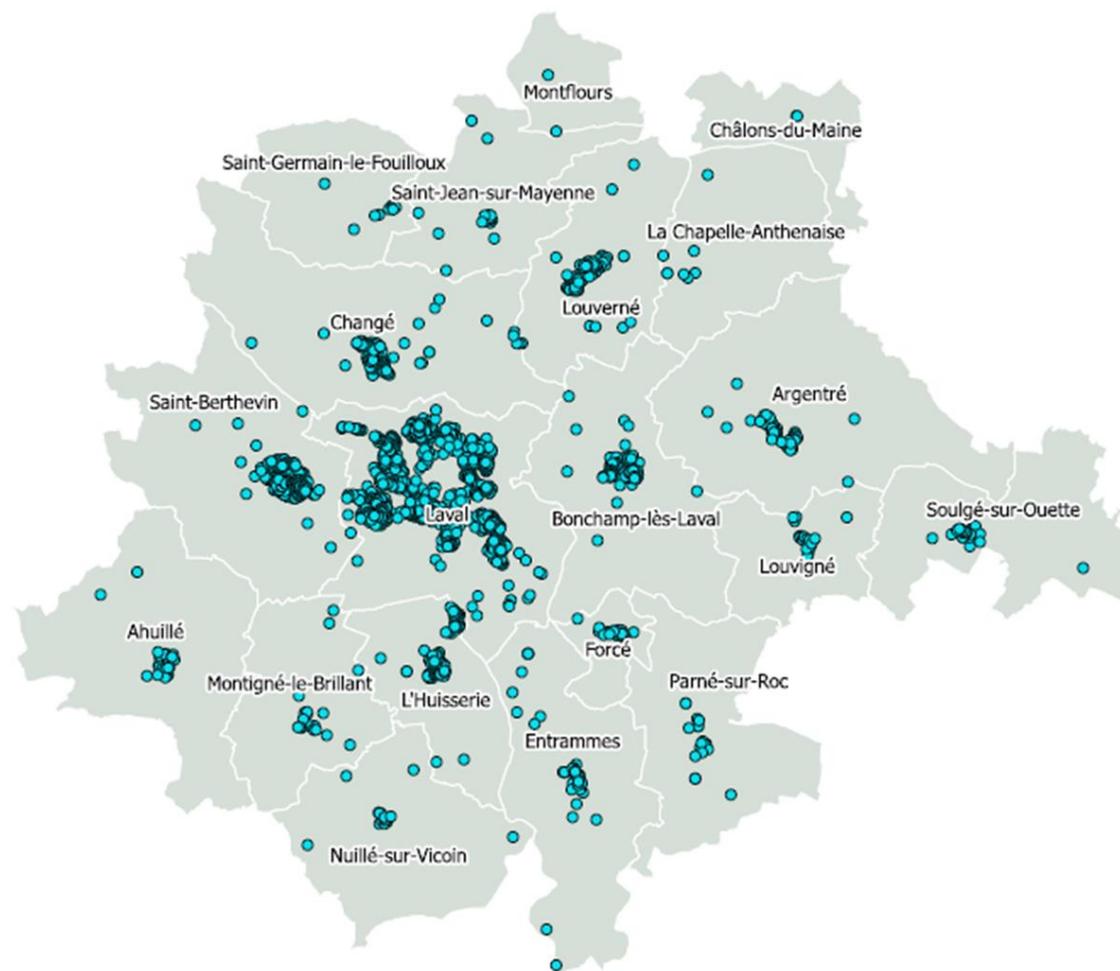
## Mutation des zones pavillonnaires des années 50-79 : Focus sur les propriétaires de plus de 74 ans dans des logements construits entre 1950 et 1979

En moyenne sur l'agglomération, les propriétaires de plus de 74 ans de logements des années 50-79 représentent 7% des ménages.

Quatre communes (Forcé, l'Huisserie, Louverné et Saint-Berthevin) enregistrent une part plus importante de propriétaires que la moyenne de l'agglomération, jusqu'à 14% sur St Berthevin.

Laval concentre 49% des maisons datant des années 50-79 appartenant à des propriétaires de plus de 74 ans. Les communes de 1<sup>ère</sup> couronne enregistrent également des volumes conséquents (plus de 100 maisons) et plus particulièrement à Saint-Berthevin qui représente plus d'un quart de ce patrimoine sur l'agglomération.

Cette problématique concerne les maisons sur l'ensemble du territoire, hors Laval. La ville centre concentre pour sa part 98 % des appartements des propriétaires de plus de 74 ans datant de 1950-1974 (486 logements).



*Maisons des années 1950-1979*  
Source : OFEA – 01/01/2016

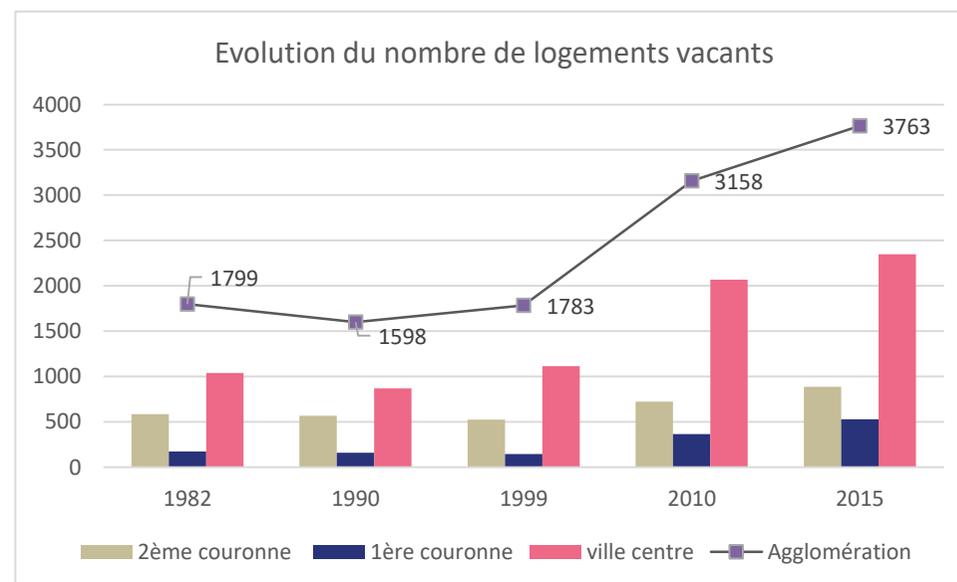
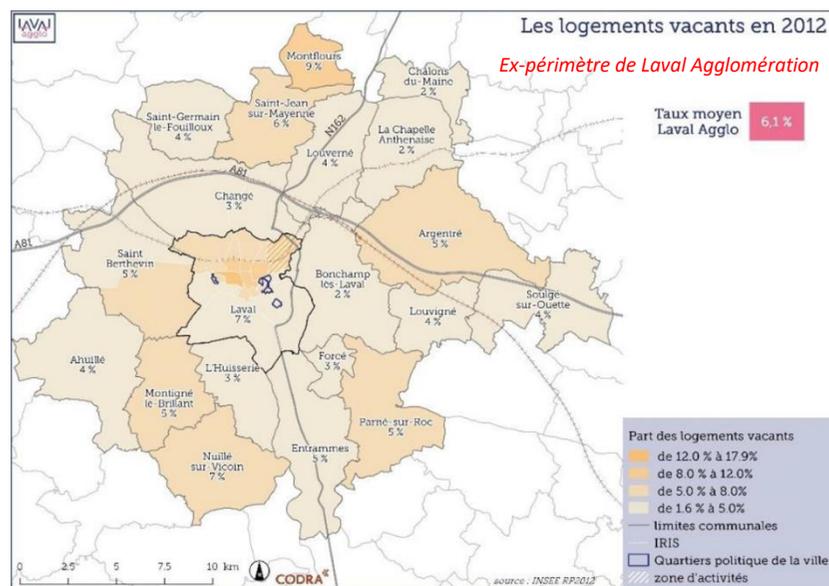
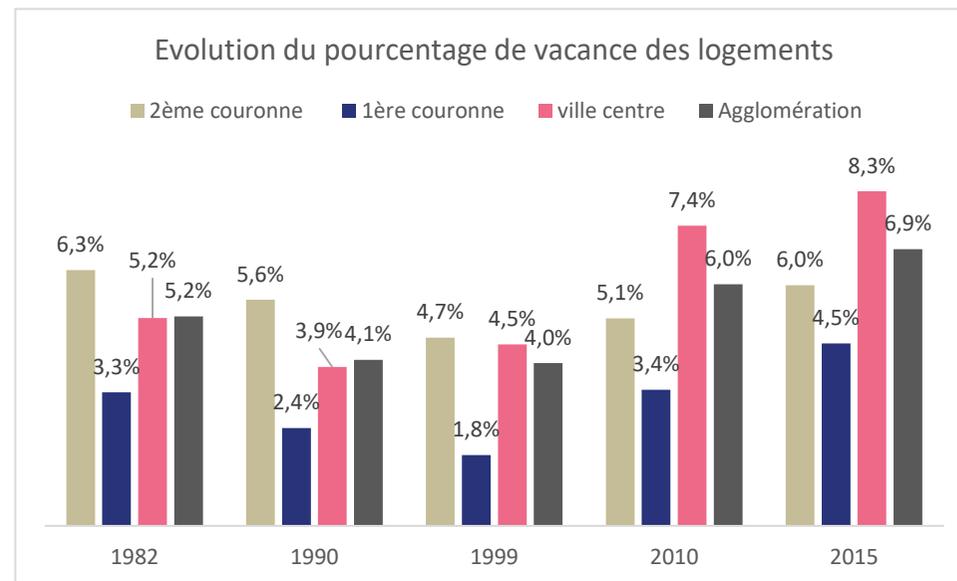
## Une vacance qui est toujours orientée à la hausse mais un « tassement » sur la période récente

La vacance du parc de logement a **fortement augmentée** sur la période 1999 - 2010 (passant de 4% à 6% soit +707 logements par an en moyenne) pour ralentir aujourd'hui (+358 logements par an en moyenne entre 2010 et 2015) et atteindre 6,9% du parc de logements (jusqu'à 8,3% sur la ville de Laval) contre 6% en 2010 et seulement 4% en 1999.

% logements vacants	1982	1990	1999	2010	2015
Agglomération	5,2%	4,1%	4,0%	6,0%	6,9%

Laval concentre cette augmentation en enregistrant entre 1999 et 2015 une progression de plus de 1230 logements vacants.

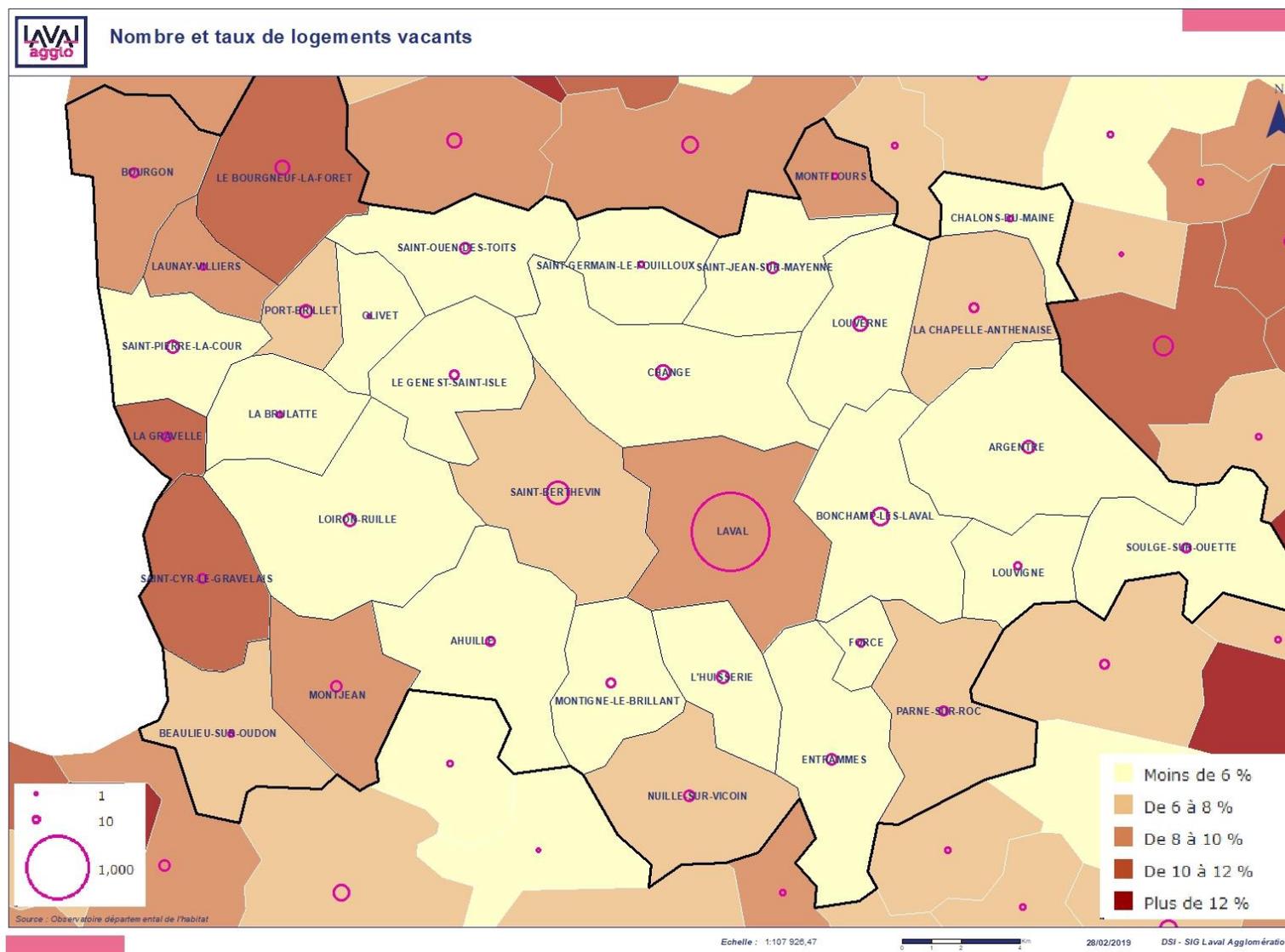
La progression concerne l'ensemble des couronnes de l'agglomération.



## Laval concentre les trois quart du parc de logements vacants de l'agglomération

Le parc vacant représente près de **3800** logements à l'échelle de l'agglomération.

Laval concentre à elle seule **62%** du parc vacant, représentant **8,3%** de son parc avec de fortes disparités selon les quartiers.

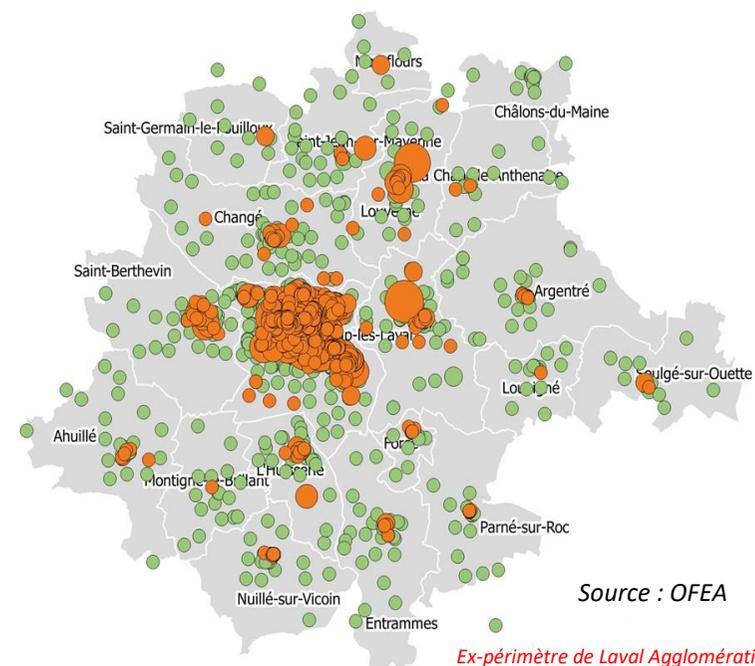


## En 2016, selon la source OFEA, l'ex agglomération compterait 3 162 logements vacants

La vacance continue à progresser, mais moins rapidement. Et globalement, la structuration du parc vacant est équivalente à la structure générale du parc de logement.

**Toujours fortement concentrée sur Laval, cette vacance concerne plutôt les appartements et représente un enjeu majeur de reconquête du bâti existant sur la Ville de Laval.**

La vacance est cependant diffuse sur l'ensemble du territoire, en centre-bourg mais aussi dans les tissus pavillonnaires, sur lesquels les préoccupations s'orientent également.

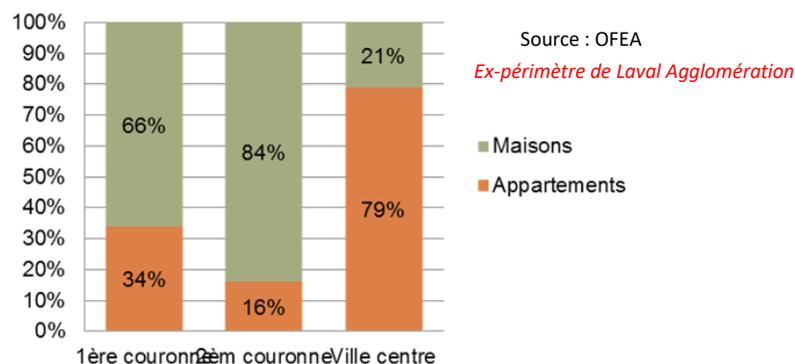


Source : OFEA

Ex-périmètre de Laval Agglomération

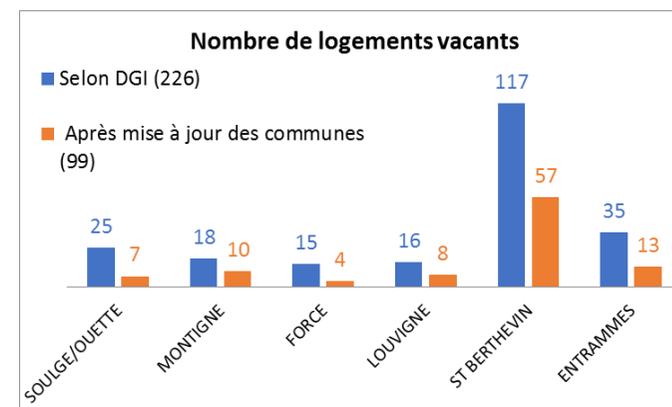
### Parc vacant en 2016

Cérur - source Listing maisons et appartements vacants 2013



Un approfondissement de la connaissance du parc vacant a été réalisé en 2017 avec certaines communes. Les premiers retours témoignent notamment d'une réalité de la vacance très inférieure aux chiffres des bases statistiques. Par exemple, sur les 5 premières communes ayant répondu le nombre de logements effectivement vacants est plus que divisé par deux (passage de 226 logements à 99).

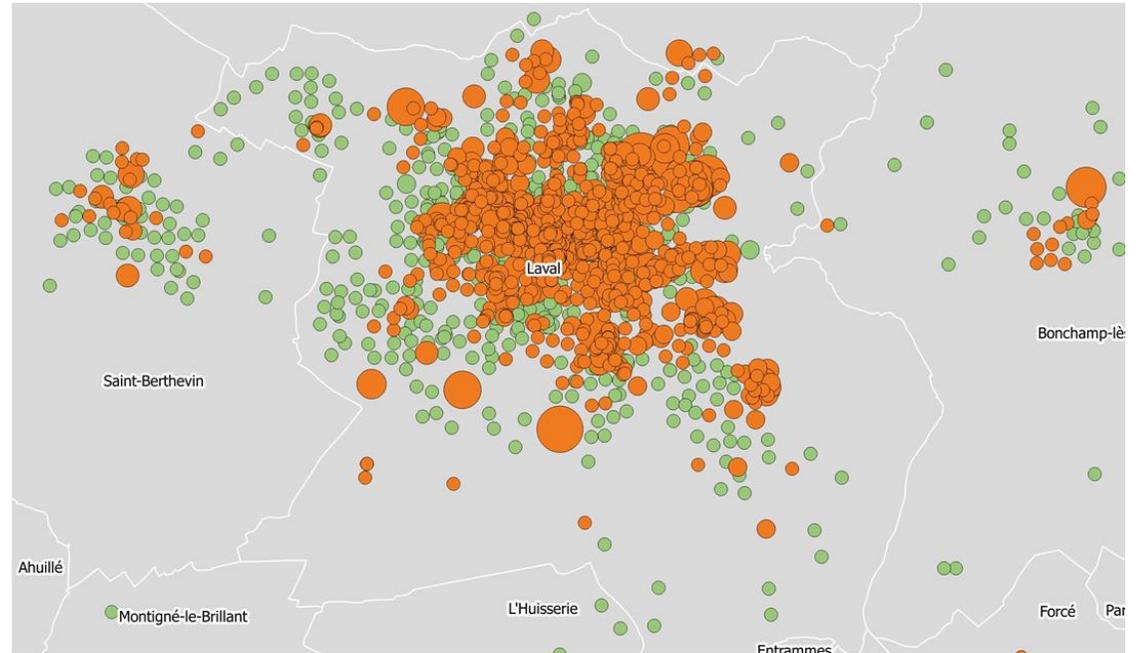
De plus, des initiatives, telles que les workshops menés sur plusieurs communes du territoire et échanges d'expériences entre élus, techniciens et acteurs, permettent de déployer un panel de solutions, et d'imaginer des possibles pour ces espaces qui aujourd'hui souffrent de la concurrence (de produits proposés, de services,...).



## Et notamment l'hypercentre

Dans le centre-ville de Laval, une réflexion spécifique à conduire avec une approche globale intégrant non seulement la question de l'habitat mais aussi plus largement le cadre de vie : commerces, services, équipements, espaces publics/privés, transports,...

En matière d'habitat, il s'agit également de se poser la question de la place pour le logement conventionné : dans quelle mesure le logement conventionné peut être un outil de reconquête du parc existant, notamment dans le centre-ville de Laval ?

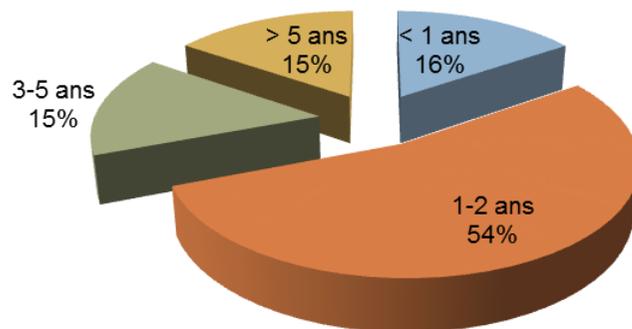


Source : OFEA 2016

## Durée de vacance des logements en 2013

Source : Listing logements vacants 2013

Source Ofea



Ex-périmètre de Laval Agglomération

## Une vacance plutôt conjoncturelle ?

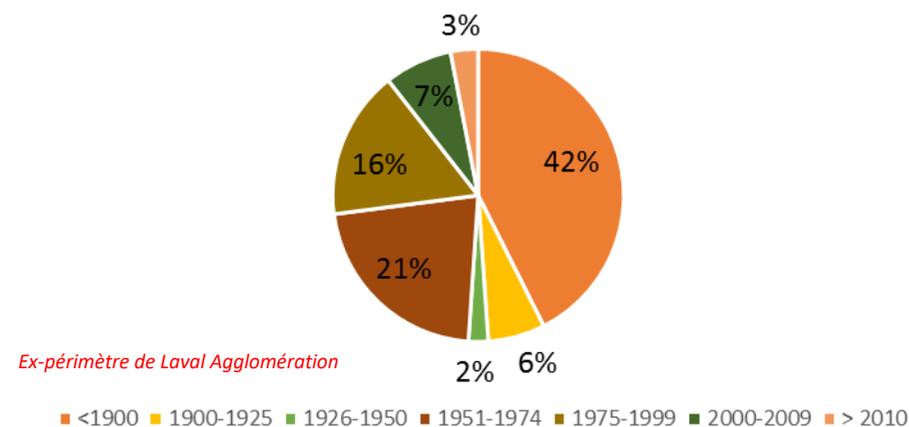
Il semble que la vacance soit plus conjoncturelle que structurelle : 16% des logements sont vacants depuis moins d'1 an et 54% depuis 1 à 2 ans (et en particulier, 43% des logements sont vacants depuis 1 an). Cette proportion importante de la vacance de courte durée montre déjà que la part de patrimoine « délaissé » est nettement moins importante. Les taux sont relativement identiques entre appartement et maisons. Cette vacance conjoncturelle peut s'expliquer par une offre surabondante et un fort turn over sur des produits relativement équivalents.

## Un parc plutôt ancien

Entre 70 et 72 % du parc vacant a été construit avant 1974, faisant écho à l'âge global du parc de logement sur le territoire et du potentiel de rénovation énergétique.

A l'échelle de l'agglomération il n'existe pas de réelle distinction entre maisons et appartements en termes de périodes de construction, les ratios sont équivalents.

Répartition des logements vacants par année de construction sur Laval agglomération



## Des propriétaires âgés

Sur l'ensemble de l'agglomération les propriétaires des logements vacants sont plutôt âgés (plus de 60 ans), sans distinction entre maisons et appartements vacants.

- Logements vacants

<30 ans	30-45 ans	45-60 ans	60-74 ans	>74ans
2%	14%	24%	30%	30%

- Maisons

<30 ans	30-45 ans	45-60 ans	60-74 ans	>74 ans
2%	12%	23%	29%	34%

- Appartements

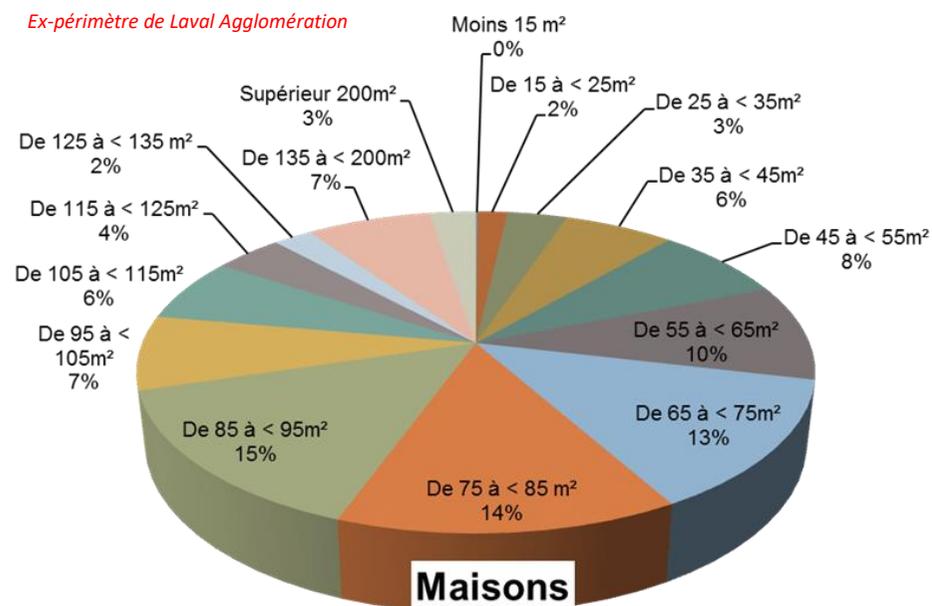
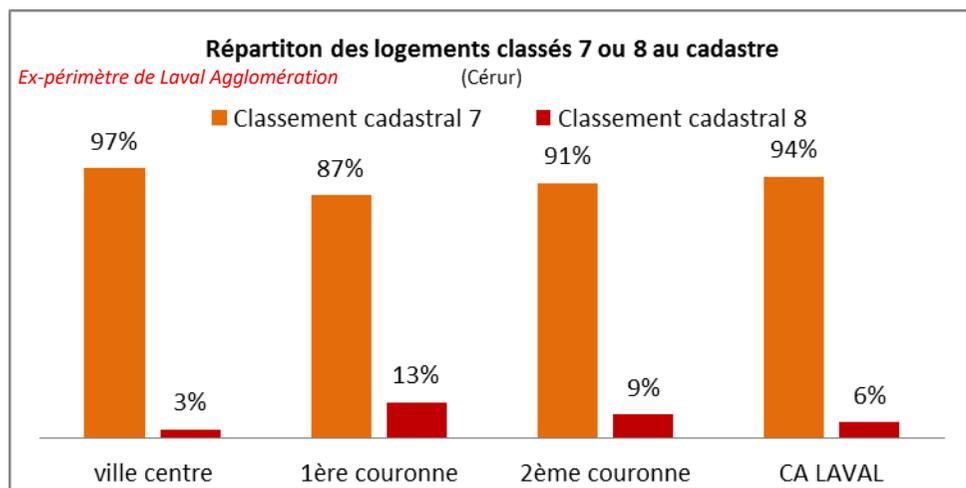
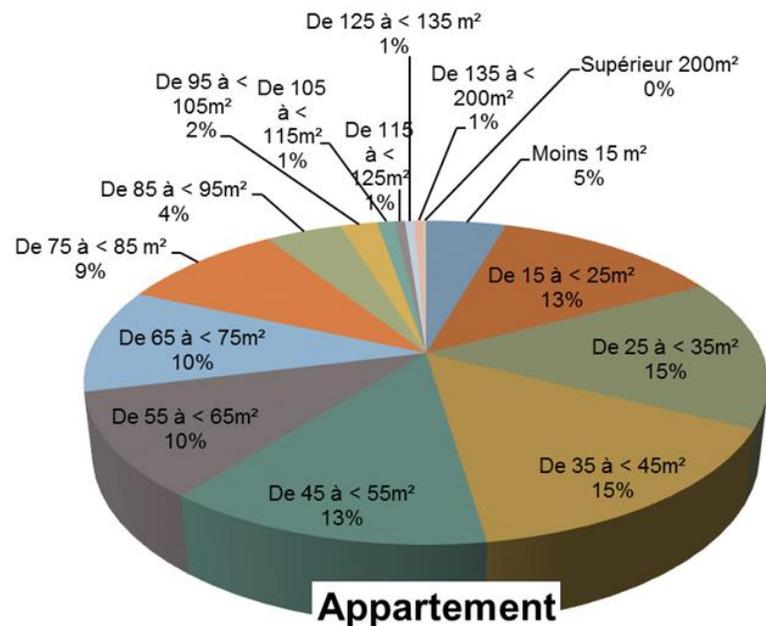
<30 ans	30-45 ans	45-60 ans	60-74 ans	>74ans
2%	15%	25%	30%	28%

Ex-périmètre de Laval Agglomération

## De petits appartements et surfaces < 85m<sup>2</sup> en maison

Plus de la moitié des appartements vacants disposent de surfaces inférieures à 45m<sup>2</sup>. Cette donnée pourrait être corrélée avec la qualité de ces logements (puisque une grande partie des logements dégradés concernent également des petites surfaces).

60% des maisons vacantes ont des surfaces comprises inférieures à 85 m<sup>2</sup> interrogeant quant au manque d'attractivité pour des petites surfaces en habitat individuel.



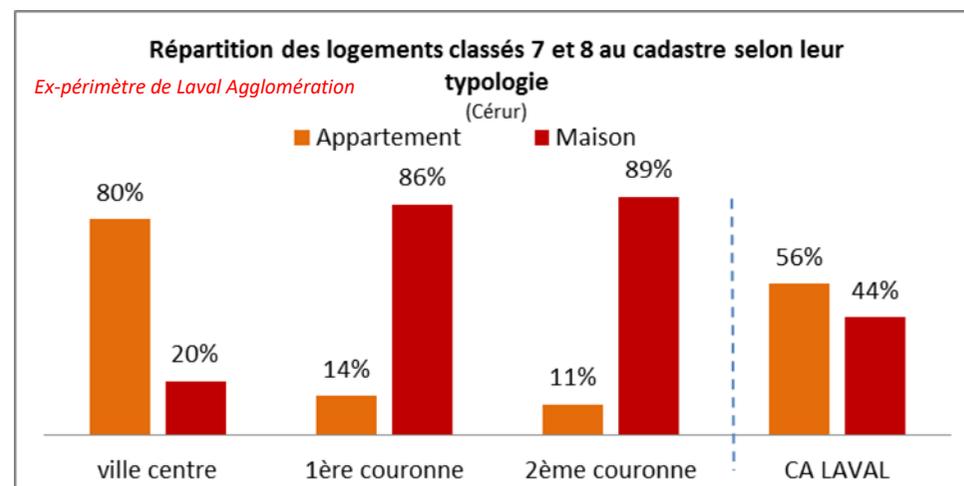
## Les logements classés 7 et 8

*Définition : Le classement cadastral comporte huit catégories, de la catégorie 1 « grand luxe », la 6 « ordinaire », la 7 « médiocre » et la catégorie 8 « très médiocre ».*

En 2016, Laval Agglomération compte 1 353 logements dont le classement cadastral est de 7 ou 8, représentant à peine 3% de l'ensemble des logements de l'agglomération.

La répartition par typologie du parc classé en 7 & 8 suit la logique de secteurs liées à la composition du parc : on retrouve majoritairement des appartements sur la ville-centre et des maisons dans les couronnes.

Là aussi, un **travail d'ajustement a été réalisé avec certaines** communes, pour affiner la connaissance du parc dégradé. D'après les premiers retours, l'analyse de la base de données par les communes confirme la majorité (3/4) des situations identifiées dans les bases statistiques (alors que seulement moins de la moitié des logements vacants ont été confirmés par les communes).

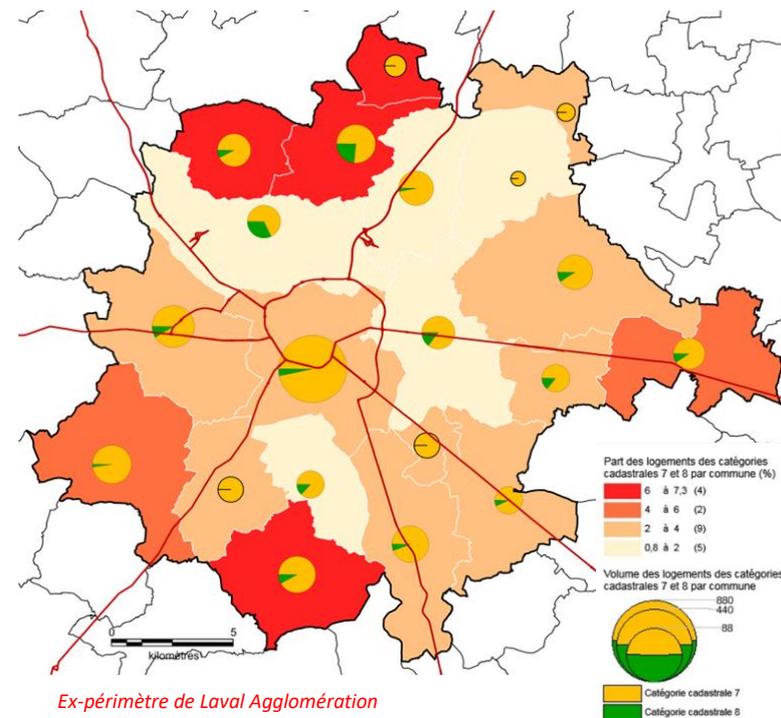


## Une plus forte proportion de logements de catégories 7 et 8 dans des communes de 2<sup>ème</sup> couronne ; pour autant, un enjeu quantitatif fort sur Laval

Le poids de ce parc dans la ville centre est dans la moyenne de l'agglomération : 3,1% des logements de Laval sont classés 7 et 8, totalisant 875 logements.

La 1<sup>ère</sup> couronne est la moins impactée : quatre communes sur cinq de la 1<sup>ère</sup> couronne ont une part de logement classé 7 et 8 inférieure à 2% de leur parc respectif.

Les communes aux frontières de l'EPCI concentrent les taux les plus élevés.

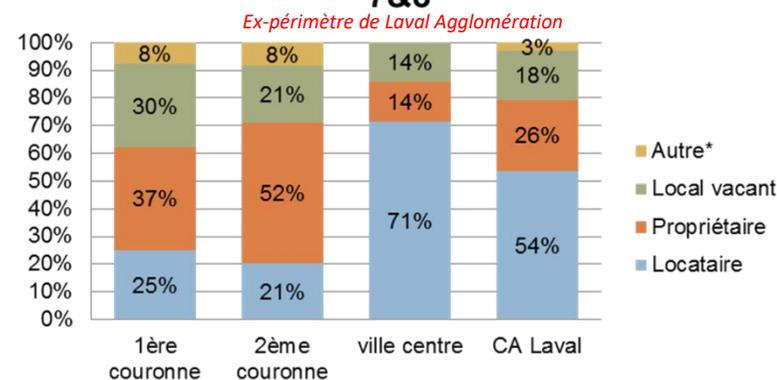


## Plus de la moitié des logements en catégories 7 et 8 sont occupées par des locataires

Plus de la moitié des logements en catégories 7 et 8 est occupée par des locataires (723 logements), avec des différences notables entre les secteurs, à l'image de la composition du parc.

Plus du quart de ces logements est néanmoins occupé par leurs propriétaires (345 logements). Les locaux vacants sont moins représentés, mais leur proportion diffère notablement d'un secteur à l'autre.

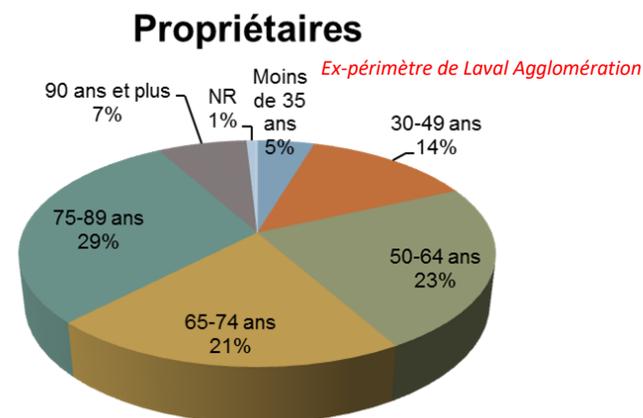
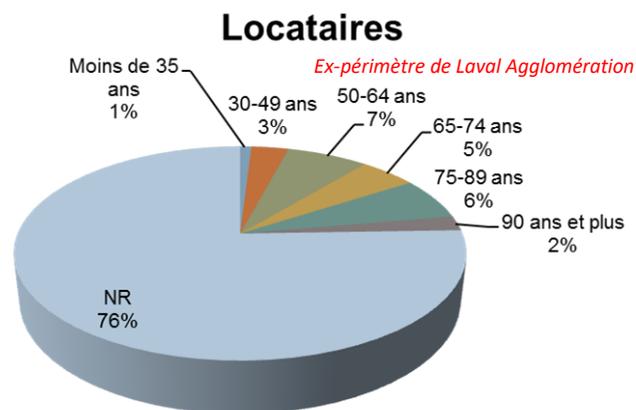
## Statut d'occupation des logements 7&8



\*Autre: Occupant à titre gratuit, Occupation soumise à bail rural, Dépendance non imp (>1km partie princ)

## Occupants des logements en catégories 7 et 8 : une majorité de propriétaires âgés, et peu d'informations sur les locataires

Dans la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronne, respectivement 66 et 60% des « propriétaires occupants » d'un logement classé 7 ou 8 sont âgés de plus de 65 ans. Et Parmi les propriétaires d'un logement classé 7 ou 8, un quart est « propriétaire occupant » (25,5% - 315 ménages) parmi lesquels **58% ont plus de 65 ans**. Il est enfin dommage de ne pas disposer d'informations plus exhaustives sur les locataires, le parc locatif représentant la majorité du parc 7 et 8.

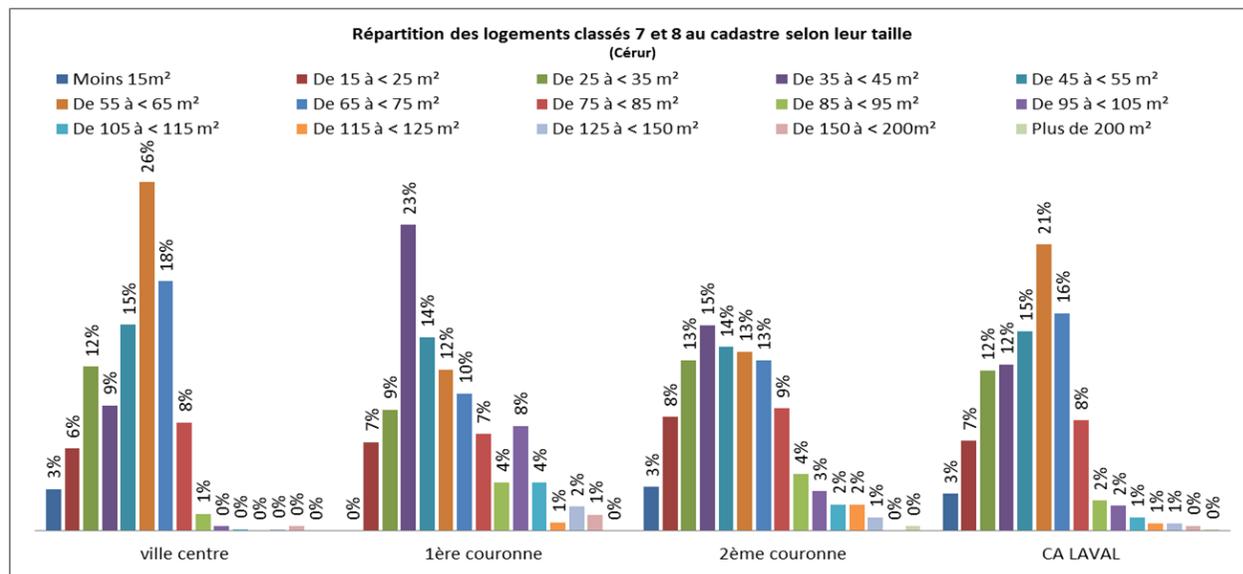


## Logements en catégories 7 et 8 : 64% de logements entre 35-75 m<sup>2</sup> (T3-T4) et 21% de petits logements (T1-T2)

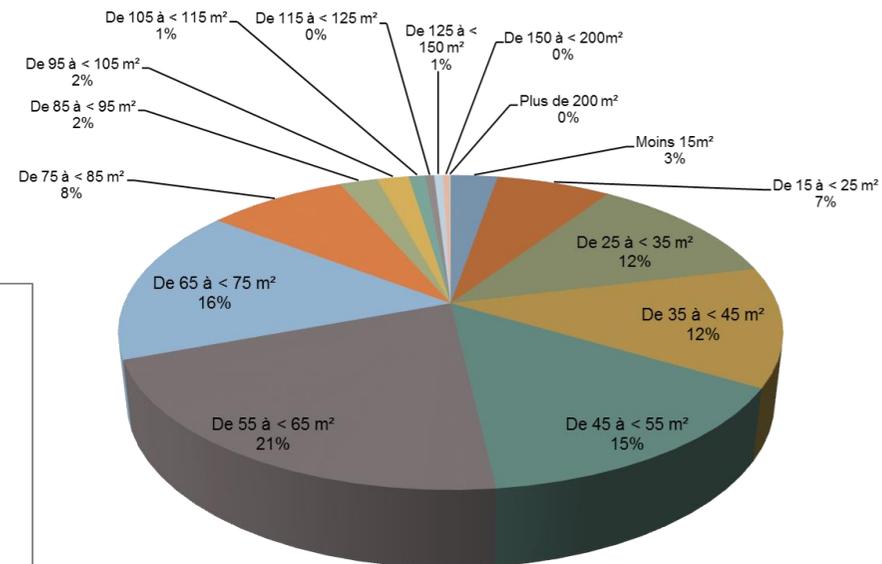
La dégradation du bâti concerne principalement les petits logements. Sur la ville-centre 45% des logements dégradés font moins de 55m<sup>2</sup>, 53% dans la 1<sup>ère</sup> couronne contre 49% sur la totalité de CA Laval.

Sur l'agglomération, à peine plus de 5% des logements dégradés concernent des logements supérieurs à 95m<sup>2</sup>. 21% des logements vacants en 7 et 8 font moins de 35m<sup>2</sup>

Les petits logements sont les plus touchés.



Ex-périmètre de Laval Agglomération



Ex-périmètre de Laval Agglomération

## Un parc privé potentiellement indigne peu important en comparaison des autres territoires du département, reflet de l'action de la collectivité

La part du parc privé potentiellement indigne (PPPI) sur Laval Agglomération est l'un des taux les plus faibles du département, en baisse par rapport à 2007.

Ces données reflètent les diverses interventions menées par la collectivité pour œuvrer contre la dégradation du parc et lutter contre les situations potentielles de mal logement.

## Évolution de l'habitat indigne entre 2007 et 2011

	Volume en 2011	Part en 2011	Volume en 2007	Part en 2007
<b>Pays de Laval et de Loiron</b>	<b>1 138</b>	<b>Nc</b>	<b>1 249</b>	<b>Nc</b>
<i>CA Laval Agglomération</i>	861	2,5 %	951	3,1 %
<i>CC du Pays de Loiron</i>	277	4,3 %	298	5,1 %
<b>Pays de Mayenne *</b>	<b>564</b>	<b>Nc</b>	<b>613</b>	<b>Nc</b>
<i>CC du Pays de Mayenne</i>	303	2,8 %	327	3,2 %
<i>CC Le Horps Lassay</i>	261	8,7 %	286	10,0 %
<b>Pays de Château-Gontier</b>	<b>521</b>	<b>4,7 %</b>	<b>586</b>	<b>5,7 %</b>
<b>Bocage Mayennais</b>	<b>813</b>	<b>9,8 %</b>	<b>903</b>	<b>11,2 %</b>
<b>Mont des Avaloirs</b>	<b>537</b>	<b>Nc</b>	<b>575</b>	<b>Nc</b>
<i>CC des Avaloirs</i>	364	8,4 %	396	9,5 %
<i>CC de Villaines la Juhel</i>	173	5,7 %	179	6,2 %
<b>Coëvrons</b>	<b>773</b>	<b>7,6 %</b>	<b>820</b>	<b>7,9 %</b>
<b>Pays de l'Ernée</b>	<b>664</b>	<b>8,1 %</b>	<b>725</b>	<b>9,3 %</b>
<b>Pays de Craon</b>	<b>810</b>	<b>7,4 %</b>	<b>881</b>	<b>8,5 %</b>
<b>Pays de Meslay Grez **</b>	<b>403</b>	<b>7,6 %</b>	<b>412</b>	<b>8,4 %</b>
<b>Mayenne</b>	<b>6 263</b>	<b>5,3 %</b>	<b>6 820</b>	<b>6,2 %</b>

Source : PPPI - CD-ROM ANAH 2011 et 2009, d'après DDT 53.

\* Sans Saint-Georges-Buttavent / \*\* Sans Bouessay

Source : Plan départemental de l'Habitat

## Quels enjeux d'intervention dans le parc privé existant ?

Le **réinvestissement du parc existant est en enjeu majeur pour le PLH**. Il couvre un faisceau de problématiques d'où découleront des actions différenciées.

En matière **d'adaptation au vieillissement**, les besoins en matière de maintien à domicile sont quantitativement importants, compte tenu du vieillissement de la population, aussi bien dans le parc de propriétaires occupants que dans le parc locatif. D'autre part, avec 75% des seniors propriétaires occupants et 12% locataires du parc privé des mobilités pourraient être encouragées pour apporter une réponse habitat mieux adaptée aux situations des personnes, mais cela nécessite de proposer une offre locative adaptée pour répondre à ces besoins. Sur la question du vieillissement enfin, l'ampleur des objectifs à viser dépendra de l'arbitrage dans les réponses à apporter aux seniors entre offres dédiées et adaptation de l'existant.

Des besoins importants en matière de **rénovation thermique** : 51,5 % des logements datent d'avant 1975, et entre 11 et 13% des ménages de l'agglomération sont considérés en vulnérabilité énergétique

Des besoins de requalification pour **répondre aux exigences actuelles** : une partie du **patrimoine peu qualitative**, qui souffre à la fois **d'obsolescence** (non adapté aux usages actuels, morphologiquement désuet, typologies/surfaces non adaptées aux occupants vieillissants,...) et de **dégradation de ses procédés constructifs** (problème d'insonorisation, surtout pour les appartements des années 60, manque d'entretien,...).

Ces enjeux différenciés sont à intégrer dans une **stratégie globale territorialisée** organisant les complémentarités et hiérarchisant les priorités :

- La poursuite de la requalification des centres-bourgs.
- Le travail conséquent à engager sur le centre-ville de Laval.
- L'accompagnement des mutations des tissus pavillonnaires.

Il s'agit également d'investir cette thématique dans une **approche globale intégrée**, en croisant les regards et les thématiques et en prenant en compte les différentes dimensions afférentes au cadre de vie dans sa définition large : commerces, services, transports, espaces publics, paysage,...

## 5 Les publics aux besoins spécifiques

---

## 5.1. Les personnes en difficultés sociales et/ou économiques

## 5.1 Une gestion satisfaisante des publics prioritaires

L'offre d'hébergement est relativement bien développée et concentrée sur la ville centre de Laval.

*CADA : centre d'accueil de demandeurs d'asile*

*CHRS : centre d'hébergement et de réinsertion sociale*

Catégorie	Nom	Gestionnaire	Capacité	Commentaire
Résidence sociale	Résidence sociale Lucie & Raymond AUBRAC	Les Deux Rives	80	80 logements Studios de 21 m <sup>2</sup> (individuel) Logements équipés et meublés
Résidence sociale	Résidence Sociale Gué d'Orger	Les Deux Rives	12	12 logements Studio de 26 m <sup>2</sup> (individuel) Logements équipés et meublés
CADA		France Terre d'Asile	160	hébergement diffus
CHRS		Les Deux Rives	15	
CHRS	C.H.R.S appartement Revivre		10	10 logements en diffus sur Laval, du studio au T4
CHRS	C.H.R.S Foyer	Revivre	24	
CHRS	C.H.R.S Urgence	Revivre	10	10 places dans des chambres collectives.
Maison Relais	Maison Relais	Les Deux Rives	25	25 places, T1' meublé de 26 m <sup>2</sup>
Places stabilisation		Revivre	4	4 places au sein du centre d'hébergement d'urgence
Hébergement d'urgence		Revivre, Copainville et le CCAS de Laval	109	86 places réparties sur 19 appartements et 26 places en appartements

*Source : PDALHPD, sites Internet structures, étude ABS Laval, entretiens*

## La détente du marché et la richesse du travail partenarial permettent d'apporter des réponses satisfaisantes en faveur des publics prioritaires du PDALHPD

Le contexte local est favorable pour la gestion des publics prioritaires du Plan. Laval dispose d'une bonne couverture locale en structures adaptées (maison relais, Centre d'Hébergement et de Réinsertion - CHRS) et globalement les acteurs ne recensent pas de besoins supplémentaires en logements temporaires d'insertion (allocation logement temporaire - ALT). Cette détente du marché implique notamment de très faibles recours Droit Au Logement Opposable – DALO / Droit A l'Hébergement Opposable - DAHO. La reconduction de la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale - MOUS « logement des jeunes » sur 2018-2020 en matière d'accompagnement à l'accès au logement autonome permet de couvrir les besoins à destination des jeunes en difficultés sur le territoire.

D'autre part, **plusieurs chantiers** sont mis en place, à court et moyen termes, en faveur des publics prioritaires du Plan. Le premier concerne la rédaction de la charte de prévention des expulsions **en 2018**, déterminant les engagements des différents partenaires, la définition des indicateurs permettant son évaluation, sa durée et les modalités de son suivi.

Le second chantier concerne l'adaptation de la gestion des logements du contingent préfectoral, par la Commission départementale du logement accompagné pour l'insertion (CDLAI), pour assurer une gestion en flux et non plus en stock des logements et assurer ainsi une meilleure fluidité d'accueil des ménages concernés.

La mise en place d'une convention intercommunale du logement (CIA) devra permettre d'examiner les situations de demandeurs de logement en délai anormalement long sans aucune proposition et de trouver des solutions avec tous les acteurs dont les structures d'accompagnement,

Le dernier chantier concerne enfin la mise en place d'un volet communication (en lien avec l'ADIL) à destination des propriétaires du parc privé, dans le cadre de la prévention des expulsions pour les informer de leurs droits et devoirs et améliorer leur connaissance des dispositifs.

Néanmoins, des **besoins subsistent** en matière d'habitat. L'agglomération observe un manque de PLAI classique, en raison d'un accompagnement social dans le logement insuffisamment suivi.

L'autre déficit observé concerne l'offre spécifique d'hébergement des personnes souffrant de problèmes de santé mentale ou en situation de souffrance psychique (entre structure médicalisée et autonome), 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 est en cours. Ce travail pourra constituer une première base pour organiser les réponses habitat à destination de ce public.

## Des difficultés d'accès et de maintien dans le logement, malgré un taux d'effort pour les charges de logement inférieur à la moyenne nationale

« On assiste en Mayenne à une dégradation des indicateurs socio-économiques dans le sillage de la crise économique à l'instar de l'échelle nationale. Les niveaux de ressources (revenu médian) et de formation (taux de scolarisation des 18-24 ans) sont plus faibles qu'au niveau national et régional et entraînent des difficultés d'accès et de maintien dans le logement, malgré un taux d'effort pour les charges de logement inférieur à la moyenne nationale » PDALHPD 2015-2020

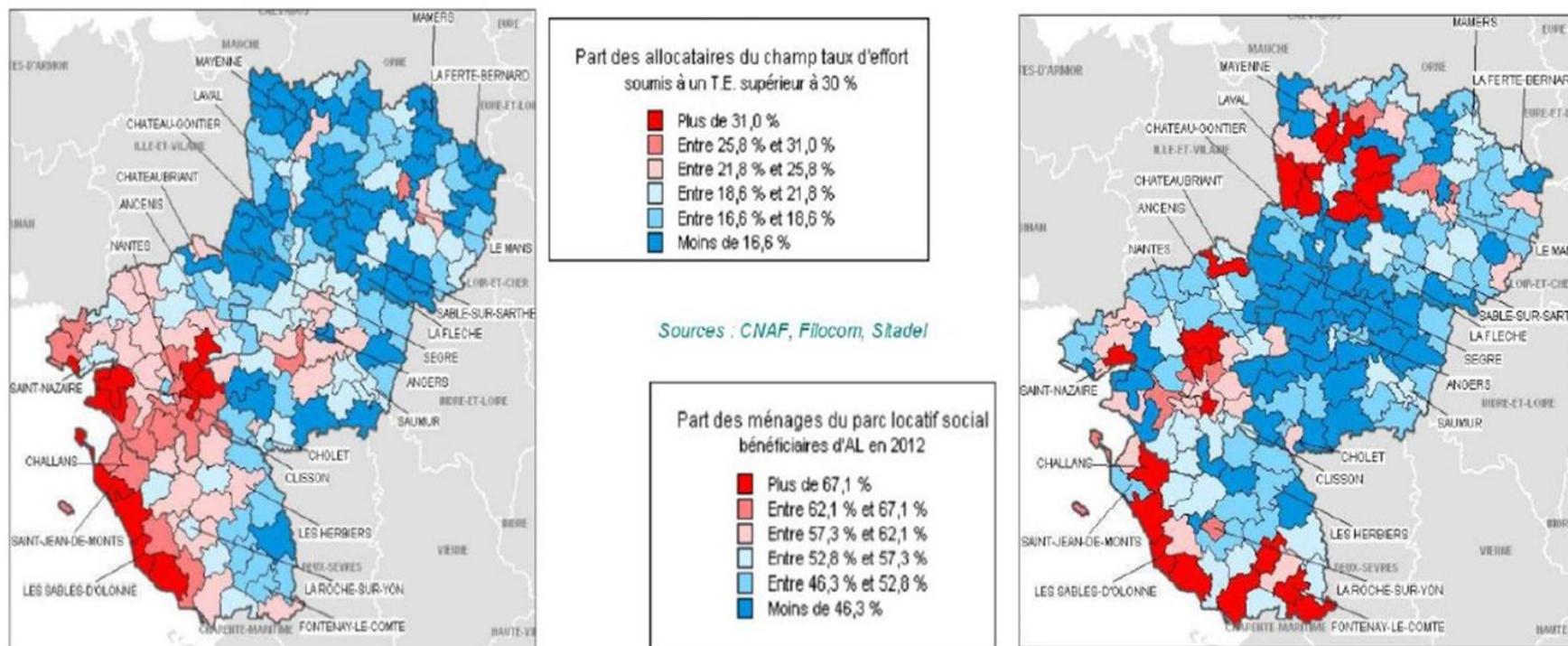


Figure 1 - Les aides au logement et le taux d'effort des ménages en Pays de Loire en 2012 (source CNAF)

Le constat effectué par le PDALHPD de Mayenne ne reflète pas la situation observée par les acteurs du territoire Lavallois. Néanmoins, certains indicateurs sociaux montrent une situation plutôt dégradée sur le territoire.

## L'agglomération de Laval concentre plus de ménages aidés par les minimas sociaux et le FSL que le reste du département

L'arrondissement de Laval reste le plus gros consommateur des aides du FSL et compte le taux le plus important de bénéficiaires de minimas sociaux par rapport aux autres territoires mayennais. Des aides financières du FSL qui couvrent d'abord les dépôts de garantie, ensuite les frais d'achat de mobilier et appareils ménagers et ont donc plus attiré à l'accès qu'au maintien dans le logement.

**Les aides financières à l'accès du FSL par arrondissement en 2013**  
source : FSL, CG

	nombre de demandes d'aide	nombre d'aides accordées	répartition territoriale des aides accordées	montant des Prêts	montant des secours	Total	montant moyen aides accordées	part des prêts dans les aides
CHÂTEAU GONTIER	201	159	17%	3 117 €	71 982 €	75 099 €	472 €	4%
<b>LAVAL</b>	<b>698</b>	<b>545</b>	<b>58%</b>	<b>20 501 €</b>	<b>250 615 €</b>	<b>271 116 €</b>	<b>497 €</b>	<b>8%</b>
MAYENNE	266	213	23%	4 724 €	80 454 €	85 283 €	400 €	6%
Hors département	40	26	3%		10 852 €	10 852 €	417 €	0%
Indéterminé	3	3	0%		1 266 €	1 266 €	422 €	0%
<b>Total</b>	<b>1208</b>	<b>946</b>	<b>100%</b>	<b>28 341 €</b>	<b>415 169 €</b>	<b>443 616 €</b>	<b>469 €</b>	<b>6%</b>

taux de réponse favorable 78%

Zone d'action médico-sociale	Nb de ménages mayennais*	Nombre de ménages aidés au titre du FSL	% de la population aidée au titre du FSL**	Nombre de ménages aidés au titre du RSA socle	% de la population aidée au titre du RSA socle***
Laval Agglomération et Pays de Loiron	47098	1218	2,59%	1557	3,31%
Pays de Château-Gontier / Meslay-Grez	17377	359	2,07%	363	2,09%
Pays de Craon	11302	193	1,71%	196	1,73%
Pays de l'Ernée et du bocage Mayennais	16780	224	1,33%	233	1,39%
Pays du Haut Maine et Pail	10477	191	1,82%	263	2,51%
Pays de Mayenne	12590	294	2,34%	301	2,39%
Pays de Coëvrons	11405	247	2,17%	289	2,53%
Indéterminé		110			
<b>Total département</b>	<b>127029</b>	<b>2836</b>	<b>2,23%</b>	<b>3202</b>	<b>2,52%</b>

source : \*INSEE recensement de la population au 1er janv 2008 ; \*\*Bilan d'activité FSL 2012 ; \*\*\*Plan départemental de l'insertion 2013

## **Des enjeux de mutualisation et d'optimisation des instances visant à trouver des solutions de logements pour les ménages les plus vulnérables**

La Commission Départementale Logement Adapté d'Intégration (CDLAI) est une instance de pré-attribution des PLA-I. Cette commission trouve son utilité dans la mesure où elle permet de trouver des solutions. Néanmoins, les acteurs du territoire lui reprochent un caractère chronophage, pour le peu de ménages concernés à chaque rencontre. Cette instance est aujourd'hui « *à bout de souffle* » et nécessiterait d'évoluer dans ses modalités et son organisation.

Dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attributions, la question du traitement des publics spécifiques et autres « cas complexes » par rapport au logement va se poser sans multiplier les instances et perdre en efficacité.

Et des enjeux restent à relever concernant la réponse aux personnes en situation de souffrance psychique et celle de l'offre alternative entre logement familial autonome et structure médicalisée pour les seniors. Des enjeux de mutualisation et d'optimisation des instances visant à trouver des solutions de logements pour les ménages les plus vulnérables se posent. Il s'agit donc de réfléchir à une organisation efficace des instances, notamment avec l'arrivée de la Conférence Intercommunale d'Attribution et ses impacts sur la CDLAI actuelle.

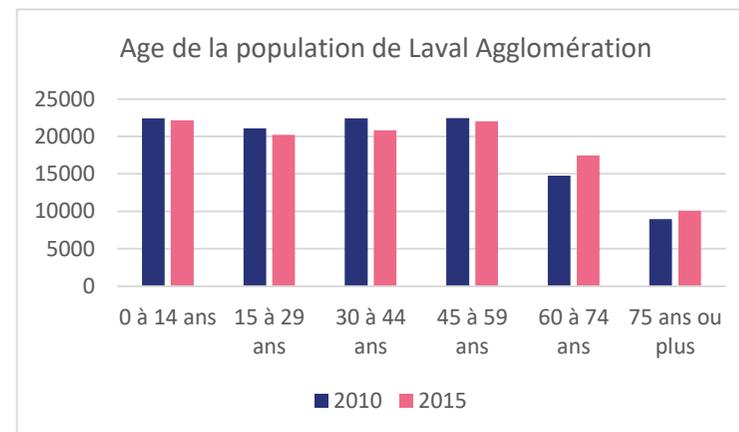
## 5.2. Les jeunes

Les jeunes : des besoins globalement satisfaits

## Réduction des effectifs jeunes

Les 15-29 ans représentent **18%** de la population, soit **20 227 personnes en 2015**. Laval demeure une ville plutôt jeune avec **22 %** de sa population âgée de 15 à 29 ans.

Néanmoins la part des 15-25 ans baisse sur l'agglomération et la ville centre au profit des personnes âgées. Ces effectifs enregistrent une perte significative depuis 2010 : baisse de **-4%** entre 2010 et 2015 (-860 unités).



## Une offre dédiée importante et deux acteurs majeurs : l'association Habitat jeunes et l'ADLJ

L'offre dédiée aux moins de 30 ans est conséquente et variée avec 267 places en FJT (60% des places sur le département) et 83 logements gérés par l'ADLJ.

Pour les étudiants, la demande est plutôt endogène, d'où des besoins à ne pas surestimer. L'offre existante est déjà relativement développée : résidences étudiantes du CROUS, résidences au sein des établissements.

La diversité de l'offre permet de toucher différents profils jeunes et donc de couvrir un grand nombre de besoins : apprentis/stagiaires, étudiants, jeunes en insertion professionnelle, jeunes en rupture.

Une résidence de logements étudiants est envisagée sur la ZAC de la Gare (**112** logements). Gérée par le CROUS, elle a été dimensionnée au regard des besoins exprimés par les écoles actuellement en place, mais également en vue de l'accueil de nouveaux établissements. Il faut espérer que la livraison d'une telle résidence en une seule tranche ne déstabilisera pas le marché du petit logement.

Quelques projets en diffus ont été livrés récemment ou sont en cours, notamment sur la ZAC Ferrié ou encore dans le quartier des Pommeraies (produit mixte/jeunes/étudiants/salariés).

Gestionnaire	Nom	Capacité	Commentaire	Catégorie
Habitat Jeune	RESIDENCE PIERRE DE COUBERTIN	68	Studios (44/26/20m <sup>2</sup> )	FJT
		18	Appartements T1-T1	
	RESIDENCE NICOLE PEU	38	Chambres	
		57	Studios (12/20m <sup>2</sup> ), dont studios 2 lits	
		9	Chambres	
Association départementale pour le logement des jeunes (ADLJ)	RESIDENCE FRANCOIS PESLIER	77	Studios (27m <sup>2</sup> ), accueil couples et 3 studios PMR	Sous-Location - ASLL Location directe
		33	Parc privé conventionné	
		17	Parc public (bail glissant)	
		33	Parc privé conventionné (diffus)	

## L'ADLJ et ses services d'accompagnement pour le logement des moins de 30 ans

L'ADLJ propose un Accueil – Information – Orientation (AIO). 500 jeunes ont été accueillis en 2016 (7% < 18 ans, 36% 18-20 ans, 45% 21-25 ans, 12% > 25 ans) recouvrant un public varié (du stagiaire au jeune en CDI), en majorité célibataire (68%) et en couples (24%).

La structure propose un accompagnement individuel de jeunes sur leur gestion budgétaire (et notamment éviter les situations de surendettement, voire l'expulsion, dans leurs démarches administratives, etc). L'ADLJ instruit, pour les jeunes qui en relèvent, les demandes de LOCA-Pass : prêt pour le dépôt de garantie et caution régionale (139 dossiers gérés en 2016). **Le dispositif s'est terminé en 2018 et a été remplacé par Visale d'action Logement.**

Les demandes de LOCA-Pass sont surtout sollicitées par les jeunes en emploi précaire (30%) et demandeurs d'emploi (30%). La structure renvoie sur le FSL lorsque le dispositif LOCA-Pass ne fonctionne pas, ou lorsque le jeune est en dossier de surendettement.

Les mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) proposées par l'ADLJ sont aménagées via un contrat d'accompagnement volontaire et destinées à des publics plus fragiles. Ces mesures concernent un public précaire (RSA, peu/pas de ressources), dont 40% familles monoparentales.

En 2016, 51% des mesures sont allouées à des familles locataires du parc HLM (44% en 2015). Le parc géré par l'ADLJ facilite la mobilisation du parc privé, mais le volume de logements tend à se réduire, en lien avec le dispositif « Cosse Ancien » jugé peu avantageux pour les propriétaires. En 2015, 40 logements étaient en location directe avec des jeunes contre 33 logements en 2016.

## Dispositifs spécifiques complémentaires

Le **Fonds d'aide aux jeunes** (FAJ) est un dispositif départemental de dernier recours destiné aux jeunes adultes en grande difficulté sociale, âgés de 18 à 25 ans en insertion sociale et professionnelle.

Il propose des aides financières individuelles versées le plus souvent lorsque les autres dispositifs existants ne peuvent être mobilisés (aides à la mobilité, santé, logement,..). L'analyse des besoins sociaux (ABS) réalisée pour la ville de Laval en 2015 constate que *« Les aides versées dans le cadre du FAJ sont en diminution constante par rapport à 2012 et 2013. Cette tendance est liée au phénomène de non-recours, phénomène amplifié d'année en année. Une réforme du FAJ est en cours pour apporter des réponses à cette problématique »* (ABS 2015)

La **Garantie jeunes** est un dispositif de l'État, portée par la Mission locale et mise en place en avril 2015 (trois antennes : Laval, Mayenne et Château-Gontier). Elle propose six mois d'accompagnement collectif puis un an d'accompagnement individuel (objectif 260 jeunes/an en contrat d'engagement) sur la base d'une allocation forfaitaire mensuelle (452 €) dont le montant est dégressif dès lors qu'ils perçoivent des ressources nettes supérieures à 300 €.

La **Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale** (MOUS) « logement des jeunes », en matière d'accompagnement à l'accès au logement autonome (action PDALHPD 53) est un dispositif départemental. Il inclut l'intermédiation entre les propriétaires bailleurs et les jeunes, le dispositif LOCA-Pass, l'information,...

## Le retour des professionnels<sup>2</sup>

Malgré les dispositifs existants, des difficultés demeurent en termes d'accès et de maintien (niveau de charges) dans le logement. La faiblesse des ressources peut rendre certains jeunes captifs du locatif privé de mauvaise qualité.

Un manque de réponses persiste pour l'accueil de jeunes en souffrance ou avec des troubles psychologiques.

Il existe par ailleurs un manque de solutions pour l'hébergement des très jeunes mères, très jeunes couples avec enfant(s), et aujourd'hui la majorité des hébergements d'insertion est réservé à un public masculin.

Les attentes portent sur la poursuite du travail sur les dispositifs à destination de ce public pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement, en lien avec les partenaires et les structures d'accompagnement. Cette réflexion pourrait être portée dans le cadre de la CIA.

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

- Déployer et diversifier l'offre sur le terrain dans une logique de parcours résidentiel
- 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...
- Favoriser l'accueil des jeunes le plus en amont possible pour faciliter l'accès au logement et éviter le recours au parc privé dégradé : valoriser les dispositifs d'accompagnement existants (communiquer, informer,...) – un travail est en cours entre l'ADL et Action Logement pour améliorer les dispositifs
- La question de l'opportunité de faciliter les colocations entre jeunes, dans de grands appartements du parc privé fait débat mais mérite d'être approfondie.
- La question de l'information des jeunes sur les possibilités de logements existants sur le territoire, et notamment de logement locatif social (ils sont souvent éligibles).

Concernant 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.

---

<sup>2</sup> Au-delà des rencontres communales, 25 entretiens ont été réalisés en phase diagnostic avec les partenaires et acteurs des marchés de l'habitat (opérateurs, professionnels immobiliers, associations, ...).

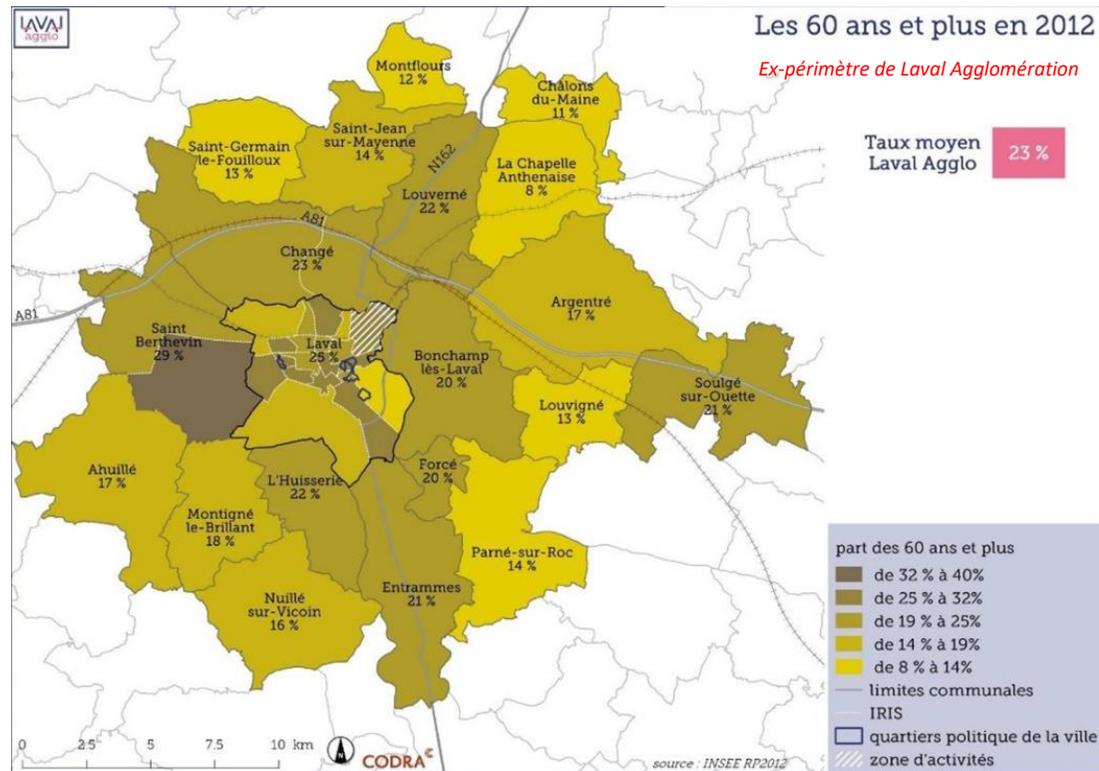
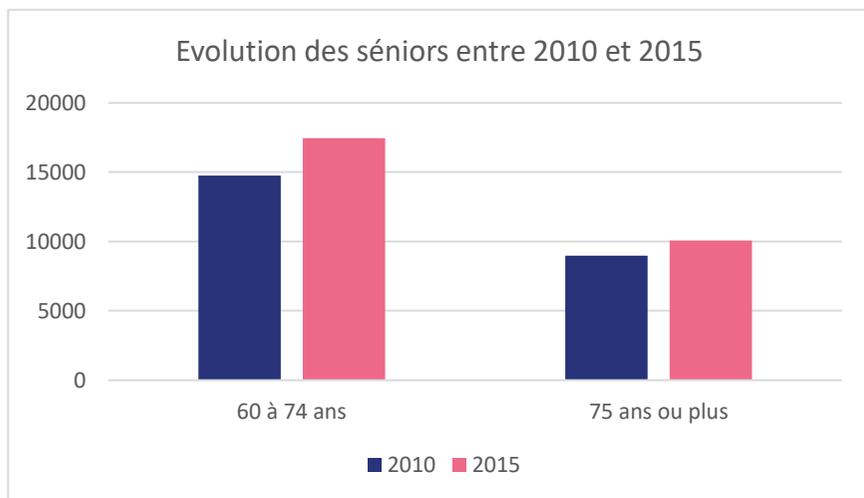
### 5.3. Les seniors

Un axe de travail majeur : la réponse à la diversité des besoins des seniors dans le droit commun

## Un quart de personnes âgées de 60 ans et + sur Laval et sa 1<sup>ère</sup> couronne

27509 personnes sont âgées de 60 ans et plus sur le territoire en 2015.

À l'inverse des jeunes, les seniors ont progressé en poids et en volume sur le territoire : près de 3800 personnes supplémentaires depuis 2010, ils représentent 21% de la population en 2010 contre 24% en 2015.



## Une offre dédiée en structure et résidences

L'offre proposée sur le territoire est principalement en structures. Des EHPAD dans les différentes communes de 1<sup>ère</sup> couronne.

L'offre en résidences privées est jugée trop chère et donc peu accessible financièrement pour des petites retraites.

Le CCAS de Laval fait le constat d'une réelle précarisation des seniors (niveau de surendettement important ; 75% des personnes âgées accueillies ont de très petites retraites). Cela pose la question de l'accès et du maintien dans le logement.

D'autre part, le recul de la moyenne d'âge dans les structures médicalisées (90 ans en moyenne) pose également la question du développement de solutions alternatives pour permettre le parcours résidentiel des aînés tout au long de la vie sur le territoire.

Catégorie	Nom	Gestionnaire	Capacité	Public	Commune
EHPAD	Résidence Hestia	CCAS	47	5 hébergement temporaire/ 5 accueil de jour	Laval
	Epine	CCAS	96	6 hébergement temporaire/ 5 accueil de jour	Laval
	Port Val	CCAS	33		Laval
	Jeanne Jugan	CH	192		Laval
	Faubourg St Vénérand140				Laval
	Rocher Fleuri	CH	127		Laval
	La Villa du Chêne d'Or			PA dépendantes et autonomes, Alzheimer	Bonchamp-Lès-Laval
	Projet 2018 ancien site du 42e RT		140	14 unités Alzheimer	Laval
	CIGMA				Laval
	Maison De Retraite Notre Dame De La Miséricorde	privé			Laval
	Maison de retraite Résidences Maintien Adom	privé			Laval
Maison de retraite La Girandière	privé			Saint Berthevin	
Résidence service Résidence Domitys 'Le clos Saint Martin'	privé			Louverné	
Résidence service Jardin d'Arcadie Laval	privé			Laval	

CH = centre hospitalier  
Source : Etude ABS CCAS Laval et site internet

- L'ex-Pays de Loiron compte 3 établissements à destination des personnes âgées :
- EHPAD de la commune de Bourgneuf-la-Forêt : 71 places "Maison d'accueil Pierre Guicheney"
  - EHPAD de la commune de Port-Brillet : 60 places "La Résidence"
  - Résidence autonomie de la commune de Saint-Ouen-des-Toits : 22 places "Le clos d'Aline"

## Les constats du CCAS de Laval sur les personnes âgées

Le CCAS de Laval est très investi auprès des publics âgés. Outre la gestion d'EHPAD, un groupe de travail « Ville amie des Aînés » a été mis en place, avec un chargé de mission dédié. Le CCAS travaille également à la mise en place d'actions collectives auprès du public âgé: lutte contre l'isolement, nutrition,...

Depuis 2014, à l'échelle régionale (financement ARS), une « équipe d'appui en adaptation » a été mise en place pour favoriser le maintien à domicile (réalisation de diagnostics ergonomiques, préconisation de travaux). L'équipe, dont le CCAS, travaille en lien avec les bailleurs sociaux pour l'adaptation des logements à la perte de mobilité, et l'aménagement d'espaces publics aux abords des logements.

Par ailleurs, le Conseil Départemental de la Mayenne a lancé en 2019 le dispositif "May'Aînés" pour une durée de trois ans.

## La réponse aux besoins en logements des seniors : une diversité de solutions à développer, dans le neuf et dans l'existant

L'enjeu est d'être en capacité de proposer une diversité de solutions dans le parc « non médicalisé », notamment en appartement, près des pôles de services et de commerces. Les communes constatent une demande nouvelle de seniors (habitant souvent la commune) qui souhaitent accéder à des logements adaptés près des services et des commerces, notamment des appartements. Ces seniors constituent une clientèle non négligeable pour le marché immobilier, en locatif et en accession : ils représentent un tiers des acquéreurs dans les programmes de vente de certains collectifs sur la ville centre. Cette offre neuve bien placée en cœur de ville trouve facilement preneur et permet de contribuer au renouvellement des pavillons en lotissement. Elle permet les parcours résidentiels.

Sur Laval, le CCAS souhaite mener une réflexion sur le déploiement d'une offre alternative à l'entrée en structure (type foyer-logement) à loyer modéré pour faciliter l'accès des ménages les plus modestes.

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 ?

Dans cette optique, outre l'appui à la réhabilitation / adaptation des logements existants qui constituera la clef de voute 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.

## 5.4. Gens du voyage

Des réponses à apporter aux situations de sédentarisation

## Aires des Gens du voyage au 1<sup>er</sup> avril 2015

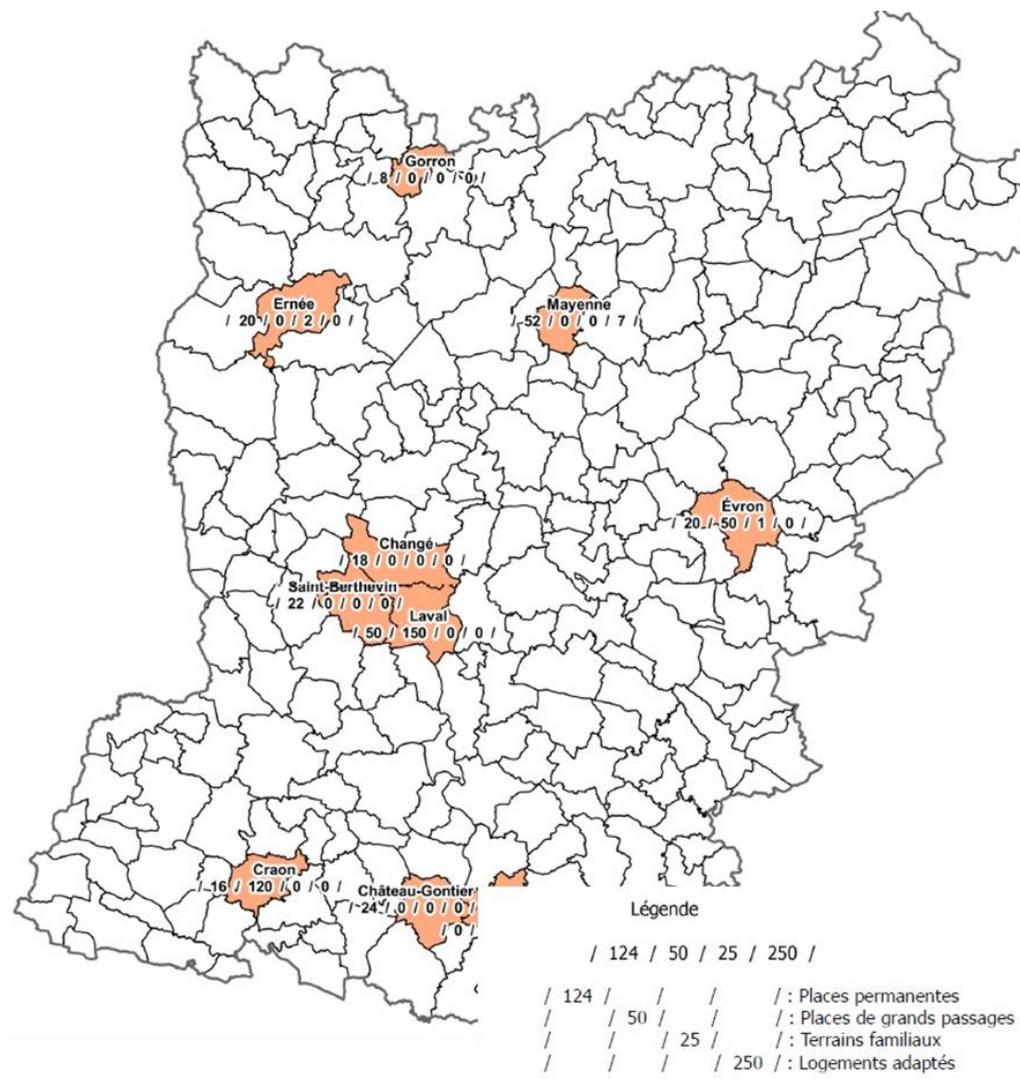
Laval Agglomération est en conformité avec les prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Laval Agglomération dispose de trois aires d'accueil : La Gaufrerie à Laval (50 places), L'Églanrière à Saint-Berthevin (22 places) et Le Pré de Guette à Changé (18 places).

Sur ces aires d'accueil, la durée moyenne de séjour est de 40 jours/an.

Les taux d'occupation sont supérieurs à 50%, hormis sur La Gaufrerie. Sur cette aire, un conflit entre résidents, lié à la forte appropriation du terrain par une famille (actes violents), entraîne le départ des autres familles et réduit, de fait, considérablement le taux d'occupation.

Une aire de grand passage est située à Laval pouvant accueillir 100 à 150 caravanes (sur 3 hectares). Il existe également une aire « d'événements familiaux » pouvant accueillir 40 caravanes (en cas d'hospitalisation ou de décès).



NB : Goron - aire fermée depuis 2013

Source : DDT53

## Des situations de sédentarisation identifiées sur les aires d'accueil de l'Agglomération

Au 19 mai 2017 : 22 familles sont enregistrées en demande d'habitat par l'AMAV. Il s'agit en majorité de personnes au RSA ou retraités. **Certaines demandes sont en attente depuis plus de 10 ans.** L'étude réalisée en 2014/2015 sur les besoins liés à la sédentarisation montre que 3 familles sur les 8 familles recensées sont toujours inscrites comme demandeuses

Les demandeurs d'habitat adapté expriment le souhait de conserver la caravane. À l'image des offres existantes sur la ville de Mayenne, les demandes s'orienteraient sur des terrains de 350m<sup>2</sup>, disposant d'une pièce de vie (≈ 40m<sup>2</sup>) avec cuisine, sanitaires, buanderie, un préau pour la caravane et possibilité d'accueillir de 2-3 caravanes sur le terrain (possibilité d'accueillir la famille, et besoins liés à la décohabitation).

En location, cette formule permet de bénéficier des aides au logement (couverture quasi-totale du loyer et sécurisation des bailleurs).

Quelques demandes sont recensées pour du terrain familial locatif ou en accession. Ces formules sont globalement moins connues des demandeurs, et souvent considérées transitoires dans l'attente de trouver une acquisition. Elles ne permettent pas de bénéficier d'APL.

Les règles de fonctionnement des aires d'accueil (occupation 3 mois maxi renouvelable sur critères de santé/travail/scolarisation) pose question quant à l'accueil de personnes retraitées. Une réflexion pourrait être envisagée sur cette question du vieillissement.

## Quinze propriétaires de terrains privés inadaptés

Les souhaits d'accession poussent certaines familles à acquérir des terrains, parfois non constructibles.

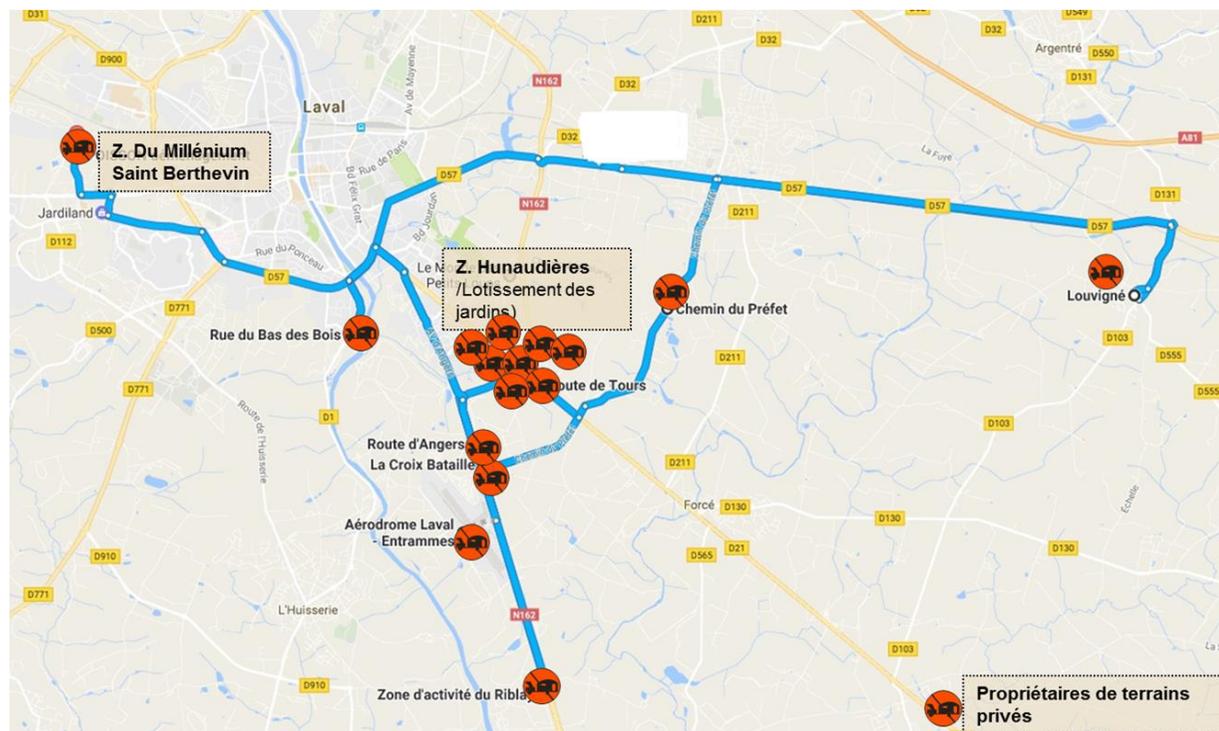
Ces quinze situations sont anciennes et connues des acteurs locaux : certains résident sur ces terrains depuis plus de 20 ans, et tous les enfants sont scolarisés.

Il s'agit de terrains agricoles ou jardins ; la plupart du temps non raccordés aux réseaux, avec parfois des constructions sans permis de construire.

Disposer d'une offre adaptée aux demandes de sédentarisation (définition de règles d'urbanisme adaptées à la création de terrains aménagés par et pour les gens du voyage) doit permettre de lutter contre ce phénomène d'installation en zone inconstructible. Un des enjeux pour les prochaines années sera de travailler sur les règles d'urbanisme dans le cadre du PLUI, pour permettre l'accueil de ce public et éviter les situations d'acquisition de terrains privés. Les expériences menées sur Mayenne et Ernée pourront servir de base à la réflexion qui doit être menée sur Laval Agglo.

Par ailleurs, il s'agira de poursuivre la mobilisation des moyens consacrés à la gestion et à l'entretien des aires d'accueil afin d'assurer le cadre de vie de ces quartiers.

Par ailleurs, le dispositif « 10.000 logements accompagnés » a permis l'intégration de deux familles dans le parc social, avec l'accompagnement AMAV (mesure ASLL/AVDL). Cette formule apporte une réelle plus-value pour le bailleur de disposer d'un accompagnement dans le logement.



## 5.5. Demandeurs d'asile

Des enjeux d'accompagnement

## Les enjeux pour France Terre d'Asile

Laval Agglomération dispose d'une convention, assortie d'une subvention, avec France Terre d'Asile qui gère sur le département :

- 160 places en CADA (centre d'accueil de demandeurs d'asile), soit 39 appartements dont 17 (en diffus) sur le territoire de Laval Agglomération : 16 à Laval, 1 à L'Huisserie
- 132 places en HUDA (hébergement d'urgence pour les demandeurs d'asile), soit 33 appartements dont 18 Laval Agglo en diffus,
- Un CAO (centre d'accueil et d'orientation) de 74 places à Laval, mis en place en 2015 suite au démantèlement de Calais. Les CAO offrent une mise à l'abri temporaire pour les demandeurs d'asile. Le CAO de Laval a accueilli 87 personnes en 2016.

La plateforme d'accueil a pour mission de suivre les demandeurs d'asile primo-arrivants souhaitant déposer une demande d'asile depuis leur arrivée jusqu'à leur entrée en Cada ou la fin de leur procédure. Elle fournit une domiciliation administrative aux primo-arrivants et assure un service de gestion du courrier des demandeurs d'asile domiciliés. Elle délivre, par ailleurs une information et un accompagnement sur la procédure d'asile, facilite l'accès aux droits sociaux (ADA, CMU) et oriente vers les services de santé et d'aide alimentaire.

Au cours de l'année 2016, la plate-forme de Laval a accueilli **406 personnes**, et **247 personnes** ont pu être domiciliées.

Les enjeux portent sur les sorties d'hébergement. La majorité du public du CAO est constitué d'hommes seuls, qui ont un besoin de petit logement, besoin jugé difficile à satisfaire. Pour les familles, au moins 6 mois d'attente sont nécessaires pour l'obtention d'un T3-T4.

Les procédures de demande d'asile se réduisent, et sont passées de 18 mois à 2 ans avant à 9-12 mois aujourd'hui. Les BPI (bénéficiaires d'une protection internationale) sont dans des logements autonomes plus vite, mais ils n'ont pas toujours eu le temps de s'intégrer (ne parlent pas la langue, ne connaissent pas les codes...). L'accompagnement des entrants dans le parc social constitue donc un véritable enjeu.

### Information sur le public accueilli

- ▶ **406** personnes ont été accueillies en 2016.
- ▶ **209** personnes suivies par le service
- ▶ **247** nouvelles domiciliations ont été enregistrées.
- ▶ **140** demandeurs d'asile étaient en attente d'une place en Cada.
- ▶ **33** demandeurs d'asile ont été admis en Cada.
- ▶ **16** personnes étaient placées sous procédure Dublin.
- ▶ **186** demandeurs d'asile ont été accompagnés ou orientés pour aide au dossier Ofpra/CNDA.
- ▶ **276** dossiers CPAM ont été déposés.

Source : France Terre d'Asile, rapport 2016

Une certaine tension commence à poindre quant à la répartition de l'accueil de ces personnes entre les différents bailleurs sociaux. Pour faciliter cet accueil, France Terre d'Asile mobilise le dispositif APRES (jusque fin 2018) qui permet d'accompagner le parcours résidentiel du public migrant de droit repéré en difficulté d'intégration sur l'agglomération lavalloise (parc logement insalubre ou non décent) ou primo-entrant dans le parc public de Méduane Habitat. **L'enjeu est de pérenniser les dispositifs d'accompagnement, et de mobiliser tous les bailleurs dans l'accueil et l'accompagnement des personnes étrangères.**

## 6. Les enjeux du 4<sup>ème</sup> PLH

---

Le bilan du PLH et le diagnostic font émerger plusieurs enjeux :

**1. La capacité à atteindre l'objectif de production d'une offre nouvelle envisagée dans le cadre du PLUi, en s'appuyant pour y parvenir sur la construction neuve mais aussi la mobilisation du parc existant.**

Les premiers éléments de travail du PLUi font apparaître des objectifs de production de logements importants, supérieurs au rythme de production actuellement observé sur le territoire. Une réflexion pourra être menée sur l'idée d'une montée en puissance progressive de la production de logements sur la durée du PLUi, afin d'atteindre in fine les objectifs visés.

Outre le volume global de production, les équilibres à viser entre communes d'une part, et les arbitrages à opérer entre construction neuve et reconquête de l'existant d'autre part, constitueront des questions majeures des débats sur la stratégie du nouveau PLH. Le diagnostic montre notamment l'intérêt de mobiliser le parc existant pour conforter le renouvellement démographique et proposer des parcours résidentiels diversifiés.

**2. Développer l'approche par les produits « habitat »**

Les différents échanges, et notamment le séminaire, ont pointé l'importance de travailler sur l'attractivité du territoire, pour accueillir de nouveaux ménages et développer l'économie résidentielle.

Cela pose la question des types d'offres de logements à promouvoir, dans le neuf et dans l'existant, mais aussi la question du cadre de vie à proposer pour attirer et fidéliser des jeunes, des familles, des seniors, les actifs... Le PLH permettra ainsi d'affiner et de qualifier les besoins en logements.

« Attirer » supposera aussi de définir une stratégie collective de positionnement vis-à-vis des territoires extérieurs (3ème couronne, Rennes...). Cela renvoie à l'idée d'une politique globale d'attractivité, portant à la fois sur le développement économique des emplois privés et publics, pour conforter la stature de Préfecture départementale.

Notamment, en matière d'habitat, et de manière opérationnelle, les deux ZAC en cours sur Laval doivent constituer des projets stratégiques et des vitrines pour le territoire dans son ensemble, et il s'agit donc d'en créer les conditions de réussite. La réussite de ces projets et leur capacité à attirer une diversité de profils de ménages, dont des familles, dépendront non seulement du « bon positionnement » des produits qui y seront développés – de leur adéquation avec les attentes des ménages visés (niveaux de prix, formes d'habitat...) - mais aussi du cadre de vie proposé (offre de services).

Pour autant, il conviendra de ne pas « miser » uniquement sur ces deux ZAC pour être en capacité de proposer une offre nouvelle adaptée aux ambitions socio-démographiques dans les prochaines années sur la ville-centre. A l'échelle de l'ensemble du territoire, le PLH devra permettre d'organiser la complémentarité entre les communes de l'agglomération pour que chacun y trouve son compte dans le développement du territoire, tout en garantissant des équilibres socio-territoriaux. Concrètement, ce PLH devra refléter l'idée d'une « politique de l'habitat différenciée »<sup>3</sup> et de permettre d'intervenir différemment en fonction des besoins et capacités spécifiques des secteurs (par exemple, intervenir différemment sur les communes rurales où les opérateurs sont peu présents, et sur la première couronne où le marché agit seul mais qu'il convient de réguler).

---

<sup>3</sup> Cf. exemples : PLH 2015-2020 Rennes Métropole ; PLH 2012-2018 CA Grand Rodez

### **3. Le logement locatif social : définir des objectifs de production adaptés à l'ampleur des besoins à l'échelle de l'agglomération et aux publics visés**

Le marché locatif social de l'agglomération se caractérise aujourd'hui par un volume de demandes qu'il convient de ne pas surestimer, et qui invite à privilégier une approche modérée du développement de l'offre. Même si le parc ne connaît pas de problématiques de vacance, des signes de fragilité peuvent être observés sur le parc ancien : il convient donc d'être prudent sur l'évaluation des besoins. Il s'agit aussi d'un enjeu d'équilibre territorial, pour que le développement de l'offre neuve, qui se réalise notamment en périphérie, ne vienne pas fragiliser le parc ancien, concentré à Laval. Outre le risque de phénomène de vases communicants entre les différents parcs locatifs sociaux, c'est aussi une question de pertinence : le PLH devra interroger l'intérêt ou non de développer une offre locative (très) sociale dans les petites communes excentrées, sans offre de transport performant, sauf en réponse aux besoins locaux.

La question sous-jacente est aussi de savoir pour qui doit-on produire du locatif social, à quels besoins doit-il répondre ?

Les nouvelles dispositions offertes par la loi Egalité et citoyenneté et son décret d'application du 05/05/17 concernant les possibilités d'exemption pour la période 2017-2019 des communes concernées par l'article 55 de la loi SRU méritent ainsi d'être examinées sur le territoire de Laval Agglomération. Elles constituent un outil permettant d'envisager une production adaptée aux besoins sur l'agglomération, qui est marquée par une pression peu élevée.

### **4. Amplifier les actions visant à soutenir le réinvestissement du parc existant ;**

Le parc existant représente 80 à 90 % des ventes de logements sur le territoire et constitue de fait un levier stratégique dans la fidélisation / l'accueil de nouveaux habitants. Il continue de présenter des enjeux majeurs et la dynamique engagée pour favoriser son réinvestissement doit être poursuivie, amplifiée et déployée. Ainsi, le PLH devra définir une stratégie territorialisée, adaptée aux problématiques différenciées des secteurs de l'agglomération et permettant d'organiser la complémentarité entre les secteurs (tissus pavillonnaires, centres-bourgs et hypercentre de Laval). L'objectif est que le PLH donne la priorité aux interventions sur le parc existant par rapport au développement de l'offre neuve, y compris sur le parc public.

Pour amplifier les actions visant à soutenir le réinvestissement du parc existant, le PLH aura un rôle à jouer pour impulser des innovations, susciter et encourager des expérimentations qui contribueront à adapter l'offre d'habitat aux évolutions des modes de vie.

### **5. Encourager et faciliter les mobilités résidentielles des habitants du territoire**

L'objectif final est bien de garantir une offre en adéquation avec les besoins et attentes des habitants, actuels et futurs. Une condition de réussite réside déjà en la qualité de conseil et d'orientation pouvant être dispensée aux ménages. Laval Agglomération doit ainsi s'inscrire dans une logique de « services aux habitants », en développant une offre de services auprès des habitants et des communes, dans une logique de design de services (approche partant de l'utilisateur).