

Programme local de l'habitat (PLH) 2018-2025

Bilan final

Préambule

Contexte

La Communauté de communes des Coëvrons a adopté le 5 mars 2018 son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) de façon volontaire. Sa durée initiale de 6 ans a été prolongée de 2 ans.

Lors de son élaboration, le territoire intercommunal regroupait 36 communes pour environ 27 190 habitants. La commune d'Evron, avec 8 607 habitants, représentait alors près de 31 % de la population totale.

Le territoire se compose aujourd'hui de 29 communes, suite à la création de plusieurs communes nouvelles.

Un bilan intermédiaire a été réalisé fin 2022.

Le PLH arrivant à son terme, un bilan final est aujourd'hui réalisé, permettant d'alimenter un second Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration.

Cadre réglementaire

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), défini par l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, est élaboré par l'EPCI pour l'ensemble de ses communes membres. Document de programmation d'une durée de six ans, il fixe les objectifs et principes permettant de répondre aux besoins en logements et en hébergement, de favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, et d'améliorer l'accessibilité du cadre bâti. Ces orientations doivent tenir compte des dynamiques démographiques et économiques, des besoins actuels et futurs des habitants, des mobilités, des équipements publics et des enjeux de lutte contre l'étalement urbain, tout en s'inscrivant dans les options définies par le SCoT et le PDHH.

Le PLH comprend un diagnostic portant sur les marchés du logement et de l'hébergement, l'offre privée et sociale, les marchés fonciers, la mutabilité foncière et les situations d'habitat indigne ou de copropriétés dégradées. Il définit également les modalités de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat.

Il précise enfin les moyens à mobiliser et les actions à engager pour répondre aux besoins identifiés : production de logements neufs, amélioration et réhabilitation du parc existant, actions sur les copropriétés en difficulté et sur l'habitat indigne, opérations de renouvellement urbain, politique foncière, typologie des logements à produire (dont l'offre sociale, privée conventionnée ou intermédiaire), accueil des gens du voyage, et réponses spécifiques des différents publics.

Enjeux

Les enjeux restent les mêmes que ceux identifiés lors de l'élaboration du diagnostic :

- Accompagner le vieillissement de la population
- Freiner le déficit démographique
- Poursuivre l'accueil de nouvelles populations
- Réduire les risques de précarité énergétique des ménages
- Maintenir un parc de logements de qualité
- Lutter contre la vacance

Les orientations du PLH 2018-2023

Développer un habitat attractif
dans les centres bourgs

1. Favoriser le renouvellement urbain
2. Lutter contre la vacance
3. Préserver les capacités d'accueil des ménages
4. Répondre au vieillissement démographique

Viser un développement réaliste
de l'habitat en renforçant les
pôles d'équilibre

5. Conforter les communes rurales et renforcer les pôles structurants

Jouer la carte de la qualité
comme condition de
développement

6. Renforcer la qualité urbaine des opérations
7. Améliorer la performance énergétique de l'habitat

Animer et mettre en œuvre le
PLH

8. Mettre en œuvre le PLH
9. Observer les évolutions de l'habitat

Clés de lecture

Par fiche action, un bilan de la situation est présenté, suivi d'un tableau rappelant les actions prévues dans le PLH 2018-2023.

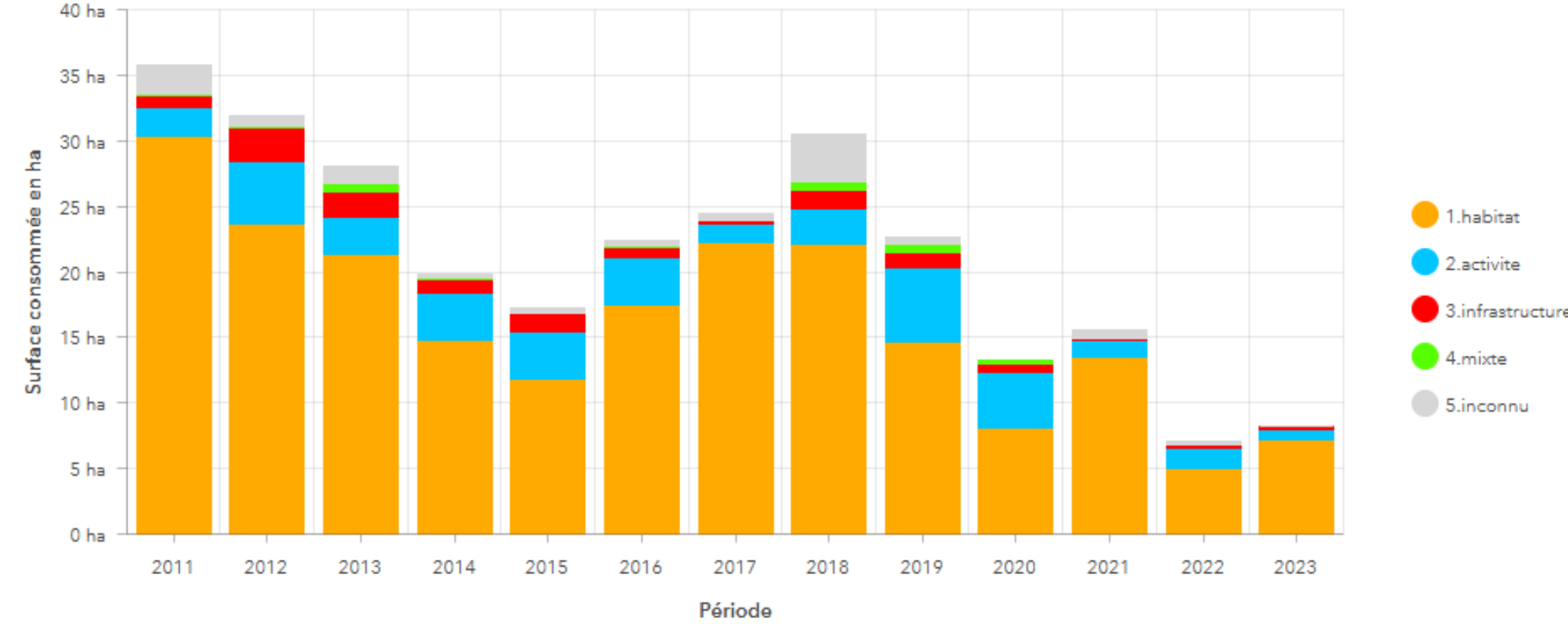
Le bilan présenté ci-après dresse l'état d'avancement des actions selon plusieurs catégories :

-  L'action a été **entièrement réalisée** au cours du PLH 2018-2023
-  L'action engagée dans le cadre du PLH 2018-2023 est **partiellement réalisée ou a été mise en œuvre différemment** de ce qui était programmé
-  L'action **n'a pas été réalisée** durant la période du PLH

1 .Favoriser le renouvellement urbain

Objectifs	• Favoriser la revitalisation des centres et limiter la consommation de terres agricoles • Soutenir les opérations d’habitat dans les centres
-----------	---

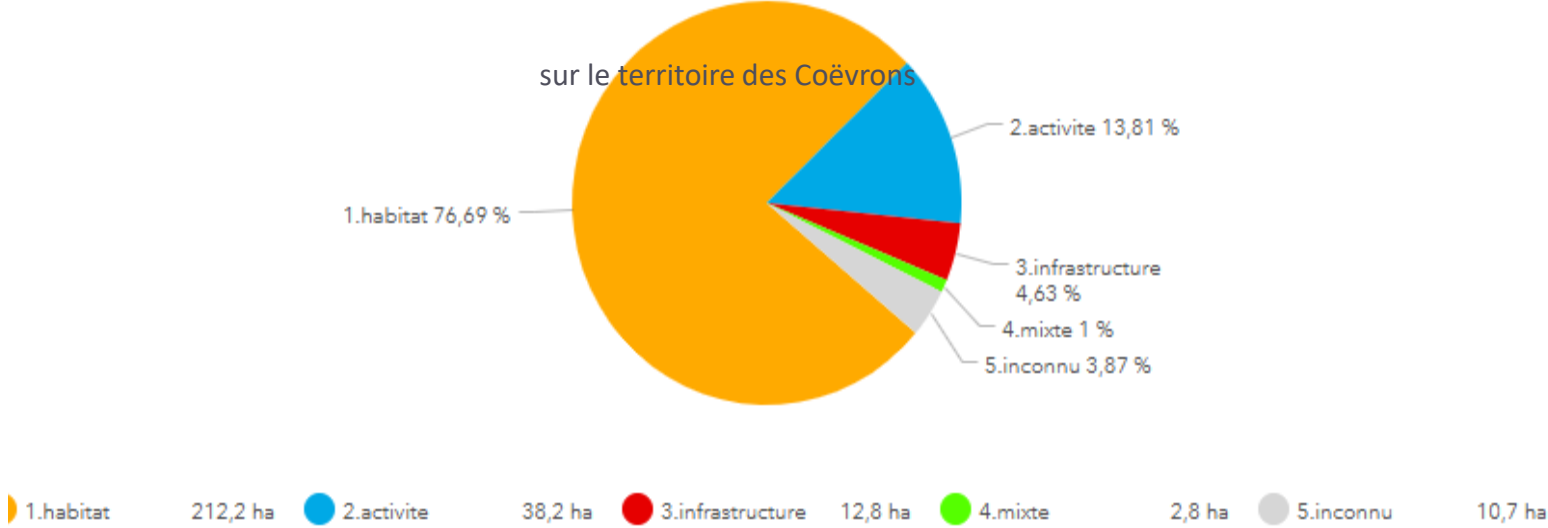
Consommation d'espaces NAF en hectares entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2024
sur le territoire des Coëvrons



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2024, données au 1er janvier 2024

Entre 2018 et 2023, l’habitat reste le premier consommateur de foncier.
La consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers liée au secteur résidentiel a été divisé par 2 sur la période.

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2024



il de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2024, données au 1er janvier 2024

1 .Favoriser le renouvellement urbain

Objectifs	• Favoriser la revitalisation des centres et limiter la consommation de terres agricoles • Soutenir les opérations d’habitat dans les centres
-----------	---

Intitulé de l’action	Actions à mener
Réaliser des opérations pilotes de renouvellement urbain	Aides aux opérations (aides aux études et/ou aide à l’acquisition des gisements prioritaires/foncier à enjeux et/ou aide aux travaux) = participation au déficit d’opération de renouvellement urbain (pour les communes exclues du CD53)

Réaliser des opérations pilotes de renouvellement urbain

- ☐ Un AMI « Centre-bourgs » lancé par la CC des Coëvrons en 2023
- ☐ Une évolution des conditions d’aides du Département. Le volet habitat du Contrat de territoire a été ouvert à toutes les communes pour la période 2023-2025
- ☐ Des opérations de renouvellement urbain engagées par les communes pôles

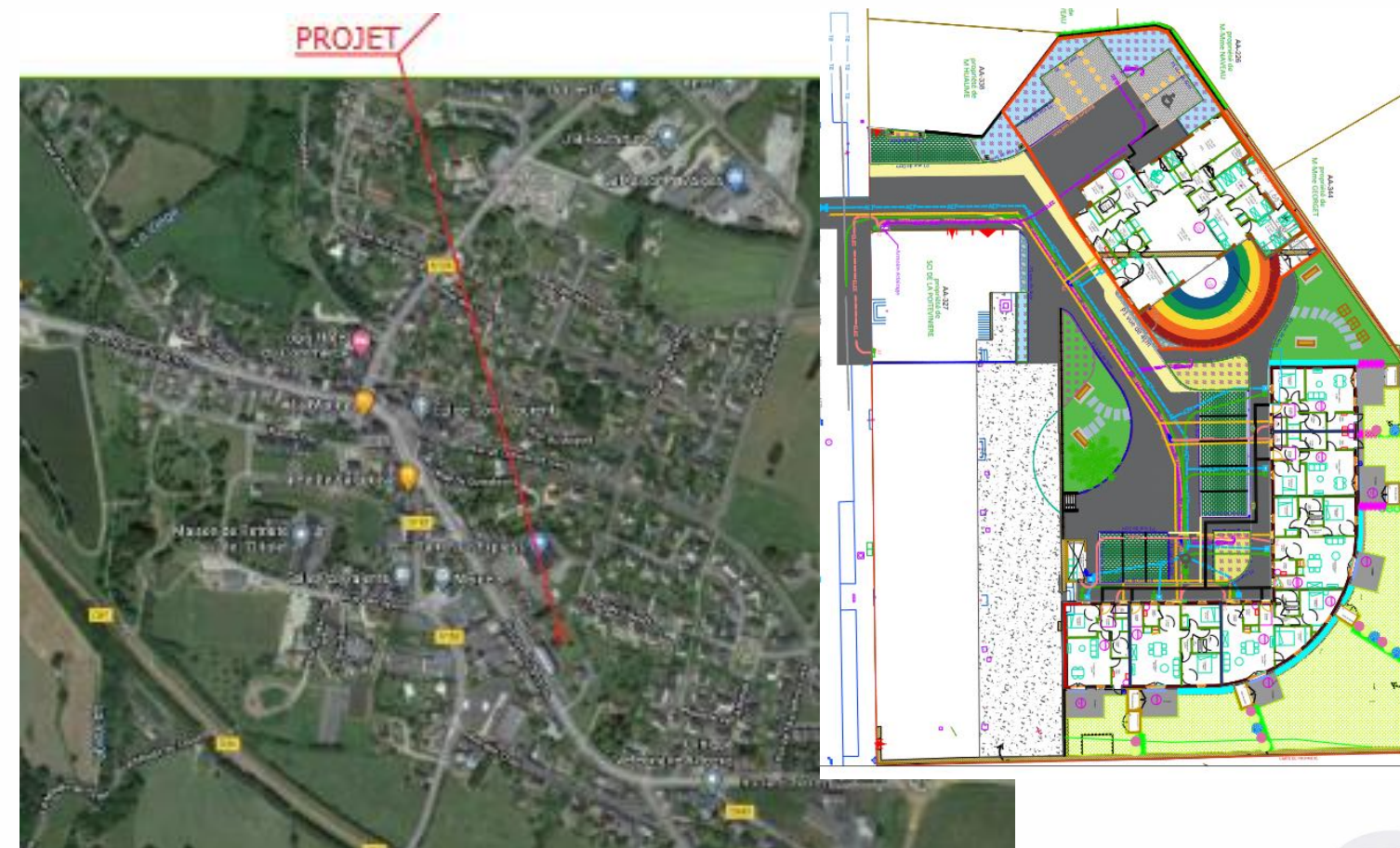
1 .Favoriser le renouvellement urbain

AMI Centre-bourgs

La Communauté de communes des Coëvrons a mis en place un Appel à Manifestation d'intérêt de manière expérimentale pour accompagner des projets de revitalisation de centre-bourgs, incluant un volet habitat. Les communes lauréates de l'AMI Centres bourgs sont : Bais, Saint-Cénére, Saint-Christophe-du-Luat, Saint-Georges-le-Fléchard et Vimartin-sur-Orthe. Les cinq communes ont été accompagnées avec un bureau d'études dans la réalisation de plans-guide. Quatre des communes lauréates ont ensuite été accompagnées avec deux bureaux d'études dans la réalisation d'études complémentaires : études d'espaces publics, de mobilités, de programmation architecturale et foncières. Ce volet stratégique s'est terminé en novembre 2025. Le 2nd volet de l'AMI se déroulera sur 2026-2027 : réalisation des investissements par les communes avec l'appui d'un fonds de concours de la Communauté de communes

Route du Mans – VAIGES 2022

Construction d'une crèche et de logements.
Opération menée par la commune et
Mayenne Habitat

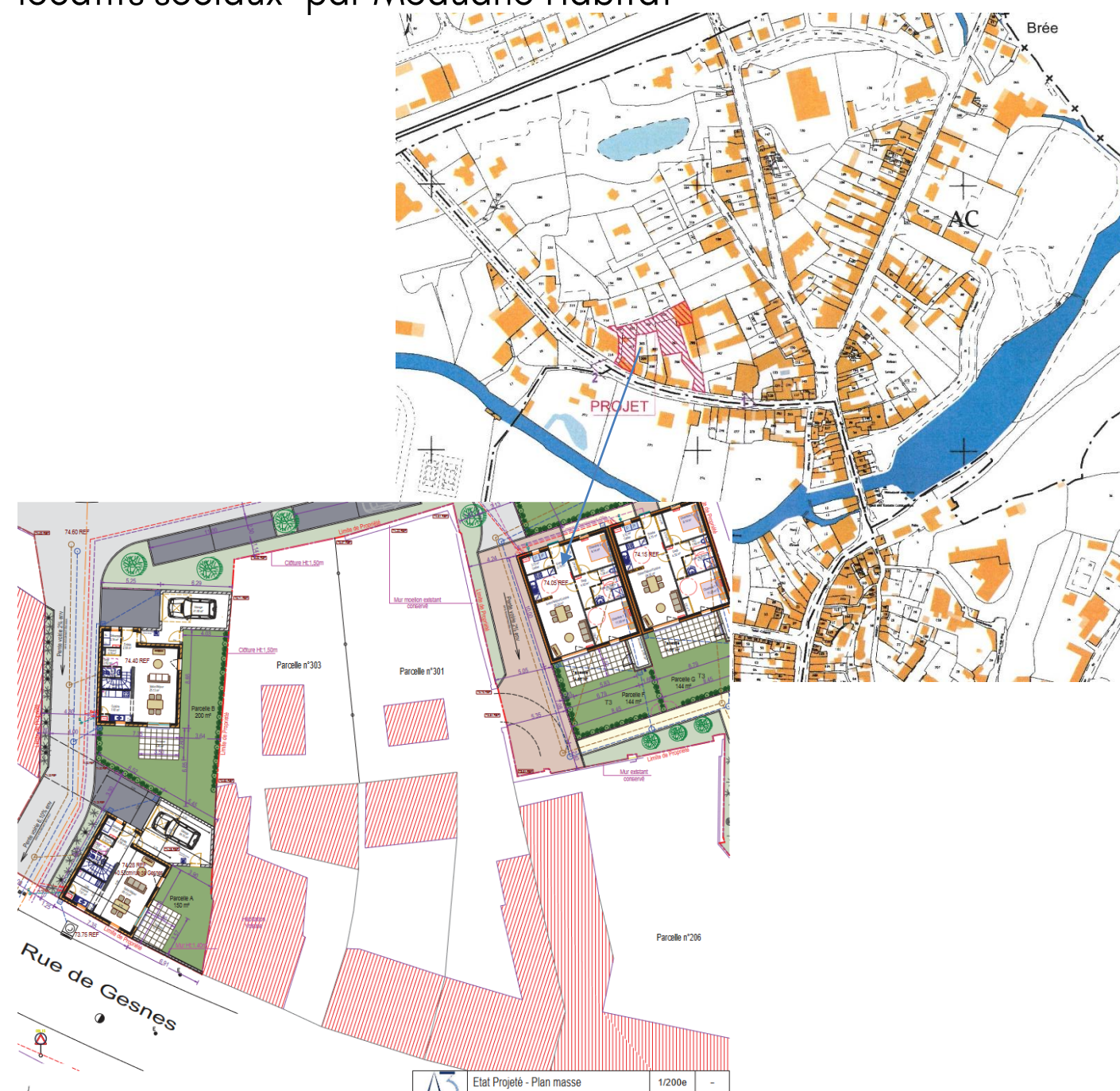


1 .Favoriser le renouvellement urbain

Ilôt rue de Gesnes – MONTSURS

2019

Construction de 7 logements individuels
 locatifs sociaux par Méduane Habitat



Ilôt Grande Rue - MONTSURS

Dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, la commune de Montsûrs a élaboré une stratégie de revitalisation de son centre-bourg. L'une des actions majeures concerne la requalification d'une friche urbaine de plus de 3 000 m², située en plein cœur de ville (îlot Grande Rue). Les anciens bâtiments présents sur ce site ont été démolis, permettant d'engager la transformation de cet îlot stratégique.

Le projet vise à créer des logements collectifs et inclusifs, dont environ deux tiers seront destinés à des personnes âgées et/ou en situation de handicap. Cette ambition a été reconnue au printemps 2024, lorsque la commune a été retenue dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « Habitat inclusif ». La commune de Montsûrs bénéficie, à ce titre, d'un accompagnement de l'ANCT pour la mise en œuvre de cette opération.

La pose de la première pierre est prévue pour février 2026, marquant une étape décisive dans l'avancement du projet.

1 .Favoriser le renouvellement urbain

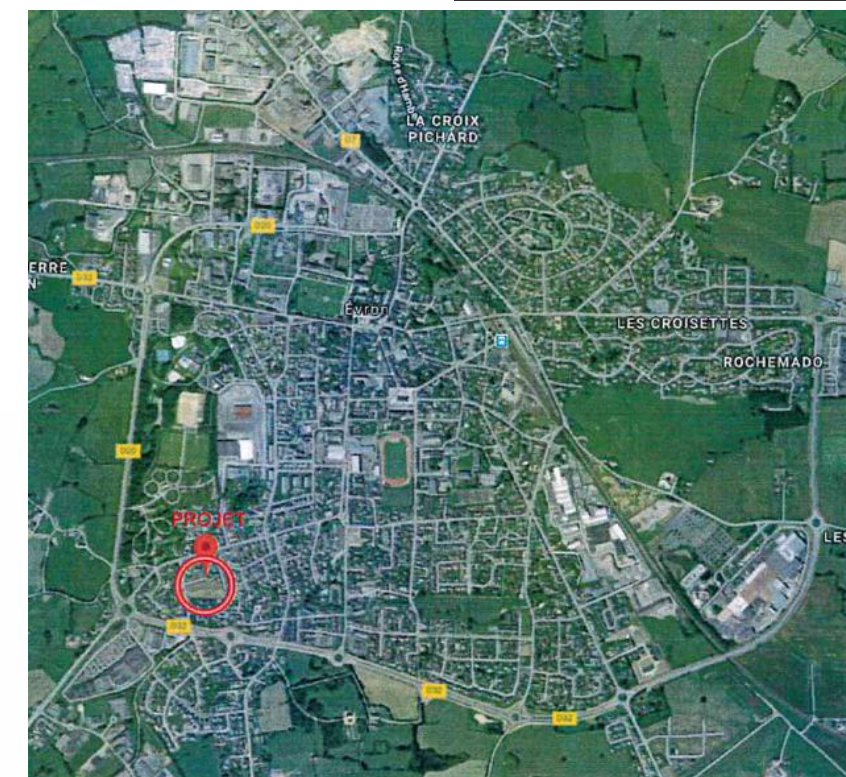
Lotissement des coquelicots – EVRON (2022 sur l'OAP Les épinouses)

La commune d'Evron a inaugurée en 2024 la Résidence des Coquelicots. La résidence comprend dix-huit logements sociaux, dont quinze spécifiquement fléchés « seniors ». Le programme se compose de neuf logements de type 2 et de neuf logements de type 3, répartis sur trois niveaux et entièrement conformes aux normes PMR.

La résidence offre également 18 places de stationnement ainsi que deux locaux vélos, facilitant les mobilités douces.

Ce projet répond à une demande particulièrement forte de logements adaptés aux seniors et aux ménages aux revenus modérés.

Il s'agit d'une véritable densification urbaine avec la résidence, 11 lots Mayenne Habitat et 5 parcelles viabilisées.



1 .Favoriser le renouvellement urbain

Quartier de la gare – EVRON – opération engagée, pas de logement créé actuellement

La commune d'Évron mène un projet global de requalification du quartier de la gare, visant à restructurer ce secteur stratégique et à renforcer son attractivité. Dans ce cadre, la commune a procédé à l'acquisition des différentes parcelles nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.

Le projet prévoit la création à terme d'environ 45 logements aux typologies variées, ainsi que l'aménagement de rez-de-chaussée pouvant accueillir des commerces et/ou des services. Il inclut également la réalisation de nouveaux espaces publics et d'espaces verts, contribuant à améliorer la qualité du cadre de vie.



Source : Ville d'Évron

2. Lutter contre la vacance

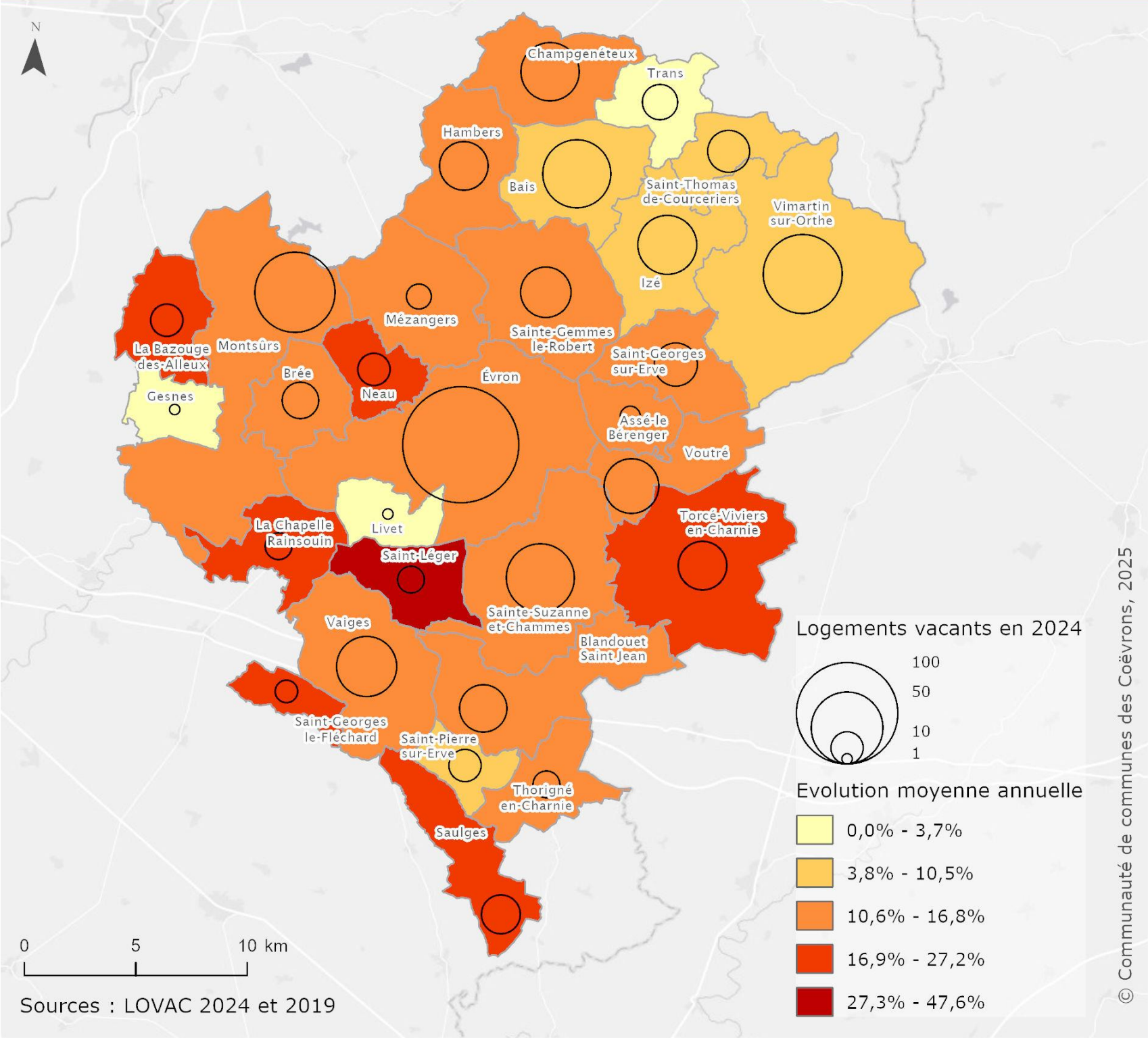
Objectifs	• Accroître l’attractivité du bâti des centres bourgs et centres villes • Remettre sur le marché 120 logements vacants en 6 ans
-----------	---

Nombre de logements vacants dans les Coëvrons par année		
2019	2021	2024
567	663	716

Source : LOVAC 2019, 2021, 2024

L’enquête de terrain réalisée en 2024 a contribué à diminuer le nombre de logements vacants sur le territoire des Coëvrons.

VARIATION ANNUELLE DES LOGEMENTS VACANTS ENTRE 2019 ET 2024



2. Lutter contre la vacance

Objectifs	• Accroître l’attractivité du bâti des centres bourgs et centres villes • Remettre sur le marché 120 logements vacants en 6 ans
-----------	---

Intitulé de l’action	Actions à mener
Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc privé / Lutter contre la précarité énergétique des ménages et encourager la réhabilitation des logements anciens	Programme d’Intérêt Général (PIG)
Accompagner les ménages	Diffuser les informations sur les conseils et aides disponibles : ADIL, CAUE, animateur PIG, ... (voire élargir la mission de l’animateur PIG sur le montage des projets de réhabilitation, y compris hors PIG)
Aider à l’installation de ménages dans les centres bourgs et centres villes du territoire	Financement d’un diagnostic préalable à l’acquisition de biens vacants de longue durée
Créer des dispositifs d’aide à destination des ménages cibles	Aide aux travaux de rénovation suite à l’acquisition d’un bien localisé dans un secteur identifié (conditions restant à définir)

2. Lutter contre la vacance

Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc privé : engager un Programme d'Intérêt Général (PIG) ✓

Le programme d'intérêt général (PIG) des Coëvrons a été mené de 2017 à 2021. La Communauté de communes a financé une permanence de SOLIHA de 2022 à mi-2025 sur son territoire afin de maintenir une dynamique, bien que le territoire soit en diffus.

Une étude pré-opérationnelle à une Opération d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain a été réalisée sur 2022-2023.

Un PIG-Pacte territorial des Coëvrons a été signé pour la période 2025-2027.

Accompagner les ménages (conseils et informations) ✓

Entre 2018 et 2021, des permanences « habitat » destinées aux particuliers ont été mises en place : tous les quinze jours pour l'ADIL et l'architecte conseil du CAUE, une fois par mois pour SoliHa, et chaque semaine pour le conseiller énergie. Compte-tenu de la faible fréquentation, les permanences de l'ADIL et du CAUE ont été arrêtés depuis. La permanence de SOLIHA a pris fin mi-2025. Le conseil aux particuliers a été maintenu sous différentes appellations, liées aux évolutions nationales et organisation différentes : Espace Info Energie, Plateforme territoriale de rénovation énergétique (PTRE) et aujourd'hui Espace Conseil France Rénov'. L'instabilité des dispositifs a fait perdre de la lisibilité. Un travail renforcé aux côtés des structures partenaires est mené afin de mieux faire connaître ce service auprès du public.

La Communauté de communes a passé un marché avec SOLIHA courant 2025 pour accompagner les propriétaires modestes et très modestes de biens vacants dans la définition des travaux et dépôt de demande de subvention (volet 3 du PIG-Pacte Territorial des Coëvrons). Elle finance la mission « Mon Accompagnateur Rénov' ».

Aider l'installation des ménages dans les centres bourgs : diagnostic préalable à l'acquisition ✗

Action non réalisée

Créer des dispositifs d'aide à destination des ménages cibles ✓

Une aide à la réalisation de travaux sur un bien vacant de plus de 2 ans en zone urbaine a été mis en place en septembre 2024.

3. Préserver les capacités d'accueil des ménages modestes

Objectif

Favoriser l'accueil de nouveaux ménages par la maîtrise des prix

Objectifs PLH 2018-2023				2018-2023	% de l'objectif PLH réalisé sur 2018-2023
Commune	Nb total de logements à produire	Taux de production locative sociale	Objectifs de production locative sociale	Nombre de logements sociaux mis en service	
Bais	61	15 %	9	3	33 %
Autres communes du secteur Nord	77	7 %	5	0	0 %
Total secteur Nord	138	22 %	14	3	
Evron	223	15 %	33	22	67 %
Autres communes du secteur Centre	166	7 %	12	16	133 %
Total secteur Centre	389	22 %	45	38	
Montsûrs	94	15 %	14	17	121 %
Autres communes du secteur Ouest	99	7 %	7	0	0 %
Total secteur Ouest	193	22 %	21	17	
Vaiges	68	15 %	10	4	40 %
Sainte-Suzanne-et-Chammes	29	15 %	4	8	200 %
Autres communes du secteur Sud	63	7 %	4	2	50 %
Total secteur Sud	160	37 %	18	14	
Total CC Coëvrons	880		98	72	73%

Source : DREAL Pays de la Loire, Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) 2024



3. Préserver les capacités d'accueil des ménages modestes

Objectif

Favoriser l'accueil de nouveaux ménages par la maîtrise des prix

Intitulé de l'action	Actions à mener
Favoriser la maîtrise foncière	Utiliser les outils du PLUi pour soutenir les acquisitions foncières des secteurs à enjeux
Favoriser l'accueil en centre-bourg	Aider à la production en centre-bourg (acquisition, amélioration ou renouvellement urbain) de logements correspondant aux ménages cibles (aide production HLM, aide aux PB pour le conventionnement, aides à la production de logements pour personnes âgées, etc.)
Conventionner avec les bailleurs sociaux	Elaborer un "plan stratégique de patrimoine" local pour produire (vente, production, réhabilitation, etc.)
Mieux connaître et suivre le parc social communal	Mettre en place et suivre un tableau de bord sur les caractéristiques du parc et l'occupation des logements communaux
Répondre aux besoins des gens du voyage	Poursuivre la réflexion sur les offres à développer, notamment pour répondre aux besoin de sédentarisation

3. Préserver les capacités d'accueil des ménages

Favoriser la maîtrise foncière à travers les outils du PLUi

Une vingtaine d'opérations d'aménagement programmées (OAP) à vocation résidentielle ont été définies dans le PLUi. Le droit de préemption urbain a été institué sur l'ensemble des zones urbanisées et à urbaniser. Il a été désigné aux communes, à l'exception des zones à vocation économique.

Aide à la production en centre-bourg (à destination des communes)

La Communauté de communes n'a pas mis de dispositif d'aide à destination des communes pour permettre la production de logements. Le volet Habitat du contrat de territoire apporte une aide financière à l'ensemble des communes pour la production de logements en centre-bourg depuis 2023.

Conventionner avec les bailleurs et les communes sur le parc locatif social

Non réalisée. Les communes restent les premières interlocutrices des bailleurs. Pas de dialogue avec les bailleurs sur la production à l'échelle intercommunale.

Mieux connaître et suivre le parc social communal

Non réalisée. L'EPCI dispose uniquement d'une connaissance du nombre de logements communaux, sans connaissance des caractéristiques du parc. Le Conseil départemental a réalisé un état des lieux auprès des communes en 2025.

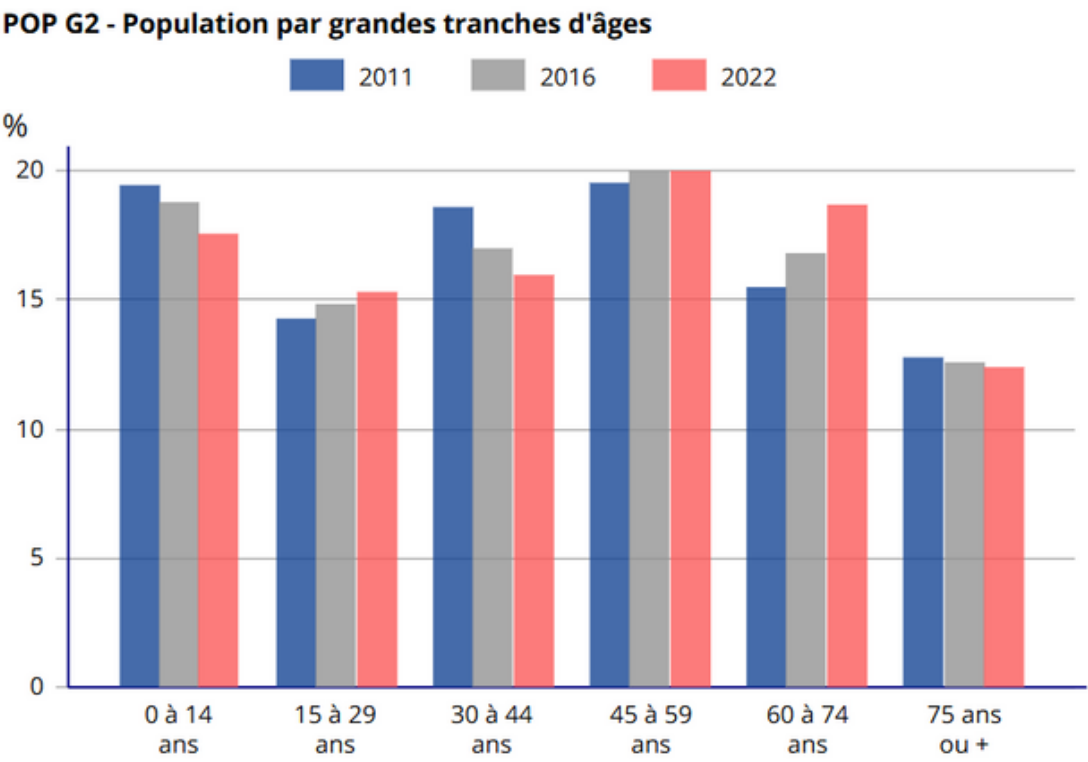
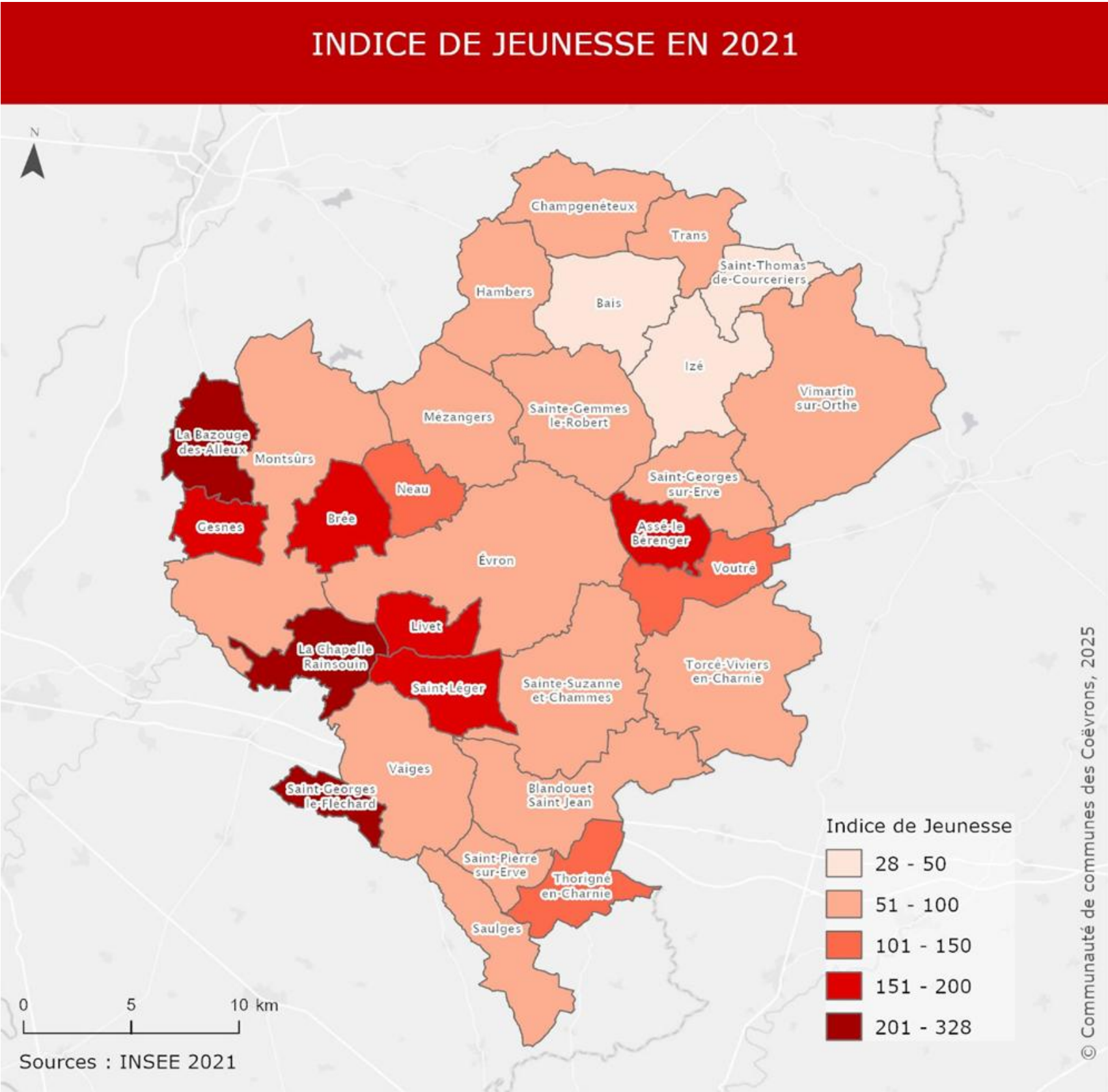
Répondre aux besoins des gens du voyage

Gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage. Identification dans le PLUI d'une parcelle dédiée à un éventuel projet de sédentarisation. Peu de retours en ce sens à ce jour, pas de demande actualisée.

4. Répondre au vieillissement démographique

Objectif

Répondre à la diversité des situations et des besoins de la population âgée



Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

Type d'activité	2010	2015	2021
Ensemble	16 291	16 128	15 627
Actifs en %	74,5	75,0	76,3
Actifs ayant un emploi en %	68,6	67,7	70,5
Chômeurs en %	5,9	7,3	5,8
Inactifs en %	25,5	25,0	23,7
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,4	8,4	8,6
Retraités ou préretraités en %	11,1	9,9	8,1
Autres inactifs en %	7,0	6,7	6,9

Source : Base comparateur de l'INSEE 2021, Communauté de communes des Coëvrans

Le vieillissement de la population se poursuit.

4. Répondre au vieillissement démographique

Objectif	Répondre à la diversité des situations et des besoins de la population âgée
----------	---

Intitulé de l'action	Actions à mener
Développer une offre nouvelle de logements dédiés	Aide à la production de logements cibles
Réflexion sur l'offre d'hébergement	Créer un groupe de travail pour définir les priorités sur l'évolution des offres d'hébergement (ex: résidences seniors)

Poursuivre le maintien à domicile (PIG)

Dans le cadre du PIG 2017-2021, la Communauté de communes a apporté une aide pour les travaux de maintien à domicile pour les ressortissants de la MSA, seule caisse de retraite à ne pas aider pour ce type de travaux. 17 logements ont été aidés sur un objectif de 18 sur 2017-2021 Sur cette période, tous les dispositifs confondus (PIG, Anah en secteur diffus, Action Logement, plan May'ainés), 160 diagnostics autonomie ont été réalisés et 143 logements financés.

Depuis la fin du PIG, le territoire est en diffus. Les acteurs de l'autonomie sont organisés à l'échelle départementale. La Communauté de communes a financé une permanence de SOLIHA, opérateur départemental sur l'autonomie, jusqu'à la mi-2025.

Développer une offre nouvelle de logements dédiés

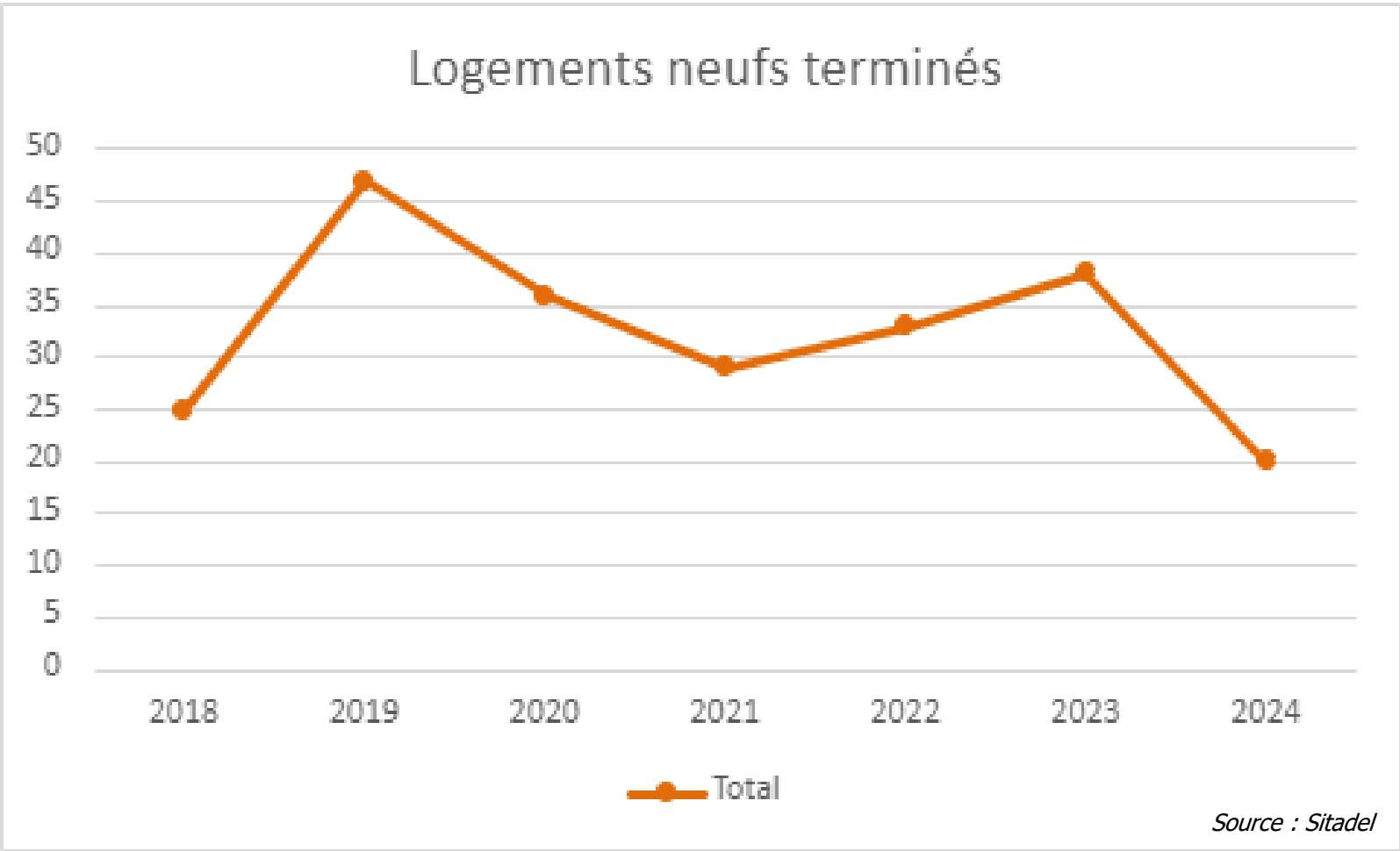
Pas d'aide mise en place par la Communauté de communes. Le Conseil départemental a mis en place depuis 2019 le Plan May'ainés qui apporte un soutien financier à la production de logements seniors. Des logements seniors et résidences ont été réalisées sur les communes de Sainte-Suzanne-et-Chammes, Evron, Voutré, Neau et Vaiges. Des projets sont en cours sur Evron, Montsûrs et la seconde phase du projet sur Ste Suzanne-et-Chammes.

Réflexion sur l'offre d'hébergement

Des rencontres ont eu lieu dans le cadre du contrat local de santé autour de la transformation de l'offre d'hébergement. Un groupe de travail a été mis en place par la Direction de la cohésion sociale, avec rencontre de porteurs de projet privé et la visite de résidence senior.

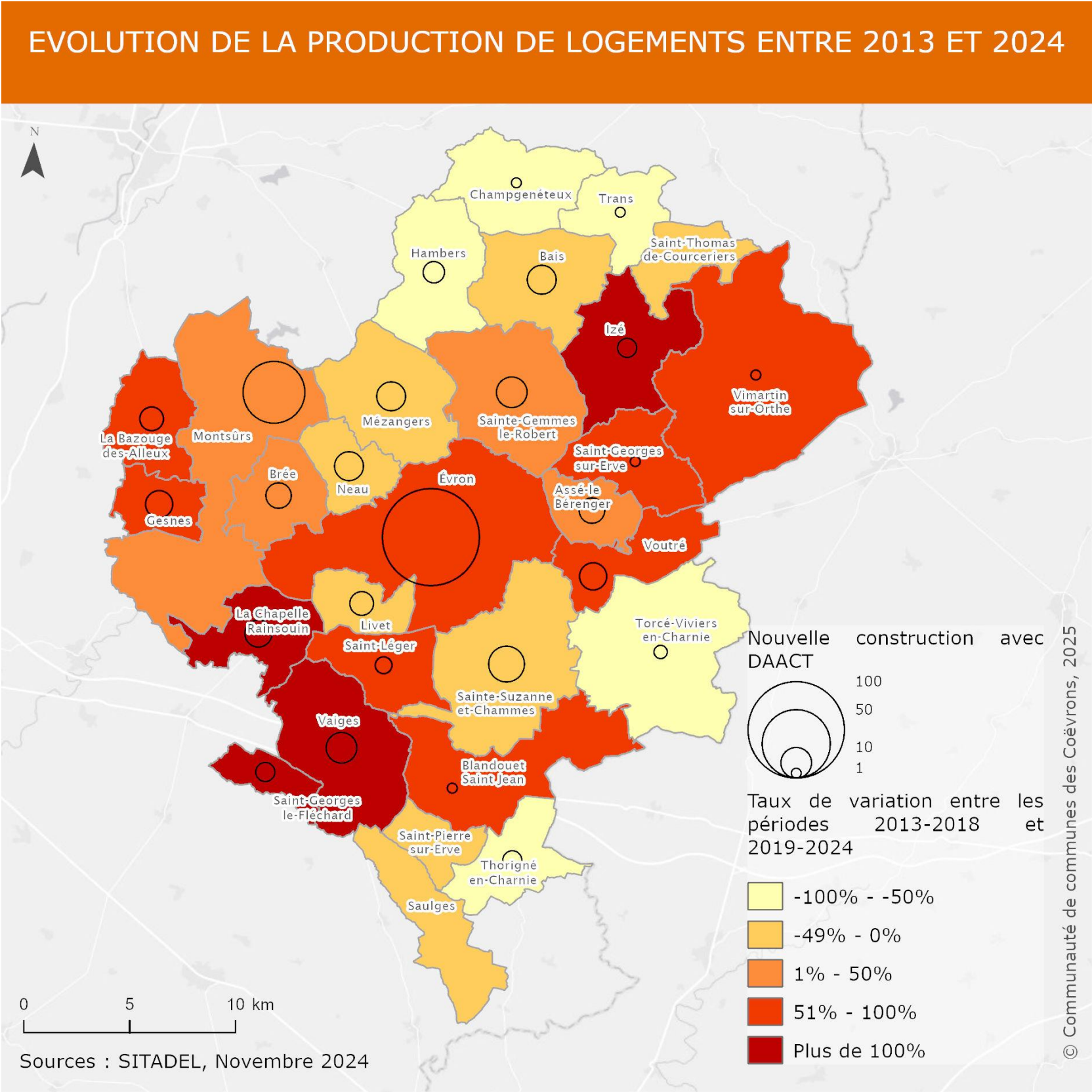
5. Conforter les communes rurales et renforcer les communes pôles

Objectifs	Produire 145 logements par an, dont 120 logements neufs - Appuyer le développement sur les pôles « historiques » - Poursuivre le développement résidentiel et en assurer son équilibre
-----------	---



Clé de lecture :
Logements neufs terminés : autorisation ayant eu un dépôt de Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux

Moins de 50 logements sont construits par an.



5. Conforter les communes rurales et renforcer les communes pôles

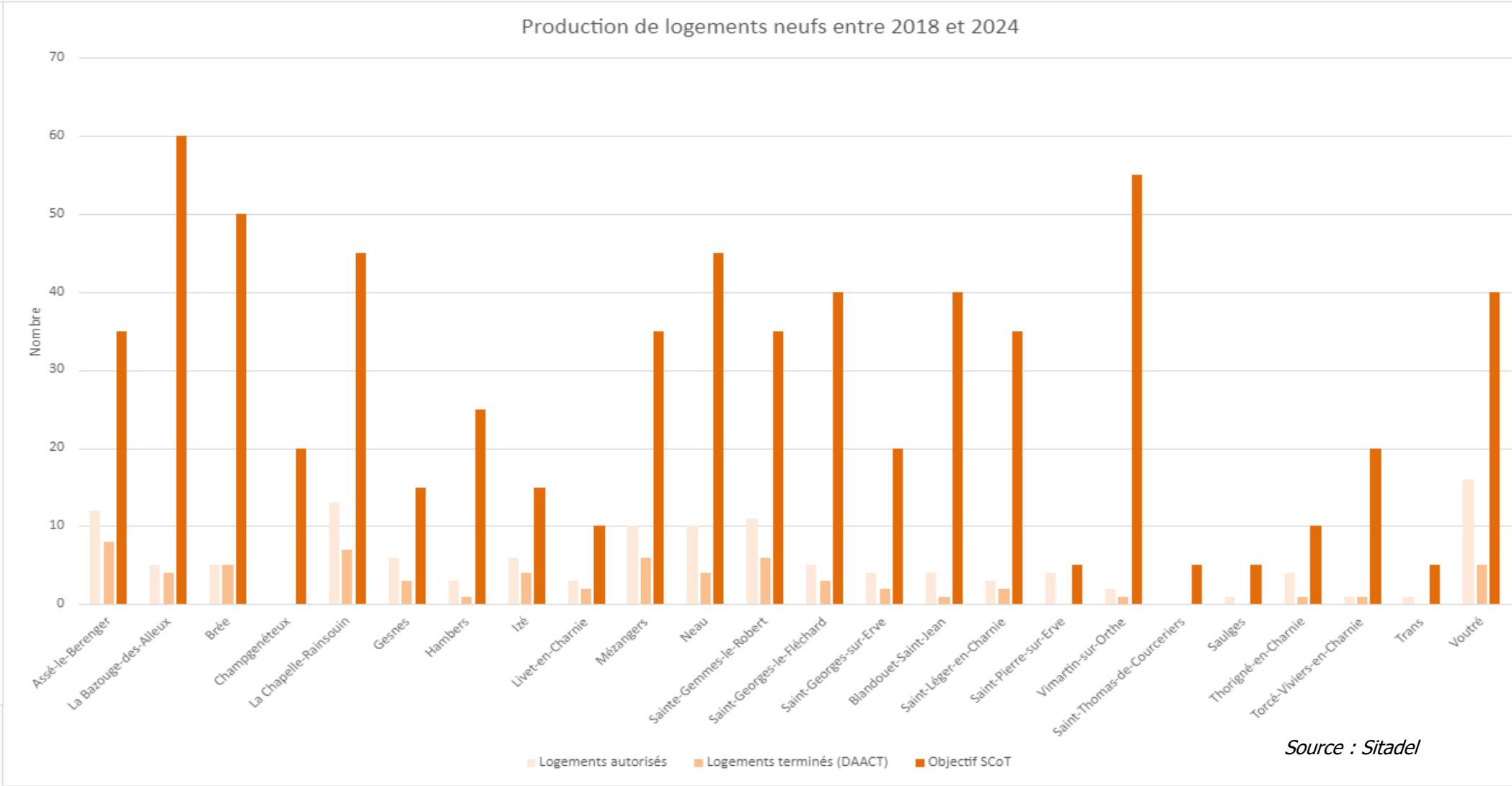
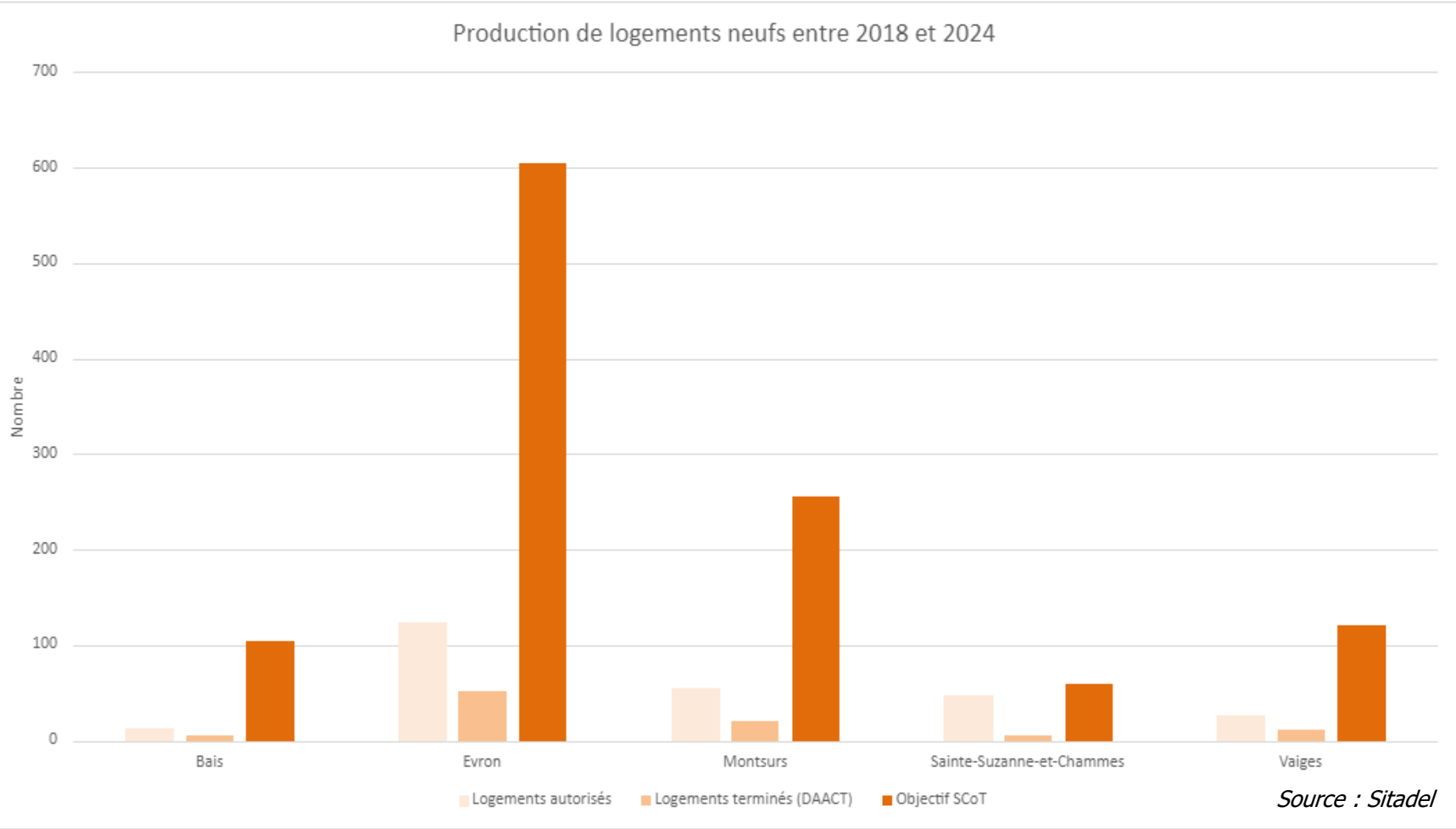
Objectifs	Produire 145 logements par an, dont 120 logements neufs
	- Appuyer le développement sur les pôles « historiques »
	- Poursuivre le développement résidentiel et en assurer son équilibre

Clé de lecture :

Logements autorisés : arrêté favorable de permis de construire pour la construction de logements

Logements terminés : logements sur lesquels un dépôt de Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux a été réalisé

Objectifs SCoT : Objectifs chiffrés inscrits au sein du SCOT pour les années 20218-2033



De manière générale, les communes n’ont pas atteint les objectifs de production de logements inscrits dans le PLH et le SCOT sur la période 2018-2024.

5. Conforter les communes rurales et renforcer les communes pôles

Objectifs	Produire 145 logements par an, dont 120 logements neufs - Appuyer le développement sur les pôles « historiques » - Poursuivre le développement résidentiel et en assurer son équilibre
-----------	--

Intitulé de l'action	Actions à mener
Prioriser les gisements fonciers	Réaliser un référentiel à l'échelle de la Communauté de communes, pour prioriser les gisements à mobiliser pour le développement urbain
Optimiser le PLUi : utiliser au mieux ses outils	Multiplier les compétences mobilisées dans la démarche du PLUi (croiser les regards et points de vue)
Conventionner	Elaborer des conventions avec les partenaires afin de formaliser des engagements réciproques pour les engager dans les opérations souhaitées par le PLH (opérations de renouvellement urbain, programme d'habitat)
Faire connaître le territoire	Développer une campagne de communication et de promotion, des actions de marketing.

5. Conforter les communes rurales et renforcer les communes pôles

Prioriser les gisements fonciers

Un référentiel foncier a été élaboré dans le cadre du PLUi. Il identifiait les dents creuses, les gisements stratégiques et parcelles densifiables au sein de chaque bourg. Il a permis de définir des OAP et zonage des parcelles. Le PLUi a été adopté en 2020.

Un recensement des gisements fonciers à vocation résidentiel a été réalisé sur 2023-2024 dans le cadre de la définition d'une trajectoire « zéro artificialisation nette » menée par la Communauté de communes. Ce travail est resté à exploiter avec les communes.

Optimiser le PLUi : utiliser au mieux ses outils

Le PLUi a été défini en cohérence avec le PLH. Les outils (zonage, règlement et OAP) ont été mis en place, permettant de renforcer la production en centre-bourgs et dans les pôles historiques.

Conventionner avec les partenaires

Cette action n'a pas été réalisée

Faire connaître le territoire

Une démarche de marketing territorial a été engagée. Animée par la collectivité, ce projet porté par des acteurs d'horizons divers du territoire a abouti en 2021 à la définition d'une stratégie et un plan d'actions pour améliorer l'attractivité du territoire, en direction des différentes cibles de population.

Depuis lors, la démarche est tournée plus spécifiquement à destination des entreprises et touristes, à travers les services développement économique, patrimoine, culture et tourisme,

6. Renforcer la qualité urbaine des opérations

Objectifs	Développer de nouvelles pratiques urbaines : asseoir le développement sur la qualité paysagère, urbaine et architecturale
-----------	---

Intitulé de l'action	Actions à mener
Utiliser les outils du PLUi	Formes urbaines économes en espace, reconquête des espaces disponibles au sein du tissu urbain existant et limitation de la consommation des surfaces agricoles, promouvoir les opérations d'ensemble (OAP)
Soutenir les démarches de type AEU (Approche environnementale de l'urbanisme)	Appui en ingénierie de la 3C / du CAUE pour aider les communes à élaborer les cahiers des charges des opérations, en prenant appui sur les référentiels qualité existants Valoriser les "bonnes pratiques" (en lien avec l'observatoire départemental de l'habitat)

Utiliser les outils du PLUi

Le PLUi a encouragé la production en zone urbaine. Le règlement a été rédigé afin de laisser plus d'appréciation à la nature du projet. Une densité minimale a été définie, avec des densités renforcées sur les communes pôles. Un SPR a été élaboré sur la Vallée de l'Erve.

Soutenir les démarche de type AEU (Approche environnementale de l'urbanisme) ou autre approche qualitative

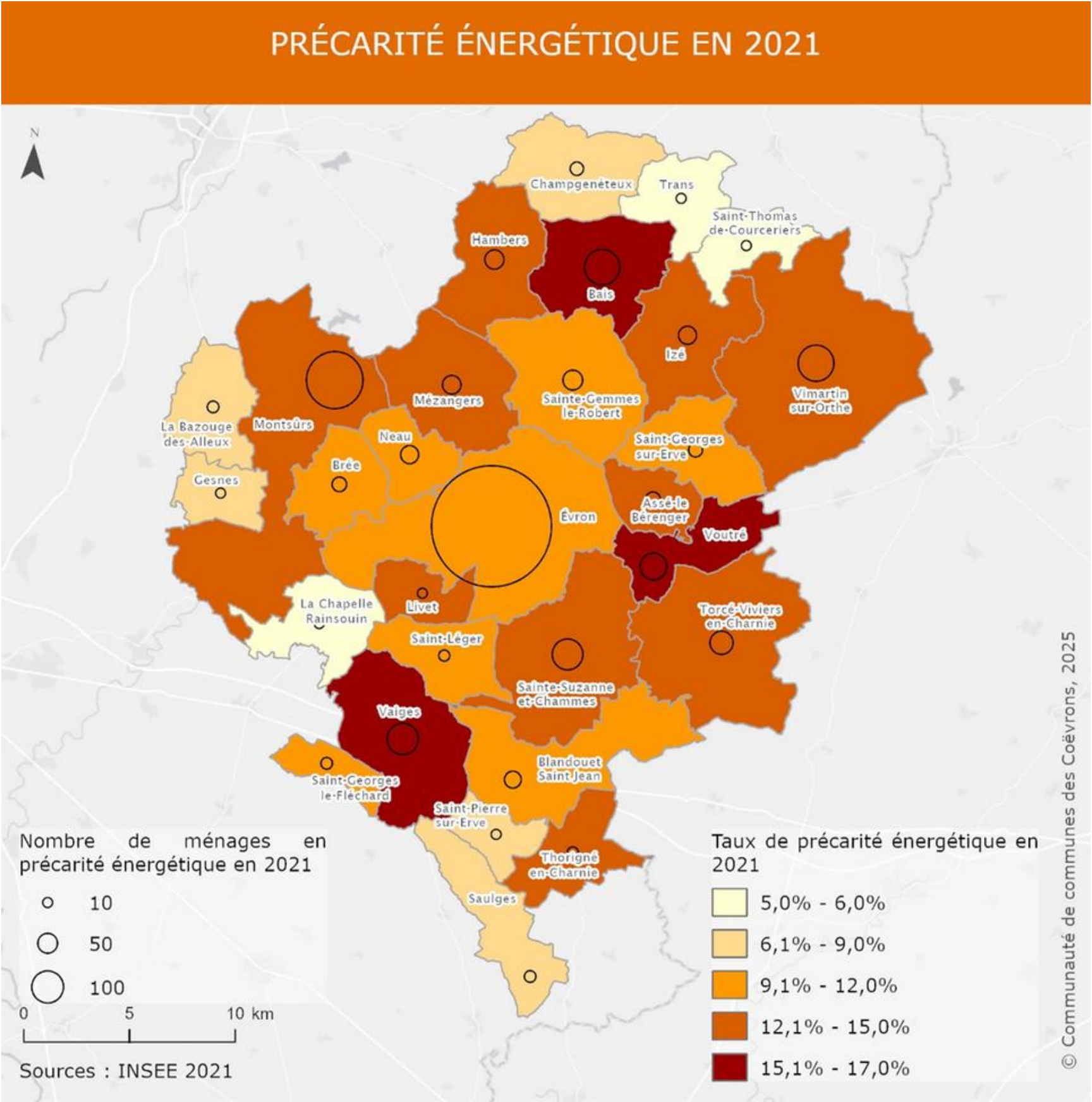
Action non réalisée.

Dans le cadre de la démarche ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et de l'AMI Centres bourgs, la CC des Coëvrons a élaboré les cahier des charges des études, en lien avec les communes concernées, et lancé les études pour accompagner les communes dans la gestion des formes urbaines et la reconquête des espaces disponibles en limitant la consommation d'espace.

7. Améliorer la performance énergétique de l'habitat

Objectifs | Lutter contre précarité énergétique / encourager réhabilitation

Clé de lecture :
“Est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d’énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l’inadaption de ses ressources ou de ses conditions d’habitat “.



7. Améliorer la performance énergétique de l’habitat

Objectifs

Lutter contre précarité énergétique / encourager réhabilitation

Intitulé de l’action	Actions à mener
Encourager les économies de ressources	Accompagnement et conseil auprès des particuliers, via les permanences Habitat mise en place sur le territoire. – lien PCAET
Soutenir la réhabilitation du parc locatif (conventionné communal, conventionné privé, habitat indigne)	Aide financière à la rénovation thermique des logements locatifs, prioritairement à vocation sociale
Lutter contre la précarité énergétique et encourager la réhabilitation des logements anciens	Programme d’Intérêt Général (PIG) des Coëvrans – en complément du PIG Départemental

Encourager les économies de ressources à travers le conseil aux particuliers

Espace Conseil France Rénov’ porté par la CC des Coëvrans, avec une permanence par semaine à l’Espace Coëvrans. L’espace est destiné aux particuliers souhaitant être accompagnés dans les démarches de rénovation. Conseil et accompagnement ayant pris différentes formes d’organisation, lié au contexte national : Espace Info Energie (2018 – 2021); Plateforme territoriale Nord Mayenne (2022- 2023); Espace Conseil France Rénov’ depuis 2024. Information et conseils assurés par l’association SYNERGIES entre 2018 et février 2025 ; service internalisé depuis avril 2025.

7. Améliorer la performance énergétique de l'habitat

Soutenir la réhabilitation du parc locatif

Il n'y a pas d'aide financière prioritairement tournée vers du logement social et la Communauté de communes n'a pas mis en place d'aide financière spécifique à destination du parc locatif.

Les aides mises en place pour la rénovation énergétique du parc privé ont également bénéficiées aux bailleurs. De plus, le volet Habitat du contrat de territoire apporte un soutien financier pour le locatif communal.

Lutter contre la précarité énergétique et encourager la réhabilitation des logements anciens

Le PIG des Coëvrons 2017-2021 a été défini en complémentarité du PIG Départemental. La Communauté de communes n'intervient pas où un acteur est déjà présent et apporte un soutien. Bilan du PIG des Coëvrons : 346 diagnostics énergétiques réalisés par SoliHa et 312 logements aidés pour des travaux énergétiques

La Communauté de communes a expérimenté un appel à projets "rénovation énergétique de l'habitat privé 2020-2021". Son objectif : accompagner techniquement et financièrement des projets de rénovation énergétique globaux visant au moins une étiquette énergétique C intégrant et des notions d'étanchéité à l'air, de ventilation et/ou de matériaux bio-sourcés. Un des critères de bonification était la durée de vacance du bien avant travaux.

Les résultats sont :

- 19 porteurs de projets accompagnés techniquement
- 13 projets subventionnés, avec des gains énergétiques attendus entre 30 et 85 % (10 projets > 60 % de gains énergétiques).

Octobre 2022 à décembre 2023 : Dispositif d'aide pour la réalisation d'audits énergétiques dans l'habitat privé. Résultat : Aucune demande malgré la communication faite.

Un PIG – Pacte territorial de 3 ans (2025-2027) a été mis en place dans les Coëvrons. Compte-tenu du niveau d'aides nationales en 2024, la Communauté de communes n'a pas mis en place de nouveau dispositif d'aide pour la rénovation globale des logements dans ce cadre.

NB : Le Conseil Départemental de la Mayenne a structuré une organisation (dispositif d'accompagnement / Aides financières / Bricobus) pour accompagner les bénéficiaires du FSL dans la lutte contre la précarité énergétique.

8. Mettre en oeuvre le PLH

Objectifs	- Créer les conditions de mise en œuvre des actions, pour atteindre les objectifs visés - Savoir adapter la politique habitat en fonction des évolutions de contexte
-----------	---

Intitulé de l'action	Actions à mener
Piloter et animer la politique habitat	Instaurer une commission habitat, avec des réunions régulières et consolider l'ingénierie dédiée à l'habitat
Mettre à disposition des communes les ressources en ingénierie de la CC des Coëvrans	Mobiliser de l'ingénierie pour informer et conseiller les communes : agents de l'EPCI et des partenaires
Communiquer sur les offres d'habitat proposées	Valoriser les recensements ADIL (offres terrains à bâtir, locations) : élus et services communaux, sites internet et publications CC et communes, presse locale, opérateurs locaux (aménageurs, promoteurs, bailleurs, etc.)

8. Mettre en oeuvre le PLH

Piloter et animer la politique de l'habitat

La politique de l'habitat est intégrée dans la Commission Développement local. Un groupe de travail "habitat" a été actif au sein de la commission en 2020-2021. Toutes les communes n'étaient pas représentées. La dynamique n'a pas été poursuivie.

Recrutement d'un chargé de mission Habitat en mai 2024 pour renforcer les moyens sur cette politique.

Mettre à disposition des communes les ressources en ingénierie de la CC des Coëvrons

Un forum territorial " Comment dynamiser nos centres-bourgs ?" a été organisé par la 3C en mai 2018 à destination de l'ensemble des élus municipaux. Un chef de projet "Petites villes de Demain" a été recruté sur la période 2022-2026 pour les communes de Montsûrs et Evron.

Sur 2024-2025, dans le cadre de la mission AMI Centres bourgs, les communes lauréates ont été accompagnées dans leurs projets de revitalisation de leurs centres bourgs. Avec le soutien de trois bureaux d'études à vocation d'assistance à maîtrise d'ouvrage, financés par la CC des Coëvrons. Ces bureaux d'études ont permis la formation et l'élaboration d'un plan guide et d'études complémentaires pour créer une stratégie globale de redynamisation des centres bourgs. De plus, une chargée de mission AMI Centres bourgs a été recrutée sur l'année 2025 pour accompagner les communes lauréates à la mise en œuvre des études.

La Communauté de communes propose un service technique commun aux communes. Ces dernières peuvent conventionner avec l'EPCI pour disposer d'une assistance à maîtrise d'ouvrage des services techniques pour la réalisation de travaux de rénovation de bâtiments, dont les logements communaux.

Communiquer sur les offres d'habitat proposées

9. Observer et analyser

Objectifs	Mesurer l'efficacité, l'efficience et l'utilité de la politique locale de l'habitat : avancement des actions, impacts sur le diagnostic du marché de l'habitat et sur le développement du territoire Disposer d'outils de suivi pour piloter la politique locale de l'habitat
-----------	--

Intitulé de l'action	Actions à mener
Tableau de bord : suivre la mise en oeuvre	Tableau de bord interne à la CC : suivi des actions, bilans annuels et triennaux, observatoire des logements communaux
Observatoire : suivre le territoire	Observatoire départemental de l'habitat assuré par l'ADIL sur le suivi du territoire

Tableau de bord interne à la CC des Coëvrons ❌

Observatoire départemental de l'habitat ✅

La CC des Coëvrons s'appuie sur l'observatoire départemental de l'habitat pour une grande part. Les indicateurs identifiés par fiche action du PLH ne sont pas tous disponibles. Une période de vacance de poste a eu lieu au sein de l'ADIL, ce qui a eu une incidence sur la mise à jour des données.

La CC des Coëvrons s'est dotée d'une compétence en géomatique. Un tableau de bord se met en place pour suivre les indicateurs Habitat. *Action à consolider*

Tableau récapitulatif de l'état d'avancement des actions

Intitulé de l'action	Actions à mener	Etat de l'action
Réaliser des opérations pilotes de renouvellement urbain	Aides aux opérations (aides aux études et/ou aide à l'acquisition des gisements prioritaires/foncier à enjeux et/ou aide aux travaux) = participation au déficit d'opération de renouvellement urbain (pour les communes exclues du CD53)	
Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc privé / Lutter contre la précarité énergétique des ménages et encourager la réhabilitation des logements anciens	Programme d'Intérêt Général (PIG)	
Accompagner les ménages	Diffuser les informations sur les conseils et aides disponibles : ADIL, CAUE, animateur PIG, ... (voire élargir la mission de l'animateur PIG sur le montage des projets de réhabilitation, y compris hors PIG)	
Aider à l'installation de ménages dans les centres bourgs et centres villes du territoire	Financement d'un diagnostic préalable à l'acquisition de biens vacants de longue durée	
Créer des dispositifs d'aide à destination des ménages cibles	Aide aux travaux de rénovation suite à l'acquisition d'un bien localisé dans un secteur identifié (conditions restant à définir)	
Favoriser la maîtrise foncière	Utiliser les outils du PLUi pour soutenir les acquisitions foncières des secteurs à enjeux	
Favoriser l'accueil en centre-bourg	Aider à la production en centre-bourg (acquisition, amélioration ou renouvellement urbain) de logements correspondant aux ménages cibles (aide production HLM, aide aux PB pour le conventionnement, aides à la production de logements pour personnes âgées, etc.)	
Conventionner avec les bailleurs sociaux	Elaborer un "plan stratégique de patrimoine" local pour produire (vente, production, réhabilitation, etc.)	

Intitulé de l'action	Actions à mener	Etat de l'action
Mieux connaître et suivre le parc social communal	Mettre en place et suivre un tableau de bord sur les caractéristiques du parc et l'occupation des logements communaux	
Répondre aux besoins des gens du voyage	Poursuivre la réflexion sur les offres à développer, notamment pour répondre aux besoin de sédentarisation	
Développer une offre nouvelle de logements dédiés	Aide à la production de logements cibles	
Réflexion sur l'offre d'hébergement	Créer un groupe de travail pour définir les priorités sur l'évolution des offres d'hébergement (ex: résidences seniors)	
Prioriser les gisements fonciers	Réaliser un référentiel à l'échelle de la Communauté de communes, pour prioriser les gisements à mobiliser pour le développement urbain	
Optimiser le PLUi : utiliser au mieux ses outils	Multiplier les compétences mobilisées dans la démarche du PLUi (croiser les regards et points de vue)	
Conventionner	Elaborer des conventions avec les partenaires afin de formaliser des engagements réciproques pour les engager dans les opérations souhaitées par le PLH (opérations de renouvellement urbain, programme d'habitat)	
Faire connaître le territoire	Développer une campagne de communication et de promotion, des actions de marketing.	
Utiliser les outils du PLUi	Formes urbaines économes en espace, reconquête des espaces disponibles au sein du tissu urbain existant et limitation de la consommation des surfaces agricoles, promouvoir les opérations d'ensemble (OAP)	

Intitulé de l'action	Actions à mener	Etat de l'action
Soutenir les démarches de type AEU (Approche environnementale de l'urbanisme)	Appui en ingénierie de la 3C / du CAUE pour aider les communes à élaborer les cahiers des charges des opérations, en prenant appui sur les référentiels qualité existants Valoriser les “bonnes pratiques” (en lien avec l'observatoire départemental de l'habitat)	
Encourager les économies de ressources	Accompagnement et conseil auprès des particuliers, via les permanences Habitat mise en place sur le territoire. – lien PCAET	
Soutenir la réhabilitation du parc locatif (conventionné communal, conventionné privé, habitat indigne)	Aide financière à la rénovation thermique des logements locatifs, prioritairement à vocation sociale	
Lutter contre la précarité énergétique et encourager la réhabilitation des logements anciens	Programme d'Intérêt Général (PIG) des Coëvrons – en complément du PIG Départemental	
Piloter et animer la politique habitat	Instaurer une commission habitat, avec des réunions régulières et consolider l'ingénierie dédiée à l'habitat	
Mettre à disposition des communes les ressources en ingénierie de la CC des Coëvrons	Mobiliser de l'ingénierie pour informer et conseiller les communes : agents de l'EPCI et des partenaires	
Communiquer sur les offres d'habitat proposées	Valoriser les recensements ADIL (offres terrains à bâtir, locations) : élus et services communaux, sites internet et publications CC et communes, presse locale, opérateurs locaux (aménageurs, promoteurs, bailleurs, etc.)	
Tableau de bord : suivre la mise en oeuvre	Tableau de bord interne à la CC : suivi des actions, bilans annuels et triennaux, observatoire des logements communaux	
Observatoire : suivre le territoire	Observatoire départemental de l'habitat assuré par l'ADIL sur le suivi du territoire	