



# Habitat et Logements

DIAGNOSTIC  
Synthèse n°3

Version 19/03/2024

## Avant-Propos

Cette synthèse « habitat et logements » s’inscrit dans le cadre de la révision du SCoT du Pays du Mans, document de planification stratégique qui définira à 20 ans l’aménagement du territoire. Elle a pour objectif de mettre en avant les enjeux du territoire sur une

des sept thématiques, du diagnostic. En effet, pour faciliter la compréhension des enjeux, les thématiques suivantes ont été définies à partir de l’article L141-15 du droit de l’urbanisme (cf. le tableau ci-dessous).

### Tableau présentation des synthèses :

Numéro	Nom de la synthèse	Thématiques traitées	Autres documents disponibles pour aller plus loin
1	Organisation de l’espace	Occupation du sol, géographie physique et paysage, organisation des pôles structurants, consommation d’espace, ZA	<i>Enjeux du SCoT Pays du Mans – Dossier INSEE Pays de Loire n°8</i>
2	Attractivité territoriale	Socio-démo, revenu, emplois, économie, équipements/services, tourisme/culture/loisirs	<i>Enjeux du SCoT Pays du Mans – Dossier INSEE Pays de Loire n°8</i>
3	Habitat et logements	<b>Parc de logements, production de logements, demandes et besoins, offre de logements adaptée</b>	<i>Etude Pré-opérationnelle Habitat Pôle Métropolitain Le Mans Sarthe Enjeux du SCoT Pays du Mans – Dossier INSEE Pays de Loire n°8</i>
4	Aménagement commercial et logistique	Transports de marchandises, dynamique de centre-ville	<i>Etude CCI Etude Emprixia Enquête comportements d’achats POTLOC</i>
5	Déplacements-Mobilités	Réseau routier/ferroviaire, stationnement, transport en commun, mobilités actives, autres modes de déplacement	<i>Diagnostic mobilité par EPCI PLUi, PLU et PLUc des EPCI SMA Sud-Est Manceau RPG Insee 2008 et 2018</i>
6	Agriculture et alimentation	Espace agricole à protéger, économie agricole, circuits courts	<i>Etude agricole Chambre d’agriculture</i>
7	Environnement énergie et ressources	Ressources et énergies, risques, nuisances, changement climatique, pollution, économie circulaire	<i>Etat Initial de l’Environnement CPIE PCAET</i>

## Qu'est-ce que le SCoT ?

Le SCoT document stratégique à 20 ans fixe des objectifs en termes d'aménagement. Il concourt à la coordination des politiques sur les territoires, en favorisant notamment un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une offre d'habitat diversifiée, une organisation de services de mobilités au regard d'une répartition équilibrée des populations. Les orientations partagées et validées par les élus au sein du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) permettent de développer une offre de logements adaptées au Pays du Mans.



### Le Bilan du SCoT de 2014

Le Pays du Mans auparavant constitué des communautés de communes Maine Cœur de Sarthe, Sud-Est Manceau et Orée de Bercé Belinois ainsi que la communauté urbaine de Le Mans Métropole, fait état d'un parc de logements constitués majoritairement de logement individuel. En 2019 l'objectifs de 28 000 logements en plus pour 2030 est atteint à 23,1 %. Les pôles d'équilibres sont les plus dynamiques en production de logements. Ces logements sont majoritairement construits en renouvellement urbain. Les nouveaux permis d'aménager comprendront plus de logements diversifiés (aidés, collectifs, économes en espace). Le taux de vacance des logements était plus fort sur la ville du Mans et sur les marges du territoire, même si il semble se résorber aujourd'hui.

Les enjeux ressortant pour le Pays du Mans concernent **la diversification de parc de logements, sa rénovation et la prise en compte des besoins spécifiques**. En outre, il faut

encourager l'adaptation de l'offre de logements à la taille des ménages et au vieillissement, tout en améliorant la qualité des formes urbaines.

### La révision du SCoT (lancée en mars 2022)

Le nouveau périmètre du SCoT du Pays du Mans, complété par Le Gesnois Bilurien et La Champagne Conlinoise et Pays de Sillé, renforce la complémentarité ville/campagne, changeant les dynamiques locales et ainsi le regard sur l'habitat et le logement au sein du Pays.

Cette synthèse permettra de se questionner sur les aspects d'évolution des pratiques en matière d'habitat, ainsi que sur l'offre de logements présente sur l'ensemble du périmètre du Pays du Mans (collectifs, individuels). Dans l'objectif d'établir une nouvelle stratégie équilibrée et cohérente répondant aux enjeux d'habitat des habitants.

*N.B : Ce diagnostic « Habitat et Logements » est issue des travaux de diagnostic de la révision du SCoT, réalisés par le Pays du Mans.*

# Sommaire

## **1\_ Une répartition et une composition hétérogène du parc de logements**

1\_1 Une concentration du parc de logements sur Le Mans Métropole

1\_2 Un parc composé principalement de maisons individuelles

1\_3 Un parc de logements inadapté à la transition démographique

1\_4 Une répartition hétérogène du parc de logements sociaux

1\_5 L'offre de logements pour les populations spécifiques

## **2\_ Un marché immobilier porté par la maison individuelle**

2\_1 Une dynamique immobilière attractive sur les espaces périurbains

2\_2 Une production de logements centrée sur la maison individuelle

## **3\_ Une amélioration et rénovation du parc de logements privés nécessaire**

3\_1 Une diversité de cadre de vie permettant d'agir de manière différenciée sur l'habitat privé

3\_2 Une vacance globalement faible mais concentrée sur les marges du territoire et le centre-ville du Mans

3\_3 Un parc de logements énergivore

3\_4 Des propriétaires vieillissants avec des logements de grande taille à adapter

3\_5 Des dispositifs d'amélioration et de politique d'habitat privé émergents

## **4\_ Enjeux et chiffres clés**

# 1\_ Une répartition et une composition hétérogène du parc de logements

## 1\_1 Une concentration du parc de logements sur Le Mans Métropole

### Un parc de 161 501 logements en 2020 :

En 2020, le Pays du Mans comptait **161 501 logements**, soit 54,8% (source INSEE RP 2020) des logements du département. **69,1% de ces logements se situent sur Le Mans Métropole.**

### Evolution du parc de logements par EPCI :

EPCI	Logements en 2020	Pour rappel en 2015	Evolution (en %)
LMM	111 556	108 046	3,1
GB	14 623	14 300	2,2
MCS	9 611	9 245	3,8
4CPS	9 206	9 095	1,2
OBB	8 855	8 499	4
SEM	7 650	7 247	5,3
Pays du Mans	161 501	156 432	3,1

Source : INSEE RP 2015 et 2020

**Entre 2015 et 2020, le nombre de logements sur l'ensemble du territoire a progressé de 5 069 unités soit +3,1%.** L'augmentation du parc est supérieure à celle observée sur le département (+2,4%).

**Les évolutions les plus significatives se situent dans le Sud Est Manceau (+5.3%) et l'Orée de Bercé-Belinois (+4%)** dû à la proximité du pôle urbain.

**Le Mans Métropole compte le plus de logements, 111 556 en 2020 (74,9% sur Le Mans),** cela est en adéquation avec la concentration d'emplois et d'équipements sur la communauté urbaine.

**Le Gesnois Bilurien est le deuxième EPCI en termes de nombre de logements, avec un parc de 14 623 logements soit 9,1% du parc de logements du Pays du Mans.**

### Peu de résidences secondaires :

Le Pays du Mans comprend peu **de résidences secondaires. Elles représentent 3 % du parc de logements, soit 4 911 unités.** A noter que la Champagne Conlinoise et Pays de Sillé et le Gesnois Bilurien possèdent sur leur périmètre une part plus élevée de résidences secondaires (respectivement 6,1% et 4,8%), en comparaison avec les autres EPCI.

### Types d'occupation des logements par EPCI

EPCI	Résidences principales (en %)	Résidences secondaires (en %)
MCS	90,5	3,4
GB	87,1	4,8
4CPS	82,8	6,1
LMM	89,1	2,5
SEM	91,4	2,7
OBB	91	3,3
Pays du Mans	88,8	3

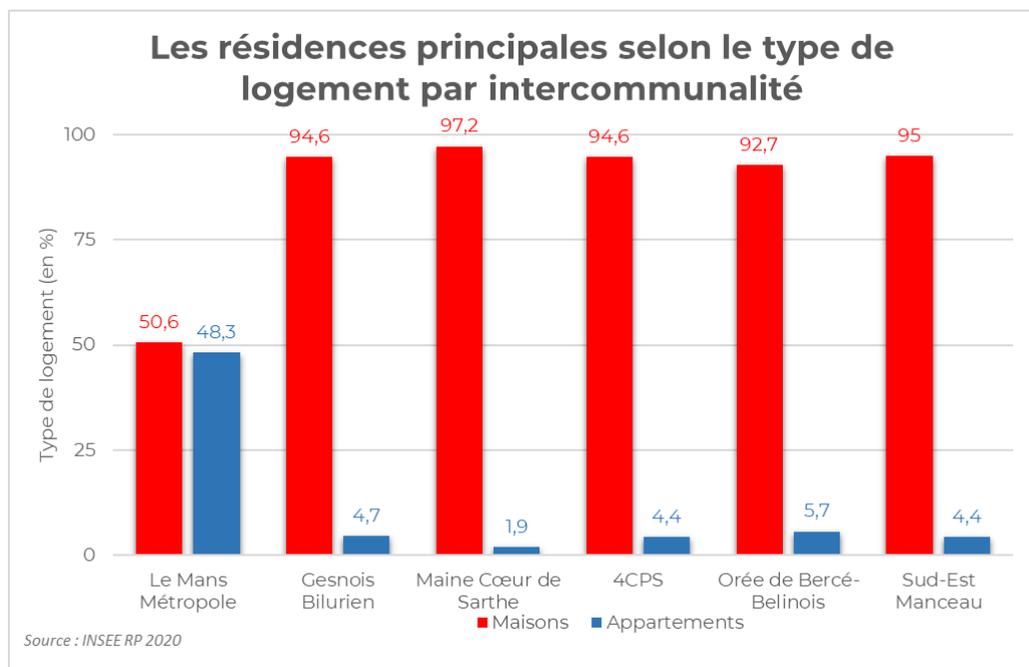
Source : Etude pré-opérationnelle habitat, 2020,

## 1\_2 Un parc composé principalement de maisons individuelles

L'exception de Le Mans Métropole ayant une répartition équilibrée entre collectifs et maisons individuelles :

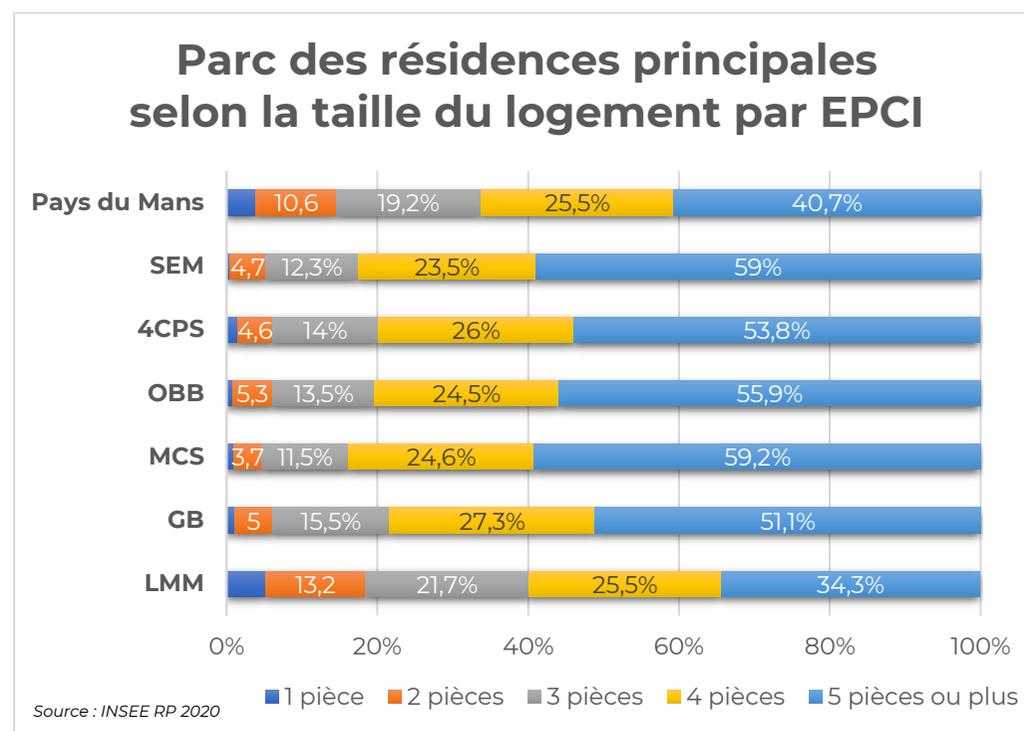
En 2019, le Pays du Mans comptait **65 % de maisons et 35 % d'appartements**.

Ce pourcentage masque les différences entre Le Mans Métropole et les autres EPCI. Sur Le Mans Métropole les parts de maisons et d'appartements sont équivalentes (53,3 % et 45,8 %), alors que **sur les autres EPCI le parc de logements est composé quasiment exclusivement de maisons individuelles, avec en moyenne plus de 90 % de maisons et moins de 6 % d'appartements** (cf. graphique ci-dessous).



Une forte proportion de logement de 5 pièces ou plus :

**Les logements de 5 pièces ou plus représentent 40,7 % sur le Pays du Mans. Seul Le Mans Métropole possède un parc de logements plus diversifié en termes de taille, avec une part de 5 pièces moins importante.** Hors Le Mans Métropole, la situation est sensiblement la même sur l'ensemble des EPCI. Ils possèdent **une majorité de logements de 5 pièces, et les logements de 1 à 2 pièces représentent moins de 25 %, de leur parc de logements** (cf. graphique ci-dessous).



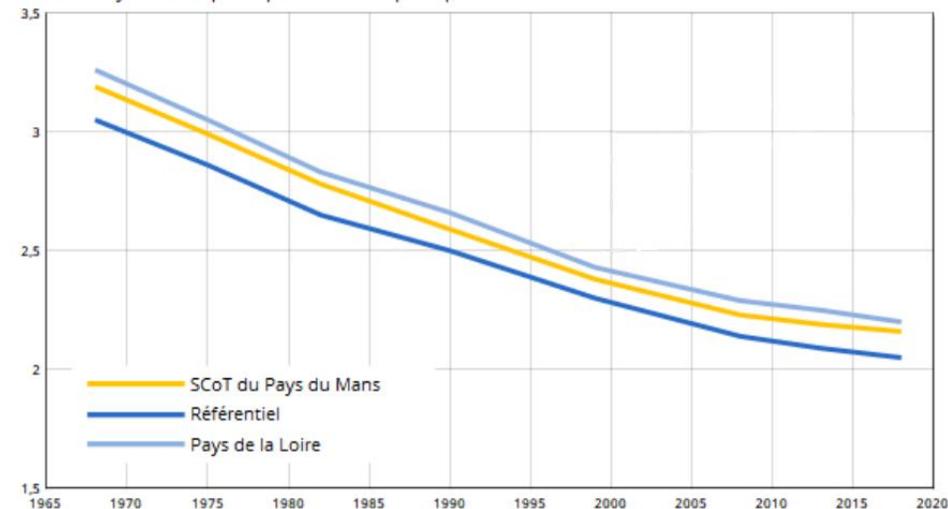
## 1\_3 Un parc de logements inadapté à la transition démographique

### Une diminution du nombre de personne(s) par ménage :

En 2020, le Pays du Mans comptait **143 477 ménages composés en moyenne de 2,3 personnes**. Le nombre de personnes par ménage a tendance à diminuer (cf. graphique ci-dessous). La diminution du nombre de personne(s) par ménage influe sur les besoins en termes de logements. Une partie des logements se retrouvent alors en sous-occupation.

### Evolution de la taille des ménages depuis 1968 :

nombre moyen d'occupants par résidence principale



Source : Insee, RP de 1968 à 2018.

### Une incohérence entre la taille des logements et le nombre de personnes par ménages :

#### Un parc de logements inadapté à la transition démographique :



Source : INSEE 2018

La taille des logements est en inadéquation avec celle des ménages. **Les 5 pièces et plus représentent 40% du parc du parc, alors que les ménages de 2 personnes ou moins sont majoritaires** (cf. schéma ci-dessus).

Sur le Pays du Mans, en 2018 **les résidences principales comptaient en moyenne 4,2 pièces**. La part des résidences principales en situation de **sous-occupation s'élevait à 76,4 %, contre 6 % en suroccupation**.

**Au regard de la tendance au vieillissement de la population, le parc de grands logements individuels est sous occupé sur le Pays du Mans. Il conviendra de s'interroger sur l'adaptation de ce parc de logements individuels au vieillissement par sa diversification avec notamment la production de logements de taille plus modeste.**

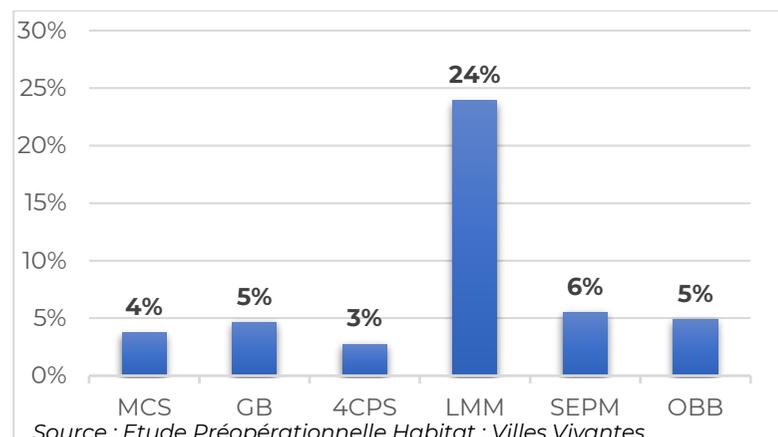
## 1\_4 Une répartition hétérogène du parc de logements sociaux

### Une offre concentrée sur Le Mans Métropole :

En 2019, le Pays du Mans comptait **29 393 logements sociaux soit 18 % du parc de logements**. Ces logements sont concentrés sur Le Mans Métropole avec 27 179 soit 92,5% de l'offre, et plus précisément sur les communes du Mans (21 043 unités), d'Allonnes (2 453 unités) et de Coulaines (1 682 unités). Le nombre de logements sociaux est aussi important dans les parties Sud et Est de la première couronne du Mans, notamment sur les communes de Arnage, Mulsanne et Champagné.

Sur le Pays du Mans, **Le Mans Métropole ainsi que les communes de Saigné l'Evêque, Changé sont concernées par l'article 55 de la loi SRU**. Le Mans Métropole atteint 24 % de logements sociaux sur son périmètre (cf. histogramme ci-dessous),

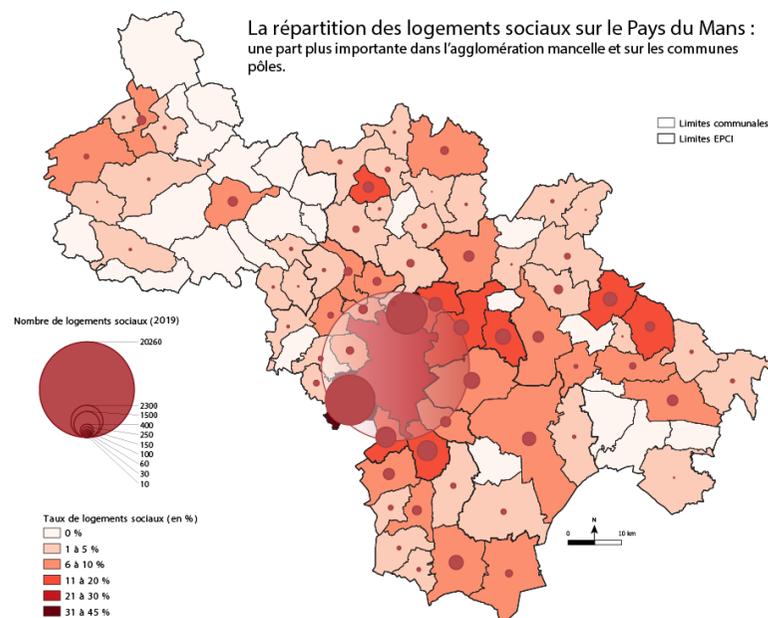
Part de logements sociaux par EPCI :



### Une offre relais localisées sur les pôles d'équilibre :

L'offre en logements sociaux s'atténue avec l'éloignement des communes de la ville du Mans. **Entre 15 à 25 km du Mans, une offre de logement social relais est localisée sur des pôles d'équilibre comme Connerré, Ecommoy, Parigné l'Evêque ou Sainte Jamme-sur-Sarthe**. De manière générale, hors Le Mans Métropole, l'espace périurbain comprend un parc de logement social et aidés peu représenté (taux inférieur à 5%).

**Hors Le Mans Métropole, dans les EPCI la part de logements locatifs sociaux ne dépasse pas 7%**. Le Sud-Est Manceau possède la part la plus importante 6%. Dans le SCoT 22 communes ne possèdent pas de logements sociaux. Elles sont situées majoritairement dans la Champagne Conlinoise et Pays de Sillé, qui comptent 3% de logements locatifs sociaux. Ces communes sont représentées en blanc sur la carte ci-après.



### Une offre répondant à une demande plus forte sur Le Mans Métropole :

En 2021, 8 396 demandes de logements sociaux ont été effectuées sur Le Mans Métropole. Sur les autres EPCI, la demande est plus faible, entre 200 et 300 demandes pour le Sud-Est Manceau, L'Orée de Bercé-Belinois et Le Gesnois Bilurien, 158 demandes pour Maine Cœur de Sarthe et 70 demandes sur la Champagne Conlinoise et Pays de Sillé (Data-logement 2021).

Entre 2015 et 2021, les demandes en logements sociaux ont augmenté sur l'ensemble du Pays du Mans. **Les EPCI où l'augmentation a été la plus prononcée sont ceux du Sud-Est Manceau avec 31% de demande en plus et l'Orée de Bercé-Belinois avec 61% de demande en plus entre 2015 et 2021.** Sur les EPCI du Gesnois Bilurien et de Le Mans Métropole le nombre de demandes a augmenté respectivement de 24% et 21%. Les augmentations les plus faibles sont celles de la Champagne Conlinoise et Pays de Sillé (1%) et Maine Cœur de Sarthe (10%).

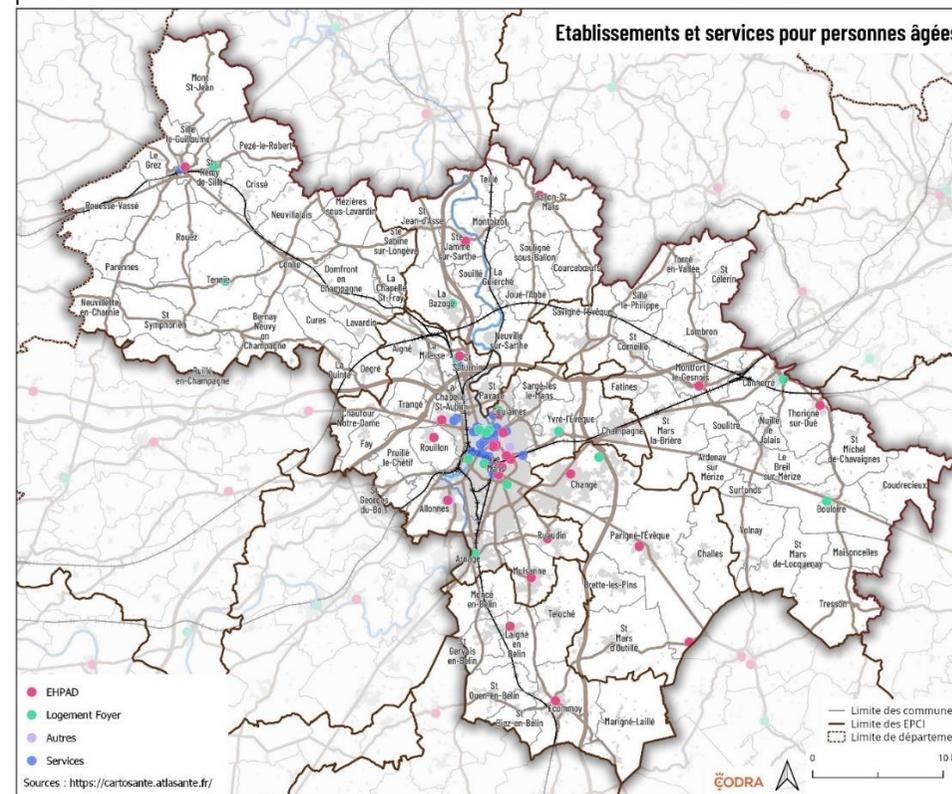
### Des besoins de logements sociaux et aidés pour compléter l'offre des territoires :

En 2018, le rapport entre le nombre de demandes de logements sociaux pour une attribution est plus élevé sur les EPCI du Gesnois Bilurien (3,2 logements pour 1 attribution) et sur le Sud-Est Manceau (3 logements pour 1 attribution). Les EPCI où le rapport entre l'offre et la demande en logements sociaux est à l'équilibre sont la Champagne Conlinoise et le Pays de Sillé (1,7 logements pour 1 attribution) et Le Mans Métropole (1,9 logements pour 1 attribution).

## 1\_5 L'offre de logements pour les populations spécifiques

### Une offre d'hébergements personnes âgées diversifiée

Une diversité d'hébergements pour les personnes âgées est présente sur le territoire du Pays du Mans : des EHPAD, des résidences autonomes, du domicile collectif, des colocations séniors, des USLD et accueil de jour. En 2019, il y a 52 établissements (3922 places) sur le territoire dont 31 EHPAD totalisant 2 880 places.



Source : Rapport Phase 1 Pays du Mans UFS – CODRA – mars 2023

### Des services de coordination et d'aide pour le maintien à domicile des séniors :

- 5 SSIAD et SPASAD sont présents, totalisant 478 places. 2 SSIAD sont situés sur la ville du Mans.
- **un développement récent et croissant de projets privés de résidences services séniors.** Elles permettent le maintien à domicile des personnes âgées en offrant un logement adapté au vieillissement et une gamme de services mutualisés compris (restauration, animation, gardiennage...).

### Une offre d'établissements pour personnes en situation de handicap hétérogène

Selon le rapport Urbanisme Favorable à la Santé (Codra-Lichen-Icône Médiation Santé – mars 2023), en avril 2019, le taux de places pour adultes en situation de handicap pour 1 000 personnes âgées de 20 à 59 ans est plus élevé pour la CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé (5,1), la CC Le Gesnois Bilurien (6,3) et la CU Le Mans Métropole (7,1) que celui de la France métropolitaine (4,6). Un territoire sur six EPCI ne possède pas d'établissement pour adultes, il s'agit de l'Orée de Bercé Belinois.

#### Nombre d'établissements personnes adultes en situation de handicap

	Nbre d'établissements pour adultes en situation de handicap (avril 2019)	Places pour adultes en situation de handicap (avril 2019)	
		Nombre	Indicateur
Maine Cœur de Sarthe	3	23	2,2
Le Gesnois Bilurien	5	95	6,3
Sud Est Manceau	2	29	3,5
Orée de Bercé-Belinois	0	0	0
Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé	1	46	5,1
Le Mans Métropole	22	717	7,1
Pays du Mans	33	910	ND
Sarthe	74	1 796	6,6

Source : Outil PISSTER - Panier d'indicateurs socio-sanitaires territoriaux. ORS Pays de La Loire. Octobre 2019 (données FINESS -DREES).

Indicateur : Taux pour 1 000 personnes âgées de 20 à 59 ans.

En avril 2019, des places pour enfants et jeunes en situation de handicap sont présentes sur 3 des 6 EPCI, avec un taux supérieur à celui de la France métropolitaine (6,7). Toutefois 3 territoires sont dépourvus d'établissement.

#### Nombre d'établissements pour les enfants en situation de handicap

	Nbre d'établissements pour enfants et jeunes en situation de handicap (avril 2019)	Places pour enfants et jeunes en situation de handicap (avril 2019)	
		Nbre	Indicateur
Maine Cœur de Sarthe	0	0	0
Le Gesnois Bilurien	2	161	19,8
Sud Est Manceau	1	62	13,6
Orée de Bercé-Belinois	0	0	0
Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé	0	0	0
Le Mans Métropole	5	384	7,7
Pays du Mans	8	607	ND
Sarthe	14	828	5,8

Source : Outil PISSTER - Panier d'indicateurs socio-sanitaires territoriaux. ORS Pays de La Loire. Octobre 2019 (données FINESS -DREES).

Indicateur : Taux brut pour 1 000 jeunes âgés de moins de 20 ans

ND : Non disponible

### Une offre de logements étudiants / jeunes actifs concentrée sur Le Mans Métropole

**Il existe une offre importante et en développement de logements pour les jeunes travailleurs et les étudiants.** Ces offres sont de multiples natures : Crous, résidences étudiantes, résidences Habitat jeunes, logements locatifs privés et sociaux - colocation Hlm.

En 2018, on comptabilisait 365 places dans les différentes résidences habitat jeune (Le Flore : 155 logements, Le Relais : 150 + 60 Campus Californie). La totalité de ces résidences jeunes se

situent sur la commune du Mans. Le taux d'équipement en Sarthe est de 9,9 logements Habitat Jeunes pour 1 000 jeunes, c'est le même qu'à l'échelle de la région (source : schéma régional de développement – Habitat Jeunes Pays de la Loire - 2018).

En 2017, les résidences CROUS totalisent 921 places dans leurs deux structures (la Cité Universitaire Vaurouzé : 716 logements et la résidence universitaire Bartholdi : 205).

Les résidences privées comptabilisaient environ 600 logements sur Le Mans Métropole en 2018 (Le Ribay, le Pré, Saint Damien, Twenty Campus, Les Jardins du Ribay, Nobel, Odalys Les Halles).

### Une demande de sédentarisation des Gens du voyage

Selon le Schéma Départemental des Gens du Voyage 2019/2025, les principaux constats sont les suivants :

**Une aire de grands passage** réalisée au Mans (aire Porsche) en 2019.

**Les aires d'accueils Gens du Voyage sur le Pays du Mans : 194 places** (avec aire de Beillé située en limite de Connerré) mais pas d'aire sur la 4CPS.

EPCI	Aires d'accueil GV
<b>Le Mans Métropole</b>	Champagné – 12 places Le Mans – 50 places Mulsanne – 30 places Yvré l'Evêque – 30 places
<b>Gesnois Bilurien</b>	Bouloire – 8 places Connerré (Beillé) – 12 places Thorigné-sur-Dué – 12 places
<b>Maine Cœur de Sarthe</b>	Neuville-sur-Sarthe – 10 places Saint Jean d'Assé – 10 places
<b>Orée de Bercé Belinois</b>	Ecommoy – 10 places
<b>Sud Est Manceau</b>	Changé – 10 places
<b>Champagne Conlinoise et Pays de Sillé</b>	<b>Pas d'aire</b>

- un ancrage territorial correspondant à un minimum de 3 mois d'occupation consécutive sur les aires d'accueil,
- **un ancrage territorial sur des terrains privés particulièrement marqué au sud de l'agglomération mancelle** (Le Mans, Arnage Ruaudin, Moncé-en-Belin, Changé)
- **des besoins importants sur des formes d'habitat différentes** (terrain familial privé ou locatif et habitat adapté).

**Les difficultés d'accession à la propriété sur des terrains constructibles conduisent de nombreux ménages soit vers l'acquisition de terrains isolés et (ou) non constructibles n'ayant pas vocation d'habitat, soit vers un ancrage sur les aires d'accueil.** Quand ils existent, ces terrains familiaux sont généralement éloignés des zones d'habitations denses, en périphérie des villes ou en campagne. Une telle localisation semble convenir aux occupants, mais elle comporte un risque de mitage du territoire. **Les voyageurs achètent souvent des terrains situés en zone agricole moins chers mais non constructibles. Il en résulte des situations illégales au regard des documents d'urbanisme ou des difficultés quant à leur raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité.**

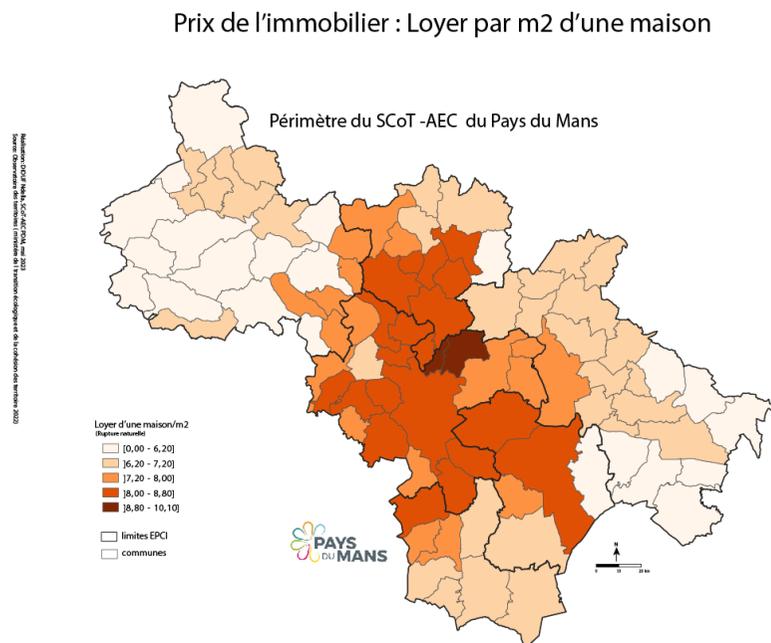
Sur certaines aires, des familles en situation d'ancrage occupent les places à longueur d'année, dans l'attente d'une autre solution. L'ancrage territorial sur les aires d'accueil peut être en partie lié au manque d'offre d'habitat alternatif. (source SDGV 2019/2025).

## 2\_ Un marché immobilier porté par la maison individuelle

### 2.1 Une dynamique immobilière attractive sur les espaces périurbains

Un marché porté par la maison individuelle :

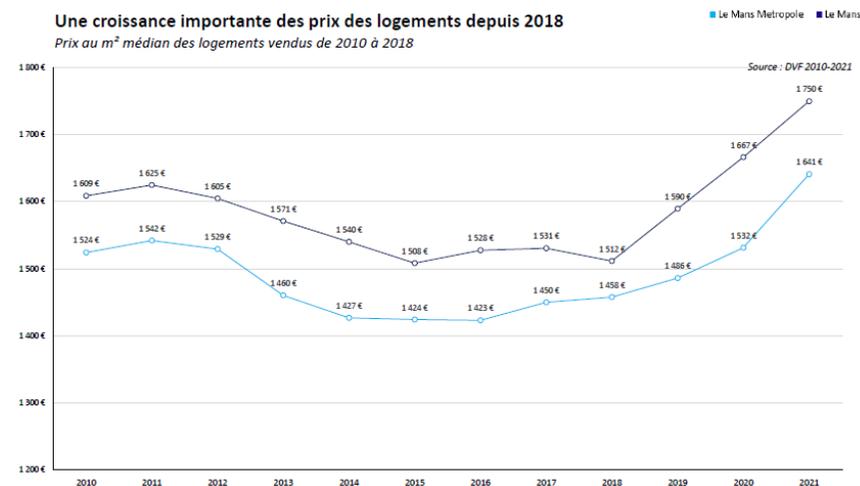
**En 2018, parmi les 141 600 ménages du territoire 60 % étaient propriétaires** de leur résidence principale. L'attrait pour la maison individuelle y est très fort 66 % des résidences principales sont des maisons.



Le marché immobilier du Pays du Mans est globalement hétérogène, **on constate des prix plus élevés sur la première couronne du Mans**. Hormis la première couronne plus chère, **plus on s'éloigne de la ville-centre plus les prix sont abordables**. Les

territoires marqués par une offre moins coûteuse sont principalement les communes plus rurales notamment sur le Gesnois Bilurien et Champagne Conlinoise Pays de Sillé.

Une croissance importante des prix des logements depuis 2018 accentuée après la crise sanitaire :



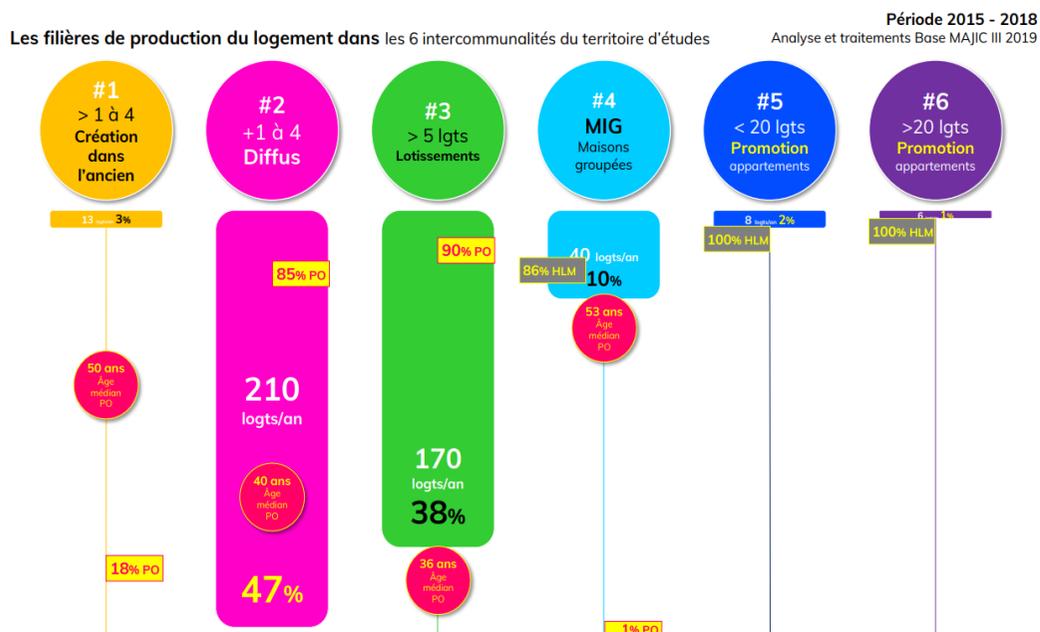
**Une croissance des prix des logements qui se trouve renforcée après la crise sanitaire.** Cette dynamique repousse une partie des primo-accédants en deuxième voire troisième couronne du Mans pour accéder à une offre plus abordable.

Une filière de promotion dans collectif quasi exclusivement sur Le Mans Métropole :

**Le Mans Métropole, et plus particulièrement Le Mans, ville devenue attractive pour sa qualité de vie** (souvent dans le top dix des différents classement nationaux publiés), **représente la quasi-**

**totalité des ventes d'appartements référencées sur le Pays du Mans.**

**Hors Le Mans Métropole, des filières de production axée sur la production de maisons individuelles :**



Source : Etude Préopérationnelle Habitat – Villes Vivantes

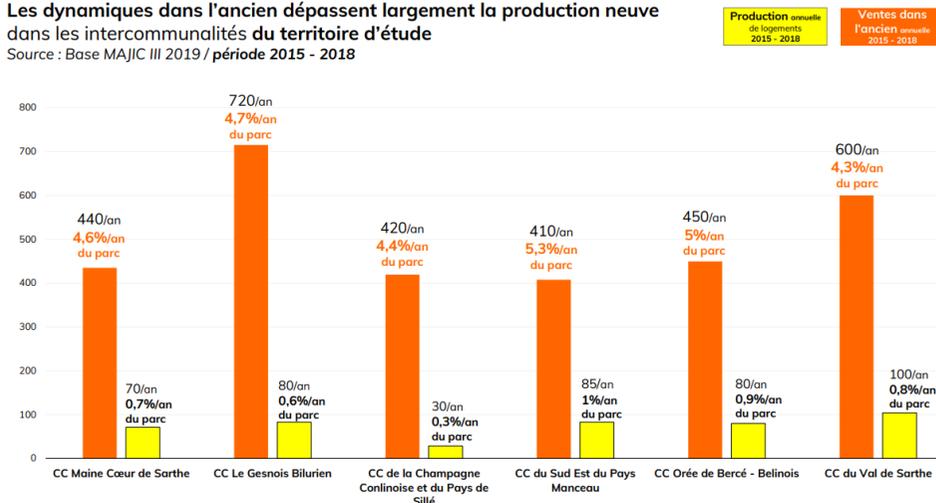
**Sur les communautés de communes les deux filières nettement majoritaires pour la production de logements le diffus, et le lotissement pavillonnaire.**

**L'offre de maisons groupées denses et de collectif ne correspond qu'à 10 % de la production, et est quasi exclusivement portée par les bailleurs sociaux.** Elle se localise sur les communes pôles et en couronne périurbaine.

**Les dynamiques dans l'ancien qui dépassent largement la production neuve :**

Les dynamiques dans l'ancien dépassent largement la production neuve dans les intercommunalités du territoire d'étude

Source : Base MAJIC III 2019 / période 2015 - 2018



**Hors Le Mans métropole, des dynamiques contrastées :**

Dans le cadre de l'étude préopérationnelle habitat, il a été mis en avant des dynamiques contrastées entre les communes. Villes Vivantes, en charge de l'étude a pu déterminer des classes de communes en fonction d'une analyse des indicateurs suivants : évolution démographique annuelle, part de l'individuel diffus dans la production de logements, prix médian de l'immobilier, vacance, % logements construits avant 1974, part des plus 60 ans.

## Des dynamiques contrastées entre espaces périurbains et ruraux

1/ Communes attractives et offensives dans leur développement

2/ Communes attractives en diversification

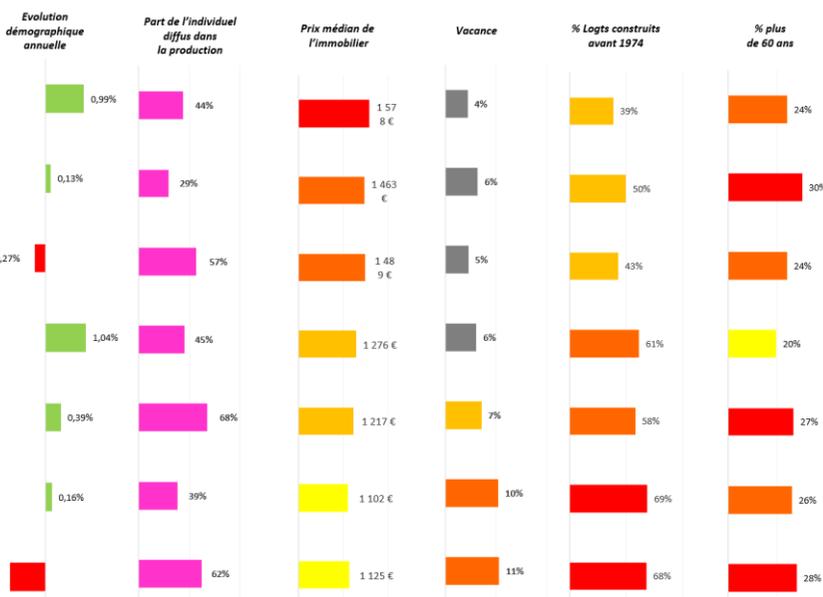
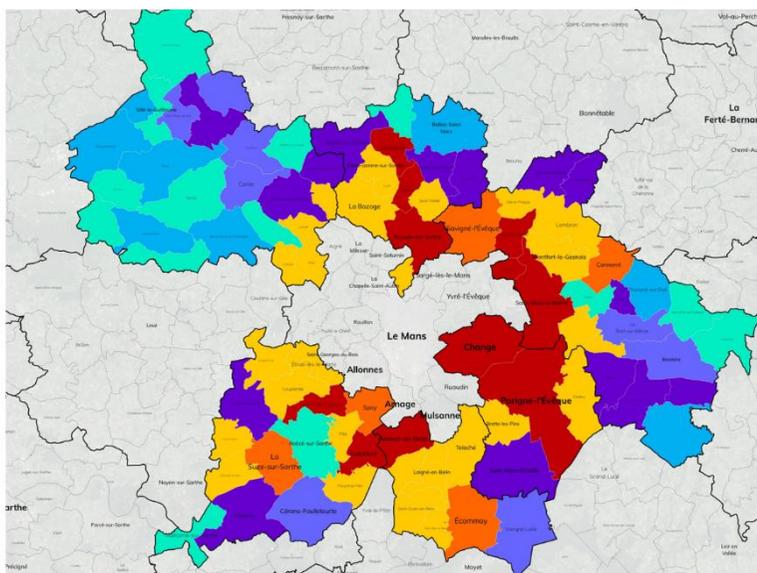
3/ Communes attractives et défensives dans leur développement

4/ Communes attractives par le foncier abordable et offensives dans leur développement

5/ Communes attractives par foncier abordable et défensives dans leur développement

6/ Communes dont l'attractivité tend à diminuer

7/ Communes en retrait à isolée de la dynamique démographique



## 2\_2 Une production de logements centrée sur la maison individuelle

Des logements commencés individuels majoritaires :

Logements autorisés par type en 2021, par EPCI Source : Sitadel2, 2021

EPCI	Logements autorisés individuels	Logements autorisés collectifs	Logements autorisés en résidences	TOTAL 2019
MCS	82	0	0	82
GB	58	10	0	79
4CPS	34	0	0	23
LMM	259	121	131	931
SEM	77	12	0	92
OBB	72	0	0	82
Pays du Mans	582	143	131	1290

Sur l'année 2021, 68% des logements commencés concernent des logements individuels. La production de logements individuels est plus marquée sur l'ensemble des EPCI (plus de 85%), à l'exception de Le Mans Métropole (50,7%). Les logements collectifs commencés représentent 32% des logements commencés sur le Pays du Mans, **84,6% sont localisés dans la communauté urbaine.**

Une baisse de production de logements collectifs ?

Le part de logements commencés collectifs tend à diminuer entre 2010 et 2021. **Elle passe de 47% à 32% entre 2010 et 2021.** En contrepartie, la part de logements commencés individuels augmente. Des nuances sont à apporter puisque ces taux sont changeant en fonction des années, selon les intercommunalités. Sur le **Sud-Est Manceau et le Gesnois Bilurien la part de logements collectifs commencés augmente de 10% entre 2010 et 2021.** Sur les collectivités Maine Cœur de Sarthe, et de l'Orée de Bercé Belinois la part de logements collectifs commencés est de 0, entre 2010 et 2021. **La part de logements collectifs commencés sur Le Mans Métropole diminue de 15% entre 2010 et 2021**

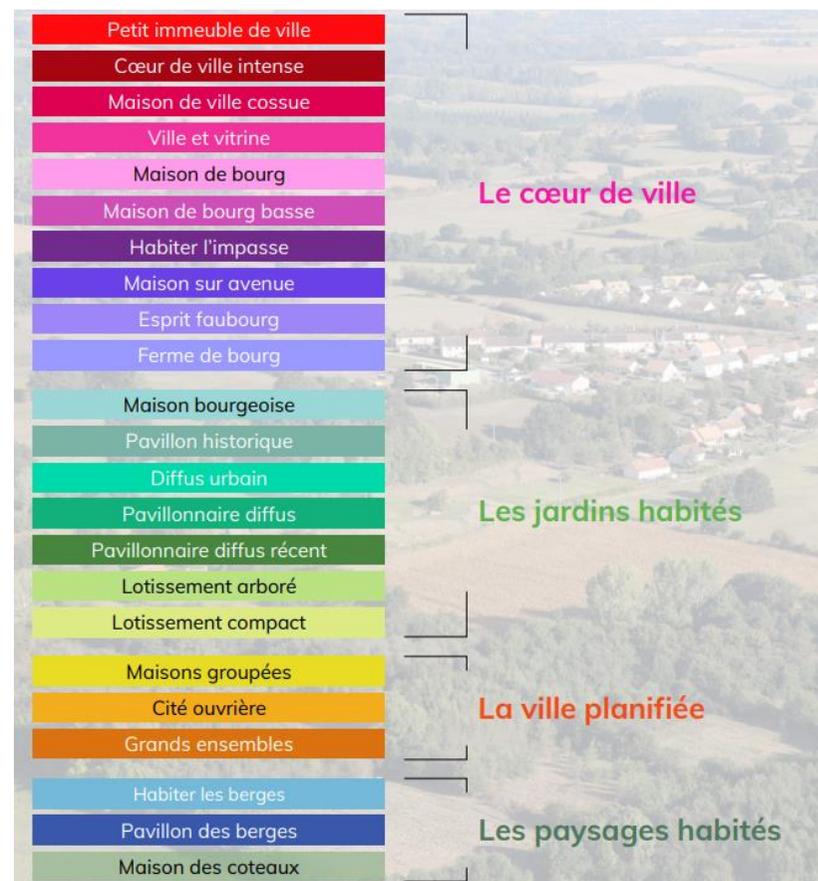
### 3\_ Une amélioration et rénovation du parc de logements privés nécessaire

#### 3.1 Une diversité de cadres vie bâti, permettant d'agir de manière différenciée sur l'habitat privé

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle habitat, Villes Vivantes a distingué plusieurs formes d'habitat différenciées par plusieurs critères :

- densité / compacité de la forme bâti,
- hauteur,
- localisation centralité, diffus...
- ancienneté du bâti, et l'ancienneté des propriétaires,
- implantation par rapport à la voie,
- espace en jardin,
- typologie de construction (maison de bourg, pavillonnaire, collectif...)
- surface habitable,
- prix médian,
- activité (commerce au rez-de-chaussée)...

Cette lecture des formes urbaines du territoire (hors Le Mans Métropole) permet de **mettre en avant différents scénarios d'amélioration d'habitat répondant aux enjeux spécifiques de chaque « cadre de vie »**. En effet en fonction des typologies, la collectivité devra accompagner des propriétaires occupants ou des propriétaires bailleurs. **Certains cadres de vie sont plus marqués par la vacance et la dégradation notamment les formes d'habitat du cœur de bourg .**

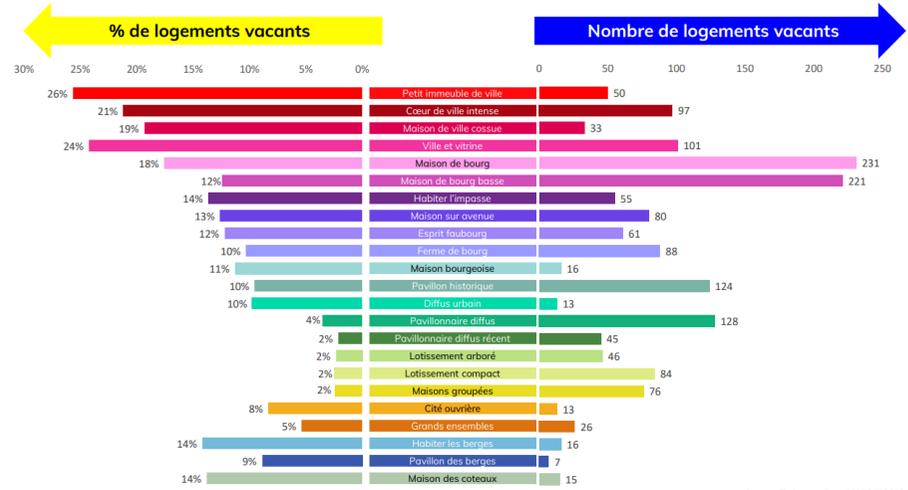


# Etude Pré-opérationnelle Habitat – approche Cadres de vie- VV 2020

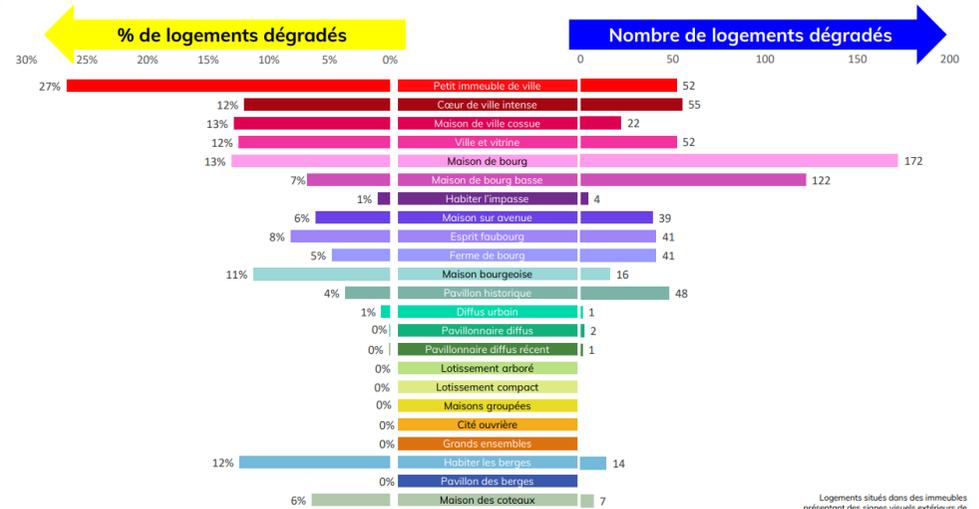


Source : Traitement base MAJIC III 2019 - DVF Période 2015 - 2018

Source : Traitement base MAJIC III 2019 + DVF Période 2015 - 2018



Source : Traitement base MAJIC III 2019



Logements situés dans des immeubles présentant des signes visuels extérieurs de dégradation - Relevé Villes Vivantes

### 3\_2 Une vacance globalement faible mais concentrée sur les marges du territoire et le centre-ville du Mans

#### Une vacance faible correspondant à 7 % du parc de logements :

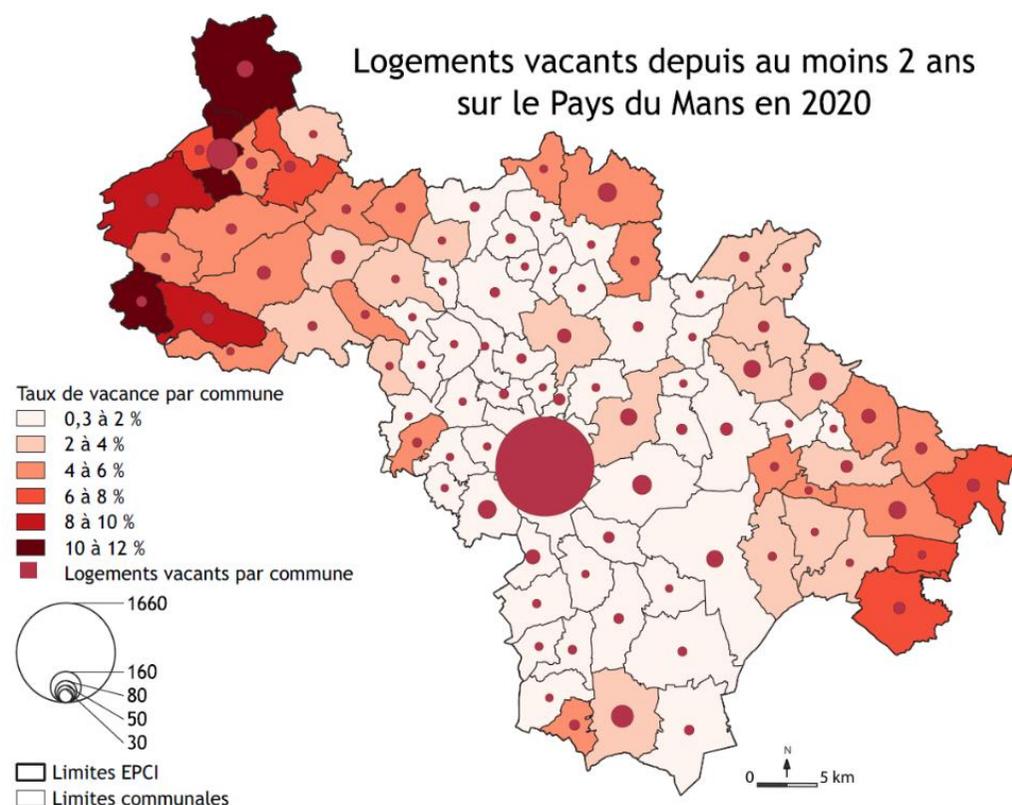
Le Pays du Mans comptait **en 2019, 10 974 logements vacants dont 3 571 vacants depuis au moins 2 ans, soit 7% du parc de logements**. Ces logements sont localisés majoritairement aux extrémités du territoire, dans les bourgs ruraux, ainsi que dans la ville-centre du Mans. **Le Mans comptait 1 661 logements vacants en 2019, 2% de son parc de logements**. 34 % du parc vacant manceau depuis plus cinq ans, était représenté par les logements au-dessus de rez-de chaussée commerciaux (source Villes Vivantes étude pré-opérationnelle FF 2021). Ce parc vacant nécessite une reconfiguration à l'échelle de l'immeuble ou dénouer des situations familiales et juridiques.

#### Un taux de vacance élevé sur les marges du territoire :

Le nombre de logements vacants augmente à mesure que l'on s'éloigne de Le Mans Métropole.

**Le taux de vacance est plus important sur l'Ouest de la Champagne Conlinoise et Pays de Sillé**, principalement sur les communes de Sillé-le-Guillaume (11,6%, 164 logements), Mont-Saint-Jean et Neuville-en-Charnie (11%, 20 logements). **Les communes du Nord de Maine Cœur de Sarthe et de l'Est du Gesnois Bilurien** ont aussi un taux de vacance élevé, mais de façon moins prononcée, par exemple Ballon-Saint-Mars (5%, 58 logements), et Coudrecieux (7%, logements). Ces affirmations sont à nuancer, puisque les effets de la crise sanitaire n'ont pas encore pu être comptabilisés.

Les première et deuxième couronnes de l'agglomération mancelle sont moins touchées par la vacance. Cette vacance est majoritairement liée au marché de l'immobilier.

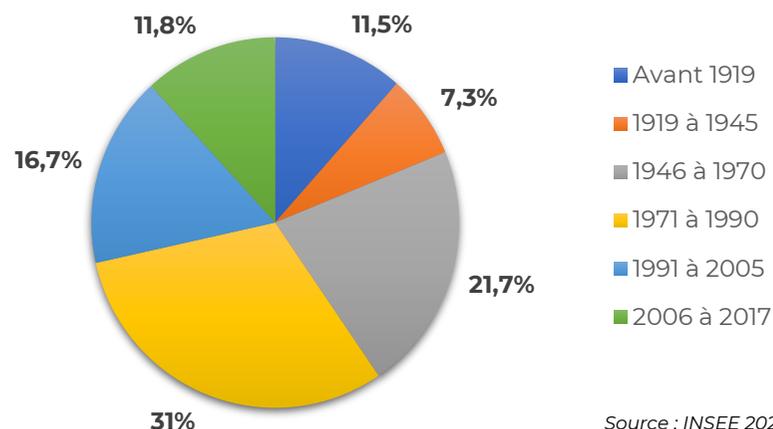


### 3\_3 Un parc de logements énergivore

#### Un parc de logements vieillissant :

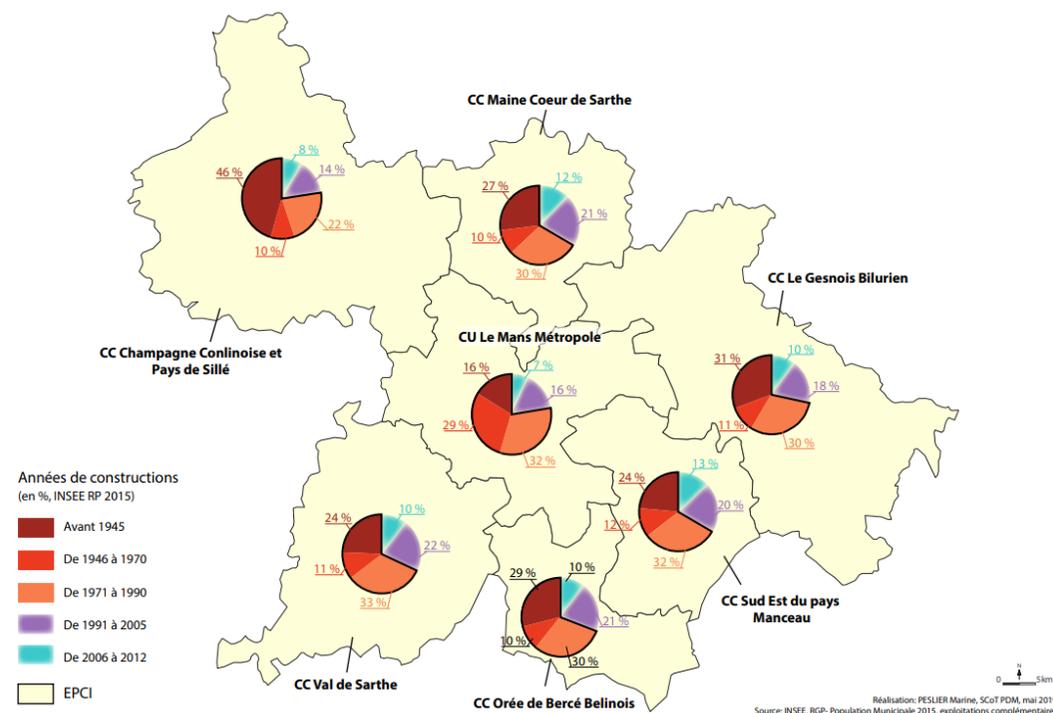
Ce sont **plus d'1/3 des logements construits avant 1971**, avant la première réglementation thermique en 1974. La part de logements anciens (avant 1971) est plus importante sur la 4CPS 53,6% et Le Mans Métropole 43% de leur parc de logements construits avant 2015.

Parc des résidences principales selon la période d'achèvement de construction



La plus grande partie du parc de logements a été construite entre 1971 et 1990, soit 31,1% des résidences principales. Le rythme de construction le plus soutenu est celui de **Le Mans Métropole avec 31 254 logements**, soit 32,3% des logements construits durant cette période. La tendance est similaire sur les autres EPCI mais avec un nombre de logements moindre.

#### Années de construction des logements par EPCI sur le territoire du Pôle Métropolitain



La construction de logements a diminué de moitié sur la période 1991-2005, avec une part de 16,8% du parc de logements construits avant 2015. Cette tendance s'est confirmée entre 2006 et 2015 puisqu'elle représente seulement 10,1% des résidences principales. La Champagne Conlinoise et Pays de Sillé et Le Mans Métropole sont les territoires avec la part la moins importantes de logements achevés sur cette période, soit 9,6% et 8,8%.

## Un parc de logements plutôt énergivore

### Une corrélation entre logements anciens et logements énergivore ?

#### Répartition des passoires thermiques par EPCI

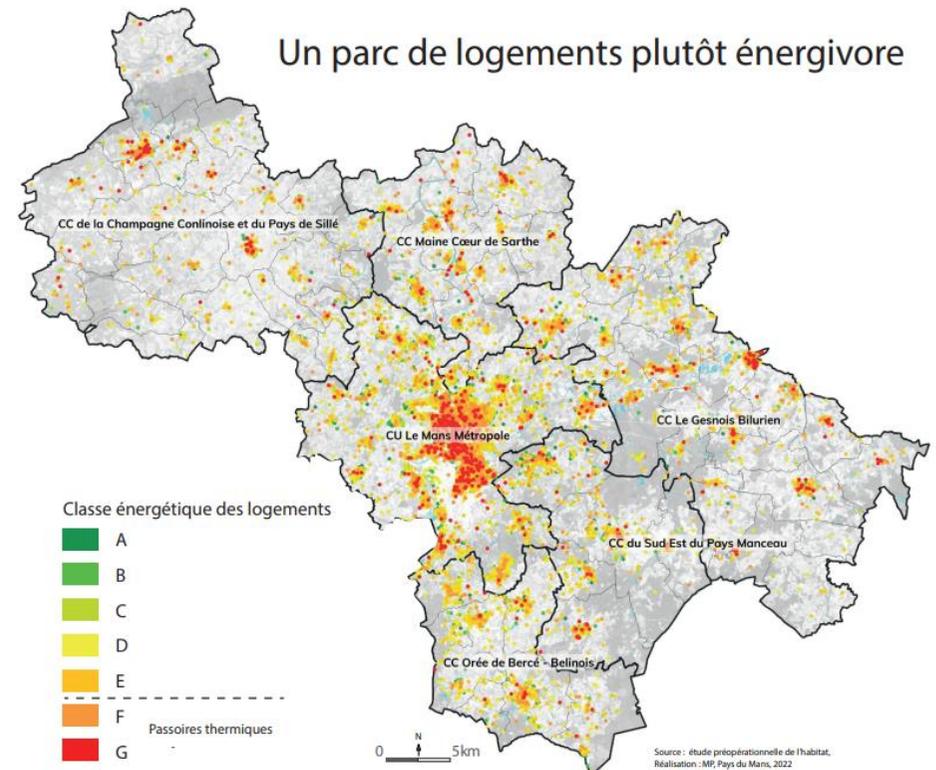
EPCI	Nombre de passoires thermiques	Part de passoires thermiques (en %)
LMM	20 631	18
GB	3 617	24
SEM	3 435	22
4CPS	2 565	27
MCS	2 146	22
OBB	2 038	22
Pays du Mans	32 770	20

Source : Etude Préopérationnelle Habitat, Villes Vivantes, 2019

**La part de passoires thermiques dans le parc de logements est de 20 %, soit 32 770 logements.** La Champagne Conlinoise et Pays de Sillé possède le taux de passoires thermiques le plus élevé (27 %), et Le Mans Métropole comptabilise le plus de logements catégorisés comme passoires thermiques (20 631).

### Une concentration des logements énergivores dans les centralités ?

Les logements classés F ou G au niveau de l'énergie se concentrent dans les centres-bourgs et centres-villes.



### Des besoins de rénovation énergétique importants sur l'ensemble du territoire :

Le taux de passoires énergétiques variant de 18 à 27% selon les EPCI reste élevé et préoccupant et inquiète à plusieurs titres.

**Le risque d'un développement de la vacance**, notamment dans les territoires les plus détendus, où les logements locatifs sous-performants seront à l'horizon 2025 interdits à la location. **Certains propriétaires bailleurs préféreront vendre leurs biens énergivores plutôt que d'effectuer les travaux.**

**Le risque d'une précarité énergétique des ménages** résidant dans des passoires thermiques. Avec 30 à 40%<sup>1</sup> des ménages éligibles aux aides Anah sur les 5 intercommunalités, les difficultés à financer ses travaux ;

**La majorité des logements sur le territoire ont été bâtis avant 1974** (1<sup>ère</sup> réglementation thermique adoptée en France). Cette part est d'autant plus importante dans les communes les plus éloignées du Mans avec des taux qui dépassent les 80% du parc.

La lutte contre la précarité énergétique représente donc un enjeu supra-communautaire, dépassant les limites communales, à l'échelle de tout le Pays du Mans.

### 3\_4 Des propriétaires vieillissants avec des logements de grande taille à adapter

La part des plus de 60 ans dans la population est supérieure à 26 % (27 730 habitants), avec des variations de 24 à 27% selon les EPCI. **20% du parc de logements appartient à des propriétaires occupants de plus de 70 ans**<sup>2</sup>.

L'analyse des typologies de bâtis conduites sur 31 des 73 communes du territoire (Pays du Mans hors Le Mans Métropole) a permis de révéler que les typologies de logements hébergeant le plus de propriétaires occupants de 70 ans et + **sont essentiellement pavillonnaires et de grandes tailles**. Ainsi, 32% du diffus urbain, 33% du pavillonnaire diffus ou encore 22% des lotissements sont habités par des propriétaires occupants de plus de 70 ans.

**Le parc des résidences principales comporte 81% de logements T4 et + tandis que 63% des ménages sont de 2 personnes et moins.** Cette situation implique la recherche de solutions d'adaptation de l'habitat au sein même des logements existants.

<sup>1</sup> Part estimée à partir de l'analyse des revenus disponibles par déciles ; FILOSOFI INSEE 2018

### 3\_5 Des dispositifs d'amélioration et de politique de l'habitat privé émergents

EPCI	Planification	Dispositif amélioration habitat ou agissant directement sur l'habitat privé
<b>LMM</b>	PLUI approuvé 2020 / PLH (2019/2025)	PIG Rénovation Energétique
<b>4CPS</b>	PLUi en cours / pas de PLH	PVD/ORT Sillé-le-Guillaume
<b>GB</b>	PLUiH approuvé fin 2022 Comprend partie POA	PVD/ORT Bouloire, Connerré, Montfort-le-Gesnois, Savigné l'Evêque et comcom
<b>MCS</b>	Néant	PVD/ORT Ballon St Mars, Ste Jamme-sur-Sarthe/Montbizot et comcom
<b>OBB</b>	PLUI pas de PLH	PVD/ORT Ecommoy et comcom
<b>SEM</b>	Néant	PVD/ORT Parigné l'Evêque et comcom
<b>PAYS DU MANS</b>	SCoT/PCAET	PIG rénovation énergétique et adaptation Espace Conseil France Rénov SURE

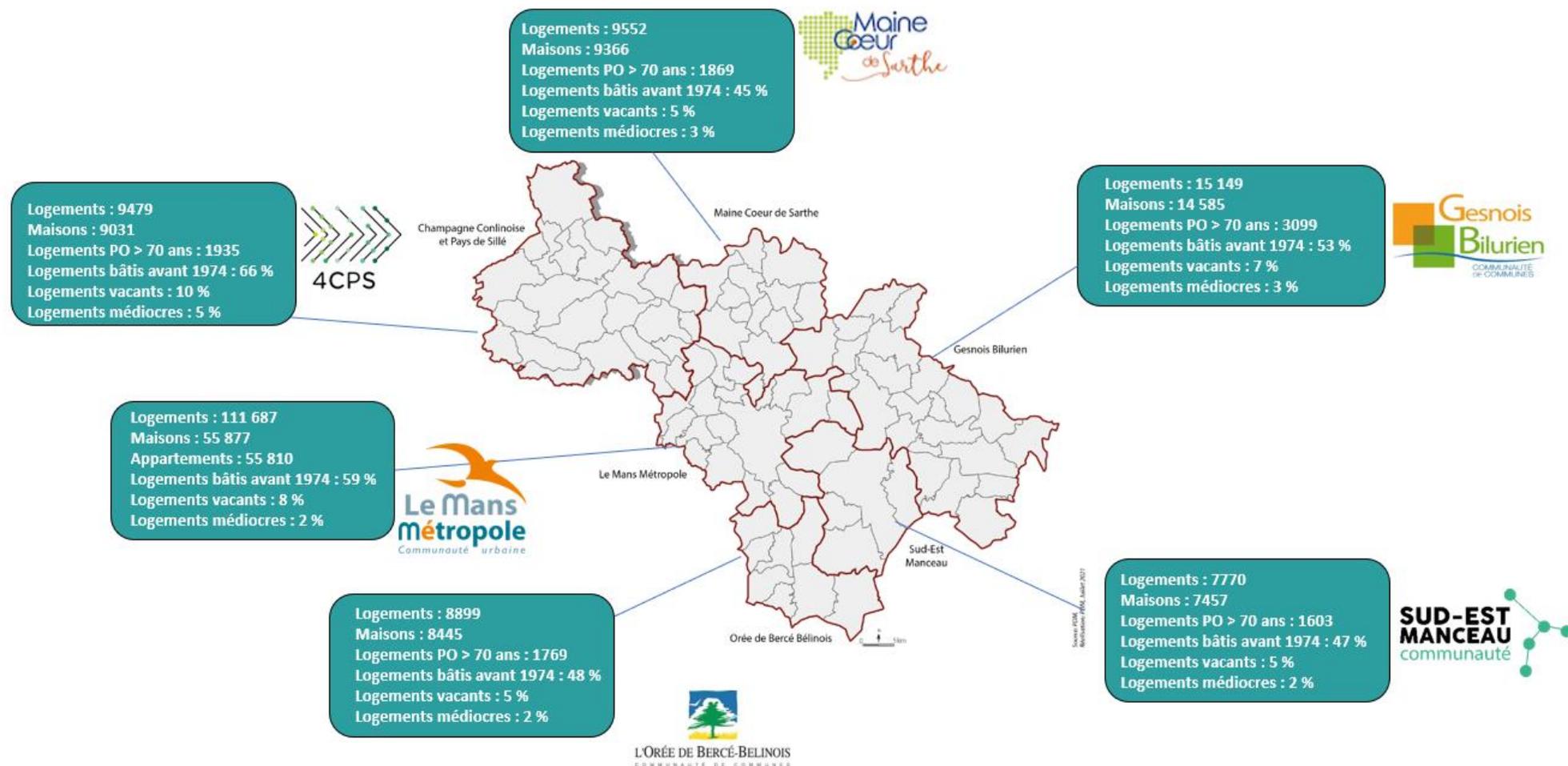
<sup>2</sup> Sources : Fichiers fonciers MAJIC 2021 ; DGFIP.

## 4\_ Enjeux et chiffres clés

HABITAT ET LOGEMENT				
Répartition et composition de l'offre	Construction	Rénovation parc ancien	Mixité sociale	Populations spécifique
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Adaptation de l'offre à la taille des ménages et au vieillissement.</b></li> <li>- <b>Changement de modèle vers l'après lotissement classique ?</b></li> <li>- <b>Amélioration qualité de la forme urbaine et du confort des logements collectifs (surface, modularité, balcon, terrasse...)</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Densification, diversification</b> de l'offre de production logements neufs.</li> <li>- <b>Identification gisements foncier</b> pour construction neuve en renouvellement urbain.</li> <li>- <b>Facilitation de la mutation du bâti existant</b> (surélévation, extension, division...).</li> <li>- <b>Lien production logements / armature territoriale</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Action résorption du parc de logements vacants en centre-bourg.</b></li> <li>- <b>Repérer et accompagner la rénovation des logements indignes ou très dégradés</b></li> <li>- <b>Accompagnement propriétaires pour rénovation du parc de logements énergivores</b> (SURE, PIG)</li> <li>- Adaptation du parc pour mieux répondre aux besoins</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Répartition et production équilibrée du parc de logement social</b></li> <li>- <b>Diversification du parc de logements</b> (taille, forme) pour répondre aux besoins des différents types de ménages</li> <li>- <b>Accession des jeunes ménages et revenus modestes</b></li> <li>- <b>Diversification de l'offre en Quartier Politique de la Ville</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une offre d'accueil GV à compléter ?</li> <li>- <b>Développement d'une offre caravane</b> (logements adaptés, terrains familiaux...)</li> <li>- <b>Adaptation du parc de logements au vieillissement et handicap</b></li> </ul>

Enjeux concernant l'Urbanisme favorable à la santé

## Chiffres clés :



Source : Villes Vivantes Etude Pré-opérationnelle Habitat – Avril 2021