



LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2017-2022



ÉDITO

En rédigeant conjointement l'un des premiers Plans Départementaux de l'Habitat (PDH) de France en 2010, le Département et les services de l'État ont choisi d'être précurseurs en donnant à la Sarthe des orientations claires et partagées en matière de politique de l'habitat.

En 2017, notre volonté commune de poursuivre la démarche est confirmée par le bilan de six années d'exercice.

Le constat est largement positif. Le PDH est devenu un document de référence pour l'ensemble des partenaires publics et associatifs de l'habitat. Ses trois grandes orientations relatives à la prise en compte du vieillissement de la population, à la maîtrise de l'empreinte écologique de l'habitat et à la poursuite des politiques sociales en faveur de nos concitoyens les plus défavorisés sont toujours d'actualité et se trouvent même confortées. En témoignent les évolutions récentes du contexte législatif national.

À l'actualisation de ces trois enjeux s'ajoute aujourd'hui un quatrième défi, celui de réaffirmer les liens entre « habitat » et « aménagement » pour garantir la complémentarité que nous avons toujours recherchée entre nos politiques locales.

Notre nouveau PDH 2017 - 2022 permettra donc de mieux accompagner les collectivités, notamment les EPCI, pour favoriser l'émergence de politiques territorialisées de l'habitat cohérentes à l'échelle du département.

Cet accompagnement tant pour l'élaboration des documents d'urbanisme que dans les actions visant à la revitalisation de nos centres-bourgs devra contribuer au développement d'opérations innovantes.

C'est ainsi que nous continuerons de répondre aux besoins des Sarthois tout en assurant le développement et l'attractivité de notre département.

Le Préfet de la Sarthe,

Nicolas QUILLET

Le Président du Conseil départemental,

Dominique LE MÈNER

TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	6
1 ^{ère} partie : le diagnostic - bilan.....	8
I. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE.....	9
Une évolution démographique plus lente que la forte croissance régionale.....	9
Un vieillissement accentué dans la partie Sud-Est du département	11
Une modification de la typologie familiale	11
Des déménagements compensés par les emménagements.....	10
II. LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE.....	13
Les effets de la crise sur les entreprises.....	13
Des migrations alternantes domicile – travail profitables aux pôles urbains.....	15
Une stratification socio-spatiale	16
Une précarisation des ménages.....	16
III. LE MARCHÉ DE L’HABITAT.....	21
Le parc de logements sarthois : une croissance ralentie	21
La construction n’a pas repris	22
Une réduction de la consommation foncière qui reste néanmoins élevée.....	23
Des prix bas dans le neuf.....	24
L’ancien à bon marché	24
Les loyers du parc privé restent faibles.....	25
Un frein à l’accession sociale : le recul du PTZ.....	25
Une typologie des résidences principales conforme à la moyenne régionale.....	26
Un parc HLM présent sur presque tout le territoire mais un poids inégalement réparti...	30
Une baisse des logements subventionnés par l’ANAH	31
Une bonne couverture des structures d’hébergement pour personnes âgées.....	32
Une offre complète de places pour les personnes en attente d’un d’hébergement ou d’un logement	33

IV. LA POLITIQUE SOCIALE DE L’HABITAT	35
Des demandes locatives HLM en augmentation.....	35
Un ratio de demandes HLM satisfaites qui reste élevé	37
Un important accompagnement pour l’accès et le maintien dans le logement.....	40
V. LES DYSFONCTIONNEMENTS DU PARC EXISTANT	41
Une vacance toujours importante	41
Des logements vieillissants.....	42
Une vulnérabilité énergétique résidentielle des ménages sarthois	42
12 000 logements sarthois potentiellement indignes	43
Un faible renouvellement du parc HLM	44
VI. Les éléments de bilan	47
Un document de base pour la définition de la politique de l’habitat du Département	47
Un document intégré par l’Etat dans les « porter à connaissance » pour les documents d’urbanisme	47
Des orientations prises en compte dans les politiques locales de l’habitat	50
Un document de référence pour les organismes HLM dans la programmation des opérations de logements locatifs sociaux.....	50
VII. De nouveaux découpages territoriaux	50
2 ^{ème} partie : les orientations.....	51
I. Trois impératifs toujours d’actualité.....	52
La réponse au vieillissement de la population	52
La maîtrise de l’empreinte écologique de l’habitat	54
La poursuite des politiques sociales.....	56
II. Des nouveaux enjeux pour un quatrième axe autour de la réaffirmation des liens entre habitat et aménagement.....	60
III. Des priorités différenciées selon les territoires.....	61
Une nouvelle géographie	61
Des objectifs territorialisés.....	64
IV. Le suivi et l’animation du PDH	71
Une observation régulière d’indicateurs concrets.....	71
Un dispositif partenarial d’animation du PDH	72

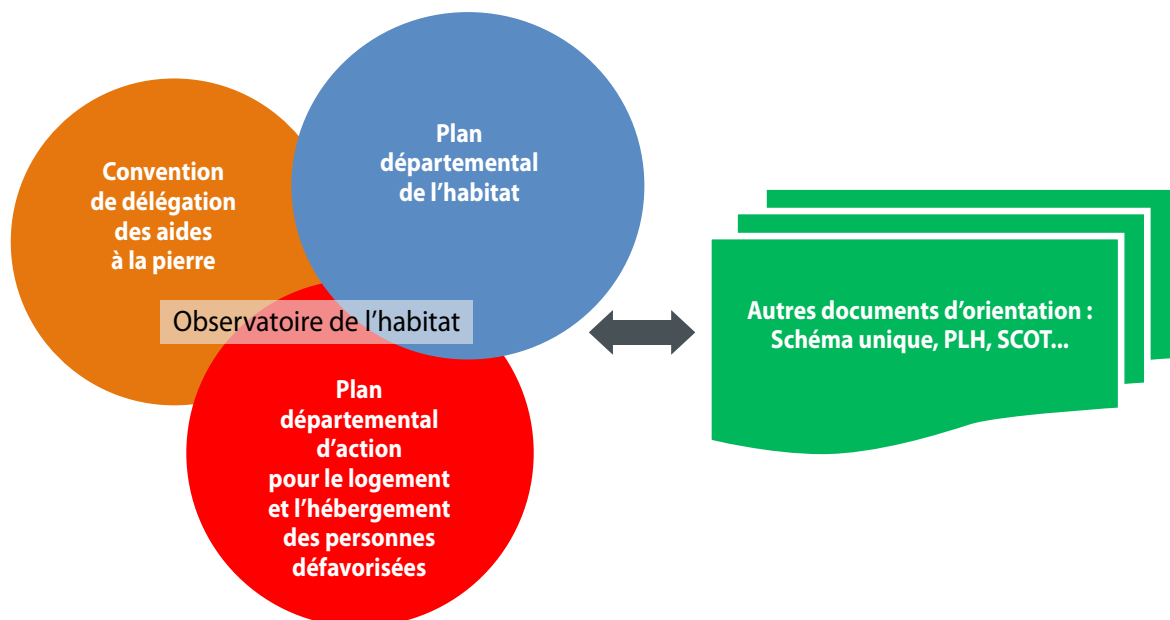
Introduction

L'article 68 de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement National pour le Logement a instauré le Plan départemental de l'habitat (PDH).

Il est décrit comme un document partenarial d'orientations qui permet d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat (PLH) et celles qui sont menées sur le reste du département.

Le premier PDH de la Sarthe couvrant la période 2010-2015 a été élaboré, conjointement par le Département et les Services de l'Etat, dans une large concertation avec l'ensemble des élus sarthois et les acteurs de l'habitat.

Le PDH a pour objectif d'optimiser l'efficacité des politiques de l'habitat à partir d'un cadre stratégique et transversal tout en proposant de nouveaux outils.



A partir d'un diagnostic du territoire sarthois, trois orientations ont été arrêtées en 2010 :

- la prise en compte du vieillissement,
- la maîtrise de l'empreinte écologique de l'habitat,
- la poursuite des politiques sociales de l'habitat.

Ces trois orientations ont été déclinées selon des dominantes d'enjeux caractérisant trois types de territoires : urbains, périurbains et ruraux.

En cinq ans, le PDH est devenu un document de référence dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat de la Sarthe. Ses orientations sont rappelées dans « les porter à connaissance » pour les documents d'urbanisme et sont prises en compte dans les politiques locales (PLH, OPAH...). Ses enjeux territorialisés par dominante servent directement les bailleurs sociaux dans la programmation des opérations de construction.

Ainsi, les élus du Département ont souhaité poursuivre la démarche en vérifiant l'actualité des orientations de ce plan réaliste aux besoins du territoire en 2016.

La première partie de ce document présente un bilan-diagnostic synthétique.

Il faut préciser que la mesure des évolutions entre les éléments de diagnostic initial du PDH (réalisé entre décembre 2008 et décembre 2009) et le contexte actuel relève de la comparaison de millésimes d'indicateurs. Cependant, la disponibilité de ces derniers varie selon les thématiques et les sources de données.

A titre d'exemple, pour le volet démographique, la comparaison porte sur les données INSEE issues du RP 2008 et celles du RP 2013 mises à disposition en janvier 2016 alors que pour le volet construction, la disponibilité des données Sit@del permet de mesurer l'évolution entre 2010 et 2015.

A partir d'une redéfinition des enjeux, la seconde partie du document propose une actualisation des orientations en matière d'habitat pour les six prochaines années.

1^{ère} partie : le diagnostic - bilan

Le diagnostic du territoire sarthois réalisé de décembre 2008 à décembre 2009, préalablement à la définition des orientations, avait mis en lumière :

- un rythme démographique sarthois contrasté entre une évolution largement positive pour les territoires de la première couronne mancelle et un recul pour Le Mans et les EPCI aux franges du département, notamment au Sud-Est,
- une montée résidentielle des territoires périurbains où la construction neuve est importante,
- un vieillissement de la population,
- une augmentation des mobilités professionnelles,
- une tertiarisation de l'économie et des emplois polarisés autour de Le Mans Métropole,
- une consommation foncière en augmentation avec une forte périurbanisation et un impact sur la réduction de la surface agricole utile,
- une faible densité de construction et une dynamique en perte de vitesse,
- une spécialisation des territoires périurbains selon le type d'occupation avec une faible offre locative et un report de l'accession sociale dans les territoires ruraux,
- une forte vacance notamment dans les espaces ruraux avec une problématique de parc potentiellement indigne (près de 60 000 logements énergivores),
- un nécessaire besoin de réhabilitation thermique du parc HLM,
- une forte proportion des demandeurs de logements sociaux avec des faibles revenus et une certaine inadéquation de l'offre locative sociale à la demande,
- une offre d'hébergement pour les publics précaires concentrée autour du Mans,
- une bonne couverture territoriale pour les établissements d'accueil des personnes âgées.

Les interrogations s'étaient alors portées sur les risques d'un marché local de l'habitat trop détendu, sur le devenir du parc existant, sur les possibilités de diversification de l'offre nouvelle de logements, sur la place à donner à l'accession sociale à la propriété, sur les moyens de favoriser un habitat plus économe et sur l'anticipation des réponses au vieillissement de la population et aux préoccupations des plus fragiles.

I. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

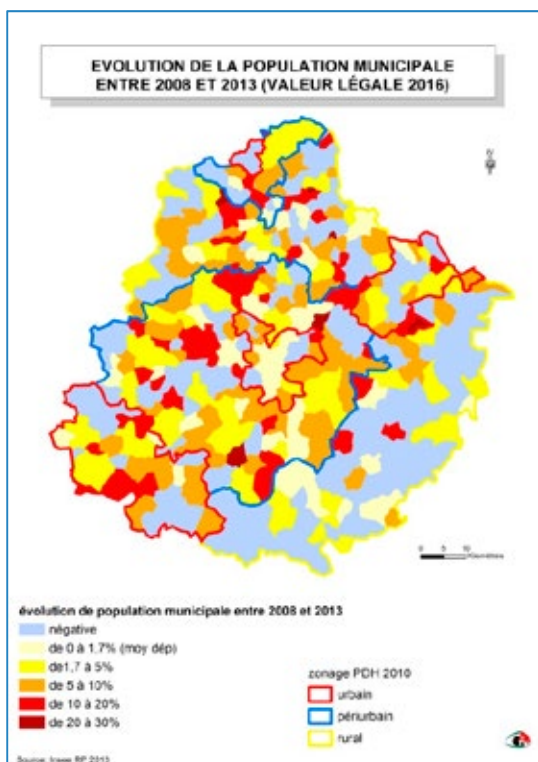
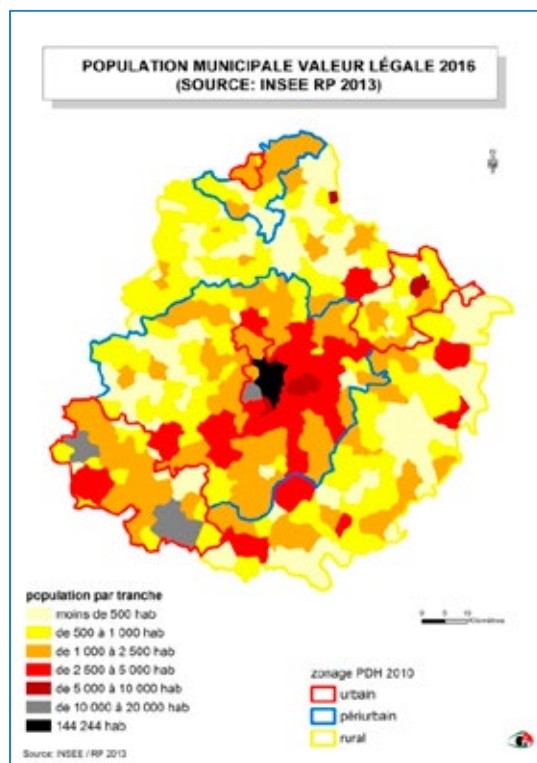
Une évolution démographique plus lente que la forte croissance régionale

Avec 569 035 habitants¹, la Sarthe se positionne à l'avant dernière place des départements des Pays de la Loire et au 46^{ème} rang national.

Population municipale nb habitants - RP 2013	nombre de communes	%
moins de 500 habitants	139	38%
de 500 à 1 500 habitants	145	39%
de 1 500 à 3 500 habitants	65	18%
de 3 500 à 5 000 habitants	12	3%
de 5 000 à 10 000 habitants	5	1,4%
de 10 000 à 20 000 habitants	3	0,8%
plus de 100 000 (144 244)	1	0,3%
	370	

source: INSEE 2016 - RP 2013

Plus du tiers de la population habite l'agglomération mancelle au centre du département alors que 38% des communes comptent moins de 500 habitants.



Entre 2008 et 2013, la population augmente de 1,7% au regard d'une croissance moyenne régionale de 4,3%.

Entre 1990 et 2013, la Sarthe gagne plus de 10% d'habitants alors que la moyenne des départements français de la strate des 500 000 à 600 000 habitants est de 7%.

La partie Sud-Est du département est marquée par une évolution négative de sa population municipale.

Depuis 2010, la courbe de décroissance de la population du Mans et de la Communauté urbaine s'inverse positivement.

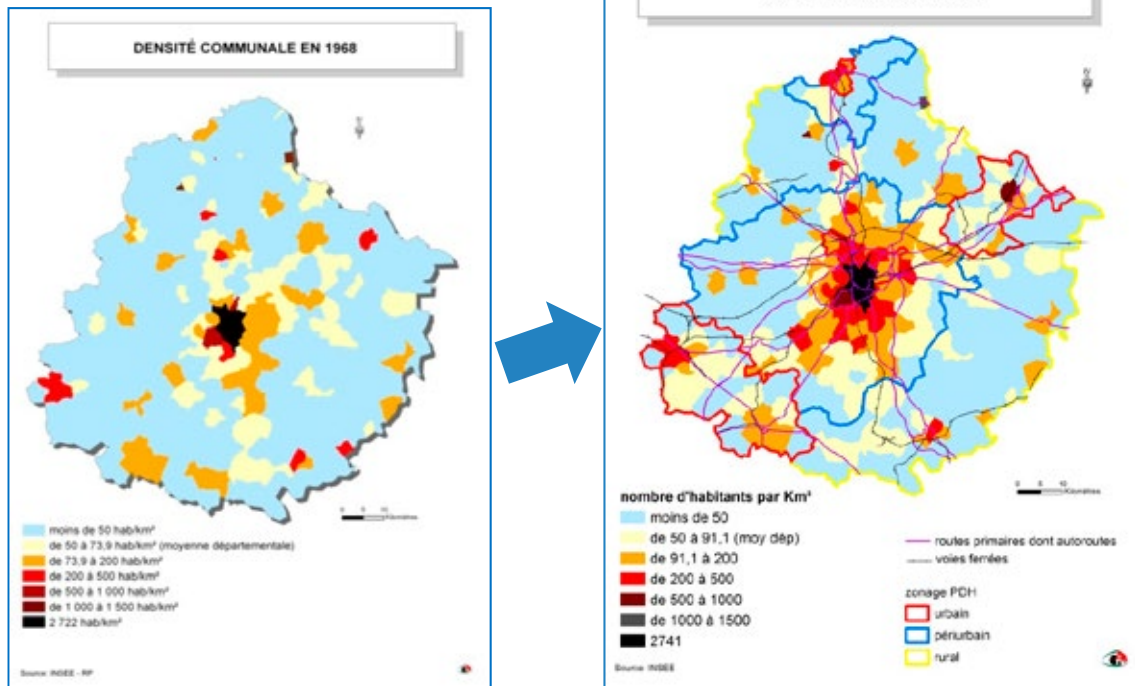
Population municipale et son évolution

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Le Mans	144 164	143 547	142 281	142 626	143 240	143 599	144 244
Le Mans Métropole	197 981	197 259	196 006	196 422	197 353	198 161	199 095
		-0,4%	-0,6%	0,2%	0,5%	0,4%	0,5%

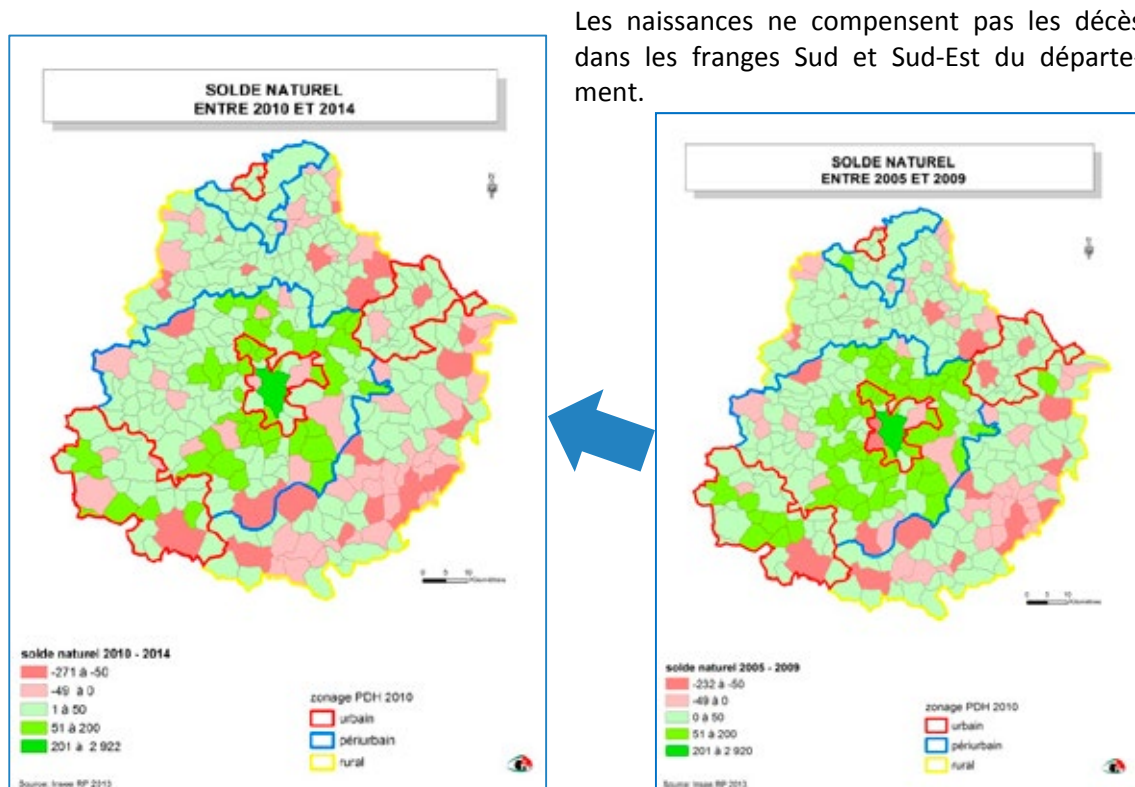
source: INSEE

¹ population municipale, source INSEE RP 2013, valeur légale 2016

La densification a profité à l'agglomération mancelle et à ses premières couronnes. Elle suit logiquement les axes principaux de communication.



Sur la période 2010-2014, 33 764 naissances sont enregistrées pour 26 423 décès. Le solde est positif. Mais le nombre des naissances diminue (-2,4%) alors que le volume des décès augmente (+4,7%) entre les périodes 2005-2009 et 2010-2014.



Les naissances ne compensent pas les décès dans les franges Sud et Sud-Est du département.

Un vieillissement accentué dans la partie Sud-Est du département

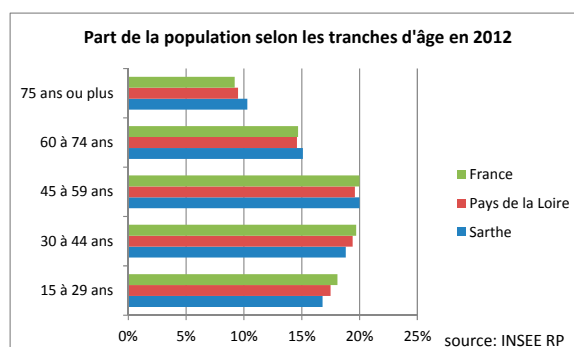
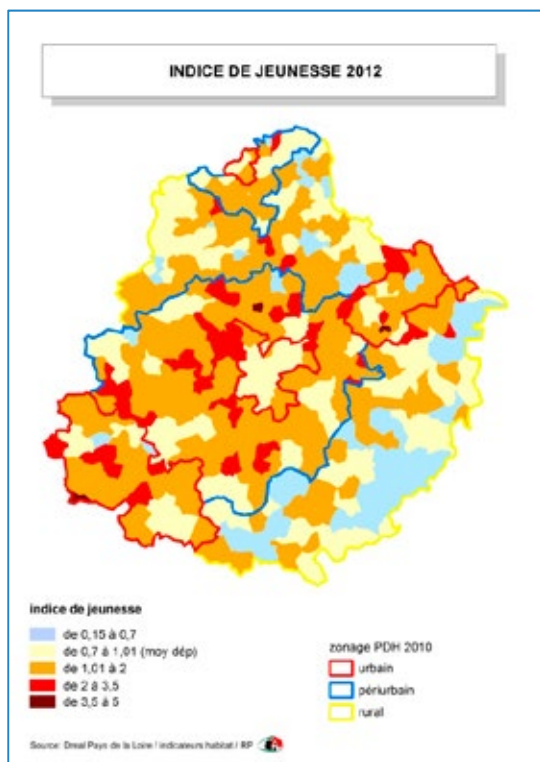
L'indice de jeunesse² départemental diminue. 35% des communes ont un indice inférieur à 1.

10% de la population sarthoise est âgée de 75 ans et plus.

Entre 1999 et 2012, les effectifs de cette classe d'âge ont augmenté de 40%.

	Indice de jeunesse 2012
Loire - Atlantique	1,19
Maine et Loire	1,16
Mayenne	1,04
Sarthe	1,01
Vendée	0,88
Pays de la Loire	1,08

source: INSEE



Les communes et EPCI du Sud-Est sont particulièrement impactés par ce vieillissement. Les indices de jeunesse sont inférieurs à 0,5.

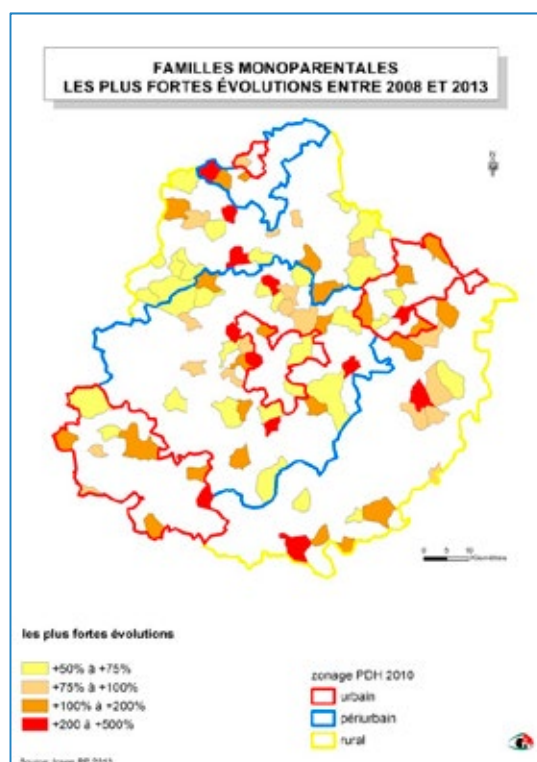
Une modification de la typologie familiale

Un tiers des ménages sarthois sont des personnes seules. Les familles monoparentales qui représentent 7% des ménages sont en forte progression (+17% entre 2008 et 2013).

Ce phénomène est diffus sur l'ensemble du territoire. A l'inverse, la part des couples avec enfant(s) régresse.

Typologie des ménages	nb de ménages RP 2013	évolution 2008 - 2013
personnes seules	82 837	6,6%
couples sans enfant	75 911	2,5%
familles monoparentales	18 593	16,9%
couples avec enfant(s)	66 123	-3,2%
autres	4 107	5,5%
total ménages	247 571	3,2%
familles avec 3 enfants et plus	12 157	-1,2%

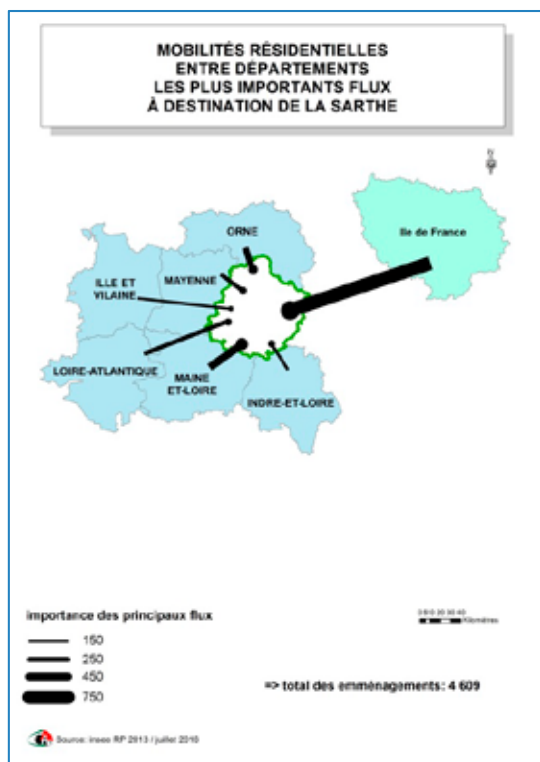
source: INSEE



² rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans sur le nombre de personnes de 60 ans et plus

Des déménagements compensés par les emménagements

En 2013, on dénombre 4 552 déménagements³ au départ de la Sarthe pour 4 609 emménagements en Sarthe. Les principaux échanges se font entre la Sarthe et le Maine et Loire, l'Orne, la Loire Atlantique, la Mayenne, l'Indre et Loire, l'Ille et Vilaine et la région Ile de France.



Si le solde est légèrement positif pour la Sarthe, les échanges avec les départements cités sont plutôt négatifs à l'exception de l'Orne. Les mouvements entre l'Ile de France et la Sarthe profitent à cette dernière.

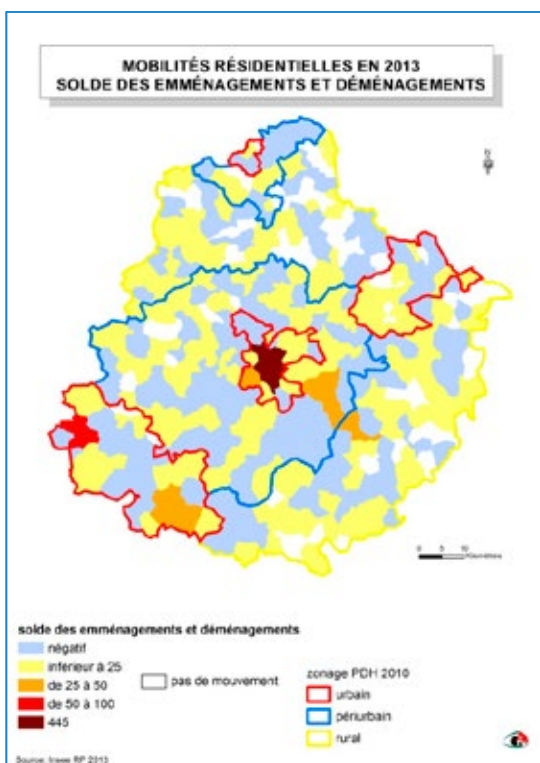
Solde des emménagements - déménagements en 2013

	solde pour la Sarthe
Ile de France	199
Orne	28
Mayenne	-21
Ille et Vilaine	-60
Indre et Loire	-69
Maine et Loire	-98
Loire Atlantique	-158
autres départements	236
total	57

source: INSEE RP 2013

Les principales balances (emménagements à partir d'autres départements et les déménagements vers d'autres départements) se font surtout (flux supérieurs à 100) au Mans, à Sablé-sur-Sarthe, à La Flèche et à la Ferté-Bernard.

³ Les données INSEE sur les mobilités résidentielles n'étaient plus disponibles depuis le RP 2008. En raison d'un changement dans le questionnaire du recensement INSEE, les données issues du RP 2013 ne sont pas comparables à celles du RP 2008.



A l'échelle des communes sarthoises, on dénombre 6 780 flux (hors flux internes aux communes) en 2013.

Les principaux mouvements de déménagements / emménagements (flux supérieurs à 100) se font entre quelques communes.

	emménagements
Le Mans	1 601
Allonnes	214
Sablé sur Sarthe	200
La Flèche	181
Coulaines	108
Parigné l'Evêque	102

source: INSEE - RP 2013

	déménagements
Le Mans	1 156
Coulaines	181
Allonnes	169
Sablé sur Sarthe	149
La Flèche	141
La Ferté Bernard	107

source: INSEE - RP 2013

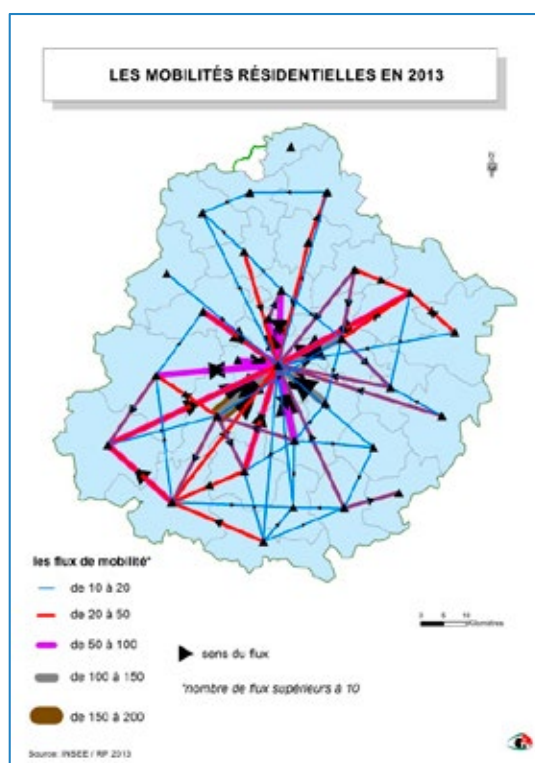
Le solde est d'ailleurs positif pour Le Mans, Allonnes, La Flèche, Sablé-sur-Sarthe mais également pour Parigné-l'Evêque et le Grand-Lucé.

A l'échelle des EPCI, les principaux mouvements (déménagements / emménagements) se font entre Le Mans Métropole et les EPCI périphériques.

Si l'on exclut les flux internes aux EPCI, on dénombre 1 447 déménagements de Le Mans Métropole vers un autre EPCI sarthois.

A l'inverse, on compte 1 069 emménagements sur Le Mans Métropole en provenance d'un autre EPCI sarthois.

A l'intérieur des EPCI, les mouvements les plus nombreux se font sur le territoire de Le Mans Métropole.



Les flux résidentiels les plus importants (supérieurs à 100)

de	vers	
CU LE MANS METROPOLE	CC VAL DE SARTHE	177
CC SUD EST DU PAYS MANCEAU	CU LE MANS METROPOLE	126
CC PAYS DE BRIERE ET GESNOIS	CU LE MANS METROPOLE	125
CU LE MANS METROPOLE	CC OREE DE BERCE BELINOIS	123
CC VAL DE SARTHE	CU LE MANS METROPOLE	122
CU LE MANS METROPOLE	CC PAYS DE BRIERE ET GESNOIS	121
CU LE MANS METROPOLE	CC SUD EST DU PAYS MANCEAU	104

source: INSEE - RP2013

Les points clefs à retenir :

- une croissance démographique plus lente que sur la dernière période avec une évolution moyenne qui reste cependant plus élevée que la moyenne des départements de la strate,
- une reprise démographique pour Le Mans et Le Mans Métropole depuis 2010,
- un phénomène de vieillissement de la population qui se poursuit et qui s'intensifie même dans la partie Sud-Est du territoire sarthois,
- une typologie familiale qui se modifie aux dépens des couples avec enfant(s) et au profit des familles monoparentales qui progressent de 17% entre 2008 et 2013,
- un équilibre des emménagements – déménagements entre la Sarthe et les autres départements avec des pôles urbains sarthois qui sortent gagnants des échanges résidentiels.

II. LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Les effets de la crise sur les entreprises

En 2014, la Sarthe compte 12 443⁴ établissements avec des salariés de droit privé (hors agriculture). On dénombre par ailleurs, en 2013, 2 132 entreprises agricoles avec salariés.

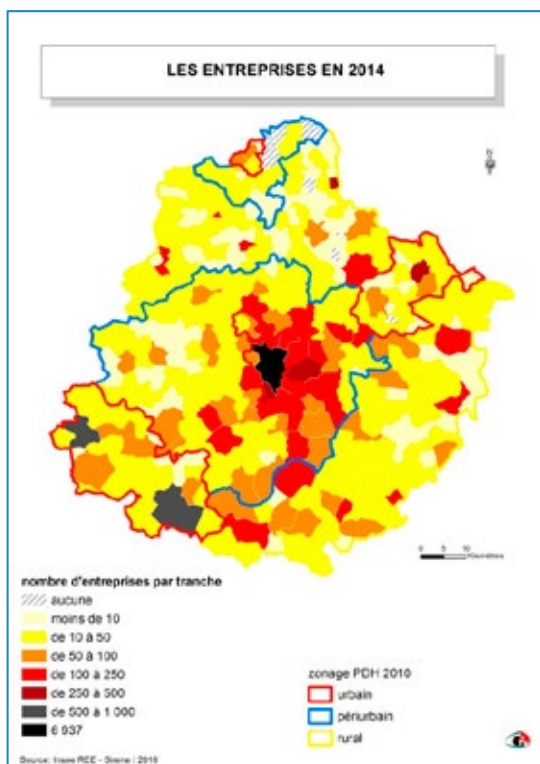
79% de ces 12 443 établissements comptent moins de 10 salariés et moins de 5% ont plus de 50 salariés.

Evolution du nombre d'établissements avec salariés de droit privé selon le secteur d'activité entre 2008 et 2014

	nb en 2014	évolution 2008 - 2014
Construction	1 485	-10,8%
Industrie	1 272	-9,9%
Transports et entreposage	404	-4,3%
Santé et action sociale	842	-2,2%
Services aux entreprises, finances, assurances	2 612	-1,3%
Commerce et réparation	2 798	-0,7%
Administration ayant des salariés de droit privé	13	0,0%
Enseignement	323	0,3%
Services aux particuliers	1 059	1,7%
Tourisme	1 635	2,4%
total établissements	12 443	-2,8%

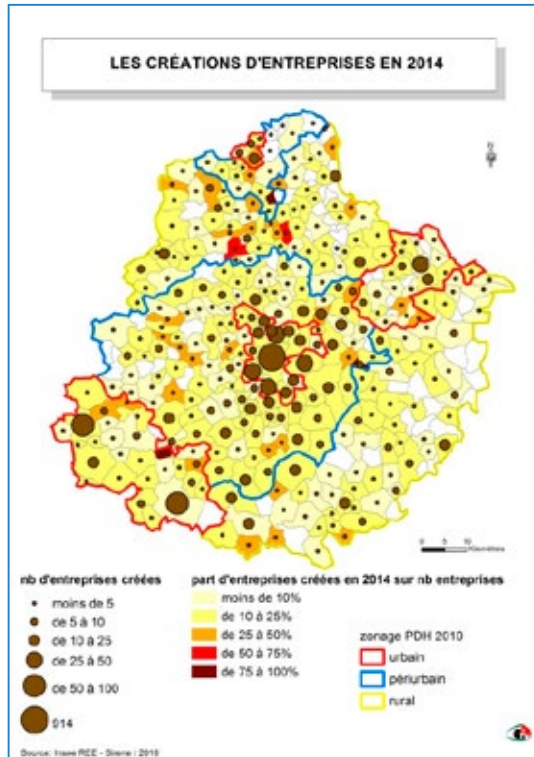
source: Profil Sarthe 2015,

diagnostic socio-économique de la Sarthe par Sarthe Développement



Entre 2008 et 2014, 2,8% de ces établissements ont disparu. La crise a surtout affecté la construction et l'industrie avec une perte de l'ordre de 10%.

Le diagnostic de 2008 pour l'élaboration du PDH soulignait « l'importance du moteur manceau et de son agglomération ».



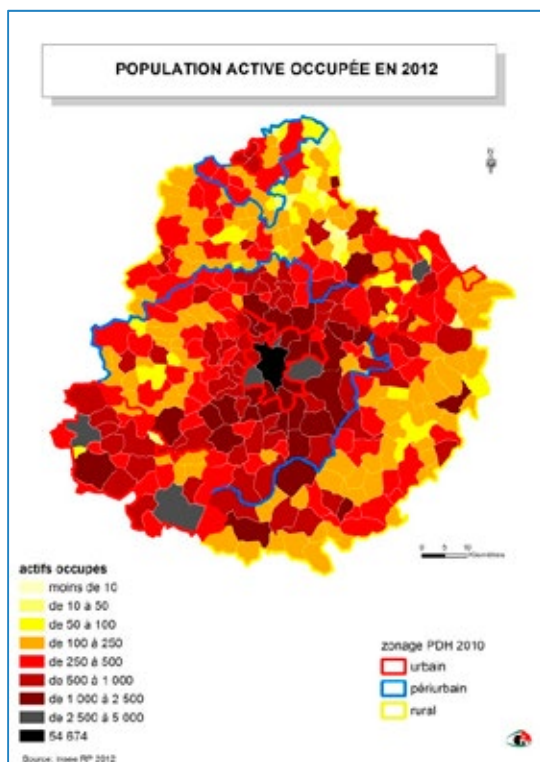
Ce constat est toujours vrai. En 2014, 41% des entreprises⁵ sarthoises sont installées sur le territoire de Le Mans Métropole.

Les pôles de La Flèche, de Sablé-sur-Sarthe et de la Ferté-Bernard regroupent 7,5% du total des entreprises en 2014.

⁴ Source : Profil Sarthe 2015, diagnostic socio-économique de la Sarthe par Sarthe Développement

⁵ selon la source INSEE - REE – Sirene 2016 : 21 941 entreprises avec et sans salarié(s) sont comptabilisées en 2014 en Sarthe

En 2014, le nombre de créations d'activités (2 153) ne compensent pas les radiations (2 306)⁶. Le phénomène impacte tout le territoire sarthois et se distingue du contexte de 2008 où les radiations (2 780) étaient inférieures aux créations (2 831). Il faut noter que 8 834 auto-entreprises⁷ ont été créées en Sarthe entre 2010 et 2015.



En 2012, la Sarthe compte 228 325 actifs occupés soit 15% du total régional.

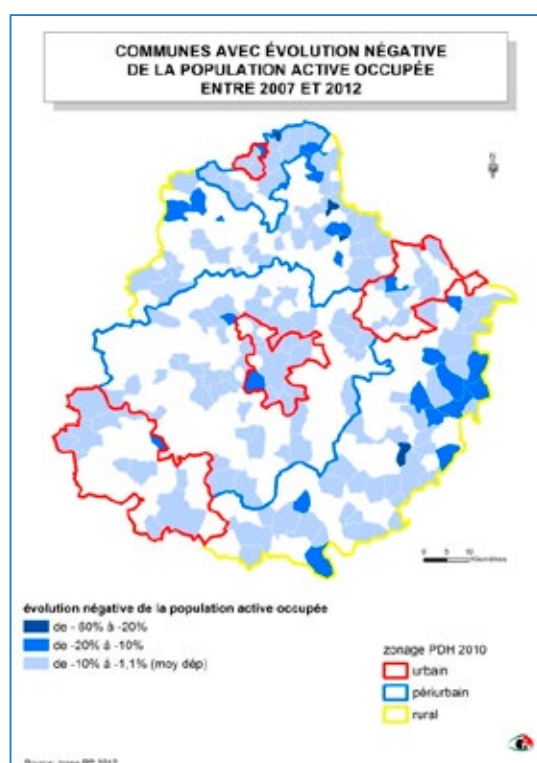


Le Mans Métropole regroupe plus du tiers (33,4%) de ces actifs occupés.

Entre 2007 et 2012, la population active occupée sarthoise diminue de 1,1% alors que l'évolution moyenne régionale est de +2,2%.

Le recul des actifs occupés impacte une large proportion du territoire et notamment la frange Est du département. L'agglomération mancelle et les pôles urbains de La Ferté-Bernard, La Flèche et Sablé-sur-Sarthe sont également touchés.

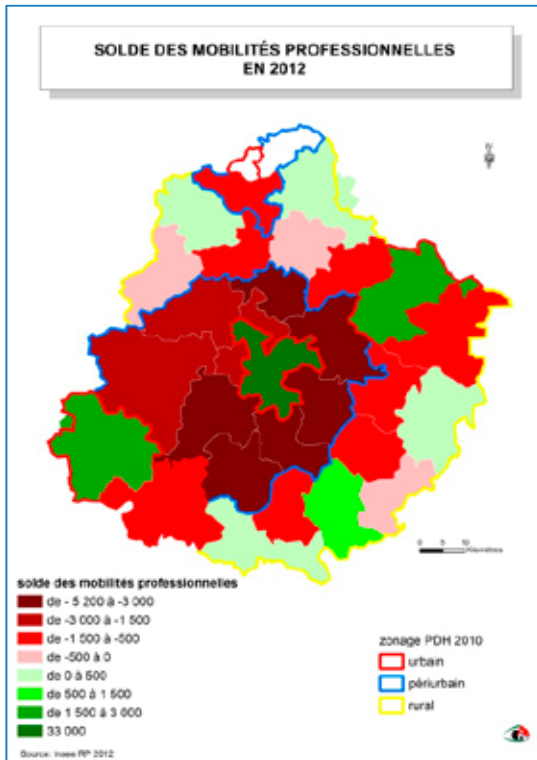
La crise économique a sans nul doute modifié le contexte diagnostiqué en 2008.



⁶ Source : Profil Sarthe 2015, diagnostic socio-économique de la Sarthe par Sarthe Développement selon données produites par la CCI et la CMA

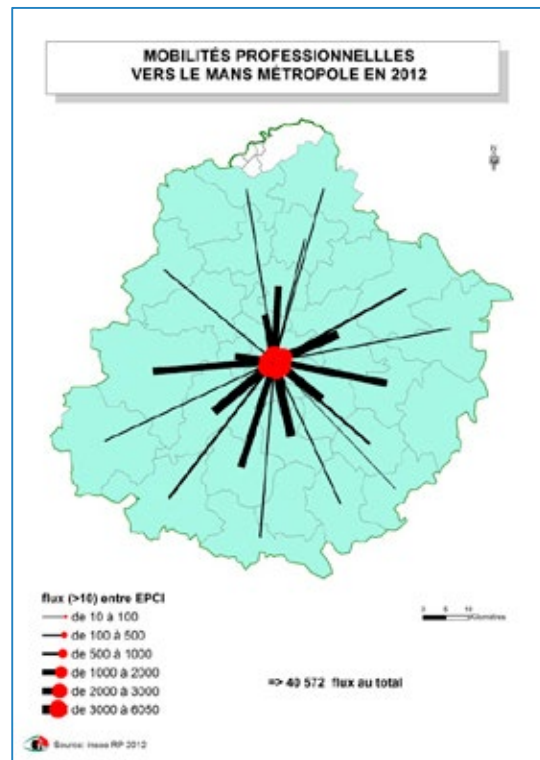
⁷ Source : INSEE 2016 / CLAP

Des migrations alternantes domicile – travail profitables aux pôles urbains



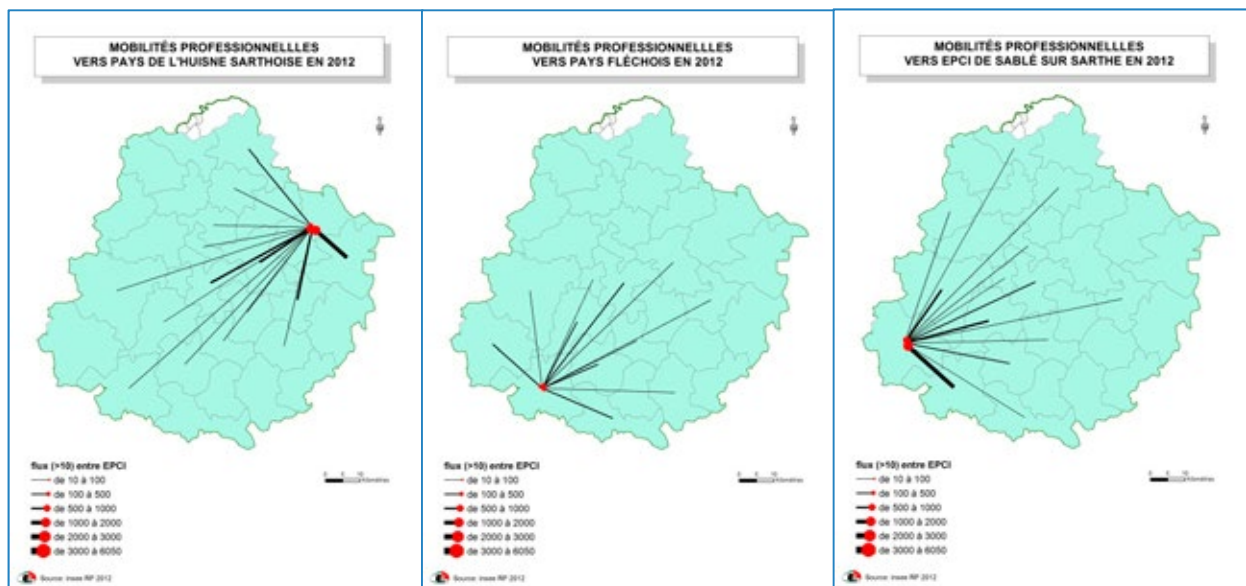
Les pôles urbains continuent d’attirer les actifs résidant dans les couronnes périphériques.

Pour l’agglomération mancelle, les migrations dépassent le cadre des premières couronnes périphériques. Les mobilités vers l’agglomération mancelle se font de tous les points du département.



L’analyse de ces flux témoigne de l’importance des distances entre le lieu de résidence et le lieu de travail.

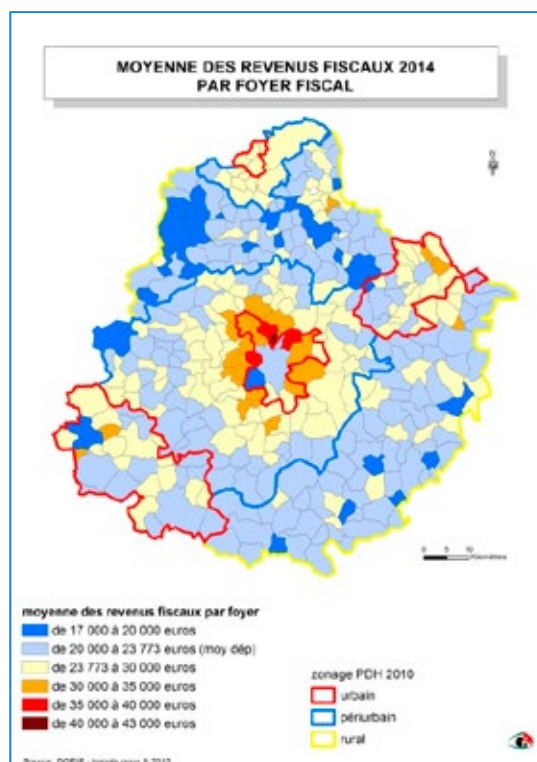
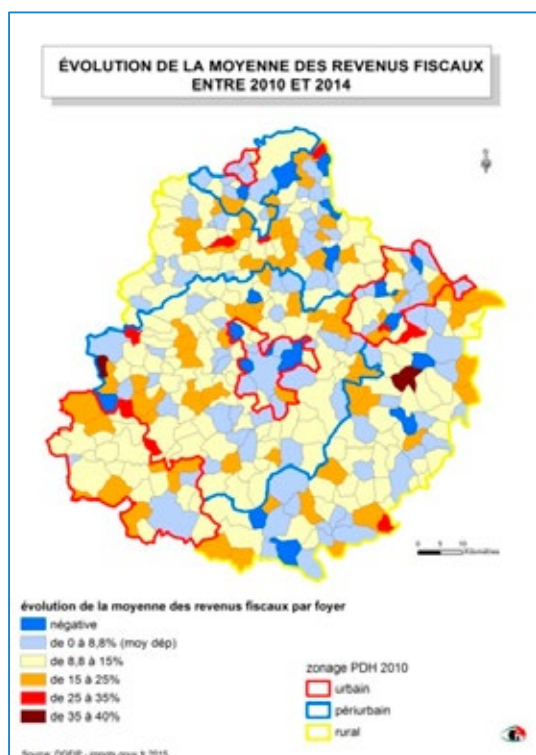
Cet éloignement a évidemment un impact sur les coûts des transports risquant de fragiliser encore plus les revenus des ménages modestes.



Une stratification socio-spatiale

L'existence d'une nette stratification spatiale des revenus des ménages, relevée dans le diagnostic de 2009, se confirme aujourd'hui.

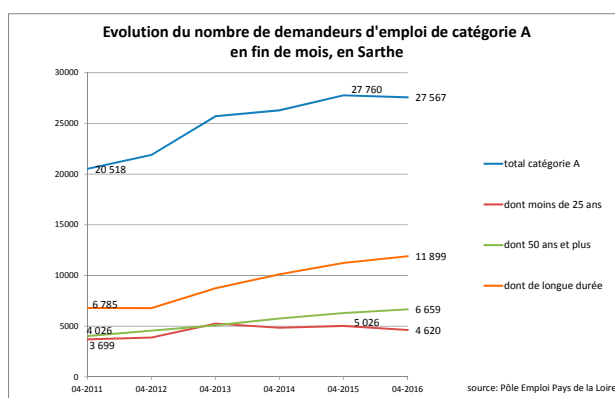
En 2014, le revenu moyen sarthois par foyer fiscal est de 23 773 euros⁸. Il est inférieur à la moyenne régionale (25 025 euros) et à la moyenne nationale (25 873 euros).



Les revenus moyens des foyers fiscaux sarthois restent plus élevés dans les premières couronnes périphériques des pôles urbains même si certaines évolutions ont été constatées entre 2010 et 2014.

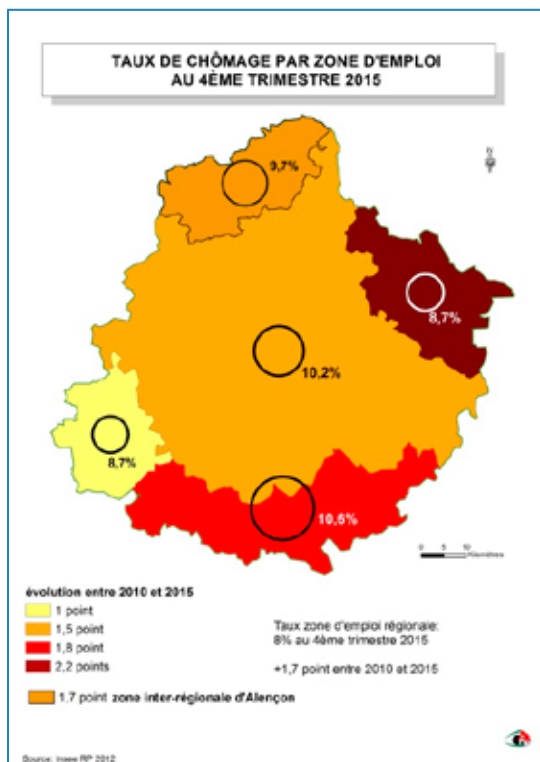
Une précarisation des ménages

En avril 2016, la Sarthe compte 48 944 demandeurs d'emplois dont 27 567 de catégorie A⁹. Entre 2012 et 2016, leur nombre progresse de 28%. Le contexte économique n'a cessé de faire augmenter les courbes du nombre des demandeurs de longue durée, des demandeurs âgés de plus de 50 ans mais également des moins de 25 ans.

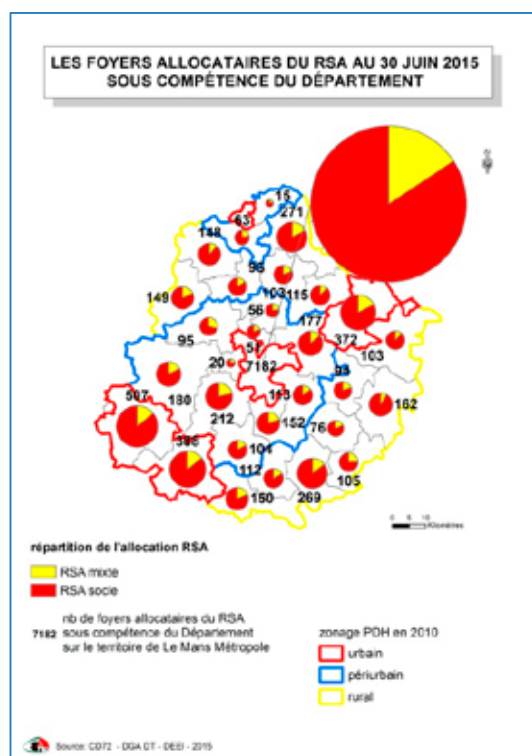


⁸ Source : DGFIP / www.impots.gouv.fr / IRCOM 2011 (IR 2010) – IRCOM 2015 (IR 2014)

⁹ Catégorie A : personnes sans emploi sans aucune activité, immédiatement disponibles, tenues d'accomplir des actes positifs de recherche d'emploi // Catégorie B : avec une activité réduite de courte durée (78 heures au moins) // Catégorie C : avec une activité réduite de moyenne ou longue durée (plus de 78 heures)



Tout le territoire sarthois est impacté même si la zone d'emploi de Sablé-sur-Sarthe (au 4^{ème} trimestre le taux de chômage est de 8,7%, il a augmenté d'un point entre 2010 et 2015) semble avoir mieux résisté que la zone d'emploi de La Flèche (au 4^{ème} trimestre le taux de chômage est de 10,6%, il a augmenté de près de 2 points entre 2010 et 2015).



Fin 2015, 12 100 foyers sont allocataires du RSA sous compétence du Département soit au total 26 630 personnes couvertes par cette allocation (cf encarts pages 17 et 18).

*** Le R.S.A (définition - source : DEEI – DGA Développement territorial / CD 72):**

- assure des moyens convenables d'existence à ses bénéficiaires,
- engage les bénéficiaires à rechercher un emploi, entreprendre des démarches nécessaires à la création de sa propre activité ou des actions nécessaires à une insertion sociale ou professionnelle,
- introduit l'obligation de la signature d'un Pacte Territorial pour l'Insertion (PTI) pour les Départements. Il a pour but de déterminer des priorités d'actions partagées pour faire converger les efforts et permettre une véritable dynamique de partenariat entre les acteurs socio- économiques du territoire.

Après une expérimentation dans 25 départements puis 34, le revenu de solidarité active (RSA) a été généralisé le 1er juin 2009 (loi n° 2008-1249 du 1er décembre 2008 généralisant le revenu de solidarité active et réformant les politiques d'insertion).

Le RSA est une prestation visant à garantir à ses bénéficiaires un revenu minimum.

Il remplace le revenu minimum d'insertion (RMI), l'allocation parent isolé (API) et certaines aides forfaitaires temporaires comme la prime de retour à l'emploi.

Il est versé par la CAF ou la MSA. Son montant est, au 1er janvier 2015, de 513,88 euros pour une personne seule sans activité et sans revenu.

Le R.S.A (définition - source : DEEI – DGA Développement territorial / CD 72):

Il existe trois types de RSA:

- le RSA socle seul pour les personnes qui n'ont pas de revenu d'activité, ou bien, dont les membres du foyer ayant un emploi sont en période de cumul intégral¹.
- le RSA socle et activité pour les personnes qui ont de faibles revenus d'activité mais dont l'ensemble des ressources est inférieur à un montant forfaitaire (intervenant dans le calcul du montant de la prestation et dépendant de la composition du foyer)
- le RSA activité seul pour les personnes qui ont de faibles revenus d'activité et dont l'ensemble des ressources est supérieur au montant forfaitaire.

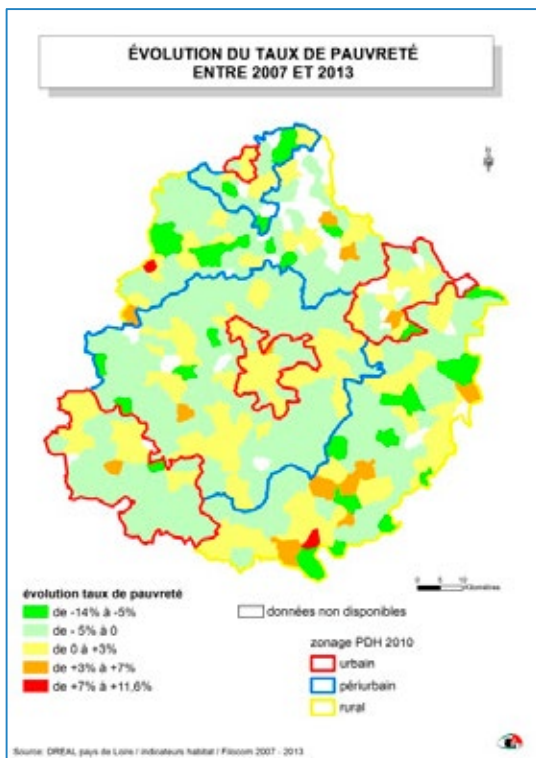
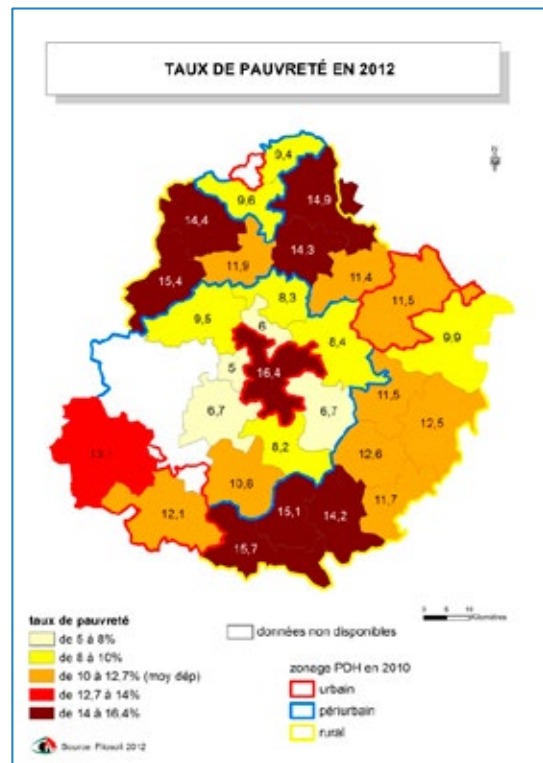
Le RSA socle et le RSA socle et activité relèvent de la compétence du Département alors que le RSA activité relève de celle de l'Etat.

Il existent trois types de données (définition de la CNAF) :

- les données non consolidées : elles sont constituées quelques jours après la fin du mois et sont diffusées mensuellement mais elles présentent l'inconvénient d'être incomplètes car elles n'intègrent pas les droits au RSA qui sont connus avec un délai supérieur à quelques jours,
- les données consolidées : elles sont constituées environ six semaines après la fin du mois mais ne sont disponibles que trimestriellement,
- les données quasi consolidées : elles sont constituées en même temps que les données non consolidées pour le mois M mais elles portent sur le mois M-1.

A l'échelle des EPCI sarthois, le taux de pauvreté varie de 5% à 16,4%. Le Mans Métropole enregistre le plus fort taux de pauvreté.

Le Nord et le Sud du département semblent plus pauvres. Le taux de pauvreté des moins de 30 ans varie de 6,8% (Rives de Sarthe) à 29,4% (Le Mans Métropole).



Selon la source Filocom¹¹, le nombre de ménages sarthois vivant sous le seuil de la pauvreté est passé de 36 885 en 2007 à 39 298 en 2013.

¹¹ Les données Filocom permettent également de définir la pauvreté. Le taux de pauvreté monétaire est ici défini comme la proportion d'individus ayant un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté, fixé à 60 % du niveau de vie médian, soit 1 000 euros par unité de consommation et par mois en 2013 (833 euros mensuel pour le seuil à 50% en 2013).

Les points clefs à retenir :

- Une tertiarisation de l'économie sarthoise qui se poursuit. L'activité industrielle continue à décliner touchée par la crise économique,
- des emplois qui se polarisent dans l'agglomération mancelle et en première couronne au moment où la population active occupée se réduit en Sarthe plus qu'en moyenne régionale,
- une « explosion » des mobilités professionnelles constatée dans le premier diagnostic PDH qui se confirme actuellement. L'éloignement grandissant entre le domicile et le lieu de travail augmente les coûts de transports des ménages, impactant encore plus fortement les plus modestes,
- une précarisation des ménages sarthois (augmentation du nombre de demandeurs d'emploi, hausse du nombre d'allocataires RSA, élévation du taux de pauvreté) accentuée par la crise économique,
- une nette stratification socio-spatiale avec des couronnes périurbaines « plus riches » qui se distinguent du reste du territoire sarthois,

III. LE MARCHÉ DE L'HABITAT

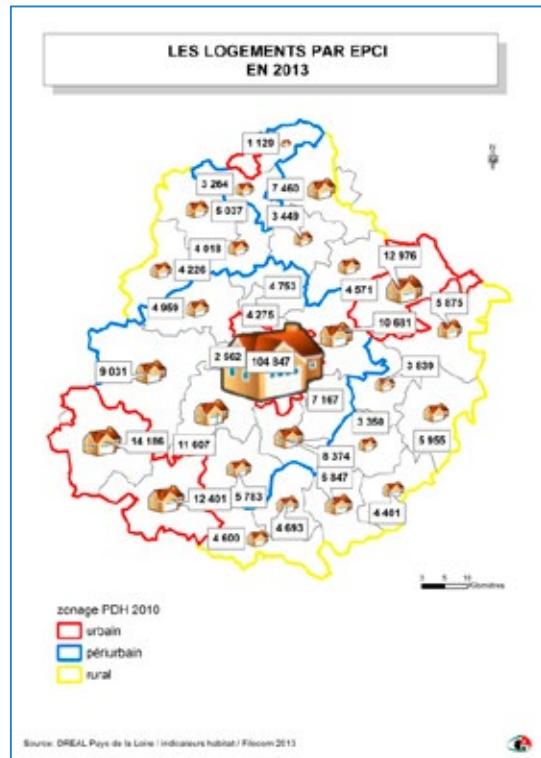
Le parc de logements sarthois : une croissance ralentie

En 2013, le parc sarthois est composé de 288 131 logements. La densité moyenne de logements est relativement faible (46 logements par km² au regard d'une moyenne régionale de 59 logements).

On compte en moyenne 1 logement pour 2 habitants.

L'agglomération mancelle regroupe 36,4% du parc des logements sarthois.

Les typologies de taille de logements et d'occupation de ces logements sont conformes à la moyenne régionale.



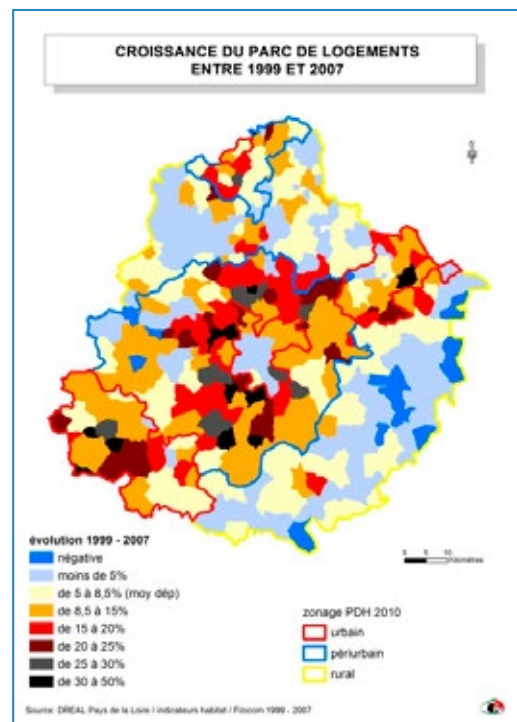
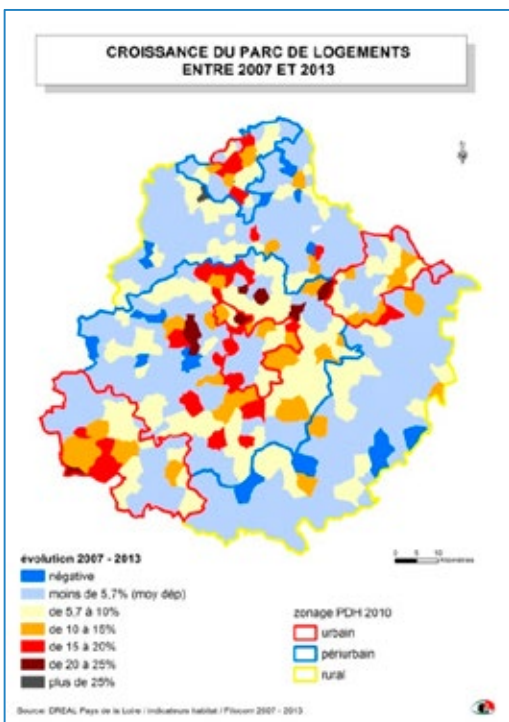
nb de pièces des résidences principales	Sarthe	Région des Pays de la Loire
1	5,3%	6,4%
2	12,3%	12,3%
3	22,8%	21,6%
4	29,6%	29,2%
5	18,6%	19,4%
6 et plus	11,3%	11,0%

source: DREAL Pays de Loire / indicateurs habitat / Filocom 2013

part des résidences principales occupées	Sarthe	Région des Pays de la Loire
par leurs propriétaires	64,1%	64,3%
par un locataire privé	19,4%	21,5%
par un locataire HLM	14,4%	12,5%
par un locataire d'une collectivité	0,7%	0,6%
par un autre type d'occupant	1,40%	1,2%

source: Dreal Pays de la Loire / indicateurs habitat / Filocom 2013

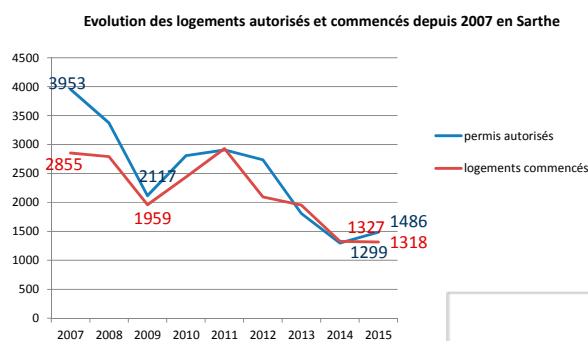
Avec une évolution moyenne de 5,7%, la croissance du parc de logements sarthois a ralenti entre 2007 et 2013 (pour une évolution moyenne régionale de +9%) par rapport à la période 1999 – 2013 où la croissance moyenne avait été de +8,5% (pour une évolution moyenne régionale de 11,9%).



Le rythme sarthois est toujours plus lent que l'évolution moyenne régionale d'environ 3,5 points.

Ce ralentissement a particulièrement touché les communes de la première et deuxième couronnes de l'agglomération mancelle. Le « phénomène prononcé de périurbanisation autour du Mans », relevé dans le premier diagnostic, s'est fortement atténué sur la période 2007 – 2013.

La construction n'a pas repris

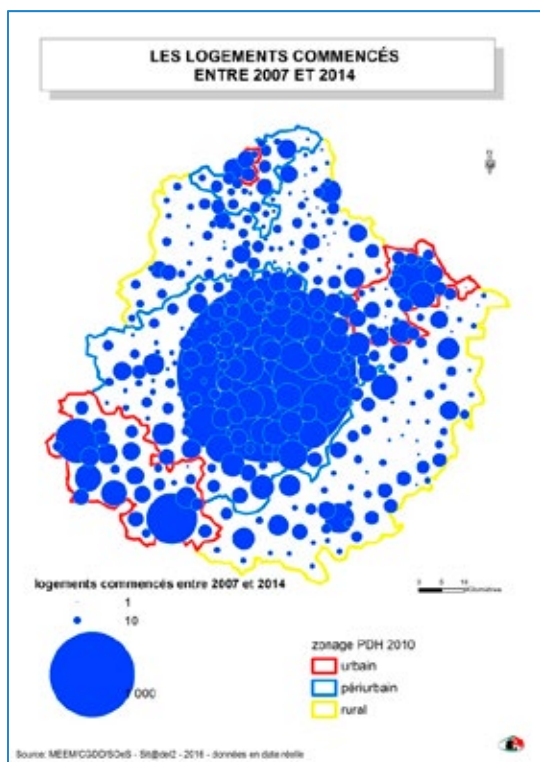
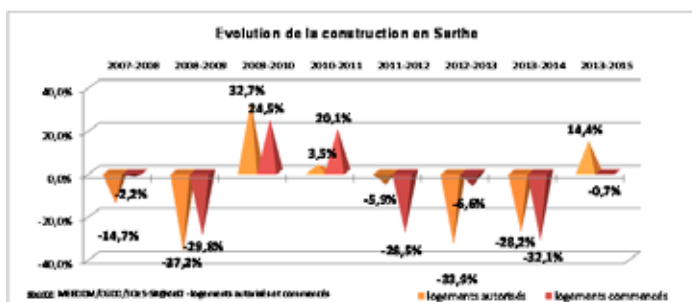


source: MEEDDM/CGDD/SOeS-Sit@del2 - 2016 - logements autorisés et commencés

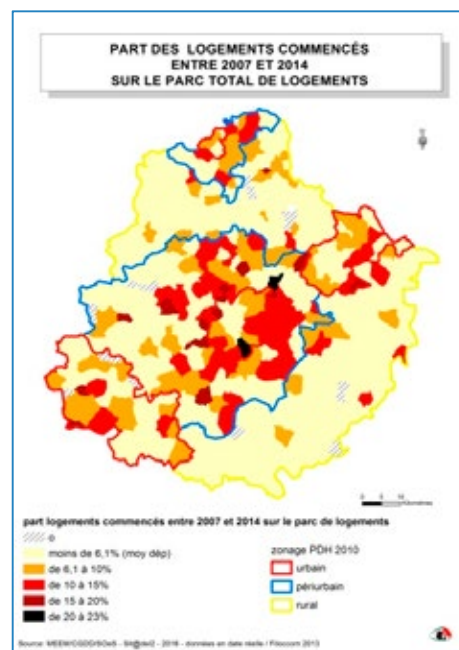
Le nombre des logements commencés en Sarthe est passé de 2 855 en 2007 à 1 318 en 2015. Pour autant, 2015 se différencie des trois années précédentes.

Le repli de la construction constaté en 2008 s'est aggravé à partir de 2011. Les courbes des logements autorisés et des logements commencés ont continué leur infléchissement.

Le nombre des logements autorisés en Sarthe est passé de 3 953 en 2007 à 1 486 en 2015.



Entre 2007 et 2014, 17 683 logements ont été construits¹² en Sarthe dont 25% au Mans. La partie Est – Sud-Est du département est marquée par une faible part de logements commencés.

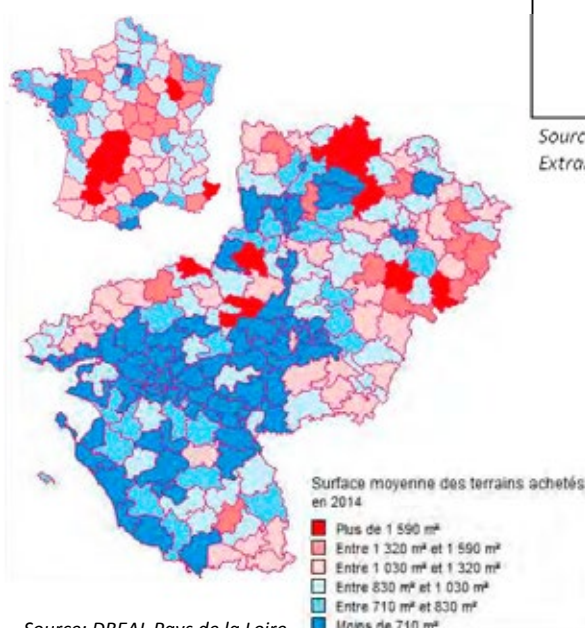


¹² Source : Sit@adel2 – analyse statistique des permis de construire

Une réduction de la consommation foncière qui reste néanmoins élevée

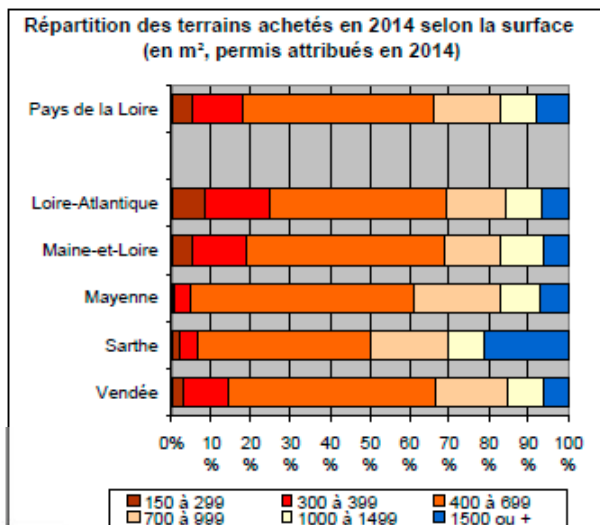
En 2014, avec 1 047 m², la Sarthe reste caractérisée par une surface moyenne consommée¹³ supérieure à la moyenne régionale (755 m²) et à la moyenne nationale (972 m²).

Entre 2011 et 2014, la réduction de la surface moyenne consommée est de 8,2% en Sarthe pour une baisse moyenne régionale de 11,2% et de 13,4% en moyenne nationale.

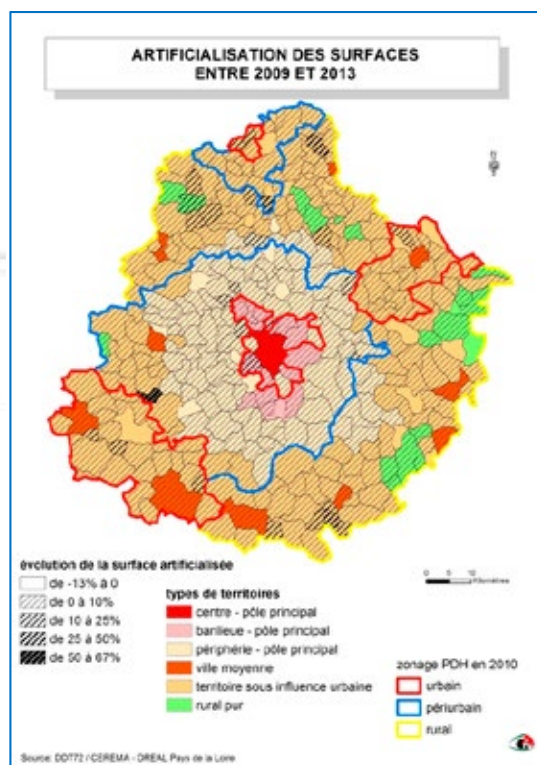


Source: DREAL Pays de la Loire
Extrait : Analyses et Connaissance n°174 janvier 2016

La partie Sud et Sud-Est du département est également marquée par une plus forte consommation foncière pour la construction de maisons individuelles.



Source: DREAL Pays de la Loire
Extrait : Analyses et Connaissance n°174 janvier 2016



Le précédent diagnostic PDH montrait une évolution continue de la consommation foncière entre 1990 et 2007, nuancée néanmoins selon les périodes et selon les territoires. La réduction constatée, sur la période 2002 – 2007, pour l'aire urbaine du Mans et en particulier pour Le Mans Métropole semble se confirmer entre 2009 et 2013.

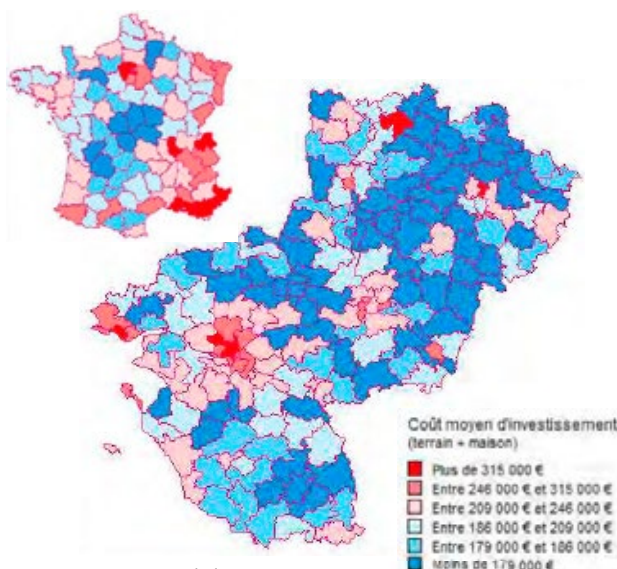
¹³ Les données relèvent de l'analyse des permis de construire pour les maisons individuelles

Des prix bas dans le neuf

En 2014, les prix moyens des terrains et des projets de construction de maisons individuelles, en Sarthe, sont les plus faibles de la région.

Le coût moyen du projet est de 185 587 euros dont le quart pour l'acquisition du terrain.

La faiblesse des coûts en Sarthe explique semble-t-il l'importance des superficies des terrains et des surfaces de plancher des maisons supérieures aux moyennes régionales et nationales.



Source: DREAL Pays de la Loire
Extrait : Analyses et Connaissance n°174 janvier 2016

Entre 2007 et 2014, le coût prévisionnel global fluctue. La Sarthe reste néanmoins caractérisée par des prix bas à l'échelle de la région des Pays de la Loire.

Nom département	N° département	Nombre de transactions	Superficie par terrain acheté (en m ²)	Prix du terrain acheté (en euros)	Prix moyen par m ²	Surface de plancher prévisionnelle de la maison (en m ²)	Coût prévisionnel de la maison (en euros)	Coût du projet (maison + achat terrain, en euros)
Loire-Atlantique	44	2 197	704	77 935	111	113	154 752	232 687
Maine-et-Loire	49	1 006	721	50 229	70	116	146 259	196 488
Mayenne	53	406	806	38 417	48	120	156 086	194 503
Sarthe	72	553	1 047	46 725	45	122	138 862	185 587
Vendée	85	1 488	730	54 539	75	107	143 014	197 552
Ensemble Pays de la Loire		5 650	755	60 946	81	113	148 689	209 635

Source: DREAL Pays de la Loire - Extrait : Analyses et Connaissance n°174 janvier 2016

L'ancien à bon marché

Le précédent diagnostic PDH indiquait une forte progression des prix de l'ancien au cours de la décennie 1998 – 2008 en soulignant cependant le rythme plus modéré de la croissance en Sarthe par rapport aux autres départements.

Moyenne des prix des transactions enregistrées par les notaires

	mars 2010 à février 2011	septembre 2014 à août 2015	évolution
appartements anciens			
moyenne sarthoise	1 460 €/m ²	1 270 €/m ²	-13,0%
moyenne régionale	2 240 €/m ²	2 160 €/m ²	-3,6%
moyenne nationale*	2 430 €/m ²	2 250 €/m ²	-7,4%
maisons anciennes			
moyenne sarthoise	134 000 €	122 900 €	-8,3%
moyenne régionale	173 900 €	155 000 €	-10,9%
moyenne nationale*	193 600 €	157 000 €	-18,9%

* hors Ile de France

source: Notaires de France / www.immoprix.com

Prix médian des maisons anciennes dans les transactions enregistrées par les Notaires au 2ème trimestre 2016

	prix médian	évolution sur 5 ans
Le Mans	127 400 €	-9%
<i>Coulaines</i>	170 000 €	12,7%
<i>Yvré-l'Évêque</i>	166 100 €	nd
<i>Changé</i>	180 300 €	-2,5%
<i>Raudin</i>	175 000 €	nd
<i>Allonnes</i>	121 000 €	nd
La Ferté-Bernard	108 000 €	-3,6%
La Flèche	130 000 €	nd
Mamers	80 000 €	nd
Sablé-sur-Sarthe	116 500 €	8,4%

source: Notaires de France / www.immoprix.com

Depuis 2008, la situation s'est tendue globalement, dans le marché de l'ancien, avec une baisse des prix plus importante pour la Sarthe que pour la moyenne régionale ou nationale pour les appartements. La diminution a été plus contenue pour les maisons anciennes. En 2016, à la différence des constats du précédent diagnostic, les niveaux de prix ne sont pas plus élevés au Mans et les prix sont hétérogènes selon les territoires.

Les loyers du parc privé restent faibles

Le niveau moyen des loyers du parc privé sarthois est resté quasiment stable entre 2009 (8,5 euros par m²) et 2016 (8,6 euros par m²)¹⁴.

Il est inférieur de 4 euros par m² à la moyenne nationale (il était inférieur de 3,5 euros en 2009).

Loyers moyens du parc privé en 2016

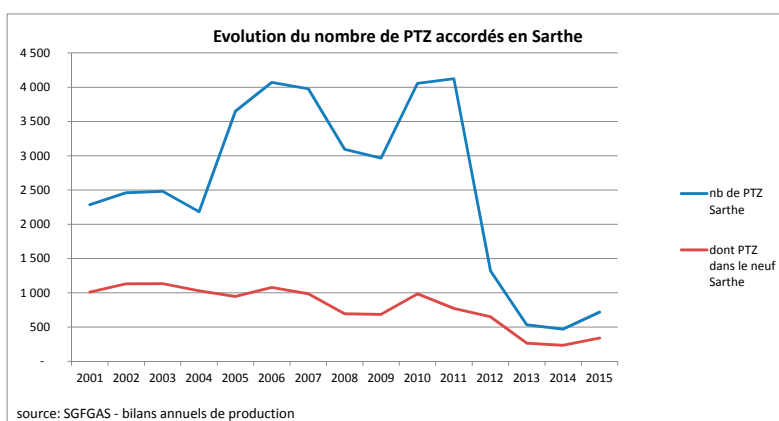
	en €/m ²
Pays Fléchois	7,1
Pays de Loué, Vègre et Champagne	7,1
Pays des Brières et du Gesnois	7,1
EPCI Sablé-sur-Sarthe	7,1
Pays de l'Huisne Sarthoise	7,3
Orée de Bercé Belinois	7,6
Rives de Sarthe	8,3
Le Mans Métropole	8,8
moyenne Sarthe	8,6

source: www.clameur.fr

Un frein à l'accès social : le recul du PTZ

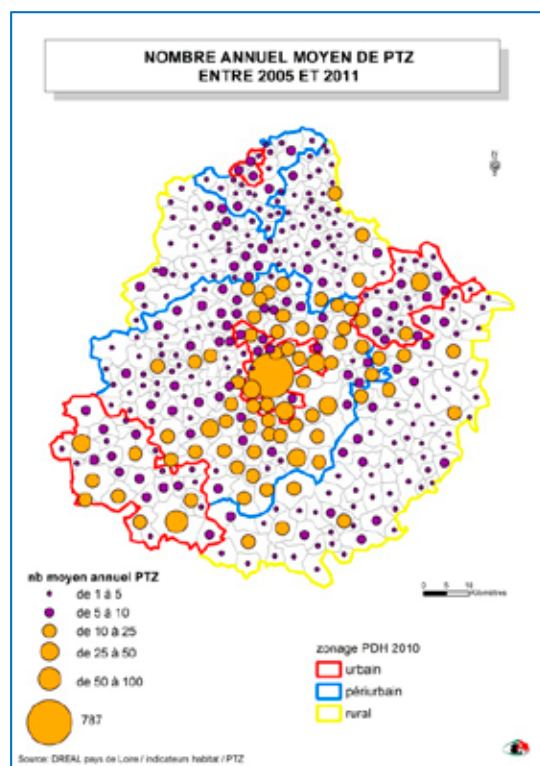
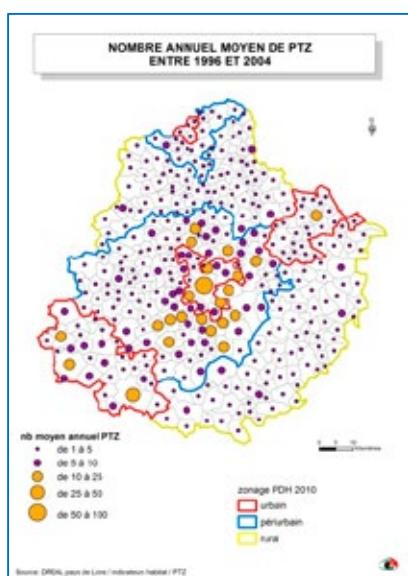
Les réformes successives des règles d'éligibilité et de financement ont impacté le nombre d'attributions de prêts à taux zéro se traduisant par une chute depuis 2011.

A partir de 2005, la part de PTZ destinés à de l'acquisition / amélioration dans l'ancien a considérablement progressé du fait d'un changement réglementaire.



A l'inverse, à partir de 2006, le nombre de PTZ consacrés au financement des opérations de construction n'a cessé de se réduire.

Pour autant, depuis 2012, une nouvelle modification réglementaire a de nouveau destiné l'octroi des PTZ à des opérations de construction mais il n'y a pas encore de réelle reprise constatée.



¹⁴ Source : www.clameur.fr

Une typologie des résidences principales conforme à la moyenne régionale

Le parc privé sarthois est constitué de 207 798 logements soit 83,5% des résidences principales du département (légèrement inférieur à la moyenne régionale: 85,7%).

Le parc privé sarthois représente 15% du total régional.

Entre 1999 et 2013, le nombre de logements du parc privé sarthois a augmenté de 19,7% (8 points de moins que la moyenne régionale). La différence tient principalement à l'évolution du parc locatif: +14,4% entre 1999 et 2013 pour la Sarthe, +27,6% pour la région.

	évolution 1999-2013		
	parc privé propriétaires occupants	parc privé locataires	parc privé global
Sarthe	21,4%	14,4%	19,7%
Pays de la Loire	27,6%	27,5%	27,6%

source: DREAL Pays de la Loire / indicateurs habitat / FILOCOM 2013

Locataires privés

	2007	2013	évolution 2007 - 2013
Sarthe	46 189	48 216	4,4%
Pays de Loire	312 378	345 782	10,7%

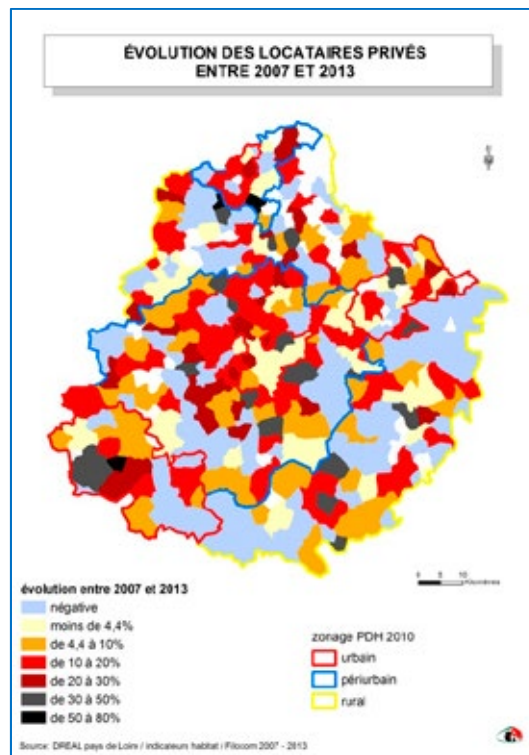
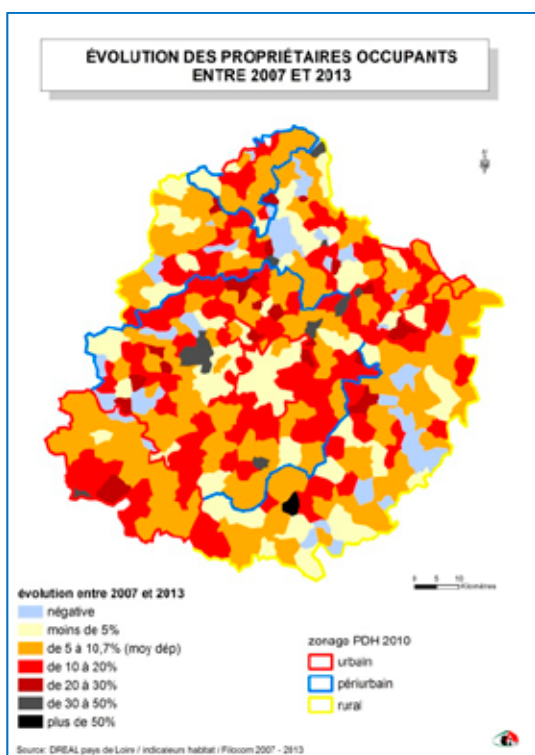
L'évolution du nombre de logements du parc est plus lente sur la période 2007 – 2013 que sur la période 1999 – 2007.

Propriétaires occupants

	2007	2013	évolution 2007 - 2013
Sarthe	148 958	159 582	7,1%
Pays de Loire	944 951	1 036 314	9,7%

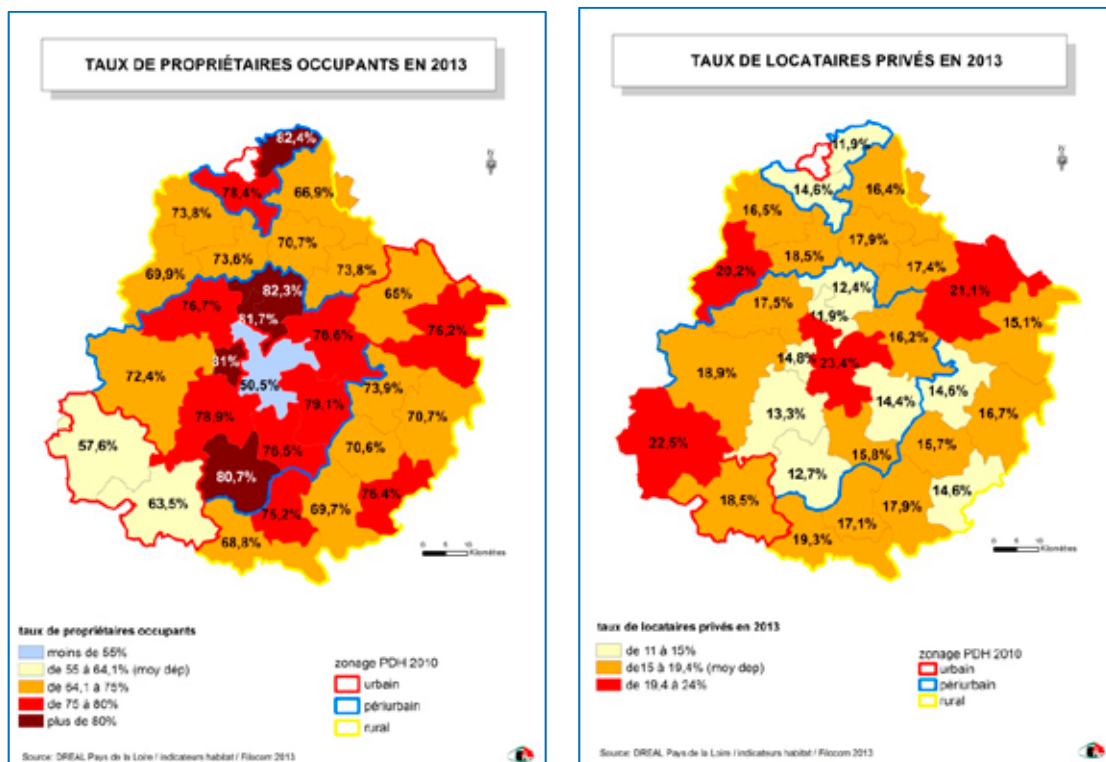
source: DREAL Pays de Loire / indicateurs habitat / Filocom 2013

Les différences entre les évolutions des moyennes sarthoises et des moyennes régionales sont plus marquées pour les locataires privés.

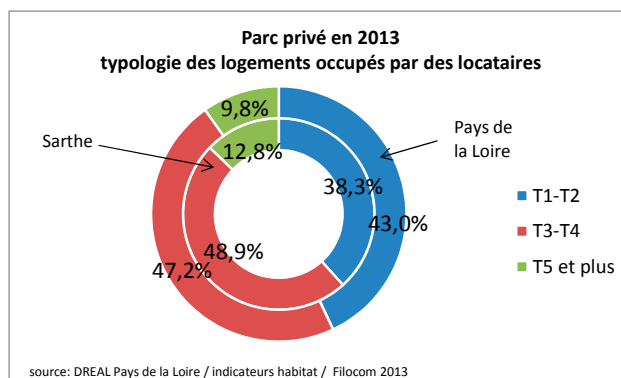
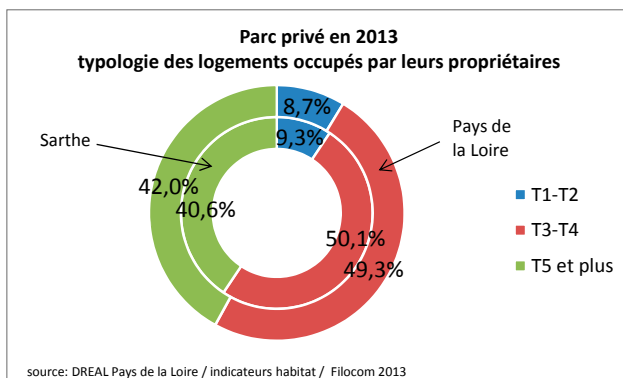


A la différence du constat du diagnostic du précédent PDH, les plus fortes évolutions du parc locatif privé, entre 2007 et 2013, ont dépassé les limites de l'agglomération mancelle. A l'inverse, les plus importantes augmentations du nombre de propriétaires occupants ont concerné la seconde et la troisième couronnes autour de Le Mans Métropole ainsi que les pôles urbains mais très peu les franges du département.

Pour autant, ces évolutions de la dernière période n'ont pas bouleversé la répartition spatiale des propriétaires occupants et des locataires privés relevée dans le premier diagnostic.



La typologie des logements du parc privé sarthois, que ce soit pour les logements des locataires ou ceux des propriétaires occupants, est quasiment identique à la typologie régionale.



Un parc HLM présent sur presque tout le territoire mais un poids inégalement réparti

En 2015, le parc locatif social public est composé de 37 810 logements soit 17,6% du parc total régional. Seize bailleurs sociaux sont présents sur le département.

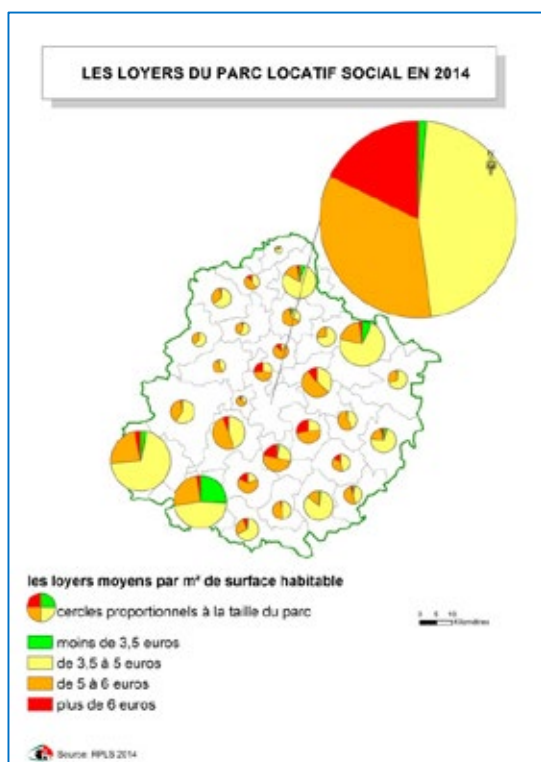
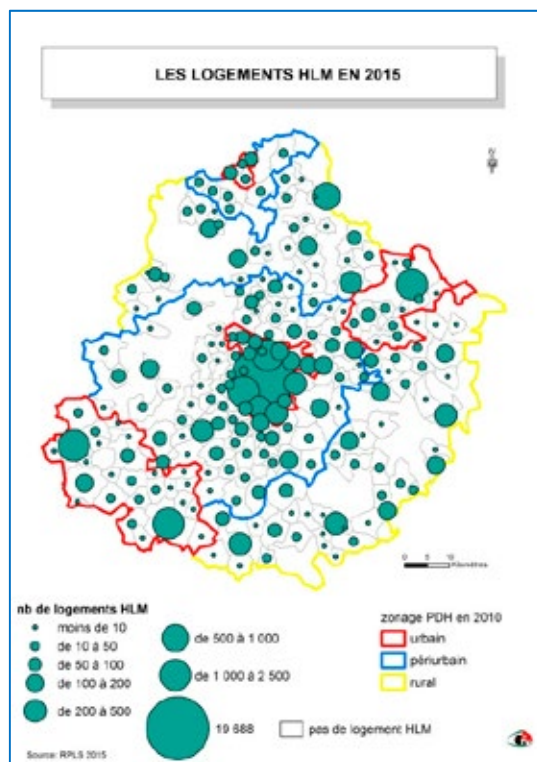
Près de 60% des communes sarthoises disposent de logements HLM mais Le Mans Métropole regroupe 65% du parc sarthois en 2015.

Le parc locatif social en 2015

Loire-Atlantique	79 201
part de Nantes	42%
Maine-et-Loire	62 696
part d'Angers	40%
Mayenne	15 580
part de Laval	44%
Sarthe	37 810
part du Mans	52%
Vendée	21 619
part de La Roche sur Yon	30%

source: RPLS 2015

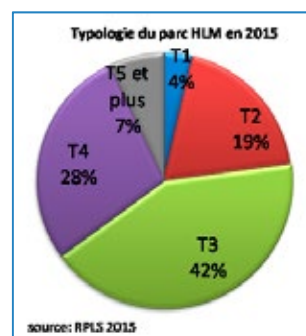
Avec une proportion de 66 logements pour 1 000 habitants et une représentation supérieure à 15% des résidences principales, le parc HLM sarthois se situe au-dessus des ratios régionaux.



Les loyers du parc HLM sarthois sont abordables. La moyenne est de 5 euros par m² de surface habitable (au regard, pour mémoire, d'une moyenne de 8,5 euros dans le parc locatif privé). Elle est légèrement inférieure à la moyenne régionale (5,3 €/m² de surface habitable).

Près de 60% des logements HLM ont un loyer moyen compris entre 4 €/m² et 5,50 €/m².

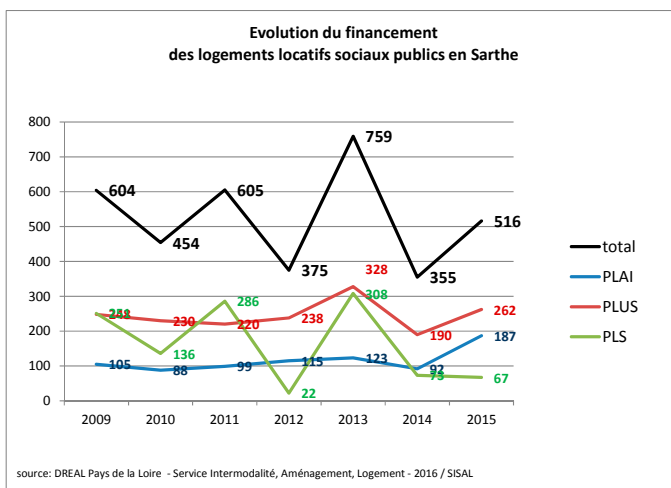
Si les T3 sont prépondérants, avec près de 20% du parc HLM, la proportion des T2 est néanmoins importante.



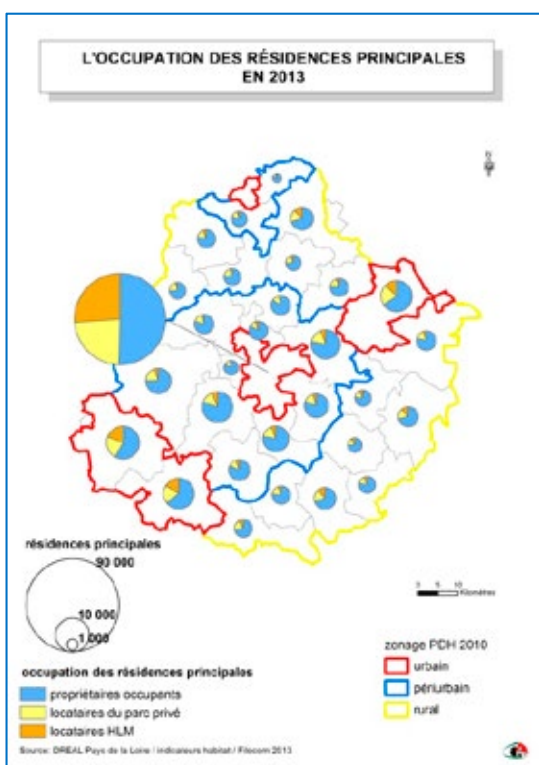
Depuis 2009, le financement des logements HLM sarthois a évolué en dents de scie.

Entre 2009 et 2015, 3 668 logements HLM ont été financés dont près de 70% en PLAI¹⁵ et PLUS.

A noter que ce sont les financements au titre des PLS, concernant des structures pour personnes âgées ou personnes handicapées, qui ont surtout impacté la courbe.



Les financements de logements sociaux destinés aux ménages les plus fragiles restent relativement stables sur la période 2009 - 2015 (à l'exception du pic de 2013).



Ainsi, globalement, l'occupation des résidences principales sarthoises est conforme à la moyenne régionale.

Le diagnostic du précédent PDH avait mis en évidence une spécialisation territoriale en fonction des statuts d'occupation. Entre 2007 et 2013, l'occupation des résidences principales n'a pas été bouleversée.

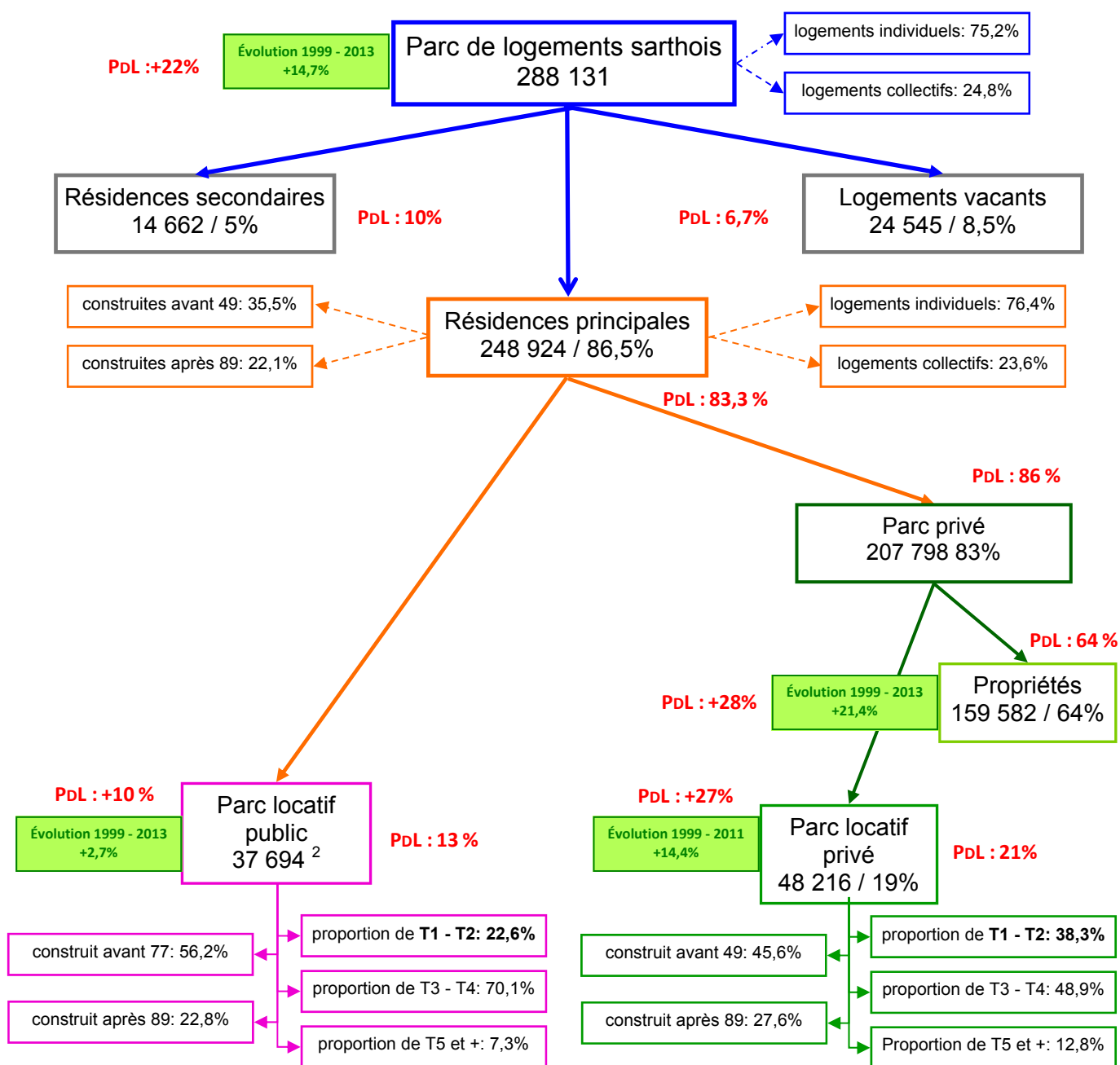
Dans les territoires urbains, la part des propriétaires occupants est logiquement inférieure au profit de celle des locataires du parc privé et du parc HLM.

part des résidences principales occupées	Sarthe	Région des Pays de la Loire
par leurs propriétaires	64,1%	64,3%
par un locataire privé	19,4%	21,5%
par un locataire HLM	14,4%	12,5%
par un locataire d'une collectivité	0,7%	0,6%
par un autre type d'occupant	1,40%	1,2%

source: Dreal Pays de la Loire / indicateurs habitat / Filocom 2013

¹⁵ PLS : prêts locatifs sociaux,
 PLUS : prêts locatifs à usage social,
 PLAI : prêts locatifs aidés d'intégration destinés à la construction de logements pour les manages cumulant des difficultés sociales et économiques.

La représentation schématique du parc des logements sarthois



NB : en rouge : les moyennes régionales (PdL)

source: Filocom 2013 / RPLS 2013

précisions de la DREAL des Pays de la Loire:

Le fichier FILOCOM (Fichier des LOGements par COMMune) est construit par la Direction Générale des Impôts (DGI) pour les besoins du Ministère du Logement. Il est constitué par le regroupement des fichiers relatifs: à la taxe d'habitation, au foncier (propriétés bâties), aux propriétaires, à l'impôt sur le revenu.

Ce fichier est très sensible. En effet, la DGI ne permet la retransmission de ce fichier par le MEDDTL que pour les seules collectivités.

Par ailleurs, les finalités de traitement de ces données par les collectivités doivent se restreindre aux 4 points suivants :

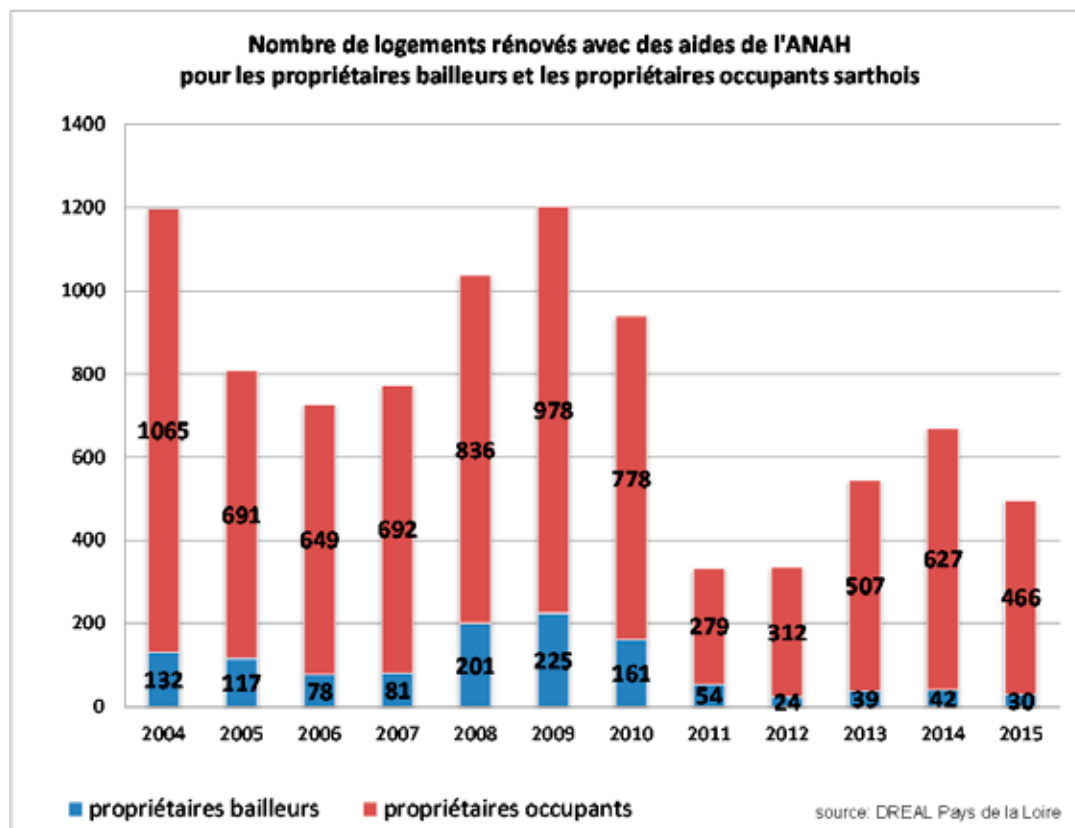
- 1 - l'aide à la définition des politiques locales de l'habitat ;
- 2 - l'aide à la programmation du logement social ;
- 3 - l'aide à l'observation et à la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat ;
- 4 - l'évaluation des politiques publiques.

Les organismes détenteurs des indicateurs ne peuvent donc en aucun cas retransmettre tout ou partie de ces données.»

² Les données sur le parc locatif social sont issues des indicateurs transmis par la DREAL des Pays de la Loire au titre du pack indicateurs habitat - fichier RPLS. Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux a été créé au 1er janvier 2011. Les informations transmises concernent les logements locatifs pour lesquels ces bailleurs sociaux sont titulaires d'un droit réel immobilier (pleine propriété ou bénéficiaire d'un bail emphytéotique, à réhabilitation ou à construction) ou usufruitiers. Le répertoire ne couvre pas les logements - foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, ni les résidences sociales.

Une baisse des logements subventionnés par l'ANAH

Depuis 2010, les aides de l'ANAH se sont considérablement réduites. Cette baisse est en partie justifiée par une modification du règlement ANAH avec un recadrage sur quatre priorités¹⁶.



Sur la période 2010 – 2015, 350 logements de propriétaires bailleurs et 2 969 de propriétaires occupants ont été financés par des aides ANAH, dont 27% sur le territoire de Le Mans Métropole¹⁷.

¹⁶ Depuis 2011, l'ANAH a fixé de nouvelles priorités pour l'octroi de ses aides. Les objectifs sont en effet déclinés en quatre priorités :

- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du programme « habiter mieux »,
- l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie
- la prévention et l'accompagnement des copropriétés en difficulté ou potentiellement fragiles.

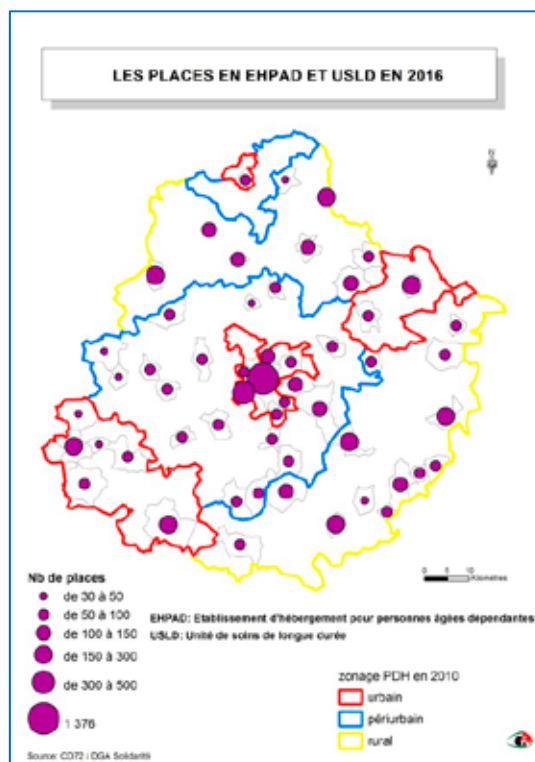
Le développement d'une offre de logements locatifs à loyer maîtrisé reste une priorité transversale.

¹⁷ Les aides de l'ANAH sont régies sur le territoire sarthois par deux conventions de délégation des aides à la pierre. L'une signée avec le Département (sur la période 2005 - 2010 renouvelée sur la période 2011 - 2016) et l'autre avec Le Mans Métropole (sur la période 2014 - 2019 pour la 2ème convention).

Une bonne couverture des structures d'hébergement pour personnes âgées

Le précédent diagnostic du PDH avait constaté une bonne couverture territoriale en matière de structures et de places d'hébergement pour les personnes âgées.

Entre 2009 et 2016, le nombre de structures pour les personnes âgées dépendantes en Sarthe a peu évolué alors que le nombre de places a progressé de 5% (7 013 places au total en juin 2016).



On note à l'inverse, une réduction (-7,4% entre 2009 et 2016) du nombre de places en résidences autonomie.

Cette évolution semble liée à une certaine désaffection, depuis 15 ans, du public pour ce type d'établissement (anciennement appelé logement-foyer).

Les efforts faits par les bailleurs sociaux pour l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap ont d'ailleurs certainement contribué à ce phénomène. Entre 2010 et 2015, 3 305 logements HLM sarthois ont bénéficié de l'aide du Département pour la réhabilitation thermique et l'adaptation au vieillissement.

Pour mémoire, en 2009, 10,5% des demandes externes de logements HLM avaient été déposées par des personnes de 60 ans et plus. En 2016, le taux est de 11,5%.

Une offre complète de places pour les personnes en attente d'un hébergement ou d'un logement

En décembre 2015, 1 381 places d'hébergement (hors établissements d'accueil pour les demandeurs d'asile¹⁸) sont comptabilisées en Sarthe.

Entre 2009 et 2015, le nombre de places augmente de plus de 15% (si l'on exclut les dispositifs pour les demandeurs d'asile).

	Capacités d'hébergement							évolution 2009 - 2015
	déc-2009	déc-2010	déc-2011	déc-2012	déc-2013	déc-2014	déc-2015	
<i>CADA</i>	310	310	310	310	310	310	449	44,8%
<i>ATSA</i>	0	0	0	0	0	0	165	∅
<i>HUDA</i>	45	153	190	208	208	220	120	166,7%
CHRS hébergement	299	299	299	299	299	299	299	⇒
Hébergement d'urgence	0	0	0	0	0	55	90	∅
Lits Halte Soins Santé	6	11	11	11	11	11	11	83,3%
Maisons-Relais	25	51	69	82	105	105	106	324,0%
Hotel Social	80	87	87	87	87	96	104	30,0%
Allocation Logement Temporaire	181	97	108	106	122	129	112	-38,1%
Intermédiation locative	0	45	20	0	0	0	21	⇒
Résidence Sociale /FJT	607	595	595	609	635	664	638	5,1%
Total places (hors CADA et HUDA)	1198	1185	1189	1194	1259	1359	1381	15,3%

Le constat est le même qu'en 2009 : si l'offre est complète en typologie et en nombre de places, ces dernières sont très majoritairement localisées sur l'agglomération mancelle.

¹⁸ CADA : centre d'accueil pour demandeurs d'asile
 HUDA : hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile
 ATSA : accueil temporaire service de l'asile

Les points clefs à retenir :

- un marché de l'habitat globalement « détendu »,
- une faible densité de construction en Sarthe (46 logements par Km² / 1 logement pour 2 habitants) y compris au Mans,
- des typologies de taille et d'occupation conformes aux moyennes régionales,
- un rythme lent de construction avec un repli constaté dès 2008 et accentué depuis 2011,
- même si elle reste importante, une consommation foncière qui diminue alors qu'elle était en constante augmentation depuis 2010,
- des prix bas en Sarthe dans le neuf comme dans l'ancien,
- des loyers faibles autant dans le parc privé que dans le parc public,
- une accession sociale freinée par les évolutions réglementaires du PTZ pour l'acquisition dans l'ancien,
- une baisse du nombre de logements privés subventionnés au titre des aides de l'ANAH,
- un parc HLM présent sur tout le territoire mais une forte concentration des logements sur Le Mans Métropole (65%),
- une faible augmentation du nombre de logements HLM sur la période 2009 à 2015,
- une bonne couverture des structures d'hébergement pour les personnes âgées,
- une offre complète de places en structures pour les personnes en attente d'un hébergement ou d'un logement.

IV. LA POLITIQUE SOCIALE DE L'HABITAT

Des demandes locatives HLM en augmentation

En janvier 2016, la Sarthe compte 9 677 demandes de logements HLM (soit environ 22 200 personnes concernées) dont 57% de demandes externes.

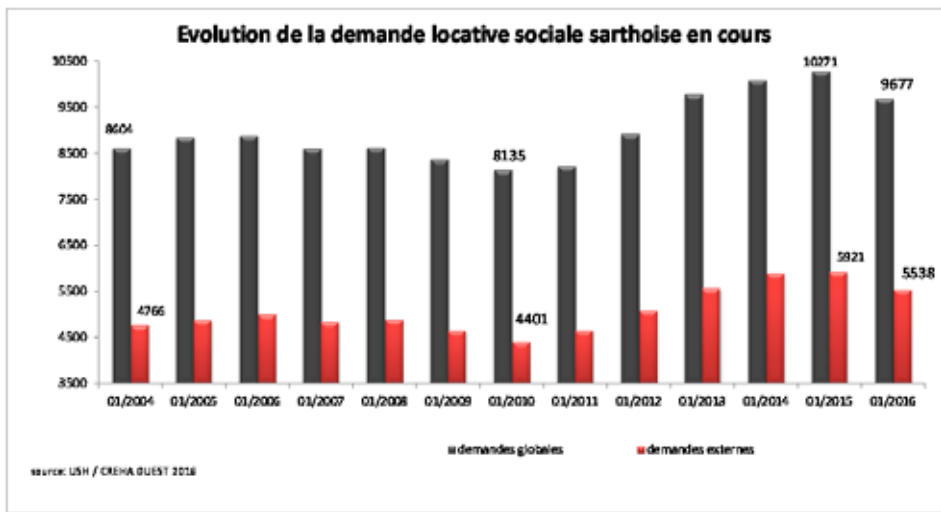
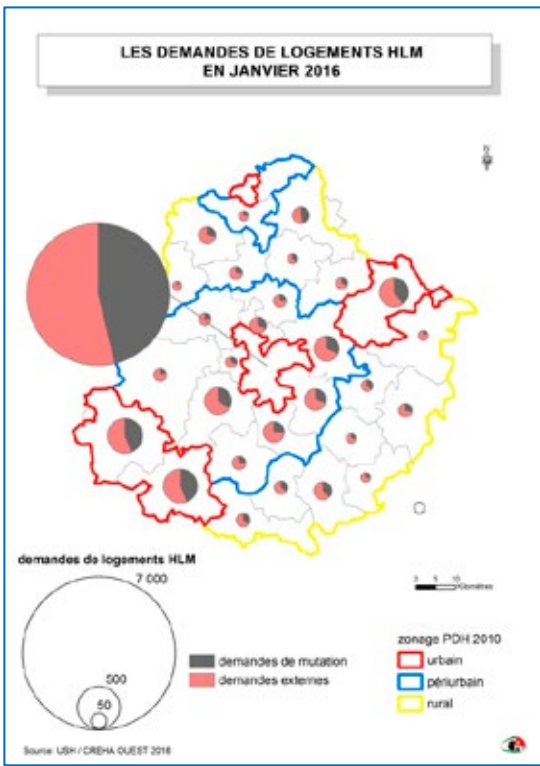
La proportion de demandes de mutation (demandes internes) au sein du parc locatif social est particulièrement élevée (43% au regard d'un taux de 30% en moyenne régionale). Ce constat est le même que celui fait dans le précédent diagnostic du PDH.

69% des demandes concernent un logement sur le territoire de Le Mans Métropole.

Le précédent diagnostic du PDH avait relevé une baisse du nombre de demandes de logements HLM. Cette tendance s'est inversée à partir de 2011. Entre 2010 et 2015, le nombre de demandes a progressé de plus de 25%.

Les demandes externes ont quant à elle progressé de 34,5%.

A noter cependant une baisse globale de 6% entre 2015 et 2016 du nombre de demandes.



Plusieurs facteurs semblent expliquer cette hausse. L'USH des Pays de Loire¹⁹ note une corrélation entre l'évolution des demandes en cours et l'augmentation des demandes saisies en ligne pour deux départements : la Vendée et la Sarthe. Pour cette dernière, les demandes saisies en ligne représentent 15% des demandes en cours.

Il est par ailleurs indéniable que la précarisation des ménages mais également « l'éclatement » des familles sont autant de causes de cette progression.

¹⁹ USH : l'Union Sociale pour l'Habitat est l'organisation représentative du secteur HLM et des bailleurs publics

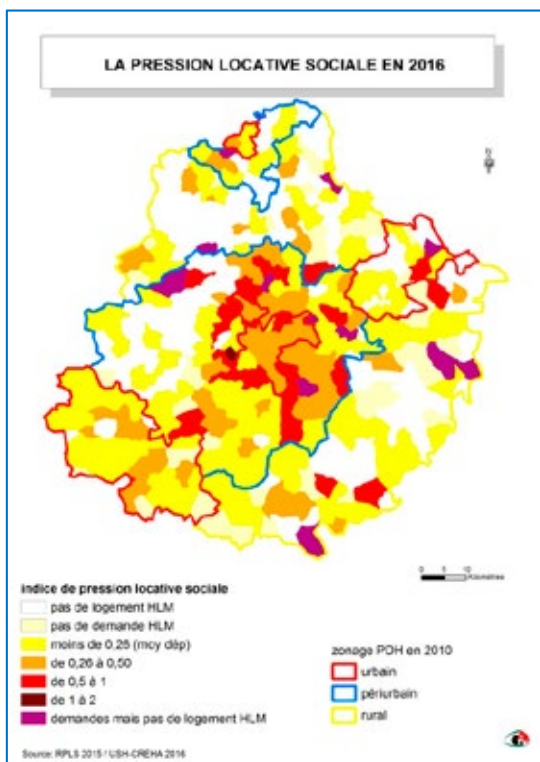
L'analyse du profil des demandeurs externes pour un logement en Sarthe, entre 2010 et 2015, montre effectivement une part plus importante de familles monoparentales et de demandeurs à faible revenus. Les durées d'ancienneté augmentent alors que le nombre de refus opposés aux propositions diminue.

Le contexte sarthois reste néanmoins favorable au regard des moyennes régionales : le délai d'ancienneté des demandes en Sarthe est de 14,1 mois, en 2016, au regard d'un délai moyen régional de 22,6 mois. Pour les demandes externes, l'écart entre la moyenne départementale et la moyenne régionale est plus faible (11,3 mois en Sarthe / 15,8 mois en moyenne régionale).

2010	Demandes externes en cours	2015
8,7%	origine des demandes hors département	11,4%
46,6% 27%	typologie des demandeurs personnes seules familles monoparentales	46,1% 32,3%
35,5% 1,6%	statut d'occupation des demandeurs hébergés familles / amis sans domicile	20,3%(?) 1,6%
37,2% 3,1%	revenus moins de 20% du plafond PLUS plus de 100% du plafond PLUS	39,3% 5,1%
20,5%	type demandé individuel	24,2%
38,8% 51,7% 5,1%	taille demandée T1-T2 T3-T4 T5 et plus	45,8% 49,2% 5%
0,75 refus pour une demande	refus des demandeurs	0,52 refus pour une demande
20,5%	durée d'ancienneté supérieure à 12 mois	24,8%

source: USH / CREHA OUEST

L'indice de pression locative²⁰ est faible en Sarthe au regard des autres départements de la Région.



	indice de pression locative sociale en 2015	nombre de logements HLM pour 1 demande
Loire-Atlantique	0,52	1,9
Maine-et-Loire	0,31	3,2
Mayenne	0,24	4,1
Sarthe	0,27	3,7
Vendée	0,50	2
Pays de la Loire	0,39	2,5

source: USH / CREHA OUEST - RPLS

	indice de pression locative sociale externe en 2015
Loire-Atlantique	0,33
Maine-et-Loire	0,18
Mayenne	0,14
Sarthe	0,16
Vendée	0,37
Pays de la Loire	0,24

source: USH / CREHA OUEST - RPLS

Le Mans et la première couronne (notamment au Nord et à l'Est) regroupent les indices les plus élevés. Le précédent diagnostic avait déjà fait cette observation.

²⁰ Pour déterminer la pression locative du parc, on rapporte le nombre de demandes locatives sociales en cours sur le nombre de logements sociaux. L'indice de pression est égal à 1 lorsqu'il y a autant de demandes que de logements.

Un ratio de demandes HLM satisfaites qui reste élevé

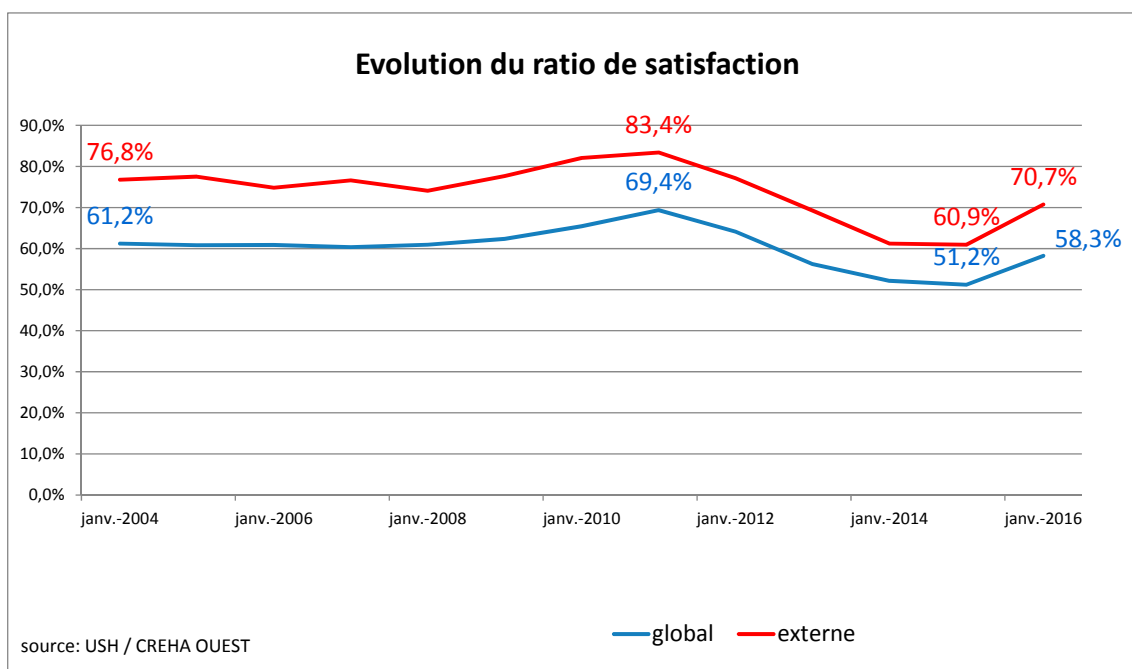
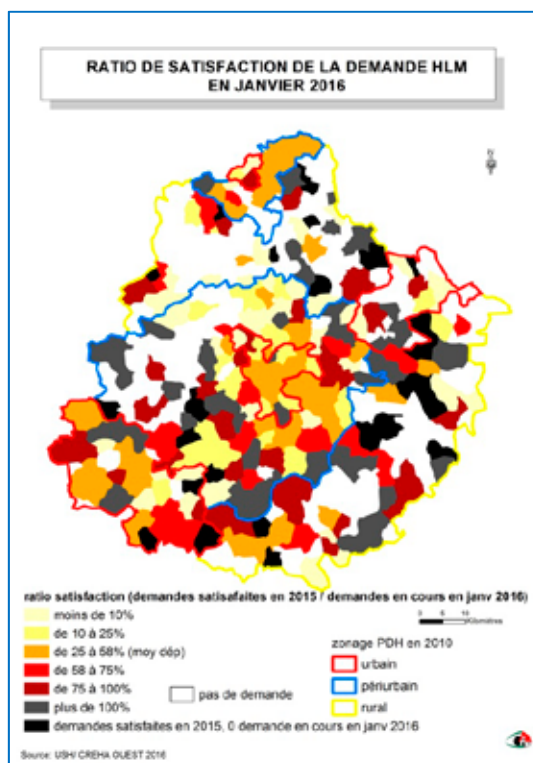
En 2015, 5 638 demandes de logements HLM ont été satisfaites en Sarthe. Au total, 12 800 personnes ont bénéficié d'une attribution de logements HLM.

Près de 70% de ces attributions ont concerné des demandes externes.

Le ratio de satisfaction²¹ est de 58% pour l'ensemble des demandes et de près de 71% pour les demandes externes.

Au regard de la pression locative, il est logiquement moins élevé dans l'agglomération mancelle et dans les communes de la première couronne.

Même si le ratio a baissé en Sarthe de plus de 10 points depuis 2010, il reste encore très élevé au regard de la moyenne régionale (ratio régional global de satisfaction : 35% / ratio régional externe : 40%).



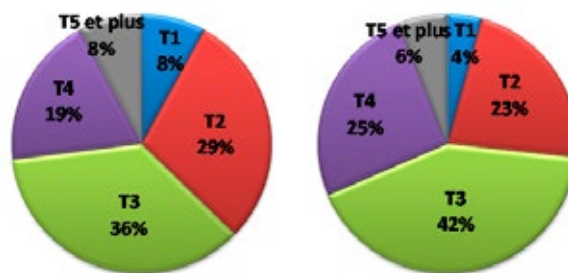
Les délais de satisfaction sont « faibles » en Sarthe: 7,3 mois globalement et 5,9 mois pour les demandes externes. Ils étaient respectivement de 6,3 mois et de 4,7 mois en 2010.

²¹ Le ratio de satisfaction est l'indicateur mesurant la capacité d'absorption du parc en rapportant le poids des demandes satisfaites au 31 décembre de l'année n-1 sur les demandes en cours au 1er janvier de l'année n.

Typologie de la demande HLM en cours en janvier 2016

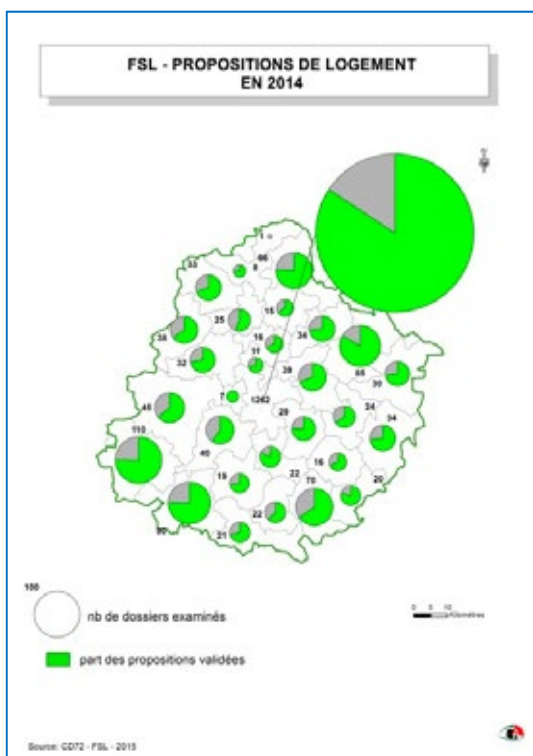
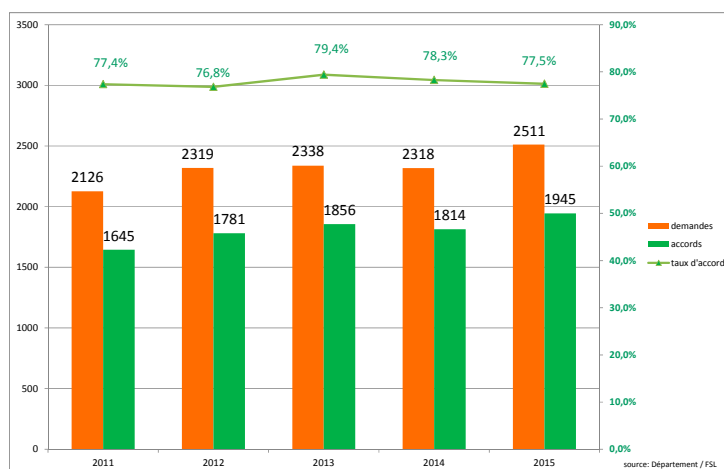
Typologie de la demande HLM satisfaite en 2015

Les demandes de petits logements HLM sont plus importantes (37% de T1-T2) que les attributions (27% de T1-T2).



Un important accompagnement pour l'accès et le maintien dans le logement

Depuis 2011, le nombre de demandes d'aides pour l'accès²² au logement, au titre du Fonds de solidarité pour le logement, n'a cessé de progresser (+18% entre 2011 et 2015). Le taux d'accord est resté stable.



Plus de la moitié des dossiers relatifs aux propositions de logements concerne Le Mans Métropole.

Les demandeurs sont principalement des familles monoparentales (40%) et des personnes seules (34%).

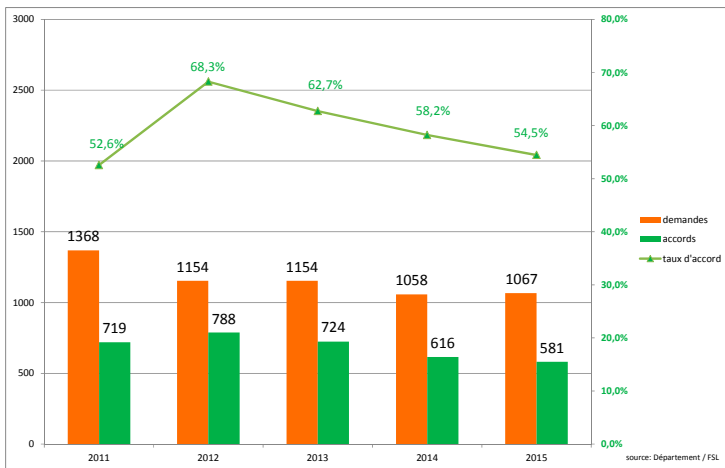
L'analyse ne montre pas la prévalence d'une classe d'âge.

Age des demandeurs

moins de 25 ans	15%
de 25 à 34 ans	35%
de 35 à 49 ans	34%
de 50 à 64 ans	15%
plus de 65 ans	1%
NR	0,2%

source: CD72 - DGA Infrastructures - Logement - FSL

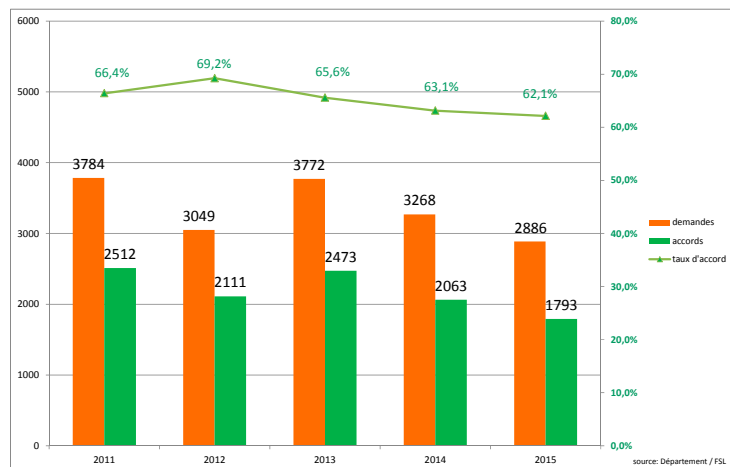
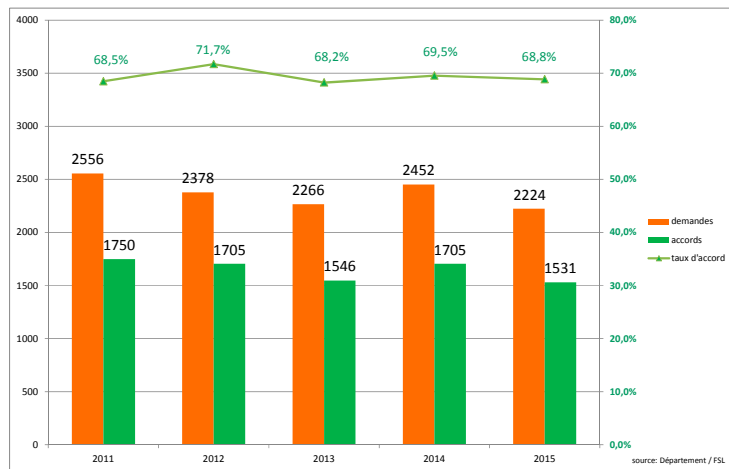
²² Sont ici comptabilisées le nombre de demandes de validation d'une proposition de logement par le FSL



A l'inverse, le nombre de demandes d'aides pour le maintien dans le logement, au titre du FSL²³, diminue sur la période 2011 – 2015 (-22%). Pour autant, le taux d'accord de 2015 est équivalent à celui de 2011.

Les personnes seules et les familles monoparentales sont également les principaux demandeurs.

Les demandes d'aides, au titre du FSL, pour les impayés de factures d'eau baissent également entre 2011 et 2015.



La baisse est encore plus conséquente pour les demandes d'aides pour impayés de factures d'énergie.

Les typologies de ménages sont identiques : la proportion des familles monoparentales varie du quart au tiers des demandeurs.

²³ Le Fonds de solidarité pour le logement a été introduit par la loi du 31 mai 1990 (loi Besson). La compétence a été transférée aux départements par la loi du 13 août 2004. Le FSL apporte trois types d'aides aux personnes défavorisées :

- il facilite l'accès au logement par l'apport d'une garantie et d'une aide à l'installation,
- il permet le maintien dans le logement de ménages en situation d'impayés (de loyers, de factures d'eau et d'énergie),
- il propose, aux ménages, un accompagnement social afférent à l'accès ou au maintien dans le logement.

Les points clefs à retenir :

- un renversement de tendance avec une forte progression du nombre de demandes HLM (près de 25% globalement entre 2010 et 2015 et près de 35% pour les demandes externes) qui semble s'expliquer par une hausse du nombre de demandes saisies par internet mais aussi probablement par une précarisation des ménages et un « éclatement » des familles,
- une proportion de demandes de mutation toujours élevée en Sarthe,
- un indice de pression locative sociale faible en Sarthe plus important pour l'agglomération mancenne et les premières couronnes,
- un ratio de satisfaction en baisse mais qui reste néanmoins particulièrement élevé en Sarthe notamment pour les demandes externes (71%),
- des délais d'attribution courts à l'échelle des moyennes régionales,
- un important accompagnement des dispositifs d'aides à l'accès au logement mais une baisse « inquiétante » des demandes d'aides au maintien constatée par le Fonds de solidarité logement,

V. LES DYSFONCTIONNEMENTS DU PARC EXISTANT

Le diagnostic du précédent PDH avait relevé quatre points de dysfonctionnement : une forte vacance, un risque significatif de parc privé potentiellement indigne, un besoin de réhabilitation et de renouvellement du parc HLM et un parc globalement consommateur d'énergie.

Une vacance toujours importante

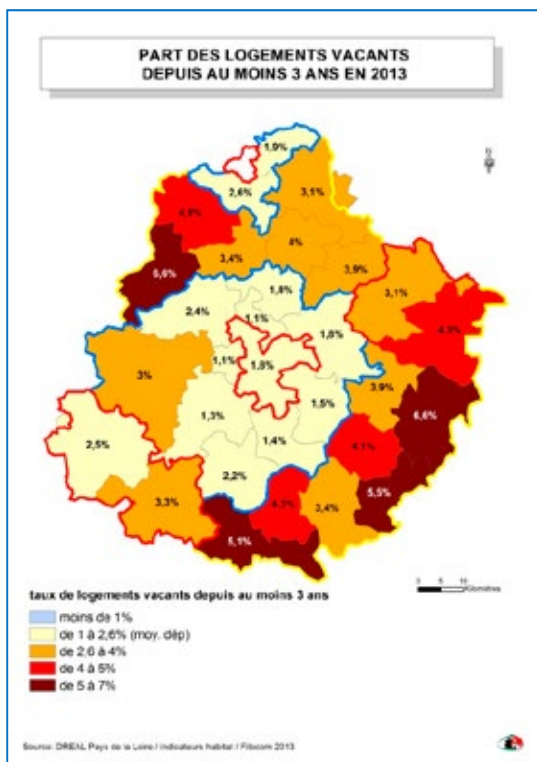
Depuis le précédent diagnostic PDH, la proportion de logements sarthois vacants a augmenté de 1 point.

Le taux très élevé de 2007 (7,5%), au regard de la moyenne régionale (5,9%), atteint 8,5% en 2013.

Part des logements vacants

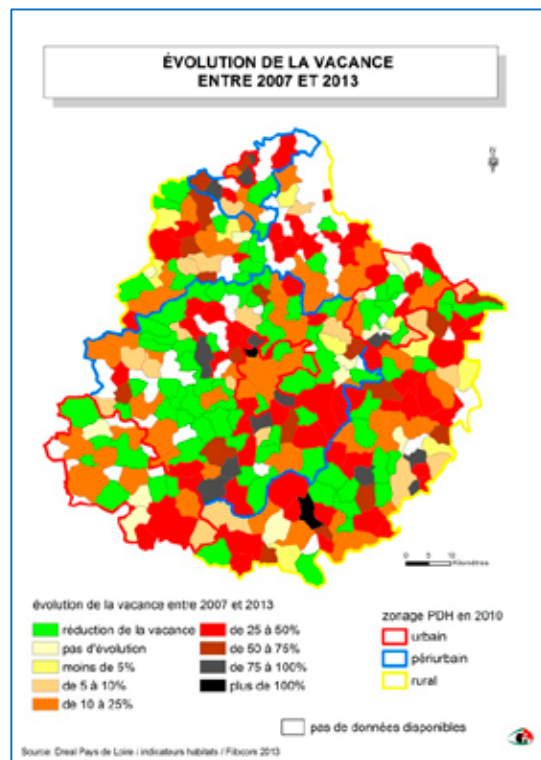
	en 2005	en 2007	en 2009	en 2011	en 2013	depuis au moins 3 ans
Loire-Atlantique	5,5%	5,5%	5,5%	5,8%	5,8%	1,1%
Maine-et-Loire	5,9%	6,2%	6,7%	7,3%	7,6%	1,9%
Mayenne	7,6%	7,7%	8,2%	8,5%	8,5%	3,3%
Sarthe	7,2%	7,6%	8,4%	8,4%	8,5%	2,6%
Vendée	4,3%	4,5%	5,0%	5,3%	5,4%	1,5%
Pays de la Loire	5,8%	5,9%	6,3%	6,6%	6,7%	1,7%

source: Dreal Pays de la Loire / indicateurs habitat / Filocom 2013



Le taux de vacance structurelle²⁴ dans le parc de logements sarthois est de 2,6% au regard d'une moyenne régionale de 1,7%.

La plus forte vacance concerne les franges du territoire départemental et notamment le Sud-Est.



A la différence du constat du précédent diagnostic, l'évolution de la vacance ne peut être circonscrite à certains territoires.

²⁴ Vacance structurelle : logements vacants depuis au moins 3 ans

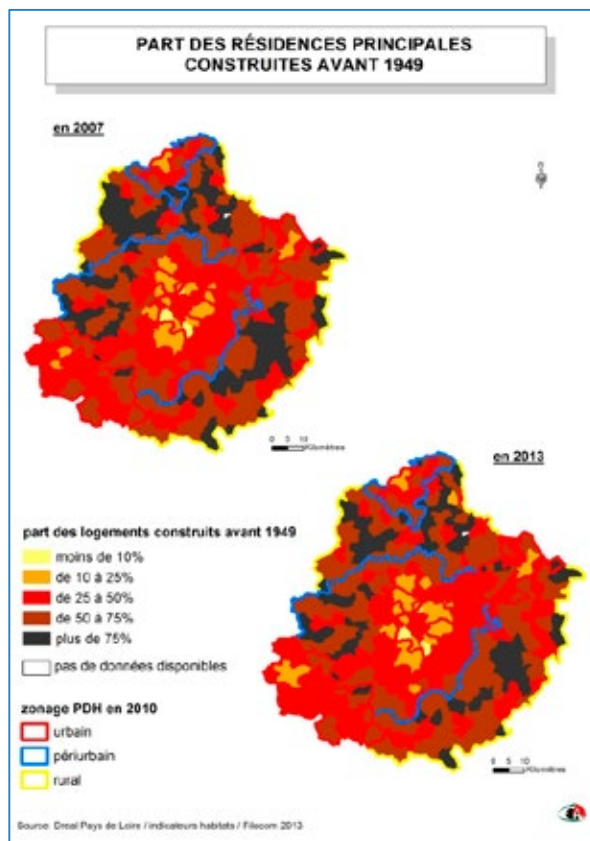
Des logements vieillissants

Plus du tiers (35,5%) des logements sarthois ont été construits avant 1949. C'est l'un des plus forts taux des départements de la région.

Entre 2007 et 2013, il y a peu de changements dans la distribution spatiale de la proportion des résidences principales ayant des logements construits avant 1949. Les taux les moins importants concernent la première couronne autour du Mans.

Cette forte proportion de logements anciens semble expliquer en partie le fort taux de vacance structurelle.

La détente du marché de l'habitat sarthois implique un faible taux de renouvellement. A titre d'illustration, si l'on rapporte la moyenne des logements commencés au cours des trois dernières années sur le nombre total de logements du parc sarthois, on obtient un taux de 0,5%.



Une vulnérabilité énergétique résidentielle des ménages sarthois

Selon une étude²⁵ de 2015 produite par la DREAL des Pays de la Loire, 40% des résidences principales sarthoises sont classées en catégories énergétiques E, F et G (35% en moyenne régionale).

Près de 15% des ménages sarthois sont en situation de vulnérabilité énergétique²⁶ (13% en moyenne régionale).

Le type de combustible influence la vulnérabilité des ménages.

	combustibles utilisés par les ménages	taux de vulnérabilité des ménages selon le combustible utilisé
Chauffage urbain	3,5%	2,4%
Gaz de ville	34,7%	12,3%
Fioul (mazout)	15,6%	39,3%
Electricité	30,8%	33,1%
Gaz en bouteilles	3,6%	11,7%
Autre	11,8%	1,2%

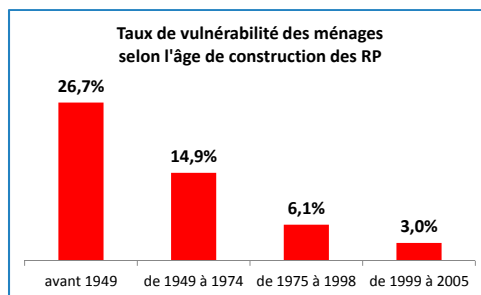
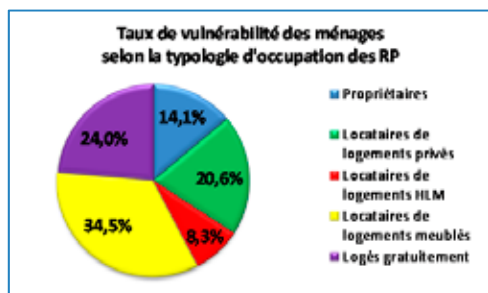
²⁵ DREAL Pays de la Loire / Service connaissance des territoires et évaluation / Division observations, études et statistiques => Analyses et connaissance n°141 - Janvier 2015

²⁶ Un ménage est considéré comme énergétiquement vulnérable si son taux d'effort énergétique est supérieur à 8% de la médiane des taux d'effort observés en France métropolitaine.

Le taux d'effort énergétique correspond aux dépenses en énergie rapportées au revenu du ménage.

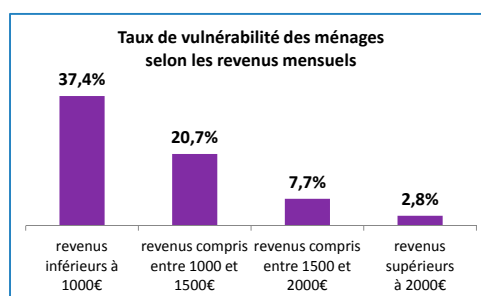
La dépense énergétique liée au logement est la consommation d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire multipliée par le coût unitaire de l'énergie utilisée, additionnée de l'éventuel coût de l'abonnement.

Cette vulnérabilité énergétique touche logiquement les logements les plus anciens.



Les logements occupés par des locataires, particulièrement des locataires du parc privé, sont plus sévèrement impactés.

Les ménages ayant les plus faibles revenus sont naturellement les plus vulnérables.

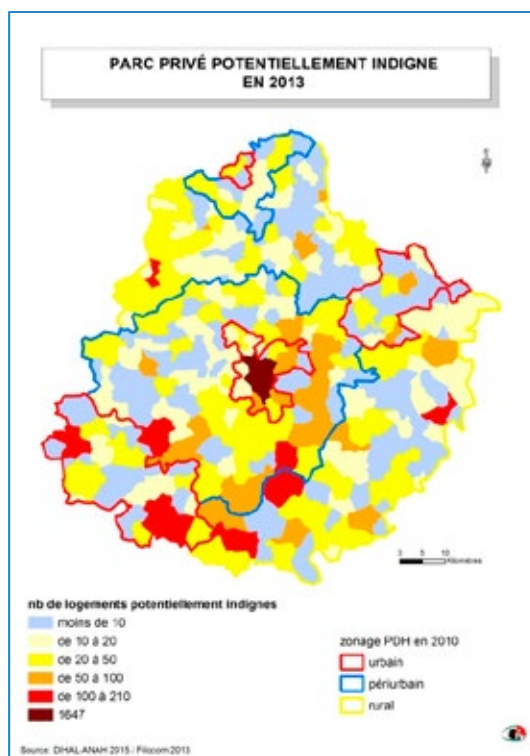


12 000 logements sarthois potentiellement indignes

En 2013, 5,6% des logements du parc privé sarthois sont considérés comme étant potentiellement indignes²⁷. Ils sont surtout présents à l'Est et au Sud du département. Même si le nombre de logements sarthois potentiellement indignes diminue de 11% entre 2009 et 2013, le taux sarthois reste le plus élevé des départements des Pays de la Loire. Près de 80% de ces logements ont été construits avant 1949.

Les logements potentiellement indignes concernent près de 24 000 personnes, à parité des propriétaires occupants et des locataires. 42% des ménages concernés ont plus de 60 ans.

Entre 2012 et 2015, le dispositif programme d'intérêt général « habiter mieux » a rendu possible la réhabilitation thermique de 900 logements en Sarthe.



Entre 2010 et 2013, les deux dispositifs du Département relatifs à « l'habitat très dégradé » et à « la lutte contre l'habitat indigne » ont permis l'examen de 310 dossiers. 331 dossiers ont été examinés par le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

²⁷ La notion de logements potentiellement indignes relève d'un croisement d'indicateurs relatifs au classement cadastral (catégories 6,7 et 8) et au niveau de revenu des ménages (source : Filocom 2013)

Un faible renouvellement du parc HLM

Avec une hausse de 1,5% entre 2011 et 2015, l'évolution du nombre de logements HLM sarthois est faible (au regard de la moyenne régionale : +6,4%).

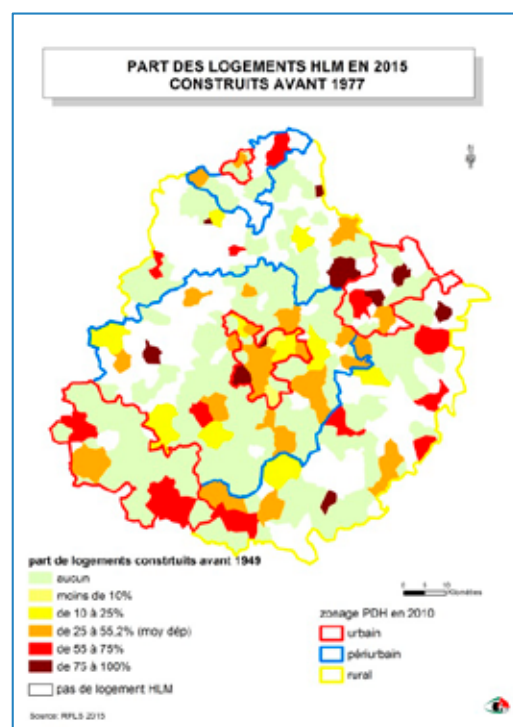
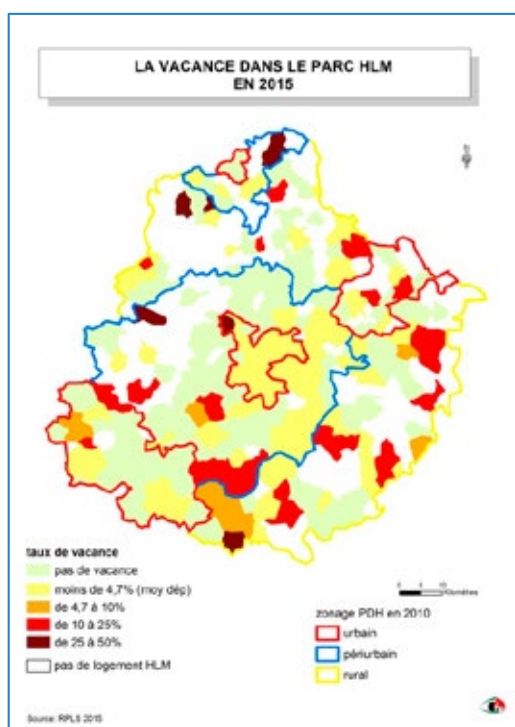
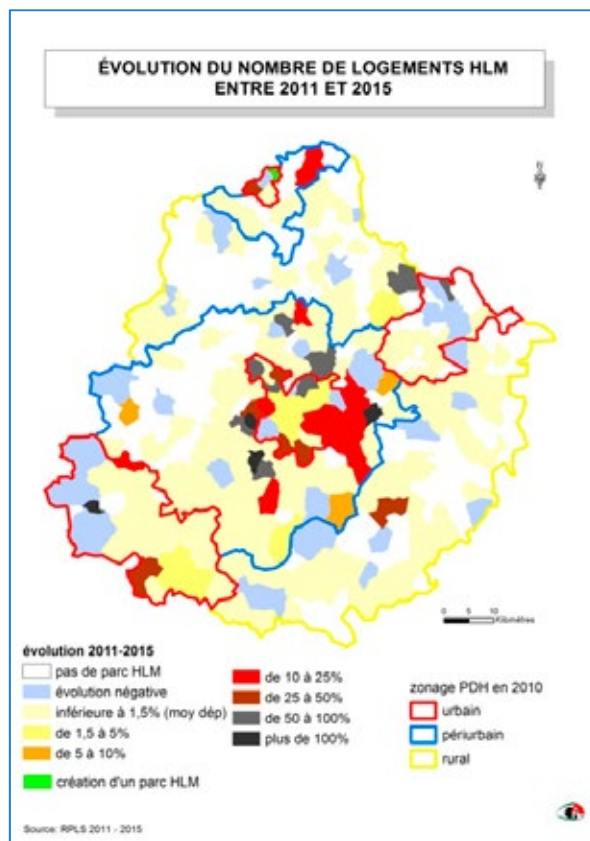
Evolution du parc HLM

	en 2011	en 2015	évolution 2011 - 2015
Loire-Atlantique	72 297	79 201	9,5%
Maine et Loire	58 771	62 696	6,7%
Mayenne	15 689	15 580	-0,7%
Sarthe	37 249	37 810	1,5%
Vendée	19 925	21 619	8,5%
Pays de la Loire	203 931	216 906	6,4%

source: RPLS 2011 - 2015

Entre 2011 et 2015, le parc HLM a surtout progressé dans les communes autour du Mans.

La vacance²⁸ et le vieillissement²⁹ des logements, constatés à l'échelle de l'ensemble du parc sarthois, sont également des caractéristiques du parc HLM.



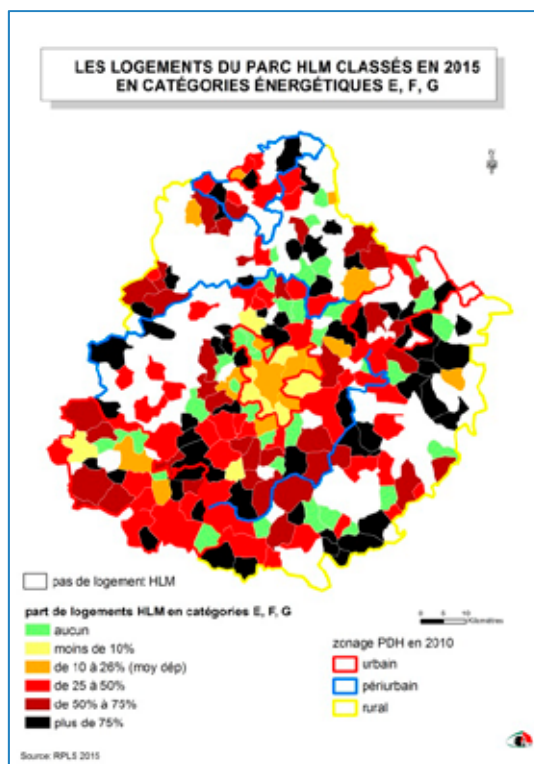
²⁸ Taux de vacance : 4,8% en Sarthe / 3,8% en moyenne régionale

²⁹ 59,3% des logements sarthois construits avant 1977 / 51% en moyenne régionale

Le précédent diagnostic PDH avait montré que la performance énergétique était un véritable enjeu pour les bailleurs sociaux.

Le part des logements HLM sarthois classés en catégories énergétiques E, F, G (25%), supérieur de 10 points à la moyenne régionale (15%), montre que la problématique est toujours prégnante.

Pour autant, entre 2010 et 2015, 2 570 logements HLM sarthois ont bénéficié d'une aide pour la réhabilitation thermique dans le cadre du dispositif partenarial régional. Par ailleurs, 3 305 logements HLM ont bénéficié d'une aide du Département pour la réhabilitation thermique et l'adaptation au vieillissement.



Le précédent diagnostic du PDH avait également pointé une certaine inadéquation entre l'offre locative sociale et l'évolution des besoins des ménages demandeurs.

Une récente réflexion, partagée à l'échelle régionale et départementale, sur les besoins en petits logements HLM montre la nécessité de poursuivre voire de développer la programmation des T2 sollicités par près de 30% des demandeurs.

Avec près de 40% de demandeurs externes d'un logement HLM ayant un revenu inférieur à 20% du plafond PLUS, le parc HLM répond à sa vocation première d'accueil des ménages les plus modestes. Mais à l'inverse, les parcours résidentiels des précédentes décennies vers l'accession sociale se ferment.

Même si les délais de satisfaction sarthois sont faibles au regard de la moyenne nationale et régionale, une attente de 6 mois pour l'obtention d'un logement HLM peut paraître très longue à un demandeur.

Les points clefs à retenir :

Des dysfonctionnements du parc de logements sarthois subsistent encore :

- une vacance toujours trop importante et qui n'est plus circonscrite à quelques territoires,
- un vieillissement du parc peu atténué du fait de la faiblesse de son renouvellement,
- deux caractéristiques (vacance et vieillissement) que l'on retrouve dans le parc HLM,
- une forte vulnérabilité énergétique résidentielle des ménages sarthois,
- une potentialité importante de logements indignes dans le parc privé sarthois mais avec des proportions très éloignées des éléments chiffrés mentionnés dans le précédent diagnostic PDH.

VI. Les éléments de bilan

Un document de base pour la définition de la politique de l'habitat du Département

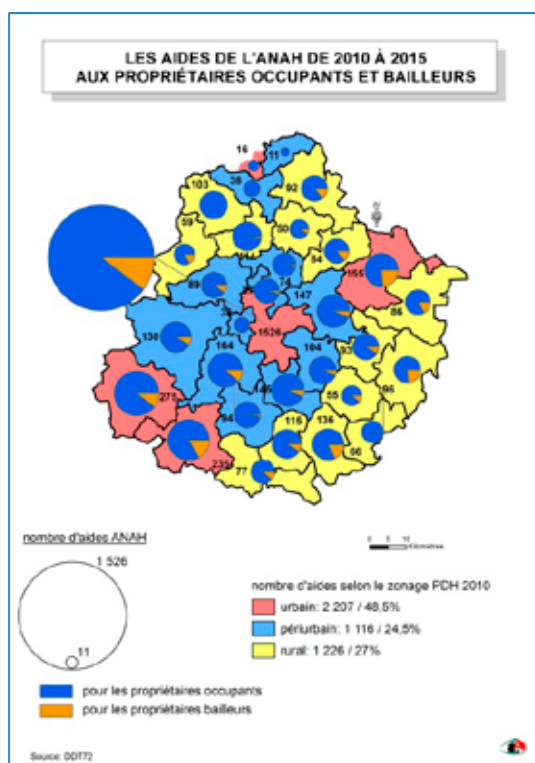
Le Département a mis en œuvre de nouvelles actions, ou adapté ses dispositifs existants, pour répondre aux orientations du PDH sur la période 2010-2015.

S'agissant de la prise en compte du vieillissement de la population, le Département a élaboré, en partenariat avec l'ensemble des acteurs œuvrant pour le logement des personnes âgées et/ou handicapées, un référentiel pour accompagner les porteurs de projets. Ce document est annexé au Schéma départemental unique d'organisation sociale et médico-sociale 2015-2019. Le référentiel fera l'objet d'une transmission aux territoires et aux partenaires en 2017.

Concernant la réhabilitation du parc de logements, un axe fort du PDH, le Département a également adapté ses dispositifs d'aides.

La réhabilitation des logements était un enjeu majeur mis en lumière par le diagnostic en 2009. Le Département a décidé d'accentuer ses interventions dans ce domaine. Ainsi, l'aide en faveur du développement durable pour les particuliers a ciblé principalement la rénovation thermique des logements en complément des aides de l'ANAH et la mise en œuvre d'un PIG « Habiter Mieux » a permis la rénovation thermique de près de 900 logements sur trois ans du 1^{er} mai 2012 au 30 avril 2015, générant plus de 16 M€ de travaux.

En lien avec les orientations du PDALPD, le Département a également mis en œuvre, dès 2010, des programmes d'intérêt général (PIG) de lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé permettant de bénéficier d'un outil opérationnel sur le territoire de délégation du Département.



Un document intégré par l'Etat dans les « porter à connaissance » pour les documents d'urbanisme

Lors de l'élaboration des différents documents d'urbanisme et de planification, l'Etat rappelle les orientations du PDH, notamment lors de la phase d'association pour les SCOT, PLU et maintenant des PLUI.

Dans le « porter à connaissance » du Département adressé aux territoires, une fiche de synthèse habitat est intégrée avec des données issues de l'Observatoire départemental et un rappel des orientations du PDH et du PDALPD.

Des orientations prises en compte dans les politiques locales de l'habitat

L'Etat et le Département ont également porté les orientations du PDH lors de la phase d'association aux PLH de Sablé-sur-Sarthe et de l'Huisne Sarthoise.

Pour ces deux territoires, le plan d'actions du PLH prévoyait la mise en œuvre d'OPAH, opérations qui ont pu se concrétiser.

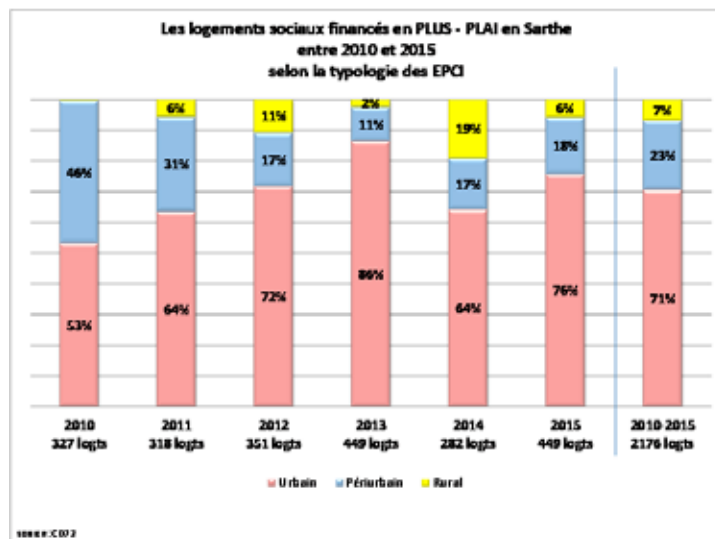
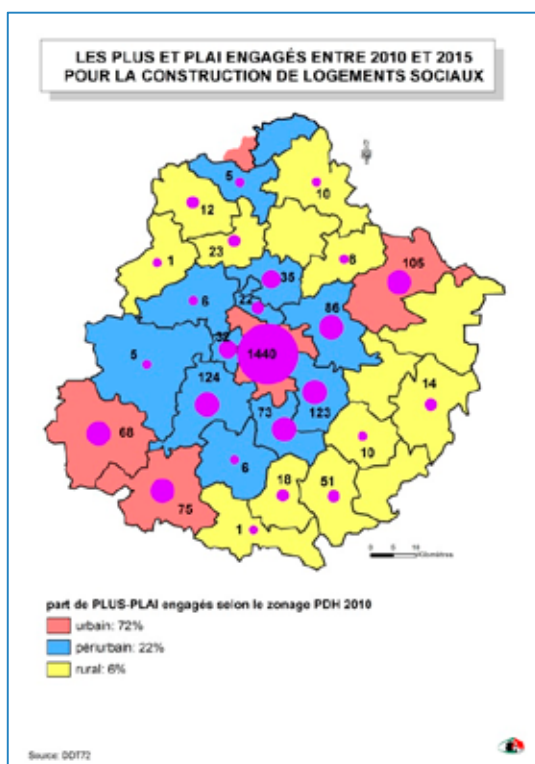
D'autres territoires ont mené des réflexions sur les opérations programmées mais les perspectives de réforme de l'intercommunalité ont pu être un frein à leur mise en œuvre.

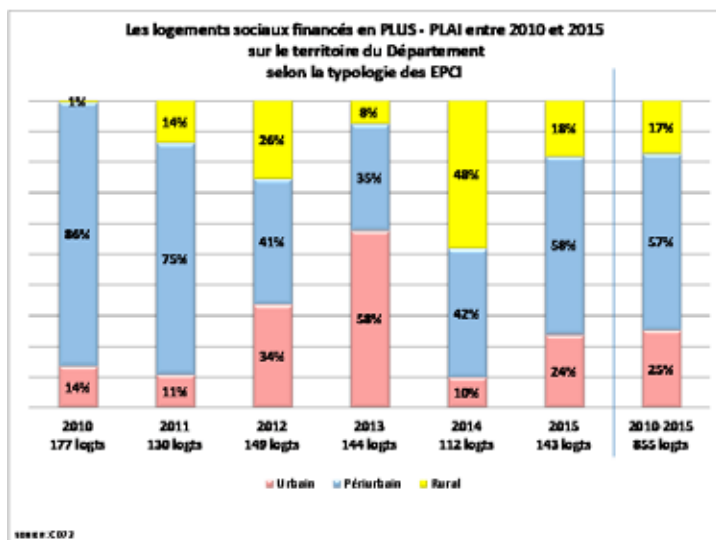
Un document de référence pour les organismes HLM dans la programmation des opérations de logements locatifs sociaux

Dans l'exercice de la programmation, les organismes HLM ont affiché leur volonté de s'appuyer sur la typologie des EPCI.

Les tableaux ci-dessous présentent la répartition des logements financés par territoires du PDH.

Sur la période 2010-2015, 2 176 logements PLUS-PLAI ont été financés. Plus de 70 % ont été financés sur les EPCI à dominante « urbaine ». Cette répartition s'explique par le poids de la délégation de Le Mans Métropole.





Sur le territoire de délégation du Département, les organismes HLM ont principalement investi les territoires périurbains (57 % des logements financés).

Le PDH 2010-2015 prévoyait en effet de limiter la spécialisation de ces territoires, fortement orientés vers l'accès social à la propriété. Ces territoires, les plus dynamiques en matière d'évolution démographique, sont les principaux bénéficiaires de l'implantation des logements locatifs sociaux.

VII. De nouveaux découpages territoriaux

En 2009, la définition des orientations du PDH avait permis de décliner des enjeux caractérisant trois types de territoires.

La maille intercommunale avait alors été retenue et la Sarthe avait donc été découpée en EPCI à dominante urbaine, périurbaine et rurale.

Depuis, des modifications du découpage territorial des communes et EPCI sont intervenues ou sont en passe de se mettre en place.

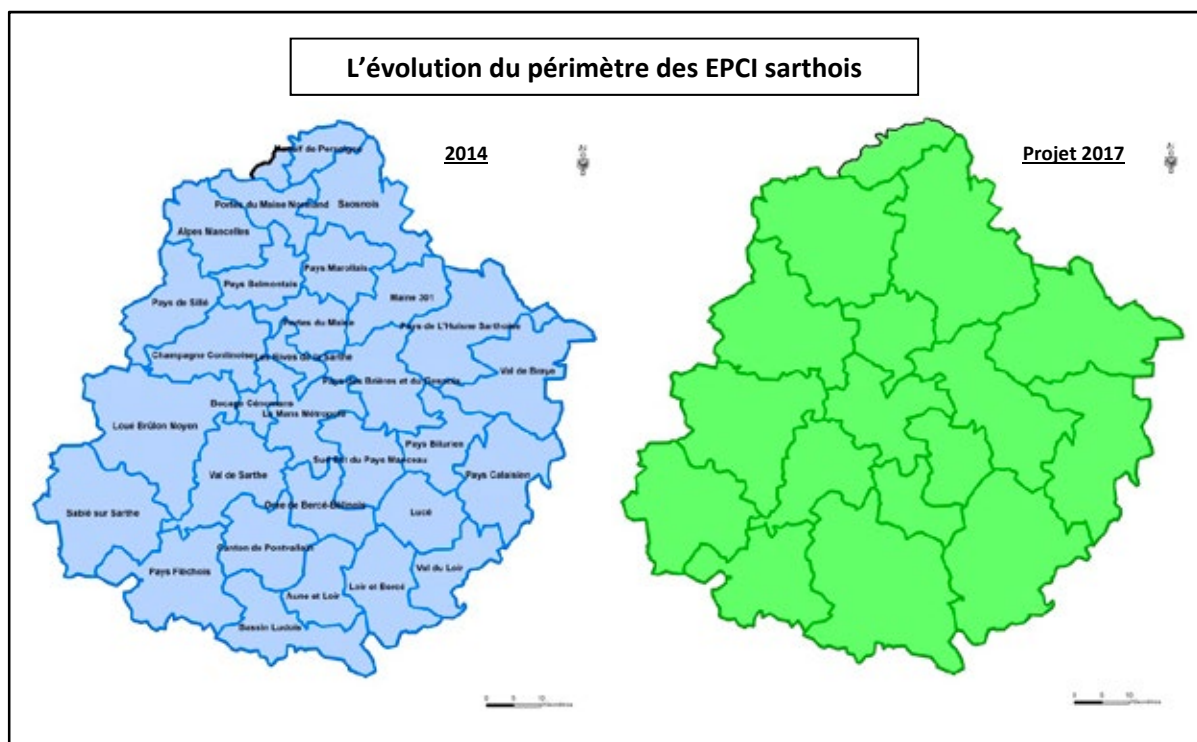
D'abord, la loi du 16 mars 2015 relative à l'amélioration du régime des communes nouvelles est venue renforcer le statut de ces communes créées par la loi de réforme des collectivités territoriales du 16 décembre 2010.

Ce texte venait lui-même favoriser l'objectif d'une réduction par fusion du nombre des communes françaises dont le principe avait déjà été prévu par la loi Marcellin du 16 juillet 1971.

Actuellement, le regroupement de communes est encouragé par l'instauration d'un pacte financier garantissant le niveau des dotations de l'Etat pendant trois ans.

Par ailleurs, la loi de Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2015 a rendu obligatoire la définition d'un Schéma départemental de coopération intercommunale (SDCI), avant le 31 décembre 2016, afin d'évaluer la cohérence des périmètres des EPCI pour les améliorer, le cas échéant en supprimant toutes les enclaves et discontinuités territoriales.

L'application du Schéma en Sarthe implique une réduction du nombre d'EPCI de 29 à 16 avec une extension des périmètres pour la moitié. Certains nouveaux EPCI s'étaleront des limites de l'agglomération mancelle aux franges du département.





2^{ème} partie : les orientations

Les propos liminaires aux orientations du PDH 2010 – 2015 soulignaient la nécessité de rendre durables les parcours résidentiels en Sarthe, en d'autres termes de fixer une stratégie et des objectifs pour répondre aux attentes des Sarthois et à l'évolution de leurs besoins en matière d'habitat.

En 2009, deux spécificités sarthoises avaient été mises en lumière, d'une part, la richesse et la diversité des politiques publiques relatives au logement et à l'habitat déployées à différentes échelles sur le département, d'autre part, le caractère « détendu » du marché local de l'habitat relevé par le diagnostic.

Ces deux affirmations positives étaient cependant nuancées et l'éventualité d'une fragilisation du modèle sarthois était avancée.

Ainsi, apparaissaient déjà les limites d'une accession à la propriété dans le neuf conduisant à une importante consommation foncière et à un étalement urbain coûteux pour les collectivités (viabilisation, extension de réseaux) et pour les ménages (déplacements domicile / travail), a fortiori dans un contexte de crise économique mais également de tertiarisation et de concentration des activités autour des pôles urbains.

Par ailleurs, un phénomène de vieillissement de la population, pointé en Sarthe, laissait entendre la nécessité d'adapter, plus en termes qualitatifs que quantitatifs, un parc de logements lui-même vieillissant, frappé par la vacance et « potentiellement indigne ».

Menée dans une large concertation, la réflexion avait abouti à la proposition d'un scénario qualifié de réaliste, visant d'une part, à infléchir ces tendances jugées non souhaitables et d'autre part, à anticiper pour conserver une relative détente du marché.

Le souhait des élus du Département, approuvé par Madame La Préfète, est aujourd'hui de poursuivre la démarche en actualisant les orientations et leurs objectifs pour les six ans à venir.

Le diagnostic-évaluation, présenté en première partie et validé par l'Instance de concertation en novembre 2016, confirme le bienfondé de cette volonté.

Le PDH est exécutoire du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2022.

I. Trois impératifs toujours d'actualité

Les évolutions récentes du contexte législatif national mais également la rédaction de nouveaux documents d'orientations du Département sont venues conforter le caractère précurseur des trois impératifs retenus par le PDH 2010 – 2015 : apporter des réponses au vieillissement de la population, maîtriser l'empreinte écologique de l'habitat et s'engager fortement dans les politiques sociales.

Il a donc été décidé de poursuivre dans ces trois directions en adaptant les objectifs aux besoins identifiés et aux différents territoires constituant le département.

La réponse au vieillissement de la population

La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 29 décembre 2015, dans son volet de soutien à la prévention de la perte d'autonomie des personnes âgées, a institué une nouvelle organisation incarnée dans chaque département par une conférence des financeurs. Cette dernière, présidée par le Président du Conseil départemental et vice-présidée par le Directeur de l'Agence Régionale de Santé (ARS), a pour vocation de coordonner l'ensemble des programmes de financement des actions de prévention à destination des personnes âgées.

La loi vient par ailleurs renforcer le rôle des logements-foyers pour les personnes âgées autonomes ou semi-autonomes, renommés « résidences-autonomie », dans l'offre d'habitat intermédiaire entre le domicile et la structure d'accueil pour les personnes dépendantes.



Un rapport annexé à la loi prévoit un plan d'aides à l'investissement pour des travaux de rénovation et de réhabilitation de certains établissements.

Confortant son rôle de chef de file de l'action sociale, le Département a adopté, en mars 2016, son schéma unique d'organisation sociale et médico-sociale pour répondre aux besoins des personnes fragiles dans un objectif d'autonomie, de responsabilisation et de cohésion sur le territoire départemental. Trois intentions constituent le squelette du Schéma qui propose quinze orientations dont découlent 38 actions.

La problématique de l'adaptation de l'habitat, présente dans deux intentions et dans trois orientations, est au coeur de la démarche.

Ainsi, le PDH propose aujourd'hui de continuer l'action engagée, dès 2010, dans le respect de la loi, en cohérence et en complémentarité avec le Schéma unique.

- La poursuite de l'effort en faveur du maintien à domicile des personnes âgées, par l'adaptation de leur logement, dans le parc privé (en particulier pour les propriétaires occupants) et le parc locatif social, sur l'ensemble du territoire départemental reste primordiale.

- Il apparaît également essentiel de soutenir le développement de l'offre dite « intermédiaire », entre l'adaptation du logement existant et l'accueil en structure, destinée à répondre à la demande des seniors encore autonomes mais aspirant à changer de logement pour se rapprocher des services et équipements de proximité.

A ce titre des réponses nouvelles sont attendues telles que :

- d'une part, des opérations de construction de résidences en locatif social non médicalisées, avec des espaces communs de convivialité, comprenant essentiellement des logements de 2 ou 3 pièces et proposant systématiquement des équipements adaptés aux personnes âgées,
- d'autre part, des opérations de réhabilitation en locatif privé ou social de logements anciens, individuels ou collectifs, dans les centres-bourgs assurant une proximité de services.

Pour accompagner les porteurs de projet, le Département a élaboré un Guide de conduite d'un projet d'habitat adapté pour les personnes de tous âges en perte ou en risque de perte d'autonomie.

La pertinence de chaque projet devra être définie dans une étude d'opportunité confirmant les besoins, présentant les avantages de la localisation (présence de services de proximité et de leur accessibilité, réseaux de transports...).

Un caractère innovant autour de la mixité intergénérationnelle, déjà mis en avant dans certaines opérations récemment conduites en Sarthe, sera naturellement apprécié.



La maîtrise de l’empreinte écologique de l’habitat

En 2010, le PDH avait inscrit cette orientation en application directe du Grenelle de l’Environnement, et notamment des objectifs de la loi de programmation d’août 2009 fixant de nouvelles normes énergétiques pour les constructions.

Aujourd’hui, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 confirme l’importance du rôle à jouer par les collectivités.

Au titre de l’habitat, elle donne, notamment dans ses « 20 mesures » pour mobiliser les territoires, plus de pouvoirs aux collectivités vis-à-vis des règles d’urbanisme.

Elle veut permettre la généralisation de bâtiments à énergie positive. Ainsi, le fonds d’épargne de la Caisse des dépôts a été doté de moyens supplémentaires pour financer les opérations de rénovation énergétique dans les territoires.

Le titre II de la loi visant à « mieux rénover les bâtiments pour économiser l’énergie, faire baisser les factures et créer des emplois » affirme des objectifs ambitieux tant en matière de construction que de rénovation. Les aides aux particuliers sont renforcées avec notamment l’installation de plateformes territoriales de rénovation énergétique, le développement d’actions au profit des ménages en situation de précarité financées par le dispositif des certificats d’économies d’énergie, la création du fonds de garantie pour la rénovation énergétique.

Ainsi, le PDH maintient deux axes majeurs plus spécifiques aux enjeux du département :

- Premièrement, il paraît fondamental de poursuivre le soutien aux opérations d'amélioration de la performance énergétique dans le parc existant.

Le vieillissement du parc de logement sarthois relevé dans les conclusions du diagnostic de 2009 est confirmé par le diagnostic 2016 : plus du tiers des résidences principales ont été construites avant 1949 et plus de 40% sont classées en catégories énergétiques E, F et G.

Outre le soutien par le biais de la convention de délégation de compétence des aides à la pierre pour la rénovation des logements du parc privé de plus de 15 ans et de son aide directe à la rénovation, le Département continuera à soutenir, avec l'Etat en cohérence avec la réglementation de l'Anah, les territoires (communes, EPCI ou Pays) qui s'engagent dans des dispositifs de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou Programme d'Intérêt Général (PIG) pour faciliter la réhabilitation des logements privés.

Les freins pour le traitement de la précarité énergétique chez les populations les plus modestes (âgées ou non), liés à la capacité d'autofinancement ou à la difficile prise de conscience d'un réel retour sur investissements, restent une préoccupation du PDH.

L'effort sera également maintenu dans le parc social. Les deux diagnostics 2009 et 2016 montrent bien que l'évolution en Sarthe est plus attendue en termes qualitatifs que quantitatifs. Grâce au soutien des collectivités, le renouvellement du parc passe donc par une réhabilitation généralisée avec des opérations de rénovation thermique. Les constructions neuves très respectueuses des nouvelles normes thermiques viendront alors compenser les démolitions des logements les plus obsolètes.

- Deuxièmement, il est primordial de poursuivre les efforts en faveur d'une réduction de la consommation foncière liée à la construction neuve. Le diagnostic de 2009 avait montré que la Sarthe, hors agglomération mancelle, était le département de la Région des Pays de la Loire le plus consommateur d'espace avec une moyenne proche de 1 500 m².

Le diagnostic de 2016 a mis en lumière une importante diminution avec une nouvelle moyenne départementale de l'ordre de 1 000 m² mais qui reste néanmoins importante à l'échelle de la moyenne régionale.

Il est donc nécessaire de renforcer le caractère prescriptif de cet enjeu dans les documents d'urbanisme tels que les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et les Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUI).



© CAUE de la Sarthe

La poursuite des politiques sociales

Les quatre titres de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), de mars 2014, confortent les politiques de l'habitat à destination des populations les plus fragiles telles que le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées dont la septième génération, en Sarthe, couvre la période 2014 – 2018.

Par son titre I « favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable », la loi ALUR vient également appuyer les objectifs du PDH en matière de parcours résidentiels de l'hébergement vers le logement. Par ailleurs, dans son titre II « lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées », la loi incite les bailleurs à réhabiliter leurs logements. Elle donne également les moyens aux EPCI de devenir les acteurs majeurs dans la lutte contre l'habitat indigne.

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de février 2014 prolonge la politique de la rénovation urbaine. Elle souhaite réduire les écarts entre les quartiers prioritaires et les autres en instaurant un contrat de ville unique pour mobiliser l'ensemble des politiques publiques d'éducation, d'emploi, de justice, de sécurité, de transport, de santé et de l'habitat afin de réduire les inégalités.

Les deux lois donnent un caractère nouveau aux Conférences Intercommunales du Logement, créées par la loi du 14 novembre 1996 portant mise en œuvre du pacte de relance pour la ville, qui deviennent obligatoires pour les EPCI dotés d'un Programme Local de l'Habitat approuvé et recouvrant des quartiers prioritaires.

Ainsi, de nouvelles orientations sont fixées en matière d'attribution et de mutation dans le parc social et suivies dans le cadre des plans de partenariaux de gestion et les conventions d'équilibre territorial.

S'inscrivant totalement dans ces textes législatifs, l'actualisation du PDH sarthois est donc l'occasion de réaffirmer que la politique sociale du logement et de l'hébergement constitue une composante à part entière d'une politique globale de l'habitat dans le département.

Le PDH doit donc renforcer plusieurs des orientations-clefs du PDALPD comportant une dimension territoriale, à savoir :

- Il est essentiel de proposer une meilleure répartition territoriale de l'offre d'hébergement à l'échelle du département. Le diagnostic de 2009 avait montré que cette offre était très largement concentrée dans l'agglomération mancelle alors que des besoins semblaient exister sur tout le territoire départemental.

Ainsi, même si des places ont été déployées entre 2010 et 2015, il semble nécessaire de continuer cette diffusion en privilégiant une localisation des nouvelles offres dans les secteurs avec un pôle urbain bien desservis en transports en commun et en équipements pour répondre aux besoins des publics-cibles.

Ces projets devront répondre à un principe de décloisonnement. Ainsi, les nouveaux programmes, de petites tailles (une quinzaine de places), devront être adaptables et modulables pour l'accueil de différents publics.

- Il est par ailleurs fondamental de faciliter, sur tout le territoire, la production de logements avec des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) « adaptés ».

Pour mémoire, la notion d'« habitat adapté » a émergé, dans les années 1990 avec la loi Besson, pour qualifier des opérations essentiellement destinées à des ménages fragiles rencontrant des difficultés à la fois économiques et sociales.

Il s'agissait donc de proposer, à ces populations fragilisées, des logements, parfois spécifiques, à loyers et charges maîtrisés tout en les accompagnant dans leur gestion quotidienne.

Un programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance a donc été développé dans un volet parc public de construction neuve ou d'acquisition-amélioration.

Depuis 2013, des appels à projets sont menés à l'échelle nationale. En 2016, la procédure a été assouplie en ne limitant plus à dates fixes le dépôt des dossiers des porteurs de projets.

- Face aux 12 000 logements sarthois potentiellement indignes mentionnés dans les diagnostics de 2009 et de 2016, il est enfin indispensable de continuer à lutter contre l'habitat indigne en accentuant le repérage des logements dégradés pour ensuite favoriser le déploiement d'actions incitatives tels que les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou les Programmes d'Intérêt Général (PIG) et inciter les collectivités, au sein du bloc communal (commune ou EPCI) à exercer ses compétences.



II. Des nouveaux enjeux pour un quatrième axe autour de la réaffirmation des liens entre habitat et aménagement.

Depuis 2010, le contexte législatif a profondément marqué le lien entre l'habitat et l'aménagement au sein du bloc communal (communes et intercommunalités) :

- La loi NOTRe du 07 août 2015 a relevé le seuil minimal de constitution des EPCI de 5 000 à 15 000 habitants. Cette nouvelle organisation territoriale favorise inéluctablement, à moyen terme, le développement et la synergie des compétences intercommunales.
- Avec la loi ALUR, le PLUI devient la règle et le SCOT revêt un rôle « intégrateur » à grande échelle de l'ensemble des politiques publiques.
- L'intercommunalité est placée au cœur des politiques de l'habitat et nécessite la mise en place de Conférence intercommunale du logement (CIL) pour tous les EPCI dotés de PLH et comprenant des Quartiers politique de la ville (QPV) tels que Le Mans Métropole et la Communauté de communes de Sablé-sur-Sarthe.

Dans les faits, les collectivités se sont largement engagées dans cette voie en prescrivant l'élaboration de PLUI, voire pour certains de « PLUI Habitat » ce qui permet de reconnaître une portée de Plan local de l'habitat (PLH) à leur document d'urbanisme.

Le département de la Sarthe dispose de deux SCOT (Pays du Mans et Communauté urbaine d'Alençon) approuvés et de trois SCOT en cours d'élaboration (Pays de la vallée de la Sarthe, Pays de la vallée du Loir et Pays de la Haute Sarthe) définissant des orientations territorialisées en matière d'habitat et en cohérence avec toutes les autres politiques sectorielles.

Le principe de couverture globale du territoire en SCOT favorise l'émergence d'orientations « habitat » adaptées au contexte local.

Ainsi le PDH propose de nouveaux principes de fonctionnement :

- Les études nécessaires à la définition de projets d'urbanisme seront plus fortement encouragées afin de mieux appréhender les attentes et les besoins en logements des différents territoires en lien étroit avec les opérations d'aménagements projetées.

Les politiques de l'habitat doivent conduire à des choix plus ciblés mobilisant l'ensemble des acteurs du logement.

Ainsi, l'accompagnement des collectivités lors de l'élaboration des documents d'urbanisme (PLUI, SCOT) sera renforcé, notamment par une présence affirmée des services aux ateliers spécifiques de définition des enjeux d'habitat.

Il s'agira notamment :

- de mieux cerner les orientations d'aménagement des territoires présentant une faible attractivité,
- ou à l'inverse dans les territoires les plus dynamiques, d'engager un aménagement plus économe, plus attentif aux enjeux de développement durable.

- Les collectivités souhaitent promouvoir plus activement la revitalisation des centres-bourgs.

Ce type d'opération doit être mené dans une logique d'urbanisme non concurrentielle (à la périphérie) pour offrir une alternative aux opérations d'habitat en extension urbaine.

Mais cela nécessite du temps pour mobiliser le foncier disponible, de moyens techniques, de soutiens financiers et d'une ingénierie dédiée capables de proposer des produits d'habitat conformes aux attentes des ménages (espaces privés, stationnements, ...).

La réussite de tels projets repose en partie sur la qualité des études préalables, du cahier des charges proposé, du périmètre de l'étude, du champ d'investigation des travaux (commerces, espaces publics, ...) pour lesquels l'Etat et le Département pourront accompagner les maîtres d'ouvrage.

Cette dynamique doit permettre de mettre en place des opérations innovantes qui doivent être accompagnées et développées en lien avec les besoins particuliers des collectivités (strates communales, niveau d'emplois et de services, ...).

- Une nouvelle approche de l'intercommunalité doit être mise en œuvre pour développer les compétences en urbanisme et en habitat dans un cadre supra communal.

Il est ainsi nécessaire de développer une ingénierie au sein des collectivités pour structurer l'exercice de leurs missions.

Les services de l'Etat, garant des principes de mixité et de diversité des fonctions urbaines, et du Département, en sa qualité de délégataire des aides à la pierre, pourront apporter leur expertise et leurs analyses réalisées par l'observatoire de l'habitat. Ils pourront également concourir à la mobilisation de l'ensemble des acteurs et partenaires.

Ce soutien technique et administratif pourra être proposé aux collectivités définissant leur politique de l'habitat (définition de statuts, élaboration de politique générale, ...).

Plus pragmatiquement, les services de l'Etat et du Département pourront aider à la réflexion autour de la mise en œuvre d'OPAH ou de PIG, centrés sur les enjeux locaux et en adéquation avec la politique de transition énergétique.

III. Des priorités différenciées selon les territoires

Une nouvelle géographie

En 2009, il avait été affirmé que les orientations du PDH 2010 – 2015 couvraient bien l'ensemble du territoire mais qu'à la lumière du diagnostic, le département présentait des enjeux hétérogènes, et ce à différentes échelles d'analyse.

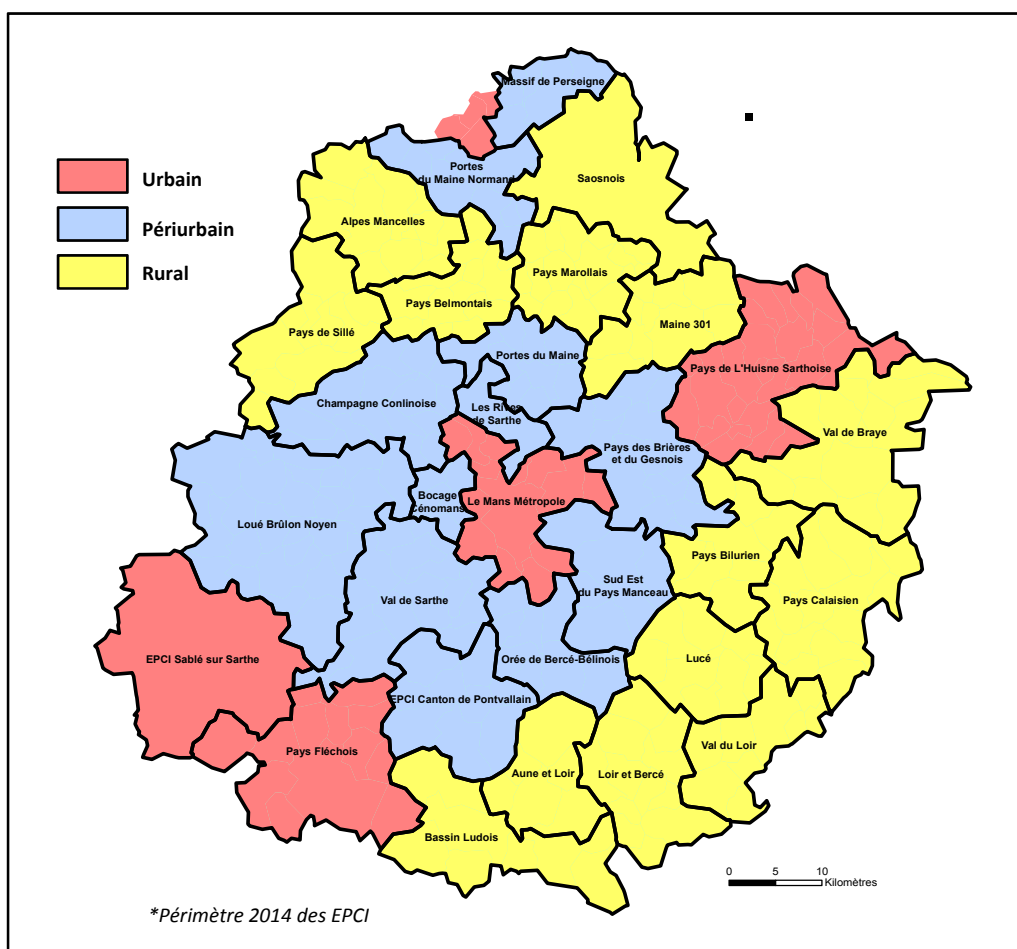
Ainsi, l'existence d'une distinction entre Le Mans et son agglomération, d'une part, et « le reste » du département, d'autre part, était apparue. Il était également pointé la réalité de liens et d'échanges entre les territoires urbains, périurbains et ruraux reposant notamment sur les axes de déplacements domicile – travail.

Le PDH devait donc tenir compte de cette complexité en proposant des objectifs différenciés selon la nature des territoires (urbains, périurbains et ruraux) mais aussi selon l'ampleur des projets.

Ainsi, trois échelles avaient été retenues :

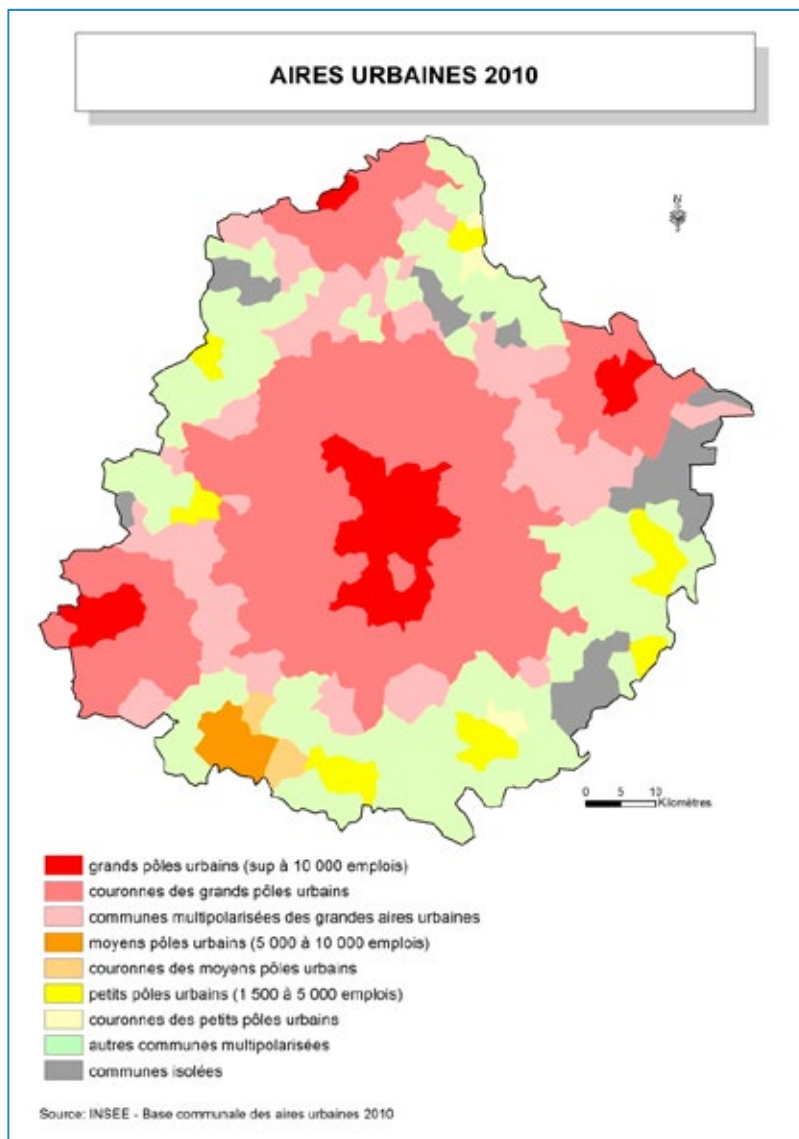
- les EPCI, légitimes à conduire une politique de l'habitat locale du fait de leur compétence habitat,
- le réseau des « bourgs-centres » et des « petites villes » maillant le département,
- le niveau même d'opérations localisées en matière de construction neuve.

La définition d'une typologie des EPCI* avait permis la réalisation d'une carte selon les dominantes urbaines, périurbaines et rurales.



Suite au diagnostic de 2016 et conformément au futur Schéma départemental de coopération intercommunale, réduisant le nombre d'EPCI de 29 à 16 avec une extension des périmètres pour la moitié, une large réflexion partenariale a été menée sur la redéfinition du zonage 2010.

Sur la base de la cartographie des aires urbaines 2010 selon l'INSEE, une nouvelle proposition de typologie des EPCI, configuration 2017, a été validée.

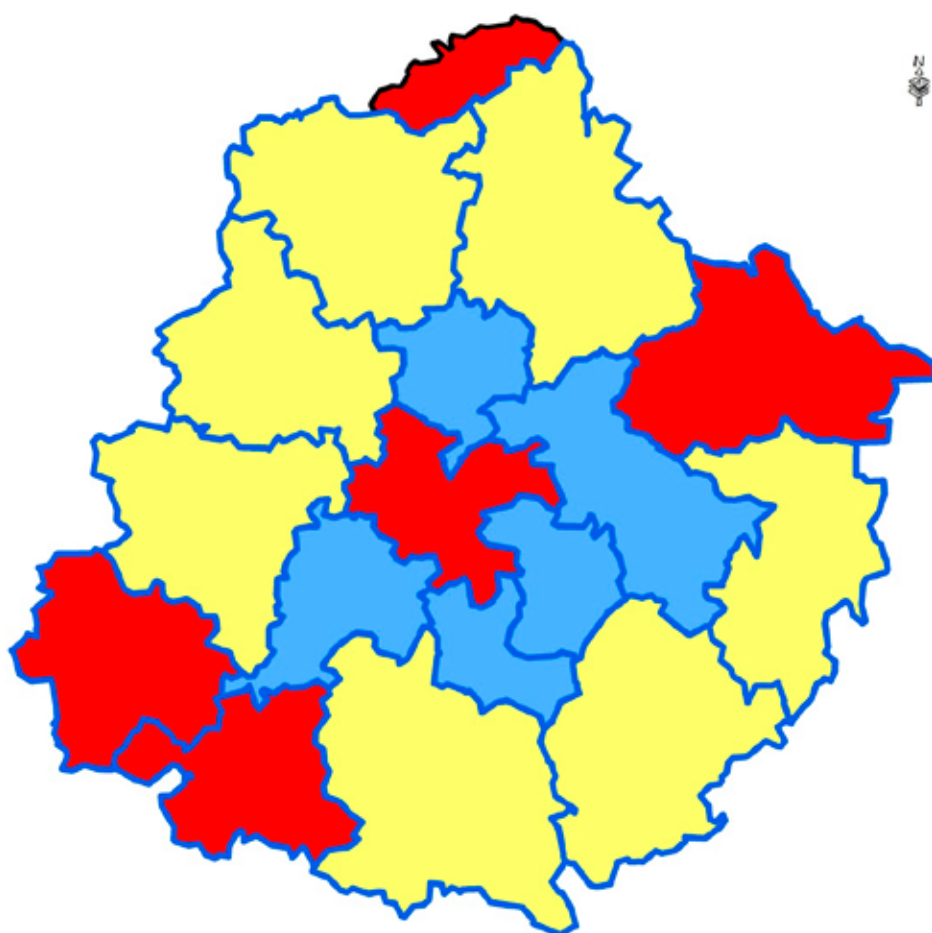


En effet, sans nier l'hétérogénéité des territoires composant les EPCI, il a été décidé de conserver la maille intercommunale au titre des orientations du nouveau PDH.




Ce choix a également été légitimé par la probable montée en compétence « habitat » des futurs EPCI sarthois.

Il est néanmoins rappelé que ce découpage a pour objet de proposer un cadre géographique aux objectifs issus des quatre orientations du PDH, document qui n'a pas de valeur prescriptive. Il appartient aux EPCI, à travers les PLUI, les SCOT et les PLH, de définir des orientations plus fines en lien avec l'armature urbaine du territoire.

TYPOLOGIE DES EPCI 2017 SELON LE PDH 2017-2022



Typologie des EPCI selon PDH 2017 - 2022

-  EPCI 2017 à dominante urbaine
-  EPCI 2017 à dominante périurbaine
-  EPCI 2017 à dominante rurale

 limites des EPCI en 2017

Source: CD72 



Des objectifs territorialisés

① *Les EPCI à dominante « rurale »*

Traits majeurs qui caractérisent ces territoires :

Ces territoires connaissent un vieillissement de la population et sont marqués par un maillage de pôles ruraux et de pôles secondaires qui offrent des services et des commerces de proximité.

Toutefois, ces pôles peuvent souffrir d'une dévitalisation de leurs centres-bourgs dans lesquels on constate l'importance d'un parc privé ancien confronté à des dysfonctionnements : logements vacants, habitat indigne et parc énergivore. Ce parc est alors directement concurrencé par la construction neuve en périphérie des centres-bourgs.

La revitalisation des centres-bourgs est au cœur des préoccupations des territoires à dominante « rurale ». Cet enjeu doit être appréhendé dans une approche globale et transversale (urbanisme, architecture, social, équipements publics, commerces déplacements...).

Les orientations prioritaires :

Pour ces territoires, trois orientations sont à envisager en priorité :

- **Rénover / renouveler le parc existant, en priorité dans les centres anciens.** Cette orientation regroupe trois types d'actions, pouvant être conduites isolément ou menées de front dans le cadre d'un projet de revalorisation plus ambitieux :
 - lutter contre la vacance et l'habitat indigne par le repérage des logements dégradés ou la mise en place d'actions incitatives (permanences des opérateurs, OPAH...) voire coercitives ;
 - favoriser des opérations d'acquisition-amélioration par des organismes HLM ;
 - développer des opérations neuves dans une logique de substitution au parc ancien obsolète et de reconquête du centre-bourg (recensement des « dents creuses » et des friches, réflexions sur la démolition de logements anciens...)

- **Adapter l'offre pour répondre aux besoins des populations vieillissantes.** Il convient donc de mettre l'accent sur deux actions principales :
 - aider au maintien au domicile par l'adaptation des logements, en particulier pour les propriétaires occupants ;
 - offrir des alternatives locales pour les personnes non dépendantes, en s'inspirant notamment du guide de l'habitat adapté pour les personnes en perte ou en risque de perte d'autonomie mis à disposition par le Département ;

- **Développer des opérations d'habitat dans les pôles secondaires.** Afin de promouvoir un développement équilibré du territoire, il convient de :
 - conforter le rôle des pôles secondaires et leur attractivité (emploi, commerces et services notamment) ;
 - favoriser la mixité sociale notamment en proposant des opérations intergénérationnelles permettant le retour en centre-bourg des populations vieillissantes et l'accueil de ménages actifs ;
 - promouvoir une qualité architecturale et environnementale ;



② *Les EPCI à dominante « périurbaine » :*

Traits majeurs qui caractérisent ces territoires :

Ce sont pour l'essentiel des territoires qui ont connu ou connaissent une croissance démographique dans lesquels la construction neuve correspond quasi exclusivement à de l'habitat individuel en direction des propriétaires occupants. Ce modèle de développement favorise la consommation foncière.

Les orientations prioritaires :

Le PDH n'a pas vocation à interdire le développement résidentiel de ces territoires, qui correspond à de réelles aspirations des ménages, mais bien à maîtriser les effets néfastes induits (augmentation des temps de trajet domicile-travail et du coût des déplacements, surcoût pour l'investissement public), à travers les deux orientations proposées :

- **Diversifier et améliorer qualitativement la construction neuve.** Il s'agit plus particulièrement de :
 - encourager la diversification des statuts d'occupation par le développement d'une offre intégrant la mixité : production d'une offre locative sociale et d'accession à la propriété ;
 - développer une offre locative à loyer maîtrisé (notamment par la voie de conventionnement) ;
 - produire des formes d'habitat plus économes du foncier ;

- **Organiser l'impact territorial du développement de l'habitat.** Afin d'organiser les déplacements et de limiter l'étalement urbain, conduisant à la consommation des espaces naturels et agricoles, il convient de :
 - favoriser la construction neuve autour des espaces offrant des services, des activités économiques et une offre de transports.

③ Les EPCI à dominante « urbaine »

Traits majeurs qui caractérisent ces territoires :

Ce sont des territoires marqués par un déficit migratoire chronique des pôles vis-à-vis des secteurs périurbains, notamment pour la catégorie de population « jeunes actifs / primo-accédants ». Le vieillissement démographique, encore limité, devrait s'accroître fortement dans les prochaines années. Ces EPCI concentrent également l'offre locative sociale existante, ce qui pose des enjeux d'amélioration / rénovation, enjeux également valables pour le parc privé déclassé et dégradé qui connaît une forte vacance.

Les orientations prioritaires :

Conformément à la logique du PDH, certains territoires dits « urbains » étant couverts par un PLH, il a été vérifié que les orientations proposées respectaient celles inscrites dans les PLH existants. Ces orientations constituent des priorités pour les EPCI non encore dotés d'un PLH. Les territoires urbains font l'objet de quatre orientations complémentaires :

- **Renforcer l'attractivité résidentielle :**
 - développer des offres spécifiques à destination des actifs, y compris des cadres, venant sur le territoire et des personnes âgées souhaitant se rapprocher des centres villes ;
 - favoriser l'adaptation d'une offre aux besoins des jeunes et des étudiants ;
 - retenir les primo-accédants sur le territoire (par exemple, en facilitant les dispositifs d'accession sociale à la propriété ou par les dispositifs de vente HLM) ;

- **Renouveler et diversifier le parc locatif social.** Il s'agit d'un enjeu majeur pour:
 - anticiper et répondre au vieillissement du parc de logements ;
 - diversifier l'offre et répondre aux besoins des populations vieillissantes ;
 - maîtriser la part des logements HLM ;
 - favoriser un équilibre territorial sur le plan de l'occupation du parc locatif social ;

- **Requalifier le parc privé existant** pour produire une offre locative privé et conventionnée et des logements économes en énergie par la mise en place d'outils incitatifs de type OPAH ou PIG par exemple ;
- **Adapter l'offre pour répondre aux besoins des populations vieillissantes ;**
- **Maintenir et renforcer les fonctions d'accueil des publics spécifiques.**

IV. Le suivi et l'animation du PDH

L'élaboration du diagnostic et des orientations s'est appuyée sur une large mobilisation partenariale qu'il est indispensable de maintenir pendant les six prochaines années de la vie du PDH. L'animation du Plan repose en effet sur un suivi régulier de l'atteinte des objectifs inscrits.

Une observation régulière d'indicateurs concrets

Le diagnostic 2016 du PDH a été réalisé à partir des données et indicateurs collectés et analysés par l'Observatoire départemental de l'habitat.

Quatre axes ont été étudiés (le contexte démographique, la situation socio-économique, le marché de l'habitat, l'influence des politiques sociales de l'habitat) afin d'identifier les dysfonctionnements du territoire sarthois.

Légitimé dans sa création par le PDALPD, l'Observatoire publie chaque année un bulletin traitant d'une part, des facteurs d'exclusion du logement et d'autre part, de la connaissance du marché local de l'habitat.

Ce bulletin, qui présente déjà une analyse à la maille communale et intercommunale, et peut-être à moyen terme à l'échelle des SCOT, pourrait inclure, en guise de mise à jour du diagnostic, un zoom sur les quatre orientations à l'échelle de la typologie des territoires selon le PDH.

Les tableaux, ci-après, présentent une liste synthétique des indicateurs qui servent de base à cette analyse.

thématiques	indicateurs	sources
le contexte démographique	<u>population:</u> nombre d'habitants (+ évolution) solde naturel solde migratoire indice de jeunesse (+ évolution) part des 75 ans et plus (+ évolution) nombre de ménages (+ évolution) typologie des ménages (+ évolution) <u>mobilités résidentielles:</u> solde des emménagements / déménagements échanges Sarthe et extérieur / internes Sarthe / entre EPCI <u>mobilités professionnelles:</u> solde des flux échanges Sarthe et extérieur / internes Sarthe / entre EPCI	INSEE
le contexte socio - économique	<u>population active et demandeurs d'emplois:</u> nombre d'actifs occupés (+ évolution) nombre de demandeurs d'emplois par catégorie (+ évolution) nombre de demandeurs d'emplois de moins de moins de 20 ans (+ évolution) nombre de demandeurs d'emplois longue durée (+ évolution) <u>activités:</u> nombre de créations d'activités (+ évolution) nombre de défaillances d'activités (+ évolution) <u>revenus des ménages:</u> montant moyen des revenus fiscaux (+évolution) nombre de foyers fiscaux imposables (+évolution) nombre de foyers allocataires RSA (socle / socle + activité) nombre de ménages pauvres (+ évolution) part des ménages pauvres selon le type d'occupation du logement	INSEE CLAP Pôle Emploi DGFIP CD72 Filosofi

Par ailleurs, il apparaît judicieux d’isoler et de suivre dans un tableau de bord quelques indicateurs-clefs (deux ou trois permettant un suivi permanent) pour les quatre orientations.

Le tableau, ci-après, présente une liste possible de ces indicateurs.

<u>thématiques</u>	<u>indicateurs</u>
les réponses au vieillissement de la population	nombre de dossiers autonomie pour l'adaptation de logements du parc privé financés
	nombre de logements sociaux adaptés destinés aux personnes âgées financés
la maîtrise de l'empreinte écologique	moyenne en m ² de consommation foncière pour les constructions neuves
	nombre de dossiers de logements financés pour la réhabilitation du parc privé et du parc HLM
la poursuite des politiques sociales	nombre de places d'accueil et d'hébergement ouvertes
	nombre de prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) adaptés financés
la réaffirmation des liens entre habitat et aménagement	nombre de plans locaux d'urbanisme intercommunaux valant plan local de l'habitat mis en œuvre
	nombre de porter à connaissance rédigés reprenant les objectifs du PDH
	nombre d'opérations programmées de l'amélioration de l'habitat
	nombre de réunion relatives à un projet de révilisation urbaine de centres-bourgs

Un dispositif partenarial d'animation du PDH

Si le PDH est bien un document d'orientations, son objectif principal est d'optimiser l'efficacité des politiques de l'habitat à partir d'un cadre stratégique et transversal. Le suivi et l'animation sont donc les « clefs du succès » du PDH.

Il faut donc poursuivre la dynamique partenariale enclenchée dès 2009.

Au titre du portage, il convient de maintenir les deux instances fondatrices : le Co-pilotage Département / Etat et l'Instance de concertation exerçant chacun des rôles définis.

Co-pilotage du PDH Département / Etat

- rédacteurs du PDH
- chargés de son suivi et de son animation générale
- assurent le lien entre le PDH et les autres politiques départementales de l'habitat
- analysent, évaluent et réorientent le cas échéant les objectifs du plan

Instance de concertation départementale

(liste des membres en annexe)

- partenaires associés à la réflexion globale autour de l'élaboration du PDH
- prend connaissance des résultats d'observation et de suivi
- débat sur ces éléments en apportant son expérience
- est force de propositions

Les liens avec les EPCI sarthois doivent être confortés d'autant plus que cet échelon territorial est amené à se développer notamment au titre de la compétence habitat.

Un portage du PDH par les deux co-pilotes Etat et Département pourrait être organisé dans le cadre de rencontres régulières.

De plus, dans le cadre du quatrième impératif, une démarche d'accompagnement personnalisé pourrait être initiée selon les besoins et les demandes des territoires.

Rencontres avec les EPCI Sarthois

- présentation du PDH et de ses orientations
- accompagnement personnalisé dans la prise de compétence habitat ou son exercice
- suivi des programmes d'actions intercommunales développées dans le cadre des objectifs territorialisés du Plan
- co-animation dans les réflexions visant à des opérations globales de revitalisation des centres-bourgs

Crédits photos :

couverture : « Opération de construction à Roëzé-sur-Sarthe », Mancelle d'Habitation -
« Centre-ville de La Flèche », CAUE de la Sarthe -
« Hameau du Corse à Allonnes », Sarthe Habitat, CAUE de la Sarthe
page 53 : « Centre bourg de Vallon-sur-Gée », CAUE de la Sarthe
page 54 : « Aménagement de douche dans un gîte à Notre-Dame-du-Pé », Gilles Chappuy, CAUE de la Sarthe
page 56 : « Opération de réhabilitation thermique à Parigné-l'Évêque », Mancelle d'Habitation
page 58 : « Opération de construction à Sablé-sur-Sarthe » Sarthe Habitat, CAUE de la Sarthe
page 60 : « Opération de construction à Arnage » Foyer Manceau - Le Mans Métropole Habitat, CAUE de la Sarthe
page 66 : « Vue sur Bérus », CAUE de la Sarthe
page 68 : « Opération de construction à Etival-lès-Le-Mans », Sarthe Habitat, CAUE de la Sarthe



LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2017-2022

