

La politique locale de l'habitat

Page modifiée le jeudi 22 février 2024 • Données Ville du Mans

Périmètre



© Ville du Mans

Les champs d'intervention de la politique de l'habitat se sont étoffés au fil des ans. Aujourd'hui, l'action de Le Mans Métropole se structure autour de quatre axes.

1. L'accueil du public, l'enregistrement et le suivi des demandes de logement social.
2. Le soutien à la construction, à la réhabilitation et à la démolition du parc locatif social.
3. Le développement de programmes d'accession sécurisée à la propriété.
4. L'aide à l'amélioration du parc privé.

Programme

Les principes de la politique locale de l'habitat sont définis par le Programme local de l'habitat (PLH).

Objectifs

Le programme vise un **double objectif**.

- Répondre aux besoins en logements et en hébergements,
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale grâce à une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les communes et les quartiers.

Durée

Le programme est établi par la communauté urbaine pour l'ensemble de son territoire pour une durée de **six ans**.

Le premier PLH de Le Mans Métropole portait sur la période 2008-2013, le deuxième couvrait la période 2013-2019. Le document actuel a été adopté en novembre 2019 **pour la période 2019-2025**.

Il a été conçu en lien étroit avec l'élaboration du plan local d'urbanisme communautaire, en associant les communes membres ainsi que les acteurs locaux œuvrant dans le domaine de l'habitat.

Enjeux et objectifs

Le programme local de l'habitat vise à répondre à **trois grands enjeux**.

- Conforter la croissance démographique du territoire, avec une cible de population de 216000 habitants à l'horizon 2025, soit 11000 de plus qu'en 2015,
- assurer les équilibres sociaux et territoriaux,
- garantir un modèle de développement durable.

Il intègre également **deux volets d'action complémentaires**. Il s'agit d'une part de l'amélioration de l'attractivité du parc de logements existant.

- 900 logements sociaux et 300 logements privés réhabilités chaque année avec des aides publiques,
- 400 logements sociaux concernés par des démolitions-reconstructions en six ans,
- 65 logements vacants remis sur le marché par an.

Il s'agit d'autre part de la production de 1100 logements neufs par an, avec une diversité de statuts d'occupation.

- 23 % de logements locatifs sociaux, soit 250 par an,
- 7 % de logements en accession sociale à la propriété, soit 70 par an,
- 70 % de logements libres, soit 770 par an.

Orientations

Le programme d'actions du programme local de l'habitat est structuré autour des orientations suivantes.

- Renforcer la qualité et l'attractivité du parc privé,
- mieux répondre aux besoins d'accession des ménages,
- continuer à faire du logement locatif social un levier à mixité,
- apporter des réponses à des besoins spécifiques,
- mettre en œuvre une politique foncière au service du projet habitat,
- assurer la qualité du pilotage de la politique de l'habitat.



TÉLÉCHARGER : LA SYNTHÈSE

(pdf, 19 Mo)



TÉLÉCHARGER : LE DIAGNOSTIC

(pdf, 14 Mo)



TÉLÉCHARGER : LES OBJECTIFS

(pdf, 2 Mo)



TÉLÉCHARGER : LA TERRITORIALISATION

(pdf, 17 Mo)

Bilan

Le bilan à mi-parcours du programme local de l'habitat, pour la période 2019-2022, a été validé le 16 novembre 2023. Réalisé en interne en 2023, il s'est appuyé sur des **échanges partenariaux** en comités techniques et politiques. Il opère un **suivi** des objectifs chiffrés du PLH 3, des actions menées ainsi que des évolutions du marché et du contexte sur la période 2019-2022.

Parallèlement, une actualisation des feuilles de routes communales a été réalisée suite à la rencontre avec les 20 communes de l'agglomération.



TÉLÉCHARGER : LE BILAN À MI-PARCOURS

(pdf, 12 Mo)



TÉLÉCHARGER : LES FEUILLES DE ROUTE COMMUNALES

(pdf, 10 Mo)

Financement

Depuis 2005, l'État a délégué à Le Mans Métropole la compétence pour décider de l'**attribution des aides nationales**. Ces aides à la pierre concernent deux domaines.

- La construction de logements sociaux et très sociaux par les bailleurs sociaux,
- l'amélioration du parc privé à destination des propriétaires occupants sous plafond de ressources ou

bailleurs sous condition de conventionnement avec l'agence nationale de l'habitat.

Construction

Le Mans Métropole apporte aux bailleurs sociaux une aide forfaitaire à la construction de logements sociaux. Elle varie de 2500 € à 5500 € par logement.

Quelque 250 logements sont financés chaque année. Les opérations proposées sont inscrites dans le cadre d'une programmation annuelle approuvée en conseil communautaire.

Réhabilitation

Le Mans Métropole soutient la réhabilitation des logements sociaux pour les travaux destinés liés aux objectifs suivants.

- Réaliser des économies de charges,
- renforcer la sécurité,
- adapter aux besoins des personnes âgées ou en situation de handicap,
- transformer les logements – un T4 en T2 par exemple – selon l'évolution de la demande,
- réaménager les abords et pieds d'immeuble,
- remettre en location des logements individuels ou intermédiaires très sociaux.

1100

logements

C'est l'objectif fixé pour la construction annuelle de logements sur la période 2019-2025.



Logements individuels rue Colin-Thomas, au Mans.