

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté de Communes
du Pays de Château-Gontier

DOSSIER D'ARRÊT

Bierné-les-Villages
Château-Gontier-sur-Mayenne
Châtelain
Chemazé
Coudray
Daon
Fromentières
Gennes-Longuefuye
Houssay
La Roche-Neuville
Marigné-Peuton
Ménil
Origné
Peuton
Prée-d'Anjou
Saint-Denis-d'Anjou

Cocotte & Marmiten

*Art de la table
Festivities
Credibility
Respect for you
Authenticity & Love
Authentic experience*

1H30
ICI, VOUS
ÊTES EN
ZONE
BLEUE



Décembre 2025

Cittanova



Alloggio



LISTE DES PIÈCES

1_Diagnostic territorial

2_Document d'Orientations Stratégiques

3_Programme d'Orientations et d'Actions

4_Annexes

4_1. Diagnostic foncier

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté de Communes
du Pays de Château-Gontier

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Bierné-les-Villages
Château-Gontier-sur-Mayenne
Châtelain
Chemazé
Coudray
Daon
Fromentières
Gennes-Longuefuye
Houssay
La Roche-Neuville
Marigné-Peuton
Ménil
Origné
Peuton
Prée-d'Anjou
Saint-Denis-d'Anjou



Gitanova



Alloggio



SOMMAIRE

Préambule	7
1. Qu'est-ce qu'un Programme Local de l'Habitat ?	8
1.1. Un document stratégique de programmation	8
1.2. Les différentes étapes d'élaboration d'un PLH	8
1.3. Le contenu réglementaire d'un PLH	10
2. Le cadre du Programme Local de l'Habitat	11
2.1. Le cadre juridique	11
2.2. Évolution du cadre législatif	12
2.3. Les orientations et objectifs du SCOT 2019	13
3. Le porter à connaissance de l'État	16
Chapitre 1 : Une dynamique démographique ralentie et des besoins en logements toujours présents mais qui évoluent	21
1. Un accroissement démographique qui s'essouffle et une population en renouvellement	22
1.1. Un territoire attractif mais dont la croissance ralentie	22
1.2. Une démographie qui stagne, des soldes migratoire et naturel nuls	23
1.3. Des évolutions contrastées selon les typologies de communes	24
2. Des besoins en logements devant tenir compte des évolutions sociétales et des profils socio-économiques des ménages	25
2.1. Des ménages de plus en plus nombreux et petits	25
2.2. Un accroissement des ménages de petite taille	25
2.3. Des ménages vieillissants en centralité et un rajeunissement des périphéries	28
2.4. Des ménages aux revenus disparates : un niveau de vie confortable pour certains et précaire pour d'autres	30
3. Des besoins en logements spécifiques pour les publics les plus fragiles	31
3.1. Un parcours résidentiel incomplet inadapté au vieillissement de la population	33
3.2. Des jeunes dont le logement pérenne et abordable est un enjeu majeur de maintien sur le territoire et d'insertion	35
3.3. Des ménages éligibles au logement social	36
3.4. Des publics fragiles et spécifiques dont le logement est un enjeu majeur pour leur insertion	37
3.5. Des ménages en situation de précarité énergétique	38

Chapitre 2 : Un parc de logements peu diversifié devant répondre aux besoins du parcours résidentiel local **39**

1. Une offre orientée vers la propriété occupante en maison individuelle, ancienne et peu à peu inadaptée **40**

- 1.1. Un parc de logements peu diversifié conforté par la dynamique de construction : une inadéquation avec les besoins des ménages **40**
- 1.2. Une majorité de logements occupés par leurs propriétaires **43**
- 1.3. Un parc locatif social en tension **45**
- 1.4. Des enjeux de performance énergétique dans un parc de logements ancien **47**

2. Un parc de logements dégradés et vacants impactant les centralités **49**

- 2.1. Des logements dégradés signe de «mal logement» **49**
- 2.2. Des taux de vacance importants privant les ménages d'un volume de logements existant **51**

3. Un marché immobilier encore abordable malgré une hausse des prix **57**

- 3.1. Un marché immobilier de moins en moins accessible **57**
- 3.2. Un rythme de construction de type mono-produit venant accentuer l'offre en maisons individuelles **59**

4. Un parc de logements et d'hébergements spécifiques en réponse à des besoins grandissants **61**

- 4.1. Les résidences spécialisées d'insertion des publics fragiles **61**
- 4.2. Une offre de résidences destinées aux personnes âgées à diversifier **62**
- 4.3. Les gens du voyage : des besoins croissants de sédentarisation observés **65**

Les grands enjeux **66**

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



Par délibération du 26 septembre 2023, le conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier a décidé d'engager la procédure d'élaboration d'un Programme Local de Habitat (PLH).



Préambule



1. Qu'est-ce qu'un Programme Local de l'Habitat ?

1.1. Un document stratégique de programmation

Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique de programmation qui détaille l'ensemble de la politique locale de l'habitat pour une durée de 6 ans.

Il définit les objectifs et les principes d'une politique visant :

- à répondre aux besoins en logements et en hébergements,
 - à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
 - et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées,
- en assurant entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique du territoire, de l'évaluation des besoins actuels et futurs des habitants, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), ainsi que du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV), et le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal.

Déployé à l'initiative de l'intercommunalité, le Programme Local de l'Habitat (PLH) est néanmoins élaboré, en application de la loi MOLLE du 25 mars 2009. Ce document de planification est obligatoire pour les Communautés de communes ayant pris la compétence Habitat, comptant plus de 30 000 habitants et regroupant une commune de plus de 10 000 habitants.

Lors du recensement INSEE de 2021, la Communauté de Communes du Pays de Château Gontier (CCPCG) comptait 30 057 habitants.

1.2. Les différentes étapes d'élaboration d'un PLH

La procédure d'élaboration et d'adoption d'un Programme Local de l'Habitat, telle que définie par le Code de la Construction et de l'Habitation, s'organise autour de 3 grandes phases :

Le lancement de la procédure d'élaboration :

Par délibération du 26 septembre 2023, le conseil communautaire de la communauté de communes du Pays de Château-Gontier a décidé d'engager la procédure d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat. Cette délibération a été notifiée aux personnes morales et à l'État. Le Porter à connaissance a été transmis début 2024.

La définition et l'arrêt du projet de PLH :

Cette phase consiste à élaborer le diagnostic, définir les orientations stratégiques et le programme d'actions, pièces constitutives du dossier.

Elle s'appuie sur un travail partenarial regroupant l'ensemble des acteurs associés à la démarche. A l'issue de cette deuxième phase, le projet de PLH est arrêté par le Conseil Communautaire.

Les consultations préalables à l'adoption définitive du PLH

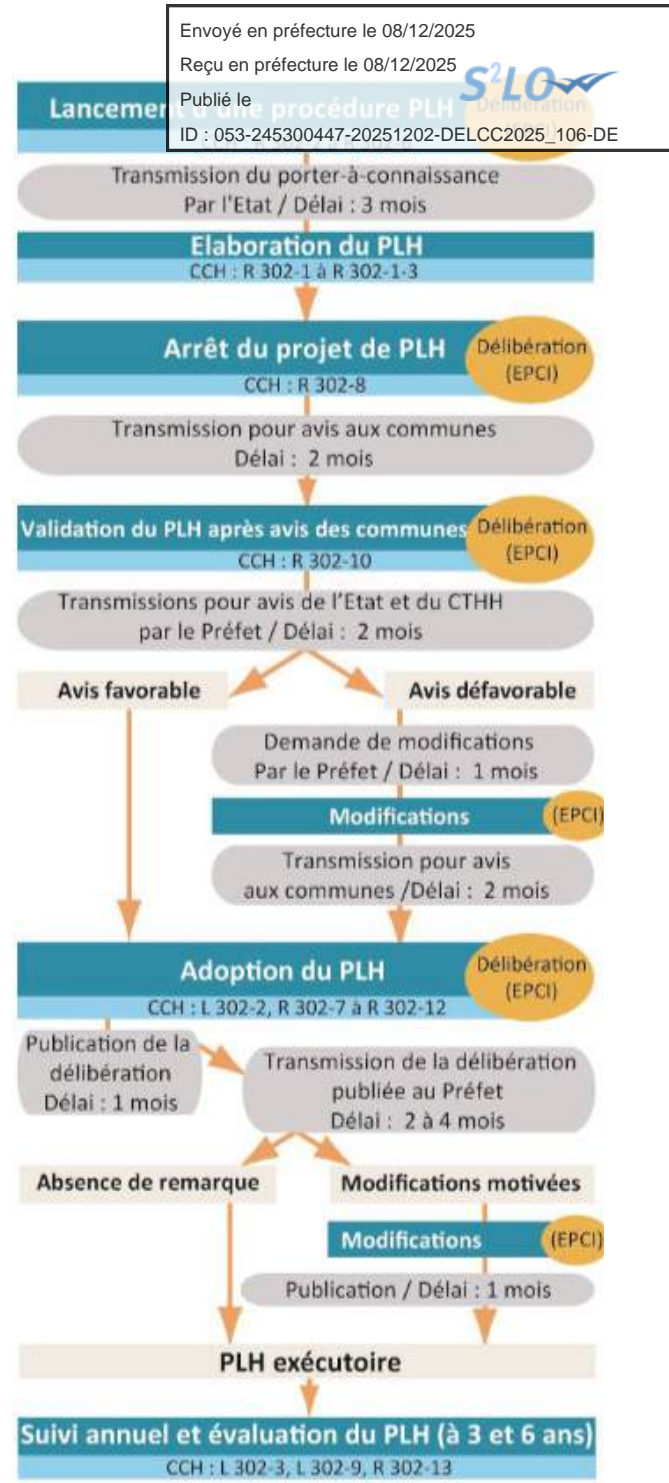
Le projet de PLH est transmis pour avis aux communes membres et à l'autorité en charge du Schéma de Cohésion Territoriale (SCOT) qui disposent de deux mois pour se prononcer.

Sur la base des avis rendus, le conseil communautaire adapte si nécessaire et valide par délibération le projet de PLH. Ce dernier est alors transmis au Préfet qui émet un avis sur la base de celui rendu par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) qui dispose de deux mois pour émettre son avis.

Le représentant de l'État dispose alors d'un délai d'un mois suite à l'avis formulé par le CRHH pour adresser des demandes motivées de modifications.

Le conseil communautaire pourra adopter son PLH en tenant compte de l'avis de l'État. Le document ainsi validé sera exécutoire deux mois après l'adoption de la délibération.

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
 Reçu en préfecture le 08/12/2025
 Publié le
 ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



1.3. Le contenu réglementaire d'un PLH

Selon les dispositions de l'article L302-1 du Code de l'Habitation et de la Construction, le PLH contient 3 documents, donnant lieu chacun à une phase d'élaboration :

Un diagnostic :

Il comprend notamment :

- Une évaluation des politiques locales de l'habitat,
- Une analyse des marchés locaux de l'habitat (offre de logements privés et sociaux, individuels et collectifs, ...) et de l'offre d'hébergement.
- Une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements.
- Un repérage des situations d'habitat indigne, et des copropriétés dégradées,
- Une analyse de la demande qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logements actuels et tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins identifiés dans le cadre des différents documents « supras » tels que le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV), ..., des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés.
- Une analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences.

Un document d'orientations :

Il détermine les principes et les objectifs :

- Pour permettre une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat ;
- Pour répondre aux besoins, notamment ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Pour guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Pour répondre aux enjeux de requalification du parc privé et public existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain ;
- Pour l'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Pour définir une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logements dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

Un programme d'actions :

Le programme d'actions fixe :

Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logements et d'hébergements dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

- Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme ;
- Les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation ;
- Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place de l'observatoire et du foncier mentionné au III de l'article L. 302-1.

2. Le cadre du Programme Local de l'Habitat

2.1. Le cadre juridique

Un document dont le contenu et la procédure sont encadrés par le code de construction et de l'habitation

Même si le PLH correspond au projet politique en matière d'habitat d'une collectivité, du point de vue juridique, c'est une procédure encadrée par les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (ou CCH) qui décrivent à la fois son contenu et les modalités de son élaboration :

- Partie législative du CCH : articles L. 302-1 à L. 302-4-2 inclus ;
- Partie réglementaire du CCH : articles R. 302-1 à R. 302-13-1 inclus.

Une nécessaire cohérence du PLH avec les documents d'urbanisme (PLU, carte communale, SCOT)

Le PLH est un document de programmation qui n'est pas directement opposable aux tiers.

En revanche, sa cohérence avec les documents d'urbanisme qui, eux, disposent de leviers opérationnels en matière d'utilisation du sol, est un enjeu essentiel.

Le PLH définit les outils permettant la mise en œuvre des objectifs qu'il fixe ainsi que leurs incidences sur l'organisation de l'espace.

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent présenter un rapport de compatibilité avec le PLH. Ils peuvent notamment mettre en place des outils permettant d'atteindre les objectifs fixés par le PLH et notamment :

- Délimiter des secteurs de mixité sociale (SMS) régis par l'article L. 1151-15 du Code de l'urbanisme dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage peut être affecté par typologie de logements (locatifs, accession, sociaux, intermédiaires ou privés...),
- Définir des emplacements réservés pour des programmes de logements locatifs sociaux régis par l'article L. 151-41 et R. 151-43 du CU,
- Déterminer des bonus de constructibilité pour les logements locatifs sociaux prévus par l'article L. 152-5-2 du CU,
- Délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale régie par l'article L.123-1-5 du CU).

Cette obligation de compatibilité des documents d'urbanisme locaux au PLH nécessite l'adhésion des acteurs locaux en matière de politique de l'habitat pour être pleinement opérationnel.

2.2. Évolution du cadre législatif

2009 – La loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 25 mars

Elle s'inscrit dans la continuité des réformes successives apportées aux PLH depuis 2004.

Elle touche tous les secteurs du logement : accession sociale à la propriété, investissement locatif, rapports locataires-propriétaires, les copropriétés, le logement des personnes défavorisées, le droit au logement opposable et l'habitat indigne, la prévention des expulsions, l'urbanisme et l'offre foncière et les obligations relatives à la qualité de l'habitat.

Le PLH devient obligatoire dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants (au lieu de 50 000) comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants (au lieu de 15 000) ainsi que pour les communes de plus de 20 000 habitants, compétentes en matière d'habitat, non membres d'un EPCI.

De plus, l'efficacité du PLH est renforcée par l'article 28 qui comporte diverses dispositions ayant pour objectif d'accroître la portée opérationnelle des PLH, à ses différentes étapes, en termes d'objectifs et de résultats.

Le porter à connaissance est enrichi par la connaissance d'objectifs locaux à prendre en compte au titre du renouvellement du parc immobilier et de l'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement.

Le programme d'actions, auparavant détaillé par secteur géographique, devient extrêmement précis.

2014 – La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR), adoptée le 24 mars,

visée à combattre la crise du logement constatée depuis plusieurs années et marquée par l'augmentation des prix, une pénurie de logements et la baisse du pouvoir d'achat des ménages.

Structurée autour de 3 grands axes, le volet habitat de ce texte est porteur d'une démarche de régulation, d'une logique de protection et d'une dynamique d'innovation.

Concernant le PLH, il doit désormais définir des actions de prévention, d'accompagnement et de requalification des copropriétés dégradées.

La loi ALUR renforce également la place des EPCI dans la coordination locale des politiques de l'habitat. À ce titre, le PLH, qu'il soit intégré ou non dans un PLUi, voit son champ d'intervention élargi et sa politique partenariale renforcée.

Les EPCI dotés d'un PLH doivent élaborer un plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs qui définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logements sociaux et à satisfaire le droit de l'information des demandeurs.

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et résilience) vise à accélérer la transition écologique de la société et de l'économie française.

Elle vise à éradiquer les passoires thermiques en interdisant progressivement la location de logements mal isolés en instaurant des aides financières pour les travaux d'isolation.

Elle vise à diviser par deux le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers dans les 10 prochaines années (2021-2031) au regard des consommations réalisées sur la période allant du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2021. Elle vise un objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050 avec une transcription dans les outils de planification.

Elle oblige la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier dans les PLH.

2.3. Les orientations et objectifs du SCoT 2019

La communauté de commune du Pays de Château-Gontier élabore en parallèle du Programme Local de l'Habitat son Schéma de Cohérence Territoriale Air Climat Energie (SCoT-AEC).

Le SCoT approuvé en 2019, abordait en son **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**, les orientations suivantes concernant les évolutions démographiques, l'habitat et les évolutions du parc de logements :

CHAPITRE 2 : Pour un développement harmonieux et équilibré du territoire, vecteur d'un cadre de vie de qualité pour tous

Axe V : Assurer un développement équilibré du territoire

- Préserver une dynamique démographique positive sur tout le territoire.
 - Croissance démographique moyenne de 1.1% / an
 - Renforcer le rythme de croissance du cœur d'agglomération
 - Modérer le développement de la première couronne
 - Préserver l'animation des bourgs des communes périphériques
- Garantir une cohérence des programmes entre le cœur d'agglomération et la première couronne.
 - Rééquilibrer les objectifs de croissance démographique et de production de logements
 - Adapter les conditions de développement aux objectifs
 - Prioriser le développement des secteurs à proximité des services et équipements
- Mieux répartir l'offre en logement social.
 - Assurer l'accessibilité au logement à tous et sur tout le territoire
 - Renouveler une offre spécifique dite «très sociale» sur la ville-centre.

Axe VII : Promouvoir le renouvellement des formes urbaines

- Encourager le renouvellement urbain et la réhabilitation
 - Stimuler le marché de l'ancien pour résorber la vacance
 - Accompagner les projets de rénovation urbaine
- Désintoxiquer les esprits de la «grandes parcelle»
 - Limiter la consommation foncière
 - Revisiter les règlements des PLU et des lotissements là où ils sont obsolètes.

Le **Document d'Orientations et d'Objectifs** traduit ces orientations, par des objectifs de production de logements calqués sur des scénarios d'évolution démographique.

Ainsi, la production de logement soit répondre à l'objectif de croissance démographique établi à 1.1% / an, soit l'accueil d'environ 3 500 habitants, ou 1 740 ménages, soit la construction de 1 740 logements à l'horizon 2028, répartis comme suit :

- Cœur d'agglomération : 1.0%, soit 910 logements à produire
- Première couronne : 1.4%, soit 500 logements à produire
- Communes périphériques : 1.1%, soit 330 logements à produire

Répartition des objectifs de croissance démographique et des besoins d'accueil de nouveaux ménages par commune (source DOO SCoT 2019) :

	Evolution démographique moyenne annuelle 1999-2006	Evolution démographique moyenne annuelle 2006-2011	Evolution démographique moyenne annuelle 2011-2014	Estimation population 2018	Estimation Population ménages 2028	Objectif 2018-2028	Augmentation des ménages par desserrement (estimation point mort 2018-2028)	Accueil de nouveaux habitants (selon objectif démographique 2018-2028)	Ménages / logements supplémentaires 2018-2028 (point mort et accueil)
Azé	1,1%	0,3%	0,6%	3 393	3 748	1,0%	11	149	160
Château-Gontier	-0,1%	1,2%	-0,5%	11 525	12 731	1,0%	59	603	662
Saint-Fort	0,1%	-0,2%	1,3%	1 686	1 863	1,0%	6	79	85
Ampoigné	3,1%	1,4%	0,2%	570	649	1,3%	4	30	33
Châtelain	2,1%	1,0%	0,5%	511	582	1,2%	3	27	30
Chemazé	2,3%	2,4%	0,2%	1 375	1 564	1,6%	10	71	80
Coudray	2,6%	2,3%	1,3%	919	1 046	1,3%	5	45	51
Fromentières	2,3%	0,6%	0,8%	858	976	1,4%	6	45	51
Gennes-sur-Glaize	2,5%	1,0%	-0,2%	978	1 113	1,3%	7	52	59
Laigné	1,5%	3,1%	-0,9%	862	981	1,3%	5	46	51
Loigné-sur-Mayenne	2,5%	1,0%	0,8%	923	1 050	1,5%	6	46	52
Marigné-Peuton	1,6%	0,3%	-0,1%	541	616	1,3%	4	29	33
Ménil	2,3%	1,0%	0,6%	1 005	1 144	1,5%	7	54	62
Argenton-Notre-Dame	1,7%	0,2%	1,8%	221	244	1,0%	4	9	13
Bierné	1,0%	-0,2%	0,3%	686	757	1,0%	15	30	45
Daon	1,7%	-0,5%	-1,2%	449	496	1,0%	13	21	33
Houssay	1,0%	3,0%	1,9%	530	586	1,3%	9	24	33
Longuefuye	2,5%	0,8%	-0,2%	347	383	1,2%	5	14	19
Origné	2,7%	4,6%	0,4%	455	503	1,7%	7	19	26
Peuton	0,9%	0,0%	0,4%	229	253	1,0%	4	9	13
Saint-Denis-d'Anjou	1,3%	0,9%	0,5%	1 592	1 758	1,0%	34	71	105
Saint-Laurent-des-Mortiers	0,6%	0,0%	-0,3%	195	215	1,0%	5	9	14
Saint-Michel-de-Feins	2,4%	1,9%	0,9%	193	213	1,0%	4	9	13
Saint-Sulpice	1,9%	1,8%	1,5%	265	293	1,0%	4	11	15
CCPCG	0,9%	1,1%	0,1%	30 293	33 763	1,1%	237	1501	1 737
Coeur d'agglomération	0,1%	0,9%	-0,1%	16 601	18 341	1,0%	76	831	907
Communes de 1^e couronne	2,3%	1,5%	0,3%	8 541	9 720	1,4%	57	445	502
Communes périphériques	1,5%	1,0%	0,5%	5 153	5 701	1,1%	104	225	329

Le renouvellement urbain des tissus existants :

- Inventaire des potentiels de densification et de renouvellement du tissu urbain existant (diagnostic foncier réalisé dans le cadre du présent PLH).
- Déterminer les sites de renouvellement prioritaires faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (démolition - reconstruction sur les sites présentant de l'habitat ancien et/ou vacant, priorité aux sites à proximité des pôles d'équipements)
- Réaliser 20 à 40% des logements par la densification et le renouvellement du tissu urbain existant.

La densification des quartiers résidentiels :

Chaque opération, en extension ou renouvellement doit respecter en moyenne par commune les densités ci-après selon la typologie de la commune :

- Cœur d'agglomération : 18 log/ha minimum (20 log/ha en recommandation)
- Première couronne : 15 log/ha minimum (18 log/ha en recommandation)
- Communes périphériques : 12 log/ha minimum (15 log/ha en recommandation)

Il s'agit de densités brutes: les surfaces comprennent les voiries et espaces publics, voire d'éventuels équipements techniques tels un bassin de rétention.

	Densité minimale (brute)	Parcelle moyenne	Densité recommandée (brute)	Parcelle moyenne
Coeur d'agglomération	18 log/ha	-420 m ²	20 log/ha	-400 m ²
1 ^{ère} couronne	15 log/ha	-550 m ²	18 log/ha	-420 m ²
Communes périphériques	12 log/ha	-670 m ²	15 log/ha	-550 m ²

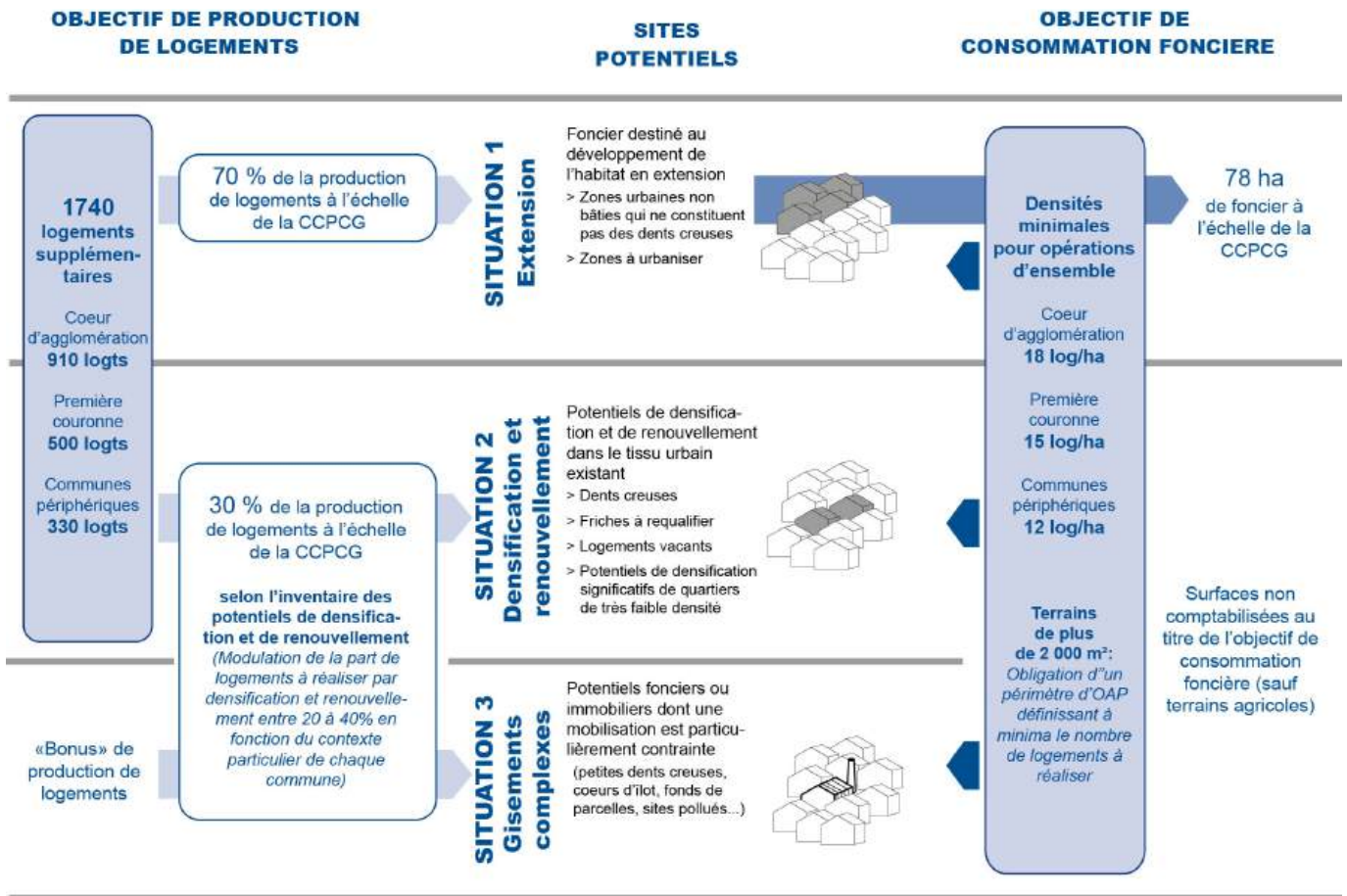
Source : DOO SCOT 2019



Objectifs de consommation foncière :

L'objectif du SCOT (2018 - 2028) est de ne pas consommer plus de l'habitat, en considérant :

- L'objectif de densité minimale des opérations d'ensemble,
- L'objectif de produire en moyenne 30% des logements à l'intérieur du tissu urbain existant par la requalification du bâti ancien, le renouvellement et la densification. Les terrains constructibles à l'intérieur du tissu urbain ne sont pas comptabilisés au titre de l'objectif de consommation foncière.



Source : DOO SCOT 2019

La mixité sociale :

- La production de logements en accession intermédiaire devra représenter environ 2/5 de la production et se répartir sur l'ensemble du territoire, notamment en cœur d'agglomération, puis en fonction des besoins sur les autres communes (cf PD2H) ;
- Les logements sociaux dont le besoin est estimé par le PD2H à environ 10% de la production devront être essentiellement localisés sur le cœur d'agglomération ;
- Renouveler l'offre «très sociale» en favorisant les secteurs desservis par les transports en commun et pôles d'équipements, commerces et services.

L'accueil des gens du voyage :

- Les besoins liés à la sédentarisation des gens du voyage devront être pris en compte, notamment en ce qui concerne les solutions d'accueil sur terrains familiaux, en lotissements ou en maisons adaptées aux particularités du mode de vie des gens du voyage.

3. Le porter à connaissance de l'État

Les enjeux nationaux déclinés sur le territoire, transmis par la DDT le 26/12/2023 :

- Proposer une offre de logements adaptée aux besoins

Le **SCOT** approuvé en 2019 prévoyait une croissance démographique de 1.1% par an correspondant à l'accueil d'environ 3500 habitants ou 1 740 ménages nécessitant la production de 1 740 logements, sur la période 2018-2028, soit la construction d'environ 174 logements neufs par an répartis comme suit :

- 91 nouveaux logements par an en cœur d'agglomération (évolution estimée à 1%)
- 50 en première couronne (évolution estimée à 1.4%)
- 33 dans les communes périphériques (évolution estimée à 1.1%)

OTELO, l'outil pour la territorialisation de la production de logements, considère, au 31 décembre 2020, les besoins annuels en logements sur la période du PLH 2024-2030 selon les hypothèses ci-dessous :

- 98 logements / an scénario bas
- 116 logements / an scénario central
- 124 logements / an scénario haut

A titre de comparaison, entre 2013 et 2022, 99 logements en moyenne par an ont été mis en chantier (source SITADEL 2013-2022).

A noter : (estimation venant mettre à jour les données OTELO au moment de la rédaction du PAC, ici en février 2025)

Les estimations réalisées par la méthode du «point-mort», considèrent, sur la période 2026 - 2032 :

- 96 logements / an soit 578 logements au total permettant d'absorber les 4 phénomènes de consommation de logements :
 - Le renouvellement des logements (disparition, mutualisation, etc),
 - Le desserrement des ménages,
 - L'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.
- + 78 logements / an scénario +0.1% / an soit 472 logements
- + 181 logements / an scénario +0.5% / an soit 1 088 logements
- + 261 logements / an scénario +0.8% / an soit 1 567 logements

Pour information, l'outil OTELO, dont l'estimation actualisée en avril 2025, estime une production de 1 235 logements, soit 112 logements par an, d'ici 2032 (2021-2032 soit 11 années).

- Disposer d'une offre de logements diversifiée

Le statut des ménages : la majorité des ménages est propriétaire, avec un taux de propriétaires occupants compris entre 65.7% et 89.3% sur le territoire.

Château-Gontier-sur-Mayenne fait office d'exception avec seulement 1 ménage sur 2 en propriété occupante (51.3%).

Le parc conventionné des bailleurs sociaux est composé de 1 450 logements au 30/11/2023. Le PLH approuvé permettra à la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier d'objectiver ses besoins et de renforcer leur prise en compte dans la dotation financière et le dialogue avec le délégataire des aides à la pierre et les bailleurs sociaux.

Les copropriétés du territoire représentent 779 logements répartis en 76 copropriétés, dont une identifiée dégradée et nécessitant d'importants travaux de structure. Les copropriétés bénéficient du dispositif d'aide piloté par l'Anah «MaPrimeRénov' Copropriétés», dont l'objectif est la rénovation d'ampleur des parties communes et privatives.

l'équilibre de la construction entre individuel et collectif : le besoin en logements est d'abord comblé en grande partie par la construction. Il conviendra de répartir de façon équilibrée sur le territoire et d'adapter le type de logements aux besoins des ménages. Dans un contexte de sobriété foncière, la réflexion devra porter sur la mise en place et le développement de nouveaux modèles urbanistiques (logements individuels en bande, densités minimales, ...).

Adapter l'offre de logements selon les caractéristiques de la demande locative sociale, et la typologie des nouveaux ménages.

L'offre de logement social doit être adaptée aux besoins des populations spécifiques des gens du voyage, des personnes âgées, handicapées et des jeunes.

Au 1er juillet 2023, la demande de logements sociaux en cours pour la CC du Pays de Château-Gontier représente 565 demandes. Parmi celles-ci, 456 mentionnent Château-Gontier-sur-Mayenne en choix 1. Le délai d'attente est actuellement 12.3 mois sur le Pays de Château-Gontier (13.9 pour les locataires HLM et 11.7 pour les demandes externes) pour une moyenne départementale de 12.9 mois.

Les caractéristiques des demandes en 2025 (fichiers départementaux de la demande locative sociale, 2025) :

- **Statut occupation** : 32% sont locataires du parc privé et 31% du parc public
- **Nature demande** : 48% de personnes seules
- **Activité demandeur** : 32.3% sont salariés du privé, 23.3% ne sont ni salariés, ni au chômage, ni étudiants mais inscrits «autre situation» : retraités, bénéficiaires RSA, 18% sont retraités,
- 49% ont pour **origine géographique** la même commune
- 41% des demandes concernent un **logement individuel**
- 72% sont en dessous de 60% des **plafonds PLUS**, 23.45% entre 60 et 100% des plafonds PLUS
- **Motif de la demande** : 17% car le logement occupé est trop petit, 11% car occupent un logement inadapté au handicap, et 10% pour séparation et divorce,
- **Typologies demandées** : 10% T1, 32% T2, 37% T3, 18% T4, 3.5% T5+
- **Age** : 21% ont entre 30 et 39 ans, 17% entre 40 et 49 ans, 14% entre 50 et 59 ans.

La mise en œuvre de la mixité sociale : le SCOT 2019 fixe un objectif de production de logements sociaux soit 174 logements sur la période 2018 - 2028. A ce jour, 77 logements sociaux ont été financés (au 26/12/2023).

La dynamique des parcours résidentiels : Le PLH a pour objectif de créer un véritable parcours résidentiel pour tous les ménages en leur offrant le choix en fonction de leur cursus familial, personnel et professionnel.

Pour ce qui concerne le parc locatif, la réflexion doit porter sur la répartition entre le parc public et le parc privé, le parc public ne peut être la seule réponse à la demande.

L'accession sociale à la propriété, si elle répond à l'aspiration majoritaire des ménages modestes, nécessite toutefois des garanties financières dont ne disposent pas de nombreux locataires du parc public ou privé. La sécurisation des accédants à la propriété devra être recherchée par les opérateurs, afin d'éviter d'éventuels écueils financiers.

Le SCOT 2019 fixe un objectif de production de logements en accession intermédiaires de 2/5 de la production qui devront être répartis sur l'ensemble du territoire, notamment sur la ville-centre, puis en fonction des besoins locaux dans les autres communes.

Une attention particulière sera portée à l'information auprès du public des conditions et moyens mis à la disposition des acheteurs. En effet, il est difficile pour de nombreux primo-accédants d'appréhender l'ensemble des éléments qui entrent en compte dans une opération d'accession. L'accession à la propriété peut être réalisée par le biais du Prêt Social de location-accession (PSLA) et du bail réel solidaire (BRS).

* PLUS : Prêt Locatif à Usage Social, dont le plafond de revenu annuel pour une personne seule est de 23 201€



Le **PSLA** est un dispositif d'accession qui permet à des ménages sous propriété partielle d'acquiescer à la vente de leur logement après l'avoir occupé en location.

Le **BRS** permet de faire baisser le prix d'acquisition du bien en dissociant le foncier du bâti. Ainsi, le ménage achète le logement et loue le terrain à un organisme de foncier solidaire pour un faible loyer. Chaque organisme définit avec la collectivité les critères de sélection pour chacune des opérations. Les candidats au BRS sont soumis à des plafonds de ressources. La revente d'un bien acquis en BRS est encadrée afin d'éviter le phénomène d'enrichissement, de spéculation et de s'assurer que le bien demeure accessible pour les futurs acquéreurs.

Le PLH devra également segmenter les besoins en logements selon leur taille en prenant en compte des besoins liés au vieillissement de la population, la diminution relativement constante de la taille des ménages et l'accueil de nouvelles populations.

Il définira de façon précise les besoins en logements sociaux en territorialisant les objectifs de production par commune. Il s'attachera à repérer les éventuelles disparités communales dans le parc locatif social.

La vacance peut traduire une inadaptation du parc aux besoins des ménages tant du point de vue des caractéristiques techniques et de confort que de celles d'éloignement des services.

Les besoins des populations spécifiques des gens du voyage, des personnes âgées, des personnes en situation de handicap et des jeunes

Les gens du voyage : Il existe sur la commune de Château-Gontier-sur-Mayenne une aire d'accueil de 8 emplacements soit 24 places et une aire de grand passage de 8 000 m² soit 50 places. L'aire d'accueil est largement occupée toute l'année avec un taux d'occupation à plus de 80% depuis 2018.

Des demandes non satisfaites de voyageurs ont conduit à des phénomènes de cabanisation dans certains territoires. Le PLH devra prévoir une réponse au besoin des gens du voyage en fonction de l'évolution de leurs modes de vie.

Les personnes âgées : Le vieillissement de la population, et en particulier l'augmentation du nombre de personnes âgées dépendantes du virage domiciliaire et de la volonté des personnes de rester au maximum à leur domicile, du handicap et de l'isolement apparaît comme un élément structurant du PLH.

Le projet régional de santé des Pays de la Loire (PRS) préconise la mise en œuvre d'actions de prévention pour lutter contre la perte d'autonomie et une sensibilisation de l'ensemble des décideurs publics pour adapter les espaces publics et privés au défi que pose le vieillissement.

Le PLH pourra identifier les actions dans ce sens telles que le soutien du maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie et le développement de l'offre de logements adaptés (accessibilité) pour assurer un maillage territorial suffisant.

Les personnes en situation de handicap : la question du logement, notamment pour les personnes souffrant de troubles psychiques est centrale, leur permettant une insertion par le logement dans la société pour les personnes fragiles (logement avec accompagnement social et médico-social, amélioration de l'accessibilité et de la qualité d'usage). Le Centre Hospitalier du Haut Anjou (CHHA) gère, avec l'association d'autres partenaires du champ social, une résidence sociale pour l'hébergement et l'accompagnement des personnes précaires et ou ayant des troubles psychiques.

Il est important que ce type d'offre intermédiaire entre le domicile de droit commun et la structure médico-sociale institutionnelle classique soit maintenue voire confortée sur le territoire pour fluidifier le parcours résidentiel de la personne en situation de précarité ou de handicap psychique.

La question du logement doit être menée conjointement avec celle de la mobilité, enjeu important pour rompre l'isolement et favoriser l'accès aux services. Globalement en lien avec les transports, la communauté de communes étant autorité organisatrice de la mobilité.

Les jeunes : de 14 à 24 ans (apprentis, étudiants, demandeurs d'emploi ou en activité) peuvent rencontrer des difficultés à se loger, faute de moyens suffisants.

Le PLH doit mobiliser les porteurs de projets en vue de développer une offre de petits logements abordables, dans le parc privé et public, mais aussi d'explorer d'autres types d'habitats tels que l'habitat inclusif.

Résorber la vacance et lutter contre l'habitat indigne

La remise sur le marché des logements vacants fait partie des réflexions à mener dans le cadre du PLH. Le parc privé potentiellement indigne est composé de logements classés en catégorie cadastrale 6, 7 et 8 occupés par des ménages ayant des revenus imposables en dessous des plafonds de ressources HLM, cumulant ainsi les difficultés à se loger décemment.

- Décliner les enjeux généraux de développement durable et de sobriété énergétique

La lutte contre la précarité énergétique et la réhabilitation du parc existant s'inscrivent dans un objectif de développement pleinement durable, permettant de rénover énergétiquement les logements, de réduire ainsi leurs consommations d'énergies, les coûts et charges pour leurs occupants. Le parc privé mais aussi le parc public sont concernés par ces objectifs, via l'Anah pour le parc privé, et via les conventions d'utilité sociale (CUS) pour le parc public, conventions passées entre les bailleurs et l'État visant à réhabiliter les logements à étiquettes énergétiques E, F et G pour atteindre des classes A à D.

Enfin, l'offre en nouveaux logements devra être **économique en consommation foncière** et devra privilégier la remise sur le marché de logements vacants ou la construction en zone déjà urbanisée (friches, dents creuses) aux extensions urbaines.

- Assurer l'hébergement des plus précaires : hébergements et logements temporaires

Les acteurs : le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), l'État et associations portant les dispositifs d'hébergement d'urgence et d'insertion.

2 places sont dédiées au FVC (femmes victimes de violences) en insertion, et 23 places sur la communauté de communes du Pays de Château-Gontier.

Les demandes d'hébergement et de logement d'urgence doivent être validées par la plateforme SIAO, permettant de faire remonter les besoins au niveau national et d'obtenir de nouveaux financements, le cas échéant. Sur le territoire, peu de demandes sont recensées faute de places existantes.

- Décliner les enjeux généraux de développement durable et de sobriété énergétique

La lutte contre la précarité énergétique et la réhabilitation du parc existant s'inscrit dans un objectif de développement pleinement durable, permettant de rénover énergétiquement les logements, de réduire ainsi leurs consommations d'énergies et de réduire les coûts et charges pour leurs occupants. Le parc privé mais aussi le parc public sont concernés par ces objectifs, via l'Anah pour le parc privé, et via les conventions d'utilité sociale (CUS) pour le parc public, convention passée entre les bailleurs et l'État visant à réhabiliter les logements à étiquettes énergétiques E, F et G pour atteindre des classes A à D.

Enfin, l'offre en nouveaux logements devra être économique en consommation foncière et devra privilégier la remise sur le marché de logements vacants ou la construction en zone déjà urbanisée (friches, dents creuses).

Conclusion

Ainsi, le PLH veillera à proposer une offre de logements répondant aux évolutions démographiques et sa répartition. Elle devra tenir compte des besoins des ménages pour s'adapter à leurs typologies et leur emplacement devra permettre d'optimiser les déplacements.

Une attention particulière devra être portée aux besoins des publics spécifiques, notamment aux personnes âgées et personnes handicapées, afin qu'ils bénéficient d'un logement adapté à proximité des services, commerces et équipements.

Enfin, l'offre nouvelle en logements devra tenir compte des nouvelles dispositions en matière de transition écologique (réduction des émissions de gaz à effet de serre, Zéro Artificialisation Nette ZAN). Ainsi, avant d'ouvrir de nouveaux espaces à la construction, le PLH devra en priorité valoriser les friches et dents creuses au sein des enveloppes urbaines définies, recycler le stock de logements vacants et/ou dégradés

Chapitre 1

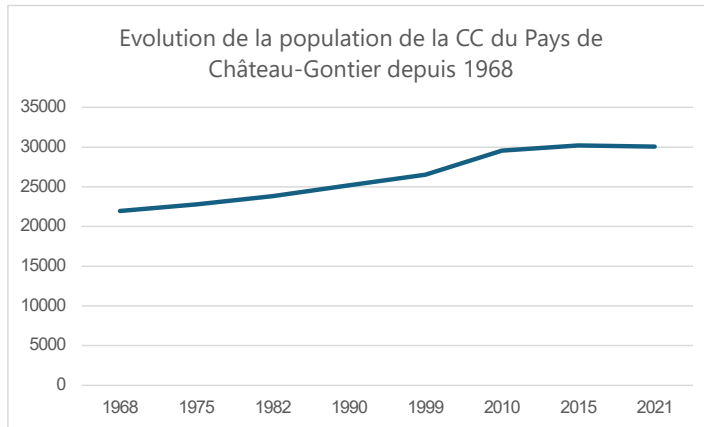
Une dynamique démographique ralentie et
des besoins en logements toujours présents
mais qui évoluent

I. Un accroissement démographique qui s'essouffie et une population en renouvellement

1.1. Un territoire attractif mais dont la croissance ralentie

En 2022, lors du dernier recensement Insee, la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier regroupait 29 934 habitants, contre 30 057 l'année précédente, en 2021.

La communauté de communes a bénéficié d'un dynamisme démographique favorable ces 50 dernières années, du fait de son positionnement à mi-chemin entre les agglomérations d'Angers et de Laval, et de son dynamisme économique.



Source : INSEE RP2021, traitement Cittànova

En revanche, ce ralentissement récent de la dynamique démographique invite le territoire à réfléchir aux causes de ce dernier, et à réfléchir à la définition d'objectifs visant à inverser cette tendance récente. Le territoire a atteint en 2015 son pic de population, alors peuplé de 30 208 habitants. Jusque là, le territoire avait connu une croissance continue, avec un taux de croissance annuel moyen compris entre +0.4 et +1% / an depuis les années 1970. Or, depuis 2015, le territoire a connu une légère décroissance, à un rythme de -0.1% / an.

En effet, un ralentissement de l'accroissement démographique s'observe depuis 2009 sur la Communauté de communes. Une stagnation de population débute alors, avec une très légère baisse sur la dernière période, entre 2015 et 2021, presque imperceptible cependant, avec une perte de 151 habitants, soit -25 habitants / an.

Le poids démographique du territoire est très largement porté par sa ville-centre, Château-Gontier-sur-Mayenne, puisqu'elle abrite plus de la moitié (56%) des habitants du territoire intercommunal.

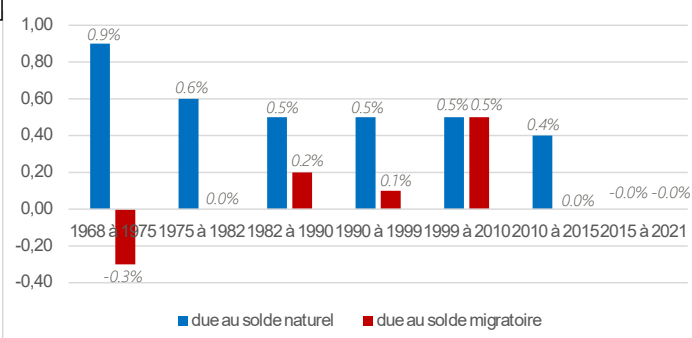
Ainsi, cette dernière est le moteur principal de la démographie du territoire, impactée par un solde naturel négatif sur la dernière période, mais compensé par des arrivées plus nombreuses que les départs, signe d'une attractivité certaine.

1.2. Une démographie qui stagne, des soldes migratoires

Les moteurs du dynamisme démographique ont évolué et apparaissent récemment déséquilibrés. La dynamique démographique amorçant une décroissance est marquée par une stagnation aussi bien due au solde migratoire (le nombre d'arrivées sur le nombre de départs) que le solde naturel (le nombre de naissances sur le nombre de décès).

Cette dynamique de stagnation contraste avec la période passée (1999 à 2014), où la croissance était portée à la fois par le solde naturel et par le solde migratoire.

Variation annuelle de population de la CCPCG selon le solde naturel et le solde migratoire (%)



Les soldes naturels positifs qui s'expriment dans 13 communes sur 16 indiquent un renouvellement des ménages habitant ces communes et donc une évolution de la demande en logements.

Le solde migratoire négatif relevé sur 12 des 16 communes ne permet pas d'apporter une dynamique démographique positive.

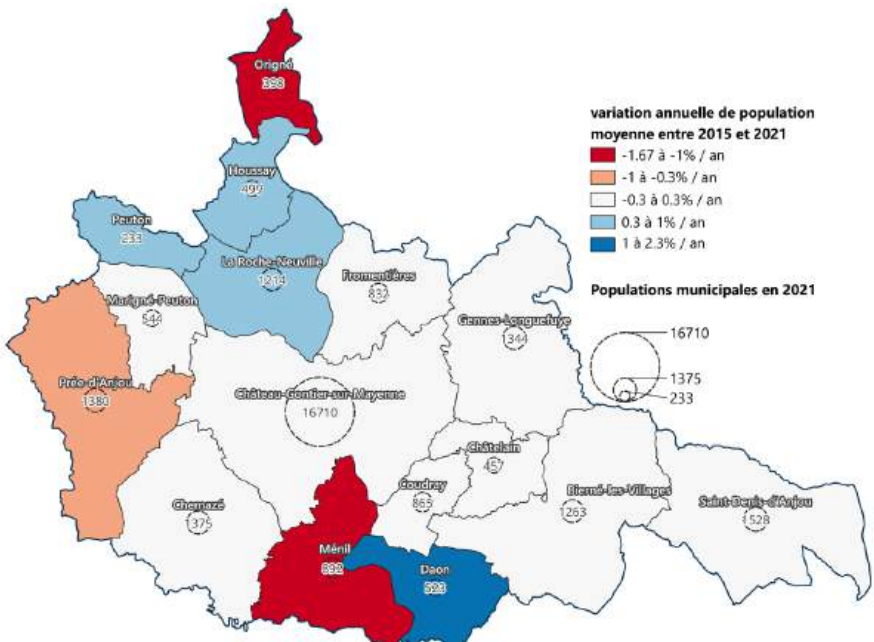
Source : INSEE RP2021, traitement Cittànova

La stabilité démographique du territoire s'explique par une stagnation des dynamiques annulant alors tout effet.

Alors que certaines communes enregistrent des diminutions importantes de population, telles qu'Origné ou Châtelain (-10% de leur population entre 2015 et 2021), d'autres communes, à l'inverse, connaissent une croissance comme Daon ou Houssay (+10% de population supplémentaire).

Les communes de la première couronne comme Chemazé, Gennes-Longefuye, et La Roche-Neuille affichent une dynamique démographique, et profitent du report de développement de la ville-centre, Château-Gontier-sur-Mayenne. Seule la commune de Prée-d'Anjou connaît une régression de sa population, avec -23 habitants par rapport au précédent recensement.

A l'échelle de la CC du Pays de Château-Gontier, la dynamique démographique est stable, principalement portée par l'attractivité de Château-Gontier-sur-Mayenne, compensant le ralentissement des plus petites communes.



Source : INSEE RP2021, traitement Cittànova

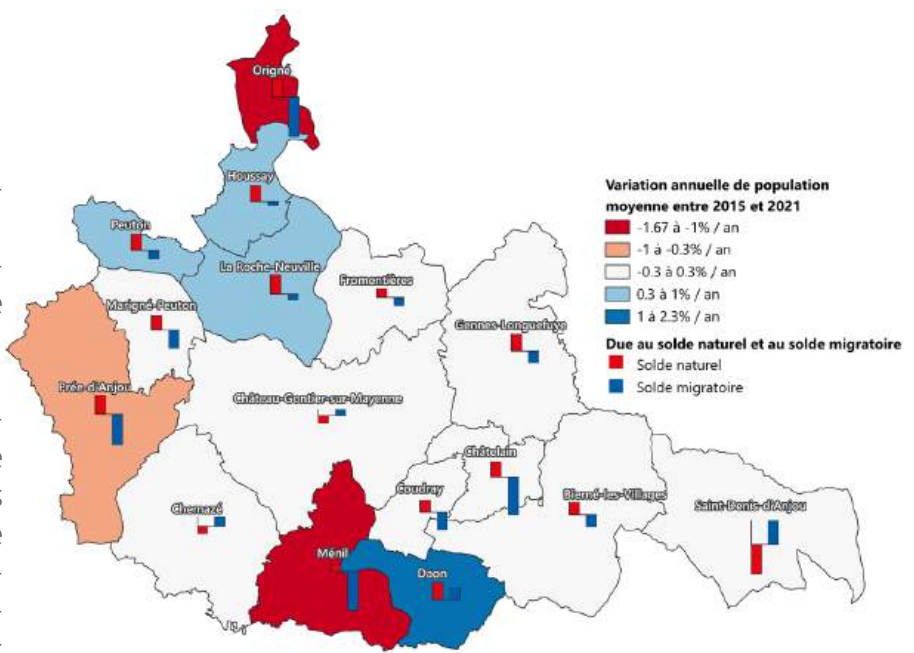
1.3. Des évolutions contrastées selon les typologies

Le phénomène de ville-centre motrice du développement démographique se confirme avec l'analyse des soldes migratoires et naturels. En effet, seules 4 communes sur 16 affichent un solde migratoire positif :

- Château-Gontier (+0.32%/an)
- Chemazé (+0.47%/an)
- Daon (+0.6%/an)
- Saint-Denis-d'Anjou (+1.21%/an)

La dynamique démographique s'organise de la manière suivante :

- Une ville-centre, Château-Gontier-sur-Mayenne, catalyseur de dynamisme et d'attractivité ;
- Une première couronne captrice des effets d'étalement de la ville-centre. Ces communes maintiennent une très légère croissance mais demeurent essentielles dans l'armature du territoire, permettant aux ménages de s'installer à proximité de la ville-centre et de ses aménités.
- Les communes périphériques connaissent presque toutes un déclin démographique, à relier à leurs soldes migratoires négatifs. En revanche, ces communes et villages présentent des soldes naturels positifs permettant de limiter les pertes de population liées au mouvement migratoire et assurer ainsi un renouvellement de population.



Source : INSEE RP2021, traitement Cittanova

Enjeux :

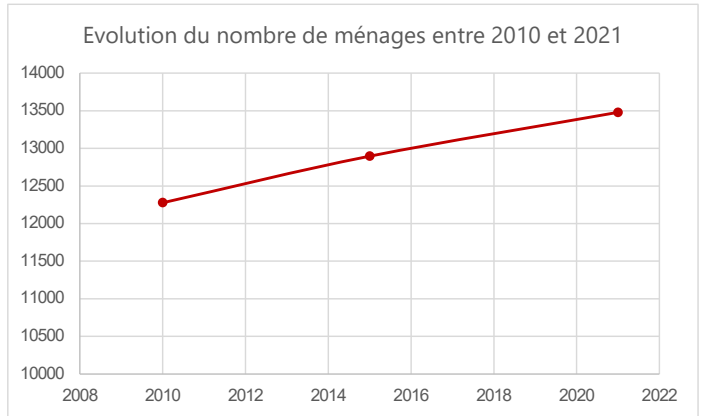
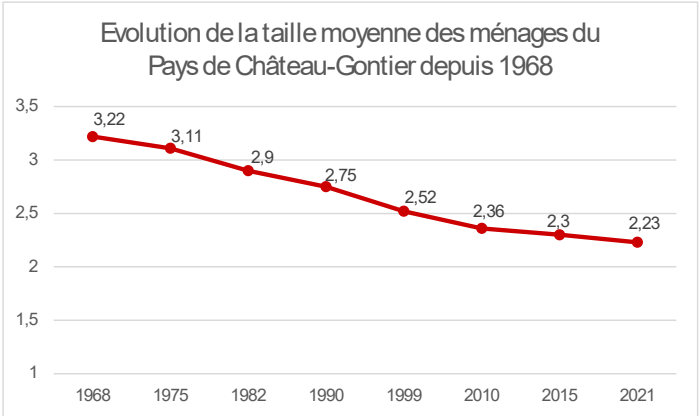
- Un équilibre démographique fragile entre attractivité et déprise : une centralité attractive mais dont le vieillissement et le taux de mortalité liés, ont tendance à effacer la dynamique naturelle, et des villages en renouvellement de population grâce au mouvement naturel mais qui ne compensent pas les pertes enregistrées liées aux mouvements migratoires.
- Des dynamiques différenciées, entre attractivité et déprise, mais généralement à la baisse : plus de la moitié des communes connaissent une perte de population entre 2015 et 2021.
- Le maintien des populations en place et l'attrait de nouveaux ménages
- Une répartition démographique inégale qui ne doit pas conditionner la stratégie de développement de l'habitat.

2. Des besoins en logements devant tenir compte des évolutions démographiques et des profils socio-économiques des ménages

2.1. Des ménages de plus en plus nombreux et petits

Depuis la fin des années 60, alors que le nombre de ménages ne cesse de croître et a quasiment été multiplié par 2 (environ 6800 en 1968 contre environ 13500 en 2021), la taille moyenne des ménages du territoire diminue progressivement. Sur les 50 dernières années la taille moyenne des ménages est passée de 3,2 à 2,2 personnes. Ces évolutions sont variées selon les communes.

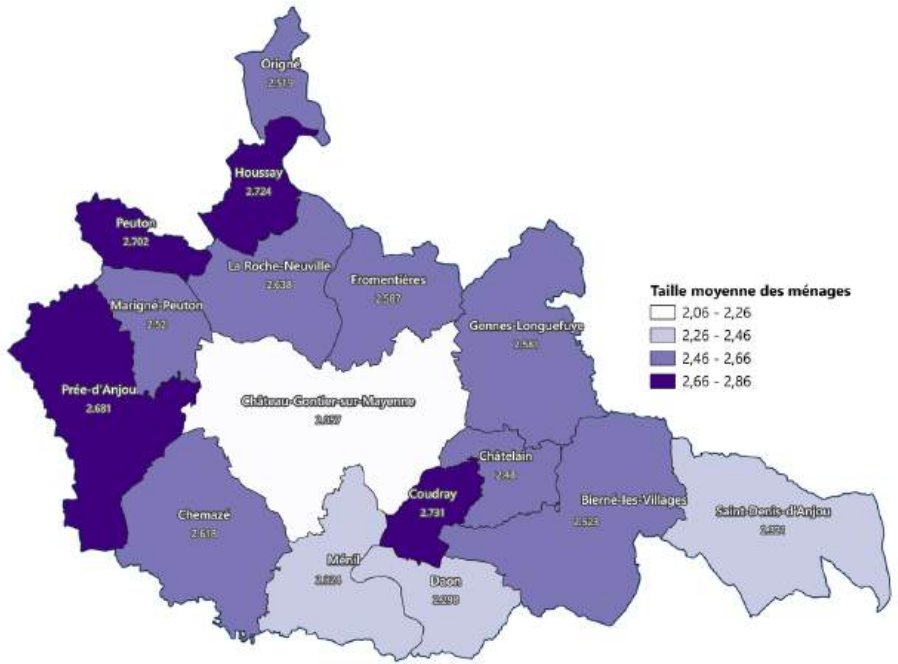
La ville-centre et les communes périphériques, ainsi que Ménil et Châtelain, se caractérisent par une taille moyenne des ménages parmi les plus petites de la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier (comprise entre 2,1 et 2,3 personnes par ménages). Alors que la taille moyenne des ménages décroît, leur nombre, à l'inverse, augmente de façon conséquente.



Source : INSEE RP2021, traitement Cittanova

Depuis 2010, le territoire compte 10% de ménages supplémentaires, portant leur nombre à 13 478 ménages en 2021, contre 12 278 en 2010. L'accroissement du nombre et l'évolution de la composition des ménages induit de fait une évolution des besoins en logements, en nombre et en typologies.

La taille moyenne des ménages de la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier diminue et s'approche de 2,2 personnes par ménage en 2021. Ces évolutions sont variées selon les communes.



Source : INSEE RP2021, traitement Cittanova

En effet, les ménages de la ville-centre présentent une taille moyenne de 2,06 personnes, une moyenne inférieure à la moyenne intercommunale. Alors que les communes du nord du territoire comportent au moins 2,4 personnes par ménages en moyenne, marquant une identité plus familiale que le sud du territoire.

2.2. Un accroissement des ménages de petite taille

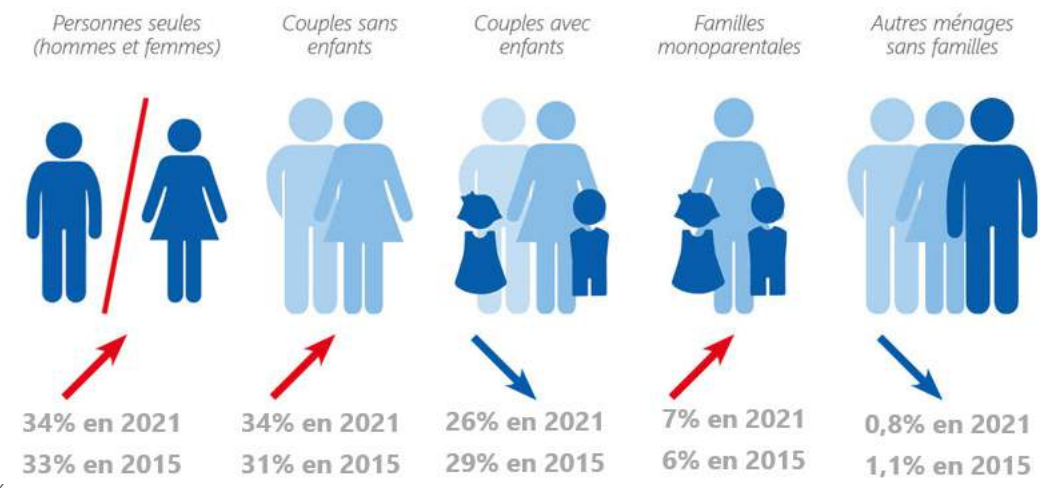
Les évolutions démographiques enregistrées depuis les dernières décennies traduisent un phénomène de desserrement des ménages marqué.

En effet, à l'échelle de la CC du Pays de Château-Gontier, on observe un accroissement de +8% des personnes seules, passant de 4 202 en 2015 à 4 545 en 2021, représentant 1 ménage sur 3 de l'intercommunalité.

Le territoire connaît également un accroissement de +9% des couples sans enfant, passant de 4 042 ménages en 2015 à 4 399 ménages en 2021, représentant également 1 ménage sur 3.

L'évolution la plus importante concerne les familles monoparentales, en augmentation de près de 16%, portant leur nombre à 902 ménages en 2021.

A l'inverse, les ménages composés de familles avec enfant(s) sont en diminution de -5%, portant leur nombre à 3 529 ménages en 2021, soit 26,2% des ménages de l'intercommunalité.



Évolution de la composition des ménages entre 2015 et 2021. Source : Insee 2021

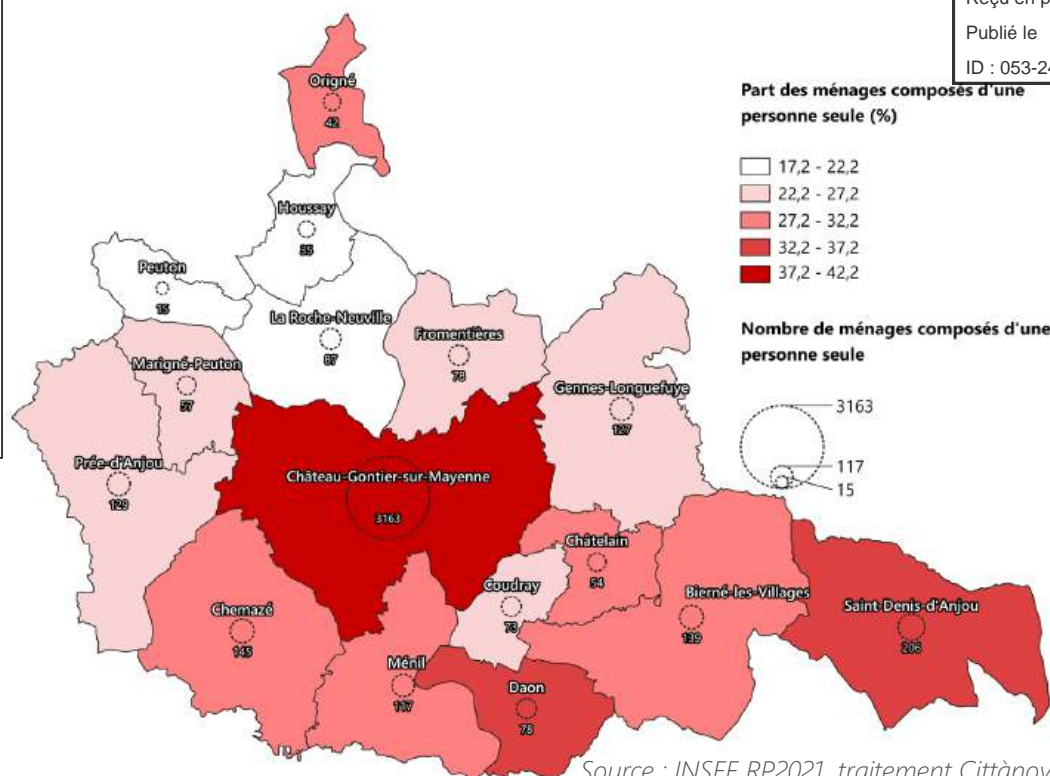
Source : INSEE RP2021, traitement Cittànova

En synthèse, ces évolutions se traduisent par une évolution importante de la composition des ménages du territoire : ils sont globalement de plus en plus petits. Et ces ménages de petite taille, notamment les ménages mono-parentaux, aux revenus souvent plus faibles, sont aussi plus fragiles.

Ces moyennes masquent en revanche des situations variées à l'échelle du territoire. Certaines communes sont davantage concernées par ce phénomène de desserrement démographique. Avec 38,5% de ménages ne regroupant qu'une personne, la commune de Château-Gontier-sur-Mayenne reste la commune la plus touchée par ce phénomène, suivie par Daon (35%) et Saint-Denis-d'Anjou (206 ménages / 32,6%).

Au contraire, les communes de La Roche-Neuille, Houssay ou Peuton présentent un faible taux de personnes seules (inférieurs à 22% des ménages de la commune). La Roche-Neuille, avec un taux de 18,7% est la commune qui présente le plus faible taux de ménages composés d'une personne seule.

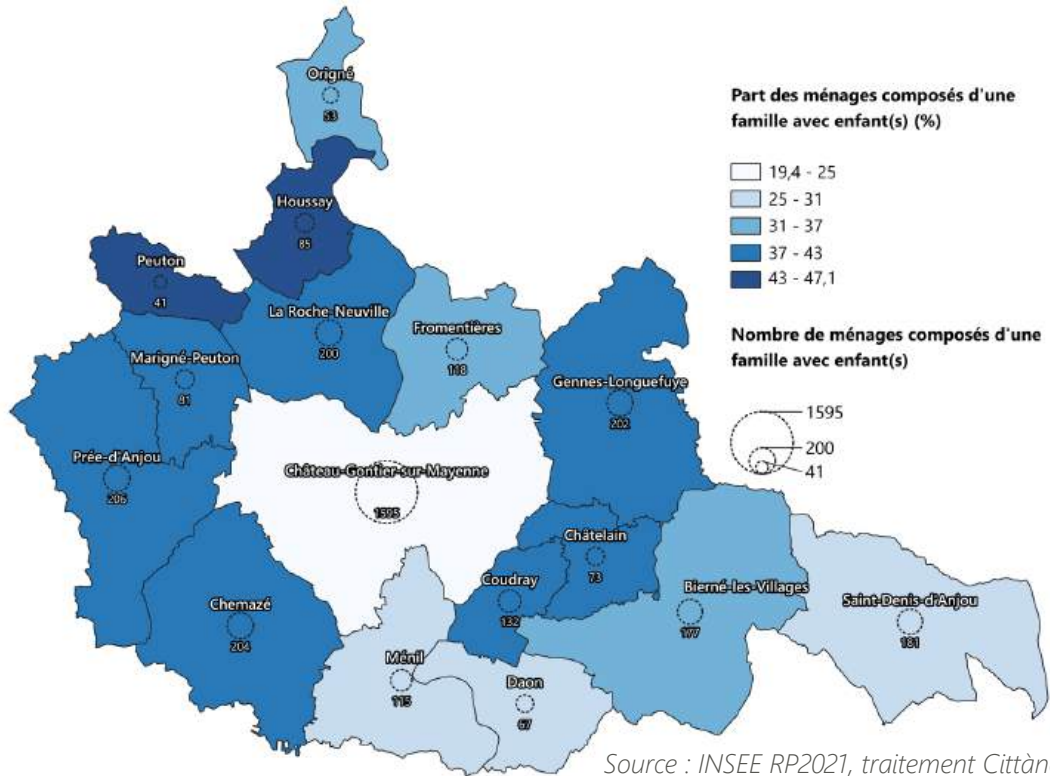
A noter que Saint-Denis-d'Anjou avec 206 ménages d'une seule personne (32.6% des ménages), est la commune qui présente le plus fort taux de personnes seules après Château-Gontier-sur-Mayenne (3 163 ménages d'une seule personne).



Les communes du sud ont tendance à regrouper une part plus importante de personnes seules.

Source : INSEE RP2021, traitement Cittanova

A l'inverse, les communes de la première couronne de Château-Gontier-sur-Mayenne et le nord de l'intercommunalité sont des communes au caractère familial plus marqué, bénéficiant des effets d'étalement de Laval au nord et de Château-Gontier-sur-Mayenne pour la première couronne. La part de ménages composés de familles avec enfant(s) y est également supérieure à la moyenne de l'intercommunalité (26.2%) et du département (27.5%). Toutes présentent au moins un tiers de ménages composés de familles, part allant jusqu'à 45.9% pour Housay, et 47.1% pour Peuton, soit près d'1 ménage sur 2.



Source : INSEE RP2021, traitement Cittanova

Les profils des ménages varient fortement sur le territoire suivant leur position géographique : la ville-centre, Château-Gontier-sur-Mayenne, où la taille des ménages est inférieure à la moyenne départementale, et des villes et villages composés aux deux tiers de familles avec enfant(s). Ces différents profils est certainement, au moins pour partie, à corrélés aux typologies de logements et aux prix du foncier relevés sur chacun des territoires.



Le desserrement des ménages



Entre 1990 et 2015, la population de la CC du Pays de Château-Gontier a augmenté de 19%, tandis que le nombre de ménages progressait de +47%. Leur nombre est passé de 9 161 ménages en 1990 à 13 478 en 2021.

Cette différence s'explique notamment par l'effritement des comportements traditionnels de modes de vie et une modification structurelle des familles.

Dans les années à venir, ce desserrement des ménages induira un besoin potentiel de logements à créer.

2.3. Des ménages vieillissants en centralité et un rajeunissement des périphéries

La structure de population de la CC du Pays de Château Gontier est en évolution constante : l'indice de vieillissement du territoire, soit le nombre de personnes de plus de 65 ans pour 100 personnes de moins de 20 ans est en forte augmentation, passant de 66 en 2010 à 91 en 2021.

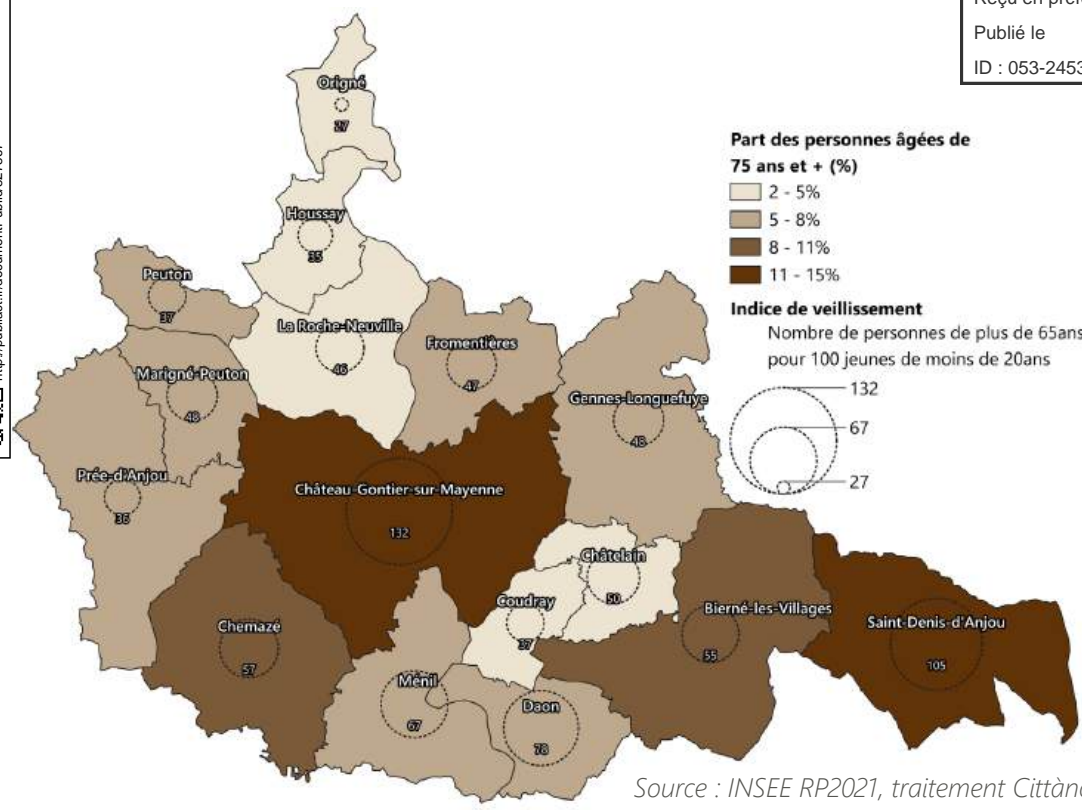
En revanche, l'indice reste inférieur à 100 (valeur marquant l'équilibre en les 2 classes d'âge) ce qui démontre que le nombre de seniors reste inférieur à celui des moins de 20 ans.

Cette analyse intercommunale est à nuancer avec l'analyse des dynamiques propres à chacune des communes. En effet, il en ressort un phénomène de vieillissement plus marqué sur la ville-centre et un renouvellement de population caractérisé par un rajeunissement des communes de première couronne et des communes périphériques.

Même si les autres communes du territoire présentent globalement un indice de vieillissement plus faible, caractéristique d'une population plus jeune, certaines communes telles que Saint-Denis d'Anjou ou encore Chemazé avec respectivement des parts de 14,8% et 9% de personnes âgées de 75ans et plus, regroupent une part de plus de 75 ans nettement supérieure aux communes de La Roche-Neuville, Gennevilliers et Pré-d'Anjou pour lesquelles les taux sont inférieurs à 6%.

À l'échelle de la Mayenne, les personnes âgées de 75 ans et plus représentent 11% de la population.

Les plus fortes proportions de population âgées de 75 et plus sur certaines communes peuvent s'expliquer au moins pour partie par la présence d'établissements spécialisés dans l'accueil des personnes âgées (EHPAD, résidences seniors, ...), notamment sur Château-Gontier-sur-Mayenne, Chemazé, Saint-Denis-d'Anjou venant accentuer le phénomène.



Les populations des communes de première couronne et périphériques connaissent un renouvellement marqué de leur population et présentent de faibles taux de personnes âgées.

Ces profils démographiques variés induisent des besoins différenciés en logements et en types de produits.

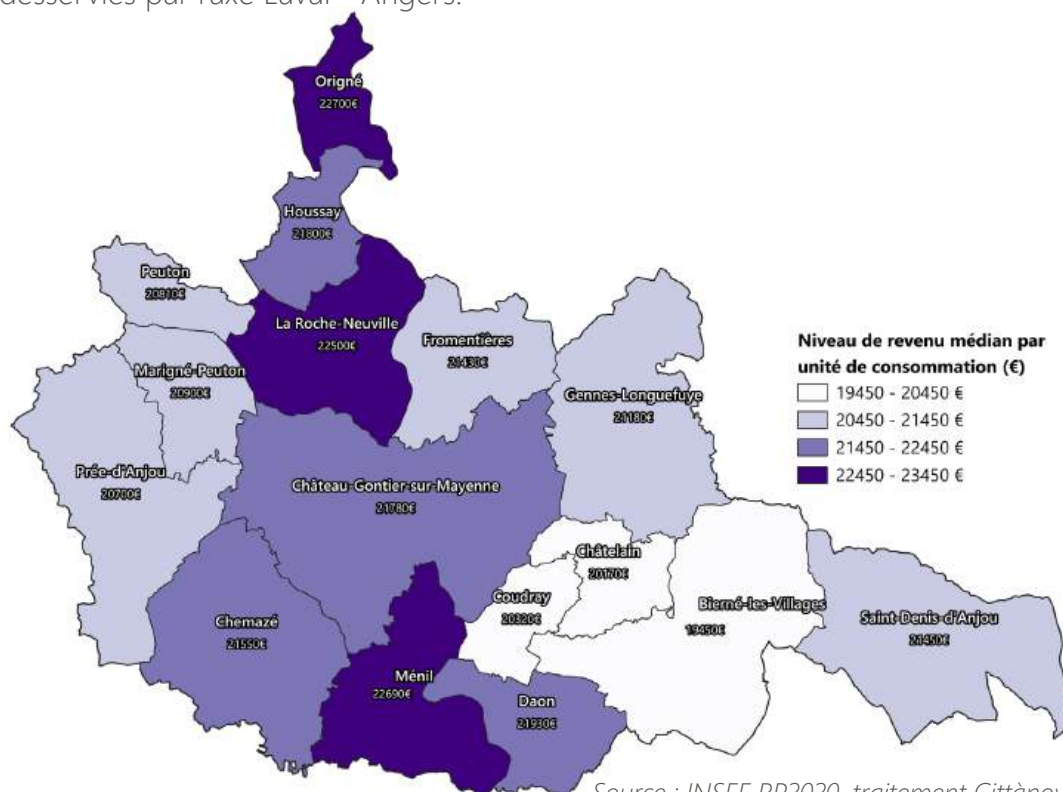
2.4. Des ménages aux revenus disparates : un niveau de vie confortable pour certains et précaire pour d'autres

De manière générale la population de la CC du Pays de Château-Gontier présente un niveau de vie comparable aux dynamiques départementale et régionale, avec un revenu médian disponible par unité de consommation de 22 310€ par an. (département 22 230€, région 23 050€)

Indicateurs de distribution	2021
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	22 310
Rapport interdécile	2,5
1er décile (en euros)	13 860
9e décile (en euros)	34 790

Source : INSEE RP2021

Notons qu'hormis Saint-Denis-d'Anjou, les communes implantées de part et d'autre de l'axe Laval - Angers représenté par la RD 962, présentent des niveaux de revenus supérieurs au reste de l'intercommunalité. Cette différence s'explique en partie par la répartition des populations communales par catégories socio-professionnelles. Les communes implantées de part et d'autre de la RD 962 présentent des parts d'ouvriers et d'agriculteurs moins importantes que dans les communes rurales du reste du territoire. Par exemple, La Roche-Neuille présente 3.5% d'agriculteurs exploitants quand Châtelain en présente 8.5%. De la même manière, La Roche-Neuille présente 15.6% d'ouvriers, et Châtelain en présente 32.5%. A l'inverse, les professions intermédiaires et les cadres sont davantage représentées dans les communes desservies par l'axe Laval - Angers.

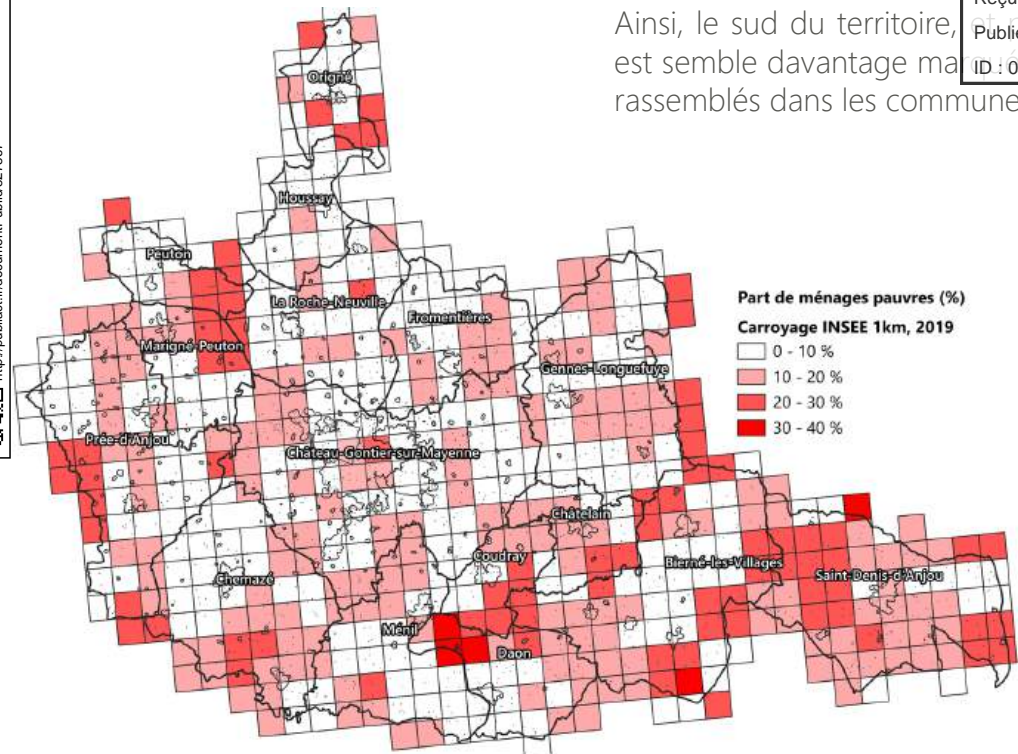
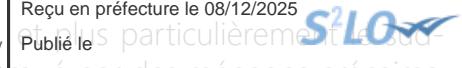


Source : INSEE RP2020, traitement Cittanova

Le taux de pauvreté, correspondant à la part des personnes vivant avec des ressources inférieures à 60% du niveau de vie médian, s'élève à 9.9% sur Château-Gontier-sur-Mayenne. Ce niveau correspond à un revenu disponible de 1 216 euros par mois pour une personne vivant seule et de 2 554 euros pour un couple avec deux enfants âgés de moins de 14 ans.

Des disparités de revenus s'observent sur le territoire, et l'analyse à l'échelle des carreaux INSEE de 1km permet d'identifier les parties de territoire où les revenus sont les plus faibles.

Ainsi, le sud du territoire, est semble davantage ma rassemblés dans les communes périphériques.



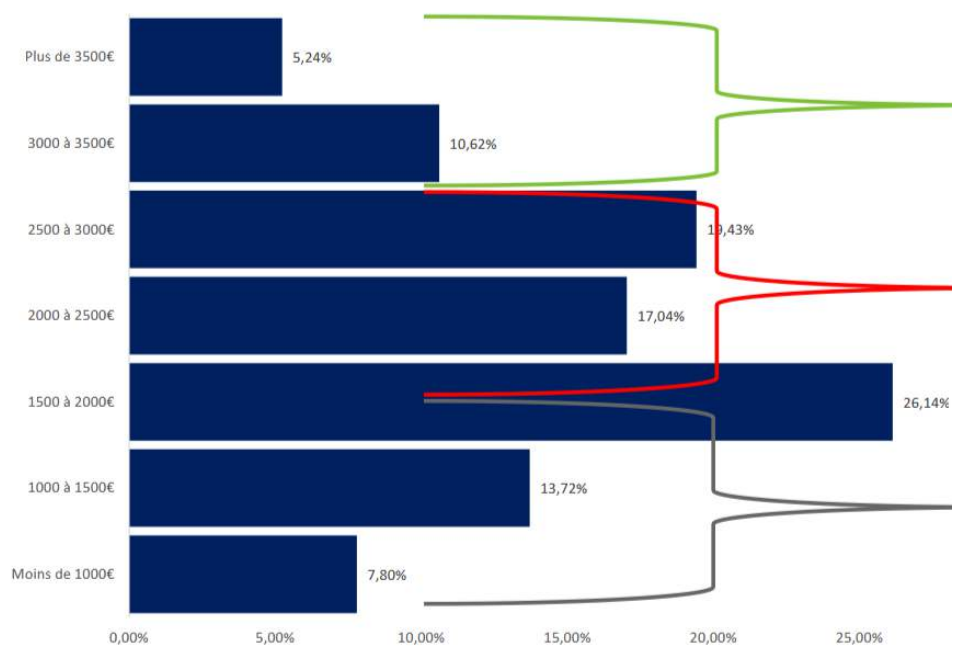
Source : INSEE RP2019, traitement Cittanova

Les communes implantées le long de l'axe de la RD962, recensent davantage d'actifs et de cadres que les communes périphériques, et ainsi une part de ménages précaires plus faible. En reliant la cartographie des ménages précaires aux besoins à apporter en logements sociaux, on note que les besoins ne se limitent pas à la ville-centre, mais à l'ensemble du territoire.

Des personnes âgées aux faibles ressources, avec des besoins de logements adaptés à la perte de mobilité et à leurs faibles ressources.

Les personnes âgées aux faibles niveaux de ressources expriment un besoin spécifique de logement adapté à prendre en compte dans les orientations du PLH. Selon le PD2H Mayenne 2022 - 2027, en analysant le niveau d'adéquation de l'offre en logements par types de produits selon la distribution des revenus des personnes âgées de 75 ans et plus, on note que le taux d'équipement est satisfaisant pour les produits de milieu et haut de gamme, **mais insuffisant pour les produits les plus sociaux**. En effet, l'offre locative sociale gérée par les bailleurs de type «village des aînés» est limitée en volume. Elle correspond pourtant à un vrai besoin sur le territoire. Cela signifie que les ménages les plus modestes ont moins d'opportunité d'intégrer un logement adapté dans une résidence ou un village dédié, ils seront donc plus nombreux à être maintenus à domicile. Cela pose notamment des difficultés pour les propriétaires très modestes qui n'ont pas forcément les moyens de se maintenir à domicile dans de bonnes conditions.

Pyramide des revenus des personnes âgées de plus de 75 ans dans le département de la Mayenne (INSEE 2017)



Cible structures d'hébergement haut de gamme (ex RSPA privée) = 20 % des plus de 75 ans
 sur la base d'un loyer HC de 1000 €/mois et d'un taux d'effort de 30 %

Cible structures d'hébergement milieu de gamme (ex - résidence autonomie) = 41 % des plus de 75 ans
 sur la base d'un loyer HC de 600€/mois et d'un taux d'effort de 30 %

Cible structures d'hébergement sociales = 31 % des plus de 75 ans
 sur la base d'un loyer HC de 300 €/mois et d'un taux d'effort de 30 %

Source : PD2H 53, 2022 - 2027



Enjeux :

- L'évolution de l'offre de logements induite par l'évolution des profils et les structures familiales, par le desserrement des ménages, le vieillissement de la population et les niveaux de précarité observés sur le territoire.
- La consommation de logements à population constante du fait du desserrement des ménages en place, en hausse et traduisant un besoin de production de logements.
- Des besoins adaptés en logements abordables du fait de l'évolution des types de ménages : moins de familles, et des typologies plus fragiles (personnes seules, familles monoparentales, personnes âgées).
- L'adaptation du parc de logements aux ménages aux ressources modestes.
- L'adaptation du parc existant au vieillissement de la population et le développement d'une offre nouvelle adaptée à tous les revenus.
- Un besoin de typologies adaptées aux personnes âgées, à proximité des services, commerces et équipements du fait des taux de personnes âgées plus importants dans les principales communes de la CC du Pays de Château-Gontier.

3. Des besoins en logements spécifiques pour les publics les plus vulnérables

3.1. Un parcours résidentiel incomplet inadapté au vieillissement de la population

Chez les plus de 75 ans, 15% des ménages sont propriétaires occupants de leurs résidences principales, soit 1 452 ménages sur le territoire. Parmi ces ménages, la majeure partie vit dans de grands logements. En effet, 88% des ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 75 ans vivent dans un T4 ou plus, pour une surface moyenne de 111m². Parmi les 1 452 ménages propriétaires occupants dont la personne de référence est âgée de 75 ans ou plus, moins d'1% vit dans un T1, 2.5% dans un T2, 8% dans un T3, 18% dans un T4 et 70% dans un T5+.

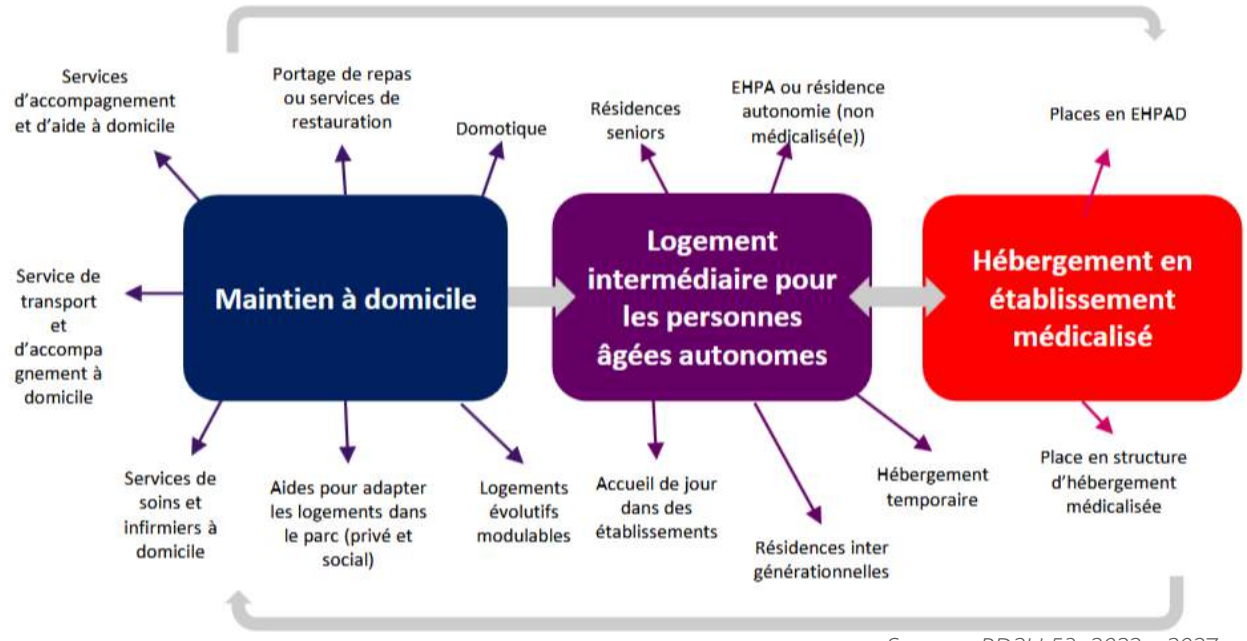
(source : Filocom 2021).

Théoriquement, ces ménages composés d'1 à 2 personnes sont logés dans un logement trop grand. De plus, on peut estimer qu'une partie des logements occupés par ces personnes sont le plus souvent éloignés des services et commerces de leur commune, puisque les centralités des communes sont davantage composées de formes urbaines plus denses et donc de typologies plus petites qu'en extension et en périphérie où se situent les grands logements avec terrain. Théoriquement ces grands logements pourraient bénéficier à des familles souhaitant quitter un logement devenu trop exiguë ou accéder à la propriété, quand les ménages devenus trop âgés pour vivre dans de grands logements pourraient loger dans des logements plus petits et proches des centralités.

Proposer une offre de logements adaptée aux besoins des ménages vieillissants permettrait de mieux répondre à leurs besoins tout en libérant des logements de grande taille pour des familles.

Les opérations de logements à destination des publics seniors en centralité sont devenues essentielles au maillage du parcours résidentiel. La fin de vie à domicile dans un logement adapté ou dans un logement spécifique doit pouvoir se concrétiser plus facilement, sur un territoire où la population se caractérise par un vieillissement plus ou moins marqué selon les communes.

Schéma récapitulatif du parcours résidentiel qui se présente pour les seniors en lien avec leurs besoins annexes



Source : PD2H 53, 2022 - 2027

Les entretiens avec les partenaires locaux de l'habitat ont permis de confirmer ce besoin de publics du parcours résidentiel, devenu trop peu perméable pour certains publics. En effet, deux publics sont identifiés comme rencontrant des difficultés pour se loger : les jeunes souhaitant accéder à la propriété, et les personnes âgées, souhaitant louer ou acquérir un logement adapté pour se rapprocher des centres et de leurs services.

L'accession à la propriété est difficile pour certains jeunes ménages. Cette étape permettant de quitter le locatif et s'installer durablement dans un logement est pourtant cruciale dans leur parcours résidentiel. En effet, les capacités financières des ménages, aux alentours de 170 000€, rendent difficile la sortie du locatif. **Ainsi, la mise en place de solutions d'accession aidée pour les jeunes ménages seraient pertinentes.**

Il est également nécessaire d'apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques des personnes âgées, à des âges où la problématique de l'adaptation du logement et l'accessibilité aux commodités se posent;

Du maintien à domicile à l'offre spécialisée, un vieillissement de la population à anticiper

Les acteurs locaux se mobilisent à travers de nombreuses initiatives :

- La mise en œuvre du plan May'Aînés et du Schéma Départemental de l'Autonomie,
- La maison départementale de l'autonomie qui accompagne et finance les prestations liées à cette problématique,
- La réalisation de logements adaptés au sein du parc locatif social,
- La labellisation Habitat Senior service,
- La mobilisation d'aides ANAH dans l'adaptation des logements du parc privé,
- L'expérimentation de démarches innovantes telles que des résidences intergénérationnelles,
- La démarche territoire 100 % inclusif..

L'accompagnement des personnes âgées seules et en perte d'autonomie, pour le maintien à domicile

L'APA (allocation personnalisée d'autonomie) est une allocation destinée aux personnes âgées de 60 ans et plus en perte d'autonomie :

- **L'APA à domicile** aide à payer les dépenses nécessaires pour rester vivre à domicile malgré la perte d'autonomie,
- **L'APA en établissement** aide à payer une partie du tarif dépendance en EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes),

Sont recensés 6 452 bénéficiaires de l'APA sur le département en 2018, dont la plupart résident en établissement, mais 1 883 bénéficiaires sont encore à domicile.

Le maintien à domicile engendre des coûts élevés pour les personnes âgées (adaptation du logement, aides à domicile). Le Conseil Départemental, ainsi que d'autres organismes, mettent en place des aides financières pour faciliter ce maintien à domicile (Anah pour adapter les logements, le Plan May'Aînés, soutenant les propriétaires en perte d'autonomie hors plafonds Anah, ou encore la Maison Départementale de l'Autonomie MDA). Les bailleurs sociaux, Mayenne Habitat avec des projets de résidences autonomie, Méduane Habitat avec ses villages des aînés, ou encore l'ADMR Mayenne développent des solutions de logements adaptés.

Afin de lutter contre l'isolement, un réseau de familles d'accueil, permettent d'accompagner les personnes âgées et les personnes en situation de handicap. Il existe 39 accueillants familiaux pour 77 places d'accueil sur le département, dont 2 pour personnes en situation de handicap à Marigné-Peuton et Gennes-Longuefuye, et 1 personne âgée à Château-Gontier-sur-Mayenne.

3.2. Des jeunes dont le logement pérenne et abordable est un enjeu de maintien sur le territoire et d'insertion

Des mineurs non accompagnés, aux apprentis, des réponses à apporter aux jeunes

Une première catégorie réunit les jeunes mineurs non accompagnés : ces jeunes pris en charge par le Département ne sont pas en âge de travailler et sont généralement scolarisés.

Une deuxième catégorie réunit les jeunes en âge de travailler qui sont sortis du parcours d'éducation et qui réunissent divers indicateurs de précarité. Ce sont :

- les jeunes ayant un emploi précaire,
- les jeunes chômeurs,
- les jeunes non-insérés.

Ces derniers sont nombreux sur le département et cumulent les difficultés. Il est non seulement nécessaire de leur proposer une offre de logements adaptée à leurs besoins et à leurs ressources, mais surtout d'assurer leur accompagnement et leur insertion, puisque le logement reste un marqueur de stabilité et d'insertion.

- Une dernière catégorie rassemble les jeunes scolarisés :
 - les étudiants qui ont tendance à quitter le territoire par manque d'offre de formation supérieure.
 - et les apprentis et les stagiaires, qui rencontrent des difficultés à se loger notamment en lien avec la question du double logement (lieux de formation et d'entreprise différents qui induisent un besoin de double logement).

La part des 15-24 ans en emploi précaire est de 63.3% sur la CCPCG, supérieure à la part sur le département (61%), ce poids dépasse largement la moyenne régionale (57,6 %) et nationale (54,8 %).

Le taux de chômage chez les jeunes est également un indicateur de la précarité de ces derniers. Sur la CCPCG, **24.7% des jeunes âgés de 15 à 24 ans sont au chômage** (21% à l'échelle départementale). Ces situations appellent à la vigilance et l'accompagnement.

ADLJ, l'Association Départementale pour le Logement des Jeunes :

L'association départementale pour le logement des jeunes est un service logement jeunes au service du public de moins de 30 ans rencontrant une problématique logement sur le territoire mayennais.

En 2023, l'ADLJ a accueilli 449 ménages de moins de 30 ans, pour 80% d'entre eux étant à la recherche d'un logement, dont 22 viennent de la CCPCG, soit la 3ème intercommunalité représentée, après Laval Agglomération (348 demandes) et Mayenne Communauté (27 demandes).

Les jeunes suivis sont des personnes seules ou des monoparents, âgés de 20-25ans pour plus de la moitié, et en situation précaire ou peu stabilisée sur le plan économique (26% au RSA et 21% en CDD ou intérim).

3.3. Des ménages éligibles au logement social

Sur l'ensemble de l'intercommunalité et au regard de leurs ressources, 75% des ménages (9 775 ménages) sont éligibles au logement social, et seulement 1 139 ménages, soit 8.7% y sont logés (PLAi, PLUS, PLS et PLI confondus).

Sur l'ensemble de ces ménages éligibles au logement social, 1 894 ménages résident dans le parc locatif privé, représentant 72% des ménages résidents du parc locatif privé.

	Plafond de revenu ménage 2 personnes	<i>Propriétaires occupants</i>	<i>Locataires privés</i>
PLAi < 30% plafonds HLM	< 18 591 €	187 ménages	241 ménages
PLUS 30 - 60% plafonds HLM	< 30 984 €	920 ménages	591 ménages
PLS 60 - 100% plafonds HLM	< 40 279 €	3 013 ménages	1 062 ménages
PLI 100 - 130% plafonds HLM	< 47 380 €	2 067 ménages	364 ménages

Source : Filocom - SDES - 2021

Ces ménages, pour lesquels les dépenses liées au logement impactent de manière importante leur équilibre économique et leur pouvoir d'achat s'orientent vers une offre privée proposant des loyers peu élevés, et sont ainsi susceptibles de vivre dans des logements dont le confort et les performances énergétiques ne sont pas optimales, voire même plus aux normes, créant des situations d'inconfort ou d'habitat indigne ou indigne.

L'offre sociale n'étant pas suffisante, le parc privé locatif absorbe une grande partie des ménages éligibles au logement social, et joue donc le rôle du logement social, à savoir, loger les personnes défavorisées économiquement et socialement.

Pour rappel, le logement social propose 4 catégories de conventionnements, pour 4 niveaux de ressources :

- **Le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)** réservé aux personnes en situation de grande précarité cumulant difficultés sociales, économiques et d'insertion dans la société ;
- **Le PLUS (prêt locatif à usage social)**, où plus de 80% des logements sociaux sont régis par ce plafond ;
- **Le PLS (prêt locatif social)**, finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu, est attribué aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM (PLAI et PLUS) mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé ;
- **Le PLI (prêt locatif intermédiaire)**, attribué aux personnes dont les ressources sont situées entre les plafonds et 130% des plafonds HLM.

3.4. Des publics fragiles et spécifiques dont le logement est un enjeu pour leur insertion

La Communauté de communes du Pays de Château-Gontier est confrontée à des situations de mal logement, pour lesquelles parfois un degré d'urgence est constaté (expulsions, personnes sans domicile ou en rupture de logement).

Pour répondre à ces besoins d'urgence, la collectivité est dotée d'un centre d'accueil, géré par la commune de Château-Gontier-sur-Mayenne, pouvant accueillir trois ménages : 2 personnes seules et un couple. En 2023, 80 personnes différentes ont pu en bénéficier, majoritairement des hommes seuls âgés entre 36 et 55 ans, pour 743 nuitées.

Le territoire n'étant pas équipé d'un CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale), les demandes et situations rencontrées sur le terrain sont gérées par les personnels des services sociaux locaux, qui, grâce aux logements temporaires des communes ou aux Foyers Jeunes Travailleurs selon l'âge du demandeur, arrivent à orienter les personnes dont le besoin urgent d'hébergement est connu.

Les femmes victimes de violences, dans le cadre conjugal ou intrafamilial, bénéficient d'un accompagnement à l'échelle locale via l'association Iliade Habitat, présente à Château-Gontier-sur-Mayenne, via trois résidences, dont 2 logements temporaires dédiées aux femmes victimes de violences.

Les situations de logements précaires et indignes interpellent également les services sociaux rencontrés. Lors des portages à domicile de repas, sont repérées des situation alarmantes, pour lesquelles un accompagnement des personnes est nécessaire pour la sortie de ces situations indignes.

Sur le territoire, on observe une précarité énergétique, notamment chez les jeunes et les personnes âgées, parfois couplée à des situations d'indécence, même chez les propriétaires occupants.

Ces publics déjà fragiles, connaissent une aggravation de leur situation par un logement inconfortable et coûteux (loyers ou remboursements de prêt inadaptés aux ressources, dépenses énergétiques élevées).

Le territoire de la communauté de communes du Pays de Château-Gontier fait face à une demande en **logements de courte durée**, à destination des étudiants ou des professionnels, dans le cadre de stages ou de formations, et pour lesquels la recherche d'un logement s'effectue via les sites de location de meublés de tourisme, type Airbnb ou Booking. Certains travailleurs occasionnels s'organisent par la location de chalets dans les campings du territoire. Il n'existe pas d'offre dédiée et de système de partage de logement ou collocation.

En revanche, l'association Iliade Habitat Jeune propose à la location des logements au sein de 3 Foyers Jeunes Travailleurs à Château-Gontier-sur-Mayenne, totalisant 86 logements sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier, et 178 sur le département de la Mayenne.

Sont accueillis des jeunes de 16 à 30 ans, jeunes apprentis, stagiaires, salariés, Mineurs Non Accompagnés MNA, et jeunes en situation de handicap.

Des petits logements T1bis et T2 sont proposés à la location, le reste à charge du loyers demeure faible après déduction des APL pour les locataires. Ainsi, les résidences sont occupées à plus de 98%.

3.5. Des ménages en situation de précarité énergétique

La précarité énergétique logement se mesure selon trois critères :

Le taux d'effort énergétique (TEE) : tout foyer consacrant plus de 10% de son revenu aux dépenses énergétiques, et appartenant aux 3 premiers déciles de revenus (les 30% de Français les plus pauvres), est considéré en situation de précarité énergétique.

L'indicateur bas revenus, dépenses élevées (BRDE) : les ménages sont considérés en situation de précarité énergétique à une double condition : leurs revenus sont faibles (inférieurs au seuil de pauvreté) et leurs dépenses énergétiques, rapportée à la taille du logement (m²) ou à la composition familiale (UC), sont élevées (supérieures à la médiane nationale).

Le ressenti de l'inconfort, un indicateur du froid : troisième indicateur, subjectif, portant sur la sensation de froid exprimée par les ménages.

En 2021, selon l'Observatoire National de la Précarité Énergétique, 1 796 ménages du territoire communal se trouvent en situation de précarité énergétique logement (13.5% des ménages) et 2 336 ménages en situation de précarité énergétique mobilité quotidienne en voiture (17.9% des ménages).

Ainsi, les 1 796 ménages précaires éprouvent des difficultés à disposer d'un accès à l'énergie nécessaire à la satisfaction de leurs besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'habitat.

A cette précarité énergétique liée au logement peut s'ajouter la précarité énergétique liée à la mobilité en voiture, pour laquelle un ménage consacre plus de 10% de ses dépenses à ses déplacements, soit parce que ses déplacements sont longs ou que ses ressources sont faibles.

Certains ménages peuvent se retrouver concernés par une double précarité.

Ainsi, un des enjeux majeurs est d'offrir des logements de qualité respectant les réglementations thermiques en vigueur, et également répartis sur le territoire, proches des bassins d'emploi, afin de réduire les distances domicile - travail et ainsi les dépenses en carburant.

Enjeux :

- Le renforcement du parcours résidentiel, en proposant une offre de logements variée et adaptée, du primo-accédant au public senior.
- Un parcours résidentiel incomplet pour les jeunes et les seniors, point partagé par les partenaires rencontrés lors des ateliers et entretiens.
- Une population largement éligible au logement social, occupant des logements du parc privé locatif, faisant ainsi office de parc social. Les logements aux loyers les moins élevés captent les ménages aux faibles ressources, susceptibles de loger dans des logements dégradés ou plus aux normes énergétiques.
- Des ménages aux ressources modestes qui peuvent difficilement sortir du système locatif et accéder à la propriété.
- Des jeunes, en situation de précarité dont l'accès à un logement pérenne représente un enjeu majeur d'insertion.
- Un territoire qui peine à maintenir ses jeunes, en partie du fait d'une offre manquante de logements.
- Un parc de logements confronté à des problématiques thermiques, pouvant occasionner inconfort et dépenses énergétiques élevées.
- Des besoins en logements spécifiques, pour loger les plus fragiles et isolés : les personnes sans logement ou en rupture, les situations de grande précarité, les personnes en situation de handicap.
- L'adaptation du parc aux évolutions des règles environnementales et l'accompagnement des ménages à l'amélioration de leur logement et la sortie de situations de précarité.

Chapitre 2

Un parc de logements peu diversifié devant répondre aux besoins du parcours résidentiel local



I. Une offre orientée vers la propriété occupante en ancienne et peu à peu inadaptée

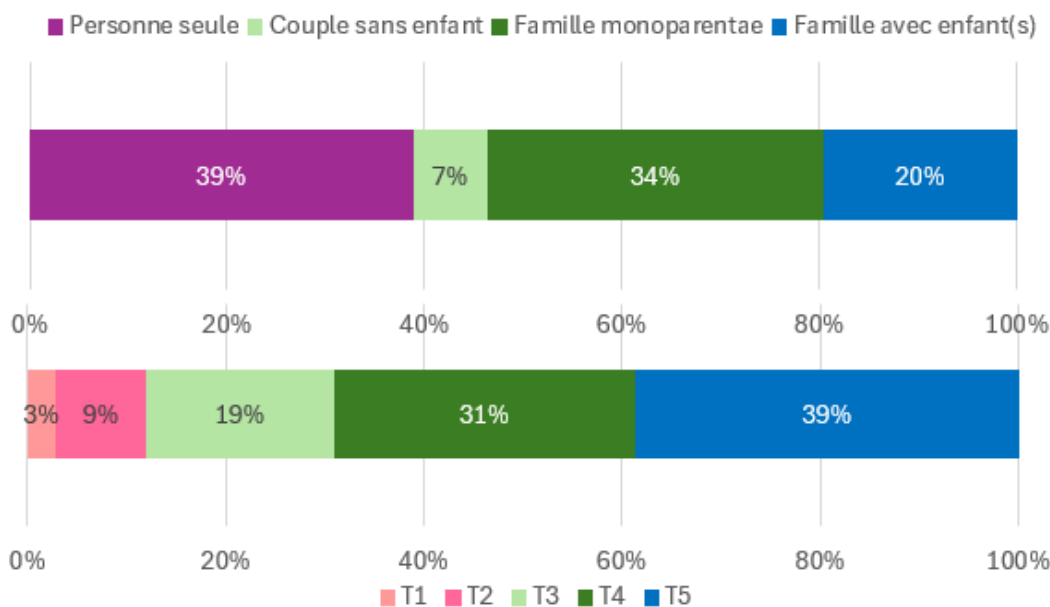
1.1. Un parc de logements peu diversifié conforté par la dynamique de construction : une inadéquation avec les besoins des ménages

L'offre en logements de la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier doit favoriser la rotation des ménages au sein d'un parc adapté à tous les besoins : hébergement, parc locatif, accession. Le PLH a vocation à créer un véritable parcours résidentiel pour tous les ménages en leur offrant le choix de logement selon leur cursus familial, personnel et professionnel, réparti entre offre privée et publique.

Ainsi, le parc de logements doit dans sa typologie s'adapter aux besoins et typologies des ménages.

Selon les données Insee et Filocom 2021, la comparaison entre les typologies de ménages et les typologies de logements, fait ressortir une certaine inadéquation : l'offre en logement regroupe une majorité de grands logements (70% de T4 et +) alors que les ménages de petites tailles (personnes seules et couples sans enfant) regroupent 46% des ménages.

Une inadéquation entre compositions des ménages et typologies du parc de lo-



Source : INSEE RP2021 - Filocom - SDES - 2021

L'offre en logements du territoire apparaît fortement monotypée : elle est essentiellement constituée de logements individuels, de grande taille, occupés par leurs propriétaires.

La stratégie de développement de l'offre résidentielle et d'accueil de ménages du territoire doit permettre une meilleure adéquation entre l'offre de logements et les besoins des ménages.

Le rythme de construction des dernières années confirme la tendance du monoproduit (logement individuel de type maison).

Les logements de centres-villes et de centres-bourgs ne présentent pas toutes les caractéristiques attendues par les ménages qui préfèrent, en conséquence, se tourner vers la construction neuve en périphérie.

Ainsi, les logements de centralité doivent évoluer en accord avec les aspirations des ménages, afin de capitaliser sur ce volume de logements existants idéalement positionnés au cœur des communes.

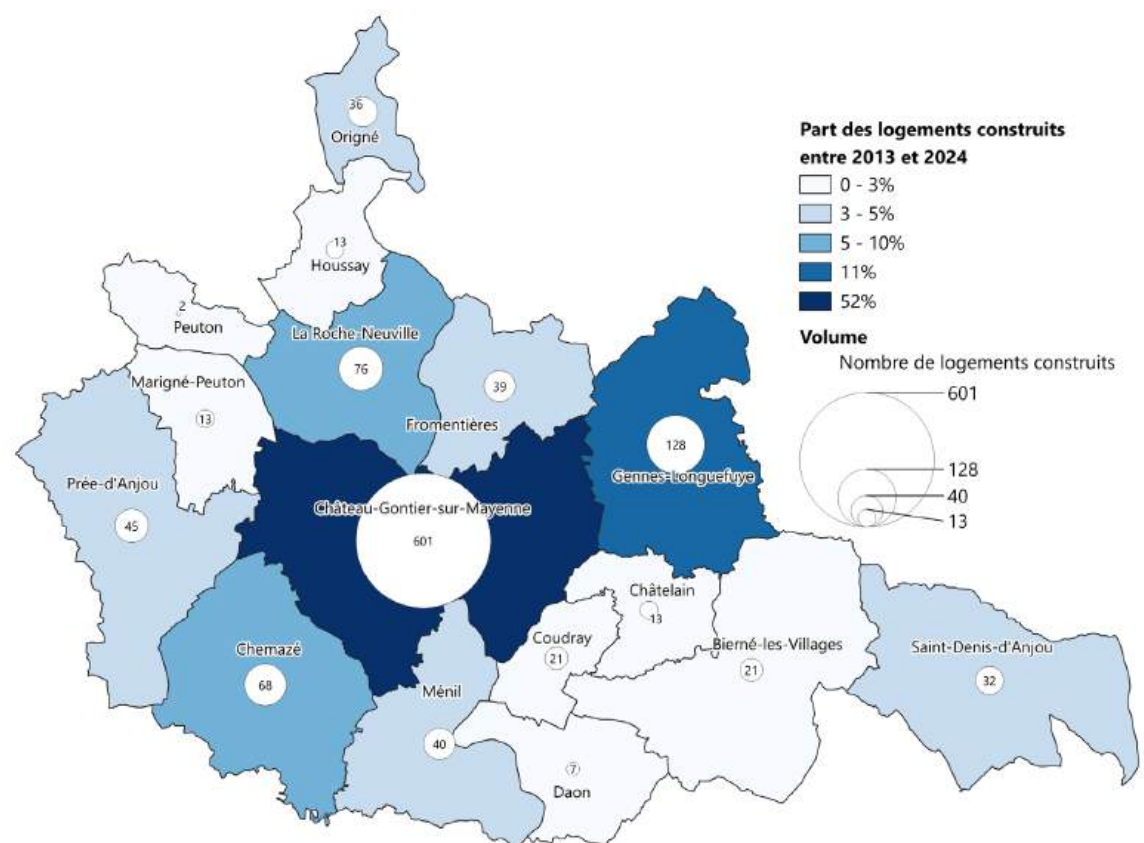


Page 40/214
 Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 8B 6F 82 56 E4 ED 7E BC 03 3C AF 08 A
 Publié le : 09/12/2025
 Par : HENRY Philippe
 Document certifié conforme à l'original
<http://publiact.fr/documentPublic/627867>

Une dynamique de construction sur le territoire qui n'a fait que conforter les logements :

Communes	Nombre de logements construits	Logements individuels	Logements collectifs	dont individuel pur	dont individuel groupé	dont résidence	Répartition de la construction
Bierné-les-Villages	21	16	5	13	3	5	2%
Château-Gontier-sur-Mayenne	601	420	181	347	72	3	52%
Châtelain	13	13	0	13	0	0	1%
Chemazé	68	68	0	62	2	4	6%
Coudray	21	21	0	20	1	0	2%
Daon	7	7	0	7	0	0	1%
Fromentières	39	36	3	36	0	0	3%
Gennes-Longuefuye	128	70	58	50	19	1	11%
Houssay	13	13	0	13	0	0	1%
Prée-d'Anjou	45	43	2	36	7	0	4%
La Roche-Neuville	76	76	0	67	9	0	7%
Marigné-Peuton	13	13	0	13	0	0	1%
Ménil	40	37	3	27	10	0	3%
Origné	36	36	0	24	6	6	3%
Peuton	2	2	0	2	0	0	0%
Saint-Denis-d'Anjou	32	32	0	28	4	0	3%
Total	1155	903	252	758	133	19	

Source : Sitadel 2024, logements construits entre 2013 et 2024



Source : Sitadel 2024, logements construits entre 2013 et 2024

1 155 logements ont été construits sur la période 2013 - 2024 sur la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier, dont plus de la moitié sur la ville-centre.

Environ 8 logements construits sur 10 correspondent à des logements individuels purs, de type maisons individuelles sur parcelle unique privée.



Même si les typologies sont renseignées pour seulement 709 logements construits), près de la moitié de ces logements renseignés (45%) correspondent à de grands logements T5 ou plus). Et seulement 10% d'entre elles concernent de petits logements (T1 et T2), et 1 logement sur 5 est de type T3 et 1 logement sur 4 de type de T4.

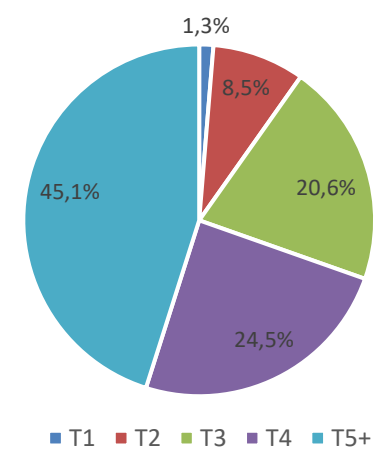
L'offre monotypée de grandes maisons individuelles ne favorise pas le parcours résidentiel. Les petits logements restent déficitaires et les grands logements excédentaires compte tenu des compositions des ménages.

Les constructions sont pour la grande majorité portées par des investisseurs privés, bailleurs et promoteurs privés.

Seules 85 nouvelles constructions correspondent à des logements conventionnés (bailleurs sociaux, logements aidés ou logements PTZ).

La majeure partie de l'offre nouvelle est portée par le marché privé.

Typologies des logements construits entre 2013 et 2024 sur la CCPCG



Source : Sitadel 2024, logements construits entre 2013 et 2024 sur les 709 typologies connues

Enjeux :

- Un parc de logements orienté vers la propriété occupante de maisons individuelle. Une nécessaire diversification du parc de logements en faveur de typologies plus petites et des logements accessibles à tous.
- L'inadéquation entre l'offre de logements et les besoins des ménages : de grands logements qui ne conviennent pas aux ménages, composés d'une ou deux personnes, pourtant de plus en plus nombreux.
- Une dynamique de construction venant renforcer l'offre de type monoproduit.
- L'accompagnement des porteurs de projets à la diversification du parc de logements, notamment en faveur des bailleurs pour accroître le parc social.



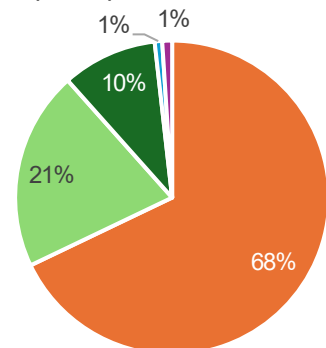
1.2. Une majorité de logements occupés par leurs propriétaires

Le parc de logements de l'intercommunalité, totalisant 15 124 logements, est composé de 87% de résidences principales, soit 13 111 logements occupés à titre de résidence principale, selon les fichiers Filocom de 2021.

A l'échelle de la CC du Pays de Château-Gontier, 66% de résidences principales sont occupées par leurs propriétaires.

Le parc locatif regroupe environ 30% du parc de résidences principales. Seul 1 logement locatif sur 3 relève du parc locatif social.

Répartition des statuts d'occupation des résidences principales en 2021

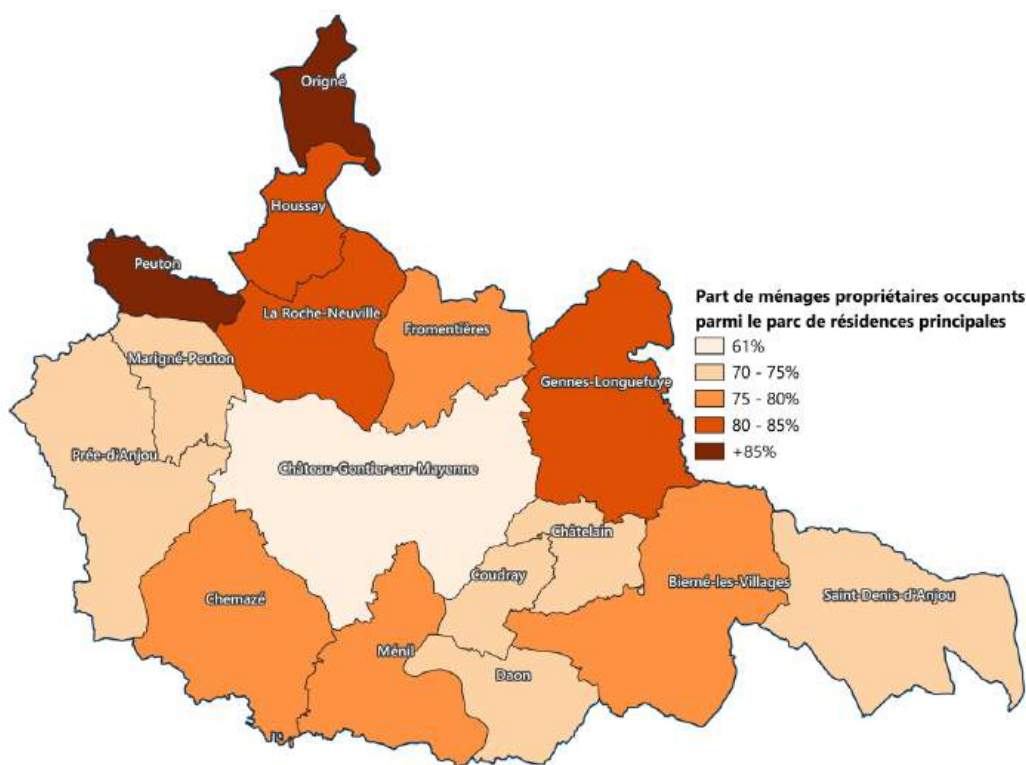


- Propriétaire occupant
 - Locataire public
 - Locataire privé
 - Locataires collectivité territoriale
 - Autre
- Source : Filocom 2021 - SDES, traitement Cittanova

Des communes présentent des situations différenciées.

La ville-centre présente un taux de propriétaires occupants inférieur à la moyenne intercommunale (61%).

Alors que les communes du nord du territoire présentent des parts plus élevées de propriétaires que celles du sud. Avec plus de 85% de propriétaires occupants, les communes de Peuton et d'Origné sont celles qui présentent les taux les plus élevés.

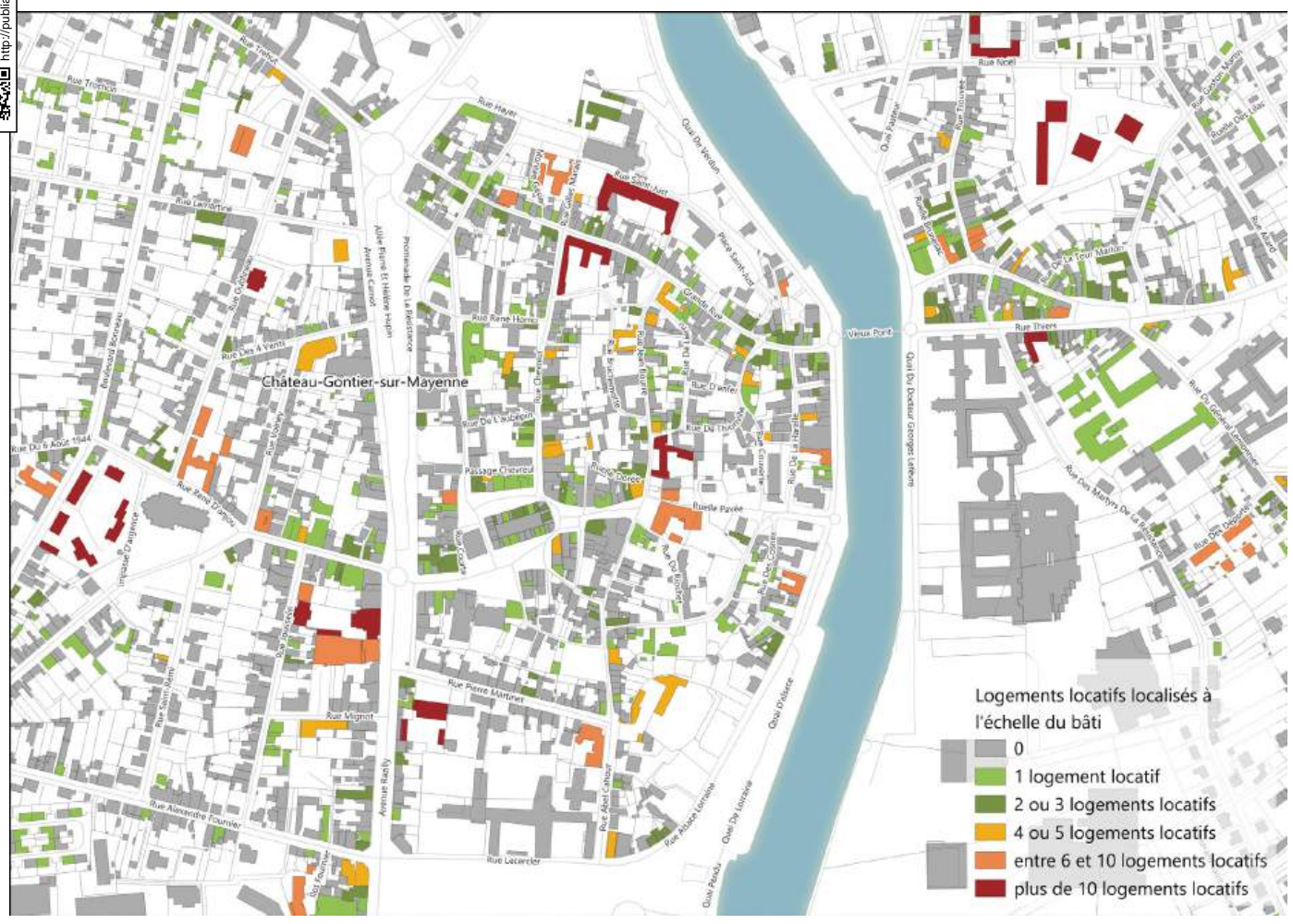


Source : Filocom 2021 - SDES, traitement Cittanova

La ville-centre présente une part de logements locatifs plus proche de celles des grandes agglomérations voisines, de part son statut de centralité, regroupant services, équipements et emplois. Château-Gontier-sur-Mayenne, avec son offre locative, s'impose comme la porte d'entrée pour les nouveaux ménages venant s'installer sur le territoire, et ce parfois avant d'accéder à la propriété.

Les formes urbaines de chaque commune conditionnent alors les typologies des logements qu'on y retrouve. Ainsi, Château-Gontier-sur-Mayenne, avec un centre urbain composé de bâtiments mitoyens en R+2 et de maisons de villes, dispose d'un parc de logements plus diversifié que sur les autres communes du territoire. On y retrouve d'avantage de petites typologies souvent issues de divisions d'immeubles et de locatif. Les maisons de villes qui n'ont pas été divisées en petites typologies sont occupées par leurs propriétaires.

En effet, sur le centre ville de Château-Gontier-sur-Mayenne, les logements locatifs sont nombreux :



Source : Filocom 2021 - SDES, traitement Cittanova

A l'inverse, les communes rurales, souvent composées d'un tissu urbain moins dense, formé de vieilles bâtisses et de maisons de bourgs mitoyennes, puis d'extensions urbaines pavillonnaires, présentent des statuts d'occupations davantage orientés vers la propriété occupante de logements entiers.

1.3. Un parc locatif social en tension

Le parc conventionné des bailleurs sociaux :

Propriétaires bailleurs	Nombre de logements au 30/11/2023
Mayenne Habitat	1 173
Méduane Habitat	10
Podeliha	267

Source : DDT

De nombreuses demandes

Au 1er janvier 2025, 653 demandes de logements sociaux sont en cours à l'échelle de la CC du Pays de Château-Gontier, dont 563 mentionnent Château-Gontier-sur-Mayenne en premier choix.

Le délai moyen d'attribution est 12,3 mois sur le territoire contre 12,9 mois à l'échelle du départementale.

Caractéristiques des demandeurs :

- **Statut occupation** : 32% sont locataires du parc privé et 31% du parc public
- **Nature demande** : 48% de personnes seules
- **Activité demandeur** : 32.3% sont salariés du privé, 23.3% ne sont ni salariés, ni au chômage, ni étudiants mais inscrits «autre situation» : retraités, bénéficiaires RSA, 18% sont retraités ...
- 49% ont pour **origine géographique** la même commune
- 41% des demandes concernent un **logement individuel**
- 72% sont en dessous de 60% des **plafonds PLUS**, 23.45% entre 60 et 100% des plafonds PLUS
- **Motif de la demande** : 17% car logement occupé est trop petit, 11% car occupent logement inadapté au handicap, et 10% pour séparation et divorce,
- **Typologies demandées** : 10% T1, 32% T2, 37% T3, 18% T4, 3.5% T5+
- **Age** : 21% ont entre 30 et 39 ans, 17% entre 40 et 49 ans, 14% entre 50 et 59 ans.

Un report vers le parc privé

La tension du parc locatif social oblige une partie des ménages demandeurs ayant des revenus faibles à se tourner vers le parc privé proposant des loyers abordables.

Près d'un ménage sur deux de locataires privés occupent un logement construit il y a plus de 75ans, dont la grande majorité a été construit avant 1915, soit près de 110 ans.

Ces logements souvent situés dans les centres anciens sont parfois implantés dans des zones faisant l'objet de protections patrimoniales (périmètres de monuments historiques, Sites Patrimoniaux Remarquables). Les travaux de rénovations, souvent soumis à des prescriptions spécifiques, s'avèrent souvent plus coûteux que pour des constructions plus contemporaines.

Gestion des demandes

La gestion de la politique d'attribution de la demande locative est attribuée à l'intercommunalité, fixant les grandes orientations en matière de mixité sociale. L'adoption d'un PLH permet à la collectivité de gérer la demande.

La Conférence Intercommunale du Logement adopte et définit les orientations en matière d'attribution au niveau de la Convention Intercommunale d'Attribution (mixité sociale et équilibre entre les secteurs et objectifs de relogement des personnes prioritaires DALO). Des engagements quantitatifs sont définis dans le cadre de cette convention annuellement.

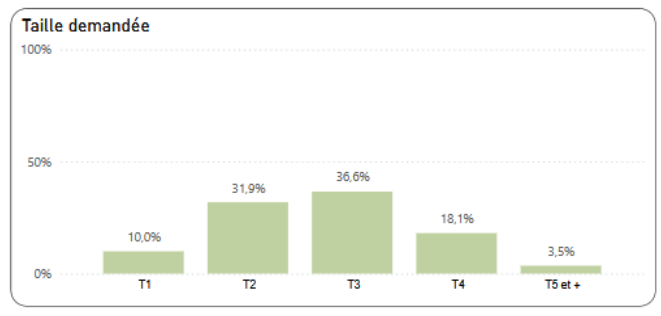
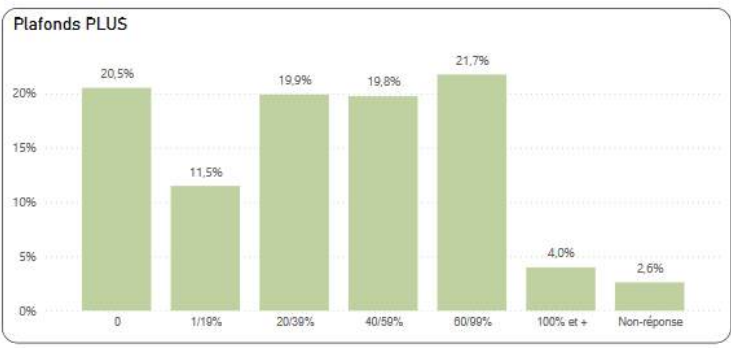
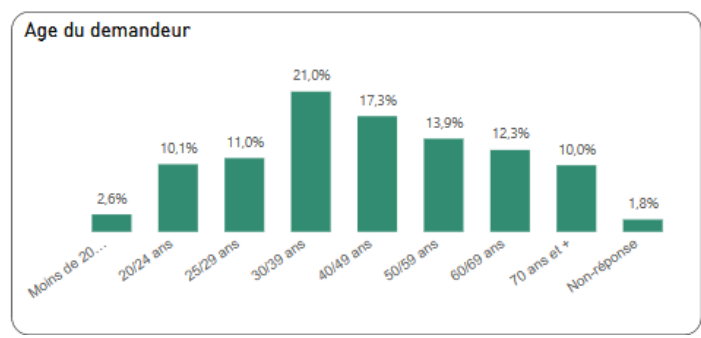
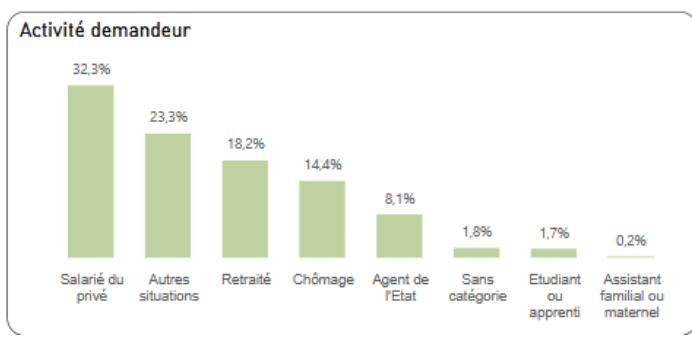
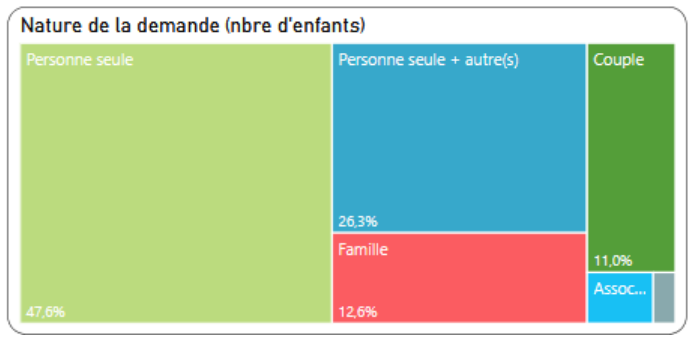
Enfin, le Plan Partenarial de Gestion de la Demande sociale et d'Information des Demandeurs simplifie l'enregistrement des demandes au niveau local.

Ce parc ancien présente également d'autres contraintes ne favorisant pas sa valorisation. Ces logements ne sont pas forcément adaptables au changement climatique ou plus difficilement à la porte de mobilité avec leurs accès contraints, ...etc.

Les caractéristiques de la demande :

Source : Fichiers départementaux de la demande locative sociale, 2025

Ancienneté de la demande	Demandes externes	Locataires HLM	Total
Moins de 6 mois	171	62	233
6/11,9 mois	139	55	194
12/23,9 mois	95	46	141
24 mois et +	48	37	85
Total	453	200	653



Enjeux :

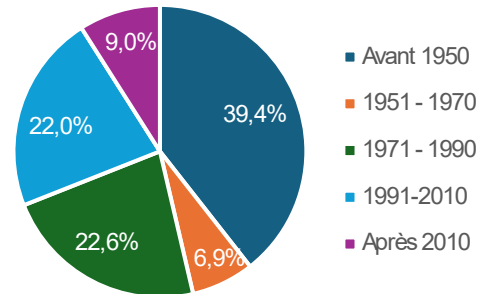
- La tension du parc locatif social, avec 1 attribution pour 4 demandes en cours.
- Le maintien et le développement du parc social est un enjeu majeur pour un logement adapté et abordable pour tous.
- La tension sur le parc locatif privé du fait du report des ménages éligibles au logement social. Des situations de mal logement pour des ménages aux revenus modestes se logeant dans les logements les moins chers mais pouvant s'avérer inconfortables ou indécents.
- Une production de logements devant prendre en compte les caractéristiques des communes et les spécificités des ménages. Une ville-centre, porte d'entrée des ménages sur le territoire avec un parc locatif important, des communes de première couronne attractives mais proposant une offre répondant plus à une offre familiale (en accession ou primo-accession).

1.4. Des enjeux de performance énergétique dans un parc de logements anciens

Les 15 471 logements recensés aujourd'hui à l'échelle de la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier résultent d'un développement urbain progressif.

Les logements, construits avant 1950, représentent 4 logements sur 10 en 2024 (39.5%).
 Source : Fichiers Fonciers 2024)

Période de construction du parc de logements sur la CC du Pays de Château-Gontier

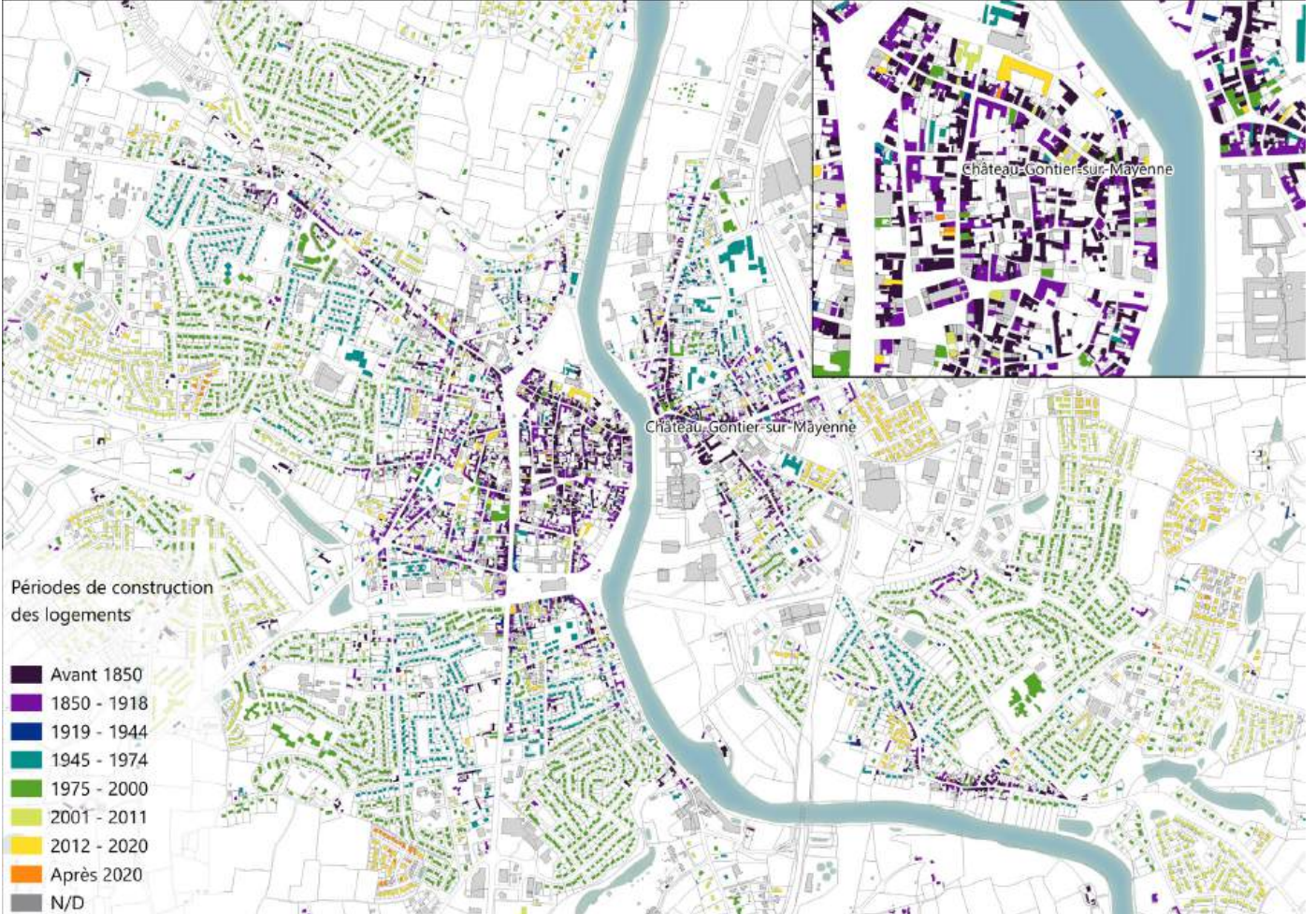


Source : Observatoire national des bâtiments, traitement Cittanova

Les quartiers les plus récents regroupent des logements construits entre 1951 et 1990, période comprenant les 30 Glorieuses. Aujourd'hui, ils regroupent 29.5% du parc de logements actuel et sont composés de maisons individuelles en lotissement, isolées ou en bande selon la typologie des quartiers.

Le comblement des faubourgs et l'extension des centralités se poursuit à partir des années 1990. L'avènement de la maison individuelle a favorisé le développement de lotissements en comblements des dents creuses, dans les faubourgs ou en extension de l'enveloppe urbaine. Ces logements récents représentent aujourd'hui 31% du parc de logements. En effet, sur le centre ville de Château-Gontier-sur-Mayenne, on remarque les périodes d'extensions urbaines :

L'évolution de l'urbanisation des tissus urbains



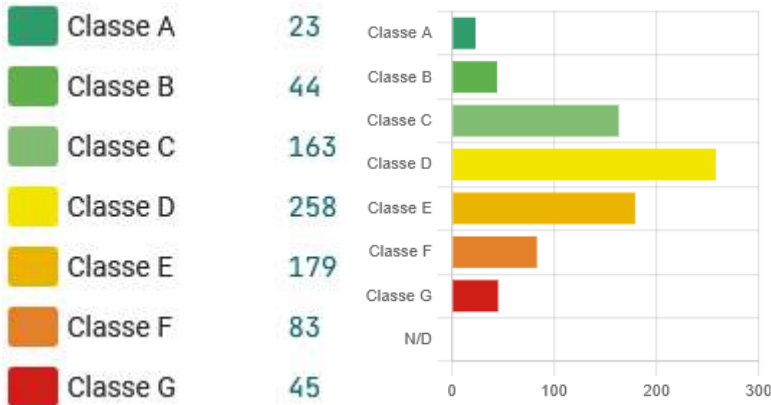
Source : Observatoire national des bâtiments, traitement Cittanova

Ainsi, avec près de 2 logements sur 5 construits avant 1950, et 7 logements sur 10 avant 1970, le parc de logements de l'intercommunalité est relativement ancien. Ils se concentrent dans les bourgs des communes de première couronne et communes périphériques. Ces logements sont, pour certains, devenus énergétiquement vétustes faute d'entretien et d'intervention sur le bâti, et les réglementations thermiques actuelles étant difficilement atteignables.

En effet, l'analyse des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) relève une part de logements considérés comme passoires énergétiques : 17.5% des logements soumis au DPE sont classés en étiquette F ou G, soit des logements considérés comme vétustes. Leur mise en location ne sera progressivement plus possible.

Pour être considéré décent, la loi prévoit qu'un logement respecte des niveaux de performance énergétique minimums. Ainsi, à partir du 1er janvier 2025, les logements devront présenter une classe F au minimum pour être mis en location, classe E en 2028 et en classe D en 2034.

Les classes de DPE des 795 logements connus :



Source : Observatoire national des bâtiments, ADEME, 2025

2. Un parc de logements dégradés et vacants importants

2.1. Des logements dégradés signe de «mal logement»

Les communes de la CC du Pays de Château-Gontier regroupent parfois des logements dégradés ou en mauvais état d'entretien. Ce phénomène ne touche pas que le parc locatif privé. Certains propriétaires sont également concernés.

D'après le classement cadastral de la DGFIP évaluant la valeur locative des biens de 1 à 8 : la valeur « 1 » correspondant à « grand luxe », et la catégorie « 8 » à « très médiocre ». 3 411 résidences principales dont l'état d'entretien général est moyen ou dégradé (catégories 6 à 8), soit 26% des logements sont recensés sur le territoire, part similaire à celle recensée à l'échelle départementale (24%) et très inférieure à celle mesurée à l'échelle de la région (35%).

Pour rappel cet indicateur est défini suivant la qualité globale des logements : critères relatifs au caractère architectural de l'immeuble, à la qualité de la construction, aux équipements de l'immeuble et du logement. Il n'est pas défini suivant les éléments de confort déclarés dans le cadre du recensement de la population organisé par l'INSEE.

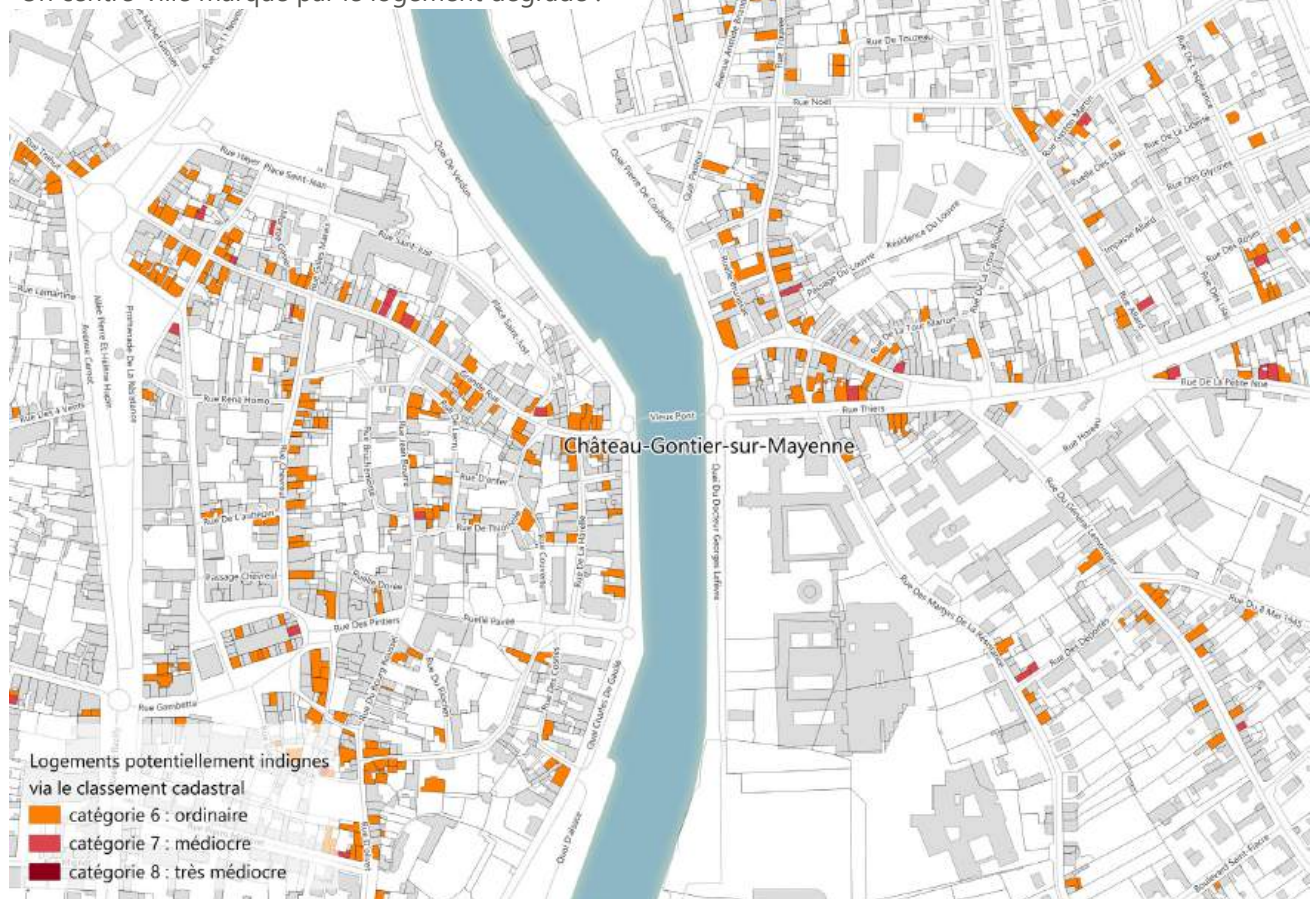
Ainsi, sont recensés sur le territoire :

Les données secrétisées ne sont pas accessibles car représentent une informations trop précise au vu de la quantité de données disponibles. Exemple, ici, il y a peu de locataires privés dans des situations de logements dégradés, divulguer la données permettrait alors de les identifier.

	Classement cadastral 6	Classement cadastral 7 et 8	Total
Propriétaires occupants	2004	205	2209
Locataires privés	926	secrétisé	secrétisé
Locataires HLM	70	0	70
Locataires coll. territoriale	secrétisé	secrétisé	secrétisé
Autres	secrétisé	secrétisé	secrétisé
Total résidences principales	3101	310	3411

Source : Filocom 2021 - SDES, traitement Cittanova

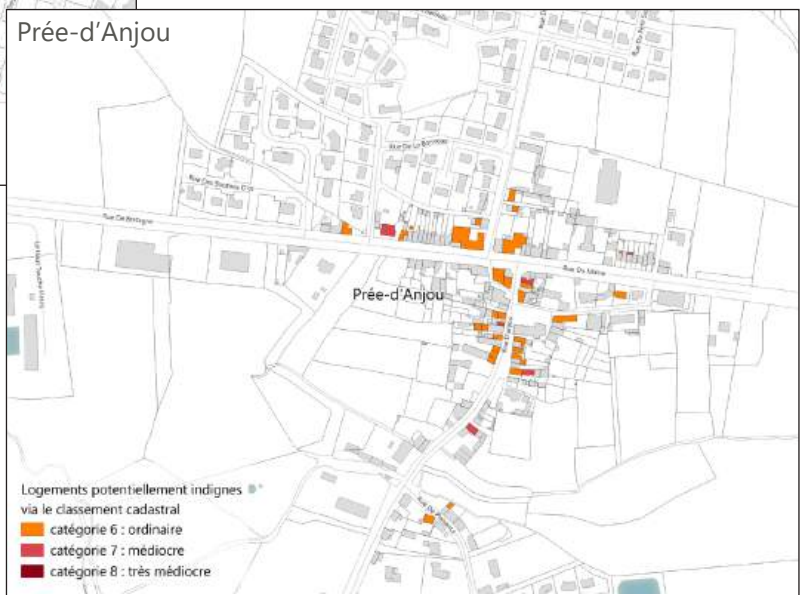
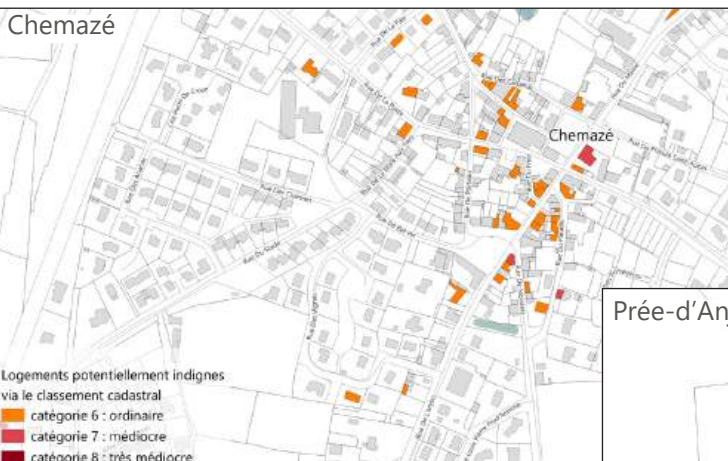
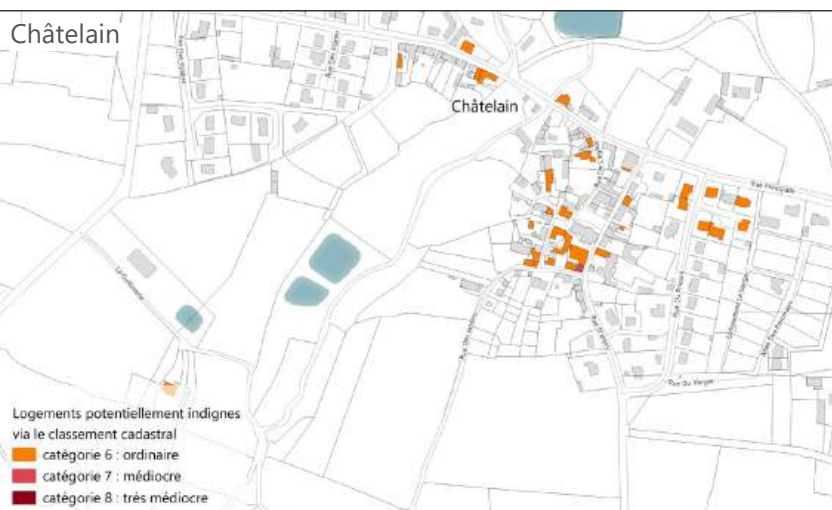
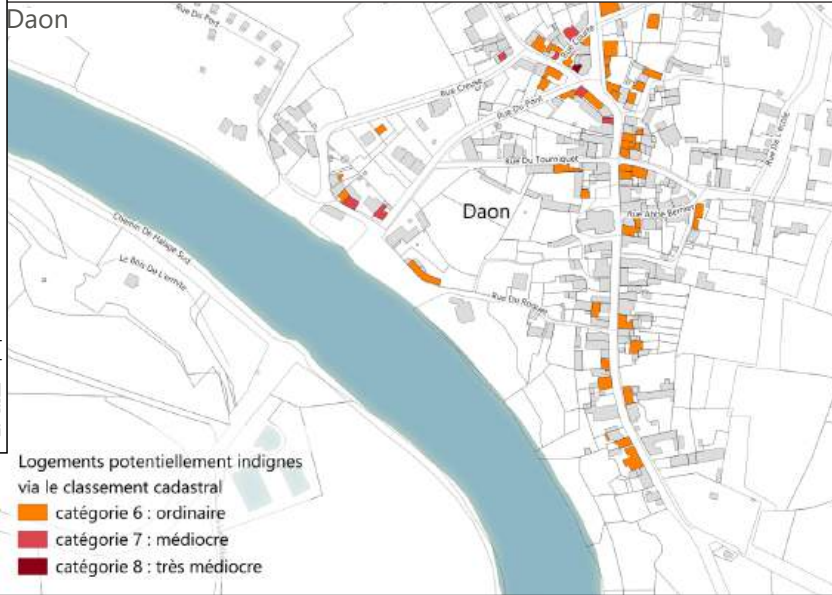
Un centre-ville marqué par le logement dégradé :



Source : Fichiers Fonciers, Cerema, DGFIP, 2024

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
 Reçu en préfecture le 08/12/2025
 Publié le
 ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE

Extraits sur quelques-un des bourgs du territoire :



La présence de bâtiments dégradés, en particulier dans les centralités des communes pressent d'un délaissement de ces tissus. Les tissus urbains denses, souvent le long des artères principales et/ou commerçantes de ces centres sont les plus concernées. L'image de la commune et son pouvoir d'attractivité peuvent se trouver impactés. La présence de logements dégradés participe à l'effet de déprise de ces centres, parfois déjà marqués par des rez-de-chaussée commerciaux vacants ou des bâtisses inoccupées.

C'est également au cœur de ces tissus historiques que les contraintes sont les plus importantes : respect des règles visant à préserver l'intérêt patrimonial des constructions et prise en compte des problématiques d'accessibilité.

Ainsi, le recyclage, la réhabilitation ou la rénovation de ces espaces centraux représentent un enjeu majeur, dans un contexte de sobriété foncière. Leur réhabilitation permet d'endiguer les phénomènes de déprise, d'initier le recyclage des espaces dégradés ou désuets, et d'accompagner les ménages dont le logement ne correspond pas toujours aux règles de décence.

Source : Fichiers Fonciers, Cerema, DGFI, 2024

2.2. Des taux de vacance importants privant les ménages de logements existant

Mémo :

Un parc de logements doit nécessairement présenter un taux de vacance minimum liés aux délais inhérents à la rotation des ménages, à la mise en travaux des logements, ou au temps nécessaire à la vente d'un logement entre deux occupants.

Un taux de vacance de moins de 7% est considéré comme normal, un taux inférieur à 5% indique un marché immobilier si tendu que la rotation des ménages n'est plus possible. Un taux compris entre 7 et 10% est signe de délaissement du parc et de produits ne répondant plus tout à fait aux besoins des ménages. Et enfin à plus de 10%, la vacance devient dure et impacte les communes (biens délaissés, signes d'un phénomène de déprise installé).

De manière plus générale, le territoire de la CCPCG présente 1 372 logements vacants, selon les données LOVAC 2024, soit 8.9% du parc de logements.

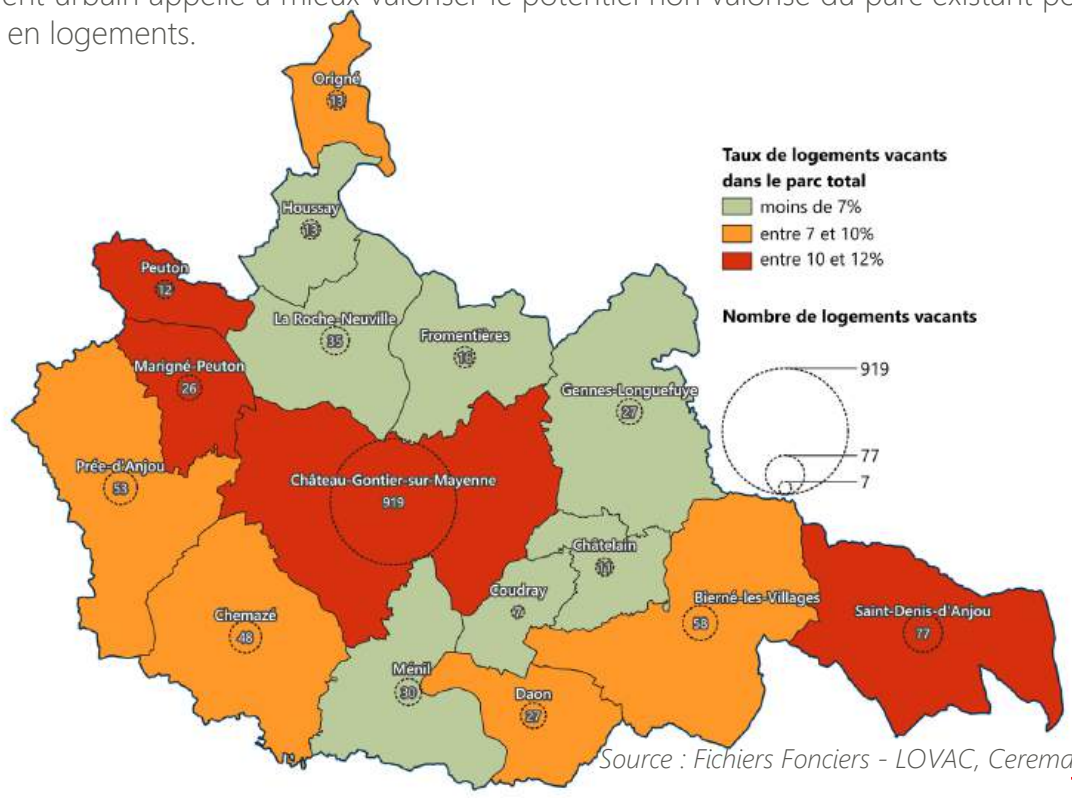
L'analyse produite permet de distinguer les causes de vacance, en vue de travailler sur la vacance structurelle, en écartant la vacance conjoncturelle, ou dite de rotation.

Selon les fichiers LOVAC issus des fichiers fonciers 2024, la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier présente 506 logements vacants depuis plus de 2 ans, dont 331 à Château-Gontier-sur-Mayenne, soit plus de 2 logements vacants sur 3.

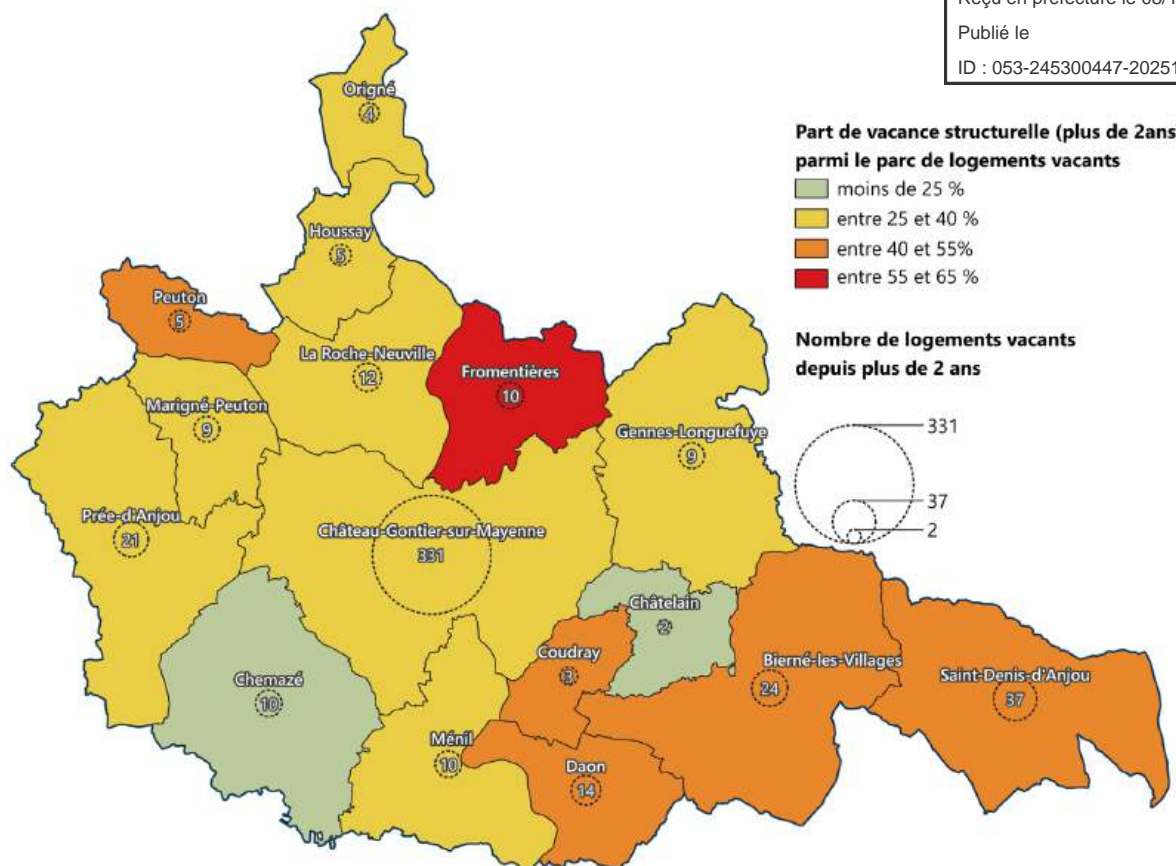
Ces logements vacants dont la durée de vacance excède 2 ans correspondent à des biens qui ne satisfont pas ou plus aux attentes du marché actuel ou qui se trouvent dans des situations de blocage (administratif, succession, ...).

Ces statistiques établies au 1er janvier 2024, présentent un décalage avec les observations de terrain. Le phénomène de vacance mesuré semble surestimé à minima à hauteur de 30% par rapport au travail de repérage réalisé dans le cadre de l'OPAH-RU sur la ville-centre et les retours réalisés par les communes sur la vacance dans le cadre de l'atlas foncier du PLH.

La vacance est en augmentation sur le territoire, notamment sur les centralités. Ces logements vacants, situés à proximité des commerces et équipements sont autant de surfaces non occupées pouvant potentiellement permettre une production de petites typologies, adaptées aux aspirations des ménages de petite taille (personnes seules, personnes âgées ou familles monoparentales). La nécessité de limiter l'étalement urbain appelle à mieux valoriser le potentiel non valorisé du parc existant pour répondre aux besoins en logements.



Source : Fichiers Fonciers - LOVAC, Cerema, DGFIP, 2024



Source : Fichiers Fonciers - LOVAC, Cerema, DGFIP, 2024

MEMO

Les facteurs de vacance : quelques précisions

La vacance de locaux d'habitation peut s'expliquer par différents facteurs qui peuvent être retrouvés sur le territoire.

La vacance de rotation (ou frictionnelle)

Elle correspond à la période d'inoccupation d'un logement entre deux occupants. Elle résulte de la fluidité du marché et augmente avec le taux de mobilité résidentielle.

Dans un marché équilibré ou tendu, la vacance de rotation est généralement de courte durée (de quelques jours à quelques mois).

La vacance de première mise en service

Elle correspond à la période d'inoccupation entre l'achèvement du logement et le premier emménagement.

Elle est généralement très faible, voire quasi nulle. Elle peut être plus importante pour des logements privés mis sur le marché locatif, notamment dans des opérations de promotion immobilière.

La vacance pour travaux

Dans le parc privé, on trouve essentiellement des logements anciens achetés par des propriétaires en vue d'une occupation personnelle qui réalisent des travaux de mise aux normes ou d'amélioration avant d'emménager, des logements en travaux avant remise sur le marché locatif ou des grands logements en cours de divisions par des investisseurs sur le marché locatif.

Dans le parc HLM, on trouve essentiellement des logements en cours de réhabilitation, des logements destinés à être vendus ou des logements anciens en cours d'acquisition – amélioration.

Dans le parc des collectivités publiques ou des EPF, on peut trouver des logements en cours de portage avant revente à un opérateur immobilier (bailleur HLM par exemple).

La durée de vacance peut varier selon les cas. Elle est généralement faible à moyenne (de quelques mois à 1 ou 2 ans, rarement plus).

La vacance de succession

Il s'agit de logements dont la réoccupation ou la remise sur le marché est bloquée le temps d'une succession. Cette forme de vacance peut être longue, notamment dans le cadre de successions en déshérence ou aux biens sans maître (logements dont le propriétaire a disparu ou est décédé sans héritiers, dont la propriété échoit à l'État ou aux communes). La recherche d'héritiers ou d'ayants droit et le cas échéant la vente peuvent prendre plusieurs années.

La vacance de rétention

Elle correspond à des logements que les propriétaires ne veulent pas mettre sur le marché pour différentes raisons : logement réservé pour soi ou un proche, expectative ou réticence à la mise sur le marché locatif dans une logique patrimoniale, ou par crainte des risques locatifs (impayés, dégradations), ou dans une optique de transmission du patrimoine aux héritiers, ou en attente de travaux à réaliser aux coûts jugés trop élevés.

La vacance d'inadaptation ou d'obsolescence

Il s'agit de logements qui ne répondent plus à la demande soit par manque de confort, soit parce que la taille ou leur situation ne correspond plus aux besoins.

La vacance des logements destinés à disparaître

Cette vacance correspond au parc privé obsolète devenu irrécupérable : des logements en attente de démolition ou de changement d'usage pour d'autres motifs : logements HLM ou privés en attente de démolition dans le cadre d'opération de rénovation urbaine ou de promotion immobilière, logements expropriés ou achetés par l'État ou une collectivité locale pour cause d'utilité publique (emplacements réservés...) ou suite à un arrêté de péril ou d'insalubrité irrémédiable.

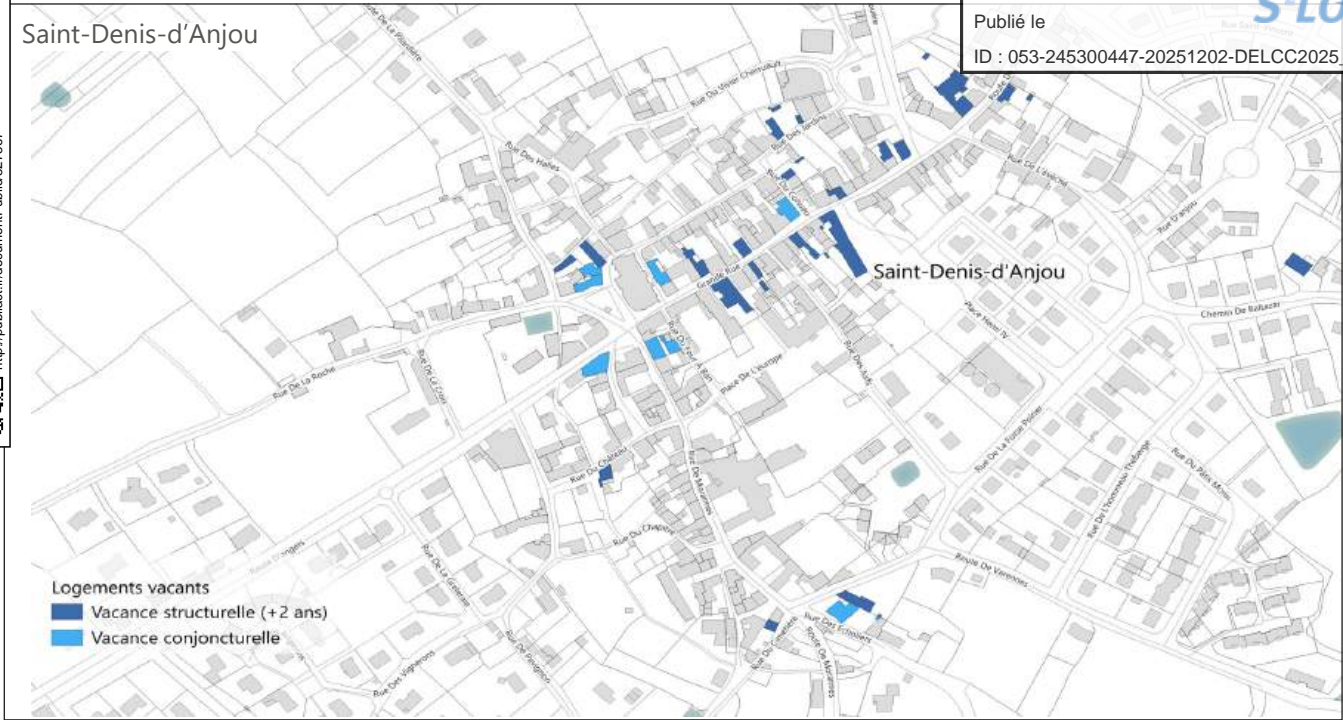
La vacance liée aux cellules commerciales

Ce type de vacance peut prendre 2 formes distinctes :

1/ le logement est lié au bail commercial, le propriétaire considérant que le fait d'associer un logement au bail commercial constitue un avantage en cas de cession, même si le titulaire actuel du bail n'occupe pas le logement.

2/ la conception de l'immeuble oblige à traverser le commerce pour accéder au logement, que celui-ci soit ou non lié au bail commercial. La possibilité de remise sur le marché dépend alors pour partie de la possibilité d'aménager un accès indépendant.

Les 506 logements potentiellement vacants depuis plus de 2ans représentent ainsi 35 000m² de surface habitable, soit une moyenne de 69m² par logement.



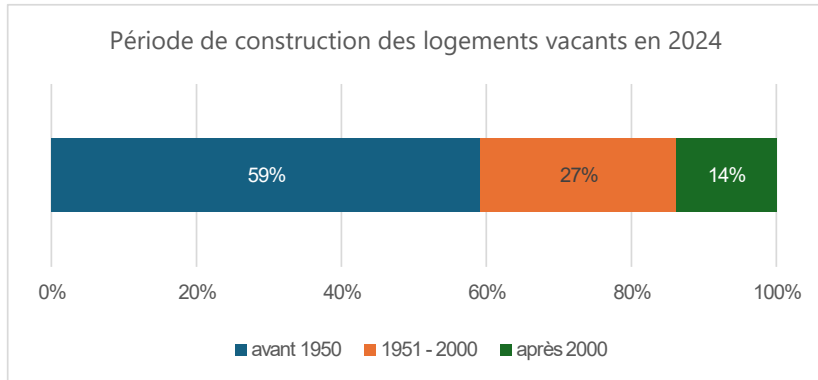
Source : Fichiers Fonciers - LOVAC, Cerema, DGFiP, 2024



A titre de comparaison et selon le constat du Plan Départemental de l'Habitat 2022-2027, la vacance est en augmentation sur le département, avec un

Les caractéristiques de la vacance générale :

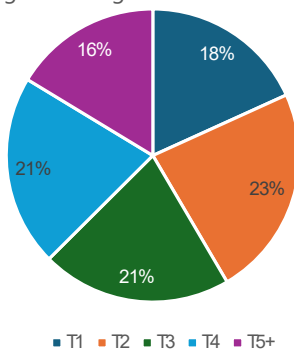
Les logements anciens sont naturellement plus sujets à des situations de vacance, plus de la moitié des logements vacants ont été construits avant 1950. A l'inverse, seuls 14% des logements construits après 2000 sont vacants.



Source : Fichiers Fonciers - LOVAC, Cerema, DGFIP, 2024

- Principalement situés dans les centralités, les logements vacants en 2024, sont équitablement répartis dans leurs typologies (voir graphique ci-dessous).

Typologies des logements vacants en 2024



Source : Fichiers Fonciers - LOVAC, Cerema, DGFIP, 2024

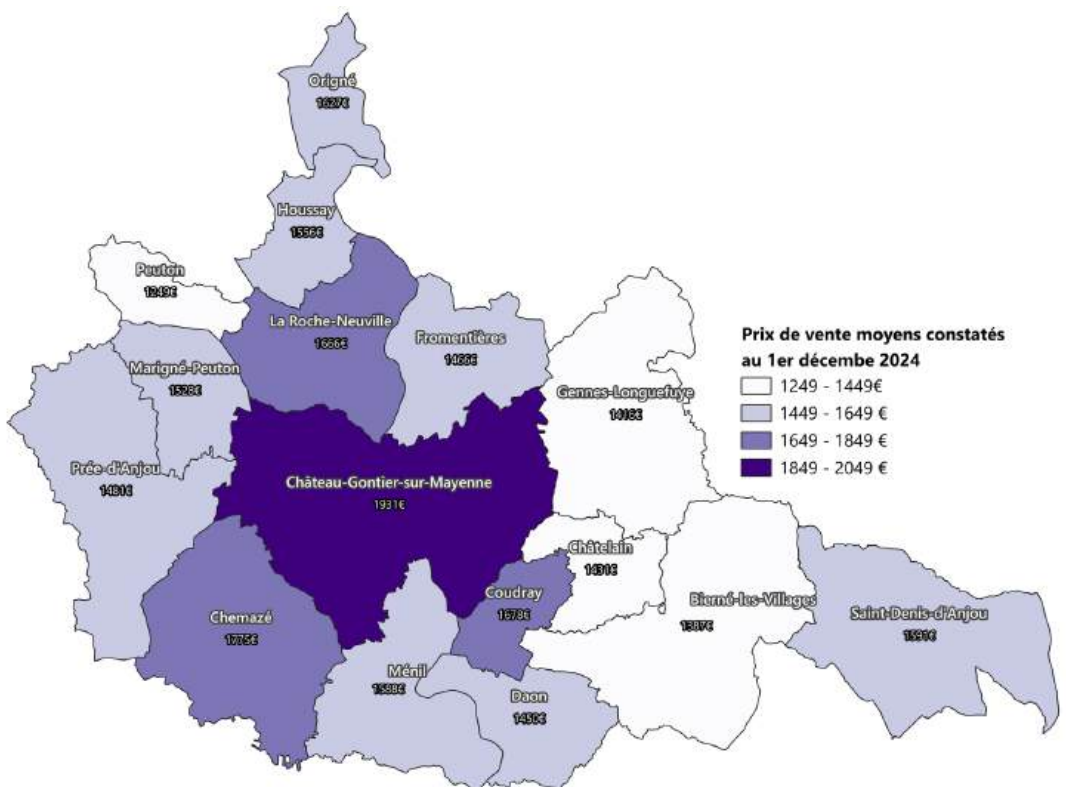
Lors du diagnostic foncier réalisé, nous estimons à environ 30% de sur-représentation de la vacance dans le parc de logements, puisque certains logements identifiés vacants sur LOVAC sont en réalité occupés.

Enjeux :

- La déprise de certains centres présentant des taux de vacance plus importants.
- L'accompagnement des communes concernées plus gravement par la vacance, où la demande en logements est importante telles que Bierné-les-Villages, Château-Gontier-sur-Mayenne, Prée d'Anjou, et Saint-Denis-d'Anjou.
- La résorption du parc de logements vacants, inégalement réparti : près de 7 logements vacants sur 10 sont implantés à Château-Gontier-sur-Mayenne.
- De la vacance structurelle identifiée dans chacune des communes, mais dont plus de la moitié située sur la ville-centre.
- Le développement d'une offre de logements en centralité, proches des commerces, services équipement et emplois en recyclage des bâtiments vacants.

3. Un marché immobilier encore abordable malgré

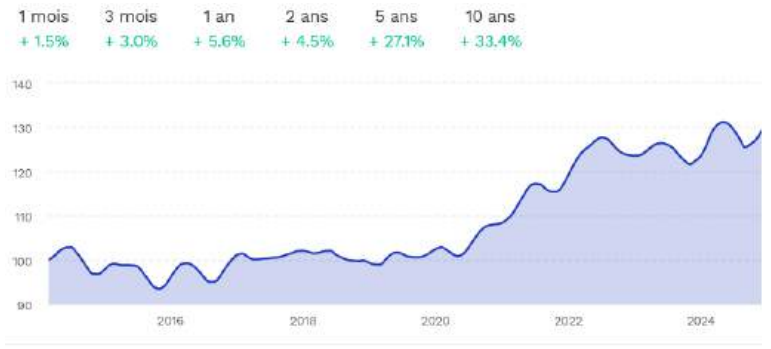
3.1. Un marché immobilier de moins en moins accessible



Source : Meilleurs-agents.com et DVF, 2024

Le marché immobilier de la CC du Pays de Château-Gontier est plutôt dynamique avec un prix de vente moyen constaté de 1 447€ / m² sur la période 2021 - 2023.

Le niveau de marché immobilier du territoire est en hausse, sans toutefois atteindre les moyennes régionales ou départementales, correspondant à un phénomène de tension plus faible que ceux enregistrés sur les territoires supra-communautaires, influencés par la valeur des biens littoraux et des agglomérations et métropoles.



Source : Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

Cependant, on observe des écarts de prix assez importants selon les communes. Les communes implantées de part et d'autre de la RD962 enregistrent des prix de marché plus élevés. Rappelons que c'est également sur ces communes que l'on recense les ménages aux ressources les plus élevées.

Le marché immobilier est principalement porté par la construction individuelle. Le neuf porté par les opérateurs de la promotion immobilière (collectif et lotissements groupés) reste minoritaire. Certains opérateurs publics ou parapublics portent des opérations groupées en collectif.



Pavillon 6 pièces 88 m²

6 Pièces - 88 m² - Château-Gontier-sur-Mayenne 53200

231 000 € 2 625 €/m²



Envoyé en préfecture le 08/12/2025
 Reçu en préfecture le 08/12/2025
 Publié le
 ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE

Propriété 5 pièces 108 m²

5 Pièces - 108 m² - Château-Gontier-sur-Mayenne 53200

227 900 € 2 110 €/m²



Pavillon 6 pièces 146 m²

6 Pièces - 146 m² - Bierné-les-Villages 53290

174 540 € 1 195 €/m²



Maison 6 pièces 101 m²

6 Pièces - 101 m² - Gennes-Longuefuye 53200

Neuf
 189 000 € 1 871 €/m²

Source : LeBonCoin 2025

Les données DVF (Demandes de Valeur Foncière, éditées par data.gouv.fr) service de la statistique de l'État, permettent d'analyser les ventes de logements sur une période donnée, issues des actes notariés et des informations cadastrales.

Ces valeurs moyennes semblent inférieures à celles observées sur le marché actuel, en février 2025.

Actuellement, le marché de la maison individuelle se situe autour des 2 000€ par m² sur la ville-centre.

Ainsi, les ménages qui souhaitent accéder à la propriété et qui disposent d'un budget de 180 000€ (budget moyen observé) se trouvent confrontés à la limite basse du modèle pavillonnaire, et rencontrent des difficultés pour une acquisition.

Commune	DVF prix moyen 2021-2022-2023
Bierné-les-Villages	1 188€
Château-Gontier-sur-Mayenne	1 870€
Châtelain	1 320€
Chemazé	1 731€
Coudray	1 778€
Daon	1 203€
Fromentières	1 367€
Gennes-Longuefuye	1 377€
Houssay	1 540€
Prée-d'Anjou	1 261€
La Roche-Neuille	1 588€
Marigné-Peuton	1 190€
Ménil	1 945€
Origné	1 155€
Peuton	1 404€
Saint-Denis-d'Anjou	1 240€
Moyenne CCPCG	1 447€

Source : DVF 2024

Le Prêt à Taux Zéro permet de favoriser les achats grâce à l'octroi d'un prêt aidé par l'État sans intérêt ni frais de dossier. Suivant les modifications apportées au dispositif ces dernières années, le PTZ a parfois permis de booster les ventes (neuf, ancien, plafond de revenus, statut familial des accédants).

En revanche, le classement en zone C de la CC du Pays de Château-Gontier ne favorise pas tant l'effet levier du PTZ escompté, puisque les prix immobiliers connaissent une augmentation ces dernières années.

Simulation

Quelle est la capacité d'emprunt d'un ménage locataire médian ?

Médiane du revenu par Unité de Consommation (UC) d'un ménage locataire : 16 540€ / UC / an soit 24 810 € pour 2 personnes (1.5 UC)

Hypothèses retenues : emprunt sur 25 ans, taux d'intérêt de 3.5%, apport de 10% et PTZ inclus de 20%.

Soit un capital empruntable total de 188 000€

Selon les prix moyens constatés entre 2021 et 2023, ce capital correspond à l'achat d'une maison de 100 m² à Château-Gontier-sur-Mayenne sur le marché immobilier de l'ancien, ou une maison de 158 m² à Bierné-les-Villages.

Or, l'analyse du marché immobilier actuel indique des prix de ventes supérieurs à 2 000€ / m² sur la ville-centre, pour des maisons individuelles sans besoin de travaux. Ce prix moyen observé exclut de fait les ménages moyens modestes souhaitant acquérir un logement.

D'autres sources, telles que Meilleursagents.com, indiquent un prix moyen constaté de 1 929 € / m² sur Château-Gontier-sur-Mayenne en 2024.

3.2. Un rythme de construction de type monoproduit venant accentuer l'offre en maisons individuelles

Un rythme de construction accentuant l'offre déjà orientée vers le monoproduit de la maison individuelle.

Selon les statistiques établies par Sitadel, 1 155 logements ont été commencés entre 2013 et 2024, soit une moyenne de 105 logements par an. Plus de la moitié de ces logements ont été construits sur la ville-centre (52%), traduisant l'attractivité de cette dernière mais aussi la centralisation de la production de logements neufs. 8 logements sur 10 correspondant à des logements individuels.

Communes	Nombre de logements construits	Logements individuels	Logements collectifs
Bierné-les-Villages	21	16	5
Château-Gontier-sur-Mayenne	601	420	181
Châtelain	13	13	0
Chemazé	68	68	0
Coudray	21	21	0
Daon	7	7	0
Fromentières	39	36	3
Gennes-Longuefuye	128	70	58
Houssay	13	13	0
Prée-d'Anjou	45	43	2
La Roche-Neuville	76	76	0
Marigné-Peuton	13	13	0
Ménil	40	37	3
Origné	36	36	0
Peuton	2	2	0
Saint-Denis-d'Anjou	32	32	0
Total	1155	903	252

Source : Sit@del, logements commencés, 2024

L'offre de logements neufs est principalement portée par des opérateurs privés et constructeurs locaux de maisons individuelles. Aujourd'hui d'autres outils favorisant l'accession pour des ménages modestes se développent. Certains opérateurs publics portent des opérations en accession sociale.

Enjeux :

- Un marché immobilier devant rester accessible pour des ménages aux ressources modestes.
- L'accession à la propriété pour les ménages locaux : des difficultés d'accès pour les ménages aux revenus moyens et modestes, confrontés à une hausse des prix, atteignant plus de 2 000€ / m². Le saut d'échelle entre la sortie du locatif et l'accession est trop important pour les ménages primo-accédants.
- Le maintien du Prêt à Taux Zéro, effet levier pour certains ménages, venant compenser la nette augmentation des taux d'intérêts, sur un territoire connaissant une augmentation des prix immobiliers.
- La diversification de la production de logements permettant d'offrir des logements adaptés en typologies et en types de produits.
- Le développement d'opérations de petites typologies, proches des emplois, en centralité et une offre d'accession abordable.

4. Le parc de logements et d'hébergements spécifiques en réponse à des besoins grandissants

4.1. Les résidences spécialisées d'insertion des publics fragiles

Le département bénéficie d'un tissu d'acteurs riche et bien coordonné. Cela permet aujourd'hui de disposer d'un bon niveau de réponses aux besoins des publics les plus fragiles, en situation d'urgence mais aussi dans un parcours d'accès au logement plus pérenne.

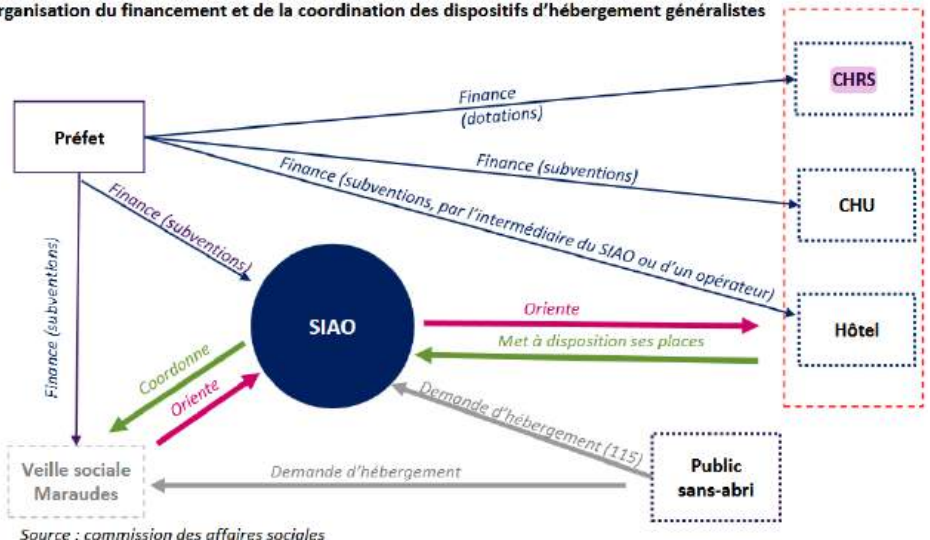
En première ligne, le SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation), service d'orientation des personnes sans domicile ou en rupture de logement, avec ses deux volets : hébergement d'urgence 115 et le volet insertion.

Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation, est une plateforme unique départementale de coordination et de régulation du secteur de l'accueil, de l'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile.

En Mayenne, c'est l'association Revivre 53 qui gère la gestion du SIAO et des appels du 115. Les missions du SIAO sont de deux ordres :

Organisation du financement et de la coordination des dispositifs d'hébergement généralistes

- 1/ Le volet hébergement d'urgence via le 115
- 2/ Le volet insertion via un accueil physique



Sur le premier volet, la demande enregistrée est en légère baisse sur la période récente. Les demandes sont essentiellement localisées au sein des polarités. Cette situation se justifie dans un premier temps par l'offre d'hébergements mais aussi par la proximité des services, notamment de mobilité, qui y sont plus importants.

En terme d'offre d'hébergements, les centres d'hébergement d'urgence sont implantés sur les communes de Mayenne et Laval. On compte au total 191 places d'urgence et 101 places de stabilisation et d'insertion (en CHRS*, appartements d'urgence). La CCPCG ne bénéficie pas d'un CHRS.

* CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

Plusieurs structures proposent des logements foyers, répartis sur le territoire de la Mayenne :

- 2 pensions de famille à Laval,
- 1 résidence sociale à **Château-Gontier-sur-Mayenne**,
- 10 Foyers Jeunes Travailleurs FJT pour un total de 686 places réparties entre Laval, **Château-Gontier-sur-Mayenne (trois résidences)**, Senonnes, Mayenne, Evron et Ernée.
- Auxquels s'ajoutent 53 ALT (Allocation Logement de Transition) logements d'insertion financés par l'ALT et représentant 107 places.

A noter :**Les logements foyers sont des établissements à caractère social**

personnes défavorisées ne pouvant accéder aux offres classiques de logements, de personnes âgées ou personnes non autonome. Ces établissements comportent des espaces privatifs de logements et d'hébergements mais aussi des locaux communs, parfois diverses prestations annexes peuvent s'ajouter (salle de soins, services sociaux, ateliers, etc).

La principale difficulté identifiée est celle de la couverture géographique du territoire. Le volume de demandes ne permet pas de développer une offre homogène et répartie sur le territoire, ce qui suggère de trouver également des solutions extérieures afin de garantir une couverture de l'ensemble du département.

Ainsi, la communauté de Communes du Pays de Château-Gontier doit être en mesure de proposer une offre diverse de logements et d'hébergements spécifiques à destination des publics les plus fragiles.

L'offre de la CC du Pays de Château-Gontier pour de l'hébergement d'urgence :

Le Centre d'Accueil d'Urgence de Château-Gontier-sur-Mayenne, peut accueillir 3 ménages : 2 personnes seules et un couple. Il n'est pas recensé de CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) sur l'intercommunalité, les seuls du département se trouvant sur Laval ou Mayenne.

L'offre en foyers est plus fournie sur la CCPCG :

- Le centre hospitalier du Haut Anjou à Château-Gontier-sur-Mayenne propose 15 places en résidence sociale.
- Trois résidences Iliade Habitat sur Château-Gontier-sur-Mayenne, Foyers Jeunes Travailleurs (Paul Armand Lepage avec 62 places, La Trinité avec 20 places et la résidence René Perreault avec 26 places)

Le logement d'insertion de la CC du pays de Château-Gontier :

- Le CIAS de la CCPCG à Château-Gontier-sur-Mayenne : 1 logement T3,
- Iliade Habitat Jeunes à Château-Gontier-sur-Mayenne : 7 logements pour 12 places, pour des jeunes de 18 à 25 ans en situation sociale difficile ou d'étrangers en attente de régularisation administrative.

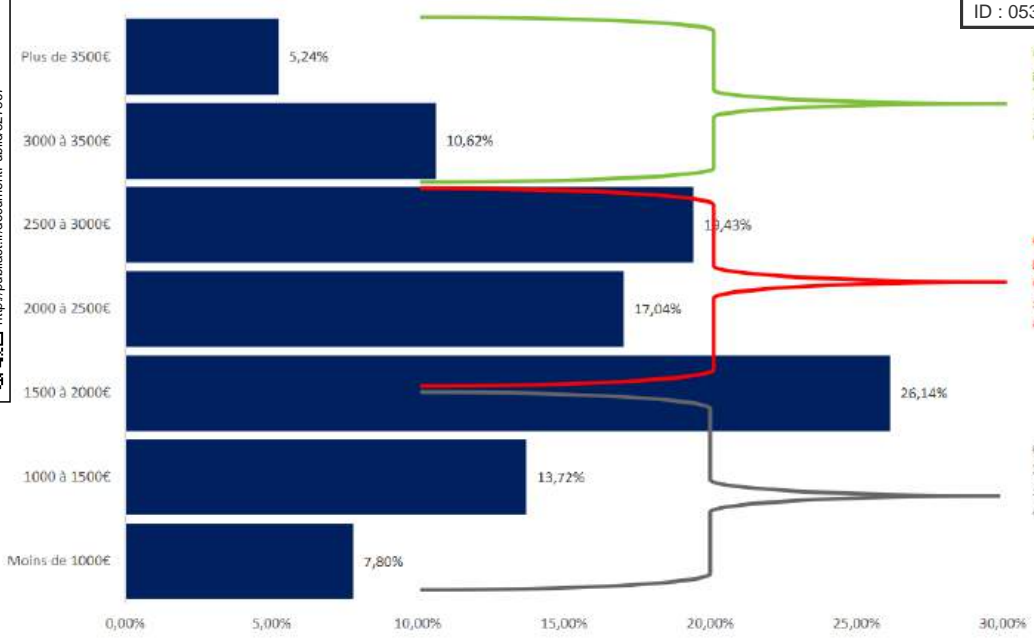
4.2. Un offre de résidences destinées aux personnes âgées à diversifier

Sur le territoire de la CC du Pays de Château-Gontier, l'offre pour personnes âgées et en perte d'autonomie se répartit comme suit :

- 2 EHPAD gérés par un Etablissement public de santé à Château-Gontier-sur-Mayenne (CPA Saint-Joseph 131 lits et EHPAD Les Marronniers 102 lits)
- 1 USLD (unité de soins de longue durée) gérée par l'Etablissement public de santé à Château-Gontier-sur-Mayenne (56 lits aux Marronniers)
- 1 EHPAD géré par le CCAS de Chemazé (38 chambres)
- 1 EHPAD public autonome à Saint-Denis-d'Anjou (79 places)
- 2 résidences services sénior à Château-Gontier-sur-Mayenne (résidence Le Patio : 86 logements T2 et T3 et résidence Villa Saint-Fort : 105 logements allant du T1 au T3)

L'offre de résidences seniors est bien développées sur le CC du pays de Château-Gontier, mais s'est déployée sur une offre «haut de gamme». En effet, plus de 30% des personnes âgées de plus de 75 ans ont des revenus insuffisants pour les niveaux de loyers de l'offre actuelle, puisqu'un taux d'effort de 30% leur permet de se positionner sur des loyers d'environ 300€ / mois hors charges, soit des structures d'hébergement et de logement sociales. Or, les principales résidences à destination des seniors sont situées sur une offre plutôt «haut de gamme», entre 1 500 et 2 000 € / mois.

Pyramide des revenus des personnes âgées de plus de 75 ans dans le département de la Mayenne (INSEE 2017)



Cible structures d'hébergement haut de gamme (ex RSPA privée) = 20 % des plus de 75 ans
 sur la base d'un loyer HC de 1000 €/mois et d'un taux d'effort de 30 %

Cible structures d'hébergement milieu de gamme (ex - résidence autonomie) = 41 % des plus de 75 ans
 sur la base d'un loyer HC de 600€/mois et d'un taux d'effort de 30 %

Cible structures d'hébergement sociales = 31 % des plus de 75 ans
 sur la base d'un loyer HC de 300 €/mois et d'un taux d'effort de 30 %

Source : PD2h 2022 - 2027

Une offre complémentaire aux établissements de type EHPAD ou résidences seniors existe. On recense des structures telles que des villages seniors, le Square des Ages à Château-Gontier-sur-Mayenne regroupant 30 maisons individuelles. Ces logements locatifs sont proposés à partir de 403 € / mois hors charges pour un T1bis, sans prestation d'accompagnement et pour des personnes âgées alors autonomes. Cette offre reste réservée et adaptée à des personnes autonomes.

Les structures de la CCPCG destinées aux personnes âgées :

Commune	Catégorie	Structure	adresse	Communes	Gestion	Nbre de logeme	Composition des logements	Services + prestations	Condition
CGSM	EPADH	EHPAD Les	3 quai Georges Lefèvre	53200 CHATEAU-GONTIER	CHHA	102	lits	EPADH	
CGSM	EPADH	CPA Saint-Joseph	2, rue Lecercler	53200 CHATEAU-GONTIER	CHHA	188	lits	EPADH	
CGSM	Résidence séniors	Résidence des Ombelles	Résidence des Ombelles - Azé	53200 CHATEAU-GONTIER	Podhélia	31	Pavillons : 12 T2 - 19 T3	salle commune, service d'accompagnement	+ 75 ans ou situation de handicap
CGSM	Résidence séniors	Le Square des Ages	18 All. Camille Claudel - Bazouges	53200 CHATEAU-GONTIER		30	maisons individuelles 4T3	salle commune, service d'accompagnement	+ 65 ans
CGSM	Résidence séniors	Le Patio	1 rue Maryse Bastié	53200 CHATEAU-GONTIER	SAS Le Patio	86	appartements 76 T2- 10 T3	salle commune, service d'accompagnement	
CGSM	Résidence séniors	HISIA	37 bis, Avenue des Sablonnières St Fort	53200 CHATEAU-GONTIER	HISIA	105	appartements T1 : 37 T2 : 60	salle commune, service d'accompagnement	
CGSM	Résidence séniors	ALADIE	1 rue Pierre Martinet	53200 CHATEAU-GONTIER	ALADIE	11	T2	salle commune, service d'accompagnement 1 appartement d'accueil temporaire	
CGSM	Résidence séniors	Résidence sénior Quartier St Rémy	34 Rue René d'Anjou	53200 CHATEAU-GONTIER	?				
BIERNÉ LES VILLAGES	Maison partagée	Résidence La Villageoise	3, rue d'Anjou	53290 BIERNÉ	Mairie de Bierné	5	appartements		
DAON	Maison partagée	Com à la Maison	5 bis rue du Docteur Godivier	53200 DAON	Com à la Maison	8	huit chambres, sept simples, une double pour un couple et une temporaire		
ST DENIS D'ANJOU	EPADH	EHPAD "Docteur Geherre Lamotte	17 Rue de Morannes,	53290 SAINT DENIS D'ANJOU	Résidence docteur Géhère Lamotte	79	63 CHAMBRES SIMPLES ET 8 CHAMBRES	EPADH	
CHEMAZÉ	EPADH	Residence Bon Accueil	4 rue du Bon Accueil	CHEMAZÉ	CCAS de Chemazé	38	logements	et 1 logement temporaire	

différentes gammes de résidences du département destinées aux personnes âgées :



Échelle du département de la Mayenne	RSS sociale	RSS milieu de gamme	RSS haut de gamme	RSS très haut de gamme
HC moyen pour un T1	Entre 300 et 600 €	Entre 600 et 1000 €	1 000 € et plus	
Part de clientèle (part des ménages de plus de 65 ans disposant de ressources suffisantes)	31 %	41 %	20 %	
Nombre de personnes cibles de plus de 75 ans	10 578	13 991	6 825	34 124
Nombre de résidences existantes	8	10	7	22
Nombre de résidences en projet (2020 - 2023)	2	1	0	2
Nombre total de résidences existantes et en projet	10	11	7	24
Nombre de place équivalentes (existantes)	183	358	608	966
Nombre de place équivalentes (projet)	29	473	0	99
Nombre total de place équivalentes (existantes et en projet)	212	831	608	1065
Ratio places pour 1 000 habitants de plus de 75 ans	6	24	18	31
Ratio places pour 1 000 habitants de plus de 75 ans entrant dans la cible	20	59	89	31

Source : PD2H 53, 2022 - 2027

Une offre réservée aux personnes en situation de handicap fournie sur la CC du Pays de Château-Gontier, qu'il convient de maintenir.

Sur le territoire de la CC du Pays de Château-Gontier, l'offre pour personnes en situation de handicap regroupe :

- 1 Institut médico-Educatif, IME, La Maillardière, à Château-Gontier-sur-Mayenne (internat 10 places et externat 85 places)
- 1 ITEP, Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique, à Château-Gontier-sur-Mayenne
- 1 foyer d'hébergement La Mazure (30 places) à Azé,
- 1 foyer d'hébergement, résidence du 8 mai, à Château-Gontier-sur-Mayenne (30 places)
- 1 Foyer de vie La Mazure (26 places) à Azé
- 1 Centre d'accueil et d'activités de jour (9 places) à Château-Gontier-sur-Mayenne.

En complément, 1 ESAT, Le Genêteil, (Etablissement et service d'accompagnement par le travail) constitue une réponse adaptée aux besoins des personnes présentant un handicap mental, avec 102 places ETP. Toute personne accueillie bénéficie d'un accompagnement personnalisé formalisé dans un projet répondant à ses attentes et à l'évaluation de ses besoins.



4.3. Les gens du voyage : des besoins croissants de

Le Département de la Mayenne compte 8 aires d'accueil (capacité de 222 places de caravanes), et 4 aires de grand passage (capacité de 370 places). A l'échelle de la CCPCG, la ville de Château-Gontier-sur-Mayenne recense 1 aire de grand passage à Azé de 50 places et 1 aire d'accueil permanente de 24 places.

L'aire d'accueil de Château-Gontier-sur-Mayenne affiche un taux d'occupation proche des 100 % créant une tension sur le territoire traduisant les besoins de séjours réguliers et longs sur le territoire des ménages des gens du voyage, traduisant ainsi un besoin en matière de sédentarisation sur le territoire.

Données issues de la CCPCG :

Aire d'accueil : 24 places

- 86 personnes accueillies dont 42 enfants en 2023, 94% de taux d'occupation
- 109 personnes accueillies dont 49 enfants en 2022, 80% de taux d'occupation

Le besoin de sédentarisation est lié à une évolution des modes de vie et une évolution sociétale : la sédentarisation des ménages est liée à une volonté d'accroître sa stabilité professionnelle par l'emploi, ou la stabilité scolaire des enfants.

Certaines familles font le choix d'acquérir des biens ou de construire leurs logements permettant de répondre à leurs choix de sédentarisation. Se pose la question des publics qui n'ont pas la capacité d'investir.

Le Schéma Départemental relatif à l'accueil des gens du voyage confirme ce besoin observé de sédentarisation des gens du voyage.

Enjeux :

- Le développement d'une offre de résidences seniors adaptée à toutes les ressources : près d'un tiers des ménages âgés de 75 ans et plus ont des ressources faibles ne leur permettant pas d'accéder aux offres typées «haut de gamme» du territoire.
- Le maintien et le renfort de l'offre à destination des plus fragiles, nécessitant un logement adapté pour une meilleure insertion, notamment celle des personnes en situation de handicap.
- Le maintien et le renfort des solutions d'accueil temporaire des gens du voyage, notamment du type aire d'accueil.
- L'accompagnement des ménages gens du voyage souhaitant s'installer plus durablement, transition vers une sédentarisation des familles sur le territoire.
- Le développement d'une offre d'hébergement d'insertion et d'urgence de type CHRS, quand les acteurs du logement expriment un besoin et que les réponses sont apportées au cas par cas et dispersées sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Les grands enjeux

Chapitre 1 - Une dynamique démographique ralentie et des besoins en logements toujours présents mais qui évoluent

1.1. Un équilibre démographique fragile. Une ville-centre attractive mais dont la dynamique est effacée par un mouvement naturel négatif lié au vieillissement de la population. Des communes périphériques en renouvellement de population grâce à la natalité sans toutefois compenser les pertes enregistrées liées aux mouvements migratoires.

1.2. Une répartition démographique à adapter à l'armature territoriale et ses enjeux dans un objectif de développement territorial équilibré.

1.3. Un phénomène de desserrement des ménages en hausse. Des évolutions sociétales qui modifient les réponses à apporter pour répondre aux besoins en logements (quantitativement et qualitativement).

1.4. Des publics fragiles et spécifiques dont le besoin en logement adapté représente un enjeu majeur à l'insertion (mineurs non accompagnés, personnes sans domicile, victimes de violence, gens du voyage, public jeunes fragiles, ...)

1.5. Des ménages aux ressources modestes, pour lesquels le marché libre demeure difficilement accessible. Des besoins de développement de logements abordables en location comme en accession.

1.6. Un parcours résidentiel incomplet : des jeunes ménages, des personnes âgées ou des personnes en situation de handicap rencontrent des difficultés d'accès à un logement adapté à leurs besoins.

Chapitre 2 - Un parc de logements peu diversifié devant répondre aux besoins du parcours résidentiel local

2.1. Un accès au logement pour tous les profils. L'offre est aujourd'hui peu diversifiée et orientée vers la propriété occupante en maison individuelle. Le parc ne permet pas de répondre aux besoins du plus grand nombre.

2.2. Des marchés locatifs en tension. Un parc social tendu et des ménages qui se reportent sur le parc privé locatif, induisant des situations d'inconfort, de mal logement et de taux d'effort importants. Un besoin de production de logements adaptés aux ressources des ménages.

2.3. Un parc de logements ancien, parfois où dégradation et vacance viennent accentuer les phénomènes de déprise enregistrés sur certaines centralités ou quartiers. Un besoin de réinvestissement de ces derniers.

2.4. Des taux de vacance importants sur certaines communes, privant les ménages d'un accès à un nombre significatif de logements existants dans un contexte de réduction de l'artificialisation des sols.

2.5. L'augmentation des prix immobiliers et fonciers qui impacte les ménages aux revenus modestes dans leur parcours résidentiel.

Annexes

I. Le diagnostic foncier : analyse des capacités d'accueil de la commune (planches à retrouver en annexe du dossier)

Diagnostic foncier : travail de co-construction pour un état des lieux des capacités d'accueil des communes

Les espaces vides ou densifiables

- Les **dents creuses** sur une unité foncière entière
- Les **dents creuses sur une parcelle vierge** faisant partie d'une unité foncière occupée
- Les **parcelles de lotissement** pas encore occupées
- Les **unités foncières densifiables** (type « BIMBY ») : repérage théorique des parcelles $> 1000 \text{ m}^2$ + CES $< 0,25$ + espace d'au moins 500 m^2 à plus de 10m du bâti actuel et avec accès voirie



Les logements vacants

- Les **logements vacants depuis plus de 2 ans**



Quelles sont les capacités d'accueil du territoire ?

- Les capacités d'accueil du territoire résident en les espaces constructibles, densifiables et les surfaces vacantes, au sein des enveloppes urbaines des communes.
 - Les logements vacants depuis plus de 2 ans
179 locaux d'habitation vacants depuis plus de 2ans pour 7 122m² de surface habitable
 - Les espaces en dents-creuses : 28,77 ha dont 16,21 ha déjà allotis

Représentant **350 parcelles loties issues d'opération d'ensemble**,
Une centaine dents creuses mobilisables
44 unités foncières divisibles (avec une maison existante dont le foncier peut être mobilisable)

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté de Communes
du Pays de Château-Gontier

DOCUMENT D'ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Bierné-les-Villages
Château-Gontier-sur-Mayenne
Châtelain
Chemazé
Coudray
Daon
Fromentières
Gennes-Longuefuye
Houssay
La Roche-Neuville
Marigné-Peuton
Ménil
Origné
Peuton
Prée-d'Anjou
Saint-Denis-d'Anjou



Gitanova



Alloggio



Programme Local de l'Habitat

Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier


DOCUMENT D'ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Bierné-les-Villages
Château-Gontier-sur-Mayenne
Châtelain
Chemazé
Coudray
Daon
Fromentières
Gennes-Longuefuye
Houssay
La Roche-Neuille
Marigné-Peuton
Ménil
Origné
Peuton
Prée-d'Anjou
Saint-Denis-d'Anjou



TABLE DES MATIERES

Préambule	4
Objectifs du Document d'Orientations	4
Un PLH inscrit dans les documents supra communautaires	6
Les orientations du PD2H Mayenne 2022-2027 prises en compte pour celles du PLH	6
Les orientations du SCoT 2019 valant PCAET du Pays de Château-Gontier	7
Synthèse du diagnostic et enjeux.....	10
Armature territoriale : un territoire qui reste polarisé.....	10
Des évolutions démographiques et sociétales	11
Un parc de logements qui peine à répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs...	12
Enjeux Sociodémographiques.....	15
Enjeux Habitat	16
Une démarche de PLH collaborative	17
Étapes de co-construction de la stratégie	17
Définition des Besoins en Logements	19
Estimation du « point mort ».....	20
Evaluation des besoins liés au phénomène de desserrement des ménages (A).....	20
Renouvellement du parc de logements (B).....	21
Variation du parc de résidences secondaires et de logements vacants (C)	22
Calcul du Point Mort.....	23
Scénario de développement démographique retenu	24
Compatibilité du scénario retenu à la capacité d'accueil foncière du territoire	26
Grandes orientations de la politique de l'habitat.....	27
Orientation 1 : Développer l'offre résidentielle en poursuivant un objectif d'équilibre territorial et répondant au parcours résidentiel	28
Orientation 2 : Développer l'offre résidentielle en densification et requalification des espaces bâtis	34
Orientation 3 : Adapter l'offre résidentielle aux besoins des publics spécifiques.....	41
Orientation 4 : Mettre en place une gouvernance de la politique de l'habitat, piloter et animer le PLH	45

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le 
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE

Préambule

Objectifs du Document d'Orientations

Conformément à l'article R302-1-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce document énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH à moyen et long terme. Il indique notamment :

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la [loi n° 2003-710 du 1er août 2003](#) et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'[article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009](#) de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logements dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale

Le présent document énonce les Orientations Stratégiques du PLH de la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier pour la période 2026-2031. Les orientations et objectifs énoncés tiennent compte des dynamiques démographiques et économiques, de l'évaluation des besoins actuels et futurs en logements et hébergements, de l'armature territoriale (présence équipements, transports, services) et des capacités de développement et d'accueil du territoire travaillées conjointement avec l'ensemble des communes dans le cadre de l'élaboration du SCoT.

Conçu dans une optique de développement durable, le SCoT sert de cadre de référence pour les politiques menées en matière d'urbanisme et notamment d'habitat.

Un PLH inscrit dans les documents supra communautaires

Les orientations du PD2H Mayenne 2022-2027 prises en compte pour celles du PLH

- **Renforcer l'attractivité du département à travers un mode de développement raisonné**
 - Accélérer la reconquête des centres-villes et centres bourgs,
 - Maintenir l'attractivité du parc ancien existant en poursuivant son amélioration et son adaptation (éradiquer les passoires thermiques, lutter contre l'habitat indigne, etc.),
 - Cibler le développement de l'offre neuve dans les secteurs et sur les segments nécessaires, dans le respect de la « Zéro artificialisation nette »,
 - Promouvoir le territoire et renforcer les liens avec les acteurs économiques pour renouer avec la croissance démographique.

- **Ne laisser personne de côté**
 - Répondre aux attentes de tous les jeunes et les fidéliser sur le territoire,
 - Anticiper et accompagner le vieillissement de la population et répondre aux besoins des personnes en situation de handicap,
 - Promouvoir le "Logement d'Abord » et contribuer à la sécurisation et à la fluidité des parcours par une offre d'accompagnement adaptée et modulable,
 - Innover pour développer des solutions véritablement adaptées aux besoins des publics spécifiques.

- **Mobiliser les territoires et les partenaires**
 - Insuffler une culture commune de l'habitat et animer le PD2H en s'appuyant sur l'observatoire de l'habitat,
 - Accompagner les EPCI et garantir l'équité territoriale,
 - Coordonner les acteurs à travers des instances simplifiées,
 - Rendre l'action publique plus visible et plus lisible grâce à la Maison de l'Habitat.

Les orientations du SCoT 2019 valant PCAET du Pays de Château-Gontier

Ambition 1 : Des transitions nécessaires pour maintenir l'attractivité du territoire

Orientation A / Réamorcer une fluidité du parcours résidentiel

Objectif 1.A.1. Proposer une offre de logements diversifiée et retrouver une dynamique démographique

Objectif 1.A.2. Assurer le développement équilibré au sein d'une organisation territoriale

Objectif 1.A.3. Garantir la qualité architecturale

Orientation B / Adapter les équipements et services du territoire

Objectif 1.B.1. Mobiliser prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes et favoriser la densification des espaces mobilisables

Objectif 1.B.2. Réduire le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2021-2031

Objectif 1.B.3. Réduire le rythme de l'artificialisation des sols sur la période 2031-2045

Orientation D / Déplacements et desserte du territoire : Réduire le recours systématique aux transports carbonés et à l'autosolisme

Objectif 1.D.1. Poursuivre le développement, le maillage et la sécurisation du réseau dédié aux mobilités actives sur l'ensemble du territoire

Objectif 1.D.2. Développer les offres de transports collectifs ou solutions mutualisées

Objectif 1.D.3. Valoriser le potentiel de la voie ferrée Château-Gontier-sur-Mayenne / Sablé-sur-Sarthe

Objectif 1.D.4. Accompagner la décarbonation des motorisations

Orientation E / Prendre en compte l'évolution du territoire face aux changements climatiques

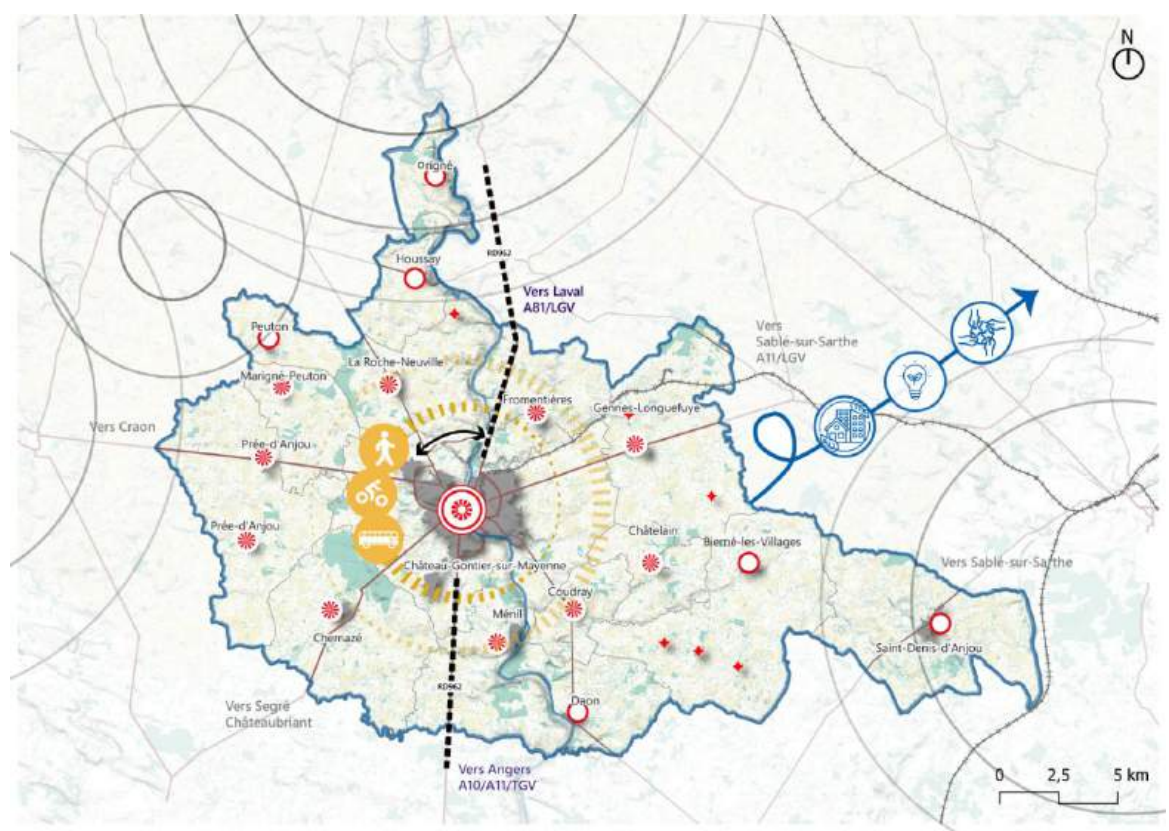
Objectif 1.E.1. Réduire les consommations énergétiques et améliorer les performances

Objectif 1.E.2. Des projets urbains et de développement qui devront s'adapter aux changements climatiques et à leurs effets prévisibles

Objectif 1.E.3. Développer les coopérations et la mutualisation

Le SCoT en vigueur est en cours de révision et sera approuvé en 2026.

Le document abordera les changements et transitions nécessaires permettant de soutenir une attractivité durable pour le territoire du Pays de Château-Gontier.



Ambition 1

Des transitions nécessaires pour maintenir l'attractivité du territoire

- Axe majeur RD962
 - Axes structurants
 - Voie ferrée, branchement fret
- Axe 1 : Réamorcer une fluidité des parcours résidentiel**
- Enrayer la « crise du logement » et retrouver une dynamique démographique.
- Adapter la réponse aux enjeux de l'armature urbaine actuelle
- Ville-centre : accueillir davantage de logements pour maintenir la population, répondre aux besoins d'offre sociale
 - Bourgs de la première couronne : soutenir les équipements et la population avec une offre modérée incluant du locatif
 - Bourgs de périphérie : maintenir les services essentiels en développant une offre de logements adaptée
 - Pérenniser les villages historiques
 - Prendre en compte l'influence des pôles extérieurs
- Axe 2 : Adapter les équipements et services du territoire**
- Ville-centre : renforcer les équipements à fort rayonnement, notamment dans les domaines de la santé
 - Bourgs de première couronne et périphérie : consolider les fonctions de centre de vie, soutenir les équipements scolaires, de santé, et les services de proximité.

Axe 3 : Déplacements et desserte du territoire : réduire le recours systématique aux transports carbonés et à l'autosolisme

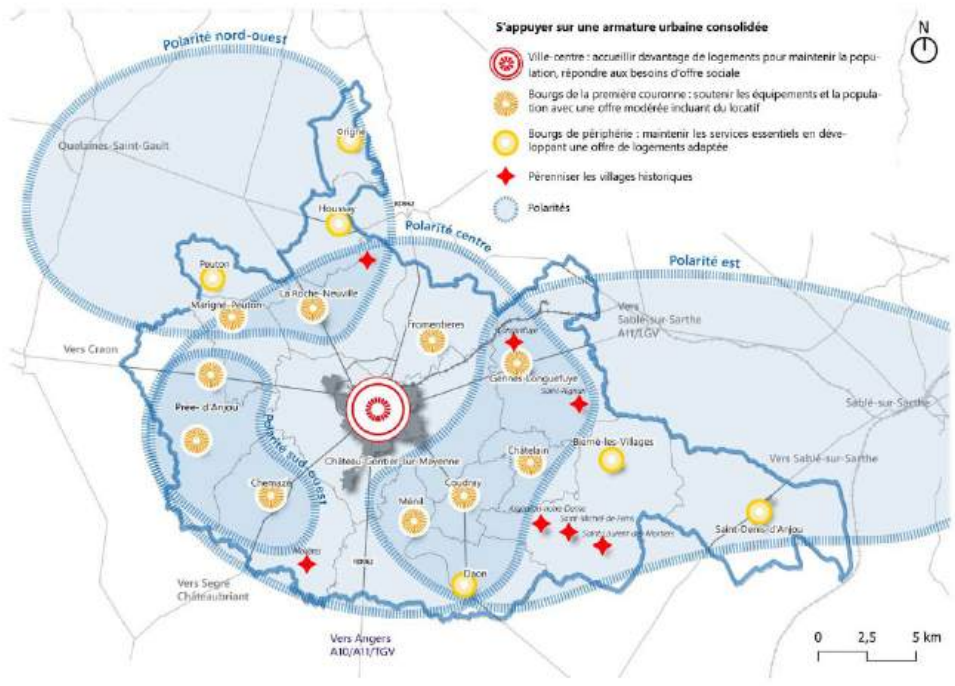
- Poursuivre le développement, le maillage et la sécurisation du réseau
- Un déploiement prioritaire du maillage sur la ville-centre, puis vers les communes de première couronne, puis vers les polarités périphériques.
 - Poursuivre l'aménagement du contournement Ouest de la ville pour détourner le transit et libérer le cœur de la ville
 - Développer les offres de transports collectifs ou solutions mutualisées et accompagner la décarbonation des motorisations
 - Valoriser le potentiel de la voie ferrée Château-Gontier-sur-Mayenne / Sablé-sur-Sarthe
 - Projet d'aménagement de la RD962

Axe 4 : Réduire la vulnérabilité du territoire et s'adapter aux changements climatiques

- Adapter les projets urbains et de développement aux changements climatiques et à leurs effets prévisibles
- Réduire les consommations énergétiques et améliorer les performances
- Développer les coopérations et la mutualisation



AXE 1



Cittànova – Praxidev

Synthèse du diagnostic et enjeux

Armature territoriale : un territoire qui reste polarisé

La Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier est fortement polarisée : la ville de Château-Gontier-sur-Mayenne s'impose comme la centralité principale (56% de la population du territoire), et c'est sur cette dernière que bon nombre de projets se sont déployés sur les dernières décennies (économie / emplois / commerces, équipements / services, ...) venant conforter son rôle de ville moyenne attractive.

Ce statut a néanmoins des effets pervers : **la ville-centre** subit une importante pression foncière et immobilière rendant l'accès au logement plus difficile pour les jeunes actifs et les familles. Ce phénomène vient renforcer les phénomènes de vieillissement.

Du fait de leur proximité, et souvent de leur accessibilité par rapport à la ville-centre, **les communes de première couronne** ont largement bénéficié de cette dynamique. Avec un foncier souvent plus accessible, elles se sont imposées, et s'imposent encore parfois, et ce malgré l'orientation qui avait été retenue dans le SCOT approuvé en 2019 d'y minimiser l'accueil résidentiel, comme de véritables lieux de résidence pour les actifs du territoire.

Même si leur dynamique démographique a été ralentie, sur les dernières années, elles restent les seules communes du territoire où on enregistre encore une croissance et une dynamique démographique.

Enfin **les communes périphériques**, plus éloignées de la centralité bénéficient moins du report d'attractivité de la ville-centre. En revanche, elles s'organisent parfois en polarités économiques et d'équipements secondaires permettant de palier à cet éloignement. Leur population est parfois attirée dans son fonctionnement quotidien par des polarités extérieures au territoire communautaire comme Quelaines-Saint-Gault en partie Nord-Ouest du territoire, Sablé-sur-Sarthe en partie Est, ou encore Laval sur la partie Nord.

Les travaux réalisés au cours de l'élaboration du PLH, avec élus, partenaires et opérateurs, ont démontré qu'il existait une typologie de communes regroupant des caractéristiques communes : une attractivité démographique, une dynamique immobilière, une offre de services, équipements et commerces suffisante et des aménités urbaines. Ces « communes relais » qui émergent dans la structure territoriale sont : La Roche-Neuville, Gennes-Longuefuye, Prée-d'Anjou, Coudray, Chemazé, Bierné-les-Villages, Saint-Denis-d'Anjou.

Les enjeux liés à la structuration du territoire :

> *Les orientations retenues dans le PLH doivent tenir compte de la structuration territoriale.*

Les choix politiques et les objectifs chiffrés peuvent être différenciés suivant le rôle de chacune des communes dans cette organisation, et suivant les enjeux et besoins inhérents à leur statut, ou à leurs spécificités.

> *Les choix de développement doivent veiller à favoriser le renforcement des polarités afin qu'elles exercent leurs fonctions de centralités et de proximité en particulier dans les secteurs ruraux.*

Des évolutions démographiques et sociétales

Un ralentissement de la croissance démographique

Si le début des années 2000 a été le théâtre d'une croissance démographique soutenue (+1,1%/an entre 1999 et 2009) liée à une combinaison de mouvements naturels et migratoires excédentaires qui avait incité les élus du territoire à envisager une poursuite de cette dynamique lors de l'élaboration du SCOT, depuis 2009 cette dynamique démographique s'est véritablement érodée (+0,1%/an entre 2014 et 2020 : *moins d'installations sur le territoire, un mouvement naturel plus faible*).

La ville centre est la plus impactée par ce phénomène. Les communes de première couronne et périphériques de leur côté ont enregistré un recul de leur dynamique démographique mais elles maintiennent leurs populations.

Les enjeux liés aux évolutions démographiques récentes :

> *Des choix et des orientations qui doivent viser à retrouver une dynamique démographique générale à l'échelle du territoire*

> *Des objectifs fixés dans le SCOT approuvé en 2019 qui doivent être adaptés pour tenir compte du nouveau contexte démographique.*

Des évolutions sociétales

Le nombre des **ménages** résidant sur le territoire ne cesse de croître (+ 1200 ménages entre 2010 et 2021). En revanche, on note une régression de leur taille moyenne (2,2 personnes en 2021). La part des ménages ne regroupant qu'une

personne, des couples sans enfants ou encore des familles monoparentales ne cessent de croître.

Ce phénomène est à relier aux phénomènes combinés du desserrement et du vieillissement de la population. Il est moins marqué en partie Nord du territoire, sous influence de l'agglomération lavalloise ainsi que sur les communes de première couronne.

Une évolution à la baisse de l'indice de jeunesse (0,84 en 2021 contre 1,21 en 2006) qui traduit un **vieillessement** de la population.

Les enjeux liés à l'évolution structurelle de la population :

- > *Un nombre croissant du nombre de ménages qui accroît, de fait, les besoins quantitatifs de logements,*
- > *Un développement de la part des ménages de petite taille qui modifie les besoins de logements,*
- > *Un vieillissement de la population devant être pris en compte dans la programmation résidentielle (offre de logements ou d'hébergements), et le déploiement des équipements et services à déployer dans les prochaines années. L'offre résidentielle doit également être adaptée aux ménages de personnes âgées aux ressources modestes.*

Un parc de logements qui peine à répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs

Une croissance démographique ralentie malgré une production régulière de nouveaux logements

Malgré la construction d'une moyenne de 86 nouveaux logements par an (logements neufs - période 2011 à 2024), on enregistre en revanche une stagnation, voire même une légère régression de la population communautaire.

Les enjeux concernant l'accueil de nouveaux logements :

- > *Un accroissement du nombre de logements insuffisant pour insuffler une croissance démographique.*

Un parc qui propose une offre relativement standardisée

Le parc de logements de la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier est majoritairement constitué de résidences principales (plus de 89% du parc).

Sur les communes périphériques, les résidences principales représentent entre 73 et 85 % du parc. Cette part, inférieure à celle de la ville centre et des communes de la première couronne, s'explique par un phénomène de vacance plus important (supérieur à 7,2% - moyenne communautaire - et jusqu'à 12% sur certaines).

Le parc de logements est relativement standardisé : les logements correspondent majoritairement à des maisons (*près de 84 % des logements à l'échelle de la CCPCG*), occupées par leurs propriétaires (*68 % des résidences principales*) et de grande taille (*76 % de 4 pièces et plus / 1,5% d'1 pièce de la part des résidences principales*).

En revanche, ces moyennes masquent d'importantes disparités : en effet, la prédominance des maisons est moins prégnante sur Château-Gontier-sur-Mayenne où 26% des logements correspondent à des appartements.

Les enjeux concernant la composition du parc de logements :

- > *Une inadéquation entre la taille des logements et l'évolution de la composition des ménages,*
- > *Une évolution des structures familiales qui modifie les besoins de logements.*

Un parc ancien dont les performances sont susceptibles de ne plus être adaptées

Près de 50% des résidences principales du territoire ont été construites avant 1970, soit avant la mise en place des premières réglementations thermiques, et 40% d'avant 1950.

Les enjeux concernant l'âge du parc de logements :

- > *La nécessité de poursuivre la rénovation énergétique du parc existant ancien.*

Les logements vacants : un potentiel de logements non valorisés

Selon les fichiers LOVAC 2024, 9% des logements soit 1372 logements sont vacants, dont 506 le sont depuis plus de 2 ans (vacance structurelle). Ce pourcentage est très variable d'une commune à l'autre : il oscille entre 2 et 14% du parc.

Près de 67% de la vacance structurelle se concentre sur la ville centre.

Les enjeux liés au phénomène de vacance :

- > *Ces logements vacants, notamment de longue date, représentent un véritable "gisement immobilier" à valoriser.*

Des foyers modestes qui rencontrent des difficultés d'accès au parc locatif social

Au regard de leurs ressources, 75% des ménages du territoire sont éligibles au logement social, et seulement 8,7% y sont logés (PLAi, PLUS, PLS et PLI confondus*). Au 1^{er} janvier 2024, 974 demandes de logements sociaux sont en cours. Depuis 2019, la demande a été multipliée par 3.

Une partie des ménages éligibles sont obligés de se tourner vers le parc privé bon marché. Le parc privé devient une solution de report pour une partie des ménages aux faibles revenus.

Les rotations au sein du parc social étant très limitées, sont dénombrées un peu moins d'une quarantaine d'attributions sur l'année 2024. Les délais d'attente ne cessent de s'allonger.

L'offre locative sociale se concentre très majoritairement sur la ville centre.

Les enjeux concernant le parc des logements sociaux :

- > *Une offre sociale insuffisante pour répondre aux besoins et qui conduit à une pression sur le parc locatif privé,*
- > *Des réponses qui doivent être adaptées aux contextes territoriaux locaux et aux besoins différenciés selon les communes.*

*PLAi : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLS : Prêt Locatif Social

PLI : Prêt Locatif Intermédiaire

Enjeux Sociodémographiques

Une dynamique démographique ralentie et des besoins en logements qui évoluent

1/ Un équilibre démographique fragile. Une ville-centre attractive mais dont la dynamique est effacée par un mouvement naturel négatif lié au vieillissement de la population. Des communes périphériques en renouvellement de population grâce à la natalité sans toutefois compenser les pertes enregistrées liées aux mouvements migratoires.

2/ Une répartition démographique à adapter à l'armature territoriale et ses enjeux dans un objectif de développement territorial équilibré.

3/ Un phénomène de desserrement des ménages en hausse. Des évolutions sociétales qui modifient les réponses à apporter pour répondre aux besoins en logements (quantitativement et qualitativement).

4/ Des publics fragiles et spécifiques dont le besoin en logement adapté représente un enjeu majeur à l'insertion (mineurs non accompagnés, personnes sans domicile, victimes de violence, gens du voyage, public jeunes fragiles, ...)

5/ Des ménages aux ressources modestes, pour lesquels le marché libre demeure difficilement accessible. Des besoins de développement de logements abordables en location comme en accession.

6/ Un parcours résidentiel incomplet : des jeunes ménages, des personnes âgées ou des personnes en situation de handicap rencontrent des difficultés d'accès à un logement adapté à leurs besoins.

Enjeux Habitat

Un parc de logements en renouvellement devant répondre aux besoins du parcours résidentiel local

1/ Un accès au logement pour tous les profils. L'offre est aujourd'hui peu diversifiée et orientée vers la propriété occupante en maison individuelle. Le parc ne permet pas de répondre aux besoins du plus grand nombre.

2/ Des marchés locatifs en tension. Un parc social tendu et des ménages qui se reportent sur le parc privé locatif, induisant des situations d'inconfort, de mal logement et de taux d'effort importants. Un besoin de production de logements adaptés aux ressources des ménages.

3/ Un parc de logements ancien, parfois où dégradation et vacance viennent accentuer les phénomènes de déprise enregistrés sur certaines centralités ou quartiers. Un besoin de réinvestissement des tissus urbains existants.

4/ Des taux de vacance importants sur certaines communes, privant les ménages d'un accès à un nombre significatif de logements existants dans un contexte de réduction de l'artificialisation des sols.

5/ Une augmentation des prix immobiliers et fonciers qui impacte les ménages aux revenus modestes dans leur parcours résidentiel.

Une démarche de PLH collaborative

Étapes de co-construction de la stratégie

Décembre 2025 : Entretiens avec les Partenaires

Des entretiens ont été menés avec les partenaires locaux, notamment les bailleurs sociaux, les associations, les services de l'État et les acteurs économiques du logement. Ces entretiens ont permis de recueillir leurs avis et leurs attentes en matière de politique de l'habitat. Lors de la phase de diagnostic, ont été précisées et affinées les données récoltées afin de les intégrer à une analyse territoriale contextualisée et partagée de tous.

Janvier 2025 : Atelier d'Identification des réponses pour le développement de l'offre résidentielle

Des ateliers ont été organisés avec les élus et les partenaires. Ils ont permis aux participants d'échanger de manière à identifier les réponses à apporter pour répondre aux besoins en logements quantitativement et qualitativement. Ont été abordées les thématiques des typologies, des formes urbaines, des statuts d'occupation et de l'offre d'habitat à déployer pour répondre aux populations ayant des besoins spécifiques tels que personnes âgées, les personnes en situation de handicap, les gens du voyage, les personnes sans domicile, ...

Avril 2025 - Atelier de Co-construction de la Stratégie : besoins en logements et territorialisation des objectifs

Un atelier de co-construction de la stratégie a été organisé pour définir les grandes orientations de la politique de l'habitat. Cet atelier a permis de définir les axes stratégiques et les actions à mettre en œuvre.

Ont été ainsi définis les besoins de développement et d'adaptation de l'offre en logements et d'hébergement permettant de répondre aux besoins identifiés.

La future production a fait l'objet de discussions pour sa territorialisation:

Les discussions ont permis de déterminer que l'armature territoriale définie dans le SCOT devait être complétée avec la notion de « communes relais ».

Leur offre de services, commerces et équipements minimale permet de les identifier comme polarités secondaires à la ville-centre, qu'elles fassent partie des communes de première couronne ou périphériques.

Ont été identifiées comme telles : La Roche-Neuville, Gennes-Longuefuye, Prée-d'Anjou, Coudray, Chemazé, Bierné-les-Villages et Saint-Denis d'Anjou.

Juin 2025 – Réunion PPA - Point d'étape des 2 documents en cours d'élaboration : SCoT et PLH

Une réunion a été organisée avec les principaux partenaires associés aux procédures SCOT et PLH afin de valider les méthodes, grandes orientations, et premiers objectifs retenus dans le cadre du PLH. Ces réunions ont permis de garantir la cohérence entre les différentes politiques publiques et le PLH.

Juillet 2025 : Atelier de Co-construction du Programme d'Actions et d'Orientations

Des ateliers de co-construction du Programme d'Actions et d'Orientations ont été organisés pour élaborer un programme d'actions adapté et opérationnel, répondant aux enjeux relevés sur le territoire, en présence des partenaires opérationnels.

Ces ateliers ont permis de préciser les actions spécifiques à mettre en œuvre de manière à atteindre les objectifs du PLH mais aussi répondre aux enjeux identifiés en phase de diagnostic.

Novembre 2025 : partage du Programme d'Orientations et d'Actions aux Partenaires Publics Associés

Une réunion de restitution a permis de présenter les éléments consolidés des orientations et du plan d'actions du futur PLH. Ce moment a permis aux partenaires de compléter les actions entrant dans leurs différents champs de compétences.

Définition des Besoins en Logements

La définition des besoins de production de logements du territoire doit tenir compte :

- **Des besoins en logements permettant de maintenir le niveau de population existant** correspondant au « Point Mort »,
- **Et des besoins en logements pour accueillir les nouveaux habitants** (naissances, nouveaux ménages s'installant sur le territoire).

La mesure du « Point Mort » résulte de 4 phénomènes distincts :

- Le desserrement de la taille des ménages,
- Le renouvellement du parc de logements,
- La variation des résidences secondaires,
- La variation de la vacance.

Le développement de l'offre de logements peut être satisfait via la **production neuve** (sur foncier vierge ou par le biais d'une opération de renouvellement urbain, ...), **ou la valorisation du parc existant** (transformation d'usage, remise sur le marché du logements vacants ou secondaires, division d'un logement en appartements, ...).



Estimation du « point mort »

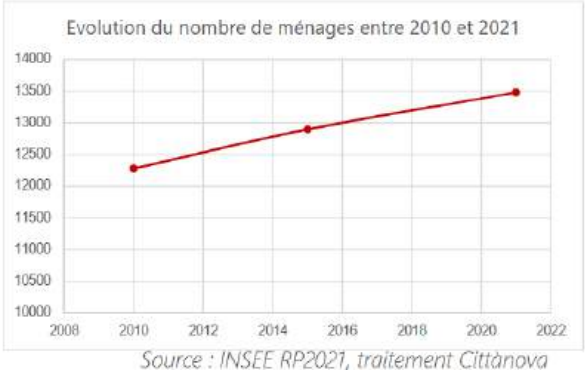
Evaluation des besoins liés au phénomène de desserrement des ménages (A)

La demande en logements, autrefois principalement induite par la croissance démographique, résulte désormais, au moins pour partie, de la réduction de la taille des ménages.

La baisse démographique n'induit pas la baisse de la demande, au contraire, le phénomène de desserrement pèse sur les besoins de logements.

L'évaluation des besoins liés au « desserrement des ménages » vise à prendre en compte l'évolution des différents modes de vie tels que la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, la hausse des divorces, la multiplication des familles monoparentales, le vieillissement de la population, la diminution du nombre moyen d'enfants par femme...

L'ensemble de ces facteurs fait baisser le taux d'occupation des résidences principales en France et tend à créer un besoin supplémentaire en logements.



La taille moyenne des ménages de la communauté de communes du Pays de Château-Gontier diminue et s'approche de 2.23 personnes en moyenne par ménage en 2021. Elle atteindra 2.21 personnes par ménages en 2032 selon les projections.

Depuis 2010, le territoire compte 10% de ménages supplémentaires, portant à 13 478 ménages en 2021, contre 12 278 en 2010.

Estimation de l'impact du desserrement sur les besoins en logements :

Celui-ci peut être estimé par la formule suivante :

$$\frac{\text{Population des ménages 2021}}{\text{Taille moyenne projetée 2032}} - \text{nb résidences principales 2021} = 354.5$$

Les besoins en logements liés à la prise en compte du phénomène de desserrement est estimé à environ 355 logements*.

Renouvellement du parc de logements (B)

Le renouvellement du parc correspond au solde entre les suppressions de logements (démolitions, changements d'usage) et des créations de logements (division de logements, changement d'usage) dans le parc existant (hors construction neuve).

Il peut être estimé suivant :

1/ Taux de renouvellement 2015-2021 =

$$Tr = \left(\frac{\text{nb logements 2021}}{\text{nb logements 2015} + \text{logements commencés 15-21}} \right)^{1/6} - 1 = 0.054\%$$

2/ Impact renouvellement :

$$\text{Impact} = \text{nb de logements 2021} * (1 + \text{taux de renouvellement})^{11} - \text{nb de logements 2021} =$$

88

Sur la CCPCG, le taux de renouvellement sur la période récente 2015 – 2021 est égal à : 0.05% par an, soit une production de 88 logements à l'horizon du PLH en 2032, sans construction.

Ainsi, les besoins en logements liés au renouvellement du parc sont minorés de 88 logements sur le besoin total.

*les résultats sont arrondis à l'entier supérieur pour comprendre chacun des logements consommés ou libérés

Variation du parc de résidences secondaires et de logements vacants (C)

À logements constants, une augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants entraîne, de fait, une réduction du nombre de résidences principales. L'augmentation de cette offre ne répond pas à un besoin, mais sa variation a un impact sur le nombre de logements à mettre sur le marché pour héberger la population présente dans le territoire.

Les variations de logements vacants et résidences secondaires sont positives, faisant « disparaître » des logements disponibles.

Impact logements vacants :

$Impact = nb \text{ de logements vacants } 2021 * (1 + \text{taux de variation annuel } 2015-2021)^{11} - nb \text{ de logements vacants } 2021 = \mathbf{175}$

Avec taux de variation annuel 15-21 des LV : 2.07%

Impact logements résidences secondaires :

$Impact = nb \text{ de résidences secondaires } 2021 * (1 + \text{taux de variation annuel } 2015-2021)^{11} - nb \text{ de résidences secondaires } 2021 = \mathbf{135,2}$

Avec taux de variation annuel 15-21 des RS : 1.39%

Besoin de logements à produire estimé permettant de compenser l'accroissement du nombre des logements vacants et des résidences secondaires :

- 175 logements, besoin lié à la croissance du nombre des logements vacants,
- 136 logements, besoin lié à la croissance du nombre des résidences secondaires.



Calcul du Point Mort

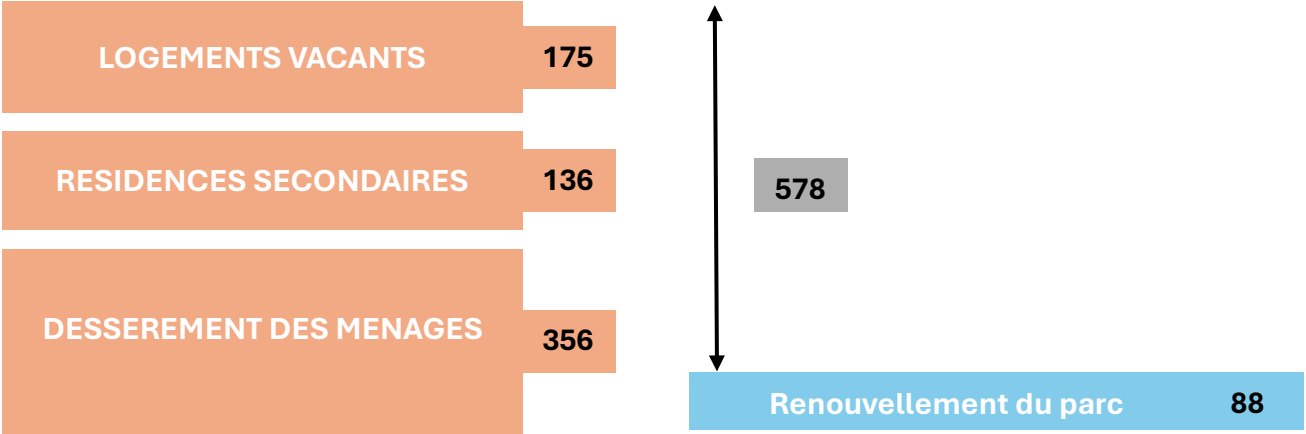
Le point mort représente le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population existante, sans croissance démographique. Il est calculé en tenant compte du desserrement des ménages (A), du renouvellement du parc de logements (B) et de la variation du parc de résidences secondaires et du parc vacant (C).

Point-mort = besoin de production de logement à population constante

$$\text{Point-mort} = A - B + C$$
$$\text{Point-mort} = 355 - 88 + 175 + 136$$

Point-Mort = 578 logements nécessaires au maintien de la population

Le besoin en logements au 31/12/2031 :



Le volume de logements nécessaires pour maintenir la population est équivalent à 578 logements, soit 96 logements / an.

Scénario de développement démographique retenu

Le scénario de développement démographique retenu prévoit une croissance de +0,2 % par an. Ce scénario a été choisi car il permet de répondre aux besoins en logements tout en garantissant une croissance démographique maîtrisée.

194 logements sont nécessaires entre 2026 et 2031 pour permettre l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire.

Les estimations de production de logements sur la période 2026 – 2031, méthode de calcul pour le scénario démographique :

1/ Application du taux de variation annuel (+0.2%) sur la démographie de 2021 de l'INSEE, projetant alors le territoire à 30 725 habitants en 2031.

2 / Projection du nombre de logements nécessaires en 2031 selon la taille moyenne des ménages projetée en 2031 (2.21 personnes par ménages en moyenne) : soit un parc de résidences principales devant compter 13 903 logements.

3/ Auxquels sont retranchés : les résidences principales en 2021 ainsi que la construction neuve 2021 – 2025, afin d'obtenir la production nécessaire sur la durée du PLH

4/ Soit 196 logements ($RP_{2031} - RP_{2021} - CONSTRUCTION_{21-25} = 13\,903 - 13\,246 - 461 = 196$) avec *RP* = résidences principales

Tableau de Répartition du Besoin de Production de Logements par Commune

PROLOGIE	COMMUNES	Besoin lié au point mort (nombre de logements)	Besoin lié à l'évolution démographique	Besoin de production total (PM + 0,2%)	Lots disponibles sur la commune (au 31/12/2024)	Nombre de logements à construire 2026-2031	Production annuelle	Surface à mobiliser pour la construction (en Ha)	Densités PLH (nb de logements par ha)
Ville centre	53062 Château-Gontier-sur-Mayenne	301	102	403	213	190	32	9,50	20
	53063 Châtelain	10	3	13	7	6	1	0,33	18
	53066 Chemazé*	27	9	36	5	31	5	1,72	18
	53078 Coudray*	17	6	23	1	22	4	1,22	18
	53101 Fromentières	17	6	23	2	21	4	1,17	18
	53104 Gennes-Longuefuye*	26	9	35	12	23	4	1,28	18
	53124 Prée-d'Anjou*	28	9	37	13	24	4	1,33	18
	53136 La Roche-Neuville*	22	7	29	36	0	0	0,00	18
	53145 Marigné-Peuton	11	4	15	12	3	1	0,17	18
	53150 Ménil	21	7	28	27	1	0	0,06	18
Communes de 1ère couronne	53029 Bierné-les-Villages*	28	10	38	12	26	4	1,73	15
	53089 Daon	11	4	15	0	15	3	1,00	15
	53117 Houssay	11	4	15	5	10	2	0,67	15
	53172 Origné	9	3	12	1	11	2	0,73	15
	53178 Peuton	4	1	5	0	5	1	0,33	15
	53210 Saint-Denis-d'Anjou*	35	12	47	5	42	7	2,80	15
Communes périphériques	Total PCG	578	196	774	351	430	72	24,0	
	Ville centre	301	102	403	213	190	32	9,5	
	Communes 1e couronne	179	60	239	108	131	22	7,3	
	Communes périphériques	98	34	132	23	109	18	7,3	

*communes relais sur lesquelles la production et la diversification du parc de logements doit faire l'objet d'une attention particulière

Ce scénario démographique et de production de logements a été construit selon le projet politique porté par les élus, tout en tenant compte des dynamiques à l'œuvre sur le territoire.

La production de logements devra s'élever par rapport à celle relevée sur les dernières années observées (environ 100 logements produits / an).

Cette production augmentée permettra de fluidifier les différents parcours résidentiels.

La territorialisation de la production est prévue selon les mêmes conditions que celle retenue dans le cadre du DOO du SCoT approuvé en 2019. Elle s'inscrit dans une volonté de poursuivre un développement territorial équilibré. Seront notamment pris en compte les besoins de développement permettant de renforcer les polarités afin qu'elles exercent leurs fonctions de centralités et de proximité, en particulier dans les secteurs ruraux.

La production de logements devra non seulement être renforcée mais également prévoir une part plus importante de logements locatifs, et de logements sociaux (en location ou accession), en priorité sur la ville-centre et les communes relais aux caractéristiques permettant l'accueil de nouveaux ménages (offre de services,



d'équipements et de commerces suffisantes, bénéficiant d'une certaine dynamique et attractivité).

Compatibilité du scénario retenu à la capacité d'accueil foncière du territoire

Durant la phase de diagnostic, une analyse des potentiels fonciers a été réalisée, permettant d'identifier de manière collaborative, la capacité d'accueil foncière du territoire permettant la production de logements définie dans le scénario retenu.

Ainsi, les espaces disponibles en densification de l'enveloppe urbaine s'établissent à 28.77 ha disponibles, dont 16.21 ha étant déjà allotis mais non valorisés, représentant :

- 350 parcelles issues d'opérations d'ensemble (autorisées et /ou aménagées),
- Une centaine de dents creuses mobilisables,
- 44 unités foncières divisibles (terrains avec maison existante mais dont une partie de l'assiette foncière peut être mobilisable)

Enfin 179 logements sont vacants depuis plus de 2 ans représentant plus de 7 000 m² de surface de plancher.

Grandes orientations de la politique de l'habitat

Ces orientations constituent la feuille de route stratégique du Pays de Château-Gontier en matière d'habitat et d'hébergement.

Ces orientations font suite à un travail d'échange collectif entre intercommunalité, communes membres et partenaires de l'Habitat.

Les orientations retenues ont également intégré les orientations et objectifs définis dans le cadre du SCOT de la CC du Pays de Château-Gontier dont la révision a été menée conjointement à celle de l'élaboration du PLH, mais également ceux validés dans le Plan Départemental pour l'Habitat et l'Hébergement (PD2H) de la Mayenne.

Chaque orientation retenue sera déclinée en actions.

Orientation 1 – Développer l'offre résidentielle en poursuivant un objectif d'équilibre territorial et répondant au parcours résidentiel

Orientation 2 – Développer l'offre résidentielle en densification et requalification des espaces bâtis

Orientation 3 – Adapter l'offre résidentielle aux besoins des publics spécifiques

Orientation 4 – Mettre en place une gouvernance de la politique de l'habitat, piloter et animer le PLH

Orientation 1 : Développer l'offre résidentielle en poursuivant un objectif d'équilibre territorial et répondant au parcours résidentiel

Cette orientation vise à produire et équilibrer le développement résidentiel sur l'ensemble du territoire, en répondant aux besoins variés des habitants et en favorisant un parcours résidentiel fluide.

Aujourd'hui le parc de logements de la CCPCG est partiellement inadapté à la demande des ménages actuellement présents sur le territoire, mais aussi les nouveaux arrivants (ambition démographique fixée à +0.2% / an).

L'objectif est de créer une offre de logements plus diversifiée (typologies de logements, statuts d'occupation, logement social, accession abordable, ...) et bien répartie territorialement.

Pour se faire, il convient de fluidifier le parcours résidentiel en disposant d'une offre de logements adaptée à chacune des étapes de la vie d'un ménage, peu importe ses choix individuels, professionnels ou familiaux.

Ainsi, afin de libérer un parcours résidentiel contraint sont envisagés :

- Une production de logements qui réponde à un développement équilibré du territoire, selon l'armature territoriale du Pays de Château-Gontier.
- Le développement d'une offre locative qui faciliterait l'installation de ménages sur le territoire,
- Puis d'une offre d'accession abordable leur permettant de se maintenir durablement sur le territoire.



Action 1 : Renforcer une armature territoriale permettant un équilibre de développement

Constats issus du diagnostic et des ateliers de travail :

Château-Gontier-sur-Mayenne, **ville-centre** attractive et motrice du développement, s'impose comme une porte d'entrée du territoire pour les nouveaux ménages via son offre locative quantitativement supérieure à celle présente sur le reste du territoire, et des services et équipements propices à l'installation.

Des **communes de première couronne**, « caprices » des effets d'étalement de la ville-centre, et où l'accèsion à la propriété est un enjeu de maintien des ménages.

Et des **communes périphériques** devant se renouveler face à des pertes de population et une attractivité moindre du fait de leur éloignement de la ville-centre et des bassins d'emplois. Certaines fonctionnent en lien avec des polarités extérieures au territoire essentielles à l'équilibre territorial. Les marchés immobiliers, notamment le locatif, sont aussi en tension sur ces communes.

Enfin, des « **communes relais** » émergent au sein de la structure territoriale, du fait de leurs aménités, leur taux d'équipement et leur attractivité.

Communes relais identifiées : La Roche-Neuville, Gennes-Longuefuye, Prée-d'Anjou, Coudray, Chemazé, Bierné-les-Villages, Saint-Denis-d'Anjou.

Objectifs :

- Accompagner les dynamiques à l'œuvre pour équilibrer et structurer le développement du territoire.
- Renforcer les capacités d'accueil des communes et la répartition des besoins en logements, notamment sur la ville-centre et les « communes relais », où le besoin et la demande sont les plus importants.
- Développer des typologies de logements et produits immobiliers (location libre et sociale, accession libre et abordable), adaptés aux différents parcours de vie des ménages, compositions familiales et situations financières.
- Encadrer et calibrer le développement de l'offre résidentielle, quantitativement et qualitativement.

Action 2 : Développer une offre de logements adaptée aux jeunes ménages et primo-accédants

Constats issus du diagnostic et des ateliers de travail :

Les jeunes ménages et les primo-accédants éprouvent des difficultés à accéder à un logement adapté à leurs ressources et à leur composition familiale : les prix du marché immobilier, en augmentation, ne permettent pas l'installation pérenne de jeunes ménages avec enfants sur le territoire, notamment sur la ville-centre et la première couronne.

De plus, le taux de rotation du parc locatif est trop faible, notamment au niveau du parc social, ne permettant pas de libérer des logements pour absorber le desserrement des ménages, le vieillissement de la population ou les nouveaux arrivants. De ce fait, développer une offre de logements permettant l'installation et l'accession à la propriété de jeunes ménages familiaux permettrait de libérer la tension sur le parc locatif, et également de pérenniser les équipements, notamment scolaires sur les communes.

Objectifs :

- Produire une offre de logements en accession abordable (PSLA – Prêt Social Location Accession, BRS – Bail Réel Solidaire, accession dans l'ancien avec aides aux travaux pour ménages acquéreurs d'un logement, ...)
- Favoriser l'installation durable de jeunes ménages sur le territoire.
- Proposer des formes urbaines innovantes, adaptées aux besoins des jeunes, et des typologies adaptées aux primo-accédants, jeunes couples.
- Fixer des objectifs de production de logements abordables, en location et accession.
- Défendre un passage de zonage Habitat C à B pour la ville-centre permettant de faire levier en faveur de la production de logements abordables en zone tendue.

Action 3 : Anticiper le desserrement des ménages et développer une offre de petits logements en centre-ville et à proximité des emplois

Constats issus du diagnostic et des ateliers de travail :

L'objectif est de pouvoir accompagner la poursuite du desserrement des ménages, en lien avec le vieillissement de la population et l'évolution des modes d'habiter. La taille moyenne des ménages de la CCPCG diminue et s'approchera de 2,2 personnes par ménage en 2032.

Près de 7 ménages sur 10 sont composés de 2 personnes maximum (personne seule, couples sans enfant), ayant ainsi des besoins en logements adaptés en taille et mais aussi adaptés à des ressources modestes.

Les communes du sud de la CCPCG ont tendance à regrouper une part plus importante de personnes seules, quand les communes du nord affichent un profil plus familial.

Cette évolution de la composition des ménages tend à modifier les besoins. Aujourd'hui, on relève une véritable inadéquation entre l'offre en logements et le besoin des ménages de petite taille : moins d'un quart des logements sont des T3 et moins sur la CCPCG, et représentent 30% du parc de la ville-centre, Château-Gontier-sur-Mayenne, quand les petits ménages représentent 70% des ménages de l'intercommunalité.

Objectifs :

- Développer la production de logements de petites typologies de manière à répondre aux besoins des ménages de petite taille de plus en plus nombreux,
- Privilégier un développement de cette offre en centre-ville et en centre-bourg, notamment sur la ville-centre, les communes de première couronne et les communes relais, à proximité de l'offre d'emplois et de transports collectifs du territoire.
- Adapter l'offre résidentielle aux besoins et aux ressources des personnes seules, des jeunes, des personnes âgées, ou des familles monoparentales.
- Se fixer des objectifs de production de petites typologies dans le cadre d'opérations de construction et / ou de réhabilitation.



Action 4 : Développer le parc locatif social pour fluidifier le parcours résidentiel

Constats issus du diagnostic et des ateliers de travail :

Les difficultés rencontrées pour accéder à la propriété, notamment des jeunes ménages, limitent les phénomènes de rotation au sein du parc social.

Le manque d'offre dans le parc locatif social (1 attribution pour 4 demandes en cours) oblige les demandeurs à se tourner vers le parc locatif privé qui n'arrive plus à satisfaire l'ensemble de la demande.

Au regard de leurs ressources, 75 % des ménages de la CCPCG sont éligibles au logement social (PLAi, PLUS, PLS et PLI confondus).

Au 1er janvier 2024, 974 demandes de logements sociaux étaient en cours. Depuis 2019, la demande a été multipliée par 3 sur l'intercommunalité.

Le taux de pauvreté est de 9,9% sur Château-Gontier-sur-Mayenne (correspondant à un revenu disponible de 1216 euros par mois pour une personne vivant seule et de 2554 euros pour un couple avec deux enfants âgés de moins de 14 ans).

Objectifs :

- Proposer une offre de logements adaptée aux ressources des ménages, enjeu majeur pour l'accueil et le maintien des populations,
- Développer l'offre locative sociale sur la ville-centre et communes relais, proposant des alternatives attractives à Château-Gontier-sur-Mayenne, avec équipements, commerces, services, emplois, transports, etc.
- Fluidifier le parcours résidentiel et la rotation des ménages en développant l'offre locative,
- Fixer une part de production sociale parmi les objectifs de production fléchés.
- Défendre un passage de zonage Habitat C à B pour la ville-centre permettant de faire levier en faveur de la production de logements abordables en zone tendue.



Action 5 : Produire du logement locatif privé sur tout le territoire, notamment sur la ville centre, porte d'entrée des nouveaux ménages sur le territoire

Constats issus du diagnostic et des ateliers de travail :

Un parc locatif privé qui regroupe 22% des résidences principales du territoire. Le parc locatif privé n'échappe pas aux phénomènes de tension :

- Liés à un report des ménages éligibles au logement social faute d'offre suffisante (75 % des ménages éligibles / seulement 8% des résidences principales),
- Liés à une faible rotation à relier aux difficultés rencontrées par les ménages pour accéder à la propriété.

Un besoin en locatif qui se fait ressentir sur l'ensemble du territoire, avec une demande plus élevée sur la ville-centre, porte d'entrée du territoire pour les nouveaux ménages.

Le parc privé, par définition aux niveaux de loyers libres, abrite et filtre indirectement les ménages selon leurs niveaux de ressources. Ainsi les ménages aux ressources les plus faibles s'orientent vers les logements présentant les loyers les moins élevés souvent synonymes de logements moins confortables et aux performances énergétiques inférieures, aggravant pour certains des situations financières déjà tendues puisque ces logements aux classes énergétiques faibles nécessitent une quantité d'énergie importante pour être chauffés, et des situations d'inconfort thermique, en hiver comme en été.

Objectifs :

- Développer l'offre locative aujourd'hui en tension,
- Accompagner, soutenir et inciter la production de logements locatifs par les particuliers, propriétaires bailleurs, artisans et entrepreneurs locaux.
- Fixer une part de production de logements locatifs dans les opérations de construction neuve et de renouvellement urbain, sur la ville centre et les communes relais, où la demande en logements est en tension.



Orientation 2 : Développer l'offre résidentielle en densification et requalification des espaces bâtis

Cette orientation vise à travailler sur la densification des espaces déjà bâtis (densification, renouvellement, valorisation du potentiel immobilier existant, ...) pour inciter une production de logements limitant la consommation foncière, en préservant la qualité de vie et le cadre bâti.

Le parc de logement de la CCPCG avec plus de la moitié des logements construits avant 1950, présente potentiellement des besoins de réhabilitation importants, et des qualités d'habiter propres au parc ancien qu'il convient de conserver (forte inertie assurant un confort d'été élevé, des parois épaisses et une conception optimisée permettant d'assurer des consommations énergétiques inférieures en moyennes à celles des constructions entre 1948 et 1975).

Le parc de logements communaux, conséquent à l'échelle de l'intercommunalité, doit évoluer afin de correspondre aux normes énergétiques en vigueur.

Le SCoT prévoyant une part de la production de logements en densification des espaces urbanisés, il convient d'initier la transformation des quartiers résidentiels, à la fois en densifiant ces espaces, mais également en améliorant les conditions d'habiter de ces espaces aujourd'hui assez imperméables et tournés vers l'entre-soi (manque d'interface avec les centres-villes et centres-bourgs, de cheminements mobilités actives, d'espaces publics, d'espaces verts, de lieux de rencontre sociale, etc).

Les actions proposées veilleront à être progressives :

Via l'élaboration de plans-guides communaux permettant d'imaginer et de projeter l'aménagement urbain des tissus existants pour anticiper les besoins en matière de transformation, densification et renouvellement des enveloppes urbaines et bâtis vacants et/ou dégradés.

Par l'accompagnement des communes à la mise en œuvre d'outils opérationnels de renouvellement urbain.

Puis par le financement d'opérations déficitaires sous maîtrise d'ouvrage publique d'acquisition - amélioration / démolition de patrimoine vacant et/ou dégradé, afin d'endiguer des situations dangereuses et nécessitant l'intervention publique.

Enfin par l'accompagnement à la rénovation énergétique du parc privé.

Action 1 : Accompagner les projets de renouvellement urbain et de densification douce en visant une intégration en cohérence du tissu urbain existant

Constats issus du diagnostic et des ateliers de travail :

Dans un contexte de réduction de l'artificialisation des sols et de limitation de l'étalement urbain, les tissus aujourd'hui peu denses des enveloppes urbaines doivent permettre de développer une offre résidentielle par densification.

L'analyse du potentiel foncier établie dans le cadre du diagnostic a permis d'identifier des zones où les caractéristiques du tissu urbain permettent potentiellement d'envisager leur densification

Ce potentiel permet d'envisager un accueil de logements complémentaires sans générer de consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Depuis 2018, seuls 37% des objectifs de production de logements du SCOT ont été atteints.

Les logements construits entre 2013 et 2024 sur la CCPCG restent majoritairement constitués des logements individuels (78% des logements construits : 903 logements individuels sur 1155 logements construits). La maison individuelle constitue la forme urbaine prédominante sur le territoire, mais également la plus consommatrice d'espaces.

Objectifs :

- L'élaboration de plans-guides communaux permet de définir des stratégies de développement et de transformation des tissus urbains existants, à organiser, structurer et guider leur transformation, densification et renouvellement, en tenant compte des enjeux sociaux, économiques, environnementaux et paysagers.
- Produire du logement économe en foncier, la forme de logements intermédiaires semble adaptée à la plupart des communes, à adapter au contexte des tissus existants de proximité. Le logement collectif est à développer sur les communes les plus attractives afin de développer une offre de petits logements, notamment locatifs, en priorité sur la ville-centre et les communes relais.
- Les plans-guides permettront de mettre en place des réflexions de transformation des espaces aujourd'hui peu denses, par une réflexion multithématique reprenant les sujets du renouvellement urbain, via les

mobilités, les espaces publics, et la densification qualitative. Ces réflexions se retrouveront dans les plans-guides communaux.

- Abandonner progressivement le recours systématique aux formes d'habitat individuel, consommatrices d'espaces.
- Réduire la consommation foncière des ENAF en extension dans le cadre de la trajectoire de ZAN en développant des formes d'habitat compactes et qualitatives (proposant des espaces extérieurs, traitement des vis-à-vis, stationnement, etc).



Action 2 : Mise en place d'une veille et d'une stratégie foncière et de démarches de renouvellement urbain

Constats issus du diagnostic et des ateliers de travail :

Afin d'enclencher une stratégie de développement d'une offre de logements en renouvellement urbain, il convient de maîtriser les facteurs d'évolution de ces tissus. Ainsi, une connaissance accrue des situations, des mutations, et de leurs évolutions permet d'anticiper les projets et d'accompagner au mieux les porteurs de projets et opérateurs dans la définition des projets et la programmation des opérations.

Une maîtrise foncière en amont du projet permet d'amortir les coûts d'acquisition, de moins subir les fluctuations du marché et d'envisager des sorties d'opération alors plus équilibrées. Elle permet également d'effacer certaines inconnues tels que des coûts de démolition ou dépollution et d'engager des études préalables (étude structure, amiante, plomb, nuisibles, etc).

Le PLH définit les conditions de mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier. Il est mis en place au plus tard 3 ans après que le PLH ait été rendu exécutoire. Il a pour mission d'analyser la conjoncture des marchés immobilier et foncier ainsi que l'offre foncière disponible.

Objectifs :

- Identifier les secteurs à enjeux et anticiper les mutations du foncier permettant la production de logements.
- Mettre en place un observatoire du foncier pour anticiper le recours aux procédures d'acquisition (DIA Déclaration d'Intention d'Aliéner, Droit de préemption).
- Animation pour une acculturation des outils du renouvellement urbain pouvant être enclenchés selon les situations observées (bien sans maître, bien en état d'abandon manifeste, OPAH-RU, ORI Opération de Restauration Immobilière).
- Animation et consultation auprès des propriétaires de logements vacants.



Action 3 : Agir sur le parc existant en renouvellement urbain

Constats issus du diagnostic et des ateliers de travail :

Le renouvellement urbain des tissus existants, dégradés, vacants ou désuets constitue un socle de production de logements au sein des enveloppes urbaines à proximité des aménités urbaines, en cœur de ville et cœur de bourg.

Le potentiel foncier fait état de 179 locaux d'habitation vacants depuis plus de 2 ans, représentant 7 000 m² de surface habitable sur l'ensemble de la CCPCG.

Les centres-villes et centres-bourgs de la CCPCG présentent des ilots et bâtis parfois très dégradés pouvant menacer la sécurité du voisinage et de l'espace public. Les bâtiments vacants sans piste de sortie opérationnelle favorisent le sentiment d'abandon voir de déclin de ces centralités.

Une intervention publique permettant l'acquisition de ces bâtiments et la production de logements en cœur urbain est un enjeu d'attractivité et de renouvellement des centres.

Objectifs :

- Résorber les situations de vacance et de dégradation de logements en centralité, via la consultation des propriétaires concernés et la mobilisation d'outils dédiés.
- S'appuyer sur le renouvellement urbain pour produire du logement au sein des centralités, en recyclage d'espaces vacants, dégradés ou désuets.
- Proposer des financements pour minimiser les déficits d'opération et ainsi faciliter la production de logements en renouvellement urbain.
- Se fixer un objectif de remise sur le marché de logements vacants.

Action 4 : Améliorer le parc de logements communaux

Constats issus du diagnostic et des ateliers de travail :

Une partie du parc des logements communaux de la CCPCG se dégrade, son entretien et sa rénovation est rendue difficile par de faibles moyens, manque d'ingénierie et méconnaissances techniques.

L'ADIL et le Conseil Départemental mènent un recensement des logements communaux et leurs besoins en rénovation ou réhabilitation.

Les réglementations thermiques à l'œuvre depuis janvier 2025 dans le cadre de la Loi Climat & Résilience interdisent la mise en location de logements classés F et G dans le cadre du Diagnostic de Performance Energétique.

Les communes ont fait remonter des informations quant à leur parc communal et une partie de ce parc ne répond parfois plus aux normes énergétiques, mais demeure loué puisque occupé, ou bien est laissé vacant.

Objectifs :

- Identifier les besoins en rénovation du parc de logements communaux.
- Accompagner la réhabilitation des logements communaux.
- Identifier des partenaires techniques, administratifs, financiers (opérateurs, financeurs, Agence immobilière sociale, etc).
- Soutenir financièrement la rénovation du parc de logements communaux (fonds propres, subventions, fond vert, DETR, etc.).
- Développer des projets en Bail à Réhabilitation avec des organismes de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion.

Action 5 : Accompagner l'amélioration du parc privé via la rénovation énergétique des logements

Constats issus du diagnostic et des ateliers de travail :

40 % du parc de logements de la CCPCG a été construit avant les années 70, donc avec des normes énergétiques ne correspondant pas aux exigences actuelles.

Une partie du parc de logements présente un fort enjeu d'amélioration énergétique.

Il existe également un réel enjeu de lutte contre la précarité énergétique des publics fragiles souvent confrontés des situations de logements précaires ou indignes. Près de 1 800 ménages se trouvaient en précarité énergétique en 2021 selon l'observatoire national de la précarité énergétique, soit 13,5 % des ménages de la CCPCG.

Plus du quart du parc dont le DPE est connu (2 973 logements) est en étiquette E, F ou G, soit des logements très énergivores.

Objectifs :

- Accompagner les propriétaires dans leurs projets d'amélioration et de rénovation énergétique de leur logement qu'ils soient occupants ou bailleurs,
- Atteindre les objectifs de rénovation du Pacte Territorial,
- Soutenir financièrement les projets de rénovation énergétique du parc privé de logements,
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques des logements,
- Réduire les coûts de chauffage, notamment pour les ménages en situation de précarité énergétique.

Orientation 3 : Adapter l'offre résidentielle aux besoins des publics spécifiques

Cette orientation vise à répondre aux besoins des publics ayant des besoins spécifiques, notamment les personnes âgées, les personnes en situation de handicap, les jeunes ménages et les ménages fragiles en situation de précarité, pour garantir une offre de logements adaptée et inclusive.

L'anticipation du vieillissement de la population est un axe majeur de la politique de l'habitat de la CCPCG, où l'offre en logements permettant une fin de vie digne et adaptée doit être la plus complète possible, en termes de typologies, de localisation, de types d'offre et de niveaux de prix.

L'adaptation des logements ou le développement d'une offre nouvelle adaptée aux publics spécifiques sont des axes majeurs de l'orientation 3.

L'offre en hébergements d'urgence de la CCPCG est modeste et à renforcer et pérenniser afin de constituer une réponse stable et opérationnelle face à des situations d'urgence.

Enfin, le logement des jeunes est un enjeu primordial d'inversion des dynamiques de vieillissement et d'accompagnement des publics fragiles à leur insertion via des logements adaptés, de bonne qualité et bien situés.

Action 1 : Adapter l'offre résidentielle aux personnes âgées et en situation de handicap, notamment pour les ménages modestes.

Constats issus du diagnostic et des ateliers de travail :

La CCPCG connaît un vieillissement de sa population, marquée notamment sur la ville-centre et Saint-Denis-d'Anjou avec des taux de personnes âgées de 75ans et plus supérieurs à celui de la Mayenne (11 %).

L'anticipation de ce progressif vieillissement naturel du fait de l'allongement de l'espérance de vie demande des besoins de production de logements et d'adaptation du parc existant à ce phénomène.

L'analyse des établissements accueillant les personnes âgées fait état d'une offre largement tournée vers les produits « haut-de-gamme », quand peu d'offre de niveau social existe pour les ménages âgés aux faibles revenus.

De plus, il convient d'accompagner et de soutenir la diversification de l'offre dédiée aux personnes âgées, afin de développer une offre de logements la plus adaptée possible et la plus attrayante. Les petites opérations plus intimes sont aujourd'hui préférées de type habitat partagé ou inclusif (opérations où le résident dispose d'un espace de vie privé mais bénéficie d'espaces de vie commun et parfois de services).

Aussi en 2024, 11 % des demandes de logement social concernent des personnes dont le logement est inadapté à leur handicap selon les caractéristiques des demandeurs.

Objectifs :

- Développer une offre adaptée aux ménages âgés aux faibles ressources,
- Accompagner et renforcer l'adaptation des logements privés et publics au vieillissement et à la perte de mobilité
- Maintenir ou développer, selon les besoins identifiés, le niveau de l'offre de structures d'hébergement dédiées au vieillissement,
- Développer des partenariats avec les organismes et structures œuvrant en faveur des personnes en situations de handicap afin de préciser et quantifier les besoins, puis de développer une l'offre résidentielle pour publics spécifiques

Action 2 : Développer une offre de logements et d'hébergement à destination des jeunes

Constats issus du diagnostic et des ateliers de travail :

Les jeunes (apprentis, étudiants, en activité, en emplois précaires ou demandeurs d'emplois) peuvent rencontrer des difficultés pour se loger sur la CCPCG, du fait d'un manque d'offre adaptée.

L'offre d'hébergement proposée et le parc privé existant ne permet pas toujours de répondre aux besoins d'un public aux ressources souvent modestes et qui est parfois dans des situations instables ne permettant pas toujours de présenter les garanties nécessaires à l'obtention d'un logement (stagiaires, CDD, en recherche d'emploi, ...).

Ainsi, il convient de produire une offre de logements et d'hébergements de petites tailles aux loyers abordables pour faciliter l'insertion et l'emploi des jeunes sur le territoire.

La part des 15-24 ans en emploi précaire s'élève à 63 % sur la CCPCG, soit une part supérieure à celles enregistrées à l'échelle du département et de la région. Le chômage chez les jeunes y est également plus élevé.

Un logement pérenne et adapté à leurs ressources est un enjeu majeur pour leur insertion. Les structures et organismes pour jeunes (FJT) affichent des taux de remplissages très élevés, indiquant un niveau de tension et un besoin pour ce public.

Objectifs :

- Maintenir ou développer, selon les besoins identifiés, une offre de logements et d'hébergements pour jeunes.
- Développer des solutions de colocation ou de vie partagée entre employeurs et propriétaires.
- Accompagner la mise en place de solutions inter-entreprises.
- Développer des petites typologies aux loyers abordables en centralités à proximité des solutions de transports collectifs, sur les communes où la demande sociale est la plus importante.
- Accompagner la mise en place de nouvelles solutions pour répondre aux besoins des jeunes : colocation, Hébergement Temporaire chez l'Habitant ou HTH, etc.

Action 3 : Poursuivre l'accompagnement des gens du voyage et leur sédentarisation sur le territoire

Constats issus du diagnostic et des ateliers de travail :

Le territoire dispose d'aires d'accueil de 24 places et une aire de grand passage de 50 places.

L'aire d'accueil est largement occupée avec un taux d'occupation à plus de 80 % depuis 2018. Un nombre croissant de familles aspire à se sédentariser sur le territoire.

Une partie accèdent déjà à la propriété et construisent ou aménagent des constructions existantes. Se pose la question des publics qui n'ont pas la capacité d'investir.

Le schéma d'accueil établit les besoins constatés et prévoit en conséquence le nombre, la localisation et la capacité des aires et terrains à créer par EPCI, ainsi que les interventions sociales nécessaires. Ce schéma traite les besoins en aires permanentes d'accueil, en aires de grand passage et, intègre depuis la loi ALUR de 2014, les terrains familiaux locatifs et privés.

La question de la sédentarisation des gens du voyage et leur accompagnement se pose de plus en plus, et nécessite la production de logements adaptés à leurs besoins.

Objectifs :

- Maintenir et renforcer selon les besoins identifiés les solutions d'accueil temporaire des gens du voyage sur le territoire.
- Procéder à un recensement des besoins liés à la sédentarisation des ménages des gens du voyage sur le territoire.
- Accompagner les ménages souhaitant s'installer durablement sur le territoire via une offre adaptée spécifique à leurs besoins.
- Suivre et activer les actions mises en place par le SDAGV (Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage).

Orientation 4 : Mettre en place une gouvernance de la politique de l'habitat, piloter et animer le PLH

Cette orientation vise à établir une gouvernance efficace pour la mise en œuvre et le suivi du PLH.

Elle doit permettre d'assurer une coordination et une animation continues entre les différents acteurs et partenaires, ainsi que la mise en place des outils d'attribution et de gestion de la demande sociale.

Action 1 : Mise en place d'outils de suivi, de pilotage et d'animation du Programme Local de l'Habitat

Contexte :

Le PLH définit une feuille de route stratégique et une programmation résidentielle afin de garantir le développement équilibré de la CCPCG.

Le PLH constitue un cadre de dialogue et un contrat d'engagement entre les partenaires de l'habitat, les acteurs locaux et opérateurs, la CCPCG et les communes membres.

La loi du 24 mars 2014 loi ALUR a renforcé les intercommunalités dans leur rôle de chef de file de la politique du logement. La CCPCG doit pouvoir accéder à des informations essentielles pour mieux appréhender les enjeux du territoire et pour faciliter l'évaluation de sa politique en matière d'Habitat.

Objectifs :

- Mettre en œuvre les actions du PLH sur la CCPCG,
- Initier une démarche collaborative avec les partenaires et acteurs de l'habitat,
- Mise en place d'un observatoire, obligatoire dans le cadre du PLH (évolutions démographiques et du parc de logements), afin d'assurer un suivi régulier de la mise en œuvre des actions,
- Conduire, suivre en continu et évaluer la politique de l'habitat mise en œuvre à travers le PLH,
- Ajuster les objectifs dans le temps en fonction des réalisations et des nouveaux enjeux qui peuvent émerger,
- Animer, communiquer, rendre opérationnelles les actions du PLH.



Action 2 : Mise en place d'une conférence intercommunale du logement (CIL) et les outils de gestion de la demande locative sociale et des attributions

Contexte :

L'intercommunalité est positionnée en tant que chef de file en matière d'attribution de la demande locative sociale.

La CCPCG doit fixer les grandes orientations en matière de mixité sociale.

Instance de partage de l'information et lieu d'échanges sur les thématiques en lien avec l'habitat, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) définira les modalités de mise en œuvre de la politique de peuplement de la CCPCG.

La Conférence Intercommunale d'Attribution (CIA) a pour objectif de favoriser la mixité sociale par la mobilité résidentielle dans le parc. Elle précisera les orientations en matière d'attribution des logements et de mutation. La CIA comporte les engagements annuels quantifiés et territorialisés pris par les bailleurs sociaux et les partenaires.

Objectifs :

- Définir la politique d'attribution des logements au sein du parc locatif social.
- Définir des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs du territoire.
- Définir les objectifs de relogement pour les ménages prioritaires (bénéficiant du DALO – Droit au Logement Opposable),
- Définir la gouvernance de la Conférence Intercommunale du Logement ou CIL : Présidence, représentants des collectivités territoriales, des professionnels du champ des attributions, des usagers ou associations de défenses des personnes.

Action 3 : Mise en place de moyens humains et financiers permettant d'atteindre les objectifs visés

Contexte :

L'objectif premier d'une instance de gouvernance est de faire vivre le PLH.

Le programme d'actions sous pilotage communautaire devra être calibré tant du point de vue des ressources humaines que des ressources financières. Il devra être planifié sur la durée du PLH.

Le document étant un contrat de partenariat entre acteurs, partenaires, opérateurs et communes, il devra respecter ses engagements et ainsi assurer la tenue de ses objectifs.

Pour cela, le PLH devra se doter d'une gouvernance organisée, permettant le suivi et l'animation du dispositif.

L'animation de partenariats, la mise en place d'un observatoire, le suivi des actions, sont autant de moyens à mettre en œuvre pour répondre aux objectifs du PLH.

Objectifs :

- Suivre les recommandations du programme d'actions en termes de moyens humains et financiers fléchés.
- Mettre en place un service Habitat spécifique qui pourra trouver un appui auprès de services tels que le service urbanisme en charge de l'instruction du droit des sols et de la planification, le service SIG pour déployer une base de données dédiée et un suivi cartographique, l'administration générale sur le volet juridique, et enfin du service action social et insertion logement.
- Accompagner techniquement les communes sur les différents sujets portés par le PLH.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté de Communes
du Pays de Château-Gontier

PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS

- Bierné-les-Villages
- Château-Gontier-sur-Mayenne
- Châtelain
- Chemazé
- Coudray
- Daon
- Fromentières
- Gennes-Longuefuye
- Houssay
- La Roche-Neuville
- Marigné-Peuton
- Ménil
- Origné
- Peuton
- Prée-d'Anjou
- Saint-Denis-d'Anjou



Programme Local de l'Habitat

Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier

PROGRAMME D'ORIENTATIONS & D'ACTIONS

Bierné-les-Villages
Château-Gontier-sur-Mayenne
Châtelain
Chemazé
Coudray
Daon
Fromentières
Gennes-Longuefuye
Houssay
La Roche-Neuville
Marigné-Peuton
Ménil
Origné
Peuton
Prée-d'Anjou
Saint-Denis-d'Anjou

ORIENTATION 1 - Développer l'offre résidentielle en poursuivant un objectif d'équilibre territorial et répondant au parcours résidentiel..... 4

- Action 1.1 - Renforcer une armature territoriale permettant un équilibre de développement..... 5
- Action 1.2 - Développer une offre de logements adaptée aux jeunes ménages et primo-accédants 7
- Action 1.3 - Anticiper le desserrement des ménages et développer une offre de petits logements en centre-ville et à proximité des emplois..... 9
- Action 1.4 - Développer le parc locatif social pour fluidifier le parcours résidentiel 11
- Action 1.5 - Produire du logement locatif privé sur tout le territoire, notamment sur la ville centre, porte d'entrée des nouveaux ménages sur le territoire..... 14

ORIENTATION 2 – Développer l'offre résidentielle en densification et requalification des espaces bâtis 16

- Action 2.1 - Accompagner les projets de renouvellement urbain et de densification douce en visant une intégration en cohérence du tissu urbain existant 17
- Action 2.2 - Mise en place d'une veille et d'une stratégie foncière et de démarches de renouvellement urbain 20
- Action 2.3 - Agir sur le parc existant en renouvellement urbain..... 22
- Action 2.4 – Améliorer le parc de logements communaux..... 24
- Action 2.5 – Accompagner l'amélioration du parc privé via la rénovation énergétique des logements 26

ORIENTATION 3 – Adapter l'offre résidentielle aux besoins des publics spécifiques 28

- Action 3.1 – Adapter l'offre résidentielle aux personnes âgées et en situations de handicap, notamment pour les ménages modestes..... 29
- Action 3.2 – Développer une offre de logements et d'hébergement à destination des jeunes 31
- Action 3.3 – Poursuivre l'accompagnement des gens du voyage et leur sédentarisation sur le territoire 33

**ORIENTATION 4 : Mettre en place une gouvernance de la politique de l'habitat,
piloter et animer le PLH..... 35**

 Action 4.1 – Mise en place d'outils de suivi, de pilotage et d'animation du Programme
 Local de l'Habitat 36

 Action 4.2 – Mise en place d'une conférence intercommunale du logement (CIL) et les
 outils de gestion de la demande locative sociale et des attributions 38

 Action 4.3 – Mise en place de moyens humains et financiers permettant d'atteindre les
 objectifs visés..... 40

Moyens humains & financiers du PLH 42



ORIENTATION 1 - Développer l'offre résidentielle en poursuivant un objectif d'équilibre territorial et répondant au parcours résidentiel

Action 1.1 - Renforcer une armature territoriale permettant un équilibre de développement

Action 1.2 - Développer une offre de logements adaptée aux jeunes ménages et primo-accédants

Action 1.3 - Anticiper le desserrement des ménages et développer une offre de petits logements en centre-ville et à proximité des emplois

Action 1.4 - Développer le parc locatif social pour fluidifier le parcours résidentiel

Action 1.5 - Produire du logement locatif privé sur tout le territoire, notamment sur la ville centre, porte d'entrée des nouveaux ménages sur le territoire

ORIENTATION 1 - Développer l'offre résidentielle en poursuivant un objectif d'équilibre territorial et répondant au parcours résidentiel

Action 1.1 - Renforcer une armature territoriale permettant un équilibre de développement

Constats

Château-Gontier-sur-Mayenne, **ville-centre** attractive et motrice du développement, s'impose comme une porte d'entrée du territoire pour les nouveaux ménages via son offre locative quantitativement supérieure à celle présente sur le reste du territoire, et des services et équipements propices à l'installation.

Des **communes de première couronne**, « caprices » des effets d'étalement de la ville-centre, et où l'accession à la propriété est un enjeu de maintien des ménages.

Et des **communes périphériques** devant se renouveler face à des pertes de population et une attractivité moindre du fait de leur éloignement de la ville-centre et des bassins d'emplois. Certaines fonctionnent en lien avec des polarités extérieures au territoire essentielles à l'équilibre territorial. Les marchés immobiliers, notamment le locatif, sont aussi en tension sur ces communes.

Enfin, des « **communes relais** » émergent au sein de la structure territoriale, du fait de leurs aménités, leur taux d'équipement et leur attractivité.

Communes relais identifiées : La Roche-Neuville, Gennes-Longuefuye, Prée-d'Anjou, Coudray, Chemazé, Bierné-les-Villages, Saint-Denis-d'Anjou

Objectifs

- Accompagner les dynamiques à l'œuvre pour équilibrer et structurer le développement du territoire.
- Renforcer les capacités d'accueil des communes et la répartition des besoins en logements, notamment sur la ville-centre et les « communes relais », où le besoin et la demande sont les plus importants.
- Développer des typologies de logements et produits immobiliers (location libre et sociale, accession libre et abordable), adaptés aux différents parcours de vie des ménages, compositions familiales et situations financières.
- Encadrer et calibrer le développement de l'offre résidentielle, quantitativement et qualitativement.

Objectifs quantitatifs

774 logements à produire sur la durée du PLH



Nature de l'action

Planification / animation de partenariats / coordination

Déroulement de l'action

- Calibrer la production de logement compte tenu des dynamiques démographiques et résidentielles des communes selon l'armature territoriale
- Conformément au Document d'Orientations Stratégiques, ces objectifs sont territorialisés selon les dynamiques locales
- Animation du PLH et mise en œuvre de la politique générale de l'habitat auprès de chacune des communes de l'EPCI
- Détail des objectifs de production de logements par communes et accompagnement à l'atteinte des objectifs

Pilote(s) / Chef(fe)s de file

Communauté de communes

Partenaires

- Communes
- Etat
- Conseil Départemental

Moyens humains (en ETP)

0,1 ETP

Moyens financiers (en €)

5 000 €

Moyens

Coûts d'animation, de création de partenariats et d'organisation de séminaires / réunions / colloques permettant la rencontre des acteurs et la mise en place de synergies.

Indicateurs d'évaluation

- Maintien de l'équilibre territorial
- Atteinte des objectifs de production de logements
- Nombre, type, et localisation de logements créés (source : Sitadel)
- En construction et réhabilitation (réhabilitation, sortie de vacance, changement de destination) + suivi des transactions immobilières (suivi des ventes de résidences secondaires en résidences principales et inversement)

Temporalité / Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031

ORIENTATION 1 - Développer l'offre résidentielle en poursuivant un objectif d'équilibre territorial et répondant au parcours résidentiel

Action 1.2 - Développer une offre de logements adaptée aux jeunes ménages et primo-accédants

Constats

Les jeunes ménages et les primo-accédants éprouvent des difficultés à accéder à un logement adapté à leurs ressources et à leur composition familiale : les prix du marché immobilier, en augmentation, ne permettent pas l'installation pérenne de jeunes ménages avec enfants sur le territoire, notamment sur la ville-centre et la première couronne.

De plus, le taux de rotation du parc locatif est trop faible, notamment au niveau du parc social, ne permettant pas de libérer des logements pour absorber le desserrement des ménages, le vieillissement de la population ou les nouveaux arrivants. De ce fait, développer une offre de logements permettant l'installation et l'accession à la propriété de jeunes ménages familiaux permettrait de libérer la tension sur le parc locatif, et également de pérenniser les équipements, notamment scolaires sur les communes.

Objectifs

- Produire une offre de logements en accession abordable (PSLA – Prêt Social Location Accession, BRS – Bail Réel Solidaire, accession dans l'ancien avec aides aux travaux pour ménages acquéreurs d'un logement, ...)
- Favoriser l'installation durable de jeunes ménages sur le territoire.
- Proposer des formes urbaines innovantes, adaptées aux besoins des jeunes, et des typologies adaptées aux primo-accédants, jeunes couples.
- Fixer des objectifs de production de logements abordables, en location et accession.
- Défendre un passage de zonage Habitat C à B pour la ville-centre permettant de faire levier en faveur de la production de logements abordables en zone tendue.
- **La primo-accession abordable ou sociale représentera 10% des objectifs de production de logements.**

Objectifs quantitatifs

77 logements dédiés primo-accédants

Nature de l'action

Ingénierie / planification / animation / suivi

Déroulement de l'action

1/ Identification avec les élus communaux, les partenaires et les personnes ressources :

- des types de montages et de dispositifs (logements sociaux, accession aidée, logements communaux, partenariats avec des bailleurs privés, etc.)
- des secteurs de projets prévus par les documents d'urbanisme qui se prêteraient au déploiement d'une offre dédiée aux jeunes-ménages
- du patrimoine bâti existant notamment communal et intercommunal qui pourraient être mobilisé sur cet objectif

2/ Proposition d'un dispositif

3/ Mise en place du dispositif.

Pilote(s) / Chef(fe)s de file

Communauté de communes

Partenaires

- Bailleurs sociaux,
- Opérateurs / promoteurs
- Conseil Départemental
- ADIL, SOLIHA

Moyens humains (en ETP)

0,05 ETP

Moyens financiers (en €)

2 500 €

Moyens existants ou externes

Pass Foncier via lotissements communaux

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements créés
- Atteinte des objectifs de production de logements
- Localisation des logements
- Nombre de logements créés neufs ou réhabilités pour primo accédants
- Suivi des opérations portées par opérateurs et/ou bailleurs

Temporalité / Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031

ORIENTATION 1 - Développer l'offre résidentielle en poursuivant un objectif d'équilibre territorial et répondant au parcours résidentiel

Action 1.3 - Anticiper le desserrement des ménages et développer une offre de petits logements en centre-ville et à proximité des emplois

Constats

L'objectif est de pouvoir accompagner la poursuite du desserrement des ménages, en lien avec le vieillissement de la population et l'évolution des modes d'habiter. La taille moyenne des ménages de la CCPCG diminue et s'approchera de 2,2 personnes par ménage en 2032.

Près de 7 ménages sur 10 sont composés de 2 personnes maximum (personne seule, couples sans enfant), ayant ainsi des besoins en logements adaptés en taille et mais aussi adaptés à des ressources modestes.

Les communes du sud de la CCPCG ont tendance à regrouper une part plus importante de personnes seules, quand les communes du nord affichent un profil plus familial.

Cette évolution de la composition des ménages tend à modifier les besoins. Aujourd'hui, on relève une véritable inadéquation entre l'offre en logements et le besoin des ménages de petite taille : moins d'un quart des logements sont des T3 et moins sur la CCPCG, et représentent 30% du parc de la ville-centre, Château-Gontier-sur-Mayenne, quand les petits ménages représentent 70% des ménages de l'intercommunalité.

Objectifs

- Développer la production de logements de petites typologies de manière à répondre aux besoins des ménages de petite taille de plus en plus nombreux,
- Privilégier un développement de cette offre en centre-ville et en centre-bourg, notamment sur la ville-centre, les communes de première couronne et les communes relais, à proximité de l'offre d'emplois et de transports collectifs du territoire.
- Adapter l'offre résidentielle aux besoins et aux ressources des personnes seules, des jeunes, des personnes âgées, ou des familles monoparentales.
- Se fixer des objectifs de production de petites typologies dans le cadre d'opérations de construction et / ou de réhabilitation.
- **Au sein des opérations de production de plus de 10 logements, au moins la moitié devra être des petites typologies (T1, T2 et T3 confondus), l'autre moitié pourra être des T4 et T5.**



Nature de l'action

Ingénierie / planification / accompagnement

Déroulement de l'action

1/ Étude des besoins en petites typologies, développement de projets immobiliers adaptés, mise en place de partenariats avec les acteurs locaux, promotion des projets auprès des ménages cibles.

2/ Incitation à l'acquisition - amélioration d'immeubles en cœur de ville ou bourg afin d'y développer une offre locative de petites typologies.

3/Prise en compte des objectifs de production de petits logements dans les documents d'urbanisme locaux.

Pilote(s) / Chef(fe)s de file

Communes et EPCI en appui

Partenaires

- Bailleurs sociaux,
- Bailleurs privés,
- Action Logement, Illiade Habitat, CD53,
- Partenaires économiques

Moyens humains (en ETP)

0,1 ETP

Moyens financiers (en €)

5 000 €

Moyens existants ou externes

Cf financement dans le cadre du Pacte Territorial

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements réalisés et typologies des logements produits
- Suivi des opérations de production de plus de 10 logements.
- Nombre de logements produits en réhabilitation / nombre de logements produits en construction neuve
- Localisation des logements
- Suivi des objectifs France Rénov' et Anah

Temporalité / Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031

ORIENTATION 1 - Développer l'offre résidentielle en poursuivant un objectif d'équilibre territorial et répondant au parcours résidentiel

Action 1.4 - Développer le parc locatif social pour fluidifier le parcours résidentiel

Constats

Les difficultés rencontrées pour accéder à la propriété, notamment des jeunes ménages, limitent les phénomènes de rotation au sein du parc social.

Le manque d'offre dans le parc locatif social (1 attribution pour 4 demandes en cours) oblige les demandeurs à se tourner vers le parc locatif privé qui n'arrive plus à satisfaire l'ensemble de la demande.

Au regard de leurs ressources, 75 % des ménages de la CCPCG sont éligibles au logement social (PLAi, PLUS, PLS et PLI confondus).

Au 1er janvier 2024, 974 demandes de logements sociaux étaient en cours. Depuis 2019, la demande a été multipliée par 3 sur l'intercommunalité.

Le taux de pauvreté est de 9,9% sur Château-Gontier-sur-Mayenne (correspondant à un revenu disponible de 1216 euros par mois pour une personne vivant seule et de 2554 euros pour un couple avec deux enfants âgés de moins de 14 ans

Objectifs

- Proposer une offre de logements adaptée aux ressources des ménages, enjeu majeur pour l'accueil et le maintien des populations,
- Développer l'offre locative sociale sur la ville-centre et communes relais, proposant des alternatives attractives à Château-Gontier-sur-Mayenne, avec équipements, commerces, services, emplois, transports, etc.
- Fluidifier le parcours résidentiel et la rotation des ménages en développant l'offre locative,
- Fixer une part de production sociale parmi les objectifs de production fléchés.
- **20% de la production de logements devra être du logement locatif social ou conventionné, répartis comme suit (selon les niveaux de ressource des demandeurs de logements sociaux)**

Objectifs quantitatifs

	PLAi (20%)	PLUS (40%)	PLS (20%)	PLI (20%)	TOTAL
Ville-centre	31 (100%)	31 (50%)	12 (40%)	6 (20%)	80
Première couronne	0	19 (30%)	12 (40%)	19 (60%)	50
Communes périphériques	0	12 (20%)	6 (20%)	6 (20%)	24
Total CCPCG	31	62	31	31	154

Nature de l'action

Ingénierie / planification / coordination

Déroulement de l'action

1/ Analyse et mise en œuvre de réponses opérationnelles aux besoins en logements sociaux, développement de projets immobiliers sociaux, mise en place de partenariats avec les bailleurs sociaux, promotion des projets auprès des ménages éligibles.

2/ Incitation à l'acquisition - amélioration de logements en centre-ville et centre-bourg permettant le développement d'une offre résidentielle au cœur des centralités.

3/ Partenariats avec acteurs de l'habitat, bailleurs sociaux et opérateurs pour la mise en œuvre de la production de logements sociaux et l'atteinte des objectifs.

Pilote(s) / Chef(fe)s de file

EPCI et communes

Partenaires

-Bailleurs sociaux (Mayenne Habitat, Podéliha, Méduane Habitat, Coop Logis)
 -CD53

Moyens humains (en ETP)

0,15 ETP

Moyens financiers (en €)

7 500 €

Moyens existants ou externes

/

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements réalisés et financés,
- Nombre de logements produits / produits en construction neuve
- Nombre de logements sociaux convention Etat / nombre de logements convention



Anah

- Typologies et niveaux de financement (Très social - social - intermédiaire) et pour conventionnement Anah (Loc 1 - Loc 2 - Loc 3)
- Localisation des logements produits

Temporalité / Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031

ORIENTATION 1 - Développer l'offre résidentielle en poursuivant un objectif d'équilibre territorial et répondant au parcours résidentiel

Action 1.5 - Produire du logement locatif privé sur tout le territoire, notamment sur la ville centre, porte d'entrée des nouveaux ménages sur le territoire

Constats

Un parc locatif privé qui regroupe 22% des résidences principales du territoire. Le parc locatif privé n'échappe pas aux phénomènes de tension :

- Liés à un report des ménages éligibles au logement social faute d'offre suffisante (75 % des ménages éligibles / seulement 8% des résidences principales),
- Liés à une faible rotation à relier aux difficultés rencontrées par les ménages pour accéder à la propriété.

Un besoin en locatif qui se fait ressentir sur l'ensemble du territoire, avec une demande plus élevée sur la ville-centre, porte d'entrée du territoire pour les nouveaux ménages.

Le parc privé, par définition aux niveaux de loyers libres, abrite et filtre indirectement les ménages selon leurs niveaux de ressources. Ainsi les ménages aux ressources les plus faibles s'orientent vers les logements présentant les loyers les moins élevés souvent synonymes de logements moins confortables et aux performances énergétiques inférieures, aggravant pour certains des situations financières déjà tendues puisque ces logements aux classes énergétiques faibles nécessitent une quantité d'énergie importante pour être chauffés, et des situations d'inconfort thermique, en hiver comme en été.

Objectifs

- Développer l'offre locative aujourd'hui en tension,
- Accompagner, soutenir et inciter la production de logements locatifs par les particuliers, propriétaires bailleurs, artisans et entrepreneurs locaux.
- Fixer une part de production de logements locatifs dans les opérations de construction neuve et de renouvellement urbain, sur la ville centre et les communes relais, où la demande en logements est en tension
- **10% de la production de logements devra être du logement locatif produit par des bailleurs privés**

Objectifs quantitatifs

77 logements locatifs libres



Nature de l'action

Ingénierie / planification / accompagnement / coordination

Déroulement de l'action

Animation et prospection auprès des propriétaires privés, bailleurs privés et porteurs de projets

Incitation à la production de logements locatifs, à l'acquisition-amélioration en centralités

Pilote(s) / Chef(fe)s de file

EPCI et communes

Partenaires

- Promoteurs immobiliers
- Aménageurs
- Artisans et entrepreneurs

Moyens humains (en ETP)

0,05 ETP

Moyens financiers (en €)

2 500 €

Moyens existants ou externes

Cf financements dans le cadre du Pacte Territorial

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements locatifs créés,
- Typologies des logements produits
- Localisation des logements produits
- Nombre de logements produits en réhabilitation / nombre de logements produits en construction neuve

Temporalité / Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031

ORIENTATION 2 – Développer l’offre résidentielle en densification et requalification des espaces bâtis

Action 2.1 - Accompagner les projets de renouvellement urbain et de densification douce en visant une intégration en cohérence du tissu urbain existant

Action 2.2 - Mise en place d'une veille et d'une stratégie foncière et de démarches de renouvellement urbain

Action 2.3 - Agir sur le parc existant en renouvellement urbain

Action 2.4 – Améliorer le parc de logements communaux

Action 2.5 – Accompagner l’amélioration du parc privé via la rénovation énergétique des logements

ORIENTATION 2 – Développer l’offre résidentielle en densification et requalification des espaces bâtis

Action 2.1 - Accompagner les projets de renouvellement urbain et de densification douce en visant une intégration en cohérence du tissu urbain existant

Constats

Dans un contexte de réduction de l'artificialisation des sols et de limitation de l'étalement urbain, les tissus aujourd'hui peu denses des enveloppes urbaines doivent permettre de développer une offre résidentielle par densification.

L'analyse du potentiel foncier établie dans le cadre du diagnostic a permis d'identifier des zones où les caractéristiques du tissu urbain permettent potentiellement d'envisager leur densification

Ce potentiel permet d'envisager un accueil de logements complémentaires sans générer de consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Depuis 2018, seuls 37% des objectifs de production de logements du SCOT ont été atteints.

Les logements construits entre 2013 et 2024 sur la CCPCG restent majoritairement constitués des logements individuels (78% des logements construits : 903 logements individuels sur 1155 logements construits). La maison individuelle constitue la forme urbaine prédominante sur le territoire, mais également la plus consommatrice d'espaces.

Objectifs

- L'élaboration de plans-guides communaux permet de définir des stratégies de développement et de transformation des tissus urbains existants, à organiser, structurer et guider leur transformation, densification et renouvellement, en tenant compte des enjeux sociaux, économiques, environnementaux et paysagers.
- Produire du logement économe en foncier, la forme de logements intermédiaires semble adaptée à la plupart des communes, à adapter au contexte des tissus existants de proximité. Le logement collectif est à développer sur les communes les plus attractives afin de développer une offre de petits logements, notamment locatifs, en priorité sur la ville-centre et les communes relais.
- Les plans-guides permettront de mettre en place des réflexions de transformation des espaces aujourd'hui peu denses, par une réflexion multithématique reprenant les sujets du renouvellement urbain, via les mobilités, les espaces publics, et la

densification qualitative. Ces réflexions se retrouveront dans les plans-guides communaux.

- Abandonner progressivement le recours systématique aux formes d'habitat individuel, consommatrices d'espaces.
- Réduire la consommation foncière des ENAF en extension dans le cadre de la trajectoire de ZAN en développant des formes d'habitat compactes et qualitatives (proposant des espaces extérieurs, traitement des vis-à-vis, stationnement, etc).

Objectifs quantitatifs

/

Nature de l'action

Ingénierie / planification / financement

Déroulement de l'action

Définir des stratégies de développement, densification et transformation des tissus existants via l'élaboration de plans guides aux échelles communales. Permettant d'organiser, de structurer et de guider la transformation des tissus en tenant compte des enjeux sociaux, économiques, environnementaux, et de mobilités.

Pilote(s) / Chef(fe)s de file

Communes soutenues par EPCI

Partenaires

- CAUE / EPF Mayenne - Sarthe
- Bureaux d'études en urbanisme, architecture et paysage
- Population et habitants

Moyens humains (en ETP)

0,2 ETP

Moyens financiers (en €)

10 000 €

Financements

Financement à hauteur de 50% de l'étude plan guide dans la limite de 20 000€ / plan guide / commune. Enveloppe limitée à 200 000€.

Indicateurs d'évaluation

- Nombre d'études plans guides lancées
- Nombre d'études plans guides finalisées
- Suivi des sommes engagées par la CCPCG plafonnées à 200 000€



Temporalité / Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031

ORIENTATION 2 – Développer l'offre résidentielle en densification et requalification des espaces bâtis

Action 2.2 - Mise en place d'une veille et d'une stratégie foncière et de démarches de renouvellement urbain

Constats

Afin d'enclencher une stratégie de développement d'une offre de logements en renouvellement urbain, il convient de maîtriser les facteurs d'évolution de ces tissus. Ainsi, une connaissance accrue des situations, des mutations, et de leurs évolutions permet d'anticiper les projets et d'accompagner au mieux les porteurs de projets et opérateurs dans la définition des projets et la programmation des opérations.

Une maîtrise foncière en amont du projet permet d'amortir les coûts d'acquisition, de moins subir les fluctuations du marché et d'envisager des sorties d'opération alors plus équilibrées. Elle permet également d'effacer certaines inconnues tels que des coûts de démolition ou dépollution et d'engager des études préalables (étude structure, amiante, plomb, nuisibles, etc).

Le PLH définit les conditions de mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier. Il est mis en place au plus tard 3 ans après que le PLH ait été rendu exécutoire. Il a pour mission d'analyser la conjoncture des marchés immobilier et foncier ainsi que l'offre foncière disponible.

Objectifs

- Identifier les secteurs à enjeux et anticiper les mutations du foncier permettant la production de logements.
- Mettre en place un observatoire du foncier pour anticiper le recours aux procédures d'acquisition (DIA Déclaration d'Intention d'Aliéner, Droit de préemption).
- Animation pour une acculturation des outils du renouvellement urbain pouvant être enclenchés selon les situations observées (bien sans maître, bien en état d'abandon manifeste, OPAH-RU, ORI Opération de Restauration Immobilière)
- Animation et consultation auprès des propriétaires de logements vacants.
- Animation auprès des communes des démarches et outils du renouvellement urbain.

Nature de l'action

Ingénierie / planification / mise en place de l'observatoire

Déroulement de l'action

- Mise en place d'un observatoire du foncier, identification des mutations foncières, accompagnement des porteurs de projets, promotion des projets auprès des acteurs locaux.
- Développer une stratégie foncière pour le logement par des règles d'urbanisme à l'échelle des PLU (zonage, règlement, majoration des droits à construire, OAP, servitudes : emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, périmètre d'attente de projet)
- Recensement et qualification des gisements fonciers
- Définir des projets et prioriser les interventions foncières fonction de la dureté foncière
- Engager les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des projets
- Connaissance et mise en œuvre des outils du renouvellement urbain pouvant être enclenchés.
- Consultation et accompagnement des propriétaires de logements vacants

Pilote(s) / Chef(fe)s de file

EPCI / communes en support

Partenaires

- EPF Mayenne – Sarthe / CAUE

-Bureaux d'études en urbanisme, spécialistes du renouvellement urbain

Moyens humains (en ETP)

0,3 ETP

Moyens financiers (en €)

15 000 €

Financements

/

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de mutations foncières identifiées, d'acquisitions engagées,
- Nombre de propriétaires consultés et accompagnés, nombre de projets accompagnés, nombre de courriers envoyés
- Nombre de communes accompagnées

Temporalité / Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031

ORIENTATION 2 – Développer l'offre résidentielle en densification et requalification des espaces bâtis

Action 2.3 - Agir sur le parc existant en renouvellement urbain

Constats

Le renouvellement urbain des tissus existants, dégradés, vacants ou désuets constitue un socle de production de logements au sein des enveloppes urbaines à proximité des aménités urbaines, en cœur de ville et cœur de bourg.

Le potentiel foncier fait état de 179 locaux d'habitation vacants depuis plus de 2 ans, représentant 7 000 m² de surface habitable sur l'ensemble de la CCPCG.

Les centres-villes et centres-bourgs de la CCPCG présentent des ilots et bâtis parfois très dégradés pouvant menacer la sécurité du voisinage et de l'espace public. Les bâtiments vacants sans piste de sortie opérationnelle favorisent le sentiment d'abandon voir de déclin de ces centralités.

Une intervention publique permettant l'acquisition de ces bâtiments et la production de logements en cœur urbain est un enjeu d'attractivité et de renouvellement des centres.

Objectifs

- Résorber les situations de vacance et de dégradation de logements en centralité, via la consultation des propriétaires concernés et la mobilisation d'outils dédiés.
- S'appuyer sur le renouvellement urbain pour produire du logement au sein des centralités, en recyclage d'espaces vacants, dégradés ou désuets.
- Proposer des financements pour minimiser les déficits d'opération et ainsi faciliter la production de logements en renouvellement urbain.
- Se fixer un objectif de remise sur le marché de logements vacants.

Objectifs quantitatifs

Remettre sur le marché immobilier au moins 10 logements vacants / an

Nature de l'action

Ingénierie / opérationnelle / financement

Déroulement de l'action

- Cf convention de pacte territorial
- Identification des logements / immeubles à rénover
- Communiquer et inciter à l'investissement sur les centres-villes et bourgs

- Accompagnement technique et financier des porteurs de projet pour des opérations d'acquisition
- Résorption des situations de vacance et d'habitat indigne pour amélioration des centres anciens
- S'appuyer sur le renouvellement urbain pour produire du logement sans consommation foncière

Pilote(s) / Chef(fe)s de file

EPCI / communes en support

Partenaires

- Bailleurs sociaux
- CD 53
- Réseau des entreprises de travaux et artisans locaux
- SOLIHA, ADIL

Moyens humains (en ETP)

0,3 ETP

Moyens financiers (en €)

15 000 €

Financements

Financement des déficits fonciers de projets d'acquisition – amélioration sous maîtrise d'ouvrage communale

10 000 € / logement en réhabilitation et 20 000 € / logement en démolition – reconstruction

Enveloppe limitée à 500 000€

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements vacants résorbés
- Nombre d'opérations d'acquisitions -amélioration financées
- Nombre de logements réhabilités et rénovés / suivi du pacte territorial
- Suivi des sommes engagées par la CCPCG plafonnées à 500 000€
- Localisation des projets et typologies de logements produits

Temporalité / Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031

ORIENTATION 2 – Développer l'offre résidentielle en densification et requalification des espaces bâtis

Action 2.4 – Améliorer le parc de logements communaux

Constats

Une partie du parc des logements communaux de la CCPCG se dégrade, son entretien et sa rénovation est rendue difficile par de faibles moyens, manque d'ingénierie et méconnaissances techniques.

L'ADIL et le Conseil Départemental mènent un recensement des logements communaux et leurs besoins en rénovation ou réhabilitation.

Les réglementations thermiques à l'œuvre depuis janvier 2025 dans le cadre de la Loi Climat & Résilience interdisent la mise en location de logements classés F et G dans le cadre du Diagnostic de Performance Energétique.

Les communes ont fait remonter des informations quant à leur parc communal et une partie de ce parc ne répond parfois plus aux normes énergétiques, mais demeure loué puisque occupé, ou bien est laissé vacant.

Objectifs

- Identifier les besoins en rénovation du parc de logements communaux.
- Accompagner la réhabilitation des logements communaux.
- Identifier des partenaires techniques, administratifs, financiers (opérateurs, financeurs, Agence immobilière sociale, etc).
- Soutenir financièrement la rénovation du parc de logements communaux (fonds propres, subventions, fond vert, DETR, etc.).
- Développer des projets en Bail à Réhabilitation avec des organismes de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion.

Objectifs quantitatifs

/

Nature de l'action

Ingénierie / opérationnelle / financement



Déroulement de l'action

- Recensement par le CD53 et la DDT auprès des communes pour les logements conventionnés
- Accompagnement technique et financier pour travaux

Pilote(s) / Chef(fe)s de file

Communes / EPCI en support

Partenaires

- CD 53
- DDT
- Agence Immobilière Sociale

Moyens humains (en ETP)

0,2 ETP

Moyens financiers (en €)

10 000 €

Financements

Financement à hauteur de 5 000€ / logements dans la limite de 5 logements par communes, puis mise en location du logement sur la base des attributions du logement locatif social (cf CIL - conférence intercommunale du logement)

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements communaux identifiés vacants et/ou hors d'état de location
- Nombre de logements communaux rénovés et remis sur le marché
- Nombre de logements gérés en régie ou délégués à une AIS
- Suivi des sommes engagées par la CCPCG plafonnées à 250 000€
- Localisation et typologies des logements rénovés

Temporalité / Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Identification	Stratégie	Mises en travaux			

ORIENTATION 2 – Développer l'offre résidentielle en densification et requalification des espaces bâtis

Action 2.5 – Accompagner l'amélioration du parc privé via la rénovation énergétique des logements

Constats

40 % du parc de logements de la CCPCG a été construit avant les années 70, donc avec des normes énergétiques ne correspondant pas aux exigences actuelles.

Une partie du parc de logements présente un fort enjeu d'amélioration énergétique.

Il existe également un réel enjeu de lutte contre la précarité énergétique des publics fragiles souvent confrontés des situations de logements précaires ou indignes. Près de 1 800 ménages se trouvaient en précarité énergétique en 2021 selon l'observatoire national de la précarité énergétique, soit 13,5 % des ménages de la CCPCG.

Plus du quart du parc dont le DPE est connu (2 973 logements) est en étiquette E, F ou G, soit des logements très énergivores.

Objectifs

- Accompagner les propriétaires dans leurs projets d'amélioration et de rénovation énergétique de leur logement qu'ils soient occupants ou bailleurs,
- Atteindre les objectifs de rénovation du Pacte Territorial,
- Soutenir financièrement les projets de rénovation énergétique du parc privé de logements,
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques des logements,
- Réduire les coûts de chauffage, notamment pour les ménages en situation de précarité énergétique.

Objectifs quantitatifs

Cf Pacte Territorial

Nature de l'action

Ingénierie / opérationnelle / financement



Déroulement de l'action

- Mission de repérage et de diagnostic pour identifier les logements dégradés et relevant de la précarité énergétique
- Signalements des situations observées et traitement par des visites de logements
- Accompagnement technique, administratif et financier des ménages (évaluation thermique des logements, plan de financement, démarches administratives)

Pilote(s) / Chef(fe)s de file

Communes / EPCI en support

Partenaires

- ANAH, ADIL, SOLIHA
- CD 53
- Espace Conseil France Rénov'
- GAL Sud-Mayenne

Moyens humains (en ETP)

0,1 ETP

Moyens financiers (en €)

5 000 €

Financements

Cf Pacte Territorial

Indicateurs d'évaluation

Selon les objectifs du Pacte Territorial :

- Ménages effectuant une demande d'information
- Ménages bénéficiant d'un conseil personnalisé
- Nombre de dossiers propriétaires occupants réalisés
- Nombre de dossiers propriétaires bailleurs réalisés

Temporalité / Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031

ORIENTATION 3 – Adapter l’offre résidentielle aux besoins des publics spécifiques

Action 3.1 – Adapter l’offre résidentielle aux personnes âgées et en situations de handicap, notamment pour les ménages modestes

Action 3.2 – Développer une offre de logements et d’hébergement à destination des jeunes

Action 3.3 – Poursuivre l’accompagnement des gens du voyage et leur sédentarisation sur le territoire

ORIENTATION 3 – Adapter l’offre résidentielle aux besoins des publics spécifiques

Action 3.1 – Adapter l’offre résidentielle aux personnes âgées et en situations de handicap, notamment pour les ménages modestes

Constats

La CCPCG connaît un vieillissement de sa population, marquée notamment sur la ville-centre et Saint-Denis-d'Anjou avec des taux de personnes âgées de 75ans et plus supérieurs à celui de la Mayenne (11 %).

L'anticipation de ce progressif vieillissement naturel du fait de l'allongement de l'espérance de vie demande des besoins de production de logements et d'adaptation du parc existant à ce phénomène.

L'analyse des établissements accueillant les personnes âgées fait état d'une offre largement tournée vers les produits « haut-de-gamme », quand peu d'offre de niveau social existe pour les ménages âgés aux faibles revenus.

De plus, il convient d’accompagner et de soutenir la diversification de l’offre dédiée aux personnes âgées, afin de développer une offre de logements la plus adaptée possible et la plus attrayante. Les petites opérations plus intimes sont aujourd’hui préférées de type habitat partagé ou inclusif (opérations où le résident dispose d’un espace de vie privé mais bénéficie d’espaces de vie commun et parfois de services).

Aussi en 2024, 11 % des demandes de logement social concernent des personnes dont le logement est inadapté à leur handicap selon les caractéristiques des demandeurs.

Objectifs

- Développer une offre adaptée aux ménages âgés aux faibles ressources,
- Accompagner et renforcer l’adaptation des logements privés et publics au vieillissement et à la perte de mobilité
- Maintenir ou développer, selon les besoins identifiés, le niveau de l’offre de structures d’hébergement dédiées au vieillissement,
- Développer des partenariats avec les organismes et structures œuvrant en faveur des personnes en situations de handicap afin de préciser et quantifier les besoins, puis de développer une l'offre résidentielle pour publics spécifiques

Objectifs quantitatifs

/

Nature de l'action

Ingénierie / partenariat / prospective

Déroulement de l'action

- Identification avec les élus communaux, les partenaires institutionnels et les personnes ressources des besoins non couverts par l'offre actuelle en termes de logements adaptés aux seniors et personnes âgées.
- Identifier les sites propices à l'implantation d'opérations pour personnes âgées
- Prospector des porteurs de projet et mise en place de partenariats

Pilote(s) / Chef(fe)s de file

EPCI

Partenaires

- Maison Départementale de l'Autonomie
- CD 53 : plan May'Ainés
- Organismes et structures publiques ou privées
- Associations impliquées dans le logement ou l'accompagnement des personnes âgées

Moyens humains (en ETP)

0,1 ETP

Moyens financiers (en €)

5 000 €

Financements

Cf Pacte Territorial

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements rénovés et adaptés à la perte de mobilité
- Suivi du nombre de places dédiés aux personnes âgées en résidences adaptées
- Nombre de logements adaptés créés par typologies, financement (logements social, résidence privée, résidence publique) et localisation
- Nombre de partenariats et rencontres effectués, nombre de dispositifs identifiés, nombre d'opérateurs ou porteurs de projet
- Nombre de professionnels soutenus par le département pour l'accueil de personnes âgées

Temporalité / Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031

ORIENTATION 3 – Adapter l’offre résidentielle aux besoins des publics spécifiques

Action 3.2 – Développer une offre de logements et d’hébergement à destination des jeunes

Constats

Les jeunes (apprentis, étudiants, en activité, en emplois précaires ou demandeurs d'emplois) peuvent rencontrer des difficultés pour se loger sur la CCPCG, du fait d'un manque d'offre adaptée.

L'offre d'hébergement proposée et le parc privé existant ne permet pas toujours de répondre aux besoins d'un public aux ressources souvent modestes et qui est parfois dans des situations instables ne permettant pas toujours de présenter les garanties nécessaires à l'obtention d'un logement (stagiaires, CDD, en recherche d'emploi, ...).

Ainsi, il convient de produire une offre de logements et d'hébergements de petites tailles aux loyers abordables pour faciliter l'insertion et l'emploi des jeunes sur le territoire.

La part des 15-24 ans en emploi précaire s'élève à 63 % sur la CCPCG, soit une part supérieure à celles enregistrées à l'échelle du département et de la région. Le chômage chez les jeunes y est également plus élevé.

Un logement pérenne et adapté à leurs ressources est un enjeu majeur pour leur insertion. Les structures et organismes pour jeunes (FJT) affichent des taux de remplissages très élevés, indiquant un niveau de tension et un besoin pour ce public.

Objectifs

- Maintenir ou développer, selon les besoins identifiés, une offre de logements et d'hébergements pour jeunes.
- Développer des solutions de colocation ou de vie partagée entre employeurs et propriétaires.
- Accompagner la mise en place de solutions inter-entreprises.
- Développer des petites typologies aux loyers abordables en centralités à proximité des solutions de transports collectifs, sur les communes où la demande sociale est la plus importante.
- Accompagner la mise en place de nouvelles solutions pour répondre aux besoins des jeunes : colocation, Hébergement Temporaire chez l'Habitant ou HTH, etc.



Nature de l'action

Ingénierie / partenariat / prospective

Déroulement de l'action

- Accompagner la mise en place de solutions inter-entreprises pour faciliter l'implantation de jeunes salariés
- Développer des partenariats entre partenaires, opérateurs et collectivités pour maintenir une offre à destination des jeunes (FJT, familles, d'accueil, résidences intergénérationnelles, etc)

Pilote(s) / Chef(fe)s de file

EPCI / communes

Partenaires

- Illiade Habitat Jeunes, Habitat & Humanisme,
- Bailleurs sociaux, Action Logement, Bailleurs privés,
- Organismes et structures publiques ou privées
- Entreprises et partenaires économiques

Moyens humains (en ETP)

0,05 ETP

Moyens financiers (en €)

2 500 €

Financements

/

Indicateurs d'évaluation

- Suivi du nombre de place dédiés aux jeunes (FJT, résidences, internats, résidences étudiantes, ...)
- Nombre de logements pour jeunes produits (rénovés et/ou construction neuve)
- Partenariats d'acteurs créés
- Nombre de partenariats et rencontres effectués, nombre de dispositifs identifiés, nombre d'opérateurs ou porteurs de projet

Temporalité / Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031

ORIENTATION 3 – Adapter l’offre résidentielle aux besoins des publics spécifiques

Action 3.3 – Poursuivre l'accompagnement des gens du voyage et leur sédentarisation sur le territoire

Constats

Le territoire dispose d'aires d'accueil de 24 places et une aire de grand passage de 50 places.

L'aire d'accueil est largement occupée avec un taux d'occupation à plus de 80 % depuis 2018. Un nombre croissant de familles aspire à se sédentariser sur le territoire.

Une partie accèdent déjà à la propriété et construisent ou aménagent des constructions existantes. Se pose la question des publics qui n'ont pas la capacité d'investir.

Le schéma d'accueil établit les besoins constatés et prévoit en conséquence le nombre, la localisation et la capacité des aires et terrains à créer par EPCI, ainsi que les interventions sociales nécessaires. Ce schéma traite les besoins en aires permanentes d'accueil, en aires de grand passage et, intègre depuis la loi ALUR de 2014, les terrains familiaux locatifs et privés.

La question de la sédentarisation des gens du voyage et leur accompagnement se pose de plus en plus, et nécessite la production de logements adaptés à leurs besoins.

Objectifs

- Maintenir et renforcer selon les besoins identifiés les solutions d'accueil temporaire des gens du voyage sur le territoire.
- Procéder à un recensement des besoins liés à la sédentarisation des ménages des gens du voyage sur le territoire.
- Accompagner les ménages souhaitant s'installer durablement sur le territoire via une offre adaptée spécifique à leurs besoins.
- Suivre et activer les actions mises en place par le SDAGV (Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage).

Objectifs quantitatifs

/

Nature de l'action

Ingénierie / partenariat / prospective



Déroulement de l'action

- Étude des besoins en logements pour gens du voyage, quantitativement et qualitativement
- Rencontres et partenariats pour définitions des besoins qualitatifs des ménages gens du voyage
- Prospection auprès des partenaires / opérateurs de logements / gens du voyage / collectivités
- Accompagnement social des familles en concertation avec les associations de façon à les soutenir dans leurs démarches administratives, sociales, médicales mais aussi pour assurer au mieux la scolarisation des enfants.

Pilote(s) / Chef(fe)s de file

EPCI / communes en support

Partenaires

- CD 53 (Schéma Dept des Gens du Voyage)
- Bailleurs sociaux et opérateurs
- AMAV (Association Mayennaise d'Action auprès des gens du Voyage)

Moyens humains (en ETP)

0,05 ETP

Moyens financiers (en €)

2 500 €

Financements

/

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de ménages rencontrés et accompagnés

Temporalité / Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031

ORIENTATION 4 : Mettre en place une gouvernance de la politique de l'habitat, piloter et animer le PLH

Action 4.1 – Mise en place d'outils de suivi, de pilotage et d'animation du Programme Local de l'Habitat

Action 4.2 – Mise en place d'une conférence intercommunale du logement (CIL) et les outils de gestion de la demande locative sociale et des attributions

Action 4.3 – Mise en place de moyens humains et financiers permettant d'atteindre les objectifs visés

ORIENTATION 4 – Mettre en place une gouvernance de la politique de l’habitat, piloter et animer le PLH

Action 4.1 – Mise en place d'outils de suivi, de pilotage et d'animation du Programme Local de l'Habitat

Constats

Le PLH définit une feuille de route stratégique et une programmation résidentielle afin de garantir le développement équilibré de la CCPCG.

Le PLH constitue un cadre de dialogue et un contrat d'engagement entre les partenaires de l'habitat, les acteurs locaux et opérateurs, la CCPCG et les communes membres.

La loi du 24 mars 2014 loi ALUR a renforcé les intercommunalités dans leur rôle de chef de file de la politique du logement. La CCPCG doit pouvoir accéder à des informations essentielles pour mieux appréhender les enjeux du territoire et pour faciliter l'évaluation de sa politique en matière d'Habitat.

Objectifs

- Mettre en œuvre les actions du PLH sur la CCPCG,
- Initier une démarche collaborative avec les partenaires et acteurs de l’habitat,
- Mise en place d'un observatoire, obligatoire dans le cadre du PLH (évolutions démographiques et du parc de logements), afin d'assurer un suivi régulier de la mise en œuvre des actions,
- Conduire, suivre en continu et évaluer la politique de l'habitat mise en œuvre à travers le PLH,
- Ajuster les objectifs dans le temps en fonction des réalisations et des nouveaux enjeux qui peuvent émerger,
- Animer, communiquer, rendre opérationnelles les actions du PLH.

Objectifs quantitatifs

/

Nature de l'action

Stratégie / animation

Déroulement de l'action

- Mise en place d'un observatoire, obligatoire dans le cadre du PLH (évolutions démographiques et du parc de logements), afin d'assurer un suivi régulier de la mise en œuvre des actions.
- Conduire, suivre en continu et évaluer la politique de l'habitat mise en œuvre à travers le PLH.
- Ajuster les objectifs dans le temps en fonction des réalisations et des nouveaux enjeux qui peuvent émerger.
- Animer, communiquer, et rendre opérationnelles les actions du PLH.

Pilote(s) / Chef(fe)s de file

EPCI

Partenaires

- Partenaires Publics Associés au PLH
- Acteurs de l'habitat
- Communes

Moyens humains (en ETP)

0,2 ETP

Moyens financiers (en €)

10 000 €

Financements

/

Indicateurs d'évaluation

- Atteinte des objectifs du PLH
- Nombre de réunions / réunions de suivi du PLH / rencontres communales

Temporalité / Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031



ORIENTATION 4 – Mettre en place une gouvernance de la politique de l’habitat, piloter et animer le PLH

Action 4.2 – Mise en place d'une conférence intercommunale du logement (CIL) et les outils de gestion de la demande locative sociale et des attributions

Constats

L'intercommunalité est positionnée en tant que chef de file en matière d'attribution de la demande locative sociale.

La CCPCG doit fixer les grandes orientations en matière de mixité sociale.

Instance de partage de l'information et lieu d'échanges sur les thématiques en lien avec l'habitat, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) définira les modalités de mise en œuvre de la politique de peuplement de la CCPCG.

La Conférence Intercommunale d'Attribution (CIA) a pour objectif de favoriser la mixité sociale par la mobilité résidentielle dans le parc. Elle précisera les orientations en matière d'attribution des logements et de mutation. La CIA comporte les engagements annuels quantifiés et territorialisés pris par les bailleurs sociaux et les partenaires.

Objectifs

- Définir la politique d'attribution des logements au sein du parc locatif social.
- Définir des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs du territoire.
- Définir les objectifs de relogement pour les ménages prioritaires (bénéficiant du DALO – Droit au Logement Opposable),
- Définir la gouvernance de la Conférence Intercommunale du Logement ou CIL : Présidence, représentants des collectivités territoriales, des professionnels du champ des attributions, des usagers ou associations de défenses des personnes.

Objectifs quantitatifs

/

Nature de l'action

Stratégie / gouvernance



Déroulement de l'action

- Définition de la gouvernance de la CIL et composition des collèges décisionnels (communes, Etat, Conseil Départemental, bailleurs sociaux, Action Logement, représentants des usagers et associations)
- Mise en place de groupes de travail et d'instances se réunissant 1 fois par an afin d'adopter et définir les orientations en matière d'attribution de logements sociaux, venant constituer le document cadre stratégique, support de la politique intercommunale des attributions.
- Orientations traduites de manière opérationnelle dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), comporte les engagements des BS gérant le parc de l'EPCI en faveur des publics prioritaires, de la mixité sociale et de l'équilibre territorial.

Pilote(s) / Chef(fe)s de file

EPCI

Partenaires

- Partenaires Publics Associés au PLH
- Acteurs de l'habitat
- Communes

Moyens humains (en ETP)

0,15 ETP

Moyens financiers (en €)

7 500 €

Financements

/

Indicateurs d'évaluation

- Mise en place de la CIL
- Mise en place des outils de gestion de la demande sociale

Temporalité / Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031

ORIENTATION 4 – Mettre en place une gouvernance de la politique de l'habitat, piloter et animer le PLH

Action 4.3 – Mise en place de moyens humains et financiers permettant d'atteindre les objectifs visés

Constats

L'objectif premier d'une instance de gouvernance est de faire vivre le PLH.

Le programme d'actions sous pilotage communautaire devra être calibré tant du point de vue des ressources humaines que des ressources financières. Il devra être planifié sur la durée du PLH.

Le document étant un contrat de partenariat entre acteurs, partenaires, opérateurs et communes, il devra respecter ses engagements et ainsi assurer la tenue de ses objectifs.

Pour cela, le PLH devra se doter d'une gouvernance organisée, permettant le suivi et l'animation du dispositif.

L'animation de partenariats, la mise en place d'un observatoire, le suivi des actions, sont autant de moyens à mettre en œuvre pour répondre aux objectifs du PLH.

Objectifs

- Suivre les recommandations du programme d'actions en termes de moyens humains et financiers fléchés.
- Mettre en place un service Habitat spécifique qui pourra trouver un appui auprès de services tels que le service urbanisme en charge de l'instruction du droit des sols et de la planification, le service SIG pour déployer une base de données dédiée et un suivi cartographique, l'administration générale sur le volet juridique, et enfin du service action social et insertion logement.
- Accompagner techniquement les communes sur les différents sujets portés par le PLH.

Objectifs quantitatifs

/

Nature de l'action

Stratégie / gouvernance

Déroulement de l'action

/

Pilote(s) / Chef(fe)s de file

EPCI

Partenaires

- Partenaires Publics Associés au PLH
- Acteurs de l'habitat
- Communes

Moyens humains (en ETP)

/

Moyens financiers (en €)

/ €

Financements

/

Indicateurs d'évaluation

- Moyens humains déployés
- Moyens financiers alloués
- Atteinte des objectifs du PLH

Temporalité / Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031



Moyens humains & financiers du PLH

		Moyens humain en ETP	Budget humain (€)	Budget en investissement	TOTAL investissement €	TOTAL
ORIENTATION 1	Action 1.1	0,1	5 000 €	/		
	Action 1.2	0,05	2 500 €	/		
	Action 1.3	0,1	5 000 €	/		
	Action 1.4	0,15	7 500 €	/		
	Action 1.5	0,05	2 500 €	/		
	Sous total orientation 1	0,45	22 500 €			- €
ORIENTATION 2	Action 2.1	0,2	10 000 €	20 000€ / plan guide	200 000 €	
	Action 2.2	0,3	15 000 €	/		
	Action 2.3	0,3	15 000 €	10 000€ / log créée en réhabilitation et 20 000€ / log en cas de démolition - reconstruction	500 000 €	
	Action 2.4	0,2	10 000 €	5 000€ / logement limité à 5 logements par commune	250 000 €	
	Action 2.5	0,1	5 000 €	/		
	Sous total orientation 2	1,1	55 000 €			950 000 €
ORIENTATION 3	Action 3.1	0,1	5 000 €	/		
	Action 3.2	0,05	2 500 €	/		
	Action 3.3	0,05	2 500 €	/		
Sous total orientation 3	0,2	10 000 €			- €	10 000 €
ORIENTATION 4	Action 4.1	0,2	10 000 €	/		
	Action 4.2	0,15	7 500 €	/		
	Action 4.3	0	- €	/		
Sous total orientation 4	0,35	17 500 €			- €	17 500 €
	TOTAL PLH	2,1	105 000 €		950 000 €	1 580 000 €

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté de Communes
du Pays de Château-Gontier

ANNEXES

- Bierné-les-Villages
- Château-Gontier-sur-Mayenne
- Châtelain
- Chemazé
- Coudray
- Daon
- Fromentières
- Gennes-Longuefuye
- Houssay
- La Roche-Neuville
- Marigné-Peuton
- Ménil
- Origné
- Peuton
- Prée-d'Anjou
- Saint-Denis-d'Anjou



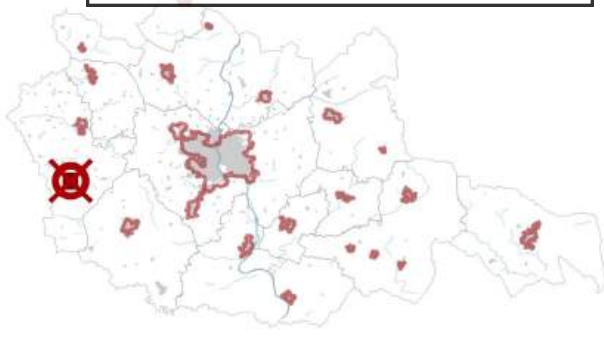
Page 164/214
Chaîne d'intégrité du document : BE 61 6D 6B 6F 62 56 E4 ED 7E BC 03 3C AF 08 A
Publié le : 08/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

PLH N° 1
ALISATION :
oigné - Bourg
MUNE(S) :
oigné

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPOLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



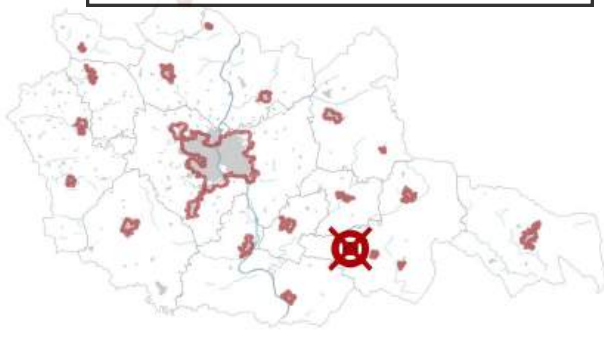
Chaîne d'intégrité du document : 8E 61 6D 8B 6F 82 56 E4 ED 7E EC 03 3C AF 08 A2
Publié le : 08/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

PLH N° 2
LOCALISATION :
Bourgnon-Notre-Dame - Bourg
COMMUNE(S) :
Bourgnon-Notre-Dame

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

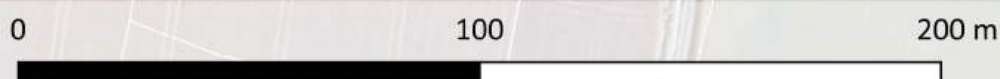
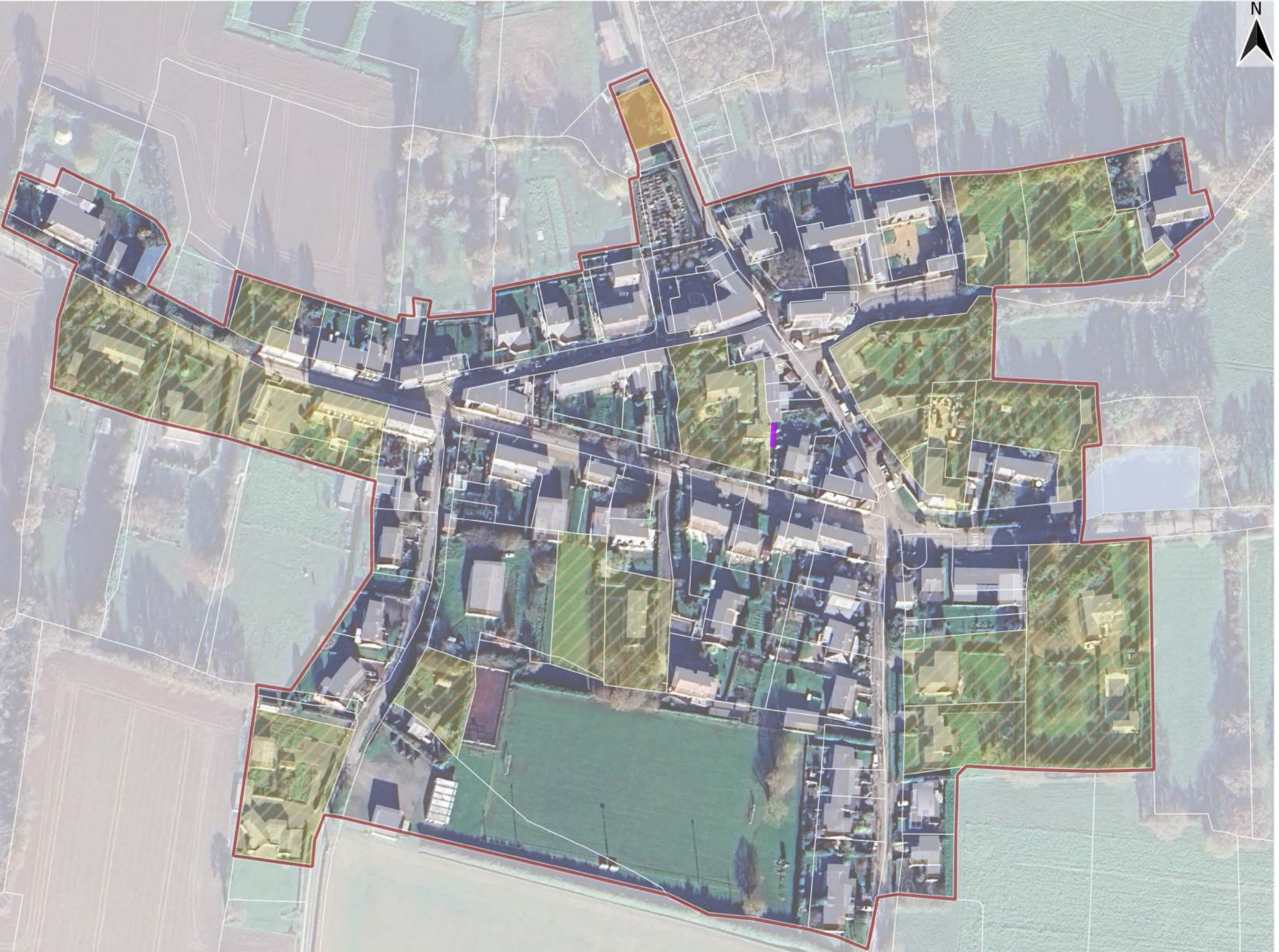
Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



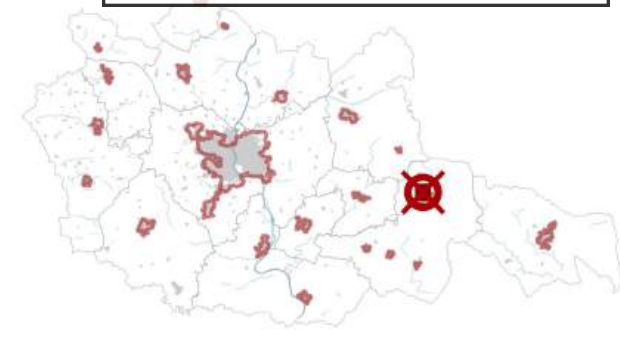
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 E4 ED 7E EC 03 3C AF 08 A9
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

ANNEXE N° 3
REALISATION :
Commune - Nord
COMMUNE(S) :
Commune

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



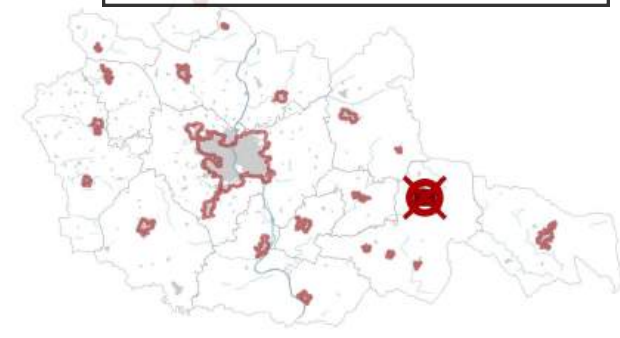
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 E4 ED 7E BC 03 3C AF 08 A2
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicad.fr/documentPublic627867

PLH N° 4
ALISATION :
né - Sud
MUNE(S) :
né

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :

Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.

Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



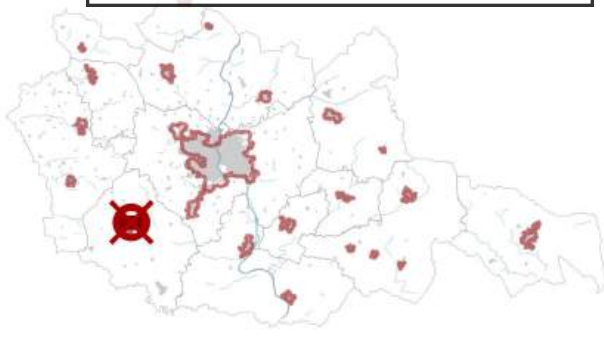
168/214
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 64 ED 7E BC 03 3C AF 08 A2
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://public.fr/documentPublic627867

ANNEXE N° 5
REALISATION :
Mazé - Nord
COMMUNE(S) :
Mazé

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :

Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.

Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



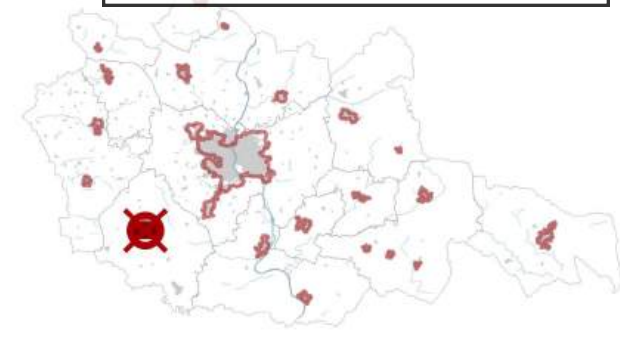
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 E4 ED 7E BC 03 3C AF 08 A7
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicad.fr/documentPublic627867

NCHE N° 6
ALISATION :
mazé - Sud
IMUNE(S) :
mazé

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



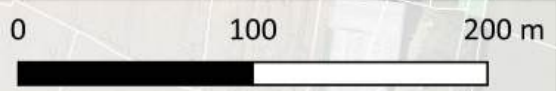
**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :

Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.

Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



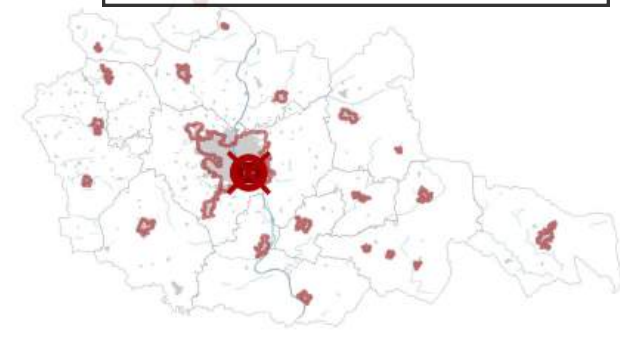
170/214
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 64 ED 7E BC 03 3C AF 08 Age
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://public.fr/documentPublic627867

PLH N° 7
ALISATION :
eau-Gontier - Azé bourg
IMUNE(S) :
eau-Gontier

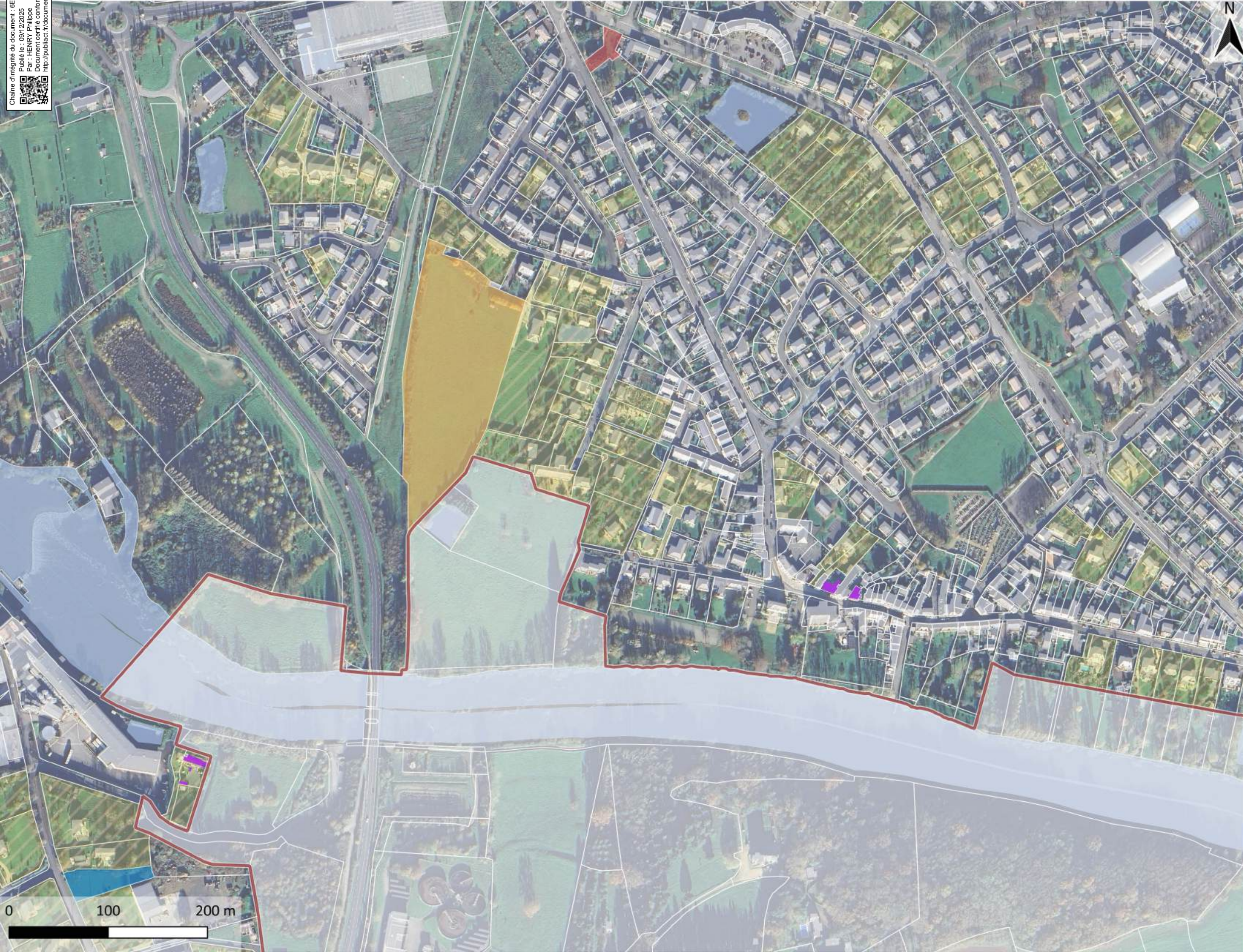
PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**



INSTRUCTIONS :

Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.

Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI

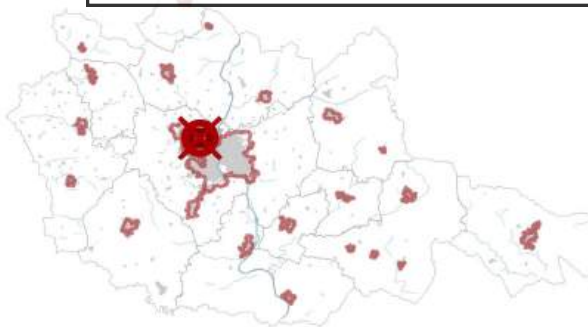
171/214
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 5A 5D 7E 5C 03 3C AF 08 A2
Publié le : 08/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

PLH N° 8
ALISATION :
eau-Gontier - Bazouges bourg
MUNE(S) :
eau-Gontier

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



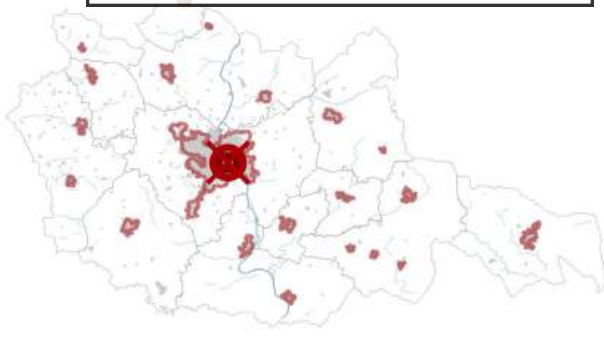
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 5A 5D 7E 6C 03 3C AF 08 Age 172/214
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

NICHE N° 9
ALISATION :
eau-Gontier - Bois Plaidé
IMUNE(S) :
eau-Gontier

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



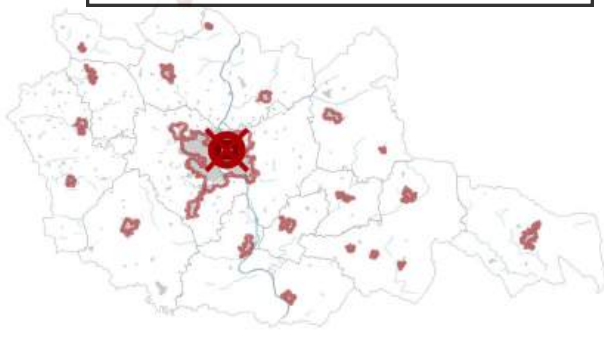
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 5A 5D 7E 6C 03 3C AF 08 A2
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

PLH N° 10
ZONIFICATION :
Château-Gontier - Centre-ville Est
COMMUNE(S) :
Château-Gontier

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

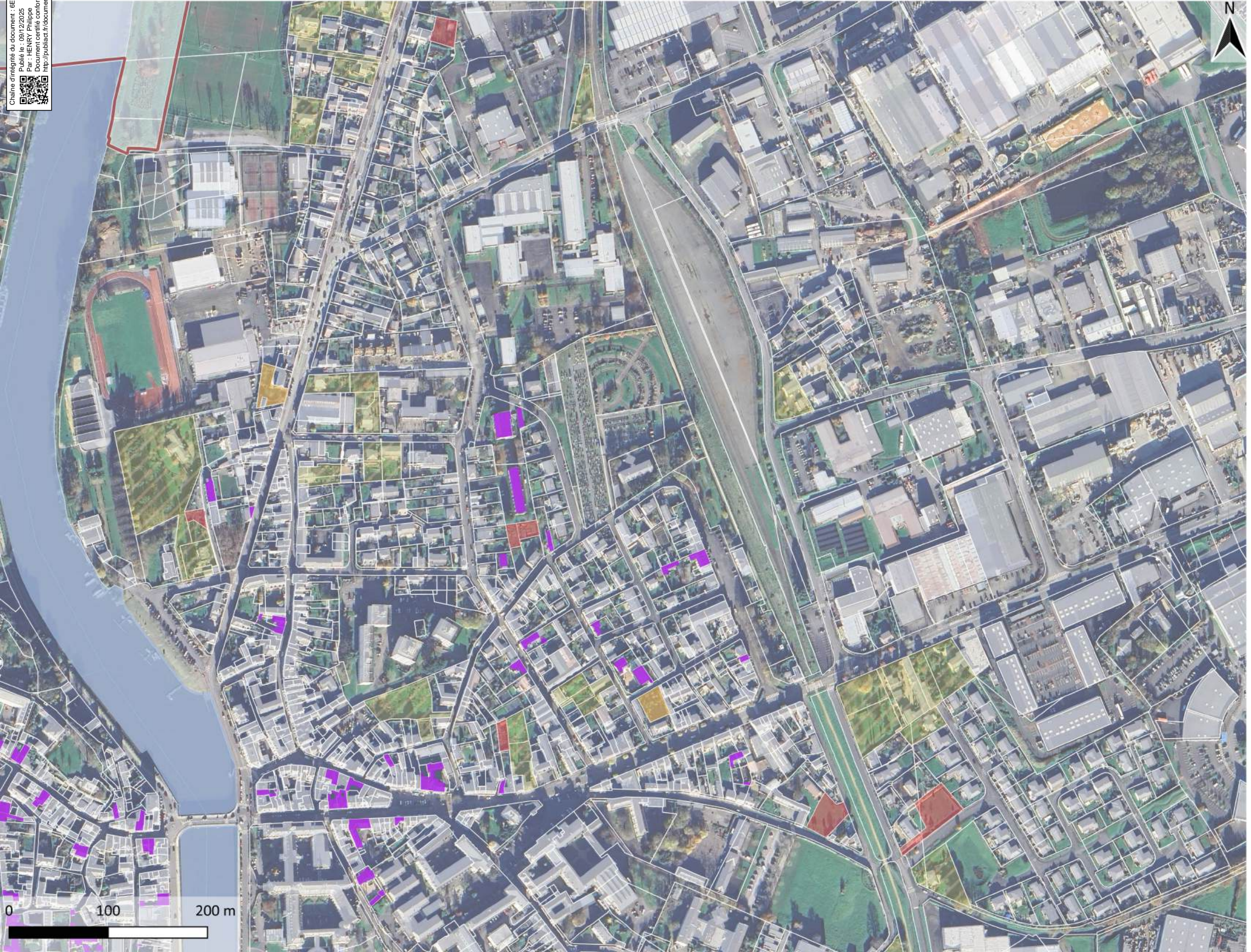
Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



174/214
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 5A 5D 7E 6C 03 3C AF 08 A9
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

PLH N° 11

ALISATION :

eau-Gontier - Centre-ville Nord

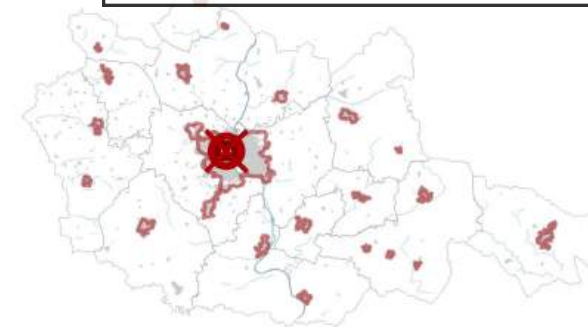
IMUNE(S) :

eau-Gontier

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :

Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.

Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

TYPLOGIE DES DENTS CREUSES

- Dent creuse sur une unité foncière entière
- Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
- Parcelle de lotissement pas encore occupée
- Dent creuse avec projet hors logement
- Zone à urbaniser
- Unité foncière densifiable (type BIMBY)

Inventaire des logements vacants

- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)

Fond de carte

- Bâtiment cadastré en 2024
- Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
- Limite des unités foncières en 2023
- PSMV
- Cours ou plan d'eau
- Emprise PPRI



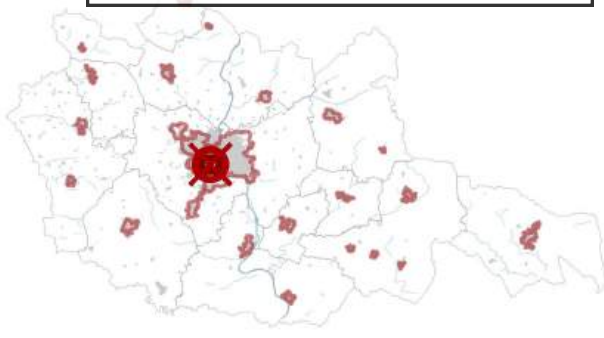
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 E4 ED 7E EC 03 3C AF 08 A2
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

NCHE N° 12
ALISATION :
eau-Gontier - Centre-ville Sud
IMUNE(S) :
eau-Gontier

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

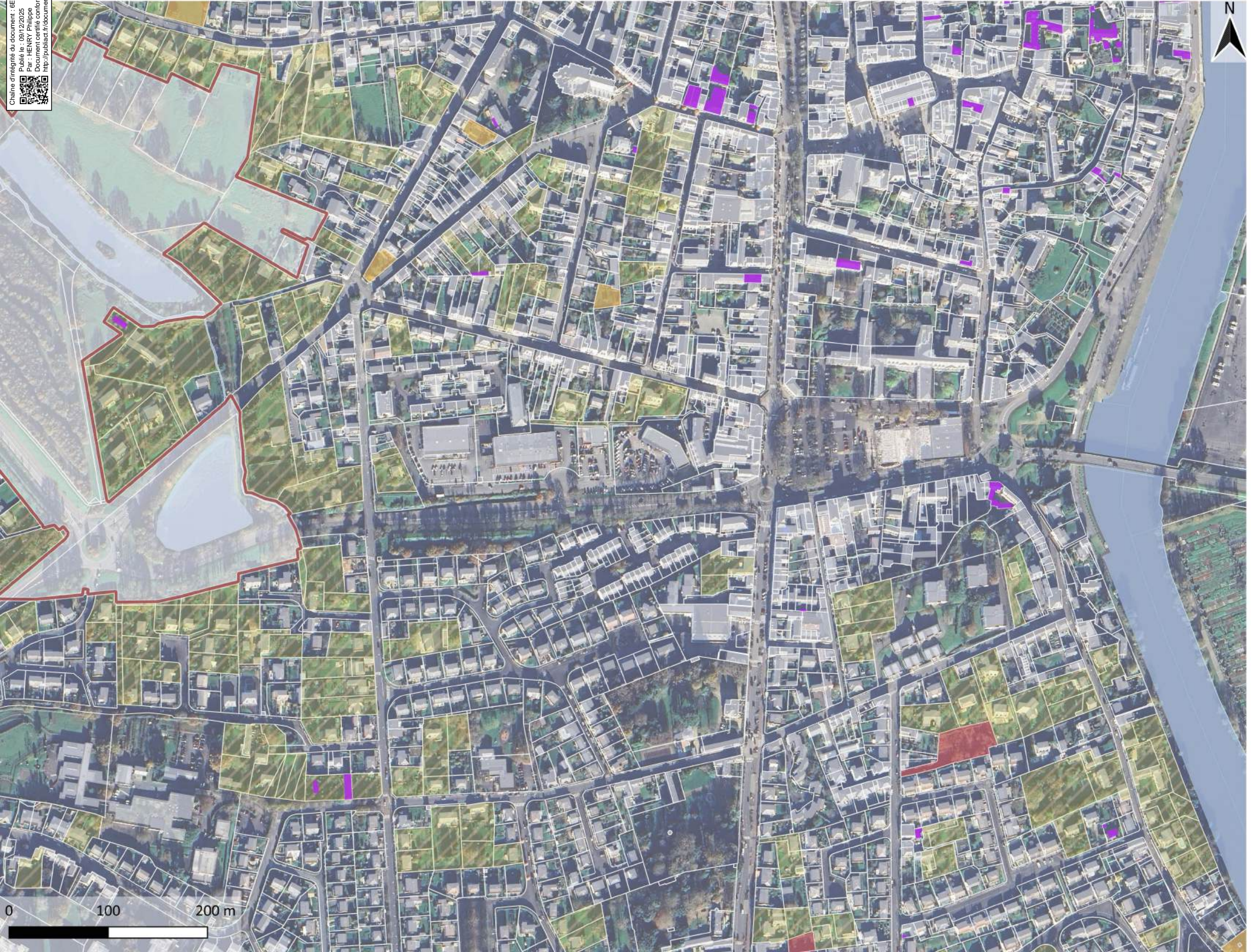
Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 5E 5A 5D 5C 53 5C AF 08 Age 176/214
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/document/Publicat627867

PLH N° 13

ALISATION :

eau-Gontier - La Grande Fontaine

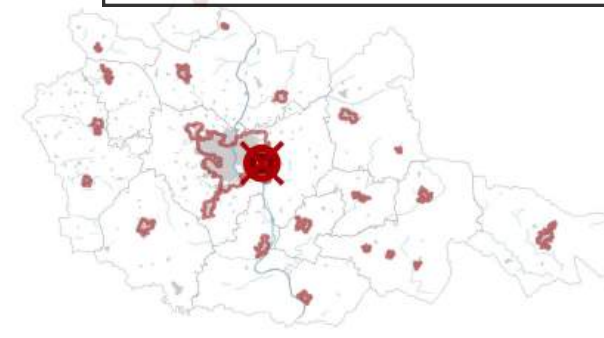
IMUNE(S) :

eau-Gontier

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :

Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

TYPOLOGIE DES DENTS CREUSES

- Dent creuse sur une unité foncière entière
- Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
- Parcelle de lotissement pas encore occupée
- Dent creuse avec projet hors logement
- Zone à urbaniser
- Unité foncière densifiable (type BIMBY)

Inventaire des logements vacants
 Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)

Fond de carte

- Bâtiment cadastré en 2024
- Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
- Limite des unités foncières en 2023
- PSMV
- Cours ou plan d'eau
- Emprise PPRI



0 100 200 m

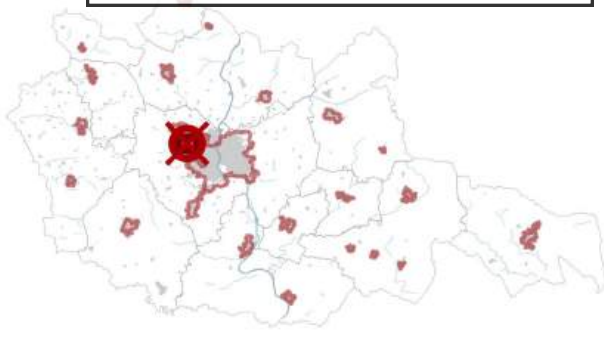
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 64 ED 7E BC 03 3C AF 08 A2
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

NCHE N° 14
ALISATION :
eau-Gontier - La Melonnière
IMUNE(S) :
eau-Gontier

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



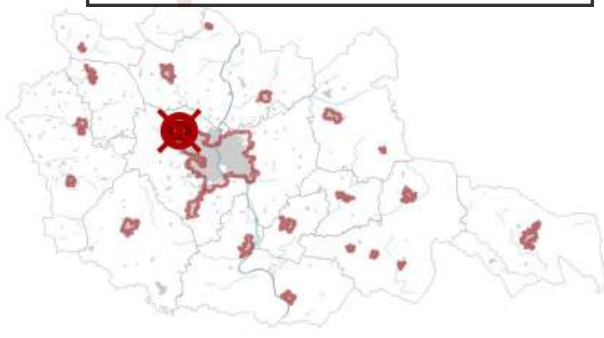
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 E4 ED 7E EC 03 3C AF 08 A
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://public.fr/documentPublic627867

PLH N° 15
ALISATION :
eau-Gontier - La Mossuère
IMUNE(S) :
eau-Gontier

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



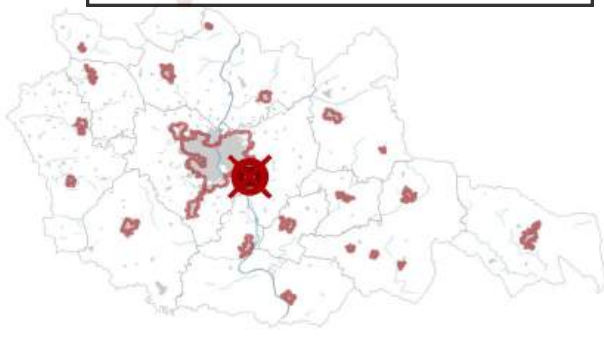
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 5A 5D 7E 6C 03 3C AF 08 A2
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

PLH N° 16
LOCALISATION :
eau-Gontier - La Petite Roche
COMMUNE(S) :
eau-Gontier

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



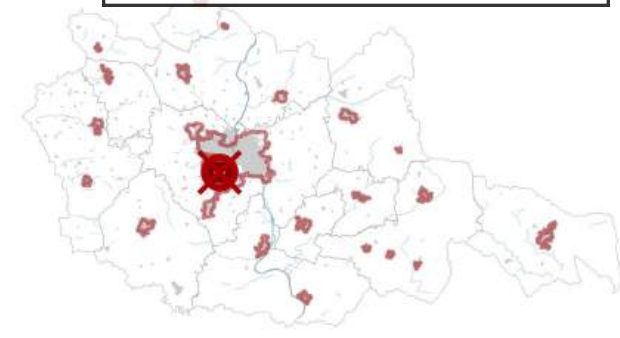
180/214
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 5E 5A 5D 5C 53 5C AF 08 Age
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://public.fr/documentPublic627867

NICHE N° 17
ALISATION :
eau-Gontier - Le Closeau
IMUNE(S) :
eau-Gontier

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

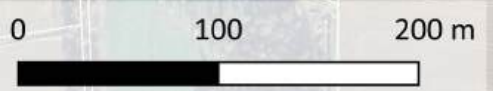
Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



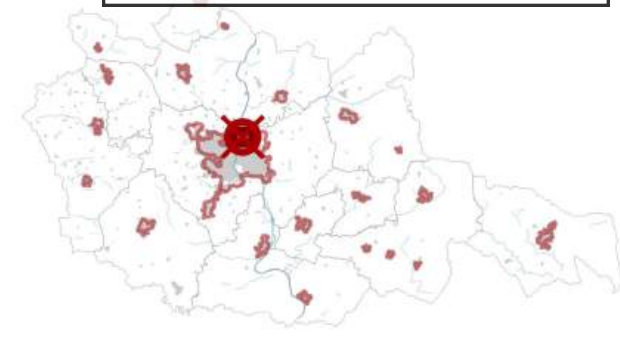
181/214
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 64 ED 7E BC 03 3C AF 08 A9
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/document/Public627867

PLH N° 18
LOCALISATION :
Château-Gontier - Le Petit Pavé
COMMUNE(S) :
Château-Gontier

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



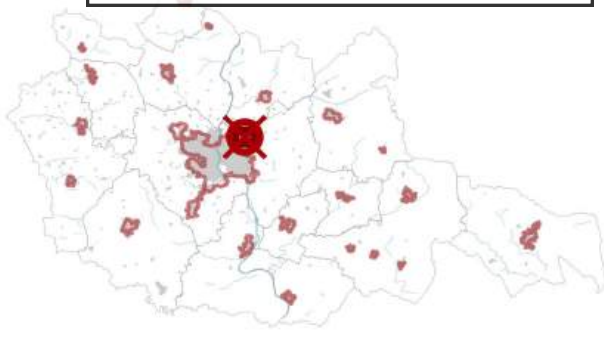
182/214
Chaine d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 E4 ED 7E BC 03 3C AF 08 A7
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

PLH N° 19
LOCALISATION :
Château-Gontier - Les Allières
COMMUNE(S) :
Château-Gontier

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



183/214
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 5E 5A 5D 7E 6C 03 3C AF 08 A9
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

NCHE N° 20

ALISATION :

eau-Gontier - Les Sablonnières

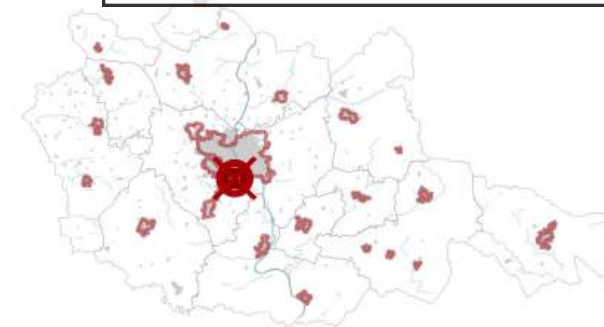
IMUNE(S) :

eau-Gontier

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :

Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

TYPLOGIE DES DENTS CREUSES

- Dent creuse sur une unité foncière entière
- Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
- Parcelle de lotissement pas encore occupée
- Dent creuse avec projet hors logement
- Zone à urbaniser
- Unité foncière densifiable (type BIMBY)

Inventaire des logements vacants
 Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)

Fond de carte

- Bâtiment cadastré en 2024
- Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
- Limite des unités foncières en 2023
- PSMV
- Cours ou plan d'eau
- Emprise PPRI



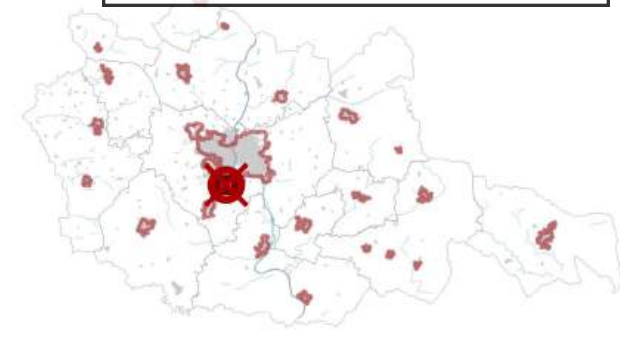
184/214
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 E4 ED 7E EC 03 3C AF 08 A2
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

NICHE N° 21
ALISATION :
eau-Gontier - Moncusson
IMUNE(S) :
eau-Gontier

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE

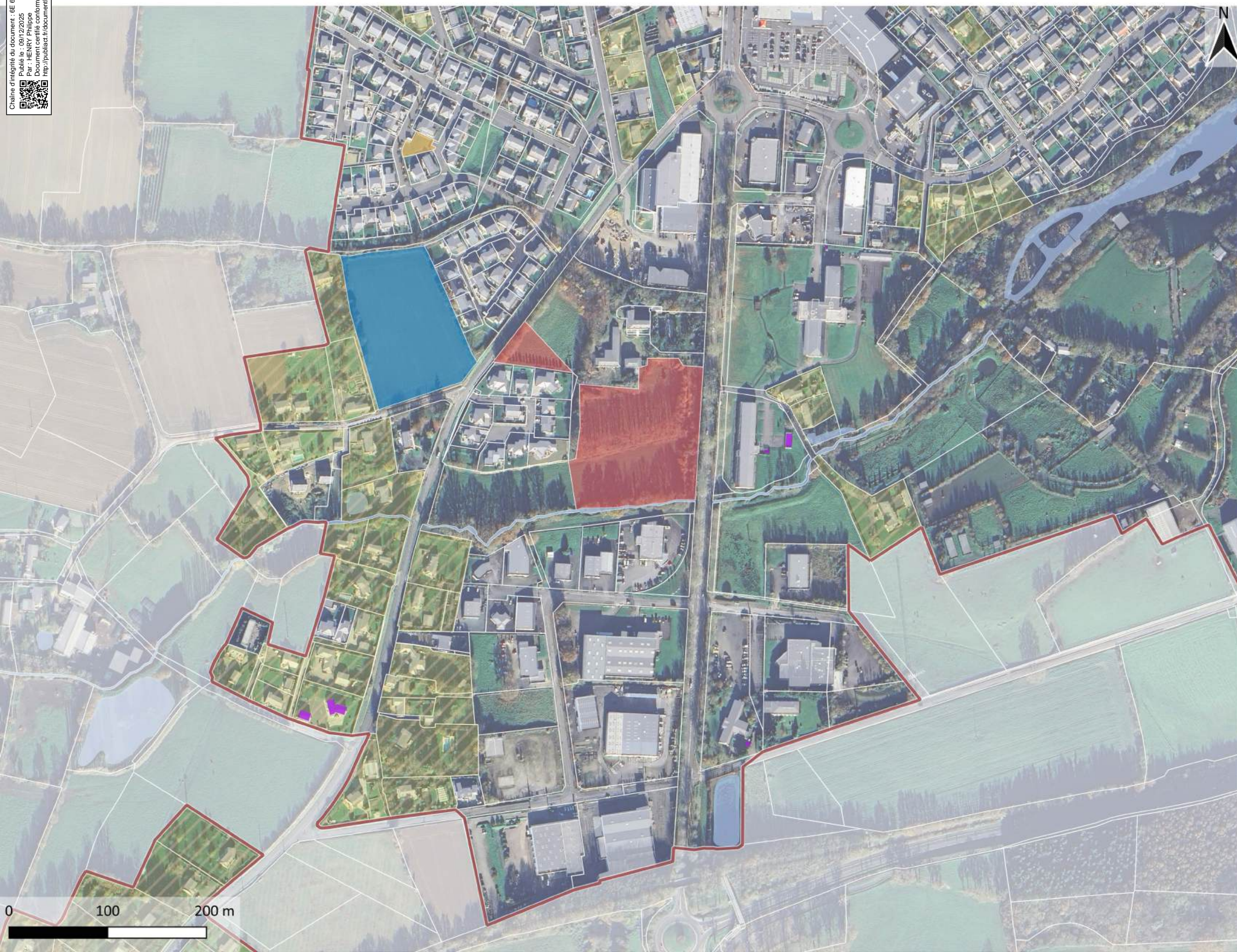


**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :

Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- #### TYPLOGIE DES DENTS CREUSES
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- #### Inventaire des logements vacants
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- #### Fond de carte
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



185/214
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 64 ED 7E BC 03 3C AF 08 A2
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

PLH N° 22

ALISATION :

eau-Gontier - Montplours

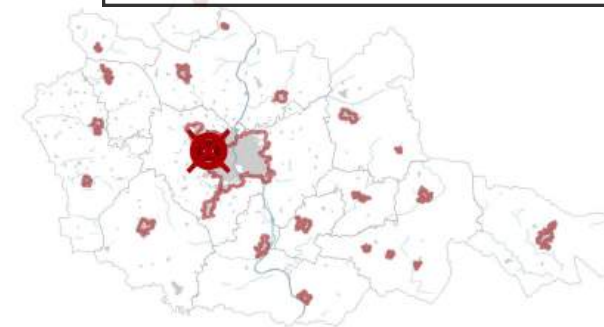
IMUNE(S) :

eau-Gontier

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :

Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.

Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

TYPLOGIE DES DENTS CREUSES

- Dent creuse sur une unité foncière entière
- Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
- Parcelle de lotissement pas encore occupée
- Dent creuse avec projet hors logement
- Zone à urbaniser
- Unité foncière densifiable (type BIMBY)

Inventaire des logements vacants

- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)

Fond de carte

- Bâtiment cadastré en 2024
- Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
- Limite des unités foncières en 2023
- PSMV
- Cours ou plan d'eau
- Emprise PPRI



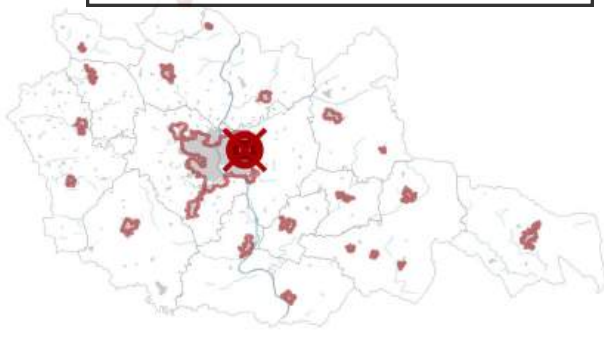
Chaine d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 5A 5D 7E 5C 03 3C AF 08 A9
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/document/Public627867

NICHE N° 23
ALISATION :
eau-Gontier - Romainville
IMUNE(S) :
eau-Gontier

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



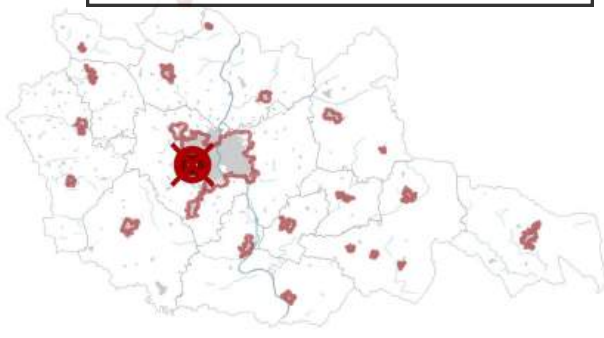
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 5A 5D 5C 3C AF 08 A7
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

NCHE N° 24
ALISATION :
eau-Gontier - Vauvert
IMUNE(S) :
eau-Gontier

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

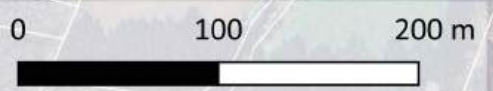
Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



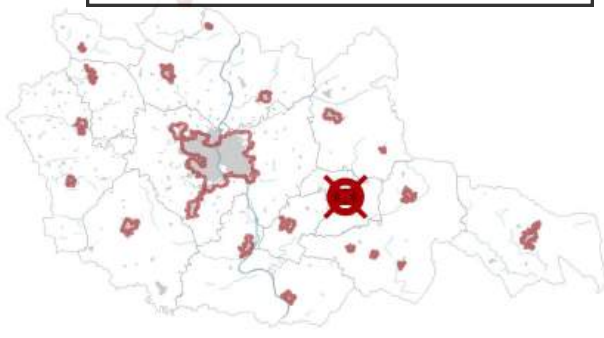
Chaîne d'intégrité du document : 8E 61 6D 8B 6F 82 56 E4 ED 7E EC 03 3C AF 08 A
Publié le : 08/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

PLH N° 25
ALISATION :
elain - Bourg
IMUNE(S) :
elain

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



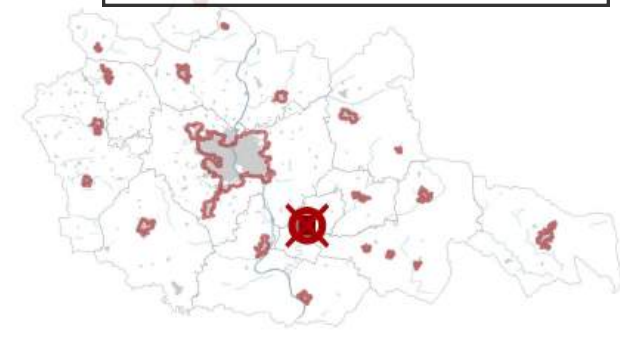
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 5A 5D 7E BC 03 3C AF 08 A9
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/document/Public627867

ANNEXE N° 26
REALISATION :
dray - Est
COMMUNE(S) :
dray

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



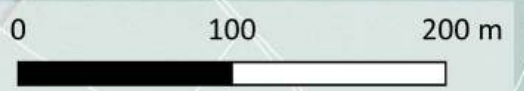
**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :

Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.

Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



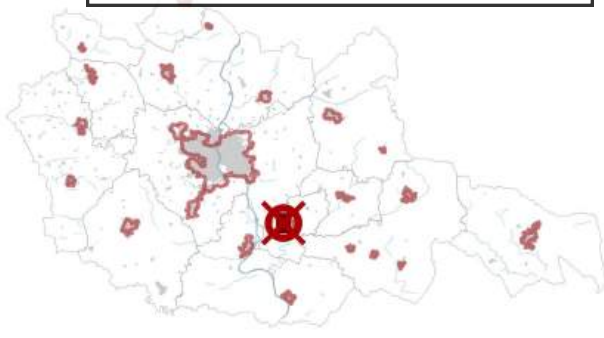
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 E4 ED 7E BC 03 3C AF 08 A2
Publié le : 08/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

PLH N° 27
ALISATION :
dray - Ouest
MUNE(S) :
dray

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :

Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.

Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



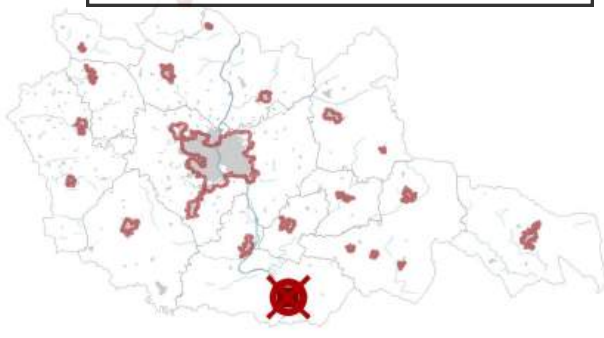
191/214
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 64 ED 7E EC 03 3C AF 08 A9
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

PLH N° 28
ALISATION :
n - Bourg
MUNE(S) :

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

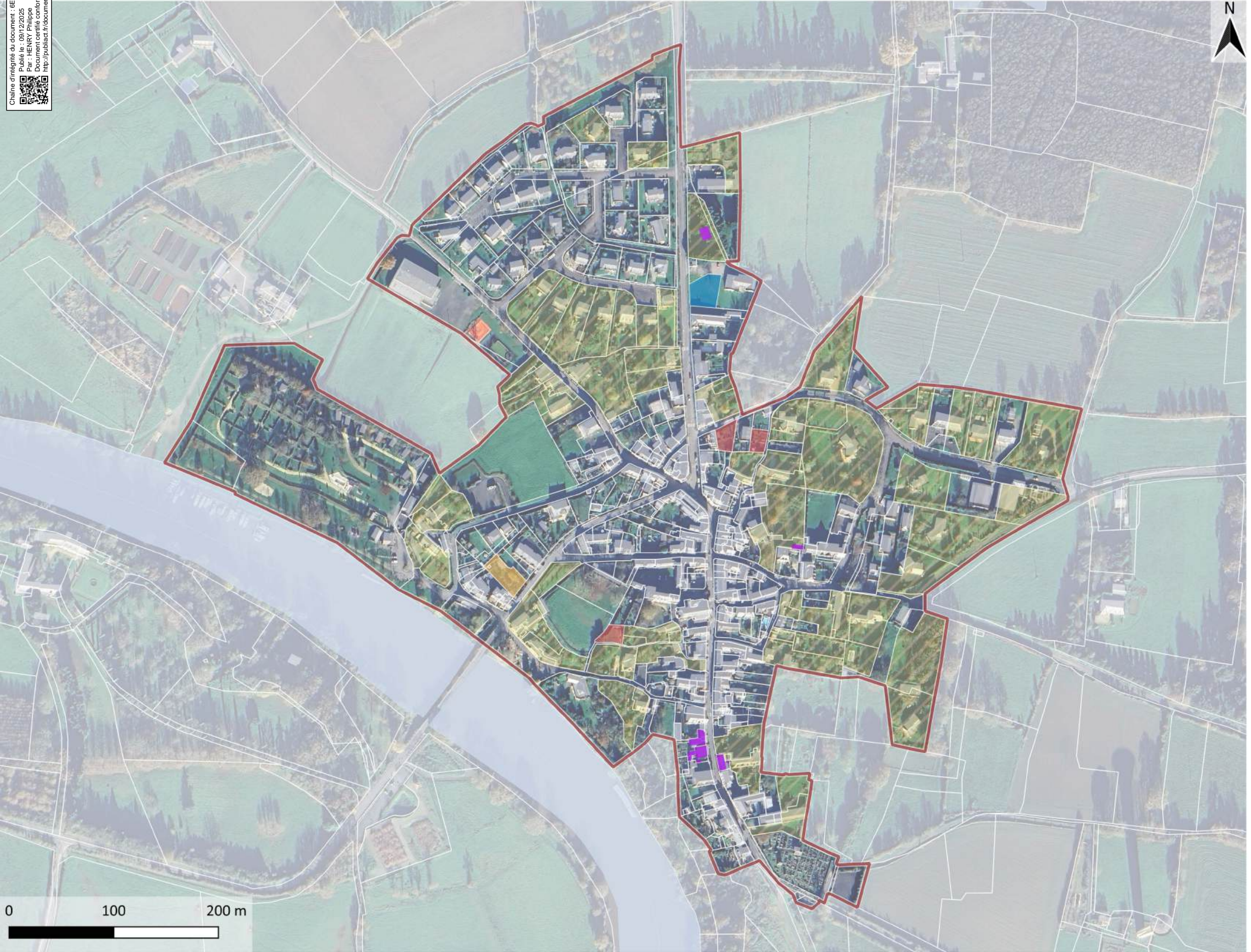
Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



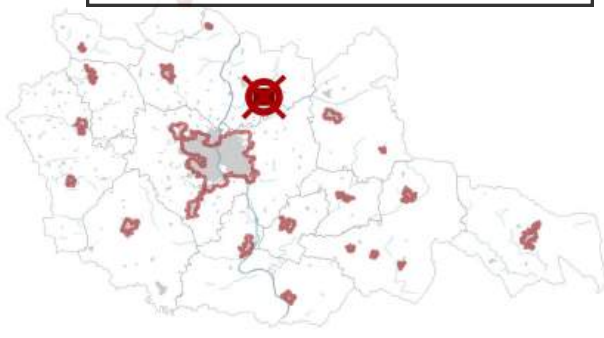
Chaine d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 5A 5D 7E 5C 03 3C AF 08 A2
Publié le : 08/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicad.fr/documentPublic627867

PLH N° 29
ALISATION :
hentières - Bourg
MUNE(S) :
hentières

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

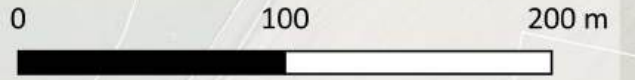
Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



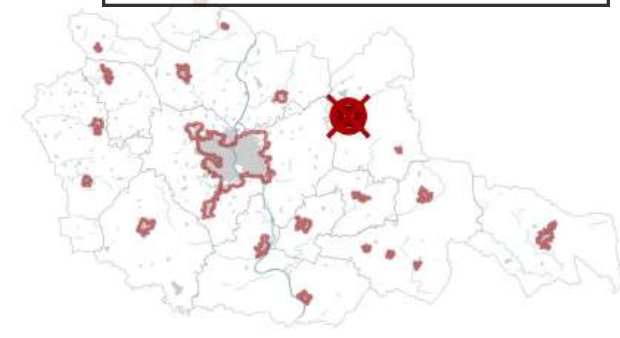
193/214
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 5E 54 ED 7E EC 03 3C AF 08 A2
Publié le : 08/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://public.fr/documentPublic/627867

NCHE N° 30
ALISATION :
nes-sur-Glaize - Bourg
MUNE(S) :
nes-sur-Glaize

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



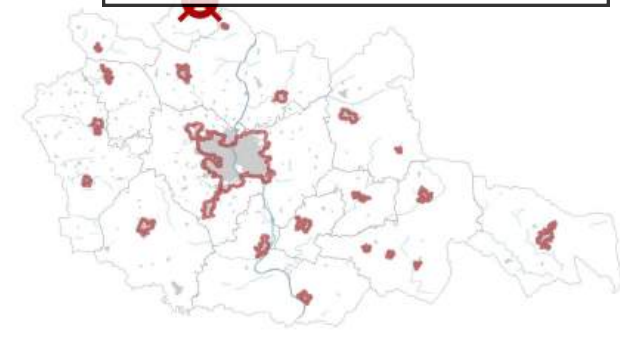
194/214
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 64 ED 7E BC 03 3C AF 08 A
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

NCHE N° 31
ALISATION :
ssay - Bourg
MUNE(S) :
ssay

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

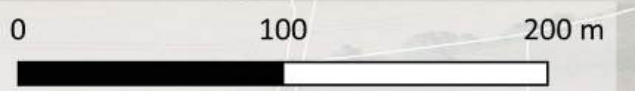
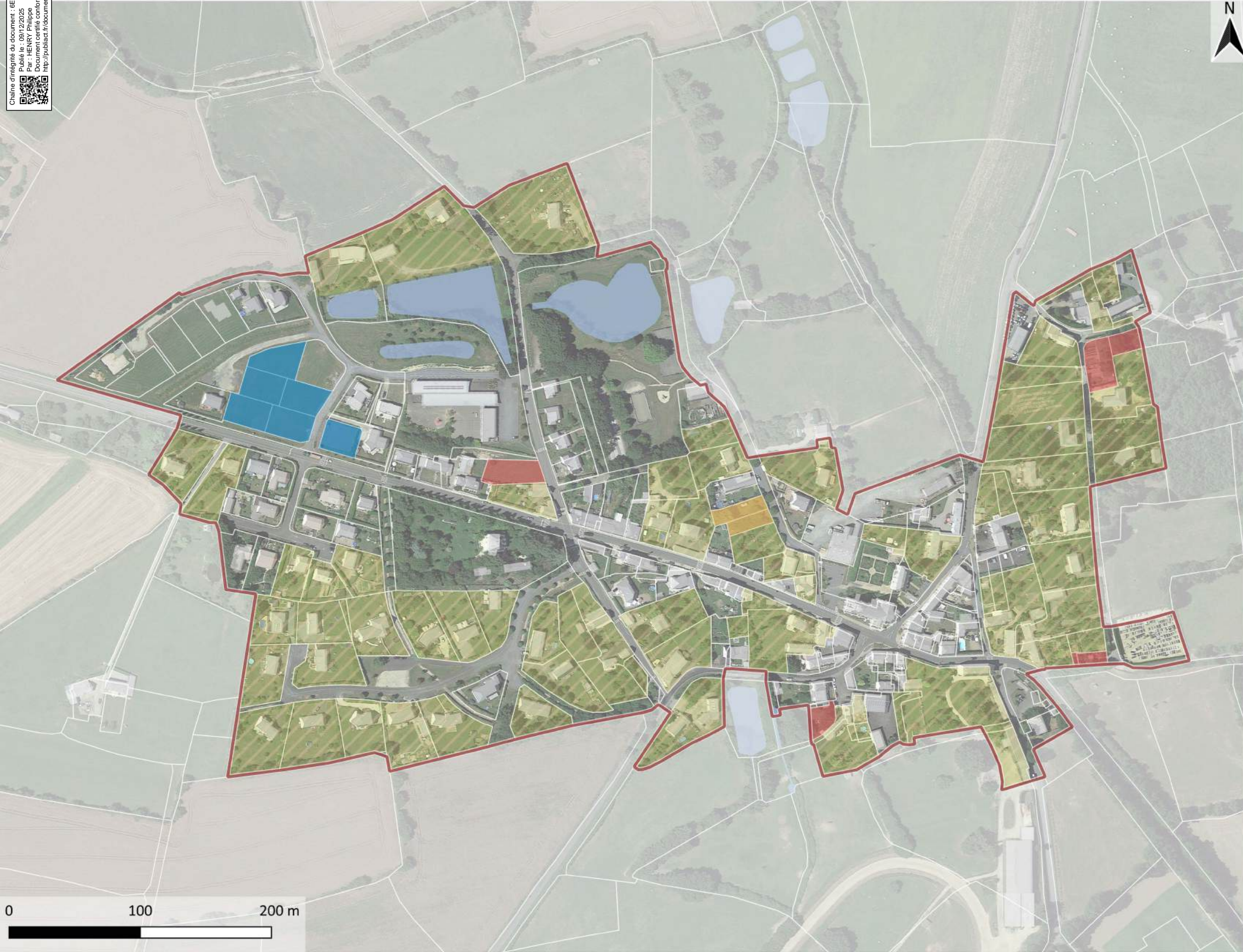
Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



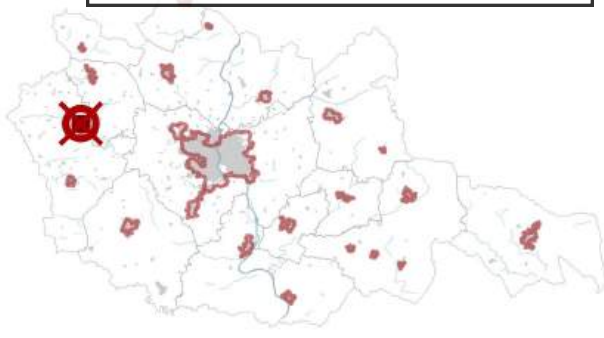
Chaine d'intégrité du document : 8E 61 6D 8B 6F 82 56 E4 ED 7E BC 03 3C AF 08 A7
Publié le : 08/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicad.fr/documentPublic627867

PLH N° 32
ALISATION :
né - Centre-bourg
MUNE(S) :
né

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :

Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.

Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



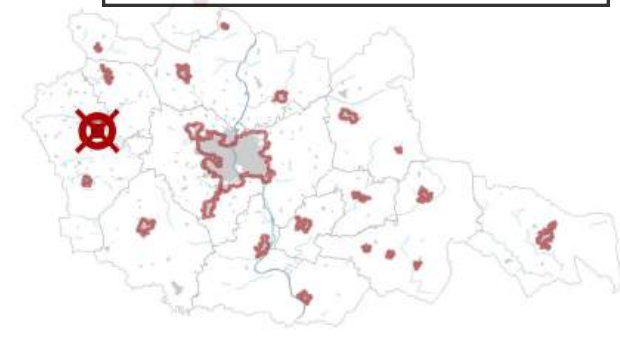
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 E4 ED 7E EC 03 3C AF 08 A2
Publié le : 08/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicad.fr/documentPublic627867

PLH N° 33
ALISATION :
né - Plaisance
MUNE(S) :
né

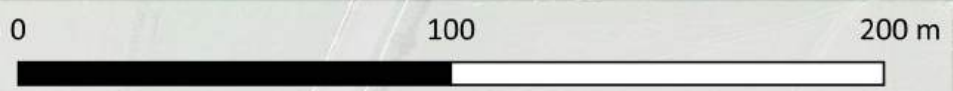
PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**



INSTRUCTIONS :

Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.

Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI

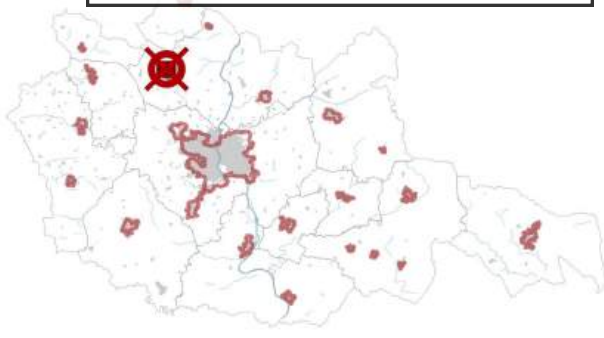
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 E4 ED 7E BC 03 3C AF 08 A2
Publié le : 08/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

ANNEXE N° 34
SITUATION :
Ligné-sur-Mayenne - Nord
COMMUNE(S) :
Ligné-sur-Mayenne

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



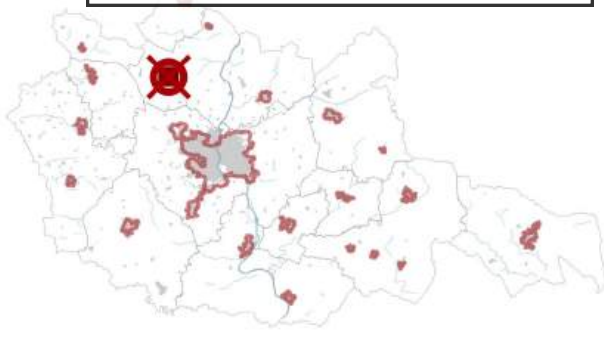
198/214
Chaîne d'intégrité du document : 8E 61 6D 8B 6F 82 56 E4 ED 7E EC 03 3C AF 08 A2
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

PLH N° 35
LOCALISATION :
Château-Gontier - Sud
COMMUNE(S) :
Château-Gontier

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :

Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.

Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



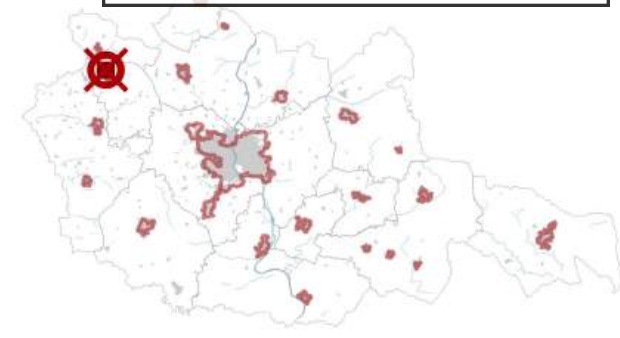
199/214
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 E4 ED 7E EC 03 3C AF 08 A
Publié le : 08/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

NCHE N° 36
ALISATION :
igné - Nord
IMUNE(S) :
igné

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**



INSTRUCTIONS :

Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.

Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI

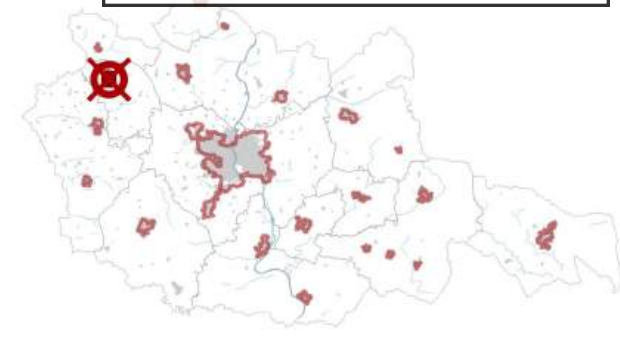
Chaîne d'intégrité du document : 8E 61 6D 8B 6F 82 56 E4 ED 7E BC 03 3C AF 08 A2
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicad.fr/documentPublic627867

NCHE N° 37
ALISATION :
igné - Sud
IMUNE(S) :
igné

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :

Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.

Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TPOLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



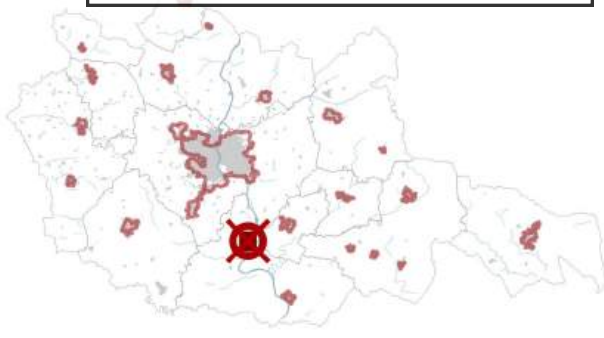
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 E4 ED 7E EC 03 3C AF 08 A2
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/document/Public627867

NCHE N° 38
ALISATION :
il - Nord
MUNE(S) :
il

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



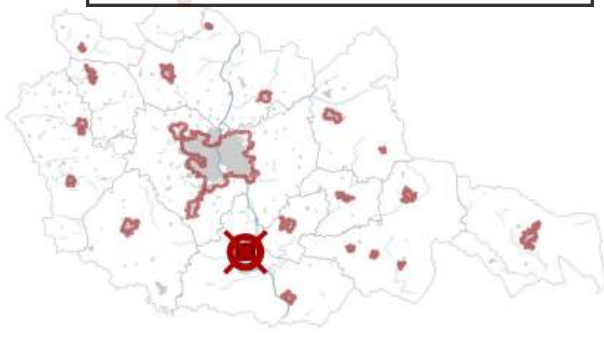
Chaîne d'intégrité du document : 8E 61 6D 6B 6F 62 56 54 ED 7E BC 03 3C AF 08 A2
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicad.fr/documentPublic627867

PLH N° 39
ALISATION :
il - Sud
IMUNE(S) :
il

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :

Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.

Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI




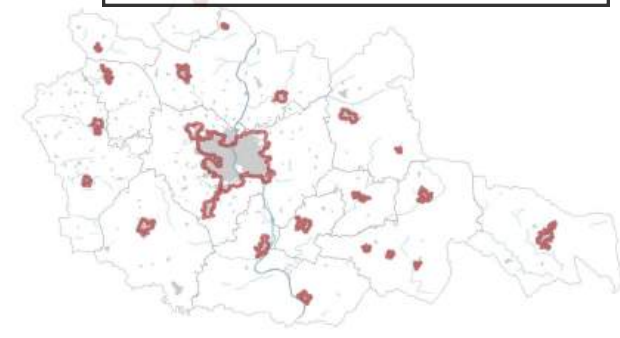
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 E4 ED 7E BC 03 3C AF 08 A7
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

PLH N° 40
ALISATION :
né - Bourg
MUNE(S) :
né

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le 
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE
















**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :

Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.

Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
-  Dent creuse sur une unité foncière entière
 -  Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 -  Parcelle de lotissement pas encore occupée
 -  Dent creuse avec projet hors logement
 -  Zone à urbaniser
 -  Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
-  Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
-  Bâtiment cadastré en 2024
 -  Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 -  Limite des unités foncières en 2023
 -  PSMV
 -  Cours ou plan d'eau
 -  Emprise PPRI



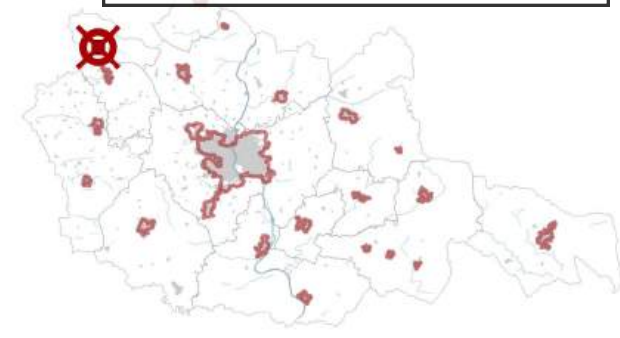
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 E4 ED 7E EC 03 3C AF 08 A2
Publié le : 08/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://public.fr/documentPublic627867

NCHE N° 41
ALISATION :
on - Bourg
IMUNE(S) :
on

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

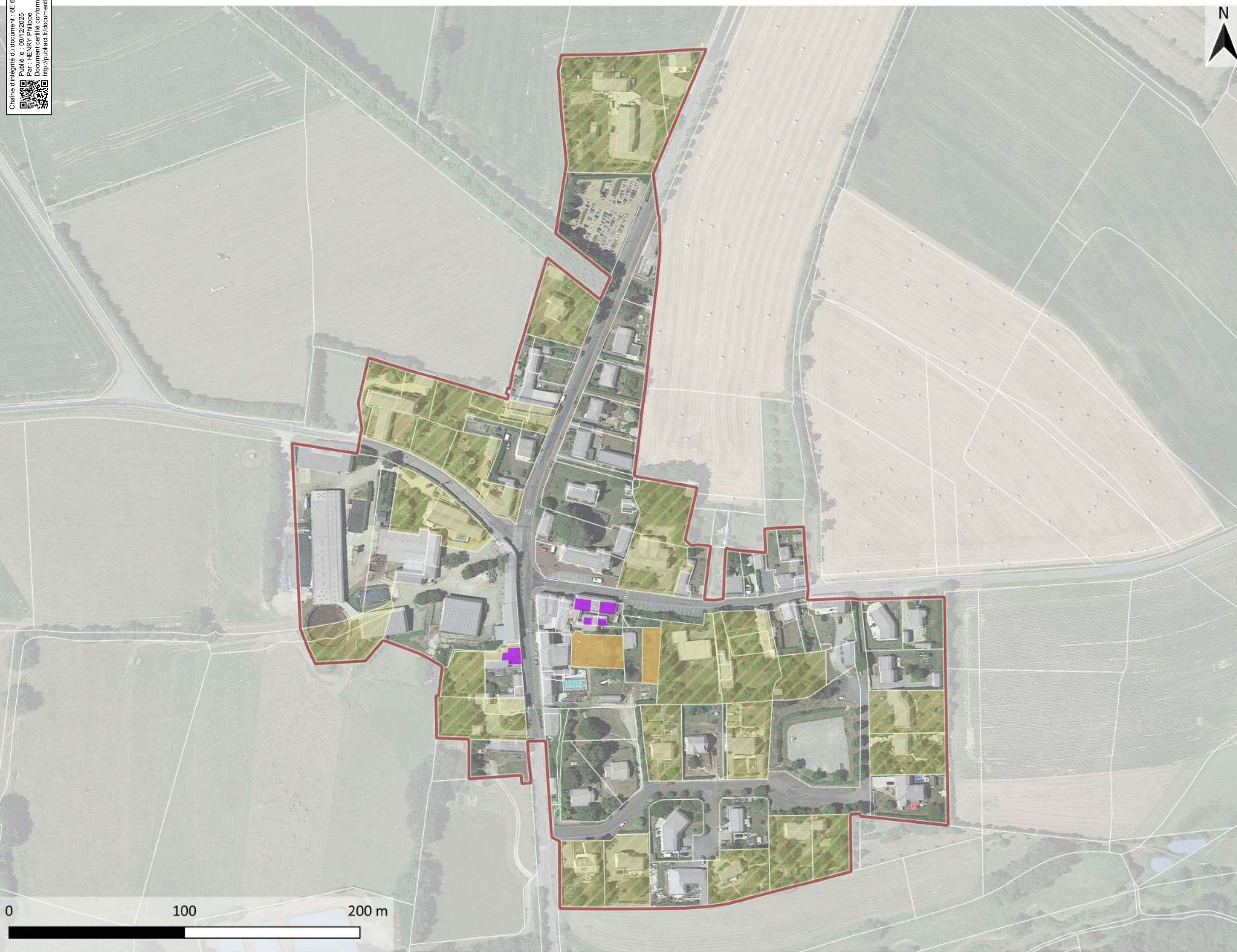
Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



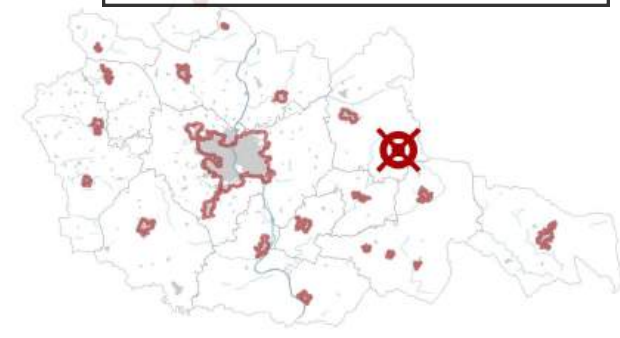
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 E4 ED 7E EC 03 3C AF 08 A7
Publié le : 08/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicad.fr/documentPublic627867

PLH N° 42
LOCALISATION :
Aignan - Bourg
COMMUNE(S) :
Aignan

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



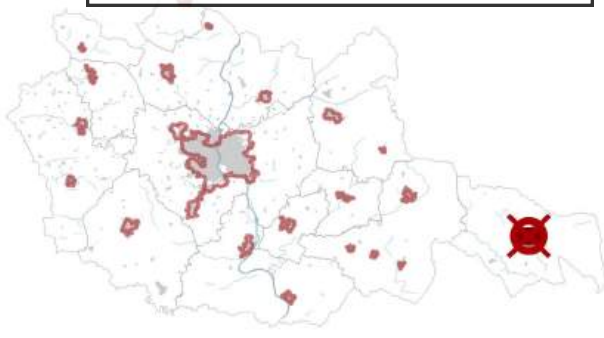
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 64 E4 7E EC 03 3C AF 08 A2
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicad.fr/documentPublic627867

PLH N° 43
LOCALISATION :
t-Denis-d'Anjou - Centre-bourg
COMMUNE(S) :
t-Denis-d'Anjou

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

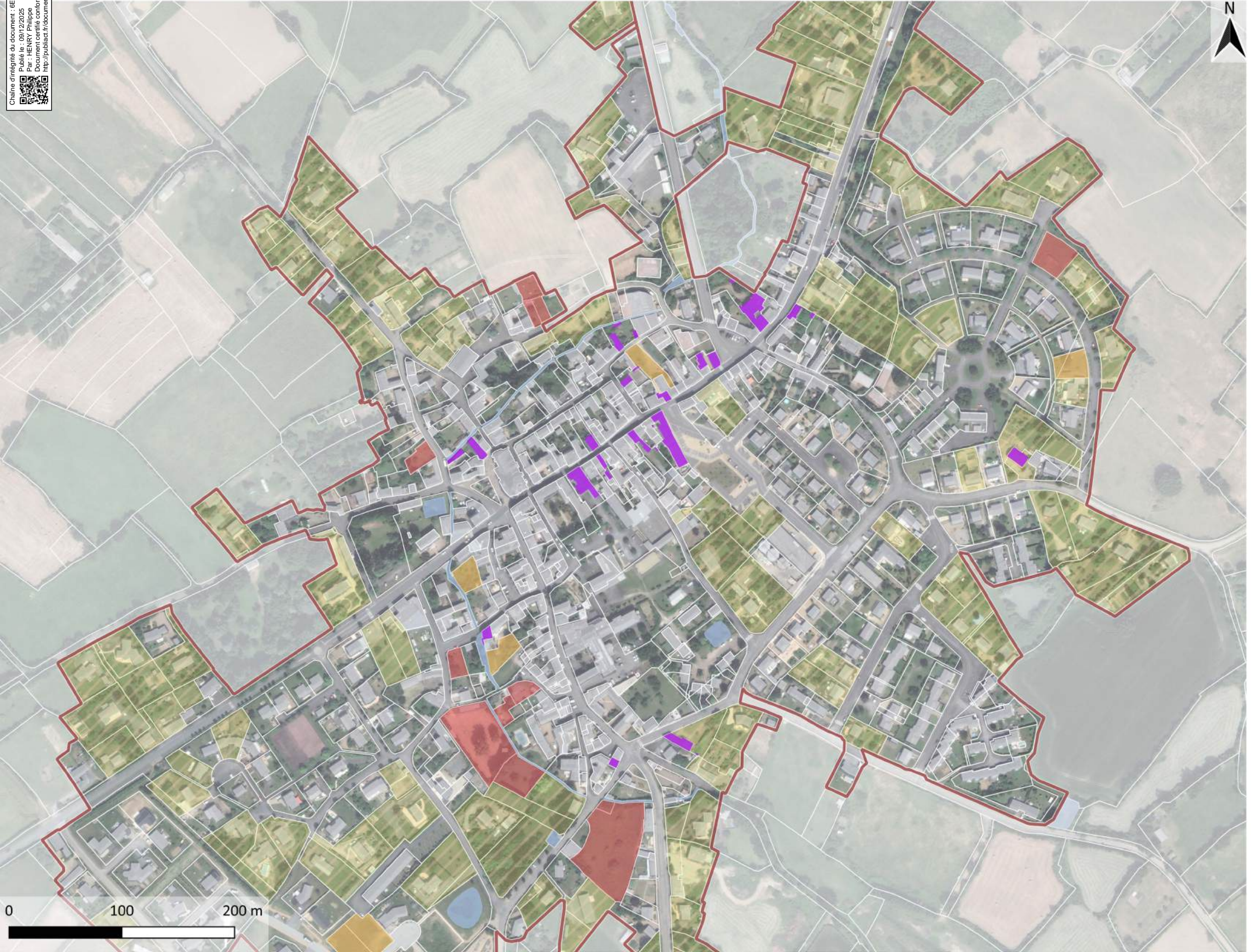
Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



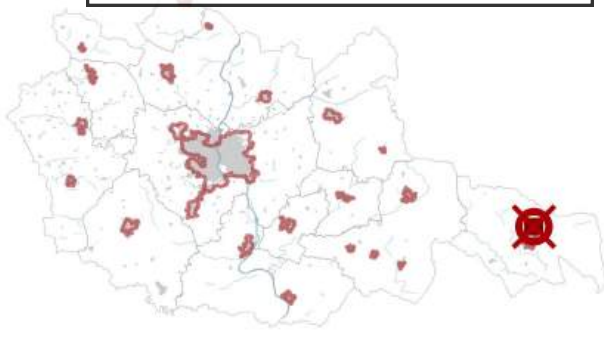
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 6E 62 56 E4 ED 7E EC 03 3C AF 08 A7
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

NCHE N° 44
ALISATION :
t-Denis-d'Anjou - Nord
IMUNE(S) :
t-Denis-d'Anjou

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



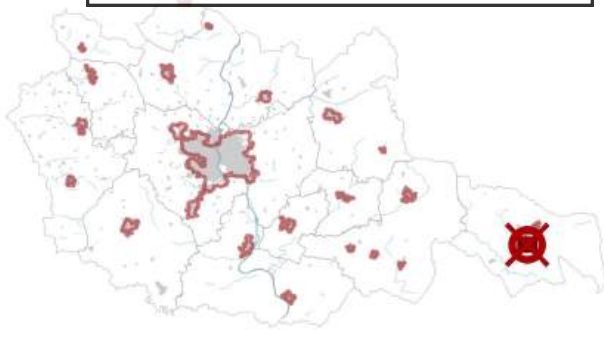
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 64 ED 7E BC 03 3C AF 08 A7
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicad.fr/documentPublic627867

PLH N° 45
LOCALISATION :
t-Denis-d'Anjou - Sud
COMMUNE(S) :
t-Denis-d'Anjou

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



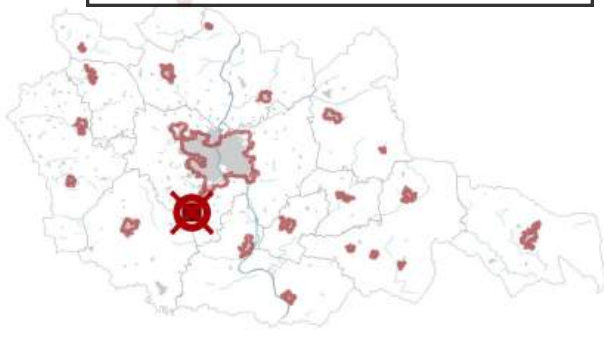
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 5A 5D 5C 53 5C AF 08 A7
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicad.fr/documentPublic627867

PLH N° 46
ALISATION :
t-Fort - Centre-bourg
IMUNE(S) :
t-Fort

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :

Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.

Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



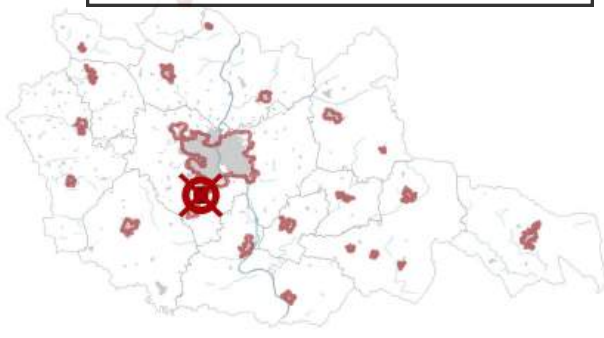
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 5A 5D 5C 53 5C AF 08 A7
Publié le : 08/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicad.fr/documentPublic627867

PLH N° 47
LOCALISATION :
t-Fort - La Coquinière
COMMUNE(S) :
t-Fort

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :
Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.
Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



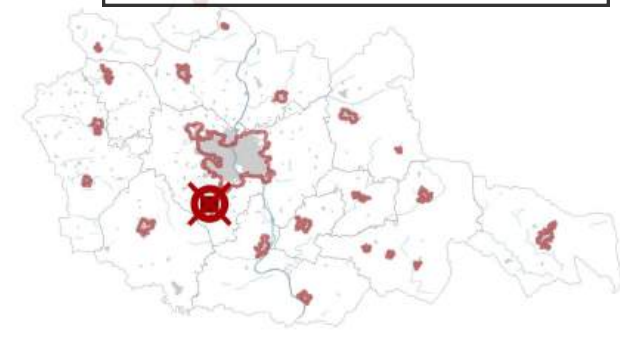
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 E4 ED 7E BC 03 3C AF 08 A2
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicad.fr/documentPublic627867

PLH N° 48
LOCALISATION :
t-Fort - La Feuillée
COMMUNE(S) :
t-Fort

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



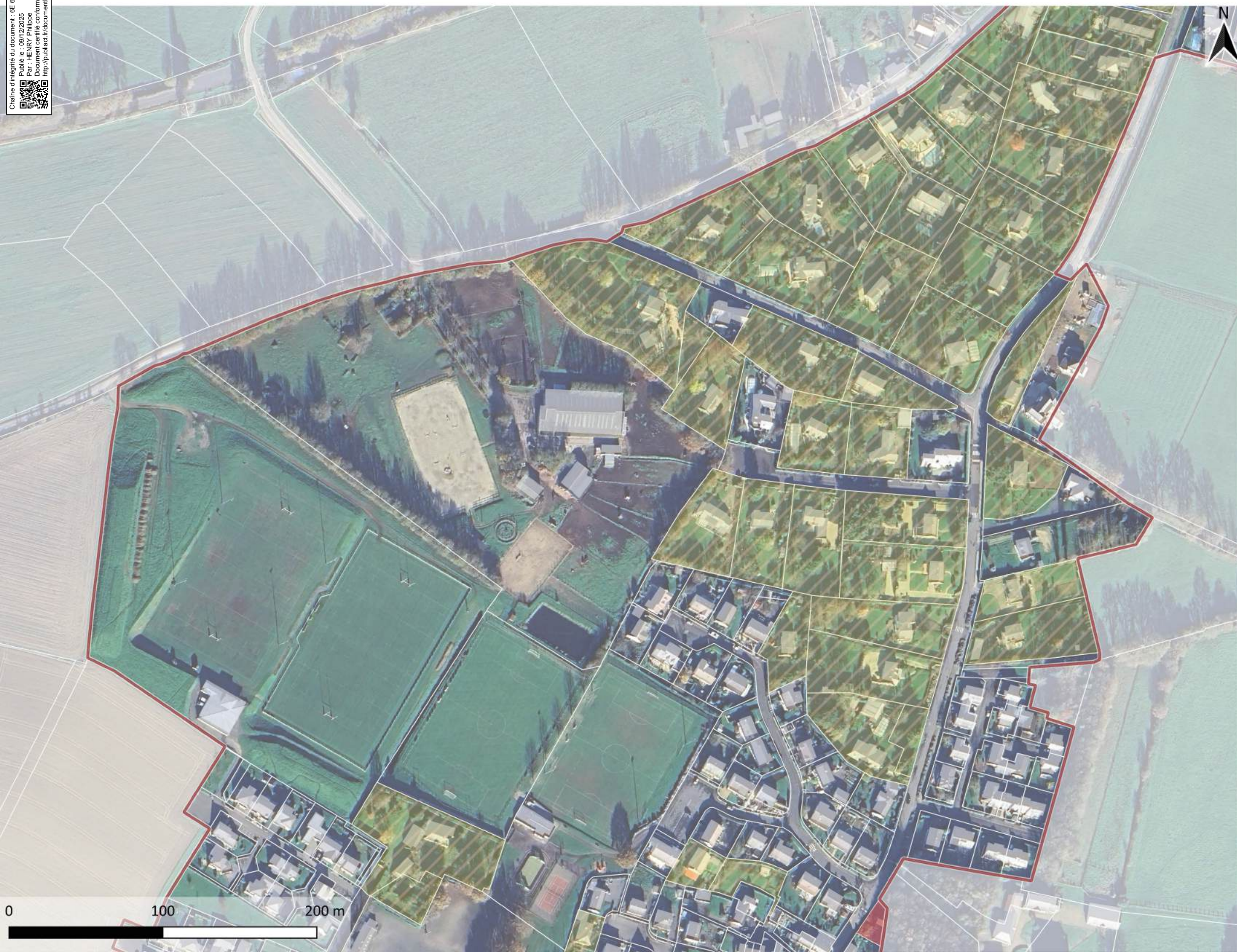
**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :

Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.

Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



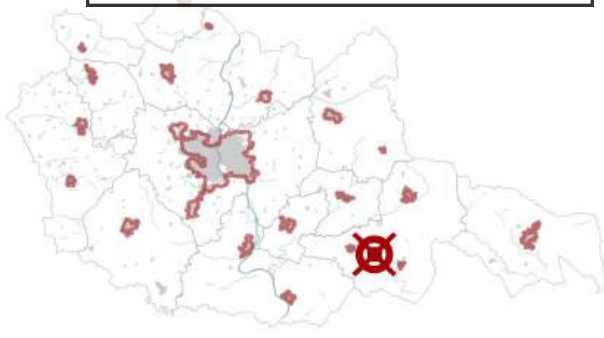
Chaîne d'intégrité du document : 6E 61 6D 6B 6F 62 56 E4 ED 7E BC 03 3C AF 08 A2
Publié le : 08/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicad.fr/documentPublic627867

PLH N° 50
ALISATION :
t-Michel-de-Feins - Bourg
IMUNE(S) :
t-Michel-de-Feins

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**

INSTRUCTIONS :

Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.

Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI



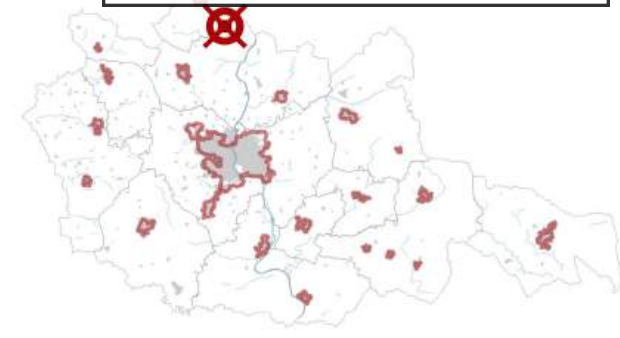
Chaîne d'intégrité du document : 8E 61 6D 8B 6F 82 56 E4 ED 7E EC 03 3C AF 08 A7
Publié le : 09/12/2025
Par : HENRY Philippe
Document certifié conforme à l'original
http://publicat.fr/documentPublic627867

NCHE N° 51
ALISATION :
t-Sulpice - Bourg
IMUNE(S) :
t-Sulpice

PLH CC du Pays de Château Gontier - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Zoom sur les enveloppes bâties

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 053-245300447-20251202-DELCC2025_106-DE



**Document de travail -
Avril 2025**



INSTRUCTIONS :

Pour chaque dent creuse détectée et parcelle divisible, indiquez sur la carte si elle est valide ou si elle doit être ignorée dans l'inventaire foncier.

Si certaines sont manquantes, vous pouvez les ajouter au plan.

- TYPLOGIE DES DENTS CREUSES**
- Dent creuse sur une unité foncière entière
 - Dent creuse sur une parcelle vierge faisant partie d'une unité foncière occupée (détachement nécessaire)
 - Parcelle de lotissement pas encore occupée
 - Dent creuse avec projet hors logement
 - Zone à urbaniser
 - Unité foncière densifiable (type BIMBY)
- Inventaire des logements vacants**
- Vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- Fond de carte**
- Bâtiment cadastré en 2024
 - Limite de l'enveloppe urbaine délimitée en 2023
 - Limite des unités foncières en 2023
 - PSMV
 - Cours ou plan d'eau
 - Emprise PPRI

