Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

2026 - 2032

Programme Local de l'Habitat

Communauté de communes des Coëvrons

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

PRÉAMBULE Page 3

DIAGNOSTIC Page 13

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES Page 71

PROGRAMME D'ACTIONS Page 86

BILAN DU PLH 2018-2025 Page 104

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Préambule

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

TABLE DES MATIÈRES

1. **Un PLH, c'est quoi ?**

2. **Le cadre légal**

3. **Documents cadres**

4. **Bilan du PLH 2018-2023**

5. **Méthodologie**

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

PRÉAMBULE

1. Un PLH, c'est quoi ?

Le Programme Local de l'Habitat est un document de programmation (art. L302-1 CCH) établi pour une durée de 6 ans. Il est à la fois un outil d'analyse, d'observation, de programmation et de définition des politiques de l'habitat à l'échelle intercommunale. Il doit également permettre de cerner les tendances actuelles et se projeter dans le futur.

Les politiques de l'habitat déclinées à travers ce document s'intéressent :

- À l'ensemble du **parc privé et social** existant
- À la production **neuve de logement** (libre ou sociale)
- Aux statuts d'occupation (propriétaires, locataires, logés à titre gratuit)
- Ainsi qu'aux différents formes d'hébergement (étudiants, seniors, etc.)

Il se compose d'un diagnostic (phase 1) qui doit permettre d'aboutir, sur des bases objectives, à des scénarios et orientations (phase 2) et un programme d'actions (phase 3) partagés par les acteurs et élus du territoire.

Le PLH doit prendre en compte le PD2H et être compatible avec les orientations du SCoT (dont la révision a été engagée) et être mis en œuvre dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Il s'inscrit aussi dans le cadre des politiques publiques de l'habitat définies par l'Etat et le Département.

La Communauté de communes des Coëvrons a adopté un premier Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2018-2023. Volontaire et structurant, il a été élaboré conjointement au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et sa stratégie a été incluse dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Le PLH a été prorogé de deux ans.

L'élaboration d'une second Programme Local de l'Habitat a été engagée en 2024. Elle s'appuie à la fois sur un travail d'observation et d'analyses statistiques (notamment durant la phase de diagnostic) et sur une approche qualitative, fondée sur la connaissance des acteurs de terrain.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

2. Le cadre légal

Article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

I. Le **Programme Local de l'Habitat** est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres. [...]

II. Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, 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 entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, 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 ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

III. Le programme local de l'habitat comporte un **diagnostic** sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment 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. Ce diagnostic inclut un **repérage des situations d'habitat indigne**, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.
Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

IV. Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

·Les objectifs d'offre nouvelle ;
·Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la **réhabilitation du parc existant**, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
·Les actions et opérations 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 ;
·les actions et opérations de **rénovation urbaine et de renouvellement urbain,** notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;
·Les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;
·La typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration), ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Cette typologie peut également préciser, dans les secteurs mentionnés à l'article L. 302-16, l'offre de logements intermédiaires définie à cet article.
Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er mars 2014 ;
·Les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;
·Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières
·Les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;
·Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.
Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :
·Le nombre et les types de logements à réaliser ;
·Le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
·Les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
·L'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
·Les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L151-28 et du 4° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

3. Documents cadres

Le Programme local de l'Habitat s'inscrit dans le cadre des politiques publiques de l'habitat définies par l'Etat et le Conseil départemental de la Mayenne.

- **Le plan national Logement d'Abord 2022-2027**

Le plan national Logement d'Abord a pour ambition :

1. De produire et mobiliser des solutions de logements adaptées et abordables pour les ménages en grande précarité et de maintenir une ambition forte sur la production de logements très sociaux en poursuivant les efforts de production de logements à bas niveau de quittance (PLAI et PLAI adaptés), en volume et en part de la production totale de logements sociaux.
2. D'accroître le parc locatif social privé, en fixant des objectifs territorialisés pour créer 30 000 nouvelles places d'intermédiation locative dans le parc privé.
3. D'accélérer l'ouverture de 10 000 nouvelles places en pensions de famille.

- **Le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET)**

Approuvé le 7 février 2022, il comprend deux priorités : conjuguer attractivité et équilibre des Pays de la Loire et réussir la transition écologique en préservant les identités territoriales ligériennes. Il est en cours de révision pour intégrer les objectifs de sobriété foncière (zéro artificialisation nette - ZAN).

- **Le plan régional santé environnement (PRSE 4) - 2023-2028**

Il est constitué de 6 axes thématiques. L'axe 3 "bâtiment, habitat et santé" a pour objectifs d'améliorer la qualité de l'environnement intérieur, d'intégrer la santé environnementale dans la rénovation et dans les constructions neuves, d'encourager un travail pluridisciplinaire pour améliorer la qualité du logement en favorisant de meilleures conditions sociales et sanitaires des occupants les plus fragiles.

- **Le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement de la Mayenne (PDH)**

Le plan départemental de l'habitat et de l'hébergement (PD2H) 2022-2027 fait office de plan départemental de l'habitat (PDH) et de plan local d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PLALHPD).

Copiloté par l'État et le Conseil départemental, le PD2H s'articule autour de trois orientations stratégiques pour répondre au contexte de la Mayenne :

- Renforcer l'attractivité du département à travers un mode de développement raisonné
- Ne laisser personne de côté
- Mobiliser les territoires et partenaires

Ces orientations se composent de 12 objectifs qui se déclinent eux-mêmes en actions.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Orientation n°1	Orientation n°2	Orientation n°3
Renforcer l'attractivité du département à travers un mode de développement raisonné	**Ne laisser personne de côté**	**Mobiliser les territoires et les partenaires**
1 • Eradiquer les passoires thermiques dans le parc public et privé	**5** • Conforter l'offre d'hébergement et promouvoir le logement d'abord	**9** • Poursuivre l'observatoire de l'habitat et l'étendre au volet hébergement
2 • Remettre sur le marché des logements vacants ou très dégradés	**6** • Diversifier l'offre à destination des jeunes et soutenir les projets innovants	**10** • Apporter de l'ingénierie aux territoires dans la définition de leurs projets habitat
3 • Renforcer la lutte contre l'habitat indigne	**7** • Répondre aux besoins générés par le vieillissement et la perte d'autonomie	**11** • Accompagner la création et l'animation de la Maison de l'Habitat
4 • Mieux connaitre et répondre aux besoins des actifs du territoire	**8** • Répondre aux besoins en habitat des gens du voyage	**12** • Mettre en place une gouvernance renouvelée et simplifiée

Les enjeux identifiés :

Maintenir l'attractivité du parc ancien existant en poursuivant son amélioration et son adaptation **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	**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	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 notamment à la Maison de l'Habitat

- **Le protocole départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)**

Le protocole actuel a été signé le 5 octobre 2022 par le Préfet, la Procureure de la République, le Conseil départemental, Laval Agglomération, l'association des maires de France (AMF 53), l'Agence régionale de santé (ARS), la Caisse d'allocations familiales, l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL), la mutualité sociale agricole Mayenne-Orne-Sarthe (MSA).
Il vise à renforcer et élargir les partenariats afin de réduire les délais de traitement des signalements dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne. Le dispositif de repérage est renforcé avec une nouvelle fiche de signalement et la possibilité pour les occupants de signaler directement leur situation.

- **Le schéma départemental relatif à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (SDAGDV) 2022-2027**

Ce schéma vise 3 principaux enjeux :

1. Prendre en considération l'évolution des besoins et des attentes en termes d'habitat des gens du voyage :

Les objectifs en matière d'accueil ont été atteints en 2012 sur le département de la Mayenne. Concernant les objectifs de sédentarisation, le schéma recense les besoins en liaison avec les collectivités territoriales compétentes.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

2. Renforcer les actions d'accompagnement social et d'insertion :
L'objectif est d'améliorer la coordination des acteurs et des actions menées en faveur des gens du voyage pour ce qui relève notamment de la scolarité et de la santé.

3. Favoriser l'accès aux dispositifs et services de droit commun :
L'objectif est d'améliorer l'accès aux dispositifs de droit commun notamment en termes de formation, d'orientation des jeunes et d'intégration dans la vie professionnelle.

- **Le schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public en Mayenne**

Ce schéma piloté par l'État et le Conseil départemental depuis novembre 2017 comprend dans son programme d'actions, les actions transversales suivantes :

- Assurer l'accueil social inconditionnel de proximité ;
- Favoriser la requalification des centres bourgs pour assurer les parcours résidentiels ;
- Développer l'attractivité territoriale du département.

Ce schéma élaboré par le département de la Mayenne regroupe les précédents schémas de l'autonomie 2016-2021, de prévention et de protection de l'enfance 2016-2021 et de l'action sociale de proximité 2014-2017. Il a notamment pour objectifs stratégiques d'innover et répondre aux besoins spécifiques pour faciliter le maintien à domicile, de diversifier l'offre d'habitat à destination des publics âgés et/ou en situation de handicap, de renforcer la fluidité et les initiatives entre domicile et établissement, de favoriser le maintien à domicile en renforçant l'accueil séquentiel.

- **Le Schéma de cohérence territoriale des Coëvrons (SCOT)**

Approuvé par délibération du conseil communautaire du 14 mars 2019, le SCOT des Coëvrons précise les objectifs de production de logements pour accueillir les nouveaux habitants, répondre au desserrement des ménages, mieux accompagner le vieillissement de la population, prendre en compte sa diversité et consolider le lien entre qualité de vie et environnement.
Le SCOT mise sur une augmentation mesurée des densités bâties et sur le réinvestissement des potentiels de renouvellement urbain qui résident dans l'habitat vacant et les friches : réhabilitation du bâti ancien, projets de démolition-reconstruction, valorisation des terrains non bâtis à l'intérieur du tissu urbain existant…
Une révision du SCOT des Coëvrons est en cours pour revoir les enveloppes foncières à vocation économique et résidentielle.

- **Le Plan local d'urbanisme intercommunal des Coëvrons (PLUi)**

Le PLU intercommunal a été approuvé en 2020 par le conseil communautaire. Il a ensuite été mis en compatibilité les 14 décembre 2021 et 19 septembre 2022, puis modifié le 29 novembre 2022. Une nouvelle procédure de modification est actuellement en cours.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET)

Le PCAET est un outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique de l'air, de l'énergie et du climat sur leur territoire.

Le PCAET des Coëvrons est en cours d'élaboration. Son approbation est prévue en 2026.

4. Bilan du PLH 2018-2023

Face à ces constats, le programme d'actions PLH a été articulé autour de neuf fiches actions :

Développer un habitat attractif dans les centres bourgs	1. Favoriser le renouvellement urbain 2. Lutter contre la vacance 3. Préserver les capacités d'accueil des ménages 4. Répondre au vieillissement démographique
Viser un développement réaliste de l'habitat en renforçant les pôles d'équilibre	5. Conforter les communes rurales et renforcer les pôles structurants
Jouer la carte de la qualité comme condition de développement	6. Renforcer la qualité urbaine des opérations 7. Améliorer la performance énergétique de l'habitat
Animer et mettre en œuvre le PLH	8. Mettre en œuvre le PLH 9. Observer les évolutions de l'habitat

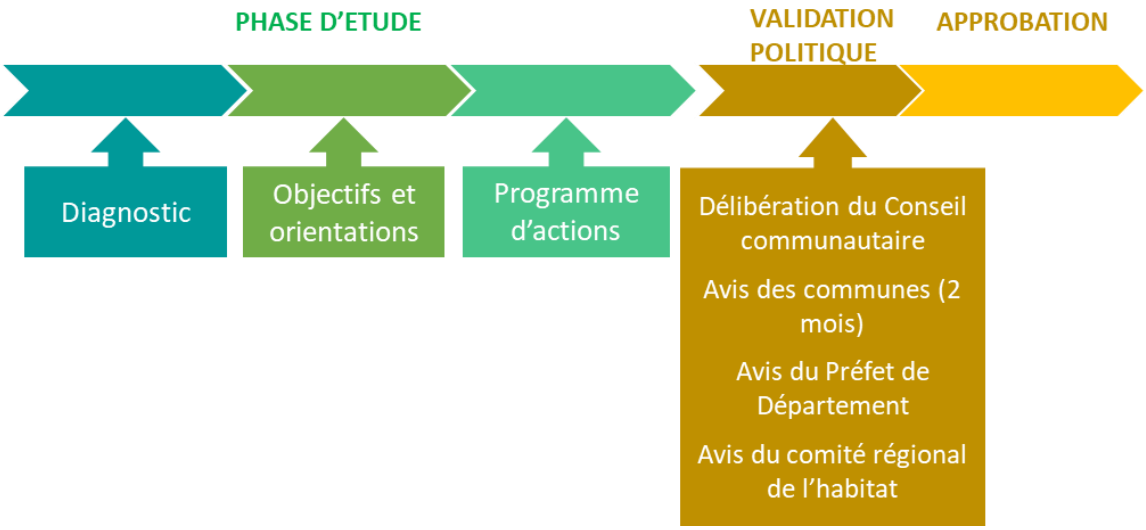
Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Les actions prévues dans le PLH ont partiellement été mises en place. Les actions à destination de l'habitat privé, ainsi que les actions relevant de l'urbanisme et du PLUi, ont été réalisées.
Celles non mises en œuvre sont principalement des dispositifs d'aide financiers envisagés lors de l'élaboration du PLH ainsi que des actions visant le parc de logements publics (conventionnement avec les bailleurs, connaissance et suivi du parc communal) (bilan du PLH 2018-2025 en Annexe).

Ce premier PLH a toutefois permis de structurer une culture partagée de la politique habitat à l'échelle intercommunale, de renforcer les capacités d'ingénierie, et de poser les bases d'un pilotage plus intégré de l'action publique en matière d'habitat. Les enseignements tirés de cette première programmation alimentent directement la réflexion conduite pour l'élaboration du nouveau PLH, à travers une attention accrue aux enjeux de sobriété foncière, d'adaptation du parc existant, de lutte contre la vacance et de résilience face aux transitions démographiques, énergétiques et sociales.

5. Méthodologie

L'élaboration du PLH comprend plusieurs étapes :



Son élaboration s'est appuyée sur :

- Des rencontres individuelles avec les partenaires clés en matière d'habitat et de production de logements sociaux, notamment les principaux bailleurs sociaux (Mayenne Habitat, Méduane, Podeliha). Ces entretiens individuels ont permis de faire le point sur les opérations en cours, d'interroger leur stratégie territoriale et de recueillir les données nécessaires à l'alimentation du diagnostic.

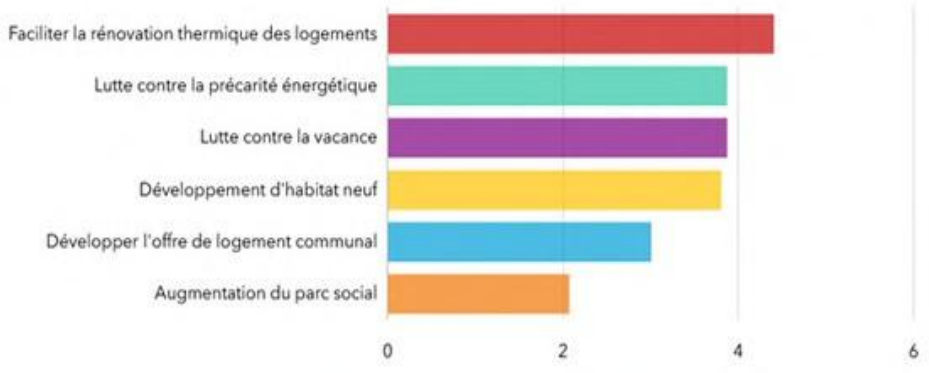
- Des entretiens menés avec les communes des Coëvrons et un questionnaire au cours des mois de janvier et février 2025. Ces rencontres communales ont été réalisées de manière individuelle pour enrichir le diagnostic et permettre d'identifier les problématiques et enjeux du territoire. Vingt-sept communes ont été rencontrées.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

- Des rencontres ou échanges avec les partenaires et techniciens du territoire (ARS, DDT, Conseil départemental, Nymphéa habitat jeunes services, CCAS…), sous forme de rencontres individuelles et comité technique

- Des réunions avec les élus communautaires et municipaux.

Un questionnaire avait été transmis en amont visant à évaluer les priorités en matière d'habitat. Dix-sept communes ont répondu.



Classement des priorités sur l'habitat

Les élus montrent un intérêt marqué pour la rénovation thermique des logements. La lutte contre la précarité énergétique, la lutte contre la vacance et le développement de l'habitat neuf recueillent un niveau d'attention similaire.

Le développement de l'offre locative publique arrive en dernière position.
Cette tendance a été confirmée lors des entretiens individuels. 73 % des 27 communes rencontrées ne souhaitent pas produire de nouveaux logements communaux. La plupart cherchent à les conserver et/ou à rénover les logements qu'elles possèdent déjà.

Les projets menés avec les bailleurs sociaux concernent davantage les pôles économiques les plus importants.

L'habitat indigne et dégradé constitue un enjeu pour les communes, mais la définition de ce phénomène ainsi que les outils pour y remédier semblent mal maîtrisés.

Malgré des améliorations en matière de communication, le service France Rénov' reste encore mal identifié par les habitants et la mobilisation des ménages et des professionnels reste un enjeu.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

PLUi 2026 - 2032

Diagnostic

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

TABLE DES MATIÈRES

1. **POPULATION**

A. Contexte socio-démographique des Coëvrons
B. Évolution de la population des Coëvrons
C. Flux migratoire et solde naturel
D. Indice de jeunesse
E. Composition des ménages
F. Vieillissement et activité de la population
G. Population par tranche d'âge
H. Précarité énergétique

2. **LOGEMENT**

I - Caractéristiques du parc de logements

A. Composition et évolution du parc de logements des Coëvrons
B. Les résidences principales
C. Les logements occasionnels et secondaires
D. Les passoirs énergétiques
E. Dynamique de rénovation
F. Parc potentiellement indigne
G. Parc de logements en copropriété
H. Parc Locatif privé

II- Le parc social de logements

III - La production de logement neuf

A. Les logements neufs terminés
B. La production de logements neufs entre 2018 et 2024 sur les 5 pôles identifiés dans le SCoT
C. La production des logements neufs sur les autres communes

IV - Évolution du nombre de logements par rapport à la démographie

V - Les logements vacants

A. Variation annuelle des logements vacants sur le territoire
B. Évolution des logements vacants sur les 5 communes pôles des Coëvrons

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

TABLE DES MATIÈRES

3. **FONCIER**

A. L'augmentation des ménages et la diminution de leur taille : principaux facteurs de consommation d'espace

B. Le marché foncier et marché privé neuf

C. Évolution des prix de l'immobilier

D. Les terrains communaux

4. **LES PUBLICS**

A. Les publics fragiles et spécifiques

B. Les personnes âgées

C. Les jeunes

D. Les gens du voyage

E. Hébergements d'urgences et temporaires

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

POPULATION

01

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

POPULATION

A. Contexte socio-démographique des Coëvrons



Nombre de communes : **29**
Densité moyenne : **785,5 km²**
Superficie : 34 hab/km²
Population : 26 926 habitants
Nombre de logements : **14 560 logements**
Nombre d'emplois : **9 716 emplois**

Source : INSEE, 2021

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

POPULATION

L'armature territoriale des Coëvrons s'appuie sur un pôle d'équilibre principal : Évron, des pôles d'équilibre secondaires : Bais, Montsûrs et Vaiges, ainsi qu'un pôle d'équilibre secondaire touristique : Sainte-Suzanne-et-Chammes.

Le territoire présente une fonction résidentielle plus marquée qu'économique. Il compte plus d'actifs résidant sur le territoire que d'emplois présents localement.

Année	Nombre d'emplois sur le territoire	Actifs ayant un emploi et résidant dans la zone	Indicateur de concentration d'emploi = nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone
2010	10 082	11 236	89.7
2015	9 811	11 041	88.9
2021	9 716	11 179	86.9

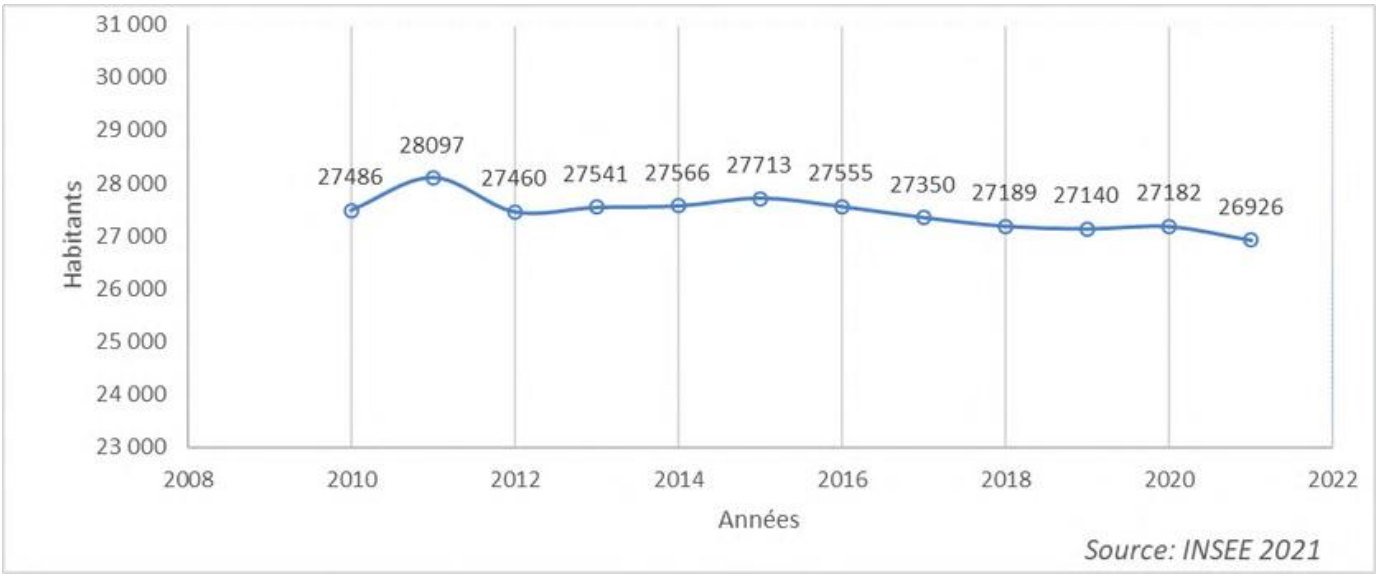
Taux d'évolution annuel entre 2010 et 2015	-0.54	-0.35
Taux d'évolution annuel entre 2015 et 2021	-0.19	0.25
Taux d'évolution annuel entre 2010 et 2021	-0.73	-0.10

Source : INSEE, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2024

Le territoire perd légèrement sa fonction économique et dans une moindre mesure sa fonction résidentielle sur les 10 dernières années.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

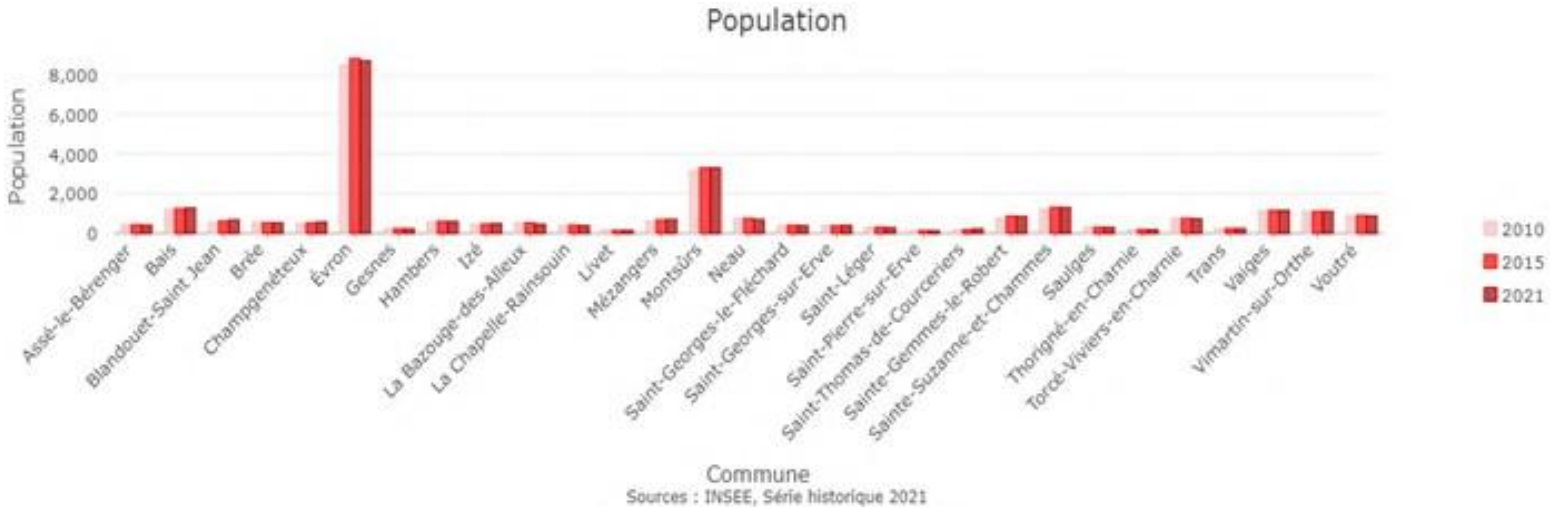
B. Évolution de la population des Coëvrons



La démographie des Coëvrons décline légèrement sur la période la plus récente (-2.84 % entre 2015 et 2021), représentant une perte de 787 habitants.
Cette bascule négative est également observable dans les EPCI du Nord Mayenne et à l'échelle départementale

Evolution démographique 2015-2021	
Laval Agglo	+ 1,7 %
Département	- 0,65 %
Mayenne Communauté	- 0,7 %
CC de l'Ernée	- 2,75 %
CC des Coëvrons	**- 2,8 %**
CC du Mont des Avaloirs	- 5,6 %

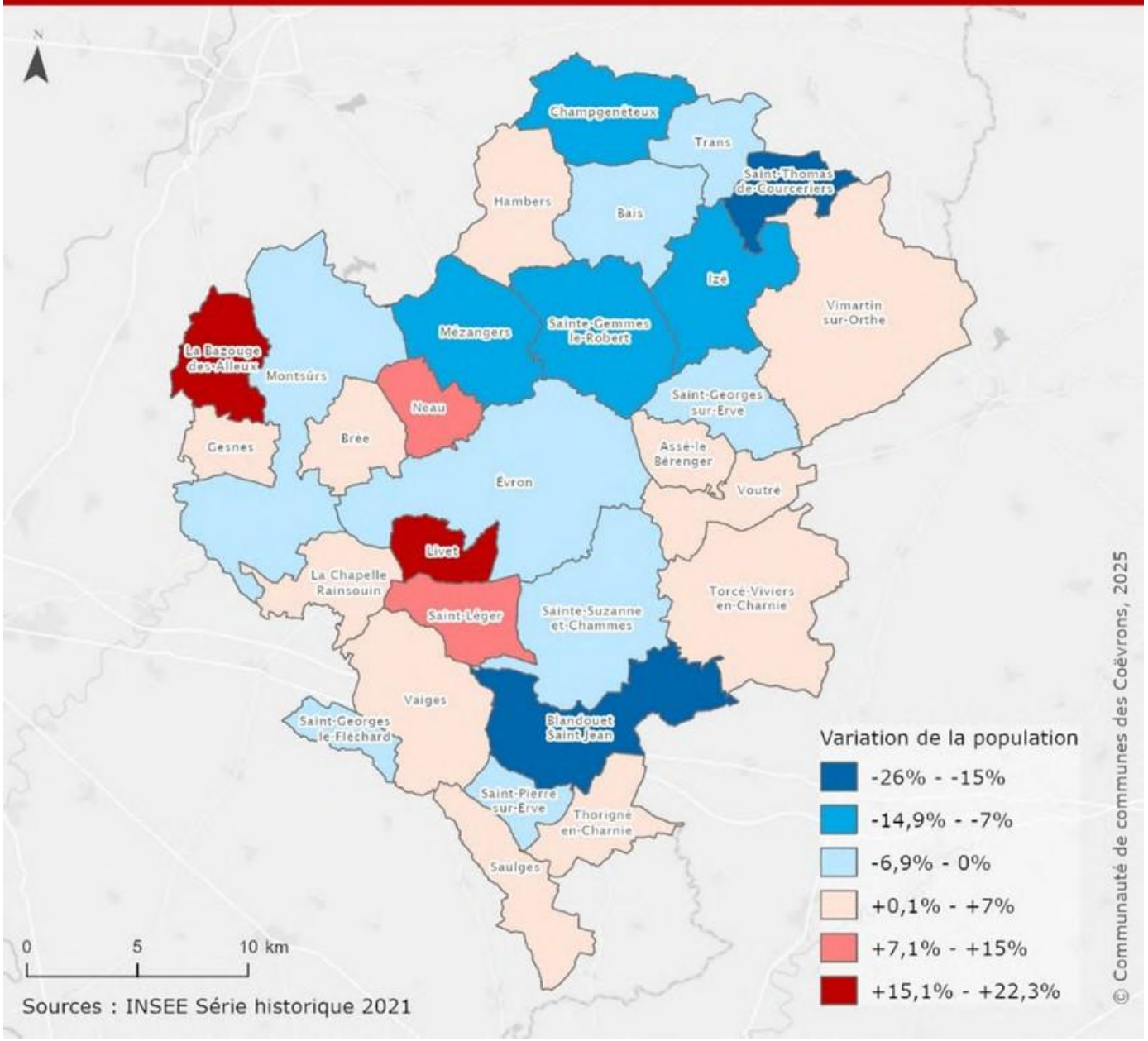
Source : INSEE



Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

POPULATION

VARIATION DE LA POPULATION ENTRE 2010 ET 2021



Un peu plus de la moitié des communes des Coëvrons a une variation annuelle de population **négative ou égale à zéro**. Ces communes ne compensent pas le nombre de décès / solde migratoire négatif par un nombre de naissance / solde migratoire positif.

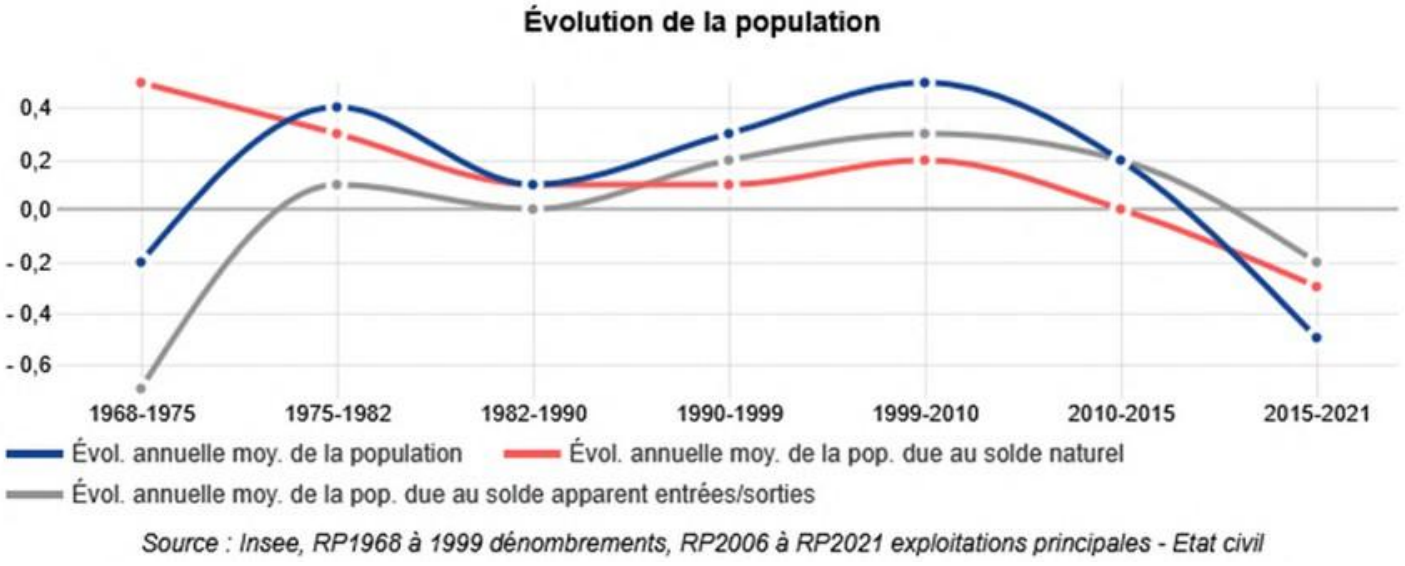
Entre 2010 et 2021, 14 communes sur les 29 ont perdu des habitants. Les baisses de population les plus marquées sont au Nord et au centre du territoire. Elles concernent **Saint-Thomas-de- Courceriers et Blandouet-Saint-Jean,** suivies de **Sainte-Gemmes-le-Robert, Mézangers, Izé et Champgenéteux.**

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

À l'inverse, certaines communes ont connu une croissance démographique notable, notamment **Livet et La Bazouge-des-Alleux**.

Il convient toutefois de relativiser ces évolutions : les variations peuvent sembler significatives en pourcentage, mais elles doivent être mises en perspective avec le faible nombre d'habitants de ces communes. Ainsi, les communes les plus peuplées du territoire – **Évron, Montsûrs, Bais et Vaiges** – ont connu des évolutions démographiques beaucoup plus limitées sur la même période.

C. Flux migratoire et solde naturel



Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 à RP2021 exploitations principales - Etat civil

Les soldes naturels et migratoires des Coëvrons sont en diminution sur la période 2015-2021.

Le solde migratoire était positif jusqu'en 2010. Depuis, la natalité a commencé à diminuer, tout comme les départs migratoires, ce qui a conforté la baisse de population.

Clé de lecture

La variation annuelle de la population s'entend comme la variation par année depuis 2015 et jusqu'à 2021 de la population. Elle comprend la variation totale de la population à savoir : ***solde naturel (naissance-décès) + solde migratoire (entrée-sorties).***

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

D. Indice de jeunesse

Clé de lecture

L'indice de jeunesse correspond au rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Cet indicateur permet de caractériser la population d'un territoire par l'âge de sa population, en comparant les tranches d'âges extrêmes entre elles.

Il peut donner lieu à 3 interprétations :

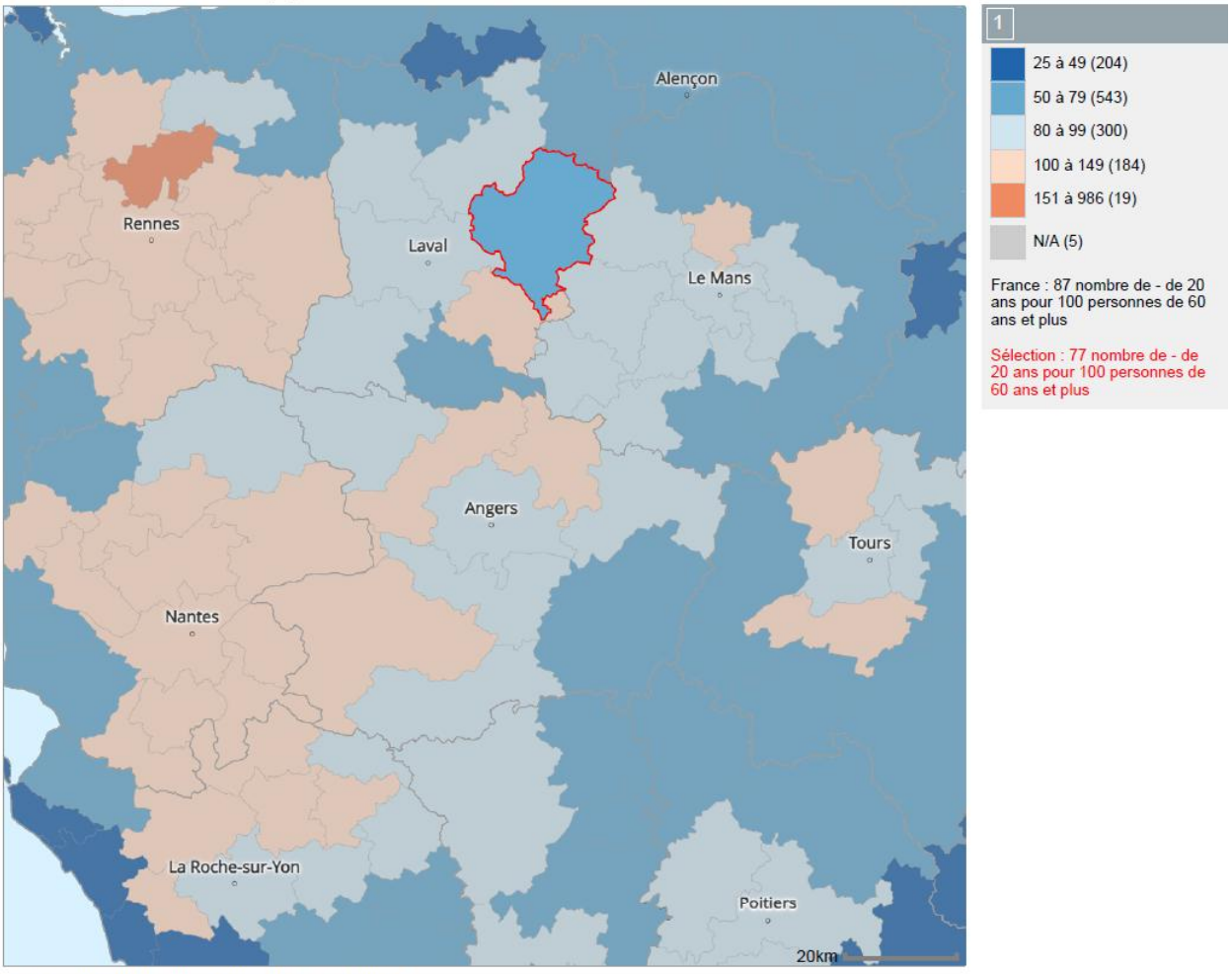
· Un indice inférieur à 100 signifie que les « plus âgés » sont plus nombreux que les « plus jeunes »

· Un indice égal à 100 implique que les « plus jeunes » sont aussi nombreux que les « plus âgées »

· Un indice supérieur à 100 signifie que les « plus jeunes » sont plus nombreux que les « plus âgés »

1 **Indice de jeunesse (nombre de - de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans et plus), 2022**

Source : Insee, Recensement de population

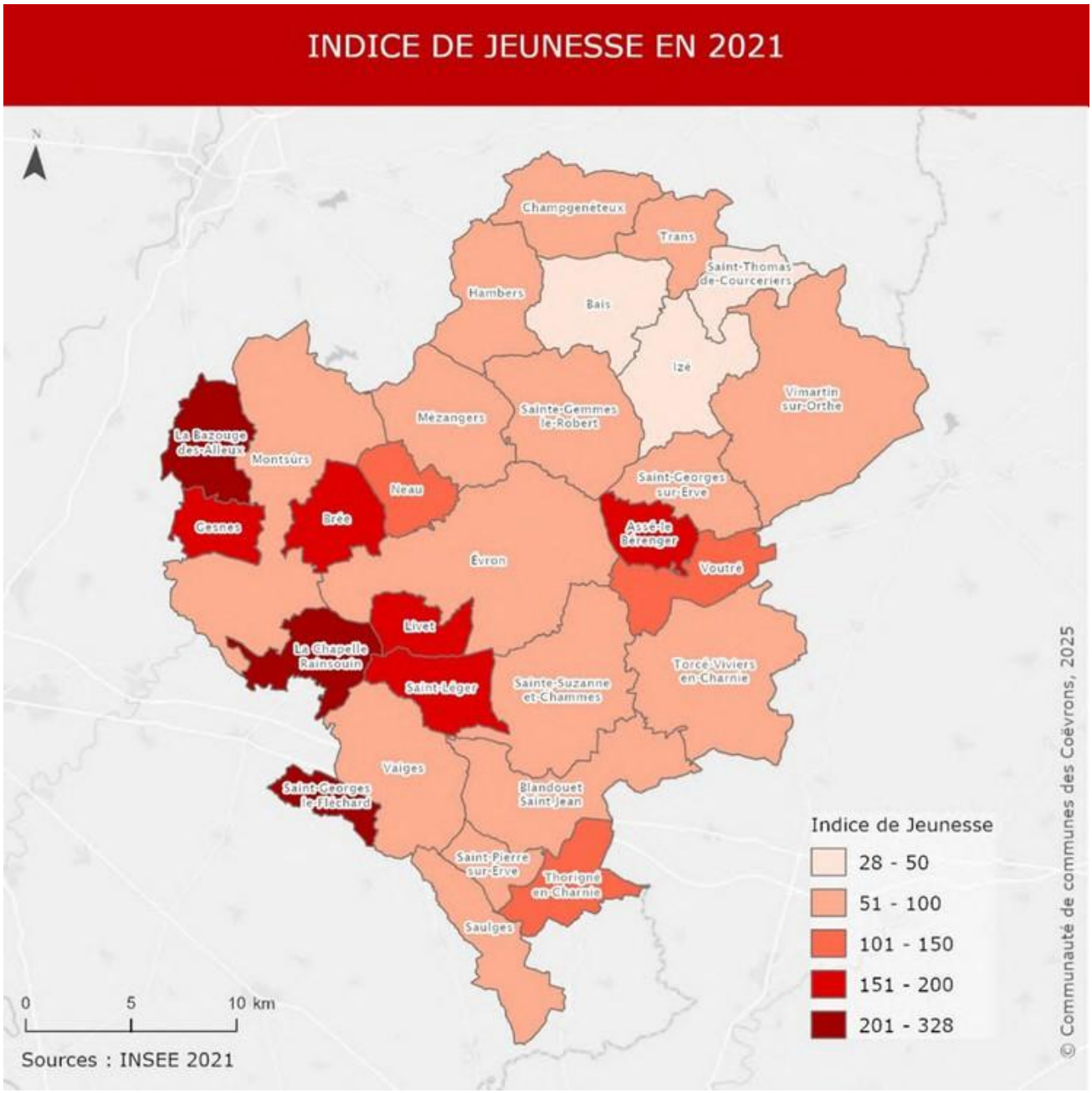


© Observatoire des territoires, ANCT 2025 - IGN Admin Express

Le vieillissement de la population s'accentue. L'indice de jeunesse des Coëvrons est de 0,77 contre 0,9 en 2010.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

POPULATION



Les indices de jeunesse les plus élevés se trouvent dans les communes situées à **l'Ouest du territoire.** Il s'agit, en partie, d'un **effet de dilatation des aires urbaines de Laval et Mayenne** et donc de l'accueil d'une population active et/ou en âge d'avoir des enfants.

Dix-huit communes sur vingt-neuf ont un indice de jeunesse inférieur à 100. Les communes situées au Nord du territoire sont plus marquées par ce phénomène.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

E. Composition des ménages coëvronnais

Type de ménages	Nombre de ménages						Population des ménages *		
	2010	%	2015	%	2021	%	2010	2015	2021
Ensemble	**11 605**	**100,0**	**11 767**	**100,0**	**11 691**	**100,0**	**26 639**	**26 824**	**25 960**
Ménages d'une personne	**3 606**	**31,1**	**3 807**	**32,4**	**4 003**	**34,2**	**3 606**	**3 807**	**4 003**
Hommes seuls	1 574	13,6	1 717	14,6	1 848	15,8	1 574	1 717	1 848
Femmes seules	2 031	17,5	2 090	17,8	2 154	18,4	2 031	2 090	2 154
Autres ménages sans famille	**185**	**1,6**	**193**	**1,6**	**123**	**1,1**	**467**	**486**	**285**
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	**7 815**	**67,3**	**7 768**	**66,0**	**7 565**	**64,7**	**22 566**	**22 531**	**21 672**
Un couple sans enfant	3 945	34,0	3 772	32,1	3 665	31,3	7 983	7 630	7 400
Un couple avec enfant(s)	3 268	28,2	3 297	28,0	3 054	26,1	13 010	13 039	12 066
Une famille monoparentale	601	5,2	699	5,9	846	7,2	1 573	1 862	2 205

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

**La population des ménages correspond à la population municipale*

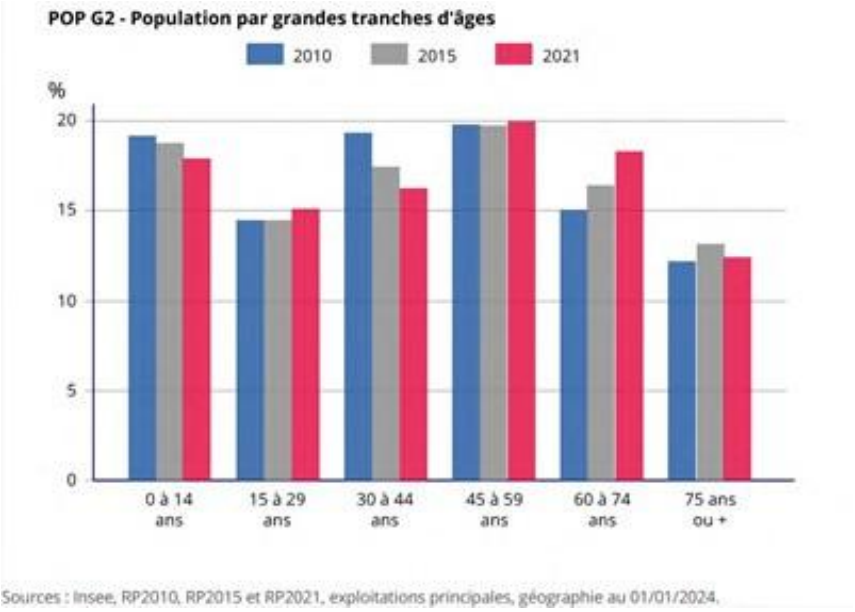
Depuis 2010, on constate une **hausse du nombre de familles monoparentales**. Ce phénomène est passé de 5,2 % en 2010 à 5,9 % en 2015 et à 7,2 % en 2021.

On observe dans les Coëvrons une progression des **ménages composés d'une seule personne, une diminution des couples avec enfants et une hausse des familles monoparentales**. Ce phénomène s'observe également à l'échelle départementale et nationale.

Le desserrement des ménages entraîne un besoin de logements plus important pour un même nombre d'habitants.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

F. Vieillissement et activité de la population



Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

La part des 60-74 ans est en augmentation, alors que celle des moins de 14 est en diminution.

Activité de la population

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

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

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

POPULATION

On constate une **diminution de la part des retraités** alors que la **population vieillit**. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette situation :

·**Mobilité post-retraite :** Certains retraités peuvent choisir de quitter le territoire après leur départ à la retraite, souvent pour s'installer dans des zones plus attractives (climat, cadre de vie, ou de la famille).

·**Proximité des services :** Si le territoire manque de services adaptés (santé, commerces, activités), les retraités peuvent préférer des zones urbaines ou des régions plus dynamiques.

·**Faible attractivité pour les seniors :** Le territoire pourrait ne pas attirer de nouveaux retraités venant d'ailleurs.

·**Surmortalité des retraités :** Une population vieillissante peut entraîner une augmentation des décès parmi les retraités, surtout si l'espérance de vie locale est inférieure à la moyenne nationale (problèmes de santé, isolement).

·Vieillissement sans passage à la retraite immédiat

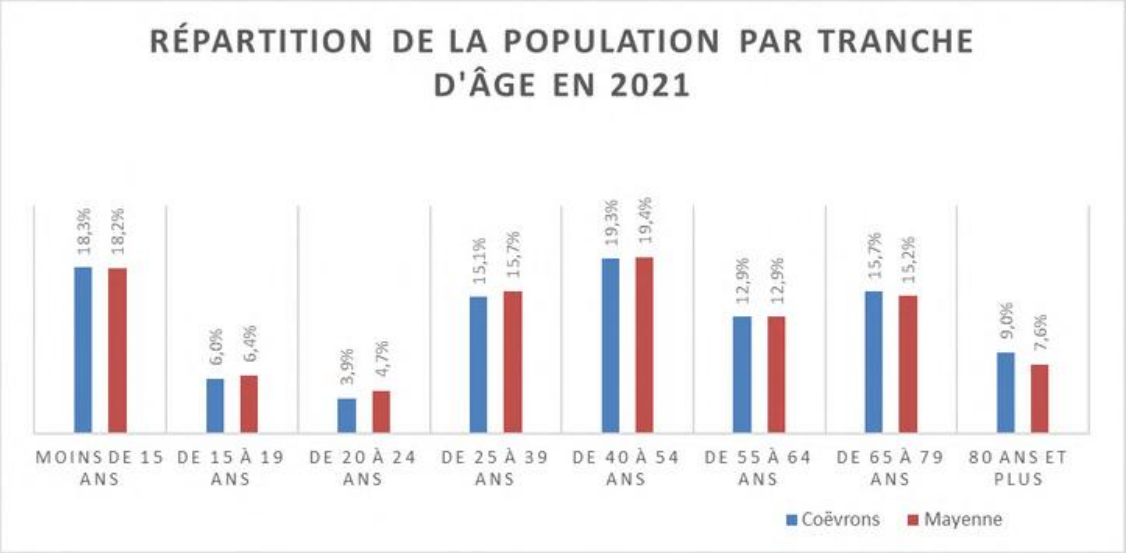
·**Allongement de la durée de travail** : Les réformes des retraites ont progressivement repoussé l'âge légal de départ. Certains seniors, bien qu'avancés en âge, sont encore en activité et ne sont donc pas comptabilisés comme retraités.
Certains retraités continuent à travailler partiellement, brouillant les chiffres.

·**Redéfinition des catégories :** Selon les sources de données, il peut y avoir des différences dans les critères pour considérer une personne comme "retraitée".

·**Problèmes de recensement :** Des écarts peuvent exister entre les données démographiques et les données fiscales ou sociales.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

G. Population par tranche d'âge



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

La répartition par âge de la population des Coëvrons est globalement comparable à celle du reste de la Mayenne. Toutefois, deux écarts se dégagent : une légère sous-représentation des **20-24 ans** et une sur-représentation des personnes âgées **de plus de 80 ans.**

La moindre présence des 20-24 ans peut s'expliquer par la faiblesse de l'offre de formations supérieures sur le territoire.

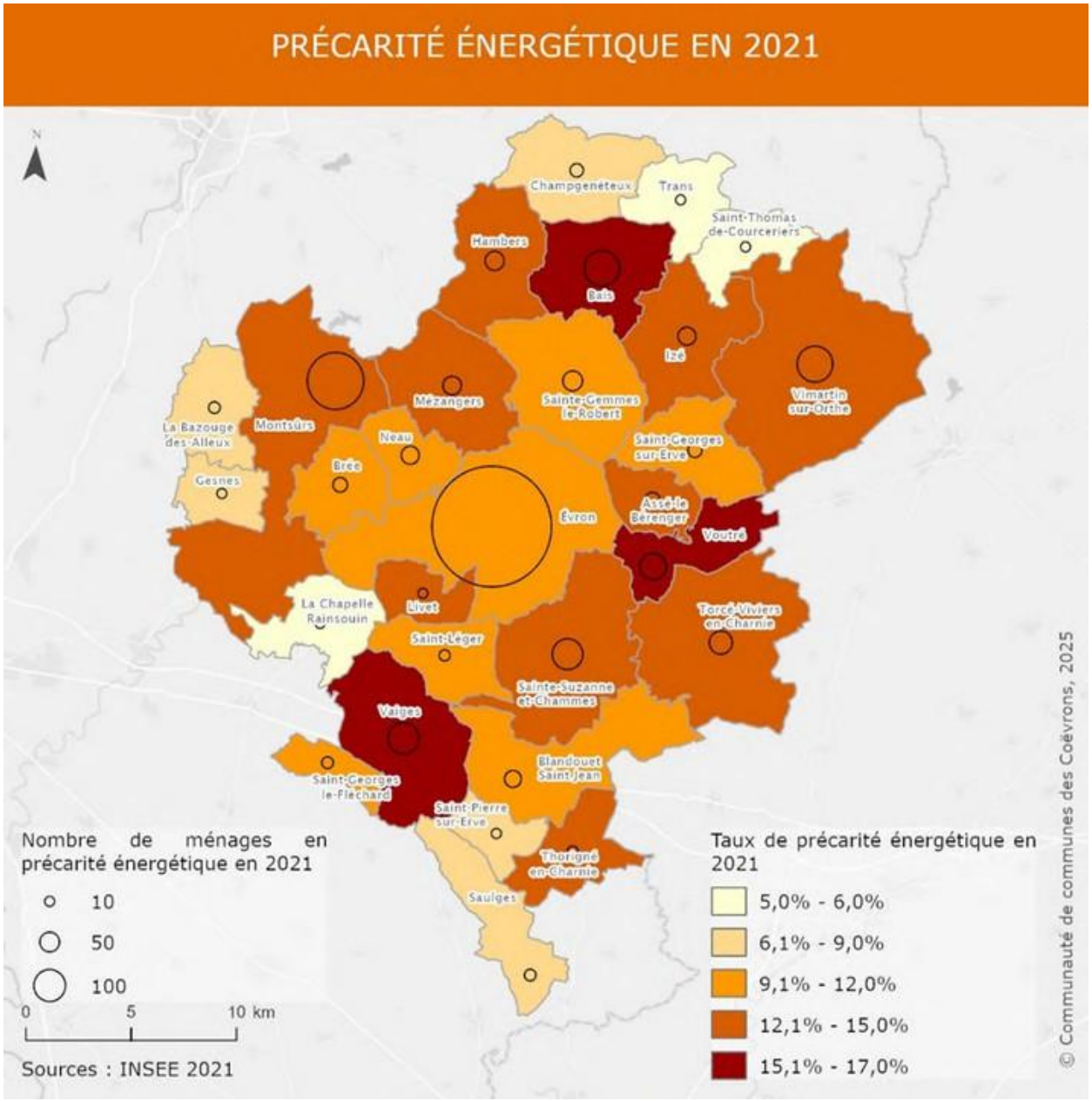
Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

POPULATION

H. Précarité énergétique

Clé de lecture

"Est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat".



Il existe une hétérogénéité territoriale.

Les communes présentant les plus forts taux de précarité énergétique sont Bais, Voutré et Vaiges.
Les communes avec le plus grand nombre de ménages concernés sont les communes de plus de 1 000 habitants.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

POPULATION

Le Conseil départemental a mis en place plusieurs dispositifs complémentaires visant à lutter contre la précarité énergétique. Les actions vont de la sensibilisation aux éco-gestes à l'accompagnement technique, financier et social des ménages en difficultés pour aider à la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Synthèse - Le contexte socio-démographique

Constat

- Une population en légère diminution depuis 2015 (-2.84% entre 2015 et 2021)
  Un solde migratoire en légère baisse accompagné d'une natalité en baisse
- Un vieillissement de la population qui s'accentue (+1.31% de plus de 60 ans entre 2015 et 2021). Les plus de 65 ans sont sur le point de dépasser les moins de 20 ans.
- Le desserrement des ménages se poursuit. La part des familles monoparentales augmente (+3.5% entre 2010 et 2021) et celle des familles avec enfants diminue.
- Une population composée en majorité de retraité (37.2%) suivi des ouvriers 24.7%
- Un taux de pauvreté, toutes tranches d'âge confondues de 13%, niveau légèrement supérieur à la moyenne départementale (11.5%)
- 15% des ménages, soit 1748 en situation de précarité énergétique (soit 3% de plus que la part à l'échelle départementale)

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

POPULATION

Enjeux socio-démographiques

Vieillissement de la population

- Adaptation des services et infrastructures : besoins accrus en santé, mobilité adaptée, logements adaptés (résidences seniors, maintien à domicile)
- Prévention de l'isolement des personnes âgées et développement d'initiatives sociales de proximité

Baisse de la natalité et déclin démographique

- Attractivité résidentielle à renforcer pour attirer de jeunes actifs et familles (logement, emploi, services, cadre de vie)
- Maintien des services publics (écoles, crèches, équipements)

Transformation des structures familiales et desserrement des ménages

- Adaptation du parc de logements : plus de petites surfaces, logements évolutifs et abordables
- Renforcement de la politique du logement social et lutte contre l'habitat inadapté ou vacant

Fragilités sociales et précarité

- Lutte contre la précarité énergétique et accompagnement des ménages vulnérables
- Renforcement des politiques sociales locales, notamment pour les familles monoparentales et les retraités modestes

Équilibre territorial et dynamiques locales

- Soutenir les communes rurales en déclin démographique, en lien avec les dynamiques urbaines périphériques (Laval, Mayenne)
- Favoriser le développement économique local, notamment en diversifiant l'emploi

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

POPULATION

HABITAT

02

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

I - Caractéristiques du parc de logements

A. Composition et évolution du parc de logements des Coëvrons

Catégories des logements

Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	**14 057**	**100,0**	**14 406**	**100,0**	**14 560**	**100,0**
Résidences principales	11 613	82,6	11 745	81,5	11 691	80,3
Résidences secondaires et logements occasionnels	1 281	9,1	1 158	8,0	1 107	7,6
Logements vacants	1 164	8,3	1 504	10,4	1 762	12,1
Maisons	*12 476*	*88,8*	*12 961*	*90,0*	*13 171*	*90,5*
Appartements	*1 397*	*9,9*	*1 288*	*8,9*	*1 270*	*8,7*

Source : INSEE, RP 2010, RP 2015 et RP 2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

En 2021, la Communauté de communes des Coëvrons compte **14 560 logements**, soit 503 logements de plus qu'en 2010 (+3.58%). Les appartements représentent 8,7% du parc de logements. Le territoire a perdu 127 appartements depuis 2010.

Les **résidences principales représentent 80,3%** des logements de l'EPCI.

Alors que l'on observe une baisse du nombre de résidences principales et secondaires, on assiste à **une augmentation du nombre de logements vacants (+3,8% en 10 ans).**

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

B. Les résidences principales

Le parc bâti est ancien. Près de la moitié des résidences principales (46%) a été construite avant 1970. Or les logements construits avant 1975 (1ère règlementation thermique) ont un risque accru de déperditions énergétiques.

Un tiers des logements a été construit avant la seconde guerre mondiale. La majorité des habitations construites à cette époque a été faite en maçonnerie pierre et terre. Ces bâtiments, dont la durabilité est importante, sont néanmoins plus fragiles et nécessitent une attention particulière lors de leur rénovation.

NB. Selon l'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE) : En 2024, en France, les logements plus anciens, en particulier ceux construits avant 1975 (avant réglementation thermique), ont en moyenne une proportion plus élevée de passoires énergétiques (29,1% pour les logements construits avant 1948 et 20,1 % pour les logements construits entre 1948 et 1974). La catégorie G, la moins performante, est sur-représentée pour les constructions d'avant 1948 (13,8 % contre 5,7 % pour l'ensemble des résidences principales). Cela souligne l'impact des normes de construction récentes sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments.

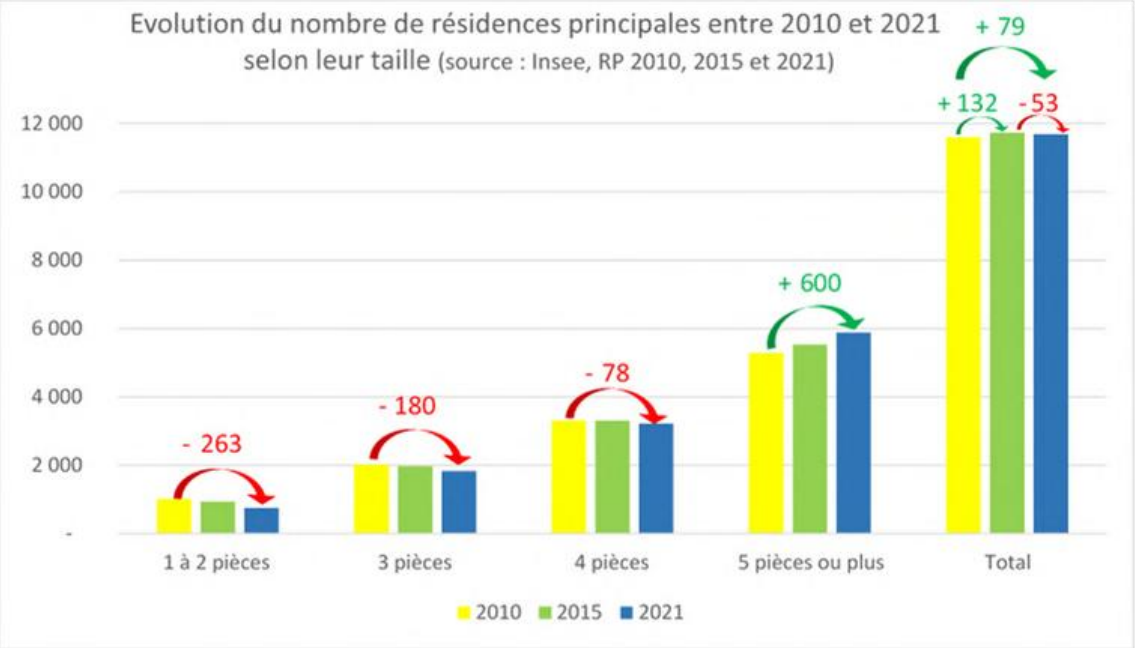
La production de logements est dominée par la maison individuelle.

Entre 1991 et 2018, 2 813 logements individuels ont été construits sur le territoire, représentant 93,2 % de l'ensemble des logements édifiés durant cette période, contre seulement 6,8 % de logements collectifs.

Taille des résidences principales

Nombre de pièces	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	**11 613**	**100,0**	**11 745**	**100,0**	**11 691**	**100,0**
1 pièce	237	2,0	235	2,0	137	1,2
2 pièces	774	6,7	702	6,0	611	5,2
3 pièces	2 013	17,3	1 974	16,8	1 833	15,7
4 pièces	3 303	28,4	3 303	28,1	3 225	27,6
5 pièces ou plus	5 285	45,5	5 530	47,1	5 885	50,3

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE



Source : INSEE, RP 2010, RP 2015 et RP 2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

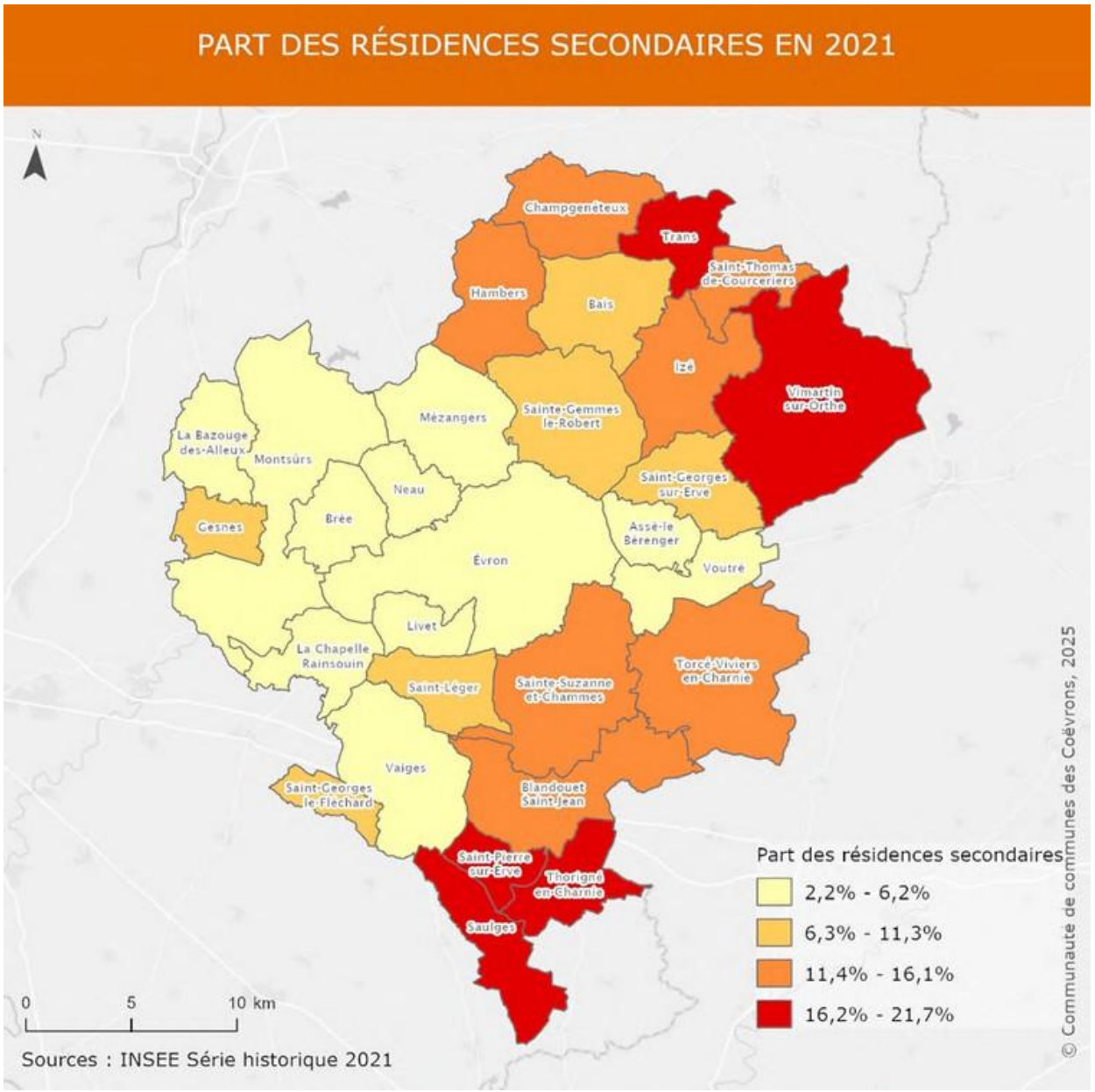
Les logements de cinq pièces ou plus représentent désormais la moitié des résidences principales, alors que les petits logements (T1 et T2) ne constituent que 6,4 % du parc. Cette tendance s'est renforcée au cours des dernières années. **Entre 2010 et 2021, le nombre moyen de pièces par résidence principale a augmenté.** Six cents logements supplémentaires de cinq pièces ou plus ont été recensés, tandis que **le nombre de logements de 1 à 4 pièces a diminué** de 521 unités.

Dans le même temps, **la taille moyenne des ménages a légèrement diminué**, passant de 2,29 personnes par ménage en 2010 à 2,23 en 2021.

Ce décalage croissant entre la taille des logements et la composition des ménages révèle une certaine inadéquation de l'offre. En effet, 65 % des foyers sont constitués d'une personne seule ou d'un couple sans enfant, alors que 78 % des logements sont des T4 ou plus, souvent surdimensionnés par rapport aux besoins réels des ménages.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

C. Les logements occasionnels et secondaires



Les logements secondaires sont en diminution. Ils représentent 7.6 % du parc de logements des Coëvrons en 2021 contre 9 % en 2010. Ce taux est supérieur à celui du Département (environ 5 %), mais se rapproche de la moyenne nationale (environ 9 %).

Les résidences secondaires sont principalement localisées au Nord-Est et au Sud / Sud-Est du territoire.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Nombre total de logements et logements secondaires

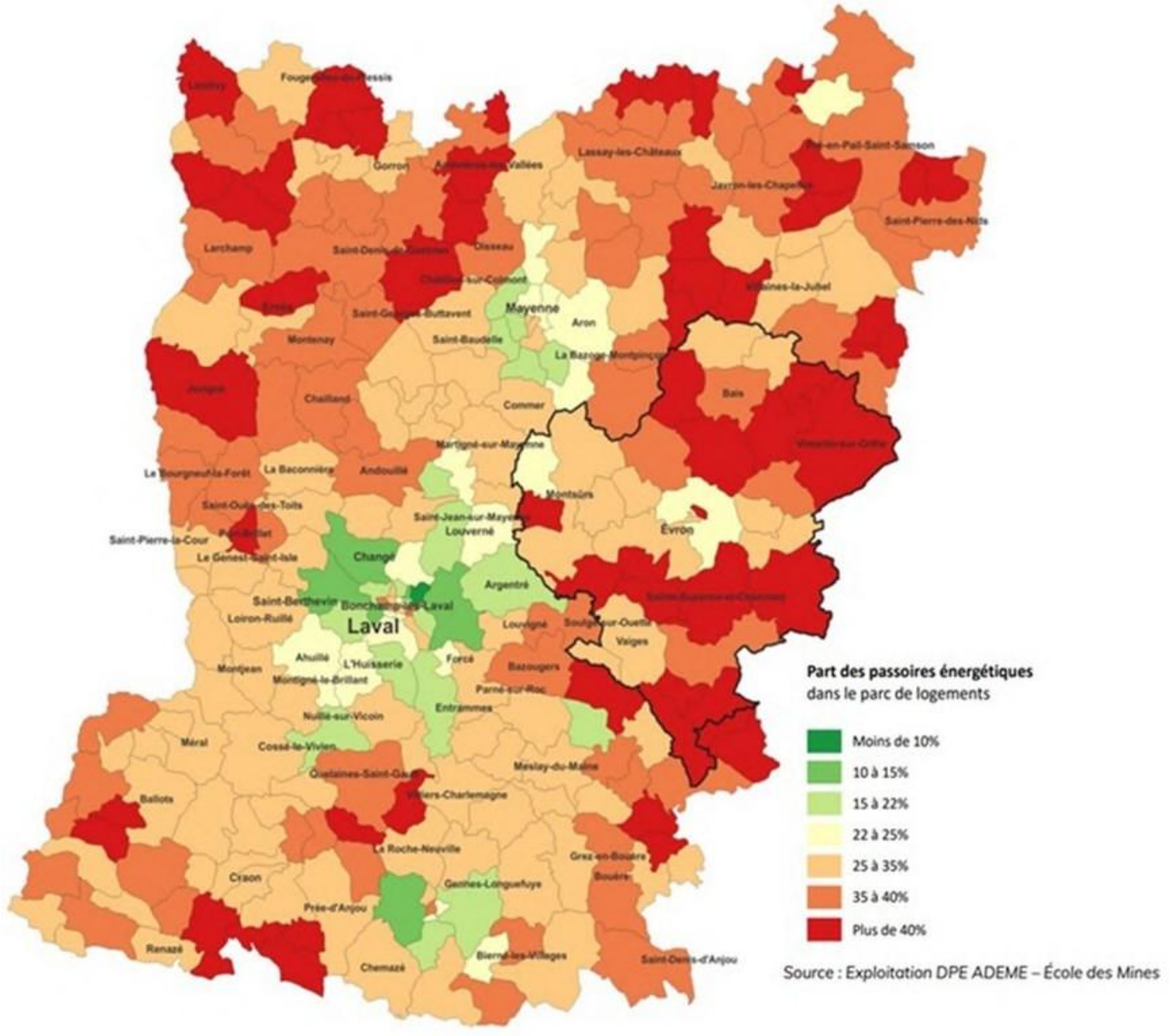
Commune	Total logement 2021	Dont secondaire	Taux de lgt secondaire
Assé-le-Bérenger	201	11	5%
Bais	682	60	9%
Blandouet-Saint Jean	332	45	14%
Brée	255	13	5%
Champgenéteux	349	49	14%
Évron	4509	101	2%
Gesnes	108	12	11%
Hambers	379	61	16%
Izé	290	43	15%
La Bazouge-des-Alleux	213	8	4%
La Chapelle-Rainsouin	175	11	6%
Livet	80	4	5%
Mézangers	306	12	4%
Montsûrs	1623	86	5%
Neau	343	10	3%
Sainte-Gemmes-le-Robert	455	50	11%
Sainte-Suzanne-et-Chammes	749	100	13%
Saint-Georges-le-Fléchard	158	13	8%
Saint-Georges-sur-Erve	220	25	11%
Saint-Léger	143	14	10%
Saint-Pierre-sur-Erve	102	22	22%
Saint-Thomas-de-Courceriers	154	22	14%
Saulges	174	32	18%
Thorigné-en-Charnie	106	21	20%
Torcé-Viviers-en-Charnie	426	54	13%
Trans	154	29	19%
Vaiges	596	17	3%
Vimartin-sur-Orthe	818	169	21%
Voutré	458	14	3%
Coëvrons	**14560**	**1107**	**7,6%**

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

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

D. Les passoires énergétiques

Part des passoires énergétiques en Mayenne



Source : Etude pré-opérationnelle OPAH-RU des Coëvrons, Villes Vivantes - septembre 2023

Le nombre de passoires énergétiques, c'est-à-dire les logements classés F ou G, est estimé à 3 860 dans les Coëvrons, soit 35 % des résidences principales (26 % du parc de logements). La problématique de la rénovation énergétique est donc un enjeu communautaire, qui différencie le territoire par rapport aux agglomérations du département (les taux de passoires thermiques dans les résidences principales à Mayenne Communauté et Laval agglomération sont respectivement de 29% et 23%).

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Les aides de l'ANAH

8 504 ménages coëvronnais sont éligibles aux aides de l'ANAH, soit 73% des ménages (extraction de GEODIP avril 2025[1])

Niveau de revenus ANAH	Nombre de ménages
Supérieurs	1800
Intermédiaires	3346
Modestes	2274
Très modestes	1084

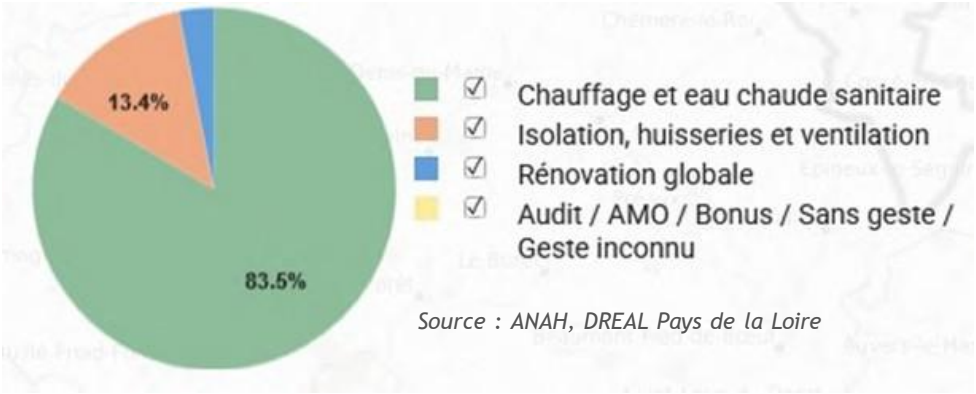
Dossiers Ma Prime Rénov' (MPR) Coëvrons

Année	2021	2022	2023	2024
Nb de dossier MPR	473	511	398	224

Source : ANAH, DREAL Pays de la Loire

NB : Le nombre de dossiers n'est pas comparable d'une année à l'autre, les modalités du dispositif d'aide Ma Prime Rénov' ayant évoluées sur la période.

Travaux aidés dans les Coëvrons en 2024 dans le cadre de Ma Prime Rénov



Source : ANAH, DREAL Pays de la Loire

En 2024, 83.6% des demandes d'aides au titre du dispositif Ma Prime Rénov' concernaient un changement de système de chauffage. La crise énergétique et l'amélioration des aides pour les pompes à chaleur ont favorisé ce poste de travaux.
La rénovation globale reste minoritaire. Elle n'a représenté que 3.1% des dossiers. L'ANAH vise à augmenter ce chiffre, avec les modalités d'aides mises en place (augmentation du recours à Mon Accompagnateur Rénov' (MAR), une meilleure prise en charge des dossiers, ...).

NB :
Selon le secrétariat général à la planification écologique : une approche globale est plus efficiente qu'une approche parcellaire. Chaque opération doit être conçue, non comme une fin en soi, mais

[1] Source des données : Fichier Démographique sur les Logements et les Individus (FIDELI 2022)

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

comme l'une des composantes d'un projet plus vaste, permettant d'atteindre à terme un niveau performant, le cas échéant avec un nombre (limité) d'étapes. L'essentiel, dans tous les cas, est que les ménages soient accompagnés et qu'il y ait une cohérence d'ensemble et une bonne coordination entre les différentes tranches de travaux.

La priorité de ces rénovations d'ampleur est l'isolation des logements, en particulier lorsqu'ils sont très énergivores (classés F ou G, voire E). En revanche, pour les logements avec une isolation correcte (classés D ou mieux), un changement de chaudière peut être priorisé lorsque cette dernière fonctionne aux énergies fossiles.

- **Le PIG - Pacte territorial**

La Communauté de communes n'est plus couverte par une opération programmée depuis 2021. Un programme d'intérêt général nommée PIG-Pacte Territorial a été mis en place à l'échelle des Coëvrons pour une durée de 3 ans sur la période 2025-2027. Il se décline en 3 volets :

1. **La mobilisation - dynamique territoriale**

- **Mobilisation des ménages :** Communiquer sur le service public de rénovation de l'habitat des Coëvrons auprès de tous les habitants du territoire et favoriser le passage à l'action.

- **Mobilisation des publics prioritaires :** Un repérage et une mobilisation de publics spécifiques. Il s'agira d'aller-vers ces publics. Les publics identifiés par la Communauté de communes sont :
  - Les propriétaires bailleurs (notamment de passoires énergétiques) ainsi que les propriétaires de biens vacants et/ou dégradés afin de développer l'offre locative et la remise sur le marché de logements ;
  - Le repérage des passoires énergétiques et la mobilisation des propriétaires pour améliorer la performance énergétique ;
  - Les ménages en perte d'autonomie.

- **Mobilisation des professionnels :** mobiliser l'ensemble des parties prenantes de l'écosystème de la rénovation de l'habitat et donc les professionnels qui participent à cette politique de rénovation (ex : artisans, notaires, professionnels de l'immobilier, banques, diagnostiqueurs, mairies…)

2. **L'information, le conseil et l'orientation**

L'Espace Conseil France Rénov' (ECFR) est la porte d'entrée privilégiée des particuliers dans leurs parcours d'amélioration de leur(s) logement(s) (rénovation énergétique, travaux d'adaptation, sobriété énergétique, lutte contre l'habitat indigne).

- **Missions d'information :** Répondre aux premières interrogations du ménage, pouvant le cas échéant aboutir sur un conseil personnalisé ou une orientation vers une structure adaptée.

- **Missions d'appui au parcours d'amélioration de l'habitat :** Dans le cas de logements vacants dégradés en centre-bourgs, une visite du conseiller France Rénov' peut être proposée aux propriétaires afin de pré-qualifier le niveau de dégradation du bien et d'identifier des solutions de rénovation du bien.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

3. L'accompagnement

La Communauté de communes propose depuis le 2nd semestre 2025 une offre d'accompagnement à destination de propriétaires modestes de biens vacants, avec l'appui d'un prestataire.
Pour les autres accompagnements : maintien à domicile et précarité énergétique, les propriétaires peuvent être accompagnés par les opérateurs (assistants à maîtrise d'ouvrage, Mon accompagnateur Rénov') de leur choix, sans intervention de la part de l'EPCI.

En complément, la Communauté de communes a mis en place un dispositif d'aide financier aux travaux pour lutter contre la vacance en centre-bourg. Cette aide vise à aider les propriétaires occupants ou bailleurs à rénover des logements vacants situés en centre-bourgs. Le périmètre d'attribution est défini en cohérence avec la prime sortie de vacance de l'ANAH.

E. Parc potentiellement indigne

Les logements considérés comme indignes présentent des risques pour la santé et la sécurité des habitants. En Mayenne, le sous-préfet de l'arrondissement de Mayenne est référent en matière de lutte contre l'habitat indigne. Il est chargé notamment de piloter le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

En 2024, 8 signalements ont été effectués, tous concernent des maisons dont 2 à Evron, 2 à Montsûrs, 2 à Vaiges, 1 à Bais et 1 à Saint Georges le fléchard. Cinq dossiers ont été clos après constatation des travaux effectués, dont 2 avaient fait l'objet d'arrêtés d'urgence concernant l'installation électrique et le risque d'intoxication au monoxyde de carbone.

Début 2025, **9 dossiers sont en cours au PDLHI et 3 concernent des logements identifiés comme vacants.** Deux sont sous arrêté d'insalubrité et sont « sous surveillance » afin qu'ils ne soient pas reloués tant que les travaux n'ont pas été effectués.

Ce nombre de signalement devrait logiquement croître avec la mise en place de l'application Histologe permettant à un locataire ou un représentant de l'état de signaler un logement plus facilement.

F. Parc de logements en copropriété

D'après le registre des copropriétés, au 31 mars 2024, les Coëvrons comptaient **25 copropriétés** dont 24 de moins de 50 lots. Vingt-trois sont localisées à Evron.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

G. Le parc privé locatif

Évron et Montsûrs concentrent une part significative du parc locatif collectif des Coëvrons. Elles regroupent 83 % des appartements du territoire, soit plus de 1 000 logements, et accueillent 46% des locataires du parc privé (1 088 ménages).

Commune	Loyer charges comprises appartement T1-2 €/m2	Loyer charges comprises appartement T3 et + € /m2	Loyer charges comprises pour une maison € / m2
Assé-le-Bérenger	9,2	6,4	6,4
Bais	9,2	6,4	6,5
Blandouet-Saint Jean	6,8	6,8	6,3
Brée	9,1	6,4	6,6
Champgenéteux	9,2	6,4	6,4
Évron	9,3	7,9	7,4
Gesnes	8,7	7	6,6
Hambers	9,2	6,4	6,4
Izé	9,3	6,4	6,4
La Bazouge-des-Alleux	8,7	7	6,6
La Chapelle-Rainsouin	9,1	6,8	6,6
Livet	9,1	6,8	6,6
Mézangers	9,1	6,4	6,6
Montsûrs	9,1	7	6,9
Neau	9,1	6,4	6,4
Sainte-Gemmes-le-Robert	9,2	6,4	6,4
Sainte-Suzanne-et-Chammes	9,2	5,7	6,6
Saint-Georges-le-Fléchard	9,1	7	6,6
Saint-Georges-sur-Erve	9,3	6,4	6,4
Saint-Léger	9,1	6,8	6,6
Saint-Pierre-sur-Erve	9,1	6,8	6,2
Saint-Thomas-de-Courceriers	9,3	6,4	6,5
Saulges	9,1	6,6	6,6
Thorigné-en-Charnie	9,2	6,6	6,2
Torcé-Viviers-en-Charnie	9,2	6,3	6,3
Trans	9,2	6,4	6,5
Vaiges	9,1	7	6,8
Vimartin-sur-Orthe	9,2	5,7	6,4
Voutré	9,3	5,7	6,3
Coëvrons	9	7	7

Source : DGALN, ANIL, SeLoger, Leboncoin 2024

Le loyer moyen des appartements est de **332 €/mois (6,98 €/m²)**, avec des **T1-T2 plus chers au m²** que les grands logements. Des écarts notables existent entre Évron et le reste du territoire. Les loyers, **inférieurs à la moyenne départementale**, renforcent l'attractivité pour les ménages modestes et primo-arrivants. Toutefois, **la manque d'offre de qualité** favorise la présence de **marchands de sommeil** et **l'éloignement des ménages de leur emploi** faute de logements adaptés.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

II - Le parc social de logements

État des lieux

Commune	Total résidence principale	Logements sociaux bailleurs 2018	Logements sociaux bailleurs 2023	Taux de logement sociaux 2023	Taux 2023 par secteur
Assé-le-Bérenger	166	4	3	1,81%	10,99%
Évron	3865	553	542	14,02%	
Livet	66	0	0	0,00%	
Mézangers	268	3	6	2,24%	
Neau	284	19	23	8,10%	
Sainte-Gemmes-le-Robert	350	5	4	1,14%	
Saint-Georges-sur-Erve	159	2	2	1,26%	
Voutré	375	22	28	7,47%	
Bais	508	67	73	14,37%	4,90%
Champgenéteux	222	3	2	0,90%	
Hambers	255	8	8	3,14%	
Izé	210	10	0	0,00%	
Saint-Thomas-de-Courceriers	88	3	3	3,41%	
Trans	96	1	0	0,00%	
Vimartin-sur-Orthe	519	10	7	1,35%	
Brée	212	2	2	0,94%	6,87%
Gesnes	89	0	0	0,00%	
La Bazouge-des-Alleux	186	0	0	0,00%	
La Chapelle-Rainsouin	141	2	2	1,42%	
Montsûrs	1351	114	132	9,77%	
Blandouet-Saint Jean	242	11	11	4,55%	5,10%
Sainte-Suzanne-et-Chammes	563	17	25	4,44%	
Saint-Georges-le-Fléchard	132	6	8	6,06%	
Saint-Léger	118	2	2	1,69%	
Saint-Pierre-sur-Erve	64	0	0	0,00%	
Saulges	117	4	4	3,42%	
Thorigné-en-Charnie	78	0	0	0,00%	
Torcé-Viviers-en-Charnie	315	26	25	7,94%	
Vaiges	471	33	32	6,79%	
Coëvrons	**11510**	**927**	**944**	**8,20%**	

Source : RPLS 2023

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

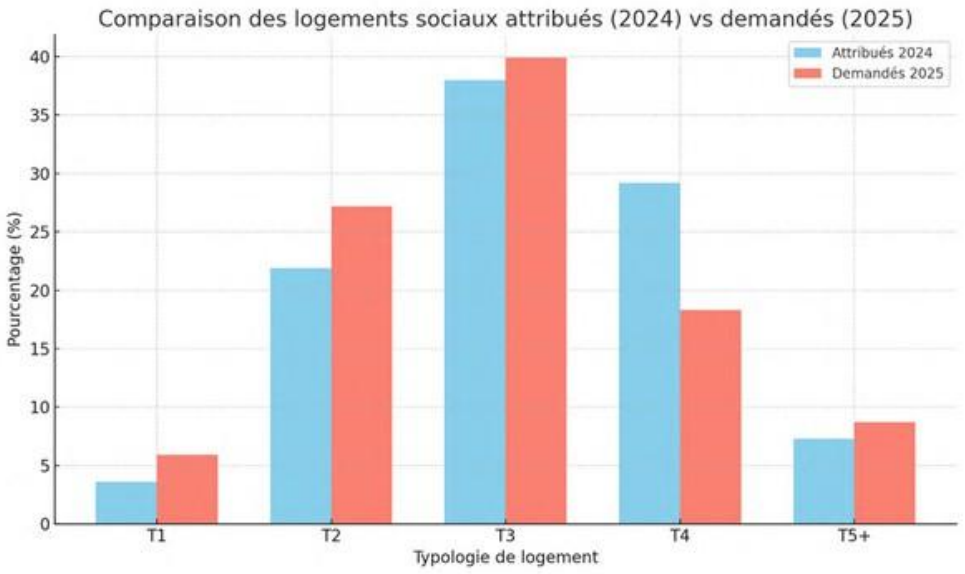
LOGEMENT

Entre 2018 et 2023, le parc social des Coëvrons est passé de **927 à 944 logements**, hors logements communaux conventionnés. **Au 1er janvier 2024**, **le parc locatif social compte 955 logements**. Sur la période 2017-2021, 103 logements neufs ont été construits ou autorisés.
L'offre locative sociale progresse de manière modérée au regard du rythme de construction. Cette évolution limitée s'explique notamment par les ventes réalisées par les bailleurs. Aucune démolition n'a été recensée sur la période.

Au 1er janvier 2025, les demandes de logements sociaux en cours auprès de Mayenne Habitat représentent **356 demandes** dont les 2/3 sur la commune d'Evron (224).

Le **délai moyen d'une demande est de 12.7 mois sur les Coëvrons**. Sur le département, un délai considéré anormalement long est en moyenne de 16 mois.

Le territoire compte **137 demandes satisfaites** par Mayenne Habitat au 31 décembre 2024. 79% des demandeurs sont des personnes seules. La demande est essentiellement locale.
La demande est soutenue pour Evron, pôle d'équilibre principal des Coëvrons. Dans une moindre mesure, des besoins sont identifiés dans les pôles d'équilibre secondaire ainsi qu'à Voutré.



Source : Mayenne Habitat

Les demandes sont tournées prioritairement sur des logements de type T2 et T3.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

LOGEMENT

Caractéristiques des demandeurs (source Mayenne Habitat) :

- 29.2% étaient locataires du parc privé 21.2% sont locataire du parc social
- 17.5% étaient propriétaire occupant
- 15.3% vivaient chez un parent ou un proche 10.9% vivaient chez un particulier

- 76.6% sont en activité professionnel
- 23.4% demandeur minima sociaux (RSA, AAH, Minimum Vieillesse)

- 54% viennent de la même commune
- 22.6% de la Communauté de communes des Coëvrons
- 11.7% du même département
- 11.7% hors département

- 40.9% personne seule
- 38.7% personne seule + autre (colocations et familles monoparentales.)
- 14.6% famille
- 5.1% couple

Retours des entretiens menés avec les bailleurs sociaux :

Les trois principaux bailleurs sociaux présents dans les Coëvrons — Mayenne Habitat, Méduane Habitat et Podeliha — poursuivent chacun des stratégies complémentaires pour répondre aux besoins locaux en matière de logement.

Mayenne Habitat poursuit son développement autour des pôles structurants que sont Évron, Bais, Vaiges et Montsûrs, avec un programme de construction et de rénovation étalé jusqu'en 2029. Face au ralentissement de la construction neuve, le bailleur adapte son calendrier et mise sur la revalorisation des centres-bourgs, notamment par la réhabilitation de logements vacants et l'utilisation de dents creuses, en cohérence avec les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Des travaux de réhabilitation sont actuellement engagés, notamment sur les bâtiments collectifs les plus anciens, principalement situés à Évron.
La mixité sociale reste un pilier de sa politique, avec une implication active des communes dans les commissions d'attribution.

Méduane Habitat, de son côté, concentre ses projets sur Évron et Montsûrs, en mettant l'accent sur des opérations à haute performance énergétique et environnementale. Le bailleur s'appuie sur des références exemplaires, comme le quartier des Orangers à Saint-Berthevin, pour proposer des logements de qualité en accord avec les attentes locales.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

LOGEMENT

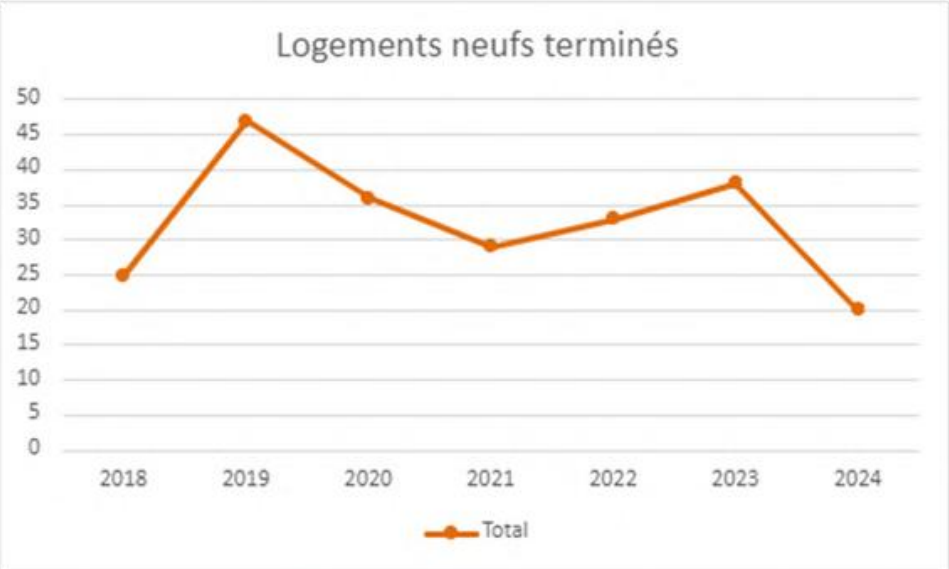
Podeliha axe son développement principalement à Évron, avec une présence également à Montsûrs, Vaiges, Torcé-Viviers-en-Charnie et Voutré. Grâce à un partenariat avec Action Logement, 50 % de son parc est destiné aux salariés. Peu impactée par la crise du BTP, l'entreprise prévoit l'éradication des logements classés F et G d'ici 2030 et développe un programme ambitieux de rénovation. Elle anticipe aussi les évolutions de la demande, notamment pour des logements individuels avec extérieurs ou adaptés aux seniors. Elle intègre fortement les enjeux environnementaux (logements RE2028, projet Happy Flex de logements modulaires) et reste vigilante à la mixité sociale, en impliquant les communes dans un processus d'attribution dématérialisé. À noter que 28 % des nouvelles demandes proviennent de personnes extérieures au parc social.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

III - La production de logements neufs

A. Les logements neufs terminés

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



On peut constater une évolution non régulière du nombre de logements neufs créés (avec dépôt de Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux).

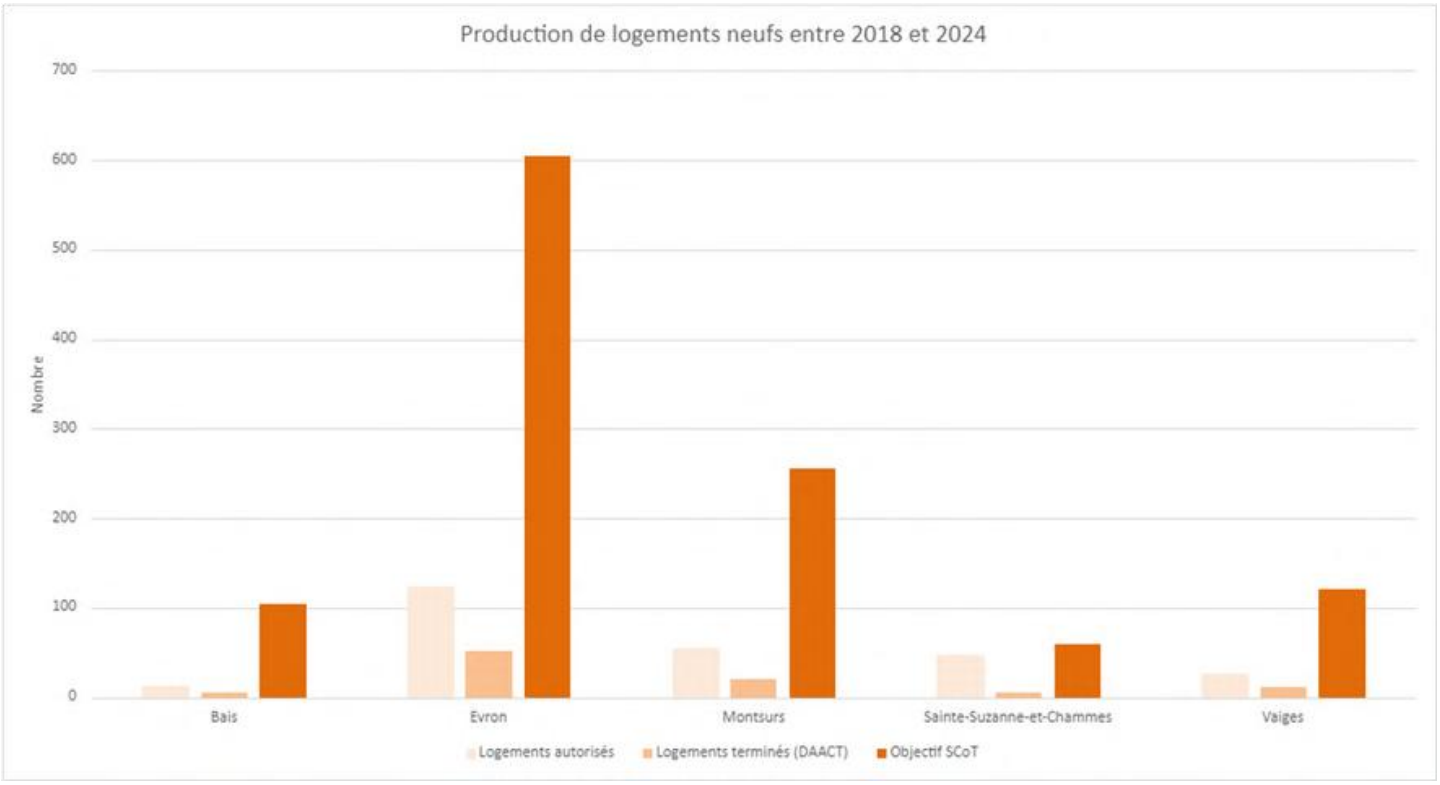
Le pic de construction est observable en 2019 avec la construction de 47 logements. Une diminution est observée en 2020 et 2021 (années COVID), avec une chute à 30 logements neufs construits en 2021.
Le chiffre est aujourd'hui au plus bas avec 20 logements construits en 2024.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

B. La production de logements neufs entre 2018 et 2024 sur les 5 pôles identifiés dans le SCoT

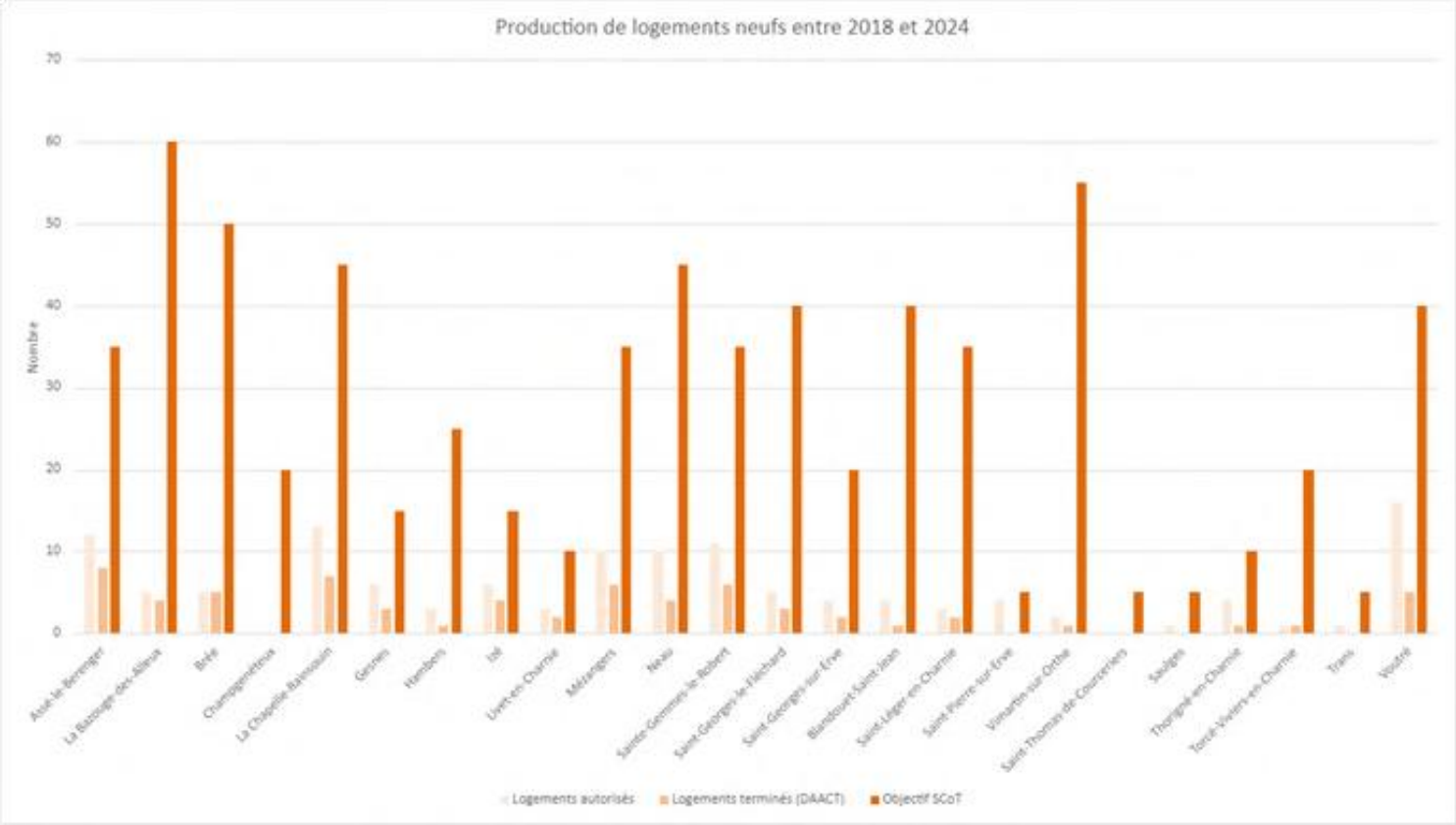
Clé de lecture
Logements autorisés : arrêté favorable de permis de construire pour la construction de logements
Logements terminés : logements où un dépôt de Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux a été réalisé

Le graphique suivant présente la production de logements neufs sur les cinq communes pôles comparés aux objectifs du SCOT :
Bais : 13 logements autorisés dont 5 logements avec DAACT
Evron : 123 logements autorisés dont 52 logements avec DAACT
Montsûrs : 55 logements autorisés dont 21 logements avec DAACT
Vaiges : 27 logements autorisés dont 12 logements avec DAACT

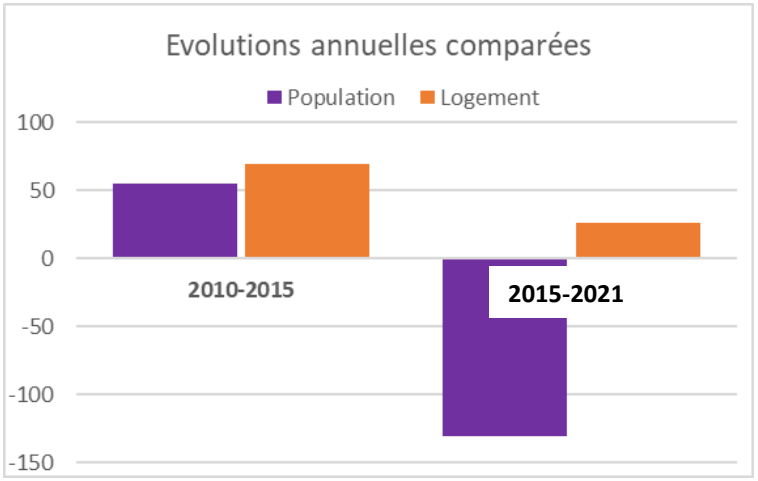


Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

C. La production des logements neufs sur les autres communes



L'objectif de production fixé dans le précédent PLH était de 145 logements/an. Cet objectif, cohérent avec les objectifs du PDH et basé sur la projection démographique attendue dans le SCOT (+0.3 à +0.4%/an) n'a pas été atteint.



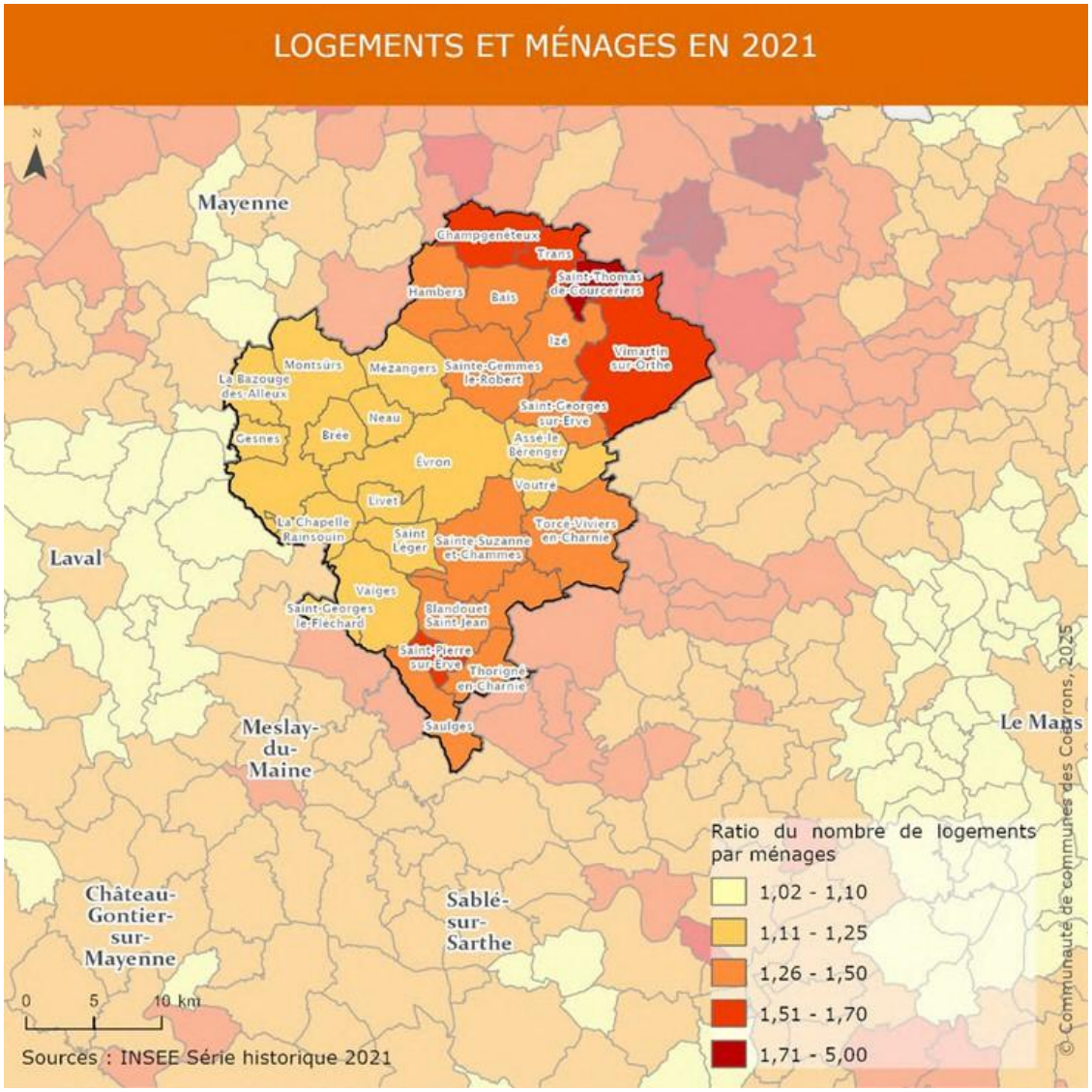
Aura, 2025

En effet, la démographie a diminué sur la période 2018-2024 et **la production réelle a été de 224 logements soit 32 logements/an.**

Sur la même période le taux de vacance a augmenté. La production de logements a permis de répondre au desserrement des ménages mais est également corrélée à une augmentation de la vacance.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

IV - Évolution du nombre de logements par rapport à la démographie



Clé de lecture

Cette carte met en évidence le rapport entre le nombre de logements et celui des ménages. Plus la teinte se rapproche du rouge, plus le parc de logements est important au regard du nombre de ménages. À l'inverse, une couleur jaune clair traduit un équilibre entre les deux, révélant une tension plus marquée sur le marché immobilier.

Sur le territoire des Coëvrons, les zones où la pression résidentielle est la plus faible apparaissent nettement.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

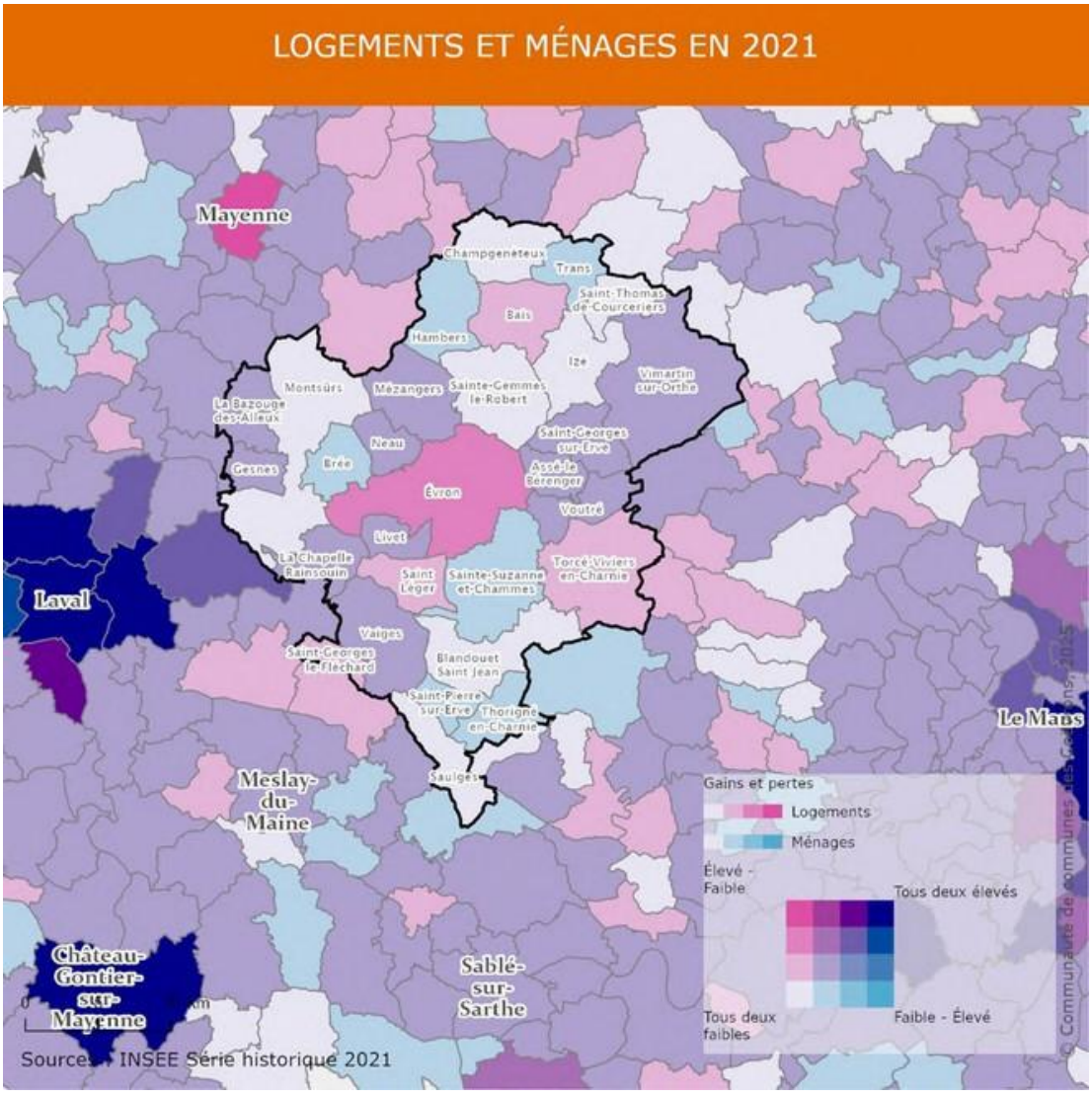
LOGEMENT

Le nord et le sud-est, moins attractifs en raison de leur éloignement des pôles économiques, présentent un parc important de logements vacants ou de résidences secondaires par rapport au nombre de ménages.

À l'ouest et au centre, l'influence des agglomérations de Laval et de Mayenne contribue à un meilleur ajustement entre l'offre et la demande de logements.

À une échelle plus large, la carte fait ressortir les secteurs où la tension immobilière est la plus forte : les périphéries du Mans et de Laval se distinguent comme les espaces les plus attractifs.

Évolution des logements et des ménages entre 2015 et 2021



Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

LOGEMENT

Clé de lecture

La carte illustre l'évolution du nombre de logements et de ménages entre 2015 et 2021. La palette de couleurs indique dans quelle proportion les communes gagnent ou perdent des logements et des ménages.

Laval, en bleu foncé, se situe dans le coin supérieur droit de la palette. Comme les autres agglomérations, elle a connu une forte augmentation du nombre de logements et de ménages sur cette période.
À l'inverse, **Montsûrs** et les autres communes en blanc, situées dans le coin inférieur gauche, enregistrent une baisse à la fois du nombre de ménages et de logements.
Vaiges et les communes en violet clair connaissent une légère diminution du nombre de logements et de ménages.
Sainte-Suzanne-et-Chammes et les communes en bleu clair voient une légère baisse du nombre de ménages et une diminution plus marquée des logements.
Enfin, **Évron**, en rose, enregistre une légère hausse du nombre de logements, mais accompagnée d'une forte diminution du nombre de ménage.

N.B. On observe clairement l'influence exercée par les agglomérations proches, comme Le Mans et Laval, sur les communes de leur aire urbaine. Cependant, la croissance démographique ne s'accompagne pas toujours d'une augmentation proportionnelle du nombre de logements, et inversement. Un faible volume de constructions neuves, malgré une disponibilité foncière, témoigne d'une attractivité limitée.

Concernant Évron, bien qu'elle occupe une position centrale dans les Coëvrons, son rayonnement reste insuffisant pour impacter la dynamique de l'habitat des communes voisines. L'augmentation du nombre de logements n'entraîne pas obligatoirement une augmentation du nombre de ménages. D'autres facteurs sont nécessaires, notamment :

- L'économie locale (emploi, coût de la vie)
- Les infrastructures et services (mobilité, santé, éducation)
- La qualité de vie (cadre de vie, sécurité, logements)

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

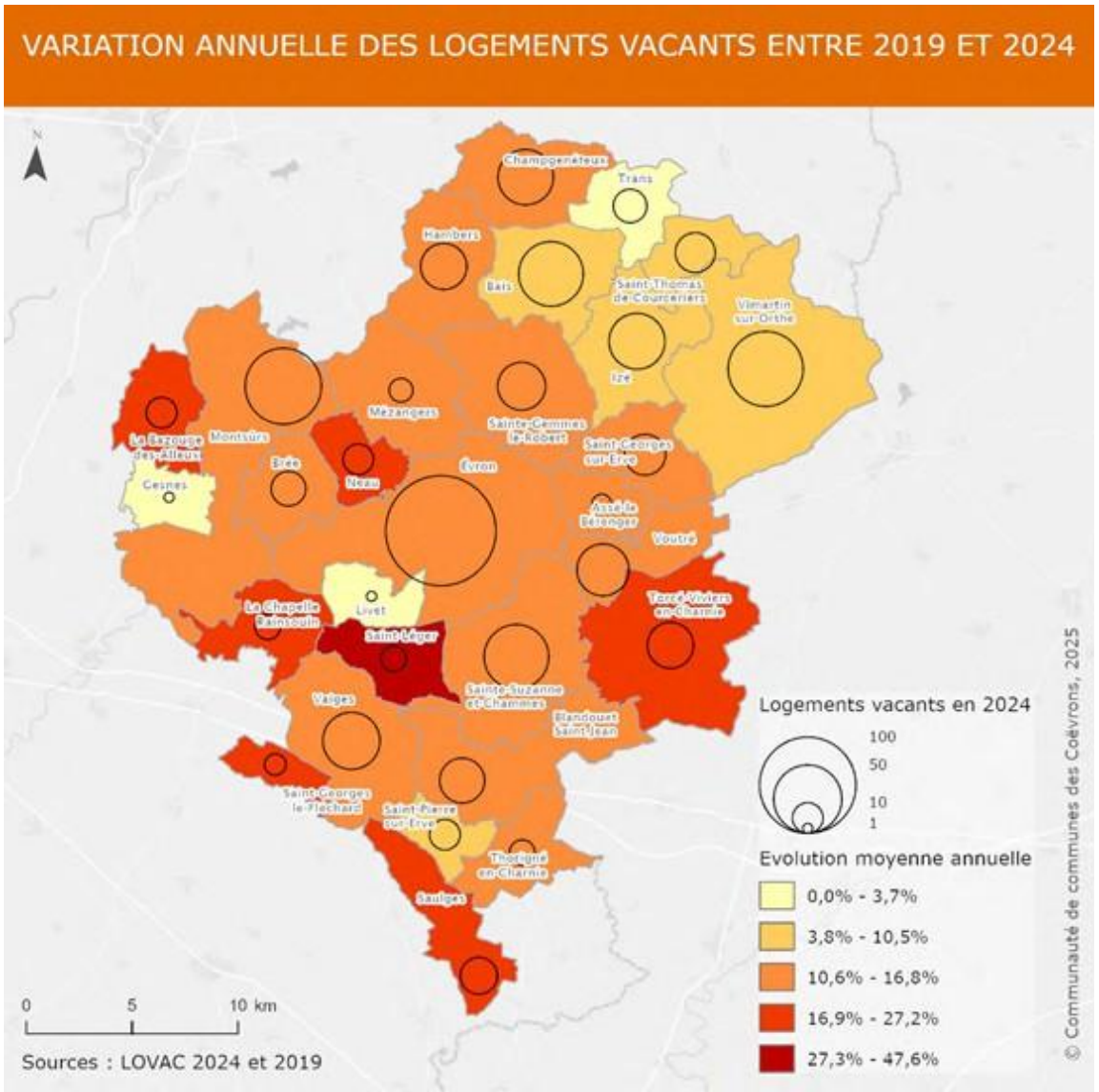
V - Les logements vacants

Clé de lecture

Est considéré comme vacant un logement inhabité depuis plus de deux ans ayant des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipements sanitaires…) mais qui est vide de meubles ou avec un mobilier insuffisant pour en permettre l'habitation.

***LOVAC** est une source de donnée créée dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants afin de permettre aux collectivités de caractériser les logements vacants et de trouver des solutions à leur reprise. La donnée LOVAC alimente également le portail **Zéro Logement Vacant (ZLV)** destinée à accompagner les collectivités. Les sources de données sont celles identifiées par la Communauté de communes afin d'avoir des données fiables.*

A. Variation annuelle des logements vacants sur le territoire



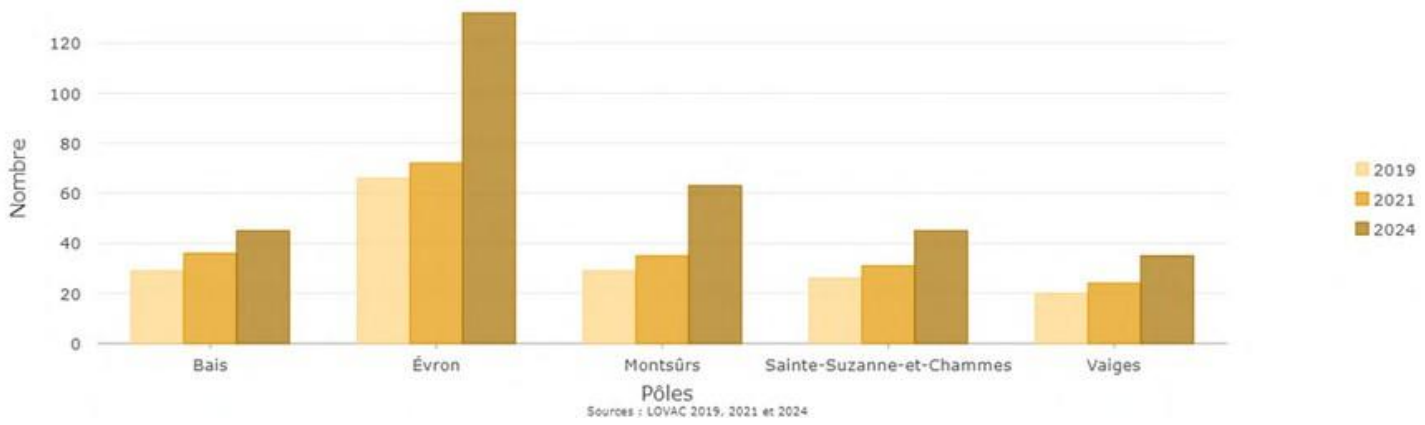
Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

La carte montre l'évolution de la vacance entre 2019 et 2024. Les communes du Nord Est, qui présentent le taux de vacance le plus élevé, ne sont pas celles, ayant eu l'évolution la plus importante sur cette période. La vacance y est donc installée depuis une période antérieure.

A l'inverse, certaines communes ont vu leur nombre de logements vacants augmenter de façon plus importante. **Saint Léger et La-Chapelle-Rainsouin** qui ont pourtant vu leur population augmenter et un nombre de logement vacant plus faible qu'ailleurs, présentent une aggravation de la situation.

N.B : Attention à l'interprétation des résultats de cette carte. Les évolutions les plus importantes se situent souvent dans des petites communes, avec un faible nombre de logements. Cela peut fausser la perception du niveau de gravité de la vacance. De plus, après enquête sur le terrain, certains logements identifiés comme vacants dans la base de données LOVAC ne le sont plus aujourd'hui.

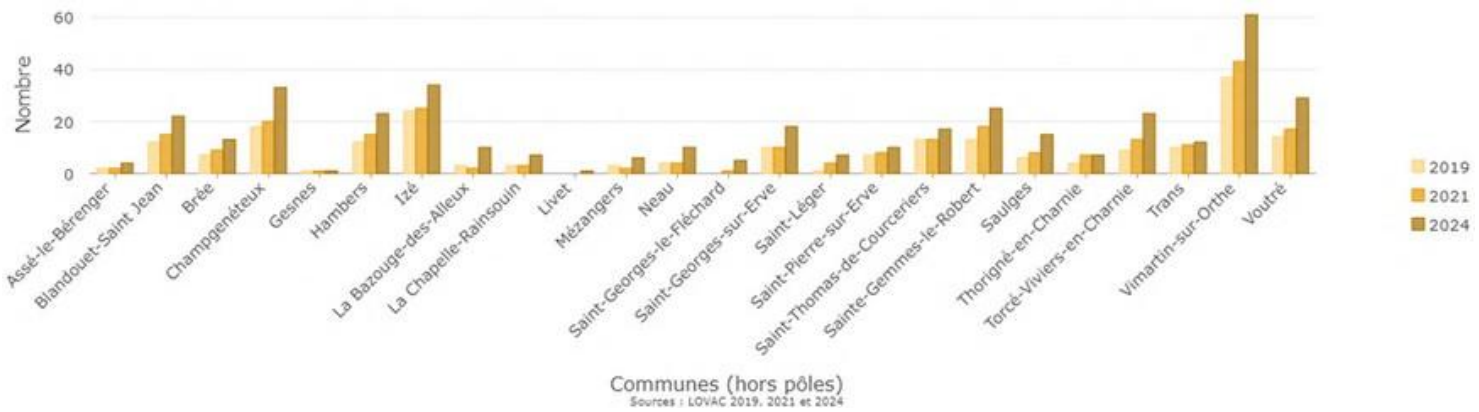
B. Évolution des logements vacants sur les 5 communes pôles des Coëvrons



Les 5 communes pôles des Coëvrons connaissent une augmentation du nombre de logements vacants. Les évolutions les plus importantes concernent Evron et Montsûrs où la vacance s'est accélérée par rapport à 2021.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

LOGEMENT



Même constat que pour les pôles, les **autres communes des Coëvrons** connaissent une accélération du nombre de logements vacants en 2024.

D'une manière globale, la vacance s'accentue à l'échelle des Coëvrons :

Nombre de logements vacants dans les Coëvrons par année			
2019	2021	2024	2024 (donnée LOVAC modifiée suite à l'enquête de terrain auprès des mairies)
567	663	716	582

Source : LOVAC

La vacance des logements tend à augmenter dans les Coëvrons, un phénomène courant dans les territoires ruraux. Plusieurs facteurs expliquent cette situation :

- **Habitat isolé** : Anciennes fermes non reprises, souvent trop proches d'activités agricoles, difficiles à réinvestir.
- **Maisons de bourg peu attractives** : Sans jardin et situées sur des axes routiers, elles peinent à trouver preneur.
- **Complexité de la rénovation** : Le bâti ancien, souvent vétuste, présente des obstacles techniques et financiers.
- Les délais et coûts de rénovation ont augmenté, ralentissant les projets.

Les centres-villes d'**Évron, Montsûrs et Bais** sont particulièrement concernés, soulignant l'importance de la lutte contre la vacance pour renforcer l'attractivité des centres-bourgs.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

LOGEMENT

Synthèse - Le parc de logements

Constat

- 232 constructions de logements autorisées, soit une baisse de production de logements neufs depuis 2015
- Une augmentation des logements vacants (+ 145 logements entre 2019 et 2024)
- Un taux significatif de passoires énergétiques (35% des résidences principales)
- Manque de petits logements et sur-représentation des grands logements
- Difficulté à fixer les jeunes sur le territoire e t des difficultés de recrutement faute d'une offre suffisante d'hébergement ou de logement à destination des jeunes actifs
- Légère hausse des logements sociaux (+ 14 entre 2018 et 2023) avec un délai moyen d'attente d'attribution de près de 12 mois

Enjeux

- Revitaliser les centres bourgs
- Massifier la rénovation énergétique des logements et lutter contre la vacance
- Equilibrer l'offre de logement, notamment locative, favoriser la mixité sociale et diversifier les typologies de logement
- Maintenir, voir développer l'offre de logements sociaux et l'adapter
- Réajuster les objectifs de production
- Développer l'offre d'hébergement ou de logement à destination des jeunes actifs

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

03

FONCIER

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

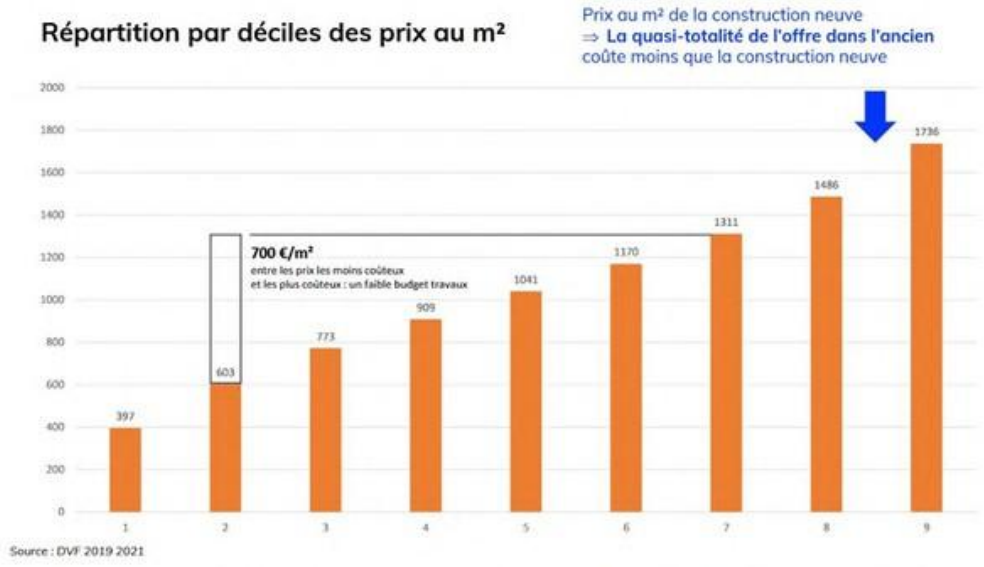
FONCIER

A. Consommation d'espace

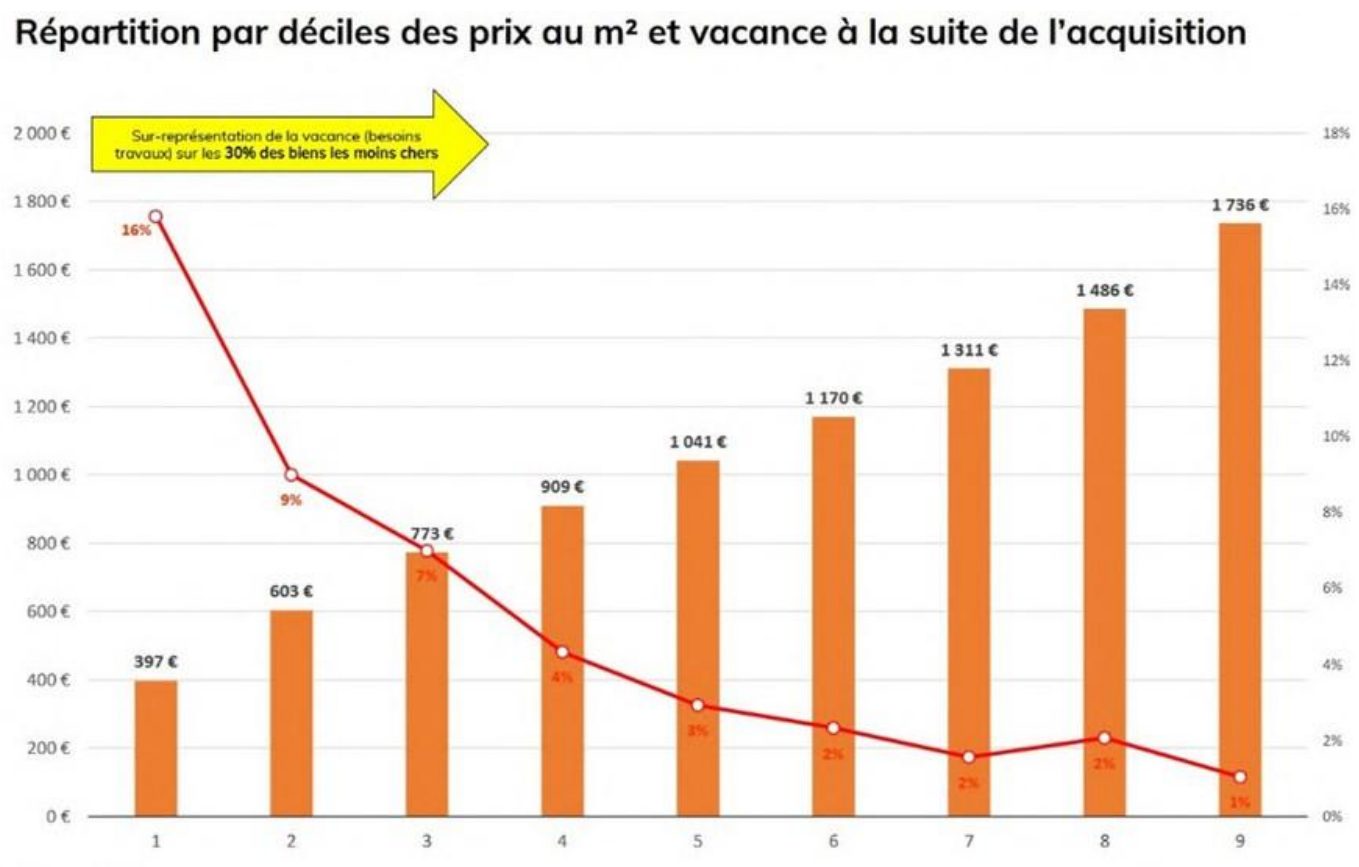
Depuis 2018, 6,4 hectares ont été consommés en zone 1AUh, contre 66 ha identifiés dans le PLUi. La consommation d'espace a été la plus importante sur les communes de Evron, Bais, Montsûrs et Vaiges, représentant un total de 6 hectares.

Une révision du SCOT des Coëvrons est engagée pour revoir l'enveloppe foncière globale allouée au territoire pour le développement économique et résidentiel. Cette révision s'inscrit dans la stratégie mise en place par le Communauté de communes visant à tendre vers le « zéro artificialisation nette » à horizon 2050. L'enveloppe foncière dédiée au développement résidentiel sera fixée à 20 ha.

B. Le marché foncier et marché privé neuf



Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE



Source : DVF 2011-2021

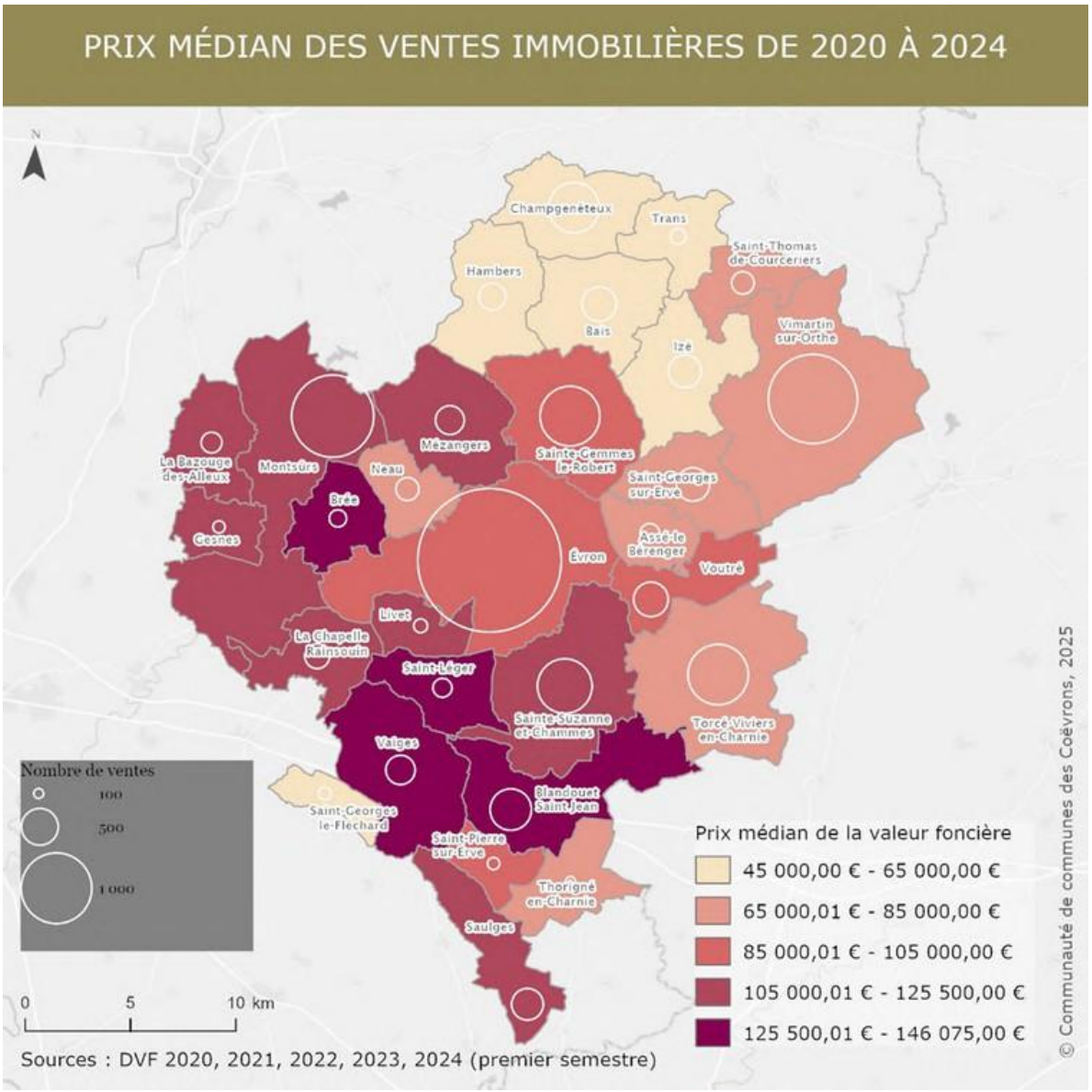
Extrait de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU des Coëvrons – réalisation Villes vivantes - 2023

Le coût d'acquisition dans l'ancien demeure significativement inférieur à celui du neuf, avec un écart moyen d'environ 700 € par mètre carré entre les logements nécessitant des travaux importants et ceux en bon état. Toutefois, les biens les moins onéreux présentent un risque accru de vacance, en particulier lorsque leur attractivité est limitée par l'ampleur des rénovations à réaliser. Par ailleurs, l'évaluation des travaux et de leur coût est souvent sous-estimée, en particulier par les acquéreurs ne disposant pas d'une expertise technique suffisante, ce qui peut compromettre la viabilité du projet résidentiel.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

C. Évolution des prix de l'immobilier

La valeur foncière est plus importante sur les communes sous aire d'influence de Laval et proche d'Evron.
L'Est et le Nord du territoire présentent un prix médian inférieur au reste du territoire.



Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

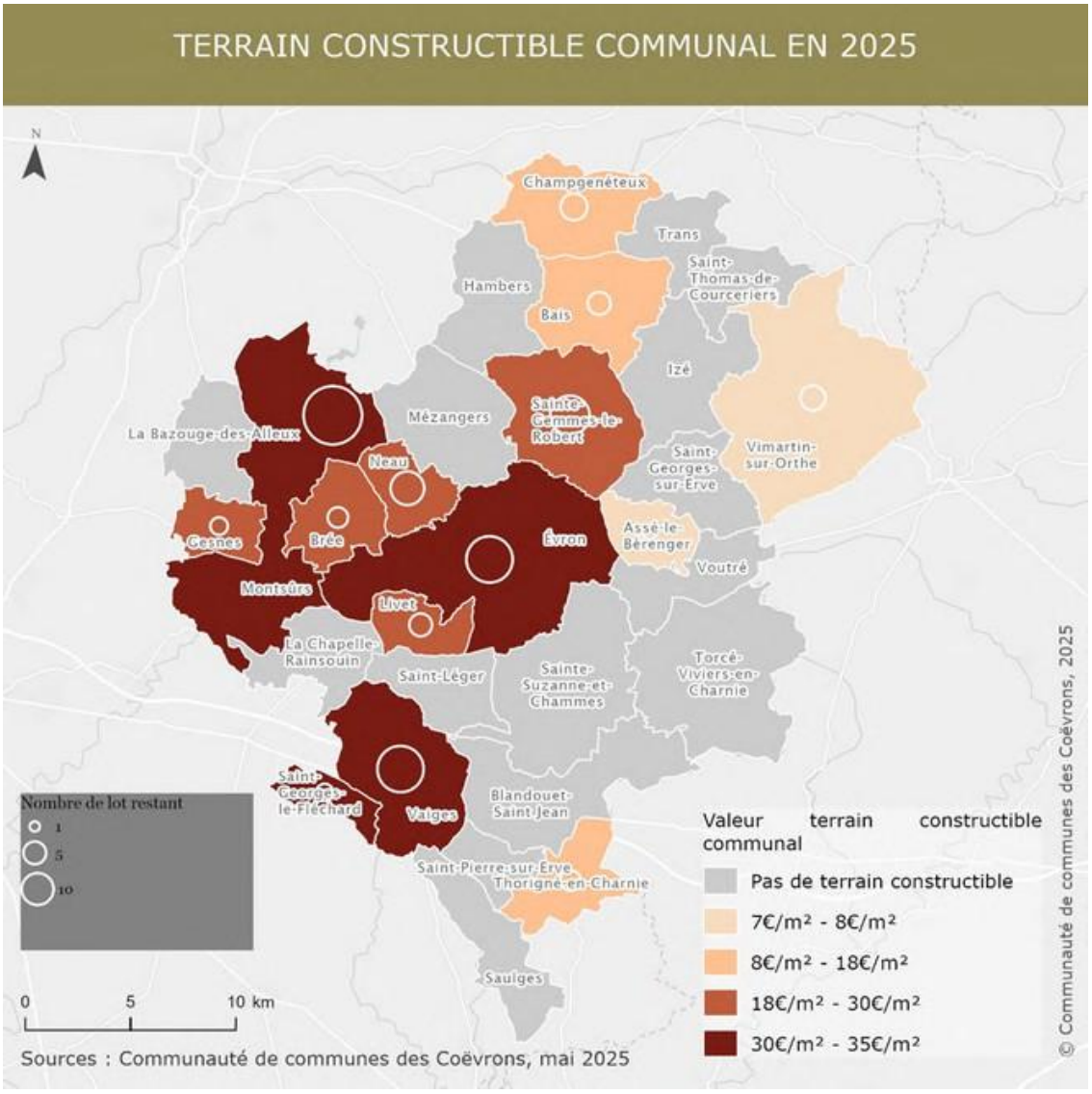
FONCIER

Commune	Nombre de vente	Médiane valeur foncière
Assé-le-Bérenger	247	85 000
Bais	462	58 000
Blandouet-Saint Jean	257	125 120
Brée	209	140 000
Champgenéteux	707	45 000
Évron	317	112 134
Gesnes	2085	105 000
Hambers	129	120 000
Izé	353	65 000
La Bazouge-des-Alleux	439	60 000
La Chapelle-Rainsouin	159	115 000
Livet	380	125 500
Mézangers	1175	111 000
Montsûrs	298	80 000
Neau	842	90 000
Sainte-Gemmes-le-Robert	137	45 980
Sainte-Suzanne-et-Chammes	445	76 546
Saint-Georges-le-Fléchard	566	136 655
Saint-Georges-sur-Erve	238	146 075
Saint-Léger	135	95 800
Saint-Pierre-sur-Erve	1279	79 000
Saint-Thomas-de-Courceriers	764	120 000
Saulges	289	75 000
Thorigné-en-Charnie	421	119 000
Torcé-Viviers-en-Charnie	95	77 000
Trans	851	85 000
Vaiges	188	60 000
Vimartin-sur-Orthe	391	130 000
Voutré	462	100 000
Coevrons	**14320**	**95959**

Source : DVF 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 (premier trimestre)

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

D. Les terrains constructibles communaux



Le coût des terrains est variable sur l'ensemble du territoire. Les temps de commercialisation peuvent aller de moins de 3 ans à plus de 15 ans.
Les ventes ont été limitées ces dernières années, comme le montre le faible volume de constructions neuves. **L'intervention des bailleurs sociaux** a permis de mobiliser certains secteurs, comme les communes pôles ou leurs communes voisines.

Cent cinquante deux parcelles sont disponibles à la vente dans les Coëvrons.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

FONCIER

Commune	Valeur du terrain constructible communal €/m2	Nombre de lots disponibles
Assé-le-Bérenger	8,00 €	2
Évron	35,00 €	15
Voutré	13,00 €	2
Livet	29,90 €	5
Mézangers		0
Neau	27,00 €	11
Sainte-Gemmes-le-Robert	30,00 €	13
Saint-Georges-sur-Erve		0
Bais	41,00 €	2
Champgenéteux	17,50 €	7
Hambers		0
Izé		0
Saint-Thomas-de-Courceriers		0
Trans		0
Vimartin-sur-Orthe	9,00 €	6
Montsûrs	35,00 €	30
Brée	10,00 €	4
Gesnes	29,00 €	4
La Bazouge-des-Alleux		0
La Chapelle-Rainsouin		0
Sainte-Suzanne-et-Chammes	NC	20
Saint-Georges-le-Fléchard	33,00 €	3
Saint-Pierre-sur-Erve		0
Saulges		0
Thorigné-en-Charnie	15,00 €	5
Torcé-Viviers-en-Charnie		0
Vaiges	35,00 €	21
Blandouet-Saint Jean		0
Saint-Léger	24,50 €	2
Coëvrons	13,50 €	152
	Moyenne	Total

Source : Coëvrons, Décembre 2025

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

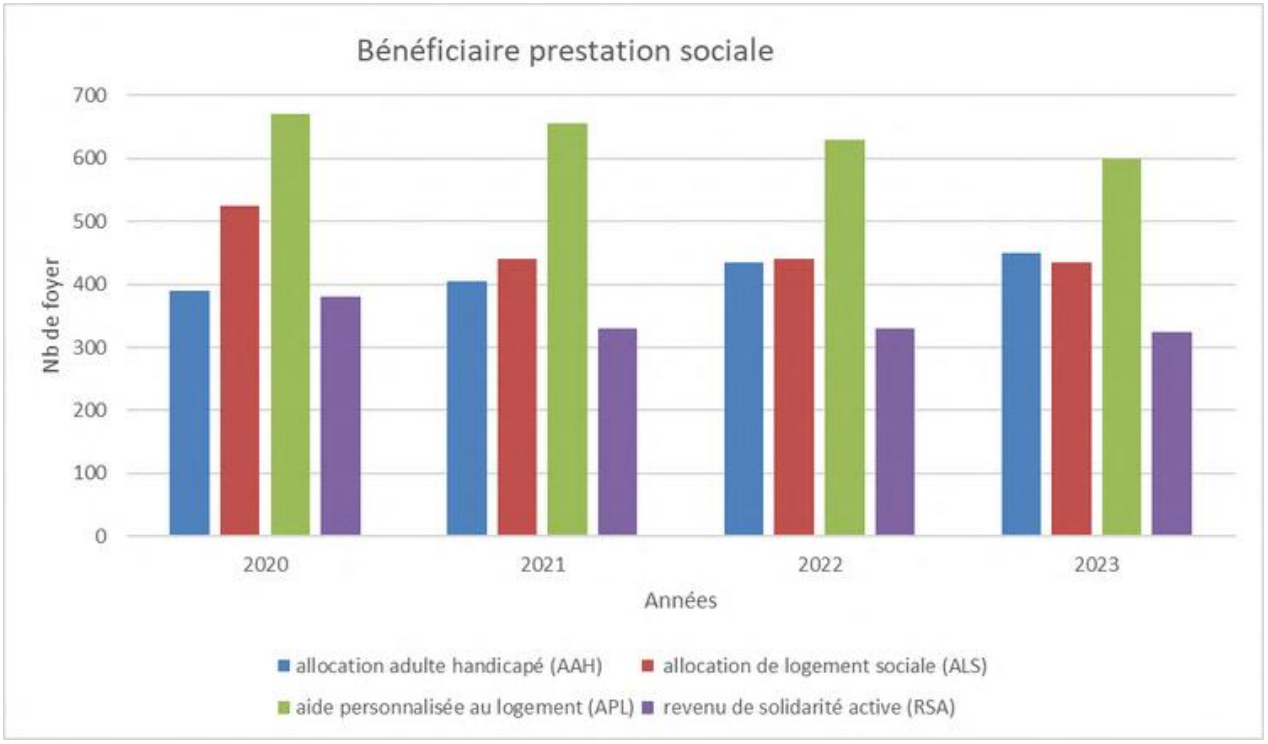
LES PUBLICS SPÉCIFIQUES

04

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

LES PUBLICS SPÉCIFIQUES

A. Les bénéficiaires des aides de la CAF



Source : CAFdata 2020-2023

Entre 2020 et 2023, les demandes d'Allocation aux adultes handicapés (AAH) ont légèrement progressés, tandis que celles relatives aux aides au logement (ALS, APL) et au Revenu de solidarité active (RSA) enregistrent une baisse modérée.

B. Les personnes âgées - handicapées

La Maison Départementale de l'Autonomie (MDA) est la porte d'entrée en Mayenne concernant les services aux personnes âgées et personnes en situation de handicap du Conseil Départemental, la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) et les Centres Locaux d'Information et de Coordination (CLIC).

Une antenne est présente à Evron. Un accompagnement personnalisé est proposé par un professionnel pour :

- Évaluer les besoins
- Soutenir dans les démarches de la vie quotidienne : aide à domicile, scolarisation, insertion professionnelle, aménagement du logement
- Aider à compléter des formulaires de demandes de prestations et à l'inscription en établissement pour personnes âgées

Source : Observatoire des territoires, avril 2025

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

LES PUBLICS SPÉCIFIQUES

La majorité des séniors sont propriétaires de leur résidence principale. Parmi les ménages de 65 ans et plus :

- 83,4% sont propriétaires
- 16,1% sont locataires
- 0,5% sont logés à titre gratuit

1 195 personnes de 75 ans et plus vivent seules chez elles en 2021 et sont potentiellement concernées par des mesures de maintien à domicile, soit 35,6%.

Tendances démographiques nationales et vieillissement de la population : 2030-2050 (Etude du Haut-Commissariat au Plan, 2023) :

→ **De 2020 à 2030 : explosion des « 75-84 ans »** (passage de 4 à 6 millions de personnes (+ 49%)), alors que le nombre des « 85 ans et plus » va stagner (+7%) ;
→ A partir de 2030, le nombre de « 85 ans et plus » va voir une croissance exponentielle jusqu'en 2050 (4,8 millions de personnes contre un peu plus de 2 millions aujourd'hui)

Projection 2025-2050 pour les Coëvrons

Année	Nombre de personnes de plus de 75 ans			
	Total projeté	GIR 5 - 6	GIR 3 - 4	GIR 1 - 2
2025	3 628	2 455	822	351
2030	3 880	2 656	883	341
2040	4 712	3 166	1 182	394
2050	5 397	3 523	1 457	417

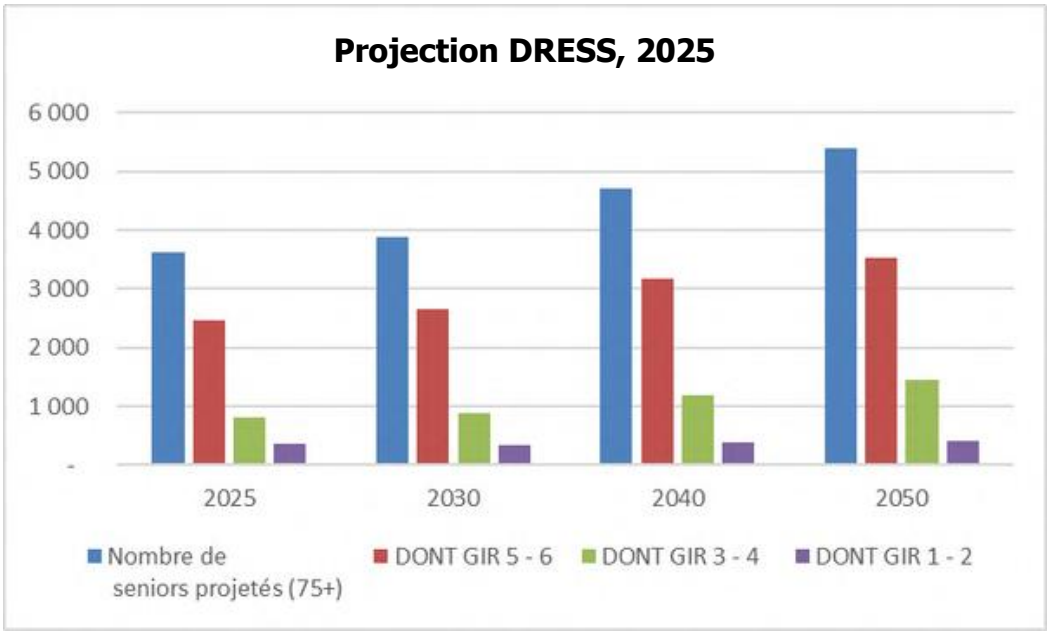
Le territoire des Coëvrons connaît un vieillissement de sa population : les 75 ans et plus passeront de **3 628 en 2025 à 5 397 en 2050 (+49 %).**

Le nombre de personnes en perte d'autonomie modérée (GIR 3-4) va presque doubler, et celui des personnes très dépendantes (GIR 1-2) augmente également[2].

[2] La grille **AGGIR** (Autonomie, Gérontologie Groupe Iso Ressources) est un outil permettant d'évaluer le degré de dépendance des personnes âgées.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

LES PUBLICS SPÉCIFIQUES



Le territoire des Coëvrons dispose de plusieurs établissements permettant l'hébergement des personnes âgées.

EHPAD

Hébergement permanent	468
➢ UPAD	14
➢ UHR	0
➢ UPHV	0
➢ USLD	0
Hébergement temporaire	11
Accueil de Jour	6
Accueil de Nuit	1
PASA	26

Offre actuelle sur l'EPCI

Service d'aide à domicile

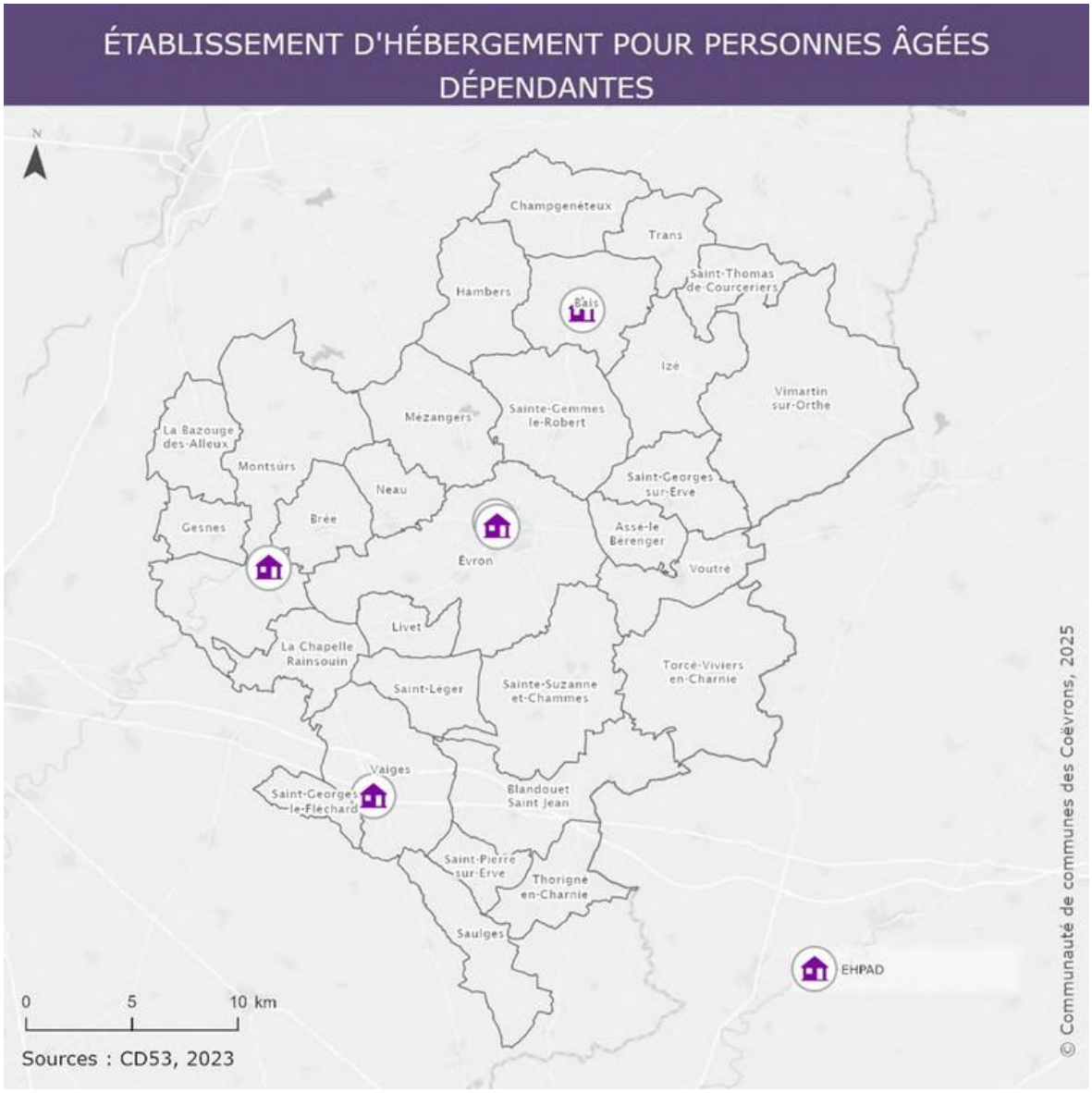
➢ SAAD (prestataires)	6
➢ SSIAD	1

Habitat Intermédiaire

Habitat regroupé	40
Béguinage	0
Accueil familial	10
Habitat Inclusif	0
Résidences Seniors Services	0
Résidence Autonomie	56
Total	106

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

LES PUBLICS SPÉCIFIQUES



Des résidences et logements séniors ont été construits dans les pôles (ex : Vaiges, Sainte-Suzanne-et-Chammes et Montsûrs). De nouvelles opérations en centre-bourgs sont en cours, notamment à Evron, Montsûrs et Sainte-Suzanne-et-Chammes.

Enjeux prioritaires

1. **Adapter les logements** au vieillissement (accessibilité, sécurité)
2. Renforcer les services de maintien à domicile (SAAD, SSIAD)
3. **Lutter contre l'isolement** des seniors vivant seuls
4. Prévoir l'évolution de la dépendance lourde (offre en EHPAD, alternatives)
5. **Coordonner les acteurs et anticiper** via une planification territoriale adaptée

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

C. Les jeunes

Le logement des jeunes : un enjeu persistant sur le territoire

Le logement des jeunes demeure une problématique notable, en particulier pour les besoins temporaires (stages, formations, alternances, emplois saisonniers). Les difficultés se concentrent autour de l'accès à des solutions flexibles, abordables et proches des pôles d'activité.

Une offre existante mais encore insuffisante

Le territoire dispose d'un **foyer de jeunes travailleurs (FJT)** à Évron, comprenant **60 logements (72 lits)**, géré par l'association Nymphéa Habitat Jeunes Services. En complément, la structure assure :

- Intermédiation locative : l'association accompagne des jeunes de moins de 30 ans via la gestion de 9 logements mis à disposition par Mayenne Habitat.
- Dispositif HTH – Hébergement Temporaire chez l'Habitant : déployé depuis 2020 dans les Coëvrons, il propose une solution d'accueil souple, rapide et abordable.
  - Le dispositif est passé de 6 binômes hébergeur/hébergé en 2020 à 25 binômes en 2024, montrant une montée en puissance significative.
  - Ce mode d'hébergement répond bien aux besoins de mobilité et de réactivité souvent exprimés par les jeunes, mais ne permet pas de répondre à tous les besoins.

L'association collabore étroitement avec plusieurs acteurs du logement : **CCAS d'Évron, Mayenne Habitat, Association Départementale pour le Logement des Jeunes (ADLJ)**, facilitant une approche coordonnée.

Des enjeux forts pour attirer et maintenir les jeunes

La capacité du territoire à attirer puis à fixer les jeunes repose sur plusieurs leviers :

1. Une offre de logements abordables et adaptés
   - Typologies correspondant aux revenus modestes
   - Localisation dans des secteurs attractifs et proche des lieux d'emplois

2. Une meilleure compréhension des besoins du public jeune
   - Les jeunes expriment un besoin accru de lieux de parole et de participation pour faire remonter leurs attentes, les dispositifs de consultation existants restent limités.

3. Des attentes sociales et culturelles fortes
   - Les retours recueillis montrent que les activités de loisirs, sport et divertissement sont des éléments essentiels dans leur choix de lieu de vie.
   - Au-delà de l'accès à l'emploi, la possibilité de socialiser constitue un critère majeur.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

D. Les gens du voyage

Deux aires d'accueil sont présentes situés à Évron, route d'Hambers :

- Une aire permanente d'accueil d'une capacité de 20 places ;
- Une aire de grand passage d'une capacité de 50 places, couvrant 10 091 m², implantée à proximité immédiate de l'aire permanente.

Situation actuelle et enjeux identifiés

Une famille est installée depuis plusieurs années sur l'aire d'Évron, témoignant d'une dynamique de sédentarisation. Cette présence durable nécessite un travail d'analyse pour mieux comprendre leurs perspectives et leurs besoins futurs.

Plusieurs options peuvent être étudiées pour répondre aux besoins exprimés :

- **Développer des solutions de logement** pour accompagner la sédentarisation des familles qui en font la demande, en particulier celles occupant actuellement les aires du territoire ;
- **Adapter la gestion des aires** afin de maintenir leur fonction première tout en tenant compte des trajectoires de vie des ménages concernés.

L'Association mayennaise d'action auprès des gens du voyage (A.M.A.V.) constitue un interlocuteur essentiel pour analyser les situations, dialoguer avec les familles et co-construire des réponses adaptées. Son expertise et sa connaissance du public en font un partenaire à mobiliser prioritairement.

E. Hébergements d'urgence et temporaires

Le territoire des Coëvrons dispose de :

- 7 logements temporaires (ALT) financés par l'Etat et gérés par le Nymphéa, répartis de la façon suivante :
  - 3 logements T1 dédiés aux demandeurs d'asile (en relation avec FTDA)
  - 3 autres T1 dédiés aux situations d'urgence pour une durée de 3 semaines, dont 1 T1 fléché « victime violences »
  - 1 T3 permet d'accueillir un ménage avec enfants
- 2 places d'urgence financées par l'Etat (Nymphéa)
- 2 hébergements en centre d'accueil d'urgence (CAU) (1 place sur Montsûrs et 1 place sur Vaiges)
- 2 hébergements en CAU sur Evron (1 logement T4 pour un public « victime de violences » et un second de 1 place)
- L'opérateur France Horizon (FH) dispose de 21 places en centre d'accueil pour les demandeurs d'asile (CADA) et de 10 places en hébergement d'urgence pour les demandeurs d'asile (HUDA) sur Evron.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Sur la base du diagnostic, les enjeux suivants sont identifiés :

- Réviser les objectifs de production de logements au regard de l'évolution démographique
- Attirer et maintenir les jeunes actifs
- Proposer une offre de logements variés et adaptés à l'évolution de la population
- Lutter contre la dégradation et vétusté du parc existant
- Lutter contre les logements vacants et résorber les passoires énergétiques
- Poursuivre la dynamique de rénovation de l'habitat
- Favoriser l'investissement locatif de qualité et accompagner les propriétaires pour lever les freins
- Accentuer les efforts sur les logements de type T1/T2 et T3, facilitant ainsi l'installation de jeunes travailleurs sur le territoire
- Diversifier l'offre à produire
- Développer l'offre séniors, le logement adapté pour les séniors ou personnes en situation de handicap et accompagner le maintien à domicile
- Poursuivre l'investissement locatif social dans les polarités
- Valoriser et mobiliser le foncier disponible : en priorité au sein de la zone urbaine (dents creuses, ilots dégradés) et en second lieu en extension urbaine
- Disposer de solutions d'hébergement ou de logements permettant l'accueil temporaire des jeunes actifs
- Poursuivre la gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- Conserver les hébergements d'urgence et temporaires, et les développer en fonction de la demande

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

PLH 2026 - 2032

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ET ACTIONS

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

TABLE DES MATIÈRES

1. LES AXES DU SCOT

2. OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

3. LES ORIENTATIONS DU PLH

A. Développer un habitat attractif et adapté aux besoins du territoire
B. Répondre aux besoins des publics spécifiques
C. Animer et mettre en oeuvre le PLH

4. PROGRAMME D'ACTIONS

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

1. Les axes du SCoT

Le SCoT prend appui sur deux axes principaux :

Axe 1 : Équilibre et rayonnement, les maîtres mots du développement des Coëvrons

1. Appuyer le développement sur les pôles historiques
2. Poursuivre le développement résidentiel et assurer son équilibre
3. Dynamiser le bassin économique des Coëvrons
4. Conforter les déplacements en lien avec les développements économique et résidentiel
5. Faire valoir la qualité du cadre de vie : l'armature naturelle et paysagère préservée
6. Développer de nouvelles pratiques urbaines
7. Préparer la transition énergétique du territoire des Coëvrons

Axe 2 : La qualité de vie du cadre rural : les centres bourgs au coeur des enjeux territoriaux, sociaux, économiques

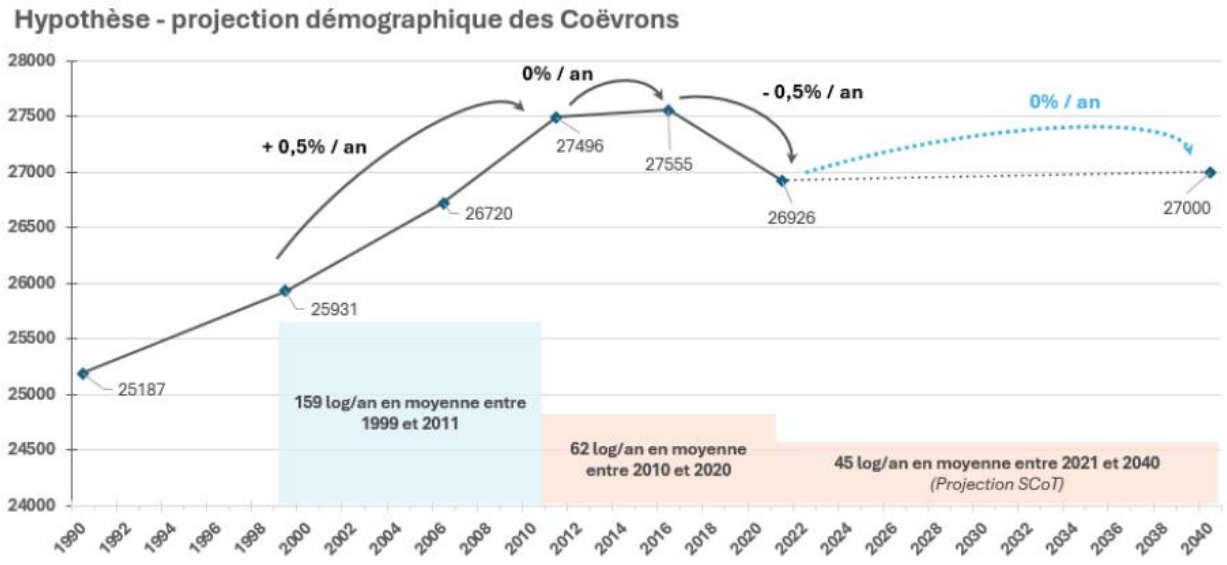
1. Les centres bourgs au coeur des enjeux territoriaux
2. Les centres bourgs au coeur des enjeux sociaux
3. Les centres bourgs au coeur des enjeux économiques

La Communauté de communes a engagé une révision du SCOT des Coëvrons en 2025 afin de revoir la trajectoire démographique et l'enveloppe foncière allouée au développement économique et résidentiel.

Alors que le SCoT des Coëvrons, approuvé en 2019, fixait un objectif de 30 000 habitants à horizon 2033 (croissance annuelle de 0,3 à 0,4%), le territoire est en perte démographique.

L'objectif démographique du SCoT révisé est un maintien de la population au niveau de l'année 2021, soit près de 27 000 habitants à horizon 2040, avec l'ambition d'infléchir la baisse démographique.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE



Source, AURA – PADD du SCoT modifié – déc. 2025

Une production d'environ 45 logements par an est visée pour répondre aux besoins correspondants.

L'estimation des besoins en logements intègre principalement les phénomènes de desserrement des ménages et dans une moindre mesure de renouvellement du parc de logements (disparition de logements par démolition, changement de destination tel que transformation de logement en commerce, activité médicale, …).

2. Objectifs de production de logements

Le scénario de développement retenu pour le programme local de l'habitat s'appuie sur les objectifs fixés dans la révision du SCoT et la tendance observée des dernières années.

L'objectif de production de logements du PLH est ainsi fixé à 270 logements pour la durée de celui-ci.

Cet objectif de production a été territorialisé de manière à :

- Renforcer les polarités. L'effort de production a été réparti à 62% dans les communes pôles et 38% dans les autres communes du territoire. Ce taux a été revu à la hausse par rapport au SCOT (54%/46%) pour se rapprocher de la réalité et tenir compte du périmètre des communes nouvelles qui se sont créées après adoption du SCoT ;
- Produire dans les secteurs où les besoins sont les plus importants. La production a été répartie entre secteurs géographiques en s'appuyant sur la dynamique de production observée ces dernières années par secteur.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Cette production doit permettre d'apporter une réponse diversifiée aux besoins en logements. L'objectif visé annuellement est :

- La remise sur le marché de logements vacants ou résidences secondaires : environ 7 logements,
- La construction annuelle de logements neufs : environ 34 logements,
- Le changement de destination de bâtiments agricoles : 4 logements.

Secteurs	Remise sur le marché de logement vacant ou résid. secondaire	Production neuve	Changement destination	Total 6 ans PLH
Bais	3	5	0	8
Communes rurales - secteur Nord	11	0	8	19
Secteur Nord	14	5	8	27
Évron	9	81	2	92
Communes rurales - secteur Centre	5	33	4	42
Secteur Centre	14	114	6	134
Montsûrs	3	34	3	40
Communes rurales - secteur Ouest	2	15	2	19
Secteur Ouest	5	49	5	59
Sainte-Suzanne-et-Chammes	3	9	1	13
Vaiges	2	12	1	15
Communes rurales - secteur Sud	5	14	3	22
Secteur Sud	10	35	5	50
TOTAL	**43**	**203**	**24**	**270**

La production de logements est priorisée dans les centres-bourgs.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

3. Les orientations du PLH

Compte tenu des dynamiques démographiques, l'accueil et le renouvellement démographique sont deux enjeux majeurs pour l'avenir. Agir sur le parc de logements est un levier en matière d'attractivité et donc de croissance démographique.

Au regard des enjeux et ambitions de la Communauté de communes des Coëvrons, le PLH 2026-2032 se dessine selon 3 orientations :

- **Développer un habitat attractif et adapté aux besoins du territoire**
- **Répondre aux besoins des publics spécifiques**
- **Animer et mettre en œuvre le PLH**

A. Développer un habitat attractif et adapté aux besoins du territoire

Le développement d'un habitat attractif et adapté aux besoins locaux constitue un enjeu pour l'aménagement et la planification dans les Coëvrons. L'ambition est double : proposer une offre résidentielle variée et de qualité, et renforcer l'attractivité des Coëvrons en s'appuyant sur les atouts du territoire. Cette orientation suppose de concilier qualité de vie, accessibilité, sobriété foncière et cohérence avec les dynamiques économiques et sociales.

La mobilisation du parc existant et la revitalisation des centres-bourgs constituent la priorité.

Dans les communes des Coëvrons, la remise en valeur du bâti ancien, la lutte contre la vacance et l'évolution des formes d'habitat dépassent largement la simple remise sur le marché de logements. De nombreux centres-bourgs sont aujourd'hui délaissés au profit de secteurs périphériques ou proches des pôles d'emploi. Les maisons de bourg traditionnelles, souvent étroites, situées en bord de route, dépourvues d'un jardin attenant et nécessitant des travaux importants, ne correspondent plus toujours aux modes de vie actuels. Il devient nécessaire de repenser les pratiques locales de production de logements pour mieux aligner l'offre avec les attentes contemporaines. La production de logement doit donc :

- Être prioritairement intégrée dans des opérations de renouvellement urbain ;
- Contribuer à diversifier les solutions proposées afin de répondre à la pluralité des profils (actifs, seniors, ménages modestes, jeunes…)

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Lutter contre la vacance et revaloriser l'existant

Mettre en œuvre un dispositif de lutte contre la vacance

La vacance résidentielle est en augmentation sur le territoire. Le parc de logements est ancien, ce qui accroit les risques de dégradation. La typologie des biens en cœur de bourg peut également augmenter les risques de vacance.

Le marché immobilier du bâti ancien reste relativement accessible, ce qui peut conduire à des achats par des propriétaires sous-estimant parfois l'ampleur des travaux nécessaires. Ces logements restent alors vacants plusieurs années. La concentration de logements vacants ou de résidences secondaires contribue à une dévitalisation des centres-bourgs.

Pour éviter une détérioration progressive des centres-bourgs et une hausse de la vacance, il est nécessaire d'identifier les situations à risque et de mettre en place des actions adaptées afin de maintenir un parc résidentiel en état.

Le PLH a pour objectif de travailler sur la résorption de la vacance structurelle en centre-bourgs. Afin d'être réaliste, l'objectif est une remise sur le marché de 7 logements par an, soit 7% du parc vacant sur la période du PLH.

Les situations étant complexes, une action coordonnée avec les acteurs locaux devra être recherchée afin de mobiliser les propriétaires. Une expérimentation sera menée avec les communes lauréates de l'AMI « centre-bourgs » pour tester une organisation visant cette mobilisation et favoriser la sortie de vacance.

Revaloriser l'existant

La requalification du bâti ancien constitue un levier essentiel pour renforcer l'attractivité résidentielle des communes. L'identification des espaces urbains à développer et la proposition de solutions réalistes peuvent permettre de résoudre des problèmes liés à la revalorisation des logements. Des opérations de revitalisation ciblées : identification d'îlots ou dents creuses, propositions de solutions architecturales et paysagères, sont à développer.

La mobilisation des bailleurs privés est à rechercher pour réinvestir dans l'existant et des outils fiscaux ou fonciers sont à mettre en place pour inciter la reprise de biens dégradés ou vacants.

Améliorer la performance énergétique et l'impact environnemental des logements

Le nombre de passoires énergétiques est estimé à 3 870 logements, soit 35% du parc de résidences principales (26% du parc de logements). Cette situation inquiète à plusieurs titres :

- Le risque de développer de la vacance, dont les logements locatifs sous-performants progressivement interdit à la location ;
- Le risque de précarité énergétique et tout simplement financière des personnes résidant dans des passoires énergétiques. Le niveau de revenu relativement modeste dans les Coëvrons renforce la vulnérabilité des ménages.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Réduire le nombre de passoires énergétiques et favoriser un habitat durable est un enjeu du territoire. Durable dans sa conception et réhabilitation, à travers une logique d'économie circulaire et en permettant d'assurer une adaptation aux évolutions climatiques attendues.

Encourager la réhabilitation des logements
La réhabilitation des logements anciens doit être plus responsable, à travers la mise en œuvre et le choix des matériaux. Elle doit permettre des économies de ressources (énergie, foncier), améliorer le confort pour le ménage (dont confort d'été) et être favorable à la santé, à travers notamment une meilleure qualité de l'air intérieur.

La rénovation globale apparaît comme la réponse la plus efficace pour atteindre un niveau de performance satisfaisant et réduire durablement les charges énergétiques des ménages. Toutefois, ce type de travaux demeure coûteux et l'instabilité des aides nationales peut dissuader les ménages. L'un des leviers consiste à intervenir en amont des projets d'achat, afin de permettre aux porteurs de projet d'intégrer le coût réel de la rénovation dans leur plan de financement.

Plusieurs leviers sont activés :
- Le PIG-Pacte territorial des Coëvrons et l'Espace Conseil France Rénov' constitue l'outil central d'information et de conseil pour les ménages du territoire.
- Les dispositifs d'aide financier de l'Etat. En complément, le « Coup de pouce combles biosourcés» de la Communauté de communes vise à promouvoir l'usage de matériaux à faible impact environnemental.

Lutter contre la précarité énergétique
Le Conseil Départemental a mis en place différents dispositifs pour lutter contre la précarité énergétique. L'objectif de la Communauté de communes est de travailler en complémentarité de l'action du Département en poursuivant la coordination entre les actions.

Accompagner les projets d'habitat : développement et diversification

Accompagner le développement des nouvelles formes d'habitat attractif La diversification de l'offre de logement est un enjeu clé pour accompagner les évolutions propres aux Coëvrons et garantir un développement harmonieux du territoire. Le marché du logement a subi un ralentissement important et le schéma classique de location/ accession en a été impacté. S'ajoute à cela des perspectives et modes de vie différentes qu'auparavant, le développement du logement n'a pas toujours suivi les aspirations des différents publics. Il convient donc aujourd'hui de mieux comprendre ces besoins et d'adapter l'offre aux différents publics.

Le territoire fait face à des besoins très différenciés : maintien des jeunes actifs, accueil de nouveaux ménages, adaptation du parc aux personnes vieillissantes, réponse aux situations de précarité… Proposer des solutions résidentielles variées et accessibles est indispensable pour soutenir l'attractivité locale et sécuriser les parcours résidentiels.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Le ralentissement marqué de l'investissement immobilier et de la construction neuve limite les possibilités d'installation ou de montée en gamme des ménages, alors que ces mouvements jouent un rôle moteur dans la dynamique de l'habitat et la vitalité des communes.

Des solutions résidentielles innovantes et concepts émergents sont à étudier pour identifier les modèles les plus adaptés au territoire.

Réinvestir les centres-bourgs

La qualité des aménagements, la configuration et les typologies de logements ont un impact sur l'attractivité des centres-bourgs. Afin d'avoir des centre-bourgs vivants et attractifs, une approche transversale et globale de l'aménagement du bourg est à encourager (restructuration d'ilots, démolition, espace public…). Il faut :

- repenser l'organisation des cœurs de bourg en cherchant notamment à rationaliser des parcelles privées pour retrouver des unités foncières cohérentes comprenant logement et jardin,
- travailler sur les conditions d'usage (mobilités, services, espaces publics) et améliorer la fonctionnalité des espaces publics, en intégrant les enjeux écologiques,
- et moderniser les formes d'habitat.

Un appel à manifestation d'intérêt « centres-bourgs » a été lancé de manière expérimentale par la Communauté de communes des Coëvrons, visant à accompagner des communes dans des projets de revitalisation et de renouvellement urbain. Les 5 communes lauréates ont été accompagnées dans la définition d'une stratégie et d'études (étude de programmation d'habitat, études foncières, aménagement urbain…). La seconde phase de l'AMI est un soutien à l'investissement. Cette expérimentation doit permettre de tirer des enseignements utiles aux autres communes.

À partir de ces enseignements, des actions susceptibles de renforcer la production de logements au cœur des communes seront étudiées.

Mettre en œuvre une stratégie foncière

La production de logements a vocation à se développer dans l'enveloppe urbaine, à travers le parc de logements existant et le renouvellement urbain, dans un objectif de gestion économe du foncier.

Un référentiel foncier a été établi dans le cadre de la démarche « Zéro artificialisation nette » engagée par la Communauté de communes. Il sera retravaillé avec les communes pour préciser les gisements fonciers à vocation résidentielle mobilisables dans l'enveloppe urbaine. Ce travail s'intègrera dans la révision du PLUi. Cette dernière vise à actualiser les objectifs en matière d'habitat et assurer la mise en compatibilité du PLUi avec le SCoT modifié. Les outils d'aménagement évolueront avec la révision du PLUi.

Gens du voyage

Aucune demande de sédentarisation n'a été formellement exprimée. Certains occupants mènent aujourd'hui un mode de vie que l'on peut qualifier de sédentaire, avec une faible rotation sur ces espaces. Il devient donc important de continuer à mener un dialogue avec ce public afin d'identifier des solutions d'habitat adaptées.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

B. Répondre aux besoins des publics spécifiques

La diversité des habitants et la variété des besoins et services impliquent de considérer l'ensemble des profils et d'orienter l'offre de logement en fonction des évolutions à venir. Les Coëvrons sont confrontés à plusieurs enjeux économiques et sociaux : difficultés de recrutement par certains employeurs, faible capacité à retenir les jeunes actifs, vieillissement de la population et progression des profils les plus âgés. Dans ce contexte, une identification fine des besoins actuels et futurs devient indispensable pour adapter l'offre résidentielle de manière cohérente et durable.

Ces problématiques ne sont pas propres aux Coëvrons. De nombreux territoires rencontrent des situations similaires, il peut être pertinent d'observer les stratégies déjà mises en place ailleurs. Le partage d'expériences, la mise en commun d'analyses et l'observation de solutions opérationnelles peuvent constituer des leviers utiles pour renforcer l'efficacité des actions à déployer localement.

Favoriser l'émergence d'une offre de logements locatifs de qualité et en quantité suffisante

L'offre locative privée reste limitée et ne permet pas de répondre à l'ensemble des demandes. Un enjeu du PLH est de maintenir une offre de logement abordable pour les foyers aux revenus modestes et de disposer d'une offre locative privée et publique de qualité.
La production de logements de type T2 – T3 est à privilégier.

Maintenir une offre locative sociale
Le parc de logements sociaux connaît une relative stabilité, avec un rythme de constructions et de ventes qui permet de maintenir l'équilibre global du parc. Le parc locatif social représente 8 % des résidences principales.

Les objectifs de production locative sociale sont déclinés par secteur géographique. Cette territorialisation tient compte de la volonté d'équilibre territorial et l'intérêt de répartir l'offre à destination des ménages modestes sur le territoire.
Le marché locatif social est organisé à partir d'acteurs spécifiques que sont les bailleurs sociaux, qui développent leur parc en tenant compte tout particulièrement des demandes exprimées. Or, la demande s'exprime plus fortement sur les communes les plus importantes, permettant la proximité des emplois, équipements et services. La demande est plus soutenue pour Evron.

Secteurs	Logements à produire sur les 6 ans du PLH	Taux de production locative sociale	Objectif minimum de production locative sociale
Secteur Nord	27	18%	5
Secteur Centre	133	35%	9
Secteur Ouest	59	25%	7
Secteur Sud	51	22%	6
TOTAL	**270**	**10%**	**27**

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

La production se fera prioritairement sur les pôles d'équilibre (Evron prioritairement, puis Montsûrs et les autres pôles : Vaiges, Bais, Sainte-Suzanne-et-Chammes) en renouvellement urbain.

L'objectif de production locative sociale est fixé à un minimum de 10% des logements à produire, soit 27 logements supplémentaires à produire sur la période 2026-2032 pour atteindre un parc social d'au moins 382 logements. Il s'agit de l'objectif minimal à atteindre pour maintenir la même proportion de logements sociaux. Compte-tenu du manque de locatifs sur le territoire et de la nécessité de maintenir un parc social de qualité, une production supplémentaire serait nécessaire.

La construction de 96 logements sociaux est prévue dans les opérations lancées sur le territoire des Coëvrons. Ces opérations correspondent pour grande partie à la production de logements spécifiques (logements séniors / PMR). 95 % des logements sont prévus sur les communes pôles. Ces prévisions n'intègrent pas les éventuelles ventes ou démolitions de logements existants.

Les échanges avec les bailleurs sont à renforcer pour permettre de coordonner leurs interventions et d'anticiper les évolutions du parc sur le territoire.

Développer une offre locative de qualité

Les communes ont des stratégies différentes en matière de logements communaux. Alors que certaines se dessaisissent de leur parc, d'autres produisent de nouveaux logements pour répondre aux besoins locaux, faute d'offre locative privée.

Les communes montrent dans certains cas des difficultés en matière de gestion locative. Les petites communes, en particulier, soulignent leurs limites pour entretenir, rénover ou même gérer leurs logements, en raison d'un coût de travaux élevé et d'une complexité administrative.
Une connaissance et un suivi précis du parc communal constitue un prérequis pour accompagner les communes dans la gestion de leurs logements. Un appui technique peut être apporté pour clarifier les modalités de gestion. Un partage d'informations autour des stratégies communales et modes de gestion participerait à la bonne gestion du parc locatif communal.

Parallèlement, dans un contexte de hausse des coûts de construction et de réhabilitation, le marché locatif privé est lui aussi fragilisé. Le territoire se caractérise par une faible rotation, de nombreux ménages restent dans des logements qui ne correspondent plus à leurs besoins. Les loyers demeurent globalement modestes, mais leur poids reste important lorsqu'on les rapporte aux charges énergétiques parfois élevées de certains logements. Cette situation contribue également à l'apparition de situations de marchands de sommeil. À ce jour, aucun inventaire précis du parc locatif privé n'existe, ce qui limite la capacité d'analyse et d'action.

Garantir l'accès à des solutions de logements adaptées pour faciliter les recrutements

Avec plus de 90% de maisons, et seulement ¼ du parc de résidences principales en locatif, il est nécessairement compliqué pour un jeune actif ou un jeune ménage de se loger, en début de parcours résidentiel, a fortiori pour quelqu'un d'extérieur au territoire, sans attache locale, sur des typologies d'emplois (alternance, stage, intérim, CDD…) qui ne permettent pas d'investir sur le long terme.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Le territoire est proche du plein emploi et des perspectives de recrutement sont prévues sur les prochaines années. Or les entreprises signalent des difficultés de recrutement faute d'une offre de logements disponibles satisfaisante.

Loger les actifs, notamment les jeunes, constitue un enjeu pour mieux les accueillir et les faire rester sur le territoire.

Le Nymphéa Habitat Jeunes Services apporte une réponse pour les séjours de courte ou de très courte durée, à travers le foyer de jeunes travailleurs situé à Evron, le dispositif d'hébergement temporaire chez l'habitant (HTH) et la collocation gérée. Ces solutions ne couvrent qu'une partie de la demande. À l'issue de leur passage en foyer ou dans d'autres dispositifs d'hébergement, nombre de jeunes quittent les Coëvrons faute d'une offre locative suffisante, accessible ou de qualité.

Il apparait nécessaire d'impliquer les jeunes et de renforcer les liens avec les acteurs économiques pour mieux anticiper les perspectives de recrutement, identifier les besoins et imaginer des réponses adaptées avec les acteurs locaux. Des retours d'expérience ou visites inspirantes pourront être organisées pour explorer différentes pistes de solution.

De manière complémentaire, dans un contexte où le marché de la construction neuve est particulièrement faible, il devient nécessaire de mieux valoriser le territoire des Coëvrons auprès d'investisseurs extérieurs, afin de leur faire connaître les besoins locaux et son dynamisme économique. Une stratégie partagée est à mettre en place pour cela.

Développer des solutions adaptées pour les séniors et personnes en situation de handicap

Le territoire des Coëvrons connaît un vieillissement marqué. La population des 75 ans et plus devrait quasiment doubler d'ici 2050 pour atteindre près de 5 400 personnes. La grande majorité des seniors sont propriétaires et pour 1/3 vivent seuls dans des logements pouvant être surdimensionnés par rapport à leurs besoins.

Le nombre de personnes en perte d'autonomie modérée (GIR 3-4) devrait presque doubler, tandis que celui des personnes très dépendantes (GIR 1-2) progressera également. Cette hausse, qui s'amorcera fortement à partir de 2035-2040, nécessitera d'anticiper l'évolution de l'offre en hébergement et en logements adaptés (EHPAD, résidences autonomie, habitat intermédiaire).

Le territoire demeure peu attractif pour les personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap : l'offre de soins limitée et le faible nombre d'aménagements adaptés les incitent à s'installer dans d'autres secteurs mieux équipés. Sur les Coëvrons, les communes pôles sont privilégiées par ce public.

Favoriser le maintien à domicile par des travaux d'adaptation
A partir d'un certain âge, les personnes vieillissantes mais autonomes et qui sont restées chez elles envisagent rarement un déménagement, même lorsque leur logement n'est plus adapté. Pour ce public, l'adaptation du logement constitue souvent la seule solution pour garantir sécurité et confort. Le questionnement sur un éventuel changement d'habitat doit donc intervenir plus tôt, afin d'anticiper les besoins futurs.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Un réseau d'acteurs est structuré à l'échelle départementale autour des enjeux d'adaptation des logements, incluant notamment la Maison départementale de l'autonomie et SOLIHA. Les demandes de conseil sur l'adaptation des logements auprès de l'Espace conseil France Rénov' des Coëvrons sont en augmentation. Il s'agit pour l'ECFR de monter en compétence sur le sujet et de resserrer les liens avec le réseau d'acteurs déjà en place.

Connaître le parc de logements adaptés et les besoins

Une connaissance de l'offre existante et des besoins permettrait d'identifier les manques éventuels sur le territoire.

Développer de l'habitat adapté pour les seniors et les personnes en situation de handicap

Le maintien à domicile ne peut constituer la réponse unique au vieillissement démographique : en effet, les attentes des personnes, ou leur état de santé, ou les caractéristiques du logement ne permettent pas de se satisfaire des seules actions de maintien à domicile. Par ailleurs, l'entrée en structure d'hébergement de type maison de retraite se fait à des âges de plus en plus avancés, et le plus souvent, dans des états de santé fragiles, avec des coûts d'hébergement importants. Or la population âgée est diverse et nécessite donc des réponses plurielles. L'ambition est ainsi de développer une offre nouvelle de logements adaptés, intermédiaires entre le logement d'origine et les structures médicalisées, localisés à proximité des équipements et services.
Plusieurs programmes sont en cours dans des communes pôles. Il s'agit de les développer et de veiller à ce qu'ils servent à l'accueil des séniors du territoire. Cette nouvelle offre, en plus de répondre à un besoin, peut permettre de remettre sur le marché les logements ainsi libérés et accueillir de nouveaux ménages.

C. Animer et mettre en oeuvre le PLH

La réussite de la mise en œuvre du PLH passe par la définition d'objectifs réalistes. Réalistes quant aux disponibilités foncières, à la disponibilité des partenaires et acteurs, et aux moyens qui pourront être alloués à la réalisation des actions. Une bonne gouvernance, l'appropriation politique des enjeux, la mobilisation des acteurs par le développement des partenariats, la mise en place d'outils de suivi et d'évaluation, sont indispensables.

Renforcer les interactions avec l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat

Les acteurs impliqués dans le domaine de l'habitat sont nombreux et leurs interventions sont complémentaires. Certains partenaires, notamment les bailleurs sociaux, expriment le besoin de mieux anticiper l'évolution du territoire : connaître les volumes de production à prévoir, identifier les secteurs où renforcer l'offre et ajuster leurs stratégies d'intervention en conséquence.

Une meilleure interconnaissance entre les acteurs est nécessaire pour échanger sur les enjeux et les besoins et mieux connaître les actions et dispositifs de chacun afin de renforcer les collaborations et complémentarités.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Certaines communes ont fait part de difficultés à anticiper et trouver des solutions en lien avec le logement. Instaurer des temps d'échanges réguliers, faciliterait la circulation des informations concernant les dispositifs de financement, les aides mobilisables et les modalités d'accompagnement.

Le PLH peut être l'instance de dialogue entre les communes autour des enjeux de l'habitat pour permettre le partage d'expérience, une meilleure connaissance des réponses possibles et assurer une cohérence entre les projets.

Mettre en place des outils de suivi et de pilotage

Redéfinir les instances de pilotage et de suivi

La gouvernance est à revoir afin d'assurer la mise en œuvre opérationnelle du PLH et assurer un suivi annuel partagé avec les communes.

Assurer un suivi-évaluation régulier du PLH et disposer d'une meilleure connaissance des dynamiques locales

La Communauté de communes utilise l'observatoire départemental de l'habitat qui offre une lecture des évolutions à l'échelle des EPCI. Ces données restent larges et ne permettent pas d'avoir une vision fine des évolutions, notamment sur les enjeux fonciers. Pour ce second PLH, un observatoire local du foncier et de l'habitat est à mettre en place. Cet outil, commun avec la politique d'urbanisme, devra permettre d'avoir une meilleure compréhension des dynamiques locales pour l'intercommunalité et les communes. Il servira à la production des bilans annuels et à la diffusion de l'information.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

4. Programme d'actions

Les 3 orientations stratégiques et les 8 actions :

Orientations stratégiques	Actions
Développer un habitat attractif et adapté aux besoins du territoire	Lutter contre la vacance et revaloriser l'existant
	Améliorer la performance énergétique et l'impact environnemental des logements
	Accompagner les projets d'habitat : développement et diversification
Répondre aux besoins des publics spécifiques et fragiles	Favoriser l'émergence d'une offre de logements locatifs de qualité et en quantité suffisante
	Garantir l'accès à des solutions de logement adaptées pour faciliter les recrutements
	Développer des solutions adaptées pour les séniors et personnes en situation de handicap
Animer et mettre en oeuvre le PLH	Renforcer les interactions avec l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat
	Mettre en place des outils de suivi et pilotage

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

PLH 2026 - 2032

PROGRAMME D'ACTIONS

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

ACTION 1 : Lutter contre la vacance et revaloriser l'existant

ACTION 2 : Améliorer la performance énergétique et l'impact environnemental des logements

ACTION 3 : Accompagner les projets d'habitat : développement et diversification

ACTION 4 : Favoriser l'émergence d'une offre de logements locatifs de qualité et en quantité suffisante

ACTION 5 : Garantir l'accès à des solutions de logement adaptées pour faciliter les recrutements

ACTION 6 : Développer des solutions adaptées pour les séniors et personnes en situation de handicap

ACTION 7 : Renforcer les interactions avec l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat

ACTION 8 : Mettre en place des outils de suivi de pilotage

1. ACTION 1 : LUTTER CONTRE LA VACANCE ET REVALORISER L'EXISTANT

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Fiche action **Lutter contre la vacance et revaloriser l'existant**

Orientation Développer un habitat attractif et adapté aux besoins du territoire

Objectifs

- Accroître l'attractivité résidentielle du bâti en centres bourgs et centres villes.
- Mobiliser les logements vacants identifiés : remise sur le marché de 7 logements par an, soit 41 logements sur l'ensemble du PLH.
- Faire connaître les dispositifs d'amélioration et de réhabilitation aux propriétaires pour les aider à sortir leur logement de la vacance.
- Identifier les espaces à revaloriser dans les centres bourgs

Contexte

La vacance résidentielle apparaît aujourd'hui moins élevée que prévue, notamment grâce à des méthodes de recensement plus fines et à des enquêtes de terrain plus poussées. La tendance demeure toutefois à la hausse.

Près de la moitié du parc de logements date d'avant 1949. Ce qui présente un risque accru de dégradation.
La typologie des biens peut également augmenter le risque de vacance. En effet, de nombreuses maisons situées en cœur de bourg ne disposent pas de jardin et donnent directement sur la rue, ce qui limite leur attractivité.

Le marché immobilier du bâti ancien reste relativement accessible, ce qui peut conduire à des achats impulsifs par des propriétaires sous-estimant parfois l'ampleur des travaux nécessaires. Ces logements restent alors vacants plusieurs années, le temps que les travaux puissent être entrepris.

Pour éviter une détérioration progressive des centres-bourgs et une hausse de la vacance, il est nécessaire d'identifier les situations à risque et de mettre en place des actions adaptées afin de maintenir un parc résidentiel en état.

Contenu

Mettre en oeuvre un dispositif de lutte contre la vacance :

- Mobiliser les propriétaires dans une démarche d'aller-vers (communication, courrier incitatif, rencontres, ateliers)
- Etablir des temps de rencontre réguliers avec les professionnels de l'immobilier, bailleurs et artisans afin d'accroitre la mobilisation des propriétaires, faire connaître les dispositifs existants et mieux identifier les freins
- Conseiller les propriétaires via l'Espace Conseil France Rénov
- Accompagnement technique des propriétaires (Volet 3 du PIG-Pacte territorial)
- Accompagnement financier via le dispositif d'aide "Lutte contre la vacance" de la CC des Coëvrons
- Suivi annuel du parc vacant en lien avec les communes

Un bilan-évaluation des dispositifs d'accompagnement sera réalisé en 2027 pour définir les suites à donner.
Dans le cadre de l'AMI centre-bourgs, un état des lieux du parc vacant a été réalisé sur les 5 communes lauréates, avec un travail de terrain. Un document de synthèse de cet état des lieux et les pistes d'actions et dispositifs possibles sera recroisé avec les communes concernées. Un travail partenarial sera engagé avec elles pour définir l'organisation EPCI/communes pour mobiliser les propriétaires et faciliter la remise sur le marché des biens vacants identifiés. Selon les résultats de cette expérimentation, la démarche pourra être étendue à d'autres communes.

1. ACTION 1 : LUTTER CONTRE LA VACANCE ET REVALORISER L'EXISTANT

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Contenu	**Revaloriser l'existant :** ○ Disposer d'un service de conseil pour la rénovation des logements auprès des ménages : l'Espace Conseil France Rénov' (ECFR) ○ Communiquer sur l'ECFR ○ Communiquer auprès des acheteurs de bien sur les dispositifs existants (aides, ECFR), selon les informations disponibles au travers des déclarations d'intention d'alinéer disponibles - Mise en place de l'action à travailler avec le service urbanisme et les mairies ○ Communiquer / informer les communes des dispositifs existants et outils potentiels (outils fonciers et fiscaux (ex : Taxe sur les logements vacants), dispositifs d'aide, outil de suivi (plateforme ZLV) ○ Mobiliser et accompagner les propriétaires bailleurs (ex: convention de partenariat avec l'ADIL) ○ Intégrer le suivi de l'état du parc de logement dans l'observatoire local de l'habitat
Pilote	Communauté de communes des Coëvrons, en partenariat avec les communes
Partenaires	ANAH, Conseil départemental, communes, ADIL, CAUE, professionnels de l'immobilier, artisans
Cibles	Propriétaires privés, communes, professionnels
Moyens	Accompagnement des propriétaires (Volet 3 - PACTE TERRITORIAL) : 126 000 € (2026-2028) Dispositif d'aide aux logements vacants : 42 000 €en 2026
Indicateurs	Évolution du nombre de logements vacants de plus de 2 ans en centre-bourgs Nombre de logements sortis de la vacance Nombre de propriétaires accompagnés par l'ECFR *Sources : Bilan annuel de l'ECFR, plateforme Zéro Logement Vacant (ZLV), Observatoire local de l'habitat et du foncier, Bilan AMI centres bourgs, PLUi Coëvrons*

Calendrier de mise en oeuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Mettre en œuvre un dispositif de lutte contre la vacance	X	X	X	X	X	X
Revalorisation de l'existant (communication, suivi du parc vacant, bilan)	X	X	X	X	X	X
Mettre en œuvre un dispositif de lutte contre la vacance	X					

2. ACTION 2 : AMÉLIORER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DES LOGEMENTS

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Fiche action **Améliorer la performance énergétique et l'impact environnemental des logements**

Orientation

Développer un habitat attractif et adapté aux besoins du territoire

Objectifs

- Diminuer la demande énergétique des logements, notamment en énergie fossile
- Prévenir et lutter contre la précarité énergétique
- Réduire le nombre de passoires énergétiques sur le territoire
- Contribuer à l'atteinte des objectifs de la Stratégie Française pour l'Energie et le Climat
- Améliorer le confort (notamment d'été) et la santé des ménages (salubrité, QAI)

Contexte

Le parc bâti des Coëvrons est ancien : 46 % des résidences principales datent d'avant 1970. Or les logements antérieurs à 1975, date de la première réglementation thermique, présentent un risque élevé de déperditions énergétiques. La rénovation globale constitue aujourd'hui la solution la plus efficace pour atteindre un niveau de performance suffisant et permettre aux ménages de réaliser de réelles économies d'énergie.

Le niveau de revenu relativement faible sur l'ensemble du territoire accroît le risque de précarité énergétique, un phénomène en progression continue.

Le territoire dispose d'un service France Rénov' qui demeure encore insuffisamment identifié par les habitants. Les sollicitations commerciales extérieures sont nombreuses et le contexte économique renforce la vulnérabilité des ménages face aux démarchages. Par ailleurs, la complexité des aides financières et leur faible stabilité rendent indispensable un accompagnement de proximité pour orienter les particuliers.

Contenu

Habitat privé : Informer et conseiller les ménages via l'Espace Conseil France Rénov' (ECFR)
(en lien avec la Fiche action n°1)

- Fournir une information neutre, gratuite et indépendante sur la rénovation de l'habitat privé via la permanence et l'organisation d'évènements à destination du grand public ainsi que des professionnels
- Veiller à l'amélioration de la qualité de l'air : informer les ménages sur la ventilation et le remplacement des équipements de chauffage bois anciens

Appui financier aux travaux

- Poursuite du dispositif d'aide de la CC des Coëvrons "coup de pouce combles biosourcés" (action engagée dans le cadre du PLH actuel). Un bilan-évaluation du dispositif sera réalisé à échéance afin d'évaluer la pertinence et les effets.
- Communiquer sur les aides mobilisables

Assurer une coordination et le partage d'informations avec le Département, dans le cadre notamment des dispositifs de lutte contre la précarité énergétique portés par ce dernier (ex: Territoire zéro exclusion énergétique)

Améliorer la performance énergétique et l'impact environnemental des logements

2. ACTION 2 : AMÉLIORER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DES LOGEMENTS

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Pilote	Communauté de communes des Coëvrons
Partenaires	ANAH, Conseil départemental, communes, ADIL, CAUE, professionnels de l'immobilier, artisans
Cibles	Propriétaires occupant, bailleurs, communes
Moyens	PACTE TERRITORIAL - partie Animation : 13 000 € / an (2026-2027) Aide "Coupe de pouce combles biosourcés" : 27 000 € en 2026
Indicateurs	Nombre de ménages accompagnés (service instruction des dossiers ANAH CD53), évolution du nombre de passoires énergétiques ou étiquette énergétiques du parc privé de logements (Ademe), fréquentation aux évènements organisés Source : Bilan annuel de l'ECFR, Observatoire de l'habitat et du foncier, CD 53, Ademe, Air Pays de la Loire

Calendrier de mise en oeuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Espace conseil France Rénov' (information, conseil et animation)	X	X				
Appui financier aux travaux (aide financières + communication)	X	X				
Lutte contre la précarité énergétique	X	X	X	X	X	X

3. ACTION 3 : ACCOMPAGNER LES PROJETS D'HABITAT : DÉVELOPPEMENT ET DIVERSIFICATION

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Fiche action **Accompagner les projets d'habitat : développement et diversification**

Orientation

Développer un habitat attractif et adapté aux besoins du territoire

Objectifs

- Adapter l'offre de logements aux besoins réels, aux évolutions démographiques et aux nouveaux modes de vie, intégrant vieillissement, mobilités et modularité
- Diversifier les formes d'habitat : locatif social, accession abordable, logements étudiants, séniors, intergénérationnels, modèles innovants (coliving, participatif)
- Renforcer la production de logements dans les centres-bourgs et centres-villes

Contexte

Le territoire des Coëvrons, comme d'autres, subit le ralentissement de l'investissement immobilier et la perte de dynamisme du secteur de la construction neuve. Cela freine la dynamique de l'habitat : la construction ou l'accession à la propriété participent au parcours résidentiel.

Par ailleurs, les modes de vie ont évolué au fil des générations. Il devient nécessaire de repenser certaines formes d'habitat : de nombreuses personnes vivent seules, souvent dans des logements inadaptés, trop grands ou éloignés de leur lieu de travail.

La vacance, notamment en centre-bourg, progresse. Dans de nombreux cas, une simple rénovation ne suffit plus : il devient nécessaire de repenser l'aménagement et l'organisation des centralités pour les réapproprier et les adapter aux nouveaux usages, en intégrant des formes d'habiter plus actuelles. Des initiatives comme l'AMI Centre-Bourgs s'inscrivent dans cette logique : elles permettent d'expérimenter des projets et faire émerger des approches nouvelles.

Contenu

Accompagner le développement des nouvelles formes d'habitat attractif

- Etudier de nouvelles formes d'habitat. Des ateliers, retours d'expérience ou visites sur site pourront être organisés.

Réinvestir les centres-bourgs

- Suivre l'expérimentation AMI "Centres-bourgs"
- Réaliser un bilan et une évaluation de l'AMI "centre-bourgs" et valoriser les résultats auprès des autres communes. Après évaluation du dispositif, les suites à donner à cette expérimentation seront questionnées.
- Etudier des actions possibles visant à favoriser la production de logement dans les centres bourgs

Mettre en oeuvre la stratégie foncière

- Retravailler plus finement le référentiel foncier identifiant les gisements fonciers à vocation d'habitat dans l'enveloppe urbaine avec les communes
- Engager la révision du PLUi pour actualiser les objectifs en matière d'habitat, permettant la mise en compatibilité avec le SCoT modifié
- Faire évoluer les outils d'aménagement avec la révision du PLUi
- Suivre et mettre à jour la production de logements *(lien avec la fiche action n°7)*

Gens du voyage

- Poursuivre la gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage

Accompagner les projets d'habitat : développement et diversification

3. ACTION 3 : ACCOMPAGNER LES PROJETS D'HABITAT : DÉVELOPPEMENT ET DIVERSIFICATION

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Pilote	Communauté de communes des Coëvrons
Partenaires	Agence d'urbanisme de la Région Angevine
Cibles	Communes
Moyens	Fonds de concours "AMI Centres-bourgs" : 488 000 € (2026-2027) et moyens à définir selon les retours de l'évaluation
Indicateurs	Nombre de nouveaux logements créés par an dans l'enveloppe urbaine ; hectares artificialisés ; taux d'occupation de l'aire d'accueil des gens du voyage ; formes d'habitat expérimentées sur le territoire

Calendrier de mise en oeuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Accompagner le développement des nouvelles formes d'habitat attractif		X	X	X	X	X
Réinvestir les centres-bourgs	X	X				
Mettre en oeuvre la stratégie foncière	X	X	X	X	X	X
Suivre les besoins des gens du voyage	X	X	X	X	X	X

4. ACTION 4 : FAVORISER L'ÉMERGENCE D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS DE QUALITÉ ET EN QUANTITÉ SUFFISANTE

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Fiche action

Favoriser l'émergence d'une offre de logements locatifs de qualité et en quantité suffisante

Orientation

Répondre aux besoins des publics spécifiques

Objectifs

- Maintenir une offre de logement abordable pour les foyers aux revenus modestes
- Disposer d'une offre locative de qualité

Contexte

Le parc de logements sociaux a légèrement augmenté ces dernières années, passant de 927 logements en 2018 à 965 en 2023. On observe une relative stabilité, avec un rythme de construction, de ventes et de démolitions permettant de maintenir l'équilibre global du parc.

Les logements communaux conventionnés n'ont pas fait l'objet d'un inventaire spécifique. Il apparaît nécessaire de mener ce recensement, en y intégrant également les logements sociaux des bailleurs publics. Une meilleure connaissance de ce parc permettra d'évaluer plus précisément son état de rénovation.

Les communes, en particulier les plus petites, signalent leurs difficultés à rénover et parfois à gérer leurs logements, en raison du coût élevé des travaux et de la complexité de la gestion locative.

Dans un contexte de hausse des coûts de construction et de réhabilitation, le marché locatif privé est lui aussi affecté. Le territoire se caractérise par une faible rotation des locataires, ce qui conduit de nombreux ménages à rester dans un logement inadapté. Les loyers demeurent modestes au regard d'autres territoires, mais restent élevés au regard des charges énergétiques de certains logements. Cette situation favorise par ailleurs l'émergence de marchands de sommeil. Il n'existe pas d'inventaire précis des logements locatifs privés.

Contenu

Logements sociaux (Mayenne Habitat, PODELIA et Méduane HABITAT)

o Etablir un dialogue régulier avec les bailleurs sociaux pour aider à coordonner les projets sur le territoire et suivre l'inventaire du parc annuellement

o Intégrer le parc de logement social dans l'observatoire local de l'habitat

Logements locatifs communaux

o Disposer d'une connaissance du parc de logement communal

o Informer les communes sur la gestion des logements communaux et leur suivi, dont la gestion locative conventionnée, en partenariat avec l'Etat et le Conseil départemental

o Valoriser les projets communaux réalisés : fiche retour d'expérience, visite avec la commune pilote

o Accompagner financièrement la réhabilitation et la production de logements communaux via le volet Habitat du Contrat de territoire 2023-2028 : Révision des modalités d'attribution à l'échelle communautaire en 2026

Etudier avec la nouvelle mandature le niveau d'implication et d'actions sur le développement et le maintien d'une offre locative de qualité sur le territoire. Pourront être mis au débat dans le cadre du PLH : l'intérêt ou non d'aide en faveur de la production de logements ; les modalités de conseil et d'accompagnement technique auprès des communes.

4. ACTION 4 : FAVORISER L'ÉMERGENCE D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS DE QUALITÉ ET EN QUANTITÉ SUFFISANTE

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Contenu	**Locatif privé** *(lien avec la Fiche action n°3)* o Renforcer les échanges avec les professionnels (banque, agences immobilières, notaires, banques, entreprises...) en lien avec le service développement économique
Pilote	Communauté de communes des Coëvrons
Partenaires	Conseil départemental, DDT, Bailleurs sociaux, SOLIHA AIS
Cibles	Bailleurs sociaux, communes
Moyens	Volet habitat du contrat de territoire 2023-2028 : 800 000€
Indicateurs	Données logements sociaux fournit par les bailleurs, nombre de logements communaux *Source : Fichier RPLS, Observatoire local de l'habitat et du foncier, données communales*

Calendrier de mise en oeuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Suivi du parc social	X	X	X	X	X	X
Locatif communaux	X	X	X	X	X	X
Locatif privé	X	X				

5. ACTION 5 : GARANTIR L'ACCÈS À DES SOLUTIONS DE LOGEMENT ADAPTÉES POUR FACILITER LES RECRUTEMENTS

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Fiche action **Garantir l'accès à des solutions de logement adaptées pour faciliter les recrutements**

Orientation Répondre aux besoins des publics spécifiques

Objectifs

- Développer une offre de logement diversifiée et accessible pour accueillir durablement les nouveaux arrivants
- Faciliter l'installation de ménages nouvellement arrivés, quels que soient leurs profils ou leurs parcours résidentiels
- Proposer des solutions adaptées aux besoins spécifiques des personnes en mobilité professionnelle, y compris pour des séjours temporaires

Contexte

L'accueil de nouveaux arrivants constitue un enjeu pour le territoire, notamment pour répondre aux besoins en main-d'œuvre. Les entreprises signalent des difficultés de recrutement, liées en partie à la faiblesse de l'offre locative. Il apparaît nécessaire d'identifier plus finement les profils recherchés afin d'estimer les besoins réels en logement.

Les installations temporaires, qu'elles soient professionnelles ou familiales, jouent également un rôle important, en particulier pour les personnes en mobilité (missions, stages, alternance, prises de poste). Le foyer de jeunes travailleurs (FJT) d'Évron, géré par le Nymphéa Habitat Jeunes Services, apporte une réponse pour les séjours courts, mais ne couvre qu'une partie de la demande. À l'issue de leur passage en foyer ou dans d'autres dispositifs d'hébergement, nombre de nouveaux arrivants quittent les Coëvrons faute d'une offre locative suffisante, accessible ou de qualité.

Le dispositif d'Hébergement Temporaire chez l'Habitant (HTH) permet de répondre à des besoins ponctuels, mais ne peut constituer une solution durable pour accompagner les mobilités entrantes.

L'attractivité résidentielle demeure limitée par la rareté de l'offre locative et par la difficulté d'accès à la propriété, fortement accentuée depuis 2020. Cette situation freine l'installation durable de nouveaux ménages.

Dans un contexte où le marché de la construction neuve est particulièrement faible, il devient nécessaire de mieux valoriser le territoire des Coëvrons auprès d'investisseurs extérieurs, afin de leur faire connaître les besoins locaux et son dynamisme économique.

Contenu

Vers les jeunes

o Organiser des rencontres avec les jeunes et les familles pour identifier précisément leurs besoins et leurs difficultés d'accès au logement

o Etudier des solutions possibles (ex : maison des apprentis). Mettre en place des visites inspirantes avec les élus et techniciens afin de faire émerger des projets *(lien avec l'action 3)*

Liens avec les entreprises

o Poursuivre les échanges avec les entreprises pour disposer des perspectives de recrutement afin d'établir les profils de logement à développer (durée moyenne des missions, budget, localisation prioritaire, types de logements)

5. ACTION 5 : GARANTIR L'ACCÈS À DES SOLUTIONS DE LOGEMENT ADAPTÉES POUR FACILITER LES RECRUTEMENTS

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Contenu	**Partenaires et collectivités** o Travailler sur des solutions visant à renforcer l'attractivité résidentielle du territoire o Mobiliser les communes d'emplois pour définir une stratégie commune visant à attirer des promoteurs o Repérer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques o Élaborer un discours partagé pour structurer la communication envers les promoteurs o Étudier l'opportunité d'un appel à projets collectif à destination des promoteurs, bailleurs ou opérateurs spécialisés
Pilote	Communauté de communes des Coëvrons
Partenaires	Entreprises, communes, promoteurs, foyer des jeunes travailleurs
Cible	Nouveaux arrivants, employés, jeunes, familles, renouvellement des CSP+
Moyens	Moyens à définir lorsque le projet sera plus avancé
Indicateurs	À définir

Calendrier de mise en oeuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Habitat		X	X	X	X	X
Dialogue entreprises	X	X	X	X	X	X
Partenaires et collectivités	X	X	X	X	X	X

6. ACTION 6 : DÉVELOPPER DES SOLUTIONS ADAPTÉES POUR LES SÉNIORS ET PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Fiche action

Développer des solutions adaptées pour les séniors et personnes en situation de handicap

Orientation

Répondre aux besoins des publics spécifiques

Objectifs

- Disposer d'une offre de logement adapté au vieillissement de la population
  Explorer différentes solutions d'habitat à destination des séniors
- Inciter le public sénior à se tourner vers des logements adapté pour libérer des logements parfois trop grand

Contexte

Le territoire des Coëvrons connaît un vieillissement marqué : la population des 75 ans et plus devrait passer de 3 628 en 2025 à 5 397 en 2050, soit une hausse de près de 50 %. La grande majorité des seniors sont propriétaires (83,4 %). Ils vivent seuls pour partie (plus de 1 100 personnes) dans des logements pouvant être sur-dimensionnés par rapport aux besoins.

Le nombre de personnes en perte d'autonomie modérée (GIR 3-4) devrait presque doubler, tandis que celui des personnes très dépendantes (GIR 1-2) progressera également. Cette hausse, qui s'amorcera fortement à partir de 2035-2040, nécessitera d'anticiper l'évolution de l'offre en hébergement et en logements adaptés (EHPAD, résidences autonomie, habitat intermédiaire).

De manière générale, les personnes âgées d'environ 80 ans qui sont restées chez elles jusqu'à ce stade envisagent rarement un déménagement si elles demeurent autonomes, même lorsque leur logement n'est plus adapté. Pour ce public, l'adaptation du logement constitue souvent la seule solution pour garantir sécurité et confort. Le questionnement sur un éventuel changement d'habitat doit donc intervenir plus tôt, afin d'anticiper les besoins futurs.

Plusieurs acteurs sont déjà mobilisés sur le territoire pour accompagner l'adaptation des logements, notamment la Maison départementale de l'Autonomie et SOLIHA.

Contenu

Favoriser les travaux d'adaptation du bâti privé existant afin de permettre le maintien à domicile via l'ECFR

o Monter en compétence de l'espace conseil France Rénov' (ECFR) sur l'adaptation des logements afin de renforcer la qualité du conseil
o Communiquer et informer sur les aides et orienter vers les interlocuteurs dédiés
o Créer du lien entre l'ECFR et la Maison Départementale de l'Autonomie : renforcer les liens avec le réseau d'acteurs existant et interroger les besoins auprès des publics séniors et en situation de handicap

Recensement de l'offre de logements adapté PMR sur le territoire

o Inventaire du parc public, privé, social et mise à jour

Développer des solutions adaptées pour les séniors et personnes en situation de handicap

6. ACTION 6 : DÉVELOPPER DES SOLUTIONS ADAPTÉES POUR LES SÉNIORS ET PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Contenu	**Développer de l'habitat adapté aux séniors et aux personnes en situation de handicap (lien avec la Fiche action n°3)** o Lors des projets de production de logements, évaluer la pertinence d'y inclure du logement adapté en communiquant auprès des porteurs de projet. o Développer des programme d'habitat adapté (portage : Communes, bailleurs ou privé) : - Projets en développement sur Evron, Ste-Suzanne-et-Chammes et Montsûrs - Valoriser les opérations auprès des autres communes (ex : AMI menée par Evron) o Evaluer la nécessité de faire évoluer l'offre d'hébergement et d'habitat intermédiaire
Pilote	Communauté de communes des Coëvrons, communes
Partenaires	Maison départementale de l'Autonomie, SOLIHA, communes
Cibles	Public sénior, communes
Moyens	
Indicateurs	Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation (parc privé) ; taux d'occupation de logements par des séniors *Sources : Inventaire logement / hébergement sénior, Maprime Adapt et plan May'aîné (CD 53), RPLS + données bailleurs, Observatoire local de l'habitat et du foncier, MAJIC (CEREMA), INSEE*

Calendrier de mise en oeuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ECFR (Monter en compétence, communication et lien partenaires)	X	X	X	X	X	X
Développer de l'habitat adapté aux séniors et aux personnes en situation de handicap	X	X	X	X	X	X
Inventaire des logements adaptés existant		X	X	X	X	X

7. ACTION 7 : RENFORCER LES INTERACTIONS AVEC L'ENSEMBLE DES ACTEURS LOCAUX DE L'HABITAT

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Fiche action	**Renforcer les interactions avec l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat**
Orientation	Animer et mettre en oeuvre le PLH
Objectifs	• Améliorer l'interconnaissance entre les acteurs pour avoir une meilleure connaissance du contexte local (constats, besoins, dispositifs, ...) et des actions de chacun • Permettre une meilleure synergie entre les acteurs de l'habitat afin de coordonner les actions et renforcer les collaborations • Connaître et suivre les différents projets sur le territoire • Permettre aux communes de mieux identifier les différents programmes de financement ou d'ingénierie pour aider à faire aboutir les projets de développement de l'habitat
Contexte	--- Différents acteurs interviennent dans le domaine de l'habitat. La mise en place de temps d'échanges réguliers permettrait d'améliorer la diffusion des informations sur les dispositifs de financement et d'accompagnement. Compte tenu de la diversité des intervenants et afin de soutenir efficacement l'ensemble des porteurs de projets, il apparaît nécessaire d'avoir des temps de coordination. Ils offriraient un cadre clair pour présenter les dispositifs existants ainsi que les solutions techniques mobilisables auprès de l'ensemble des acteurs concernés.
Contenu	--- **Partenaires et professionnels** o Développer un réseau et animer des évènements et rencontres sur le territoire **Partenaires publics** o Développer un annuaire de l'habitat permettant aux élus et techniciens de connaitre les acteurs publics et privés à contacter o Renforcer le lien avec les communes afin que celles-ci identifient mieux les solutions de développement de l'habitat o Définir l'appui de l'EPCI vis-à-vis des communes dans le domaine de l'habitat (contenu, modalités, limites d'intervention) o Mettre en place des temps d'information pour les nouveaux élus et auprès des secrétaires de mairie o Au sein de la CC des Coëvrons, mettre en place des temps inter-services pour assurer la transversalité autour des enjeux d'habitat
Pilote	Communauté de communes des Coëvrons
Partenaires	Communes, partenaires publics et professionnels

7. ACTION 7 : RENFORCER LES INTERACTIONS AVEC L'ENSEMBLE DES ACTEURS LOCAUX DE L'HABITAT

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Cibles Communes, techniciens, secteurs privés, bailleurs

Moyens Temps agent

Indicateurs Annuaire de l'habitat, nombre de réunions et thématiques abordées

Calendrier de mise en oeuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Rencontre des acteurs de l'habitat	X	X	X	X	X	X
Animation(s)	X	X	X	X	X	X
Développement et mise à jour d'un annuaire de l'habitat	X	X	X	X	X	X
Temps d'information nouveaux élus	X	X				

8. ACTION 8 : METTRE EN PLACE DES OUTILS DE SUIVI ET PILOTAGE

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Fiche action	**Mettre en place des outils de suivi et pilotage**
Orientation	Animer et mettre en oeuvre le PLH
Objectifs	• Disposer d'outils de suivi et d'évaluation de la politique local de l'habitat et de l'atteinte des objectifs • Suivre la progression de mise en oeuvre des actions et l'impact localement
Contexte	--- La Communauté de communes ne dispose pas d'observatoire local de l'habitat et du foncier. Elle utilisait jusqu'à présent l'observatoire départemental de l'habitat porté par l'ADIL et la Département. Cet outil offre une lecture de l'évolution du territoire à l'échelle des EPCI. Toutefois, cette échelle se révèle parfois insuffisante pour un suivi local précis. Un observatoire local est en cours de création pour le suivi du SCOT. Il servira également pour suivre les dynamiques locales liées à l'habitat.
Contenu	--- **Outil de suivi-évaluation du PLH** o Définir les besoins vis-à-vis de l'observatoire départemental de l'habitat o Mettre en place un observatoire local de l'habitat et du foncier o Assurer la mise à jour régulière des données sur la durée du PLH o Réaliser les bilans annuels, triennal et final du PLH, avec diffusion annuelle des résultats auprès des acteurs de l'habitat **Instances de pilotage et de suivi de la mise en place de la politique locale de l'habitat** o Redéfinir les instances de suivi et de pilotage
Pilote	Communauté de communes des Coëvrons
Partenaires	CD53, DDT, AURA (Agence d'urbanisme de la région Angevine)
Cible	Communes, 3C
Moyens	Temps agent
Indicateurs	Degré d'atteinte des objectifs et avancement de la mise en oeuvre du programme d'actions

8. ACTION 8 : METTRE EN PLACE DES OUTILS DE SUIVI ET PILOTAGE

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

Calendrier de mise en oeuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Mise en place de l'observatoire	X					
Mise à jour des données	X	X	X	X	X	X
Bilans annuels	X	X	bilan à mi-parcours	X	X	bilan final
Instance de pilotage	X					

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE

ANNEXE : BILAN du PLH 2018-2025

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 053-200033298-20251216-DEL2025153-DE