Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-200083392-20261005-S05-CC-121-2026-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 08/10/2026
Mise en ligne le 08/10/2026

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT, PLH 2027-2032 de Laval Agglomération

PLH 2027-2032 de Laval Agglomération
1. Diagnostic – Version projet avant 1er arrêt – Juillet 2026

1. DIAGNOSTIC

Sommaire

- Introduction : méthodologie de la démarche (p.3)

1 Des enjeux de réponse aux besoins de l'ensemble des ménages (p.9)

2 Des enjeux de production d'une offre maîtrisée dans une démarche de sobriété foncière (p.55)

3 Des enjeux de réinvestissement de l'habitat existant et de transition écologique (p.111)

- Conclusion : synthèse des grands enjeux (p.143)

Introduction : Méthodologie de la démarche

La méthodologie utilisée dans le cadre de ce nouveau Programme Local de l'Habitat

Laval Agglomération engage l'élaboration de son nouveau **Programme Local de l'Habitat** (PLH) pour la période 2027-2032, afin de définir une stratégie territoriale cohérente face aux défis de l'habitat et du logement. Cette démarche vise à adapter l'offre résidentielle aux besoins du territoire, anticiper les évolutions démographiques et économiques, et répondre aux impératifs de transition écologique et de sobriété foncière.

Le processus d'élaboration repose sur une approche progressive, permettant d'assurer une objectivation des enjeux, une concertation élargie et une coordination avec les autres politiques publiques locales.

La démarche d'élaboration du PLH s'organise en **3 phases de travail** :

- L'élaboration d'un **diagnostic** objectivant les enjeux du territoire (concomitant à la réalisation d'une évaluation du PLH 2019-2024)
- L'élaboration d'un **document d'orientations**
- L'élaboration d'un **programme d'actions**

Le présent document est le **diagnostic.** S'appuyant sur une méthodologie combinant **analyse de la matière documentaire existante, traitements statistiques, entretiens avec les partenaires et communes, intégration des contributions lors des comités intermédiaires.** Ce document met en lumière les **enjeux qui devront guider l'action de Laval Agglomération dans le cadre de son PLH**.

La méthodologie

Phase 1
Elaboration du bilan du PLH 2019-2024 et du diagnostic

- 1.1 - **Lancement de la démarche** : instauration, cadrage méthodologique et évaluatif et plan de communication
- 1.2 – **Evaluer le PLH 2019-2024** et poser les enjeux avec l'ensemble des acteurs de l'habitat
- **1.3 - Analyse statistique et documentaire**
- 1.4 –**Approfondissement thématique du diagnostic sur les jeunes et sur le foncier**
- 1.5 - Formalisation et **finalisation du diagnostic**

Phase 2
Elaboration des orientations

- 2.1 - **Définition des objectifs de production en logements globaux** quantitatifs et qualitatifs à l'échelle intercommunale
- 2.2 - **Définition d'une stratégie d'intervention en matière d'habitat**
- 2.3 - **Territorialisation des objectifs de production et volet foncier**
- 2.4 - **Formalisation du document d'orientations** et validation par les instances

Phase 3
Elaboration du programme d'actions

- 3.1 - **Définition des actions**
- 3.2 – **Opérationnalisation du PLH**
- 3.3 - **Finalisation du programme d'actions**

Phase 4
Accompagnement de la collectivité jusqu'à approbation définitive

- 4.1 - **Validation du PLH et séminaire de fin de démarche**

Focus sur la phase 1 d'élaboration du diagnostic

ENTRETIENS AVEC LES DIRECTIONS INTERNES DE LAVAL AGGLO

Directions habitat, urbanisme, renouvellement urbain et politique de la ville, transition urbaine - foncier, climat énergie, bâtiments durables, action sociale, Laval économie, développement économique et capital humain, action sociale / CCAS, santé et handicap, nature en ville, aménagement et attractivité touristique

OBJECTIFS

Approfondir la compréhension des enjeux territoriaux selon chaque service et recueillir les attentes des parties prenantes dans l'élaboration du PLH.

ENTRETIENS AVEC LES PARTENAIRES INSTITUTIONNELS ET ACTEURS LOCAUX

Conseil Départemental, DDT, DDETSPP, DREAL, Action Logement, USH, Bailleurs sociaux, Promoteurs, EPF, Laval Mayenne aménagement, Chambre des notaires, ADIL, FFB, CAPEB, CAUE – UDAP ABF, MEDEF, CCI

OBJECTIFS

Compléter les analyses qualitatives et quantitatives en recueillant les attentes et perception des partenaires sur l'élaboration du PLH et approfondir les enjeux liés à des thèmes spécifiques.

ENTRETIENS ET ATELIERS AVEC LES COMMUNES

Entretien avec Laval et les communes de première couronne

OBJECTIFS

Recueillir les attentes spécifiques des communes, identifier leurs enjeux clés en matière d'habitat et foncier, présentation de la méthodologie de calcul du repérage de potentiel foncier

Focus sur le volet foncier assuré par Set by Setec

RÉUNION DE TRAVAIL SERVICES CONCERNÉS DE LAVAL AGGLO
Directions habitat, urbanisme, transition urbaine – foncier et Cittanova

OBJECTIFS

Valider la méthodologie de repérage et de priorisation des potentiels fonciers

Définir les principes d'articulation des démarches PLH et PLUi sur le volet foncier

WEBINAIRE MÉTHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES POTENTIELS FONCIERS
Présentation et question/réponse avec les Communes

OBJECTIFS

Partager la méthode sur le volet foncier

Sensibiliser aux enjeux de stratégie foncière

Préparer les échanges qui suivront lors des entretiens

ENTRETIENS (Communes Laval + 1ère couronne) ET ATLAS FONCIERS (toutes les communes)

OBJECTIFS

Vérifier et valider les potentiels fonciers du territoire

Faire remonter les informations « terrain » (projets, vacance effective, volonté de cession des propriétaires, etc.)

Grands enjeux pour le PLH de Laval Agglomération

1

Des enjeux de réponse aux besoins de l'ensemble des ménages

2

Des enjeux de production d'une offre maîtrisée dans une démarche de sobriété foncière

3

Des enjeux de réinvestissement de l'habitat existant et de transition écologique

1

Des enjeux de réponse aux besoins de l'ensemble des ménages

01

Des évolutions démographiques contrastées à considérer

Des dynamiques démographiques plutôt similaires à d'autres territoires de comparaison

***Efficience démographique - Clé de lecture** : Plus le chiffre est faible et se rapproche de 0, moins la production de logements répond aux besoins résidentiels permanents. A l'inverse, si le chiffre est supérieur à 1, l'évolution du nombre de ménages a été supérieure au nombre de logements, des ménages se sont installés dans des logements qui ne sont pas issus de la production neuve.*

	Population en 2022	Evolution annuelle moyenne de la population 2015-2021	Evolution annuelle moyenne de la population 2010-2014	Solde migratoire 2015-2020	Indice de vieillesse en 2021	Evolution annuelle moyenne des 65 ans ou plus entre 2015 et 2021	Efficience démographique entre 2015 et 2021	Part des 15-29 ans décohabitants en 2021
Laval Agglomération	114 872	0,28%	0,12%	0,22%	82	2,67%	0,89	39,6%
Agglomération du Niortais	123 389	0,24%	0,63%	0,16%	100	2,52%	0,79	37,2%
Cholet Agglomération	104 711	0,20%	0,26%	0,12%	89	2,12%	1,12	36,1%
Le Mans Métropole	209 651	0,27%	0,26%	0,16%	92	1,97%	0,69	40,8%
La Roche-Sur-Yon Agglomération	98 488	0,59%	0,89%	0,51%	81	3,13%	0,89	41,2%

- **Une croissance modérée qui masque des enjeux d'adaptation de l'offre**

La dynamique démographique de **Laval Agglomération reste contenue** (+0,28 %/an), dans la moyenne des territoires comparables, ce qui traduit une **pression modérée sur la production de logements**.

Le **solde migratoire positif confirme une certaine attractivité du territoire**, mais celle-ci demeure **limitée** et ne génère pas de forte tension démographique.

Le territoire est marqué par un **vieillissement soutenu de la population** (+2,67 %/an des 65 ans et plus), ce qui implique des besoins croissants en logements adaptés et en accompagnement des parcours résidentiels.

La **part importante de jeunes décohabitants** (39,6 %) révèle une demande soutenue en petits logements accessibles, notamment pour les étudiants et jeunes actifs.

L'efficience démographique, proche de l'équilibre (0,89), indique que les **besoins en logements sont globalement couverts en volume**, mais met en évidence des **enjeux d'adéquation de l'offre en termes de localisation, de typologies et de publics ciblés**.

Une agglomération qui compte plus de 114 000 habitants

	Population en 2022	Population en 2016	Evolution annuelle moyenne de la population entre 2016 et 2022
Ahuillé	1864	1812	0,47%
Argentré	2908	2782	0,74%
Beaulieu-sur-Oudon	500	504	-0,13%
Bonchamp-lès-Laval	6294	5948	0,95%
Le Bourgneuf-la-Forêt	1726	1799	-0,69%
Bourgon	618	648	-0,79%
La Brûlatte	674	704	-0,72%
Châlons-du-Maine	691	708	-0,40%
Changé	6482	5950	1,44%
La Chapelle-Anthenaise	963	1009	-0,77%
Entrammes	2278	2249	0,21%
Forcé	1096	1067	0,45%
Le Genest-Saint-Isle	2127	2131	-0,03%
La Gravelle	570	532	1,16%
L'Huisserie	4554	4213	1,31%
Launay-Villiers	358	386	-1,25%
Laval	49474	49492	-0,01%
Loiron-Ruillé	2724	2640	0,52%
Louverné	4345	4228	0,46%
Louvigné	1182	1137	0,65%
Montflours	250	255	-0,33%
Montigné-le-Brillant	1342	1255	1,12%
Montjean	1030	1025	0,08%
Nuillé-sur-Vicoin	1250	1217	0,45%
Olivet	406	417	-0,44%
Parné-sur-Roc	1384	1335	0,60%
Port-Brillet	1816	1817	-0,01%
Saint-Berthevin	7384	7344	0,09%
Saint-Cyr-le-Gravelais	559	536	0,70%
Saint-Germain-le-Fouilloux	1179	1158	0,30%
Saint-Jean-sur-Mayenne	1689	1653	0,36%
Saint-Ouën-des-Toits	1782	1746	0,34%
Saint-Pierre-la-Cour	2313	2153	1,20%
Soulgé-sur-Ouette	1060	1087	-0,42%
CA Laval Agglo	**114872**	**112937**	**0,22%**

Source : INSEE 2022

Un enjeu de renforcement de l'attractivité du territoire face à des évolutions démographiques contrastées

- **Un enjeu d'attractivité pour la ville-centre face à une dynamique contrastée**

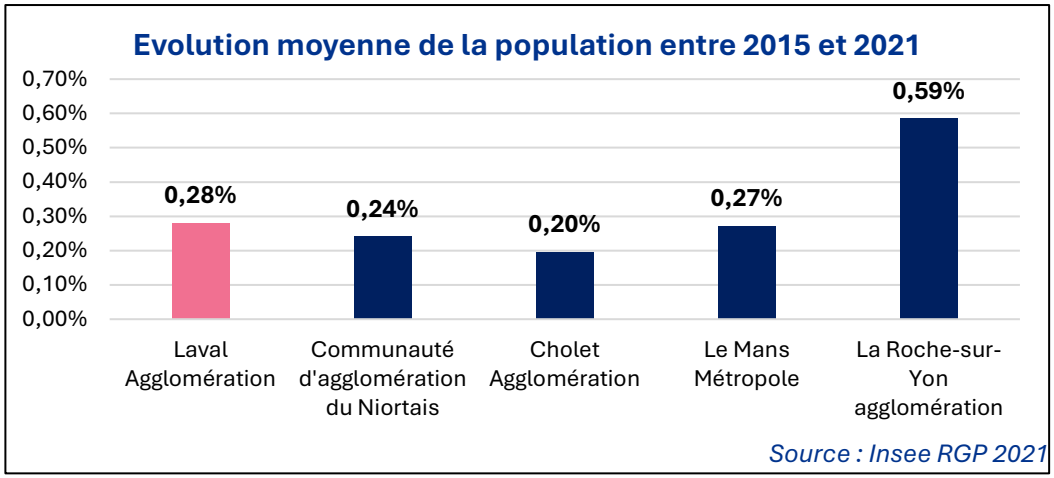
Si Laval Agglomération affiche une dynamique démographique globalement positive, la **ville-centre connaît un recul** de son attractivité. Entre 2015 et 2021, Laval présente un solde migratoire négatif (-0,19 %), une tendance néanmoins moins marquée qu'entre 2010 et 2014 (-0,9 %). Cette érosion démographique souligne un enjeu fort de revitalisation résidentielle, pour éviter un glissement de la croissance vers la seule périphérie.

À l'inverse, les **communes de la première et de la deuxième couronne concentrent l'essentiel de la croissance démographique**. Ce phénomène peut s'observer dans d'autres agglomérations comparables avec un développement plus soutenu en couronne qu'en ville-centre, mais les villes-centres présentent néanmoins des taux de croissance démographique positifs, bien que faibles. Cela **questionne les conditions d'attractivité résidentielle de la ville-centre de Laval**, notamment en termes d'offre de logements, de cadre de vie et de services.

- **Une attractivité économique mais des besoins en logement à adapter**

Laval Agglomération bénéficie d'une **forte dynamique économique** : 5 000 emplois créés en cinq ans, un tissu d'entreprises diversifié, des projets d'envergure en cours (comme la nouvelle ZAE de 64 ha ou l'éco-campus) et une volonté politique affirmée de renforcer la vocation productive du territoire. L'attractivité de Laval repose d'abord sur ses **entreprises**. Cette dynamique génère des besoins accrus en logement, en particulier pour les salariés nouvellement implantés, les alternants ou les jeunes actifs, que le parc existant peine parfois à absorber.

	2010 - 2014			2015 - 2021		
	Evolution annuelle moyenne de la pop	Due au solde naturel	Due au solde migratoire	Evolution annuelle moyenne de la pop	Due au solde naturel	Due au solde migratoire
Ville centre	**-0,43%**	0,42%	**-0,86%**	**-0,06%**	0,23%	**-0,19%**
Première couronne	0,5%	0,47%	0,1%	**0,82%**	0,16%	**0,79%**
Seconde couronne	0,6%	**0,94%**	**-0,3%**	0,34%	**0,60%**	0,36%
Laval Agglo	0,12%	**0,6%**	**-0,5%**	0,28%	**0,33%**	0,22%



Un enjeu de renforcement de l'attractivité du territoire face à des évolutions démographiques contrastées

- **Des dynamiques démographiques contrastées révélant des fragilités d'attractivité territoriale**

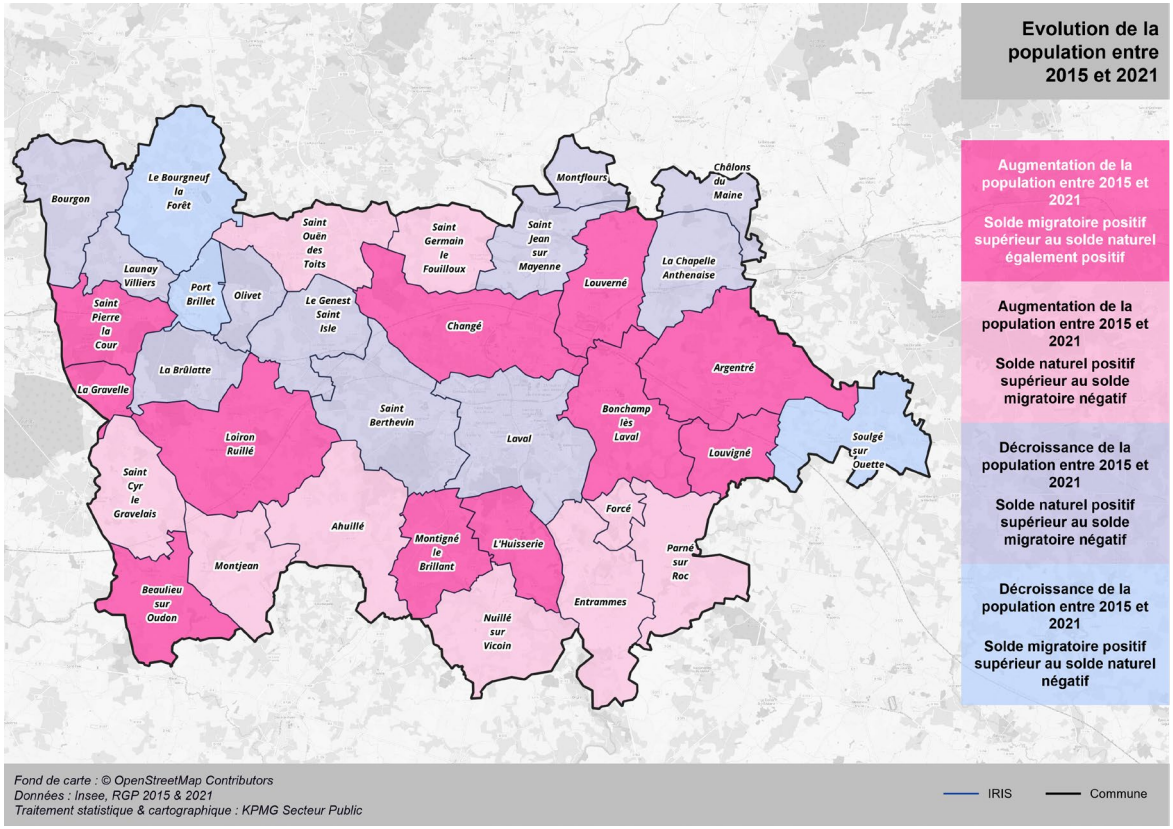
La carte met en évidence une **géographie très contrastée de l'évolution de la population**, avec une alternance de communes en croissance et en décroissance sur l'ensemble du territoire.

Les **communes périurbaines apparaissent globalement plus dynamiques**, avec des hausses de population souvent portées par des soldes migratoires positifs, traduisant une attractivité résidentielle.

À l'inverse, plusieurs communes, notamment plus rurales ou périphériques, connaissent une **baisse de population**, souvent liée à un solde migratoire négatif, malgré un solde naturel parfois positif.

La ville-centre et certaines communes proches présentent des **dynamiques plus contrastées**, traduisant des difficultés à capter durablement de nouveaux habitants.

Globalement, ces évolutions traduisent un **enjeu de renforcement de l'attractivité résidentielle et de rééquilibrage territorial**, en lien avec l'offre de logements, les services et les mobilités.



Un enjeu de renforcement de l'attractivité du territoire face à des évolutions démographiques contrastées

- **Un niveau de vie plus faible à Laval par rapport aux territoires comparables**

En 2021, la **médiane du niveau de vie à Laval (21 660 € par an)** est la plus basse parmi les territoires étudiés, en dessous de la moyenne nationale (23 080 €) et de celle de Laval Agglomération (23 050 €). L'écart est particulièrement marqué avec **Niort (24 130 €) et Cholet (22 370 €)**, qui affichent des niveaux de revenus supérieurs, reflétant **un tissu économique dynamique ou une part plus importante d'emplois mieux rémunérés**.

- **Un taux de pauvreté des ménages relativement contenu mais des fragilités persistantes**

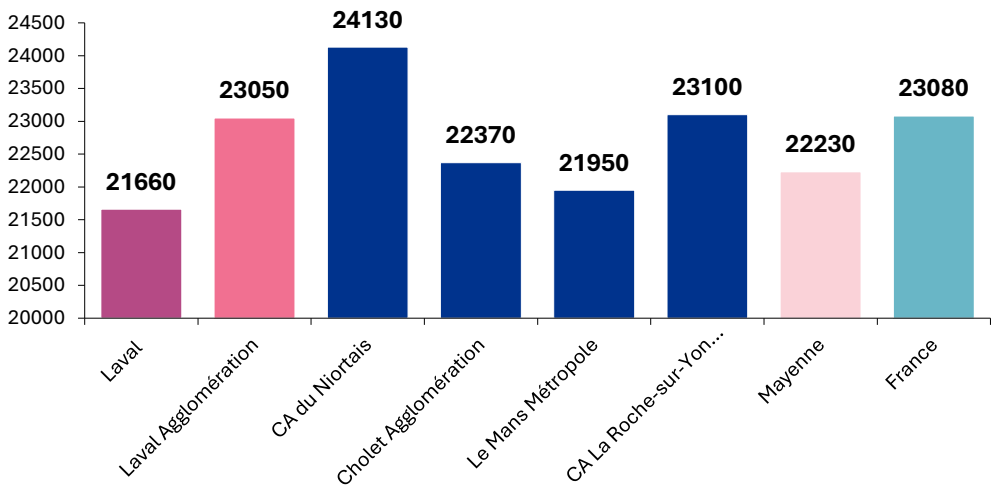
En 2021, le taux de pauvreté de Laval Agglomération s'élève à **11,4 %**, soit un niveau proche de la moyenne départementale (**11,5 %**) et inférieur à la moyenne nationale (**14,9 %**). Ce niveau intercommunal est comparable à celui d'autres agglomérations, mais cette lecture doit être nuancée : ces comparaisons portent sur des périmètres intercommunaux et ne sont donc pas directement comparables aux situations des seules villes-centres.

Derrière cette moyenne relativement contenue, le territoire présente toutefois des **fragilités sociales très marquées et spatialement concentrées**. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, les taux de pauvreté atteignent des niveaux particulièrement élevés, **compris entre 42 % et 63 %**, révélant des situations de grande précarité.

- **Une précarité marquée chez les jeunes, plus exposés aux difficultés économiques**

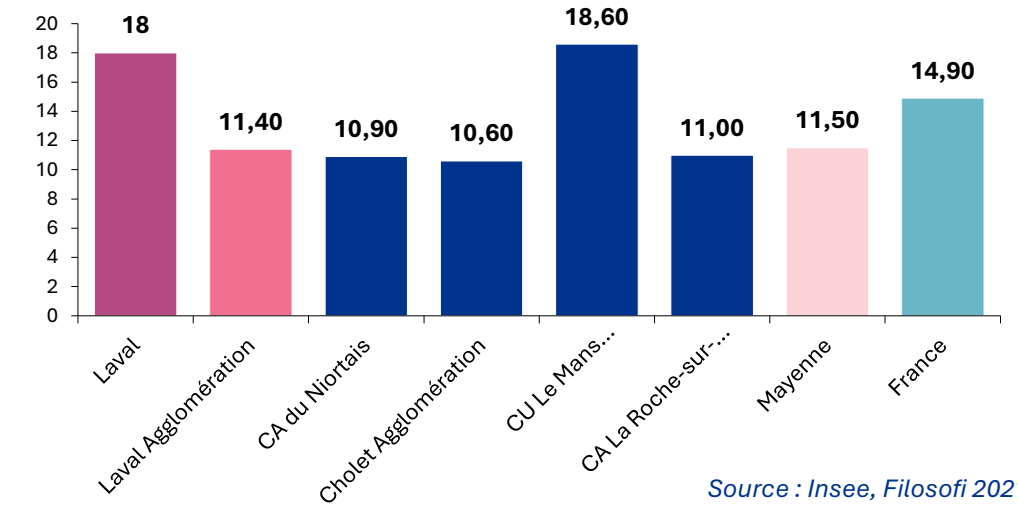
Les chiffres révèlent une **situation plus préoccupante pour les jeunes de moins de 30 ans** : **28% des jeunes vivant à Laval sont en situation de pauvreté**, un chiffre nettement supérieur à la moyenne nationale (23%) et départementale (17%).

Médiane du niveau de vie en 2021 en euro



Source : Insee, Filosofi 2021

Taux de pauvreté en 2021



Source : Insee, Filosofi 2021

Une évolution de la structure démographique qui appelle une adaptation de l'offre de logements

- **Une structure par âge en mutation, reflet de dynamiques démographiques différenciées**

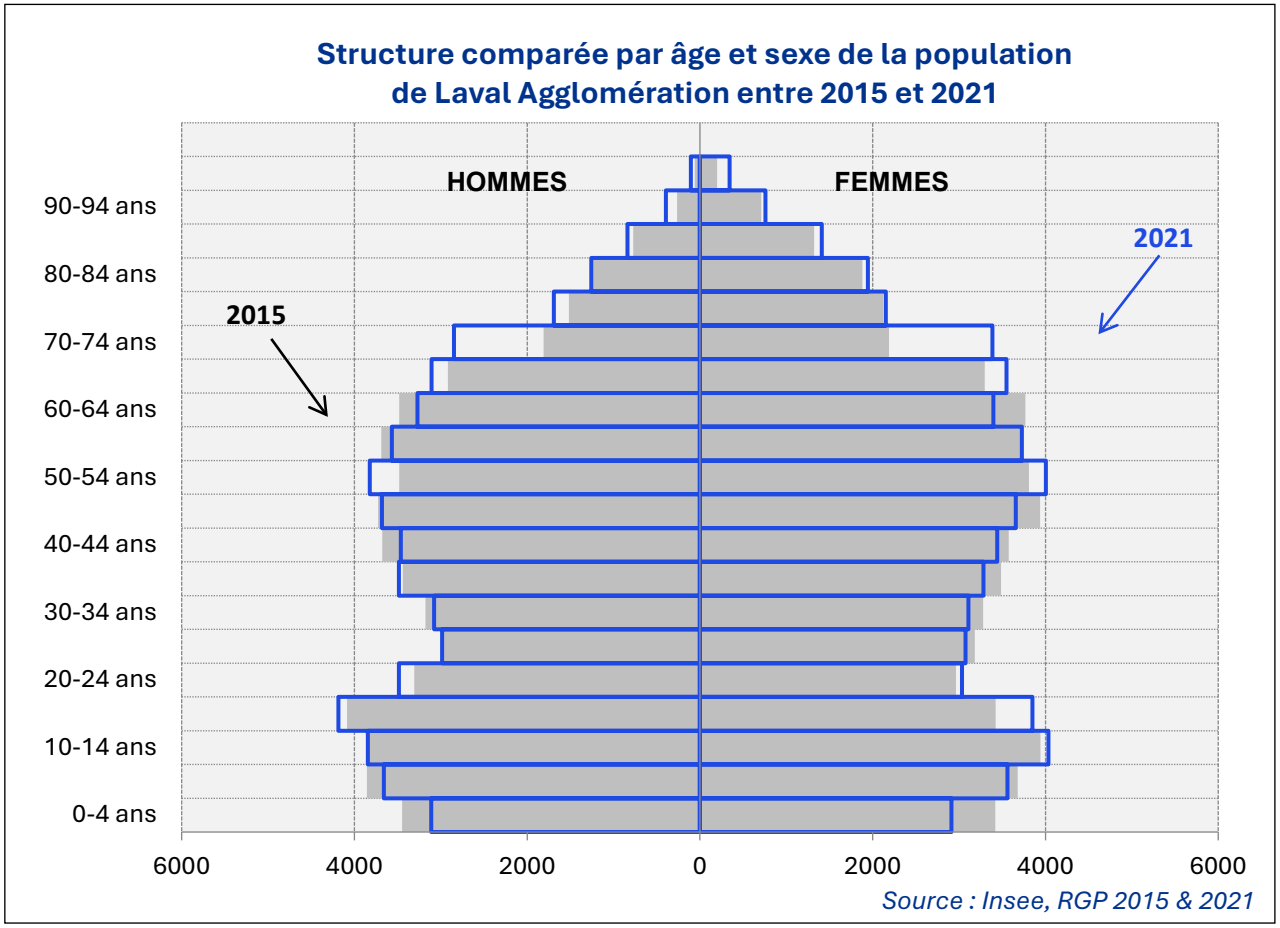
La pyramide des âges de Laval Agglomération entre 2015 et 2021 met en évidence une **progression notable des effectifs dans les classes d'âge intermédiaires et supérieures,** notamment entre 60 et 74 ans, traduisant l'arrivée progressive à la retraite des générations nombreuses du baby-boom. Cette tendance s'accompagne d'un **besoin croissant en logements adaptés**, sans pour autant être le seul enjeu à considérer.

- **Une stabilité des jeunes générations qui traduit une certaine attractivité résidentielle**

À l'inverse, les **classes d'âge jeunes (0-29 ans) restent globalement stables** en effectifs, ce qui témoigne d'une capacité du territoire à maintenir son attractivité auprès des familles avec enfants et des jeunes actifs. Ce **maintien n'est pas acquis et appelle une vigilance continue** pour répondre à leurs attentes spécifiques (logements familiaux, accès à l'emploi, formation, etc.).

- **Un équilibre à préserver face à des besoins qui se diversifient**

L'évolution de la structure démographique dessine un double enjeu : **anticiper le vieillissement de la population** tout en **consolidant l'accueil des jeunes générations**. Cela suppose de renforcer la diversité des formes d'habitat et de soutenir des parcours résidentiels adaptés à chaque étape de la vie.



Une évolution des compositions familiales qui interroge les besoins en logement

- **Une hausse marquée des personnes seules**

Laval Agglomération connaît **une évolution significative des structures familiales**, les **personnes seules représentant 18% des ménages sur l'ensemble de l'agglomération et 28% dans la ville-centre de Laval**, des taux supérieurs à la moyenne départementale (16%). Cette dynamique confirme **une concentration plus forte des ménages isolés en cœur de ville**, là où les services et les logements plus petits sont plus accessibles. **54% des personnes seules sont des femmes et 46% des hommes**, ce qui souligne des besoins spécifiques en fonction des parcours de vie (séniors isolés, jeunes actifs, personnes en transition résidentielle).

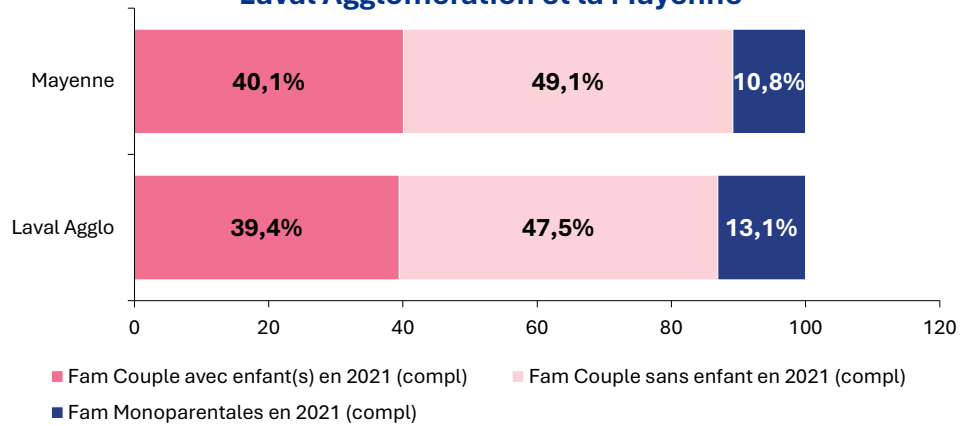
- **Une baisse continue de la taille moyenne des ménages**

Entre 2015 et 2021, Laval Agglomération a **gagné près de 2 700 ménages**, pour atteindre 52 500 ménages en 2021. Cette croissance s'accompagne d'un **desserrement des ménages**, avec une taille moyenne de 2,14 personnes par ménage en 2021 (2,21 en 2015 et 2,24 en 2010).

Ce phénomène, observé à l'échelle nationale, se traduit localement par une **baisse continue de la taille des foyers**, qui varie aujourd'hui entre 1,9 et 2,5 personnes selon les communes du territoire. Il reflète une diversité croissante des formes de vie : **décohabitation, monoparentalité, mobilités professionnelles ou encore garde alternée.**

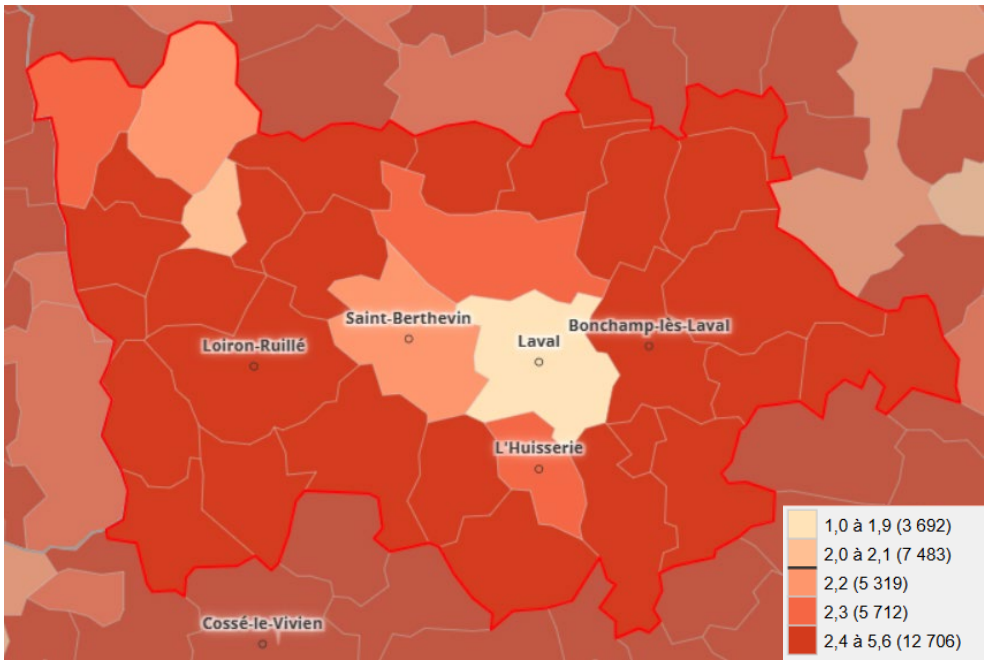
Cette évolution structurelle accentue la pression sur la demande de logements de petite typologie, en particulier les **T2 et T3**, et invite à penser des **logements plus modulables et évolutifs**, capables de s'adapter à des parcours résidentiels plus fragmentés.

Compositions familiales en 2021 sur Laval Agglomération et la Mayenne



Source : Insee, RGP 2021

Taille moyenne des ménages (personnes par ménage) en 2021



Sources : Insee 2021, Traitement Observatoire des Territoires

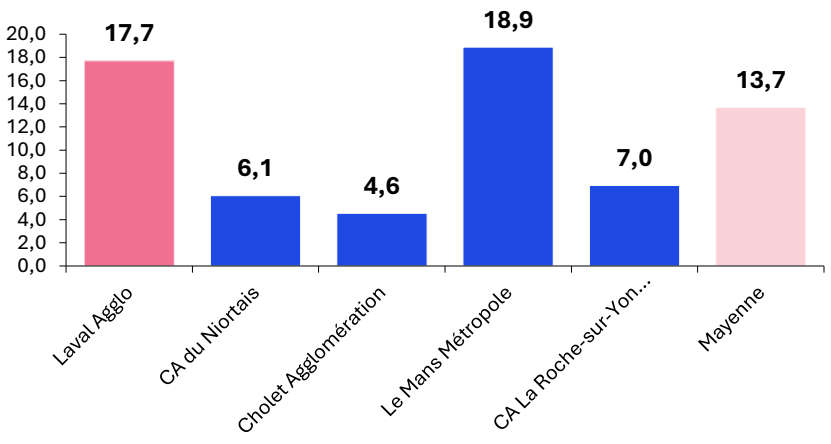
Une augmentation du nombre de famille monoparentales sur le territoire

- **Une augmentation également marquée des familles monoparentales, mais des dynamiques inégales selon les communes**

Au delà d'une hausse des personnes seules parmi les ménages de Laval Agglomération, le territoire intercommunal présente une **croissance de la part des familles monoparentales de 17,7% entre 2015 et 2021,** proche de la tendance observée sur la Métropole du Mans (+18,9%).

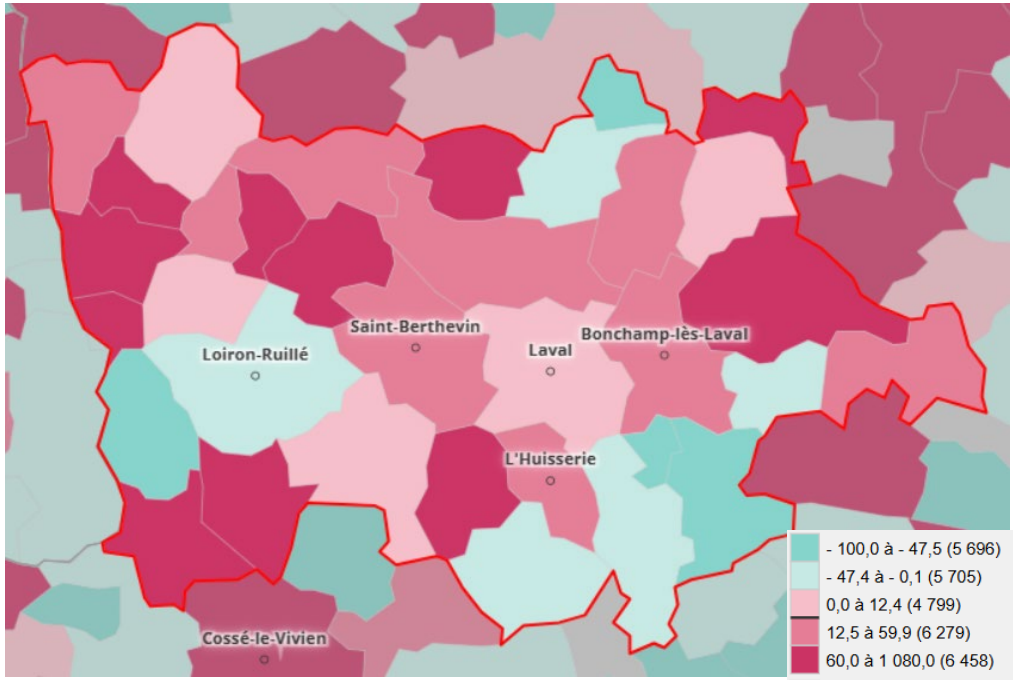
Cette progression des familles monoparentales apparaît plus marquée dans les communes de première couronne et certaines de seconde couronne.

Evolution des familles monoparentales entre 2015 et 2021



Source : Insee, RGP2021

Evolution de la part des familles monoparentales (%) de 2014 à 2020



Source : Insee 2021, Traitement Observatoire des Territoires

Enjeux pour adapter l'offre de logements aux besoins des familles monoparentales

- Développer une offre de **logements familiaux abordables** (T3 et T4), adaptés aux besoins des familles monoparentales en termes de **surface et de configuration**.
- Favoriser l'implantation des logements **près des écoles** et des services (crèches, transports, commerces), afin d'améliorer le quotidien des parents isolés et limiter les déplacements contraignants.

02

Une politique de l’habitat et d’attractivité à lier

Une dissociation croissante entre lieux de résidence et d'emploi : quels enjeux pour le logement ?

- **Des tensions sur l'offre de logements pour les actifs**

Laval Économie identifie plusieurs **freins à l'installation des actifs** : un manque de logements de gamme intermédiaire pour les techniciens et jeunes actifs, une offre temporaire limitée pour les salariés en mobilité, ou encore des difficultés pour loger les professionnels de santé étrangers arrivant en famille. Ces constats appellent une meilleure articulation entre programmation résidentielle et implantation économique. Une étude par Action Logement et la CCI identifient par ailleurs un impact du frein logement sur le recrutement des **apprentis/stagiaires/alternants** (mais moindre sur celui des cadres).

- **L'habitat, un levier stratégique pour ancrer les salariés**

La **stratégie d'attractivité menée par Laval Économie**, avec le « welcome pack » et les outils d'intégration territoriale, montre l'importance d'un logement adapté pour stabiliser les parcours résidentiels. Entre 2018 et 2020, 200 familles ont été accompagnées dans leur installation. Le PLH apparaît ici comme un outil à renforcer pour répondre à des besoins ciblés (logement temporaire, logements familiaux abordables en périphérie, proximité des Zones d'Activités Economiques).

A date, les acteurs du territoire observent des phénomènes **d'occupation temporaire** des chambres d'hôtel, d'appart hôtel ou bien encore Airbnb pour des personnes en attente de trouver un logement stable.

- **L'attractivité résidentielle au cœur d'Action Cœur de Ville**

En parallèle, le programme ACV porte une ambition forte pour **renforcer l'attractivité du centre-ville de Laval** via la requalification de l'habitat, la valorisation du cadre de vie et la densification. Ces actions visent à freiner l'étalement vers la deuxième couronne, tout en répondant aux attentes d'une population active à la recherche d'un cadre de vie de qualité, connecté et accessible.

Focus sur le MEDEF Mayenne et Laval Economie qui ont mené une enquête qualitative auprès de dizaine d'entreprises représentatives du tissu économique local, afin d'identifier les freins résidentiels rencontrés par les salariés :

- Des freins liés au manque de logements disponibles et une tension sur certaines typologies, notamment les T3 et maison 2-3 chambres, proches de Laval
- Des besoins spécifiques exprimés par les salariés :
  - Logements meublés pour les périodes de transition (CDD, alternants, travailleurs étrangers), dont T1 abordables
  - Proximité avec les bassins d'emploi ou desserte en transport en commun
  - Accès au logement en zones rurales ou périurbaines pour les profils familiaux
- Une attention croissante des salariés à la performance énergétique, au confort et à la connexion numérique

Une dissociation croissante entre lieux de résidence et d'emploi : quels enjeux pour le logement ?

- **Une dynamique de flux domicile-travail qui s'intensifie : vers un territoire de plus en plus polarisé**

Entre 2015 et 2021, le nombre de **personnes travaillant dans la communauté d'agglomération de Laval (mentionnée « CA » ultérieurement)** mais résidant hors de son périmètre a crû de +1,8 % par an, pour atteindre **18 132 personnes en 2021** (dont 73% issus de la Mayenne et 15% d'Ile-et –Villaine). C'est plus du double du nombre d'habitants de la CA travaillant à l'extérieur (8 985). Ce déséquilibre croissant traduit une centralité de l'emploi sur Laval Agglomération, mais interroge ses capacités à loger les actifs sur place.

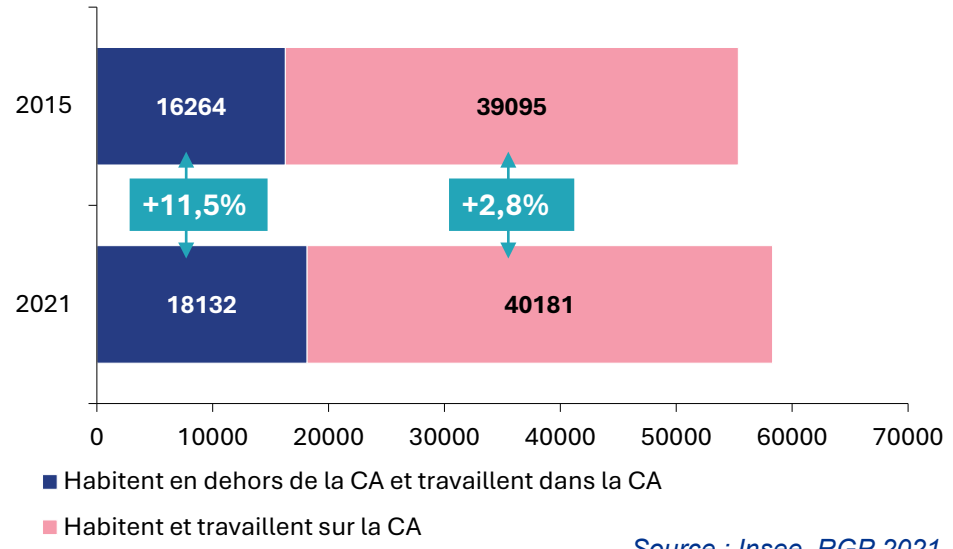
- **Un déficit d'attractivité résidentielle à relativiser, mais à interroger**

Le nombre d'actifs qui habitent et travaillent dans la CA progresse faiblement (+0,5 %/an), et les actifs qui résident dans la CA mais travaillent hors agglomération augmentent davantage (+2,2 %/an). Cela confirme une dynamique résidentielle existante, mais moins rapide que l'attractivité économique du territoire, ce qui tend à **accroître les mobilités contraintes**.

- **Un enjeu de localisation de l'offre de logements : quelle stratégie face à l'étalement ?**

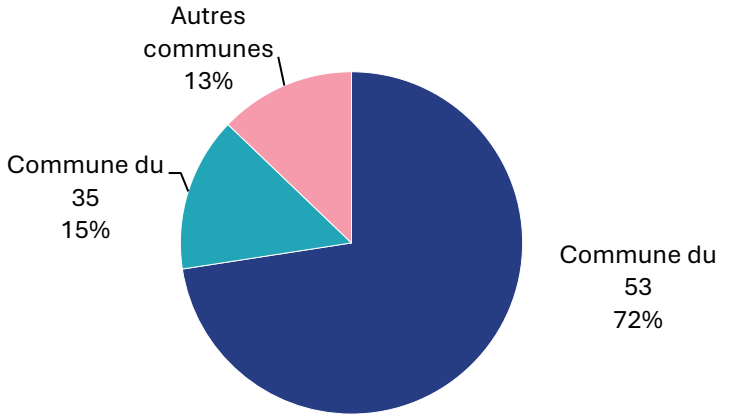
L'évolution des flux révèle un besoin de mieux **articuler politique de l'habitat et dynamique économique**, en favorisant une **production de logements au plus proche des bassins d'emploi et des axes de mobilité,** pour limiter les déplacements et renforcer l'attractivité résidentielle.

Répartition des flux résidence-travail par habitant en 2015 et 2021



Source : Insee, RGP 2021

Provenance des personnes habitant en dehors de la CA et travaillant dans la CA



Source : Insee, RGP 2021

Des navetteurs aux profils familiaux et résidentiels spécifiques : une demande de logements adaptée ?

- **Un profil familial marqué : la famille au cœur des mobilités pendulaires**

Les **personnes qui travaillent dans la CA sans y habiter sont majoritairement en couple avec enfants** (57 % soit plus de 10 000 individus), avec un âge moyen de 41 ans. Ces profils traduisent une demande de **logements familiaux**, bien desservis, avec un environnement de vie de qualité.

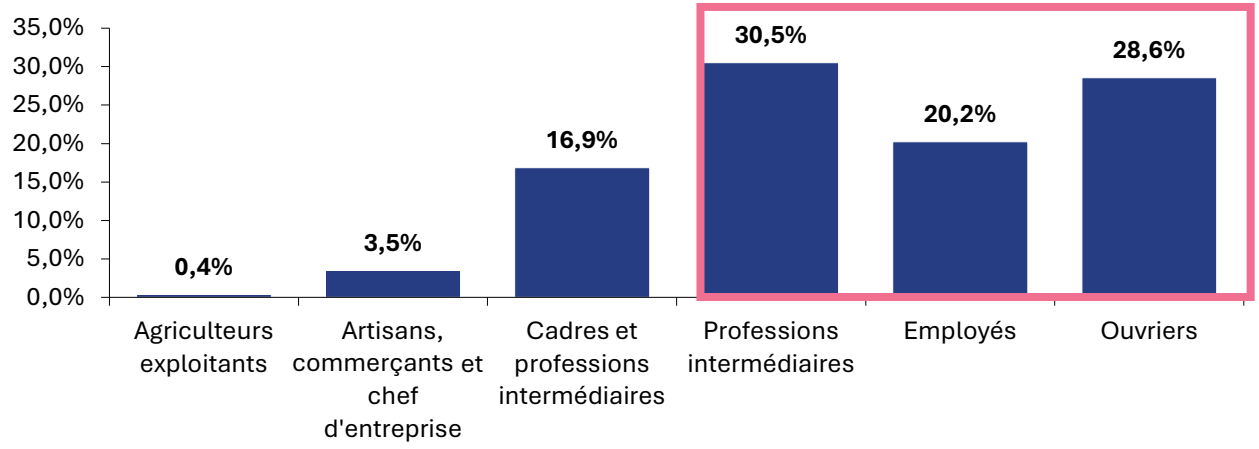
- **Des arbitrages résidentiels révélateurs d'un défaut d'offre locale**

87 % des navetteurs vivent en maison individuelle, 73 % sont propriétaires. Ce profil témoigne d'un arbitrage en faveur de l'accession, souvent difficile en raison des prix ou du manque d'offre. La faible part de locataires (22 %) souligne aussi un possible déficit d'offre locative intermédiaire.

- **Des situations de précarité marginales**

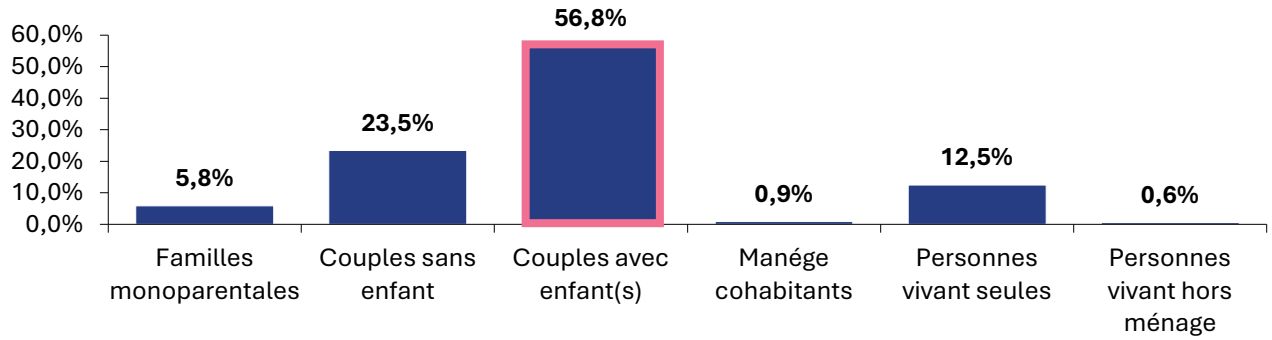
10 personnes vivent en hôtel et 10 dans des habitations de fortune. Si ces chiffres restent faibles, ils révèlent que la tension sur le marché local du logement peut pousser certains actifs vers des formes d'habitat précaire, faute de solutions accessibles.

Répartition par CSP des personnes habitant en dehors de la CA et travaillant dans la CA



Source : Insee, RGP 2021

Répartiton par situation familiale des personnes habitant en dehors de la CA et travaillant dans la CA



Source : Insee, RGP 2021

Vers une diversification des profils et des attentes : quels besoins demain ?

- **Des évolutions structurelles à suivre pour anticiper les besoins de demain**

Au-delà des volumes, les **profils des navetteurs évoluent**. Entre 2015 et 2021, on observe une augmentation de +6 % des artisans, commerçants et chefs d'entreprise parmi les navetteurs habitant en dehors de l'agglomération mais y travaillant, traduisant une diversification des activités et des attentes en matière de logement et d'environnement résidentiel. Par ailleurs, le **nombre de familles monoparentales progresse** de 7% en moyenne par an entre 2015 et 2021 (et +10%/an pour les navetteurs habitant dans l'agglomération mais travaillant en dehors). Ces évolutions suggèrent une fragmentation croissante des structures familiales et **donc des besoins en logement de plus en plus différenciés, notamment en matière de logements plus petits, accessibles et bien desservis.**

Enjeux pour le PLH

- **Mieux articuler politique de l'habitat et dynamiques économiques** : en renforçant l'offre de logements à proximité des bassins d'emploi et des axes de déplacements, pour limiter les effets d'étalement et répondre aux besoins des actifs.
- **Proposer une offre adaptée aux familles et aux classes moyennes** : à travers le développement de logements familiaux accessibles à l'achat (PSLA, BRS) et à la location, en particulier en maisons dans les secteurs en tension.
- **Anticiper la diversification des profils de ménages** : en intégrant dans les programmations des typologies adaptées aux familles monoparentales, personnes isolées ou jeunes actifs mobiles.

Des propositions concrètes proposées dans le cadre du PLH par l'étude du MEDEF Mayenne et de Laval Economie :

- **Densification et territorialisation**
  - → Densifier les centres de communes et la ville-centre de Laval
  - → Mettre à disposition des logements rénovés dans les bourgs
- **Typologie des logements**
  - → Pavillons familiaux
  - → T3 pour cadres ou quinquas
  - → Appartements pour alternants et jeunes actifs
  - → Meublés pour célibat géographique ou logement temporaire
- **Solutions temporaires**
  - → Résidences type FJT ou Appart'Hôtel
  - → Logements relais avant acquisition
  - → Logements pour 2-3 jours/semaine, avec services
  - → Etendre modèles réussis (ex : Maison des Alternants de Mayenne) à Laval
- **Partenariats et leviers**
  - → Recours à Action Logement
  - → Foncières dédiées au logement salarié
  - → Mobilisation de fondations ou acteurs privés (investissement immobilier par les entreprises)
  - → Création d'un guichet logement entreprises, en lien avec les acteurs publics
  - → Implication des entreprises pour valoriser l'attractivité du territoire

Une agglomération qui compte plus de 58 000 logements

	Logements en 2022	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants
Ahuillé	792	738	15	39
Argentré	1239	1177	11	50
Beaulieu-sur-Oudon	203	180	7	15
Bonchamp-lès-Laval	2722	2608	21	94
Le Bourgneuf-la-Forêt	853	753	23	77
Bourgon	312	268	7	37
La Brûlatte	302	284	7	10
Châlons-du-Maine	260	245	5	11
Changé	2880	2727	43	110
La Chapelle-Anthenaise	387	359	7	20
Entrammes	986	931	16	39
Forcé	470	439	11	21
Le Genest-Saint-Isle	895	854	19	22
La Gravelle	253	225	5	23
L'Huisserie	2075	1950	31	94
Launay-Villiers	160	141	9	10
Laval	29450	25949	936	2565
Loiron-Ruillé	1148	1067	21	60
Louverné	1968	1885	8	75
Louvigné	454	419	7	28
Montflours	121	102	9	10
Montigné-le-Brillant	572	536	7	29
Montjean	454	420	14	20
Nuillé-sur-Vicoin	582	525	21	36
Olivet	189	165	13	11
Parné-sur-Roc	576	540	12	23
Port-Brillet	905	828	23	54
Saint-Berthevin	3579	3394	29	157
Saint-Cyr-le-Gravelais	250	226	7	16
Saint-Germain-le-Fouilloux	467	433	9	25
Saint-Jean-sur-Mayenne	706	651	27	28
Saint-Ouën-des-Toits	793	718	17	58
Saint-Pierre-la-Cour	1049	964	14	72
Soulgé-sur-Ouette	487	418	16	53
CA Laval Agglo	**58 540**	**53 120**	**1428**	**3992**

Source : INSEE 2022

Une croissance soutenue du nombre de résidences principales

- **Une croissance du parc portée avant tout par les résidences principales**

Le **nombre de résidences principales progresse de manière soutenue, passant de 50 244 logements en 2016 à 53 120 en 2022**, soit +2 876 logements (+5,7 %). Cette hausse est sans commune mesure avec celle des résidences secondaires (+79 logements sur la période).

La **dynamique est particulièrement marquée à Laval**, qui gagne à elle seule 679 résidences principales, mais elle concerne également plusieurs communes de 1ere couronne telles que Changé (+358 logements), Saint-Berthevin (+274), L'Huisserie (+202), Louvigné (+196) ou encore Bonchamp-lès-Laval (+272).

Cette évolution confirme que l'attractivité résidentielle du territoire repose principalement sur l'installation durable de ménages, soutenant la croissance démographique et le développement de l'habitat à l'échelle de l'agglomération.

- **Une attractivité peu liée aux résidences secondaires : un phénomène marginal et localisé**

Le **nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels augmente légèrement à l'échelle de Laval Agglo** (1 349 en 2016 contre 1 428 en 2022), mais reste très **marginal au regard du parc total.** Cette hausse est **essentiellement portée par Laval (+249 logements**), qui concentre à elle seule près des deux tiers du stock.

À l'inverse, plusieurs communes enregistrent une stabilité voire une baisse (Ahuillé, Bourgon, Montjean), traduisant **l'absence d'un véritable marché de résidences secondaires diffus**. Globalement, ces données confirment que **l'attractivité du territoire repose avant tout sur l'installation durable de ménages**, et non sur une logique touristique ou de villégiature.

- **Une attractivité fondée sur un modèle pavillonnaire dominant, mais en légère évolution**

La structure du parc reste très stable, avec une nette **prédominance de la maison individuelle (environ 64 % du parc en 2022)**. Toutefois, **la part des appartements progresse légèrement pour atteindre 35,2 %**, signe d'une diversification encore limitée de l'offre.

Cette évolution reflète une **attractivité reposant sur un cadre de vie résidentiel peu dense, tout en amorçant une transition vers des formes plus urbaines, notamment dans les secteurs centraux.** Elle pose ainsi la question de l'adaptation de l'offre aux nouveaux besoins (parcours résidentiels, vieillissement, ménages de petite taille).

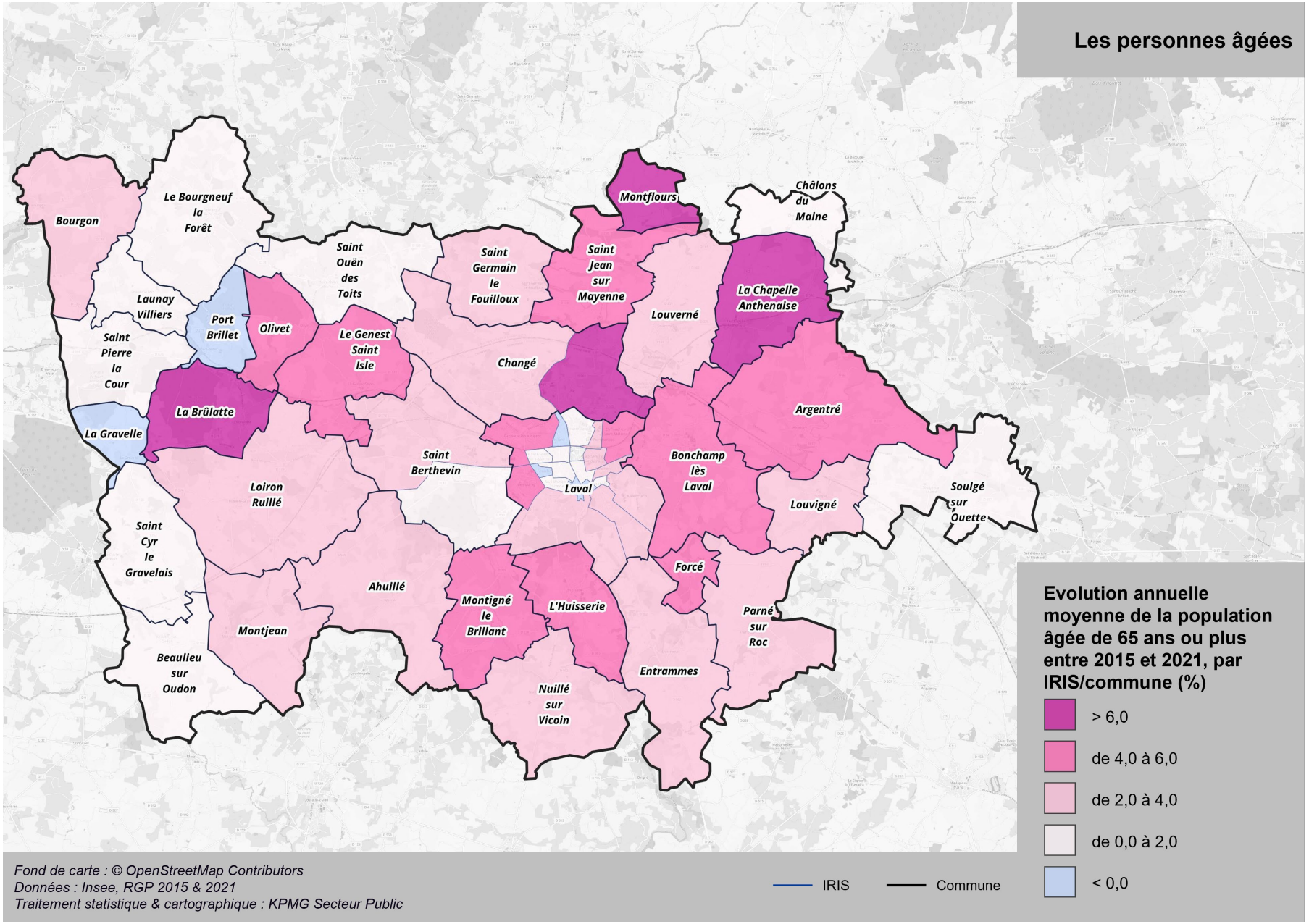
Type de logement	2011	2016	2022
Maison	64,5%	64,5%	64,2%
Appartements	34,8%	34,5%	35,2%

Source : INSEE 2022

03

Des besoins croissants d’adaptation des logements et d’accompagnem ent des parcours résidentiels des personnes âgées

Un besoin de réponse au phénomène de vieillissement de la population



Un besoin de réponse au phénomène de vieillissement de la population

- **Un indice de vieillissement en hausse qui reflète une transition démographique**

En 2021, l'indice de vieillissement de l'agglomération indique qu'il existe **82 personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans**. Si cet indice de vieillesse reste en deçà de la moyenne observée dans d'autres territoires (100 pour le Niortais, 92 pour Le Mans Métropole), il s'inscrit néanmoins dans une tendance structurelle de vieillissement de la population. À l'échelle départementale, les projections indiquent un accroissement rapide du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus sur Laval Agglo, cette population passerait de **24 382 en 2022 à 32 949 en 2050 en moyenne.**

Scénario bas	Scénario central	Scénario haut
En 2050 : **31 098** personnes de 65 ans et +	En 2050 : **32 949** personnes de 65 ans et +	En 2050 : **35 174** personnes de 65 ans et +

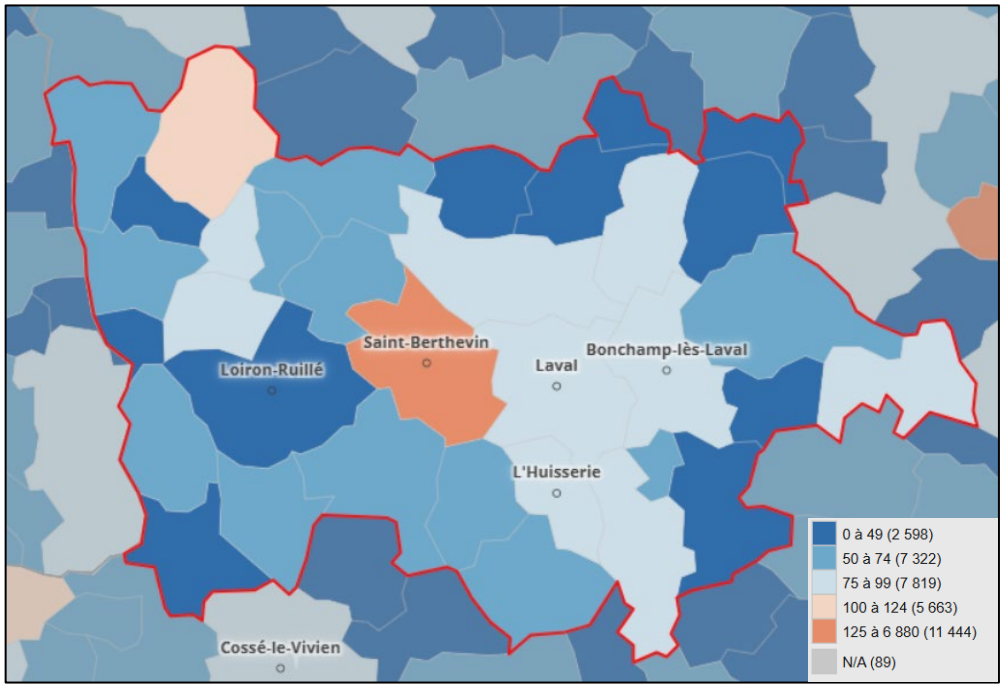
Source : OMPHALE

Par ailleurs, la population potentiellement concernée par **l'habitat intermédiaire*** à Laval Agglomération passerait de **621 personnes en 2030 à 946 en 2050**, soit une augmentation de 52,3 % en vingt ans (projections du rapport « Quand les Babyboomers aurons 85 ans, Projections pour une offre d'habitat adapté à l'horizon 2023-2050 » du Think Tank Matières Grises rapportées au territoire intercommunal), augmentant ainsi les **besoins** pour ce format d'habitat.

***Qu'entend-on par Habitat intermédiaire ?**

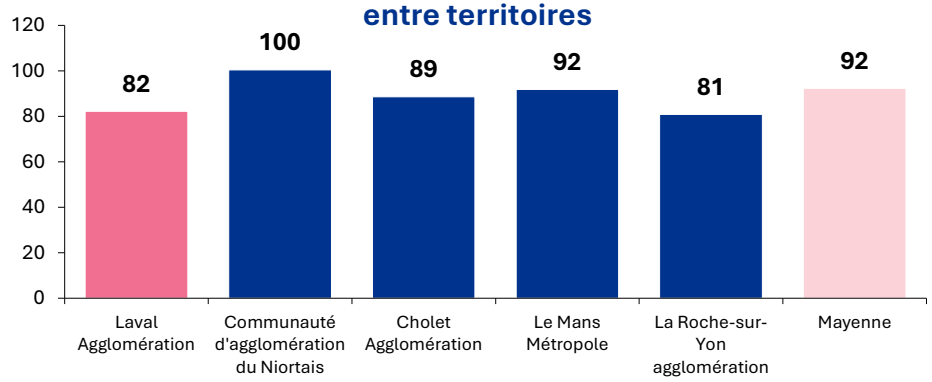
L'habitat intermédiaire regroupe une **pluralité de solutions entre le domicile et l'institution** et joue un rôle prépondérant dans la **prévention de la perte d'autonomie** et la **lutte contre l'isolement des personnes âgées**.

Indice de vieillissement (nombre de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans) 2021



Source : INSEE RGP 2021, Traitement Observatoire des territoires

Comparaison de l'indice de vieillissement entre territoires



Source : Insee RGP 2021

Une offre à destination des seniors importante sur le territoire

- **Une offre innovante en développement sur le territoire**

En complément des EHPAD et résidences autonomie, **le territoire voit émerger des projets portés par des bailleurs et associations pour proposer des formes d'habitat plus souples et inclusives**. C'est le cas du projet « Horizons », porté par Méduane Habitat, qui vise un habitat inclusif pour personnes âgées isolées à faibles ressources, avec des loyers modérés (entre 300 et 400 €). **Le GEIST (Groupe d'Etudes pour l'Inclusion Sociale pour Tous) Mayenne développe également deux projets d'habitat inclusif, avec mise en commun de services et accompagnement par des animateurs de vie partagée.** Ces offres se positionnent comme alternatives aux établissements médico-sociaux, dans une logique de parcours résidentiel adapté.

Ces initiatives répondent à un double enjeu : **celui d'offrir des solutions accessibles pour des personnes âgées en situation de précarité**, et celui de favoriser la socialisation et la mixité intergénérationnelle. Des expérimentations d'habitat intergénérationnel ou de colocation entre seniors sont également évoquées, bien que limitées. Toutefois, **le besoin de résidences autonomie à loyers intermédiaires reste fort** sur le territoire, comme l'ont souligné plusieurs interlocuteurs. Le développement de ce type d'offre, moins normé, à plus bas loyers et plus souple en financement, pourrait s'appuyer sur le dynamisme des bailleurs et associations locales.

- **Une offre de logements « intermédiaires » encore insuffisante**

Si les EHPAD et les résidences autonomie sont bien implantés sur le territoire, la connaissance de l'offre globale d'hébergement et de logement demeure partielle. Par ailleurs, un manque de solutions intermédiaires est identifié pour les seniors autonomes souhaitant quitter un logement devenu inadapté sans pour autant intégrer un établissement spécialisé. Les solutions en cours de développement incluent notamment (solutions non exhaustives, exemples issus des entretiens et échanges avec Laval Agglomération) :

- Les **résidences intergénérationnelles**, comme celle de Mayenne Habitat à Meslay-du-Maine (bien que hors Laval Agglomération), qui mixent logements pour jeunes actifs et seniors.
- Les **villages des aînés**, comme ceux développés à Argentré et Changé avec des logements adaptés en proximité des centres-bourgs.
- La **Marpa** (résidence senior à taille humaine) à Saint Ouen des Toits

Enjeux d'adaptation de l'offre de logements et d'accessibilité des services de proximité et vie sociale, proche centre de vie

- Développer des logements accessibles aux seniors, notamment en favorisant les logements en rez-de-chaussée, les ascenseurs et les aménagements adaptés.
- Renforcer l'offre de logements adaptée à la perte d'autonomie (résidences autonomie à loyers intermédiaires, béguinages, logements évolutifs) pour éviter une orientation trop rapide vers les structures médicalisées.
- Encourager le maintien à domicile en adaptant le parc existant, avec des aides à la rénovation pour améliorer l'accessibilité des logements.

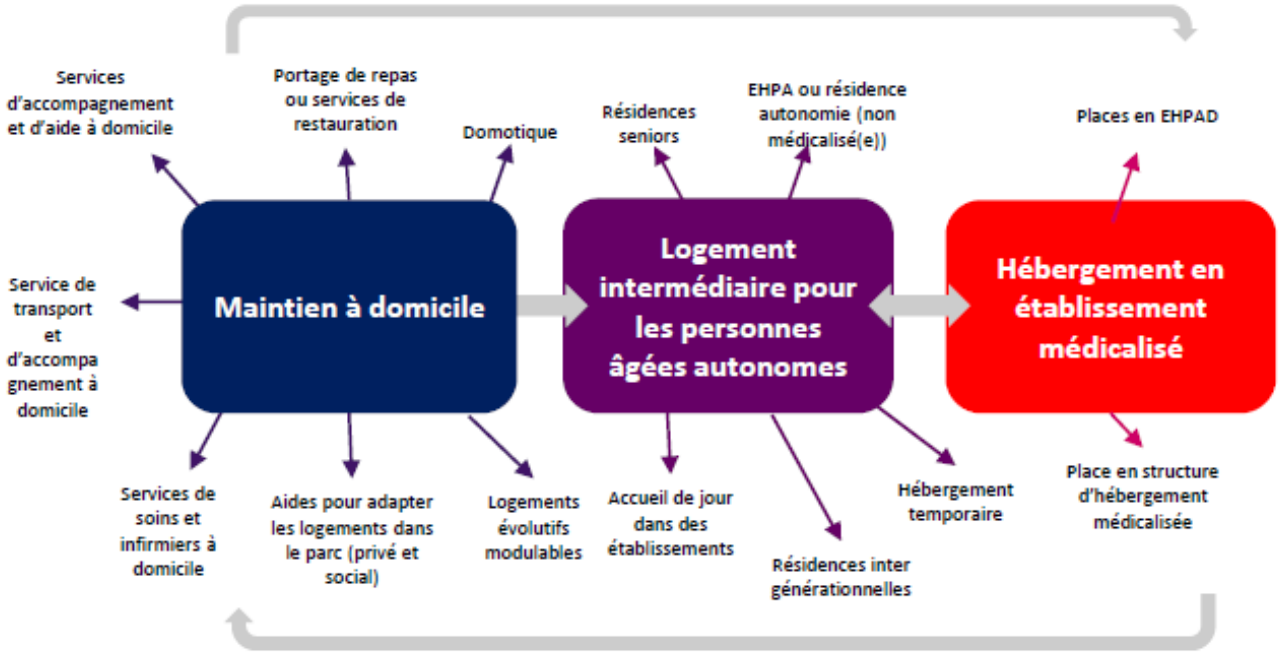
Une offre d'accompagnement structurée et diversifiée pour favoriser le maintien à domicile des seniors

- **Le maintien à domicile : une priorité avec des enjeux d'adaptation**

Le territoire de Laval Agglomération mobilise quatre grands types d'aides pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.

1. D'abord, les **aides à l'adaptation des logements** permettent de sécuriser et rendre accessibles les domiciles (MaPrimeAdapt', MAY'aînés).
2. Ensuite, les **services d'aide et de soins à domicile** (ADMR, portage de repas, aides à la personne) assurent un accompagnement quotidien.
3. En parallèle, des **dispositifs de soutien aux aidants** (répit, baluchonnage) contribuent à préserver l'équilibre des proches accompagnants.
4. Enfin, des **outils d'orientation et de coordination**, comme le futur Service Public Départemental de l'Autonomie (SPDA), visent à améliorer la lisibilité de l'offre, orienter et à sécuriser les parcours.

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



Source : Plan départemental de l'habitat et de l'hébergement de la Mayenne, 2022-2027

Une offre d'accompagnement structurée et diversifiée pour favoriser le maintien à domicile des seniors

1. Aides à l'adaptation des logements

Ces aides permettent aux personnes âgées de rester à domicile dans un logement plus sûr et accessible, en limitant les risques de chutes ou d'inconfort.

- **Ma Prime Adapt' (État / ANAH)** : aide financière à destination des ménages modestes et très modestes pour financer l'adaptation de leur logement (douche de plain-pied, monte-escalier, WC rehaussé, etc.).
- **Pacte territoriale – volet accompagnement de Laval Agglomération :** Soliha 53 accompagne les ménages dans leur projet de travaux à l'adaptation de leur logement à la perte d'autonomie.
- **Plan May'Aînés – Axe 1** : l'objectif est de réaliser 500 adaptations de logements dans le département d'ici 2029, avec une articulation forte avec MaPrimeAdapt' et des aides départementales (Plan Autonomie, MaPrimeAdapt' Mayenne).
- **Services d'aide à domicile (SAAD) et d'accompagnement**

Ils assurent l'autonomie au quotidien et évitent une orientation prématurée vers une structure collective.

- **ADMR, SSIAD et structures locales** (portage de repas, aide ménagère, accompagnement social, garde itinérante de nuit, etc.).
- **Plan May'Aînés – Axe 2** : soutien au renforcement des SAAD, avec une aide au financement :
  - de véhicules électriques (objectif : 400),
  - de formations,
  - de 150 permis de conduire pour faciliter le recrutement.



Une offre d'accompagnement structurée et diversifiée pour favoriser le maintien à domicile des seniors

3. Soutien aux aidants et coordination des parcours

L'accompagnement des proches aidants est une condition clé du maintien à domicile.

- **Plan May'Aînés – Axe 4 :**
    - **May'Répit :** offre de solutions de répit, de type baluchonnage (relève temporaire à domicile),
    - **Plateforme d'orientation et développement du Service Public Départemental de l'Autonomie** (SPDA).

4. Dispositifs d'orientation et de pilotage

L'enjeu est aussi d'assurer la lisibilité de l'offre et la coordination des acteurs.

- **Service santé-seniors-autonomie** (Agglomération et CCAS) : intervient comme acteur de proximité pour coordonner l'ensemble des dispositifs.
- **SPDA** (Mayenne – expérimentation en cours) : guichet unique en projet, visant à mieux accompagner les personnes âgées et leurs aidants dans leurs démarches (logement, aides, soins…).

Focus sur l'offre d'accompagnement de SOLIHA :

SOLIHA Mayenne joue un rôle central dans l'accompagnement des personnes âgées souhaitant adapter leur logement pour favoriser le maintien à domicile. En tant qu'opérateur agréé « Mon Accompagnateur Rénov' », SOLIHA offre un accompagnement comprenant :

- **Diagnostic technique et évaluation des besoins** : réalisés par des professionnels compétents (techniciens du bâti, ergothérapeutes, conseillers financiers et administratifs) pour définir les aménagements nécessaires.
- **Montage et suivi des dossiers de financement** : aide à la mobilisation des aides financières disponibles, telles que MaPrimeAdapt', les aides de l'Anah, les caisses de retraite, les collectivités locales (mairies, CCAS), la Prestation de Compensation du Handicap (PCH) via les MDPH, ou l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA).
- **Assistance à la maîtrise d'ouvrage** : conseil et suivi des travaux d'adaptation pour garantir leur conformité et leur adéquation aux besoins identifiés.

Dans le cadre du dispositif **May'Autonomie**, soutenu par le Département de la Mayenne, SOLIHA intervient également pour accompagner les seniors de plus de 60 ans dans l'adaptation de leur logement. Ce dispositif prévoit une évaluation des besoins par un ergothérapeute, suivie d'un accompagnement par SOLIHA pour la mise en œuvre des travaux nécessaires.

Une offre de logements et d'hébergements pour seniors concentrée sur Laval et ses proches environs : un enjeu d'équilibre territorial

- **Une concentration des structures en ville-centre et en première couronne**

L'analyse des cartes met en évidence une **concentration importante des établissements pour personnes âgées dépendantes, résidences services seniors et résidences intergénérationnelles sur la ville de Laval**. Cette organisation repose sur plusieurs logiques : une accessibilité renforcée aux services de santé, la proximité du centre hospitalier, une meilleure connexion aux transports et commerces, ainsi qu'une densité plus élevée de population âgée dans le centre-ville.

Cependant, la forte concentration de l'offre dans la ville-centre **contraste avec une dynamique de vieillissement marquée dans les communes de la 2e couronne, où l'indice de vieillissement est souvent plus élevé**. Cette situation met en évidence un déséquilibre territorial, alors que de nombreuses personnes âgées souhaitent vieillir dans leur cadre de vie habituel, souvent situé en périphérie. Cela pose un enjeu d'adaptation de l'offre médico-sociale et résidentielle en milieu périurbain, afin d'éviter un éloignement des services ou un besoin contraint de déménagement vers la ville-centre, parfois mal vécu.

- **Une offre plus diffuse en deuxième couronne mais avec des manques identifiés**

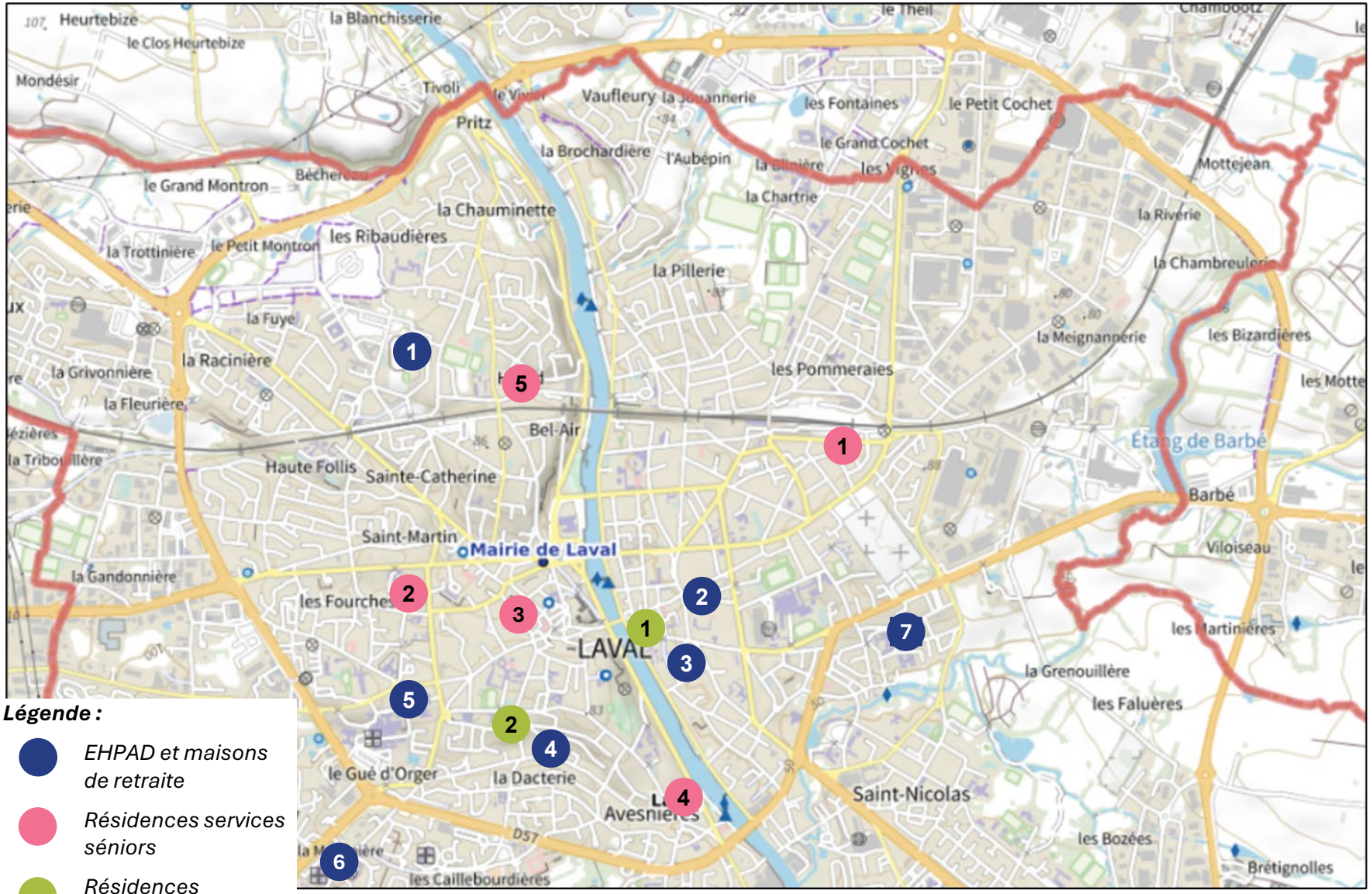
En dehors de Laval, l'offre est **plus éclatée et souvent limitée à quelques structures par commune**. Certaines communes de première couronne comme **Bonchamp-lès-Laval, Saint-Berthevin ou L'Huisserie** disposent de résidences pour seniors, mais d'autres communes de deuxième couronne sont **moins bien dotées** en solutions adaptées, ce qui peut poser problème pour les personnes âgées souhaitant rester dans leur environnement tout en bénéficiant d'un accompagnement. Dans les zones rurales, l'accès aux structures pour seniors **nécessite souvent des déplacements importants**, ce qui peut **accroître l'isolement** des personnes âgées et complexifier leur accompagnement.

L'un des enjeux est également de pouvoir **renforcer les parcours résidentiels** pour accompagner des ménages âgés à sortir de leur logement et s'orienter vers des solutions alternatives, notamment en centre-bourg à proximité des services.

Enjeux pour un meilleur maillage territorial de l'offre de logement des seniors

- Renforcer l'offre intermédiaire en deuxième couronne et en milieu rural, avec des résidences autonomie et des logements adaptés aux personnes âgées autonomes
- Faciliter l'accès aux structures existantes depuis les communes périphériques, en développant des solutions de mobilité adaptées aux personnes âgées.
- Articuler le développement des résidences avec l'offre de services de proximité, notamment en intégrant la question du vieillissement dans les politiques locales d'urbanisme et d'aménagement.
- Renforcer le parcours résidentiel des seniors

Une offre de logements et d'hébergements pour seniors concentrée sur Laval et ses proches environs : un enjeu d'équilibre territorial



Légende :

- *EHPAD et maisons de retraite*
- *Résidences services séniors*
- *Résidences intergénérationnelles*

Source : Personnes âgées.gouv

EHPAD

1. Résidence Ferrié
2. Notre Dame de la Miséricorde
3. Maison de retraite Faubourg Saint-Vénérand
4. Résidence Hestia
5. La Maison du Rocher
6. Résidence Cigma
7. Verger de Jeanne

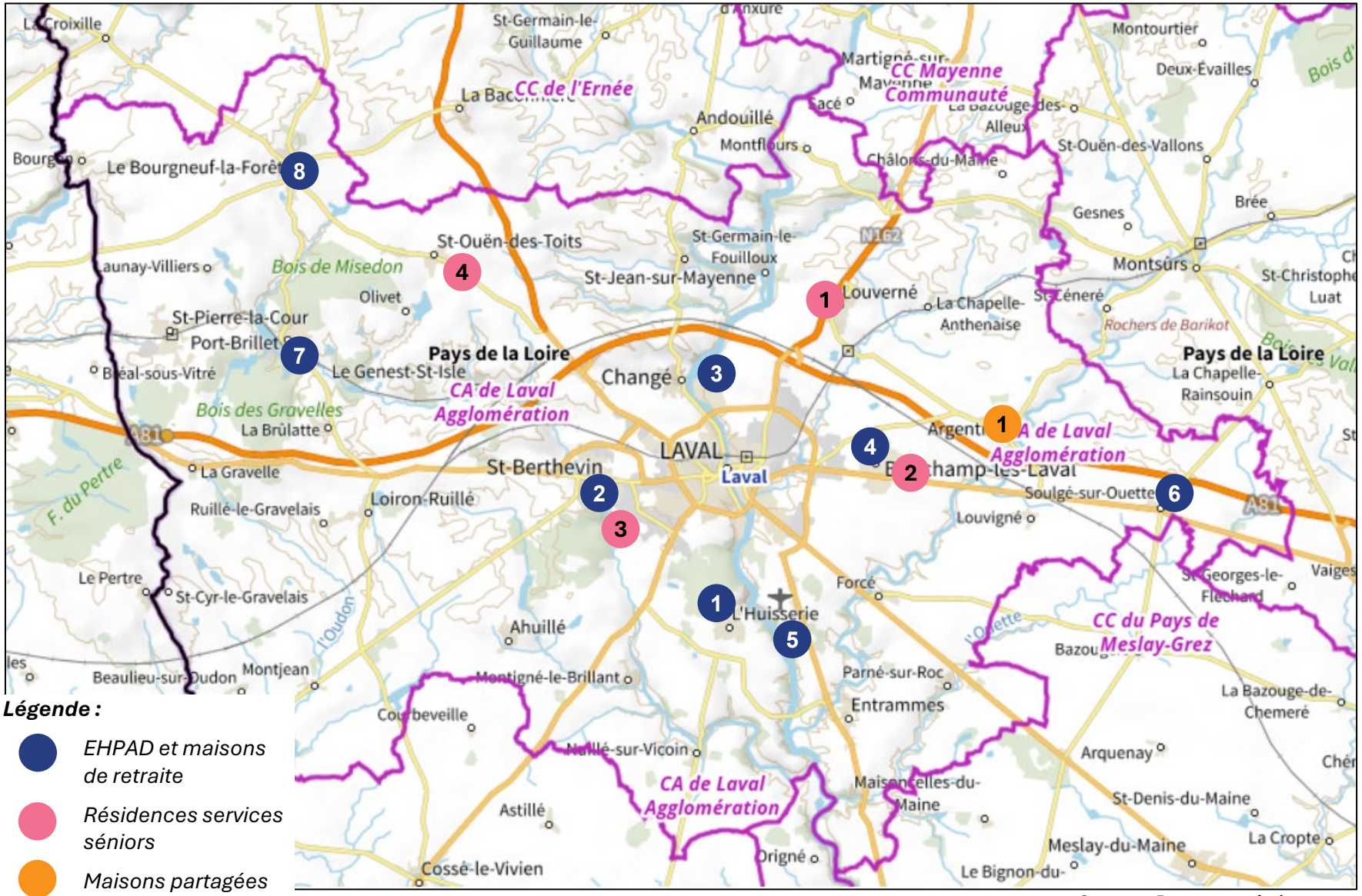
Résidences services seniors

1. Résidence Les Bois Précieux
2. Villa Beausoleil
3. Les jardins d'Arcadie
4. Jardin d'Avesnières
5. Résidence Béatrix

Résidences intergénérationnelles

1. Espace Saint Julien
2. Heurus

Une offre de logements et d'hébergements pour seniors concentrée sur Laval et ses proches environs : un enjeu d'équilibre territorial



Légende :

- *EHPAD et maisons de retraite*
- *Résidences services séniors*
- *Maisons partagées*

Source : Personnes âgées.gouv

EHPAD

1. Korian Le Castelli
2.Eurolat
3. Les Chamilles
4.Korian La Villa du Chêne d'Or
5.St-Joseph –des-Champs
6. Soulgé
7. Paul Laizé
8.Maison d'Accueil Pierre Guicheney
9. 7 EHPAD de Laval

Résidences services seniors

1.Le Clos
2. Les Rosiers
3. Les Girandières
4. MARPA Le Clos d'Aline

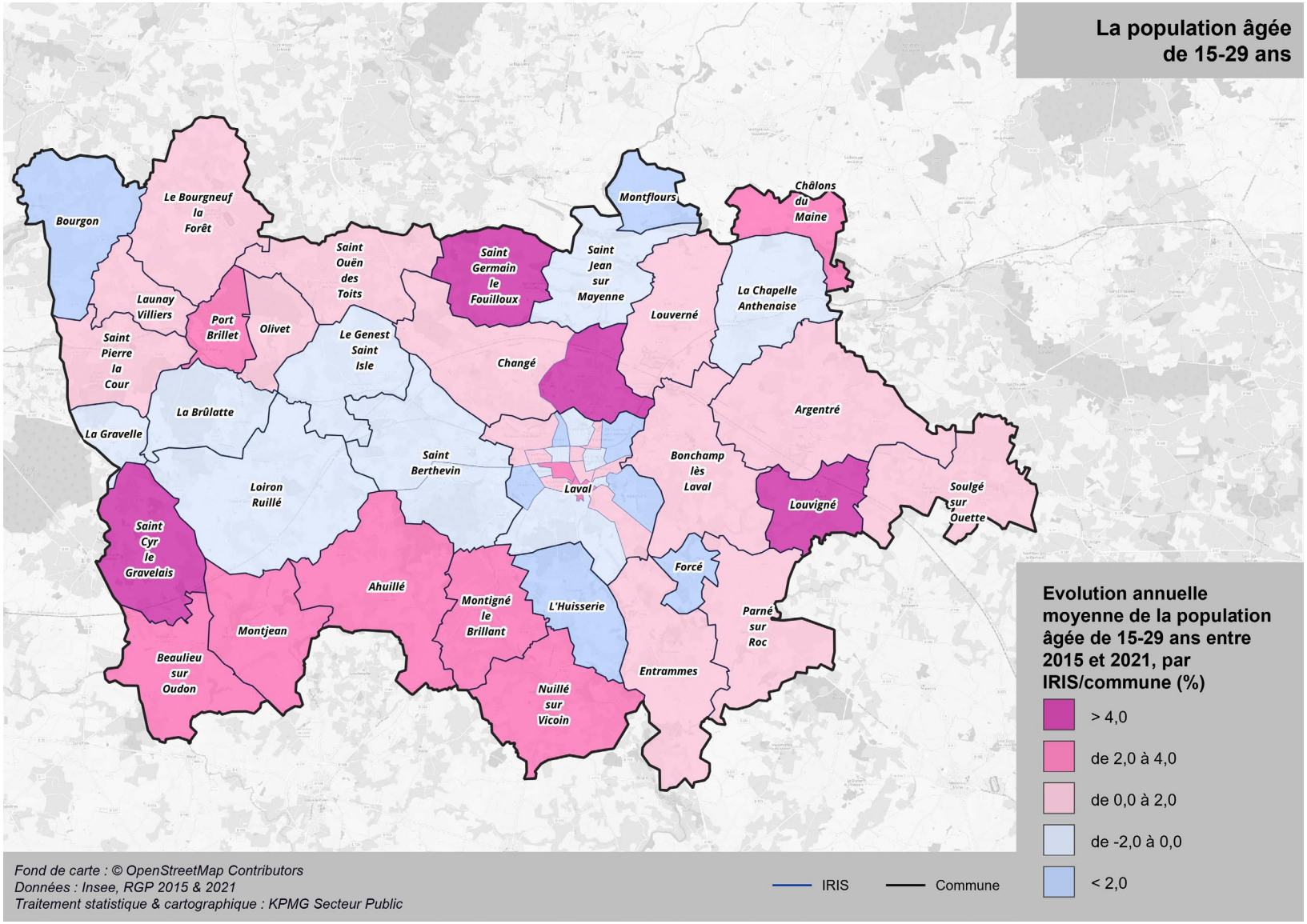
Maison partagée

1.Ages & Vie

04

Des solutions résidentielles pour les jeunes à développer

Une évolution de la population jeune qui interroge les besoins et l'offre de logements



Une évolution de la population jeune qui interroge les besoins et l'offre de logements

- **Une population jeune dynamique mais des disparités territoriales**

Laval Agglomération compte **20 550 jeunes âgés de 15 à 29 ans**, soit **17,9 % de la population**, un taux légèrement supérieur à la moyenne nationale (17,5 %). La majorité de ces jeunes réside à **Laval (10 882 jeunes)** et dans certaines communes de la première couronne.

Toutefois, entre 2015 et 2021, le taux d'évolution annuel moyen de cette tranche d'âge **a progressé de +0,27 %**, un rythme modéré par rapport aux tendances observées ailleurs. Certaines communes de la première couronne connaissent même **une légère diminution** de la part des jeunes, comme **L'Huisserie (-2,4 %), Forcé (-5,7 %) et Saint-Berthevin (-0,6 %)**, indiquant une possible difficulté à retenir cette population.

Laval Agglomération affiche un **indice de jeunesse de 95** jeunes de moins de 20 ans pour **100 personnes de plus de 60 ans**, un indicateur qui traduit une certaine vitalité démographique.

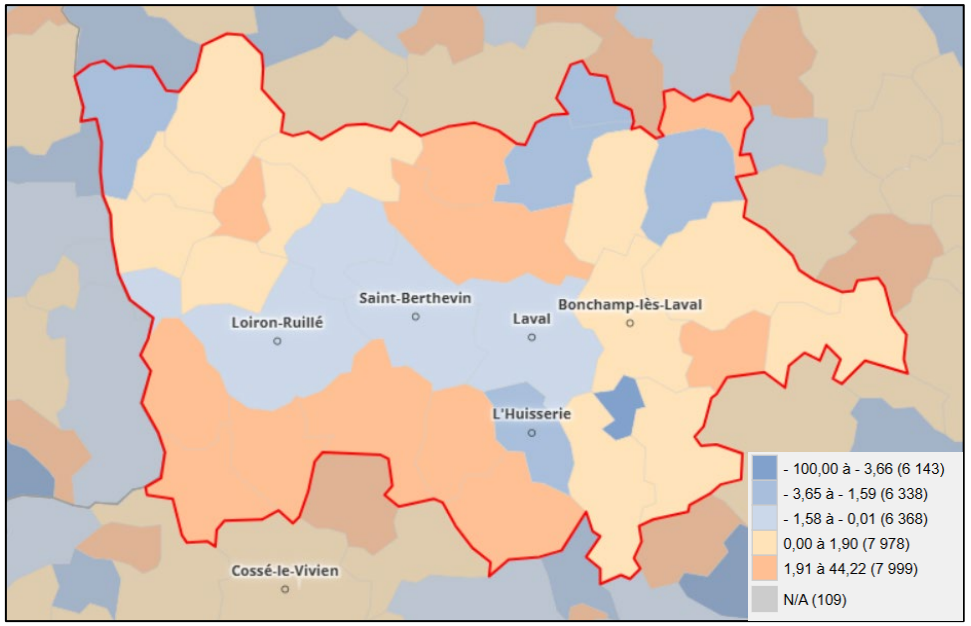
Une étude* entre l'INSEE et le Département de la Mayenne a conduit à établir un **scénario de croissance de 200 jeunes de 15 à 29 ans supplémentaires par an** et un besoin, pour attendre les objectifs du schéma, de retenir chaque année 600 jeunes mayennais et attirer 700 jeunes supplémentaires de 18 ans sur l'agglomération lavalloise.

Cependant d'après les scénarios de projection démographique des 15-29 ans à l'échelle de Laval Agglo, ceux-ci représenteraient **19 890** personnes en 2050 contre 20 550 en 2022.

A la rentrée 2022-2023, on décomptait plus de **6 500 étudiants et alternants** d'après le Guide des formations supérieures en Mayenne en 2026. L'objectif posé par le Schéma Local de l'Enseignement Supérieur de la Recherche et de l'Innovation (SLESRI) est celui d'atteindre **10 000 étudiants et alternants post-bac**, d'ici 2030 sur le territoire.

*Etude INSEE - CD53 : L'agglomération de Laval : un enseignement supérieur plus technique et professionnalisant, octobre 2024

Taux d'évolution annuel des 15-29 ans (%) entre 2015 et 2021



Source : INSEE, Traitement Observatoire des territoires

Projections démographiques des 15-29 ans à horizon 2050 :

Scénario bas	Scénario central	Scénario haut
En 2050 : **17 794** personnes âgées de 15 à 29 ans	En 2050 : **19 890** personnes âgées de 15 à 29 ans	En 2050 : **21 966** personnes âgées de 15 à 29 ans

Source : OMPHALE

Une évolution de la population jeune qui interroge les besoins et l'offre de logements

- **Une décohabitation facilitée sur le territoire**

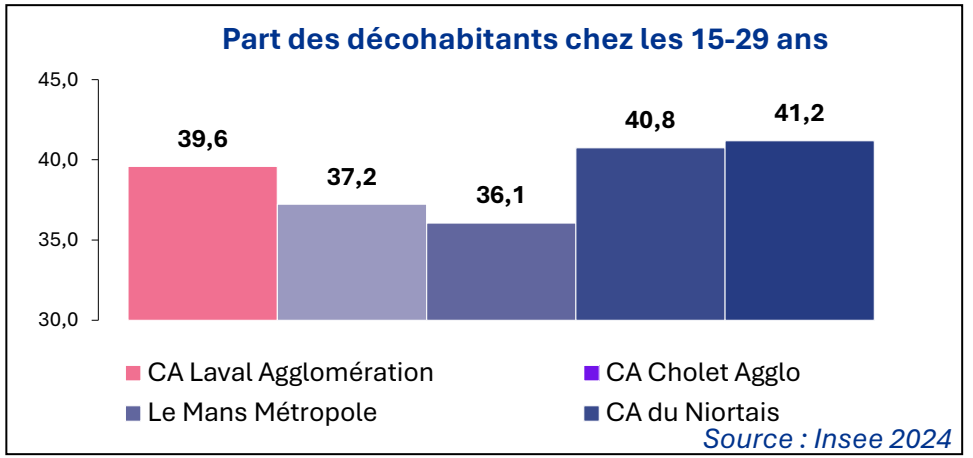
Le taux de décohabitation des jeunes de 15 à 29 ans s'établit à **39,6 % sur Laval Agglomération**, un niveau comparable aux territoires voisins (Cholet Agglo : 40,8 %, Niort : 41,2 %). **Ce chiffre** traduit **une relative fluidité des parcours résidentiels** et une capacité des jeunes à quitter le domicile familial.

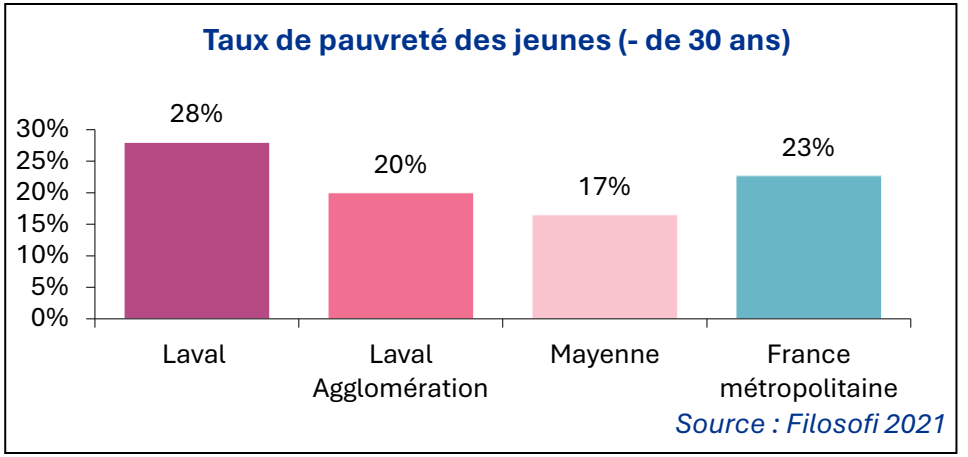
- **Des fragilités économiques pesant sur l'accès au logement**

Si les jeunes parviennent globalement à décohabiter, leur **situation économique reste un point de vigilance** pour sécuriser leur accès au logement

- **Un taux de pauvreté des moins de 30 ans élevé à Laval (29 %), reflétant des difficultés d'insertion professionnelle.**
- **Un taux de chômage chez les 15-24 ans de 17,3 %**, bien qu'inférieur à la moyenne nationale (23,9 %), reste nettement plus élevé que celui des autres tranches d'âge.
- **Un recours important aux emplois précaires** : 53,3 % des jeunes de 15 à 24 ans sont salariés en emploi précaire à l'échelle de l'agglomération, et **56 % à Laval**.
- **Un marché locatif privé onéreux, particulièrement sur les petites surfaces**

Alors que les jeunes présentent des fragilités économiques, le **parc locatif privé** reste la première solution vers laquelle se tournent les jeunes. Le parc locatif privé est confronté à une hausse des prix depuis quelques années avec un loyer moyen des appartements s'élevant à **10,9 €/m²**.





Les niveaux de loyer pèsent particulièrement sur le budget des jeunes actifs et étudiants, et ce constat est d'autant plus accentué sur les **petites typologies (T1 et T2)**, très demandées par cette population : **T1 : 15,63 €/m²**, **T2 : 11,77 €/m²**, **T3 et plus : autour de 9 €/m² ou moins**.

L'accès au parc locatif privé est par ailleurs complexe, au regard de critères de **sélection stricts** (garanties financières, sécurité des paiements) pouvant défavoriser les dossiers des jeunes, qui disposent souvent de **ressources limitées et instables** (contrats courts, alternance, premier emploi), notamment en l'absence de garant solide.

Des **dispositifs d'aides au logement sont déployées par Action Logement** (Garantie Visale, Mobili Jeunes, Louer pour l'Emploi, LocaPass), mais sont parfois sous-utilisés en raison d'un manque de connaissance et d'une complexité administrative. Les professionnels en lien avec les jeunes observent un manque d'information et d'accompagnement des jeunes et de leurs familles sur les solutions existantes.

Des besoins différenciés selon le profil des jeunes

- **Des besoins différenciés selon le profil des jeunes : étudiants, alternants, jeunes actifs en mobilité professionnelle et jeunes en situation de précarité et en insertion**

1. Étudiants

- Les étudiants sont **majoritairement logés sur Laval**, mais une partie continue de rentrer chez leurs parents, par choix, faute de moyens ou de trouver une offre adaptée (1/4 des étudiants mayennais rentrent chaque week-end).
- **La demande est plus importante sur les studios et T1**, ce qui crée des difficultés d'accès à ces logements dans le privé en raison des loyers élevés et des garanties exigées.
- **La mobilité des étudiants doit être prise en compte,** ce qui nécessite que les logements soient bien situés, à proximité des écoles, des services et bien desservis par les transports en commun.

2. Alternants

- Les alternants représentent un public spécifique avec des besoins atypiques : **présence fractionnée** (ex : 1 ou 2 semaines par mois), ce qui **rentre en contradiction avec les contrats locatifs classiques**.
- Les professionnels observent un manque d'offres de **logements temporaires (à la nuitée, à la semaine, au mois).**
- Il existe un dilemme entre **logement proche de l'école vs logement proche de l'entreprise**, selon la durée des périodes d'alternance.
- Lors de la mutualisation d'un logement, par exemple dans le cadre d'une colocation, il existe **un risque de perte d'APL**.

3. Jeunes actifs en mobilité professionnelle

- Les jeunes actifs, notamment en période d'essai ou contrats courts expriment un besoin sur des **logements meublés de courte durée**.
- Ils peuvent avoir des difficultés à accéder au parc privé en raison des **garanties exigées** par les bailleurs (caution, garant).
- Les **loyers sont souvent trop élevés par rapport aux salaires d'entrée** dans l'emploi.
- **La demande pour des logements à proximité des bassins d'emploi est particulièrement forte**, notamment pour éviter les coûts de transport, ce qui accentue l'enjeu pour ce public de rapprochement du lieu de résidence au lieu de travail.
- Des jeunes actifs entre 25 et 30 ans souhaitent **accéder à la propriété** mais rencontrent des difficultés à y parvenir.

4. Jeunes en situation de précarité et en insertion

- **Certains jeunes en difficulté font face à des parcours heurtés pour différentes raisons** (rupture familiale, faible niveau de ressources, absence de garant).
- L'hébergement d'urgence ou d'insertion est jugé peu adapté aux jeunes : **peur des structures collectives**, refus de certains jeunes d'intégrer des CHRS, problématiques d'accueil des animaux. Certains jeunes préfèrent rester dans la rue plutôt que de rejoindre ces solutions.
- Il existe un nombre important de dispositifs existants mais qui restent sous-dimensionnés : les professionnels font remarquer le **manque de places dédiées aux jeunes en grande précarité qui ont besoin d'accompagnement spécifique**.

Une offre de logement social moins sollicitée

- **Des freins spécifiques à l'accès des jeunes au parc social**

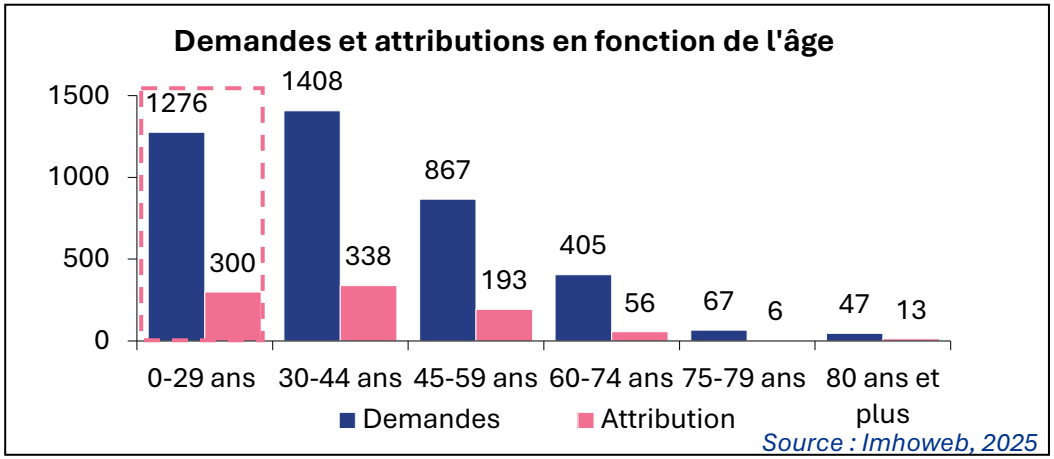
Les jeunes privilégient en premier lieu le parc privé, alors que nombreux jeunes sont éligibles au logement social. Les jeunes ne s'orientent pas naturellement vers cette offre en raison de plusieurs freins :

Le **logement social est peu identifié par les jeunes** comme une option accessible. L**es jeunes ne bénéficient pas systématiquement d'un accompagnement dans leur recherche**. Cette méconnaissance peut être accentuée par l'absence de communication adaptée à leurs habitudes et canaux d'information privilégiés (réseaux sociaux, plateformes en ligne).

Par ailleurs, les jeunes ont **des besoins de logement souvent urgents et évolutifs**, liés à une prise de poste, une formation ou une rentrée universitaire. Or, **les délais d'attente dans le parc social sont longs**, allant **de 8 à 12 mois sur Laval Agglomération**. Cette situation les pousse à se tourner vers le parc privé, **qui permet une prise à bail quasi immédiate**, malgré des coûts souvent plus élevés et des garanties plus contraignantes. **Les jeunes actifs précaires et les étudiants sans garant solide se retrouvent alors en difficulté**, peinant à accéder à un logement stable.

- **Une part significative des jeunes dans la demande de logements sociaux**

En 2024, les **moins de 30 ans représentaient 31 % des demandes de logements sociaux** sur Laval Agglomération et **33 % des attributions**. Cependant, **seuls 23,5 % des jeunes demandeurs ont obtenu un logement** (300 attributions pour 1 276 demandes), mettant en évidence un **écart important entre la demande et l'offre disponible** pour cette tranche d'âge. Le rapport est alors de 4,2 demandes pour 1 attribution, soit un ratio plus dégradé que pour les autres profils de ménages.



Source : Imhoweb, 2025

Enjeux d'adaptation du parc social aux besoins des jeunes

- Diversifier l'offre en résidences dédiées aux jeunes, en intégrant une mixité des publics (étudiants, apprentis, jeunes actifs) et en adaptant la gestion des structures.
- Améliorer la communication sur le logement social, en développant des plateformes numériques et des marques dédiées pour rendre l'offre plus visible et attractive.
- Renforcer l'accompagnement des jeunes dans leurs démarches, pour pallier la complexité des procédures et sécuriser leur accès au logement social.

Une offre résidentielle diversifiée pour répondre aux besoins des jeunes

- **Une offre résidentielle structurée selon les profils de jeunes**

Au delà, du parc privé et du parc social, Laval Agglomération dispose d'une offre de logement spécifique à destination des jeunes, répartie selon leurs profils et parcours de vie. Plusieurs types de résidences permettent d'offrir des solutions à loyers modérés, adaptées à différents besoins mais ces offres peuvent toutefois être soumises à différents enjeux :

- **Les résidences étudiantes CROUS** accueillent principalement les étudiants boursiers, avec des loyers compris entre 250 € et 350 € par mois. Deux résidences sont implantées à Laval, représentant 264 places.
- **Les résidences privées étudiantes** (Espace Saint-Julien, Studival, Résidences Estudialis, Marcel Pagnol, Thérèse Rondeau) offrent 318 places, mais à des tarifs plus élevés, entre 400 € et 500 € par mois.
- **Les résidences Habitat Jeunes (Enosia)** ciblent principalement les jeunes actifs, alternants et en insertion professionnelle, avec 544 places réparties dans trois résidences à Laval (Pierre de Coubertin, François Peslier et Nicole Peu), pour des loyers allant de 350 € à 530 € par mois. Tout comme les résidences étudiantes, les résidences Habitat Jeunes affichent des taux de remplissage très élevés, avec des listes d'attente importantes.

L'offre existante sur le territoire pour les étudiants et alternants

Type d'offre	Résidence	Nombre de places
Résidences universitaires	*Résidence U Robert Tatin*	114 T1
	Résidence U La Dormerie	135 T1 et 14 T1 bis
Résidences privées	*Résidence Studival*	30 studios et 3 locations
	Résidence Estudialis	176 studios et T2
	Résidence Marcel Pagnol	50 studios, T1 et T1 duplex

Source : Guide de l'Habitat 2026

Une offre résidentielle diversifiée mais des enjeux de lisibilité

- **Une offre d'hébergement pour les jeunes en formation en milieu rural**

À ces résidences s'ajoute un réseau d'**internats scolaires**, situés principalement en secteur rural, permettant d'accueillir des lycéens ou étudiants en formation. Ces établissements (Agricampus, Gastin Lesnard, MFR, Lycées Réaumur-Buron) représentent 759 places, avec un coût moyen d'environ 260 € par mois.

- **Des solutions d'hébergement temporaire et d'urgence, ainsi que de logements accompagnés pour les publics précaires**

Pour les jeunes en situation de fragilité, le territoire de Laval Agglomération propose également des solutions d'hébergement temporaire et d'urgence :

- Le dispositif d'**Hébergement Temporaire chez l'Habitant (HTH)**, porté par l'ADLJ, permet à des personnes d'être hébergés provisoirement chez des particuliers.
- Le **CHRS Jeunes (HAIJ)**, la **Halte de Nuit**, ainsi que le **Centre d'Hébergement Provisoire**, complètent cette offre pour les jeunes en grande précarité, avec un rôle d'accueil et d'accompagnement social. Ces dispositifs, dont le dispositif HAIJ (Habitat Accueil Insertion Jeunes) disposent néanmoins d'une capacité d'accueil limitée.
- Les dispositifs orientés par le **SIAO**.

Par ailleurs, de nombreux jeunes en grande précarité restent exclus des solutions de logement en raison de l'absence d'un accompagnement social suffisant dans certaines **résidences**. La **pension de famille** (25 places) et la **résidence sociale** (55 places) du Bourny répondront partiellement à ces besoins, mais elles ne suffisent pas à absorber la demande croissante. De même, les places en **CHRS** (Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) sont restreintes, et ces structures ne permettent pas toujours une transition vers un logement plus autonome.

- **Un enjeu de lisibilité et de fluidité des parcours résidentiels**

L'offre de logements et de solutions d'hébergement à destination des jeunes est diversifiée et bénéficie déjà d'outils de recensement, notamment le site **Info Jeunes Pays de la Loire**, qui **centralise des annonces, ressources et guides pratiques sur le logement**. L'enjeu porte donc moins sur l'absence d'information que sur sa bonne appropriation par les jeunes, leurs familles et les professionnels qui les accompagnent.

Dans ce contexte, **l'ADLJ joue un rôle structurant d'accueil, d'information, d'orientation et d'accompagnement des jeunes dans leur parcours logement.** L'enjeu est de mieux articuler ces ressources et acteurs pour faciliter l'orientation vers la solution la plus adaptée, notamment entre hébergement temporaire, solutions transitoires et accès à un logement autonome.

Des besoins en solutions temporaires pour répondre aux besoins des alternants et des jeunes actifs

- **Un besoin de solutions temporaires pour répondre aux besoins des alternants et apprentis**

Les alternants représentent un public spécifique avec des besoins atypiques de part une **présence fractionnée** (ex : 1 ou 2 semaines par mois). Leur présence sur le territoire étant intermittente, les solutions classiques de logement (location longue durée, logement social) ne sont pas toujours adaptées.

Néanmoins, les professionnels observent un manque d'offres de **logements temporaires (à la nuitée, à la semaine, au mois). Ce manque d'offre les** oriente vers des solutions précaires tels que le logement chez un tiers, la location Airbnb ou bien encore les contraint à réaliser des trajets de longue distance.

Les alternants sont notamment confrontés à un dilemme entre rechercher un **logement proche de l'école** ou rechercher un **logement proche de leur entreprise.** Le choix peut s'effectuer selon la durée des périodes d'alternance, mais de nombreux restent en difficulté pour trouver une solution adéquate à leurs besoins.

L'une des **formules à développer serait celle du logement temporaire (nuitées, semaines, mois)** qui, bien qu'en développement, reste insuffisant au vu des besoins. La demande pour ce type de solutions est importante et tend à croître dans le contexte actuel marqué par une augmentation du nombre d'étudiants et d'alternants. L'une des pistes de travail pourra être celle de **développer un projet similaire à la Maison des Alternants à Mayenne**, laquelle répond à la réalité des parcours mais ne couvre qu'une partie des besoins.

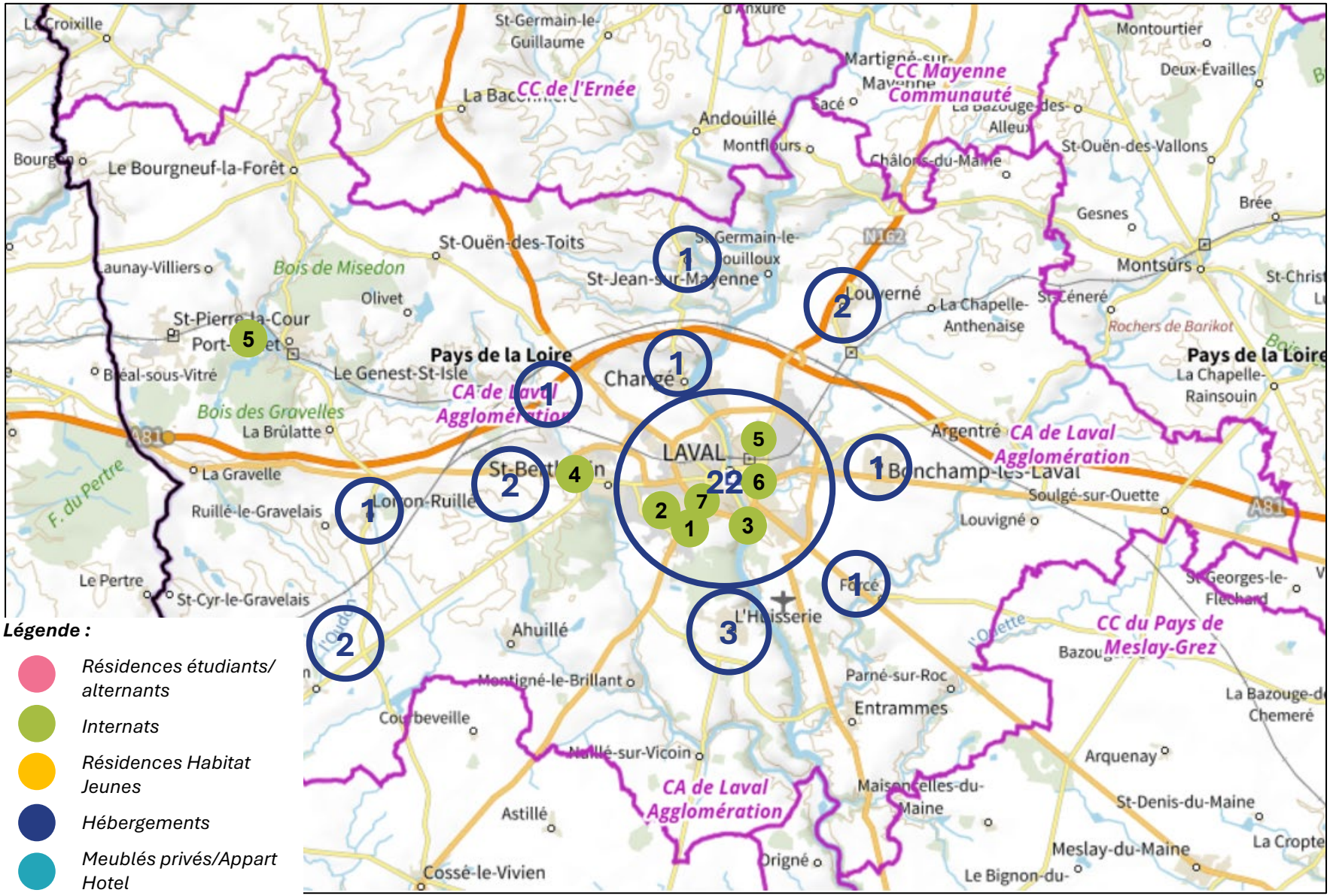
- **Des solutions temporaires également intéressantes pour les jeunes actifs**

Les jeunes actifs, peuvent quant à eux se loger dans les solutions classiques de logement, à savoir le parc locatif privé et le parc locatif social mais des besoins sont également identifiés en matière de logements temporaires.

La résidence Avicenne qui propose des **logements à la nuitée et à la semaine**, constitue une solution intéressante, mais dont les besoins dépassent la capacité d'accueil. La résidence OPTIS, proposant également une offre à la nuitée est jugée intéressante par les acteurs du territoire, mais ses tarifs plus élevés ciblent des publics plus aisés. Il apparaît donc essentiel de mieux articuler les dispositifs de logement temporaire avec les parcours d'installation durable pour ces jeunes travailleurs et/ou de **développer davantage ce type de solutions**. Une offre moyen de gamme entre ces deux résidences pourrait être développée.

Enfin, le dispositif "**Louer pour l'Emploi« d'Action Logement** pourrait être davantage mis en avant pour faciliter l'accès des jeunes actifs au logement.

Cartographie de l'offre existante à destination des jeunes



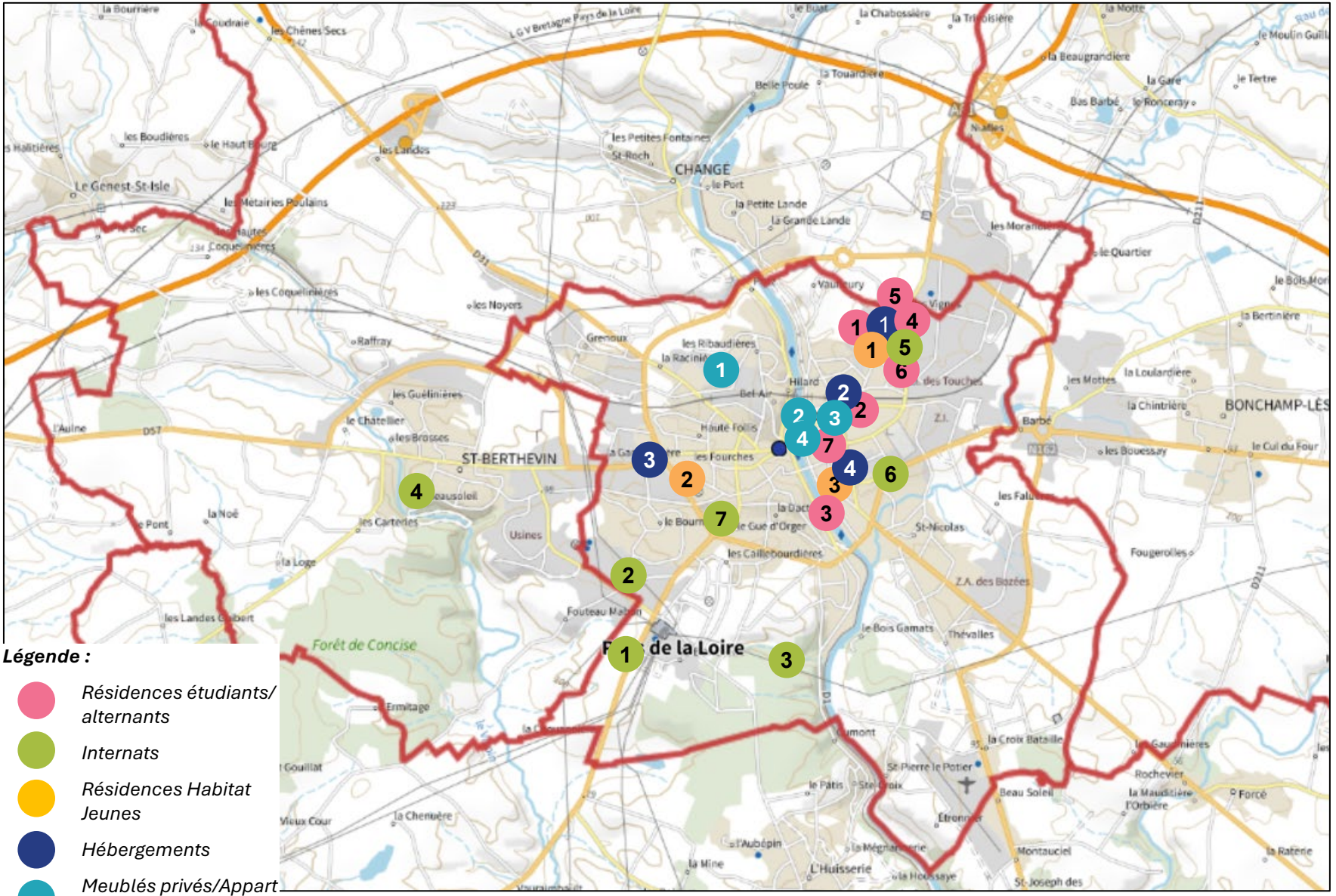
Légende :

- *Résidences étudiants/ alternants*
- *Internats*
- *Résidences Habitat Jeunes*
- *Hébergements*
- *Meublés privés/Appart Hotel*
- *Hébergement temporaire chez l'habitant (HTH)*

Internats :

1.Agricampus
2.Gastin Lesnard
3. MFR La Pignerie
4. MFR Saint Berthevin
5. CFP La Futaie-Les Touches
5. Centre International de Séjour
6. Lycées Réaumur/ Buron
7. Internat Médecine

Une offre concentrée sur la ville-centre de Laval et quelques communes de première couronne



Légende :

- *Résidences étudiants/ alternants*
- *Internats*
- *Résidences Habitat Jeunes*
- *Hébergements*
- *Meublés privés/Appart Hotel*

Résidences étudiants/ alternants :

1. Crous : La Dormerie
2. Crous : Robert Tatin
3. Espace Saint-Julien
4. Studival
5. Estudialis
6. Résidence Marcel Pagnol
7. RésidenceThérèse Rondeau

Internats :

1.Agricampus
2.Gastin Lesnard
3. MFR La Pignerie
4. MFR Saint Berthevin
5. Centre International de Séjour
6. Lycées Réaumur/ Buron

Résidences Habitat Jeunes :

1. Pierre de Coubertin
2. François Peslier
3. Nicole Peu

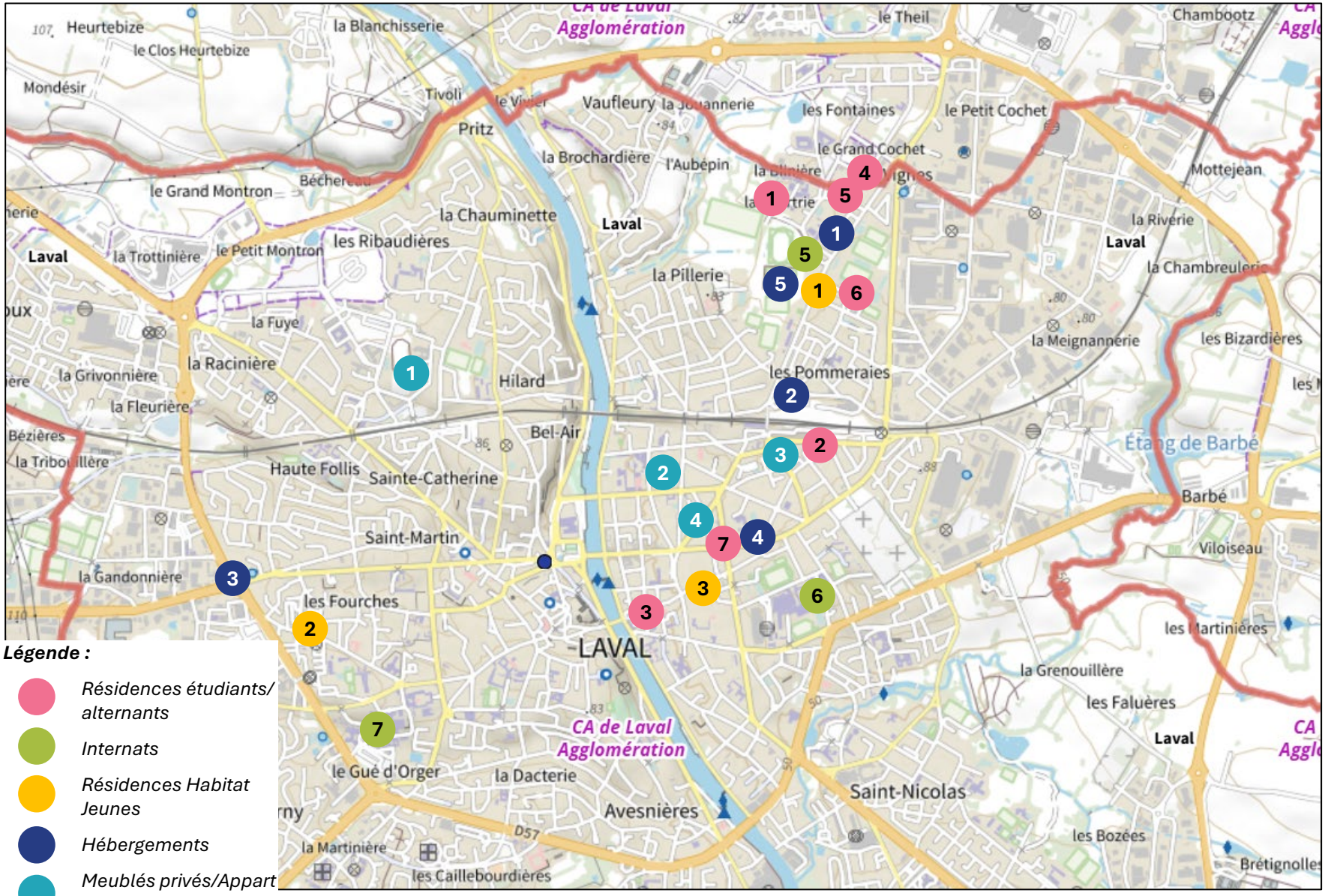
Hébergements :

1. CHRS
2. Halte de nuit
3. Centre d'hébergement provisoire de Laval
4. Maison Athéna

Meublés privés / Appart Hotel :

1. Résidence Avicenne
2. Résidence Colonel
3. Résidence Maréchal Leclerc
4. Résidence Solférino

Une offre concentrée en centre-ville et autour du campus



Légende :

- *Résidences étudiants/ alternants*
- *Internats*
- *Résidences Habitat Jeunes*
- *Hébergements*
- *Meublés privés/Appart Hotel*

Résidences étudiants/ alternants :

1. Crous : La Dormerie
2. Crous : Robert Tatin
3. Espace Saint-Julien
4. Studival
5. Estudialis
6. Résidence Marcel Pagnol
7. Résidence Thérèse Rondeau

Internats :

5. Centre International de Séjour
6. Lycées Réaumur/ Buron
7. Internat Médecine

Résidences Habitat Jeunes :

1. Pierre de Coubertin
2. François Peslier
3. Nicole Peu

Hébergements :

1. CHRS
2. Halte de nuit
3. Centre d'hébergement provisoire de Laval
4. Maison Athéna
5. Centre International de Séjour de Laval

Meublés privés / Appart Hotel :

1. Résidence Avicenne
2. Résidence Colonel
3. Résidence Maréchal Leclerc
4. Résidence Solférino

Un logement des jeunes concentré sur Laval : une offre diversifiée mais un enjeu d'accessibilité en périphérie

- **Une concentration de l'offre sur Laval ville-centre, un levier d'accessibilité aux services et aux mobilités**

L'offre de logement destinée aux jeunes (étudiants, alternants, jeunes travailleurs) est **fortement concentrée dans la ville de Laval** (en particulier en centre-ville et à proximité du campus), ce qui s'explique par plusieurs facteurs :

- **La localisation des établissements d'enseignement et de formation**, notamment le Campus universitaire, les lycées et centres de formation.
- **La proximité des services essentiels**, avec une meilleure accessibilité aux commerces, aux transports en commun et aux opportunités d'emploi.
- **Une offre de logement plus dense**, permettant de répondre aux besoins spécifiques des jeunes en mobilité.

Cette concentration en ville-centre est un **atout pour limiter la dépendance à la voiture** et renforcer l'attractivité du territoire auprès des jeunes actifs et étudiants.

- **Une offre plus réduite en deuxième couronne et en milieu rural, un enjeu d'équilibre territorial**

Si Laval ville-centre concentre la majorité des logements pour jeunes, **l'offre est plus diffuse en périphérie**. Certains pôles secondaires comme **Saint-Berthevin, Bonchamp-lès-Laval ou Louverné** disposent de quelques solutions d'hébergement (internats, foyers jeunes travailleurs), mais celles-ci restent limitées.

Cette situation peut poser **des freins pour les jeunes vivant en dehors de Laval**, notamment en matière :

- **D'accès au logement abordable**, rendant plus difficile la conciliation entre études, emploi et lieu de résidence.
- **De mobilité**, avec une dépendance accrue aux transports individuels pour accéder aux lieux de formation ou de travail.
- **De diversification de l'offre**, notamment pour les jeunes actifs cherchant des solutions locatives hors des dispositifs d'accompagnement.

Enjeux pour améliorer l'accessibilité du logement des jeunes sur Laval Agglomération et la dynamique étudiante au sein du territoire

- Interroger l'implantation de nouvelles formes d'habitat au regard de la proximité avec les lieux de formation, d'emploi, des services et des transports (ex : proximité avec le campus ? avec le centre-ville ? avec la gare ? Diffusion hors de ces secteurs)
- Renforcer les dispositifs de mobilité, en améliorant les connexions entre les zones résidentielles et les pôles d'études et d'emploi.
- Faciliter la transition entre les dispositifs, en accompagnant les jeunes dans leur parcours résidentiel, notamment entre internats, résidences sociales et logements autonomes.
- Encourager le développement de solutions alternatives, comme l'habitat intergénérationnel ou les baux mobilité pour répondre aux besoins spécifiques des jeunes actifs et en formation.

05

Des besoins à adresser aux publics spécifiques

Des enjeux de développement d'habitat et de sédentarisation pour les gens du voyage

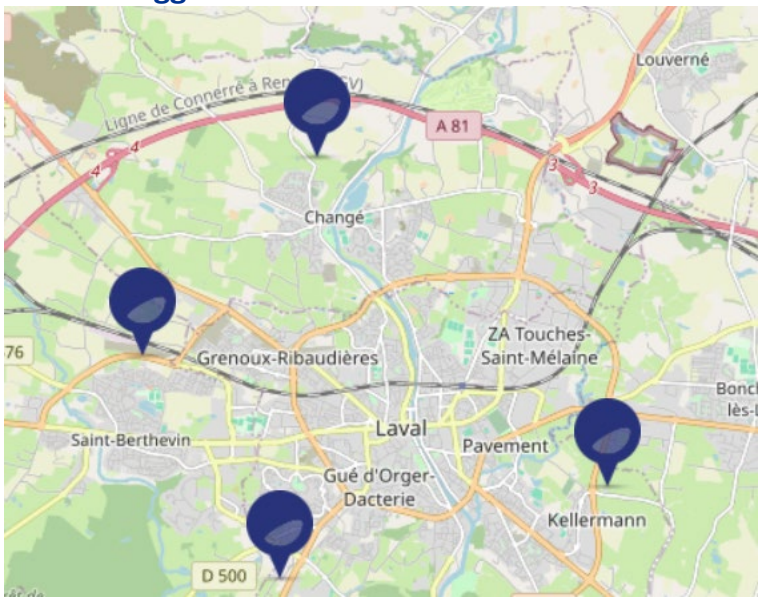
- **Un territoire en conformité avec ses obligations mais des enjeux d'adaptation**

Laval Agglomération dispose de plusieurs infrastructures pour l'accueil des Gens du Voyage :

- **Trois aires permanentes d'accueil** à Changé, Saint-Berthevin et Laval, gérées par une équipe de trois agents sous la responsabilité d'un agent. Un climat de confiance s'est instauré entre l'agglomération et les voyageurs.
- **Une aire de grand passage** située dans la zone des Faluères, créée en 2012 et agrandie en 2018, permettant d'accueillir les groupes lors de leurs déplacements.
- **Une aire de petits passages** ouverte en 2023, avec des travaux encore en cours pour répondre aux besoins de stationnement temporaire.

Cependant, des problèmes de sous-fréquentation et de dégradations récurrentes sur l'aire de La Gaufrie questionnent son maintien en l'état. L'étude stratégique en cours vise à mieux qualifier la demande et à ajuster l'offre existante, notamment en préparant l'adaptation ou la suppression de certaines aires sous-utilisées et en repensant les équipements pour mieux correspondre aux attentes des familles.

Carte des aires d'accueil et aire de grand passage de Laval Agglomération



Source : Site internet de Laval Agglo

- **Une volonté croissante de sédentarisation nécessitant des réponses adaptées**

Le processus de **sédentarisation** des Gens du Voyage s'accélère, avec de nombreuses familles installées durablement sur des parcelles privées, parfois dans des conditions non conformes aux normes d'habitat. Cependant, ces installations informelles, bien qu'à la marge, ne permettent pas d'accéder aux aides sociales liées au logement, posant un problème d'insertion et de sécurisation des parcours résidentiels. Trois communes de la première couronne – **Bonchamp-lès-Laval, Louverné et L'Huisserie** – ont intégré des secteurs dédiés à du logement adapté dans le PLUi, ouvrant la voie à des projets d'habitat pérenne sous forme de logements PLAI avec des aménagements spécifiques (carport pour caravanes, espaces extérieurs adaptés).

- **Des besoins diversifiés en matière d'habitat et d'accompagnement**

Les besoins en logement des Gens du Voyage évoluent et nécessitent une diversité de réponses :

- Le maintien de solutions d'accueil temporaire pour les familles qui conservent un mode de vie itinérant.
- Le développement de logements adaptés, combinant habitat en dur et espace pour caravanes.
- Une meilleure articulation avec les politiques de droit commun, notamment pour faciliter l'accès aux aides et accompagner l'insertion sociale et économique.
- Le rôle des associations comme l'Association Mayennaise d'Action auprès des gens du voyage (AMAV) est central dans cet accompagnement, mais des freins réglementaires et financiers persistent pour développer des solutions adaptées à toutes les situations

Des dispositifs pour répondre aux besoins des ménages en grande précarité, dans une offre sous tension

Pour certains **ménages modestes ou en grande précarité**, les solutions classiques de logement s'avèrent inadaptées ou inaccessibles. D'où la nécessité de s'appuyer sur une offre de dispositifs spécifiques, notamment dans le cadre de la **politique du Logement d'Abord**, afin de favoriser l'accès et le maintien dans le logement.

- **Un cadre national structurant : la politique du Logement d'Abord**

Le Logement d'Abord vise à garantir un accès direct et durable au logement pour les personnes sans domicile ou mal logées, avec un accompagnement adapté pour prévenir les ruptures de parcours. Plusieurs dispositifs sont mobilisés :

- **Intermédiation Locative (IML)** : dispositif permettant de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association : Soliha AIS, Habitat et Humanisme, objectif de développement d'une AIVS pour Enosia) : sous-location ou mandat de gestion. Environ 35 logements gérés par Soliha AIS dans ce cadre et quelques logements gérés par Enosia.
- **Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL)** : mesure financée par l'Etat (DDETS) pour soutenir l'accès et le maintien dans le logement
- **Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)** : mesure financée par le Fonds Solidarité Logement (FSL) du Conseil Départemental pour soutenir l'accès et le maintien dans un logement autonome.
- **Dispositifs DALO et DAHO** : dispositif de priorisation des publics les plus vulnérables pour l'accès à un logement ou un hébergement.
- **Pension de familles** (2 dans le département, dont 1 à Laval en cours de production) et **résidence accueil** (à Mayenne) : structures offrant un logement accompagné durable à des personnes en situation de grande exclusion.
- **CHRS** : Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (4 dont 1 CHRS Jeunes)

Rappel : Le principe du Logement d'Abord

Le Logement d'Abord est une politique nationale qui repose sur une idée simple : **accéder directement à un logement pérenne**, sans passer systématiquement par un hébergement préalable, pour les personnes sans domicile ou en grande précarité.

Elle part du constat qu'un logement stable favorise la reconstruction personnelle, l'insertion sociale et l'accès aux droits. Ce principe s'accompagne de **dispositifs de soutien adaptés**, pour garantir l'autonomie des personnes logées.

PLAN QUINQUENNAL POUR LE
LOGEMENT D'ABORD

Des dispositifs pour répondre aux besoins des ménages en grande précarité, dans une offre sous tension

- **Des capacités d'hébergement d'urgence très sollicitées**

L'offre d'hébergement gérée notamment par le **SIAO Enosia** repose sur différents types de places, souvent saturées, notamment en période hivernale :

- **177 places financées par l'État** réparties entre :
  - **33 places en halte de nuit** sur Laval.
  - **11 places en CHRS Urgence**.
  - **54 places d'appartements d'urgence sur Mayenne et 73 sur Laval**.
  - **2 places dédiées aux femmes sortant de maternité**.
  - **22 places de Centre d'Accueil d'Urgence (CAU)** financées par les collectivités locales.
- **20 places supplémentaires en hiver**, ouvertes en période de grand froid.
- **Un système d'hébergement temporaire via des hôtels**, mobilisé en cas de saturation des autres structures.

Source : Enosia

Des tensions persistantes et des manques identifiés

Malgré cette offre, la **tension reste forte**, notamment en période hivernale. La demande dépasse souvent les capacités, avec des listes d'attente significatives et des solutions précaires comme le recours à des hébergements hôteliers temporaires.

1. Des capacités d'accueil sous tension

Le nombre de **places d'urgence est insuffisant** pour répondre à la demande croissante, notamment pour les **familles, les mères isolées et les femmes victimes de violences**. Le **CHRS Urgence** est amené à disparaître en 2025/2026, ce qui soulève la question du maintien d'une offre d'urgence adaptée. Le **manque de solutions pour les personnes en grande précarité** (grands marginaux, hommes avec animaux) est un défi à traiter.

2. Des difficultés à l'accès au logement social

L'accès au logement social est contraint par des délais élevés (8 à 12 mois), incompatibles avec les besoins immédiats des publics en difficulté. Les familles expulsées pour impayés ont des obstacles importants à la réinsertion dans le parc social.

Il existe un besoin de diversification de l'offre, notamment en logements adaptés aux personnes isolées ou aux jeunes.

3. Un besoin d'accompagnement renforcé

Les **démarches administratives** sont perçues comme complexes (remplissage du dossier DALO, recherche de garant, etc.). Par ailleurs, la **captation de logements privés** est un enjeu mais se heurte à la réticence des propriétaires et à des niveaux de loyers souvent trop élevés par rapport aux barèmes sociaux.

Une nécessité d'inclure les personnes en situation de handicap dans la réflexion sur l'habitat

- **Un public aux besoins spécifiques, encore peu pris en compte dans l'offre de logements**

Les personnes en situation de handicap – enfants, adultes ou personnes âgées, en situation de handicap moteur, sensoriel, psychique ou mental – doivent être pleinement prises en compte dans la conception de l'offre de logements. Sur le territoire de Laval Agglomération, 1 803 personnes percevaient l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) en 2021, dont 1 225 sur la seule commune de Laval. Ces chiffres rappellent l'importance d'un **habitat adapté, accessible et bien localisé,** condition essentielle pour garantir l'autonomie et prévenir les ruptures de parcours.

Actuellement, des logements adaptés sont répartis sur l'ensemble des quartiers lavallois. Toutefois, cette offre demeure encore limitée face aux besoins. Le PLH devra ainsi réaffirmer son ambition d'un **habitat inclusif**, en soutenant la production ou l'adaptation de logements accessibles, mais aussi en mobilisant les dispositifs existants (MaPrimeAdapt', DCAP…) et les acteurs médico-sociaux pour accompagner au mieux ces publics.

Voici plusieurs bailleurs et associations pouvant orienter les personnes en situation de handicap vers des solutions de logements adaptés sur Laval Agglomération :

- Méduane Habitat
- Podeliha Agence de Laval
- ADIL 53
- ADLJ (Association Départementale pour le Logement des Jeunes)

Synthèse

1 Des enjeux de réponse aux besoins de l'ensemble des ménages

→Renforcer l'attractivité résidentielle de la ville-centre

→Diversifier l'offre de logements pour les familles et actifs, dont les familles monoparentales et personnes seules

→Adapter les logements au vieillissement et à la perte d'autonomie

→Accompagner les parcours résidentiels des personnes âgées

→Préciser une stratégie de développement de l'offre à destination des jeunes (étudiants, alternants, actifs)

→Développer des solutions de logement temporaire et de logements sociaux de petites typologies

→Consolider l'offre d'hébergement et de logement adapté

→Renforcer l'ingénierie sociale pour sécuriser les parcours résidentiels en sortie d'hébergement et de logement accompagné

→Mettre en place des projets de sédentarisation des gens du voyage

2

Des enjeux de production d’une offre maîtrisée dans une démarche de sobriété foncière

01

Une production en logements à maîtriser

Quelques précautions méthodologiques sur le calcul de la production de logements via l'outil SITADEL

- **Une méthode basée sur des données SITADEL**

SITADEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux) est une base de données nationale qui suit toutes les étapes des projets de construction de logements : depuis le dépôt du permis de construire jusqu'à la fin des travaux.

Chaque projet de logement a un code qui indique son état d'avancement :

- **2 = Autorisé** : le permis de construire est accordé.
- **4 = Annulé** : le projet ne se fera pas.
- **5 = Commencé** : les travaux ont démarré.
- **6 = Terminé** : le logement est achevé.

- **Des données disponibles de 2019 à 2024 mais des données présentant des limites de fiabilité**

Les données SITADEL, bien qu'utiles pour suivre la production de logements, présentent certaines **limites de fiabilité,** notamment sur les dernières années. Plusieurs facteurs viennent en effet altérer la précision de ces statistiques. D'abord, les **retards ou absences de transmission** par les services instructeurs peuvent entraîner des données incomplètes ou différées. Ces éléments appellent donc à une **lecture prudente des chiffres les plus récents, en particulier des années 2024 et 2023** (ex: probable sous-estimation importante du nombre de logements autorisés et commencés en 2024, voire 2023).

- **Deux indicateurs présentant des données variables : les logements « autorisés » et les logements « commencés »**

Pour évaluer la production de logements, deux indicateurs sont observés : les **logements « autorisés »** et les **logements « commencés ».**

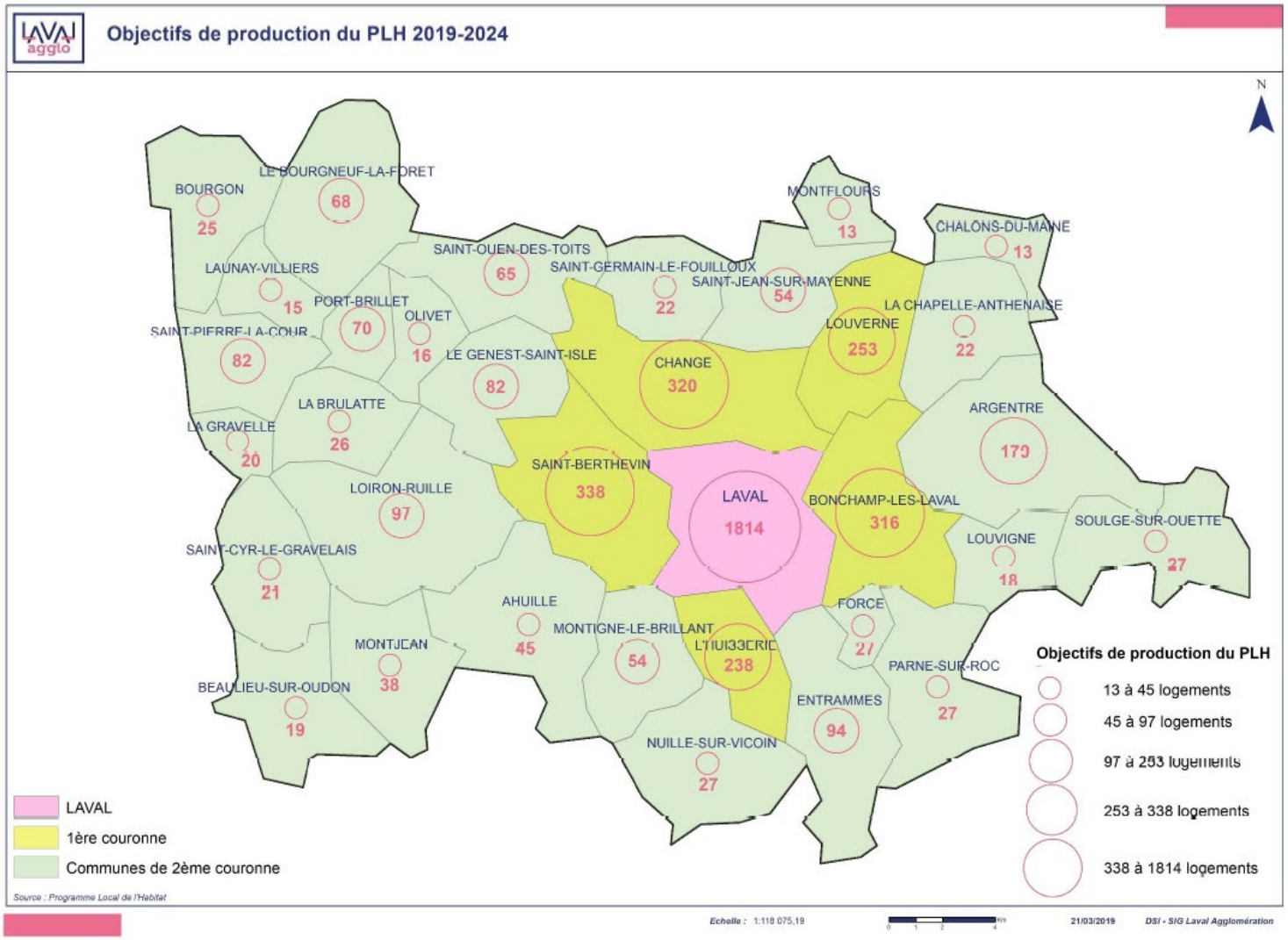
- Les données présentant des « **logements autorisés** » agrègent l'ensemble des logements qui ont fait l'objet d'un permis de construire selon l'année réelle d'autorisation et qui depuis seraient toujours au stade de l'unique autorisation (code 2), qui auraient été commencés (code 5) voire déjà terminés (code 6). Les logements annulés (code 4) ne sont pas comptabilisés pour mieux refléter la réalité de la production. En effet, certains logements autorisés peuvent avoir fait l'objet d'annulations (exemple de raisons :abandon du projet, coût de construction trop élevés, équilibre économique de l'opération non viable, recours contre le permis de construire…)
- Les données présentant des « **logements commencés** » agrègent l'ensemble des logements qui ont été commencés selon l'année réelle de déclaration d'ouverture de chantier et qui depuis seraient toujours au stade du chantier (code 5) ou qui auraient été terminés (code 6).

Un écart de valeurs est observé entre le nombre de « logement autorisés » et de « logements commencés ». Cet écart peut notamment s'expliquer par les délais naturels, plusieurs mois pouvant s'écouler entre l'autorisation et le démarrage effectif du chantier (études complémentaires, choix des entreprises, obtention des financements…). En cause également le contexte économique défavorable (coûts de la construction – matériaux et main d'oeuvre, gel ou report des chantiers en cas de marché instable, taux d'intérêt élevés ou financement bancaire difficile conduisant à la suspension du projet..). Enfin, le système SITADEL repose sur des déclarations faites par les maîtres d'ouvrage, mais il peut y avoir des sous-déclarations ou des retards dans la remontée d'informations. **Les délais moyens observés entre la date d'autorisation de construction de logements et l'ouverture effective du chantier varient sensiblement, allant de quelques mois à plus de deux ans selon les cas.**

L'analyse de la production de logement pourrait par ailleurs raisonner en **logements « terminés »** mais les statistiques présentent de trop importantes limites de fiabilité pour être exploitées.

Des objectifs de production de logement sur la durée du PLH territorialisés

Le PLH de Laval Agglomération fixe des **objectifs territorialisés de production de logements** pour la durée de son application. Dans le cadre de la modification du PLH qui a été adoptée par délibération du Conseil communautaire du 3 février 2020, les objectifs de production globale de logements nouveaux ont été adaptés afin de prendre en compte **l'intégration de la Communauté de communes du Pays de Loiron à Laval Agglomération.**



Une production supérieure aux objectifs du PLH

- **Une production de logements supérieure aux objectifs fixés par le PLH 2019-2024**

Alors que le PLH 2011-2018 fixait des objectifs de production de 550 logements/an, le 4ème PLH sur la **période 2019-2024** fixait des **objectifs de production de 758 logements par an.**

Cet objectif a été largement dépassé sur la période de mise en œuvre du PLH 2019-2024 avec **la production d'en moyenne 1006 logements par an, soit 133% de l'objectif moyen annuel.**

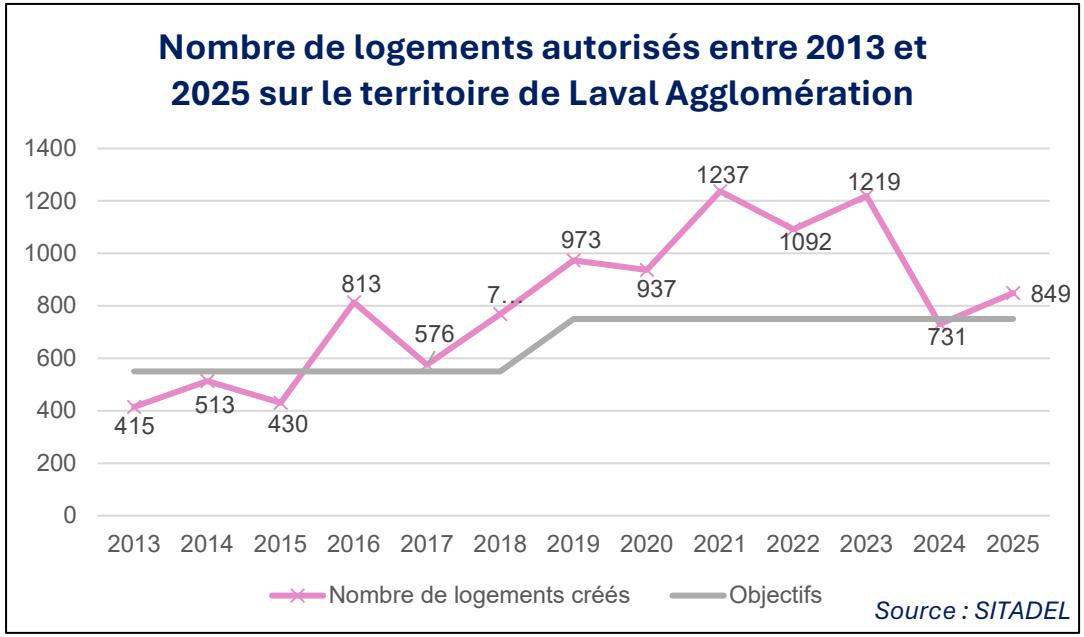
Cette forte production s'est confirmée tous les ans, mais encore davantage sur les années **2021, 2022 et 2023.** A noter que les données SITADEL affichent une production de 731 logements en 2024 mais ces données sont très probablement sous-estimées en raison des délais de transmission.

- **Une production nette cependant plus faible au regard des délais et annulations**

Les données de production ci-dessus prennent en compte les **logements « autorisés »** par année, corrigés des 509 annulations enregistrées sur la période 2019-2024.

L'analyse peut également se porter sur le nombre de **logements « commencés » :** alors que plus de 1 000 logements par an ont été autorisés chaque année entre 2019 et 2024, **environ 735 logements ont été commencés par an sur cette même période**.

Les **chiffres de « production » sont alors bien plus faibles que les autorisations** compte-tenu des **délais** pour débuter les opérations et des **annulations**, dont celles importantes en 2019 et 2023.



*/!\ Les chiffres correspondent aux **permis de construire autorisés** chaque année et **non sur les logements commencés ni livrés**

Année	Objectifs	Nombre de logements autorisés	Nombre de logements commencés	Nombre de logements annulés
2019	750	971	599	98
2020	750	849	799	125
2021	750	1237	1006	51
2022	750	1059	766	58
2023	750	1186	945	157
2024	750	731	295	20
Total général	**4500**	**6033**	**4410**	**509**
Moyenne annuelle	*750*	*1 005*	*735*	*85*

Un risque de déstabilisation du marché immobilier suite à une construction très dynamique

- **55% des logements produits situés sur la ville-centre**

L'objectif de 758 logements par an était réparti dans le précédent PLH entre la **ville centre (302 logements, 40%),** les communes de 1ère couronne (244 logements, 32%) et les communes de 2nde couronne (212 logements, 28%), soit une prépondérance sur Laval.

Le constat à l'issue du PLH est celui cependant d'une **surproduction sur Laval par rapport aux objectifs (182% des objectifs annuels),** d'une production légèrement supérieure aux objectifs sur la 1ère couronne (115%) et d'une sous-production sur les communes de 2nde couronne (82%).

Le dépassement des objectifs est ainsi en grande partie lié à la production sur Laval. **551 logements par an, soit 55% des logements créés sur la période du PLH ont ainsi été créés sur la ville de Laval,** soit un résultat supérieur en nombre et en part relative. Cette production s'est notamment beaucoup concentrée dans la ZAC Férié et la ZAC de la Gare.

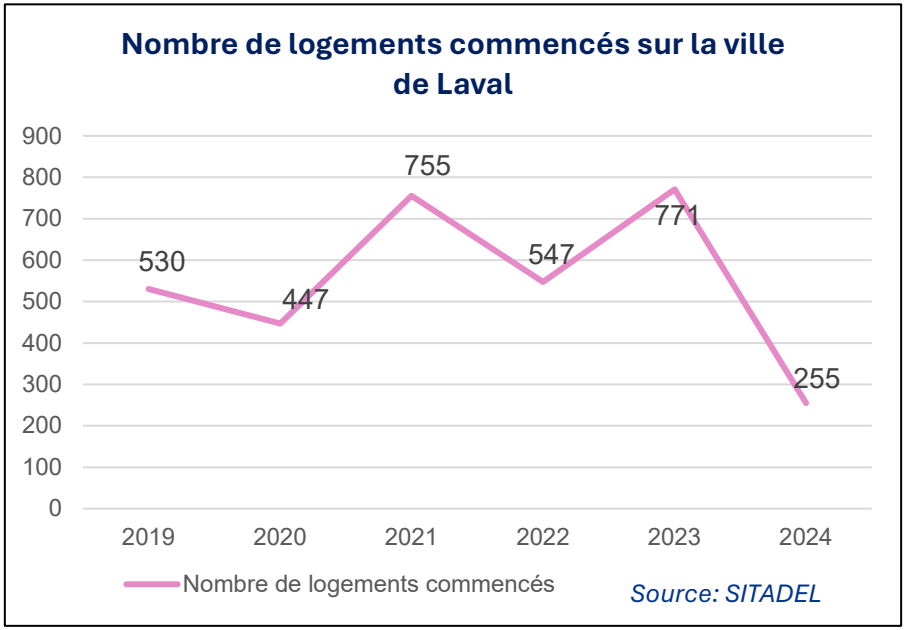
- **Une forte production, comme un rattrapage d'une « sous-production » sur la période du PLH précédent**

Cette forte production intervient en partie en **rattrapage d'une « sous-production » sur les années passées,** mais le nombre important de logements autorisés interroge sur une **éventuelle « sur-production »**.

Le nombre de logements commencés sur la période du PLH 2019-2024 reste modéré (735/an) mais **la crainte** est celle d'une **sortie de très nombreuses opérations** à venir faisant courir le **risque d'une déstabilisation du marché du logement à moyen terme**. Les données de livraison seront à suivre attentivement, les données actuelles n'indiquant à date qu'une livraison de 1130 logements entre 2019 et 2024 sur Laval, dont seulement 86 logements entre 2022 et 2024.

Cette crainte est en partie la conséquence de la très forte **attractivité du territoire de Laval Agglomération pour les investisseurs extérieurs** au regard des marchés de certaines métropoles, en raison notamment de l'éligibilité du territoire au **dispositif PINEL** (jusqu'au 26/10/2024) ayant eu un effet « dopant » et des prix qui restent relativement abordables pour des promoteurs extérieurs.

	Objectifs annuels moyens du PLH		**Réalisation annuelle moyenne**		**Réalisation / objectifs** (% d'atteinte annuel)
Par an	Nb	%	**Nb**	**%**	
Laval	302	*40%*	551	*55%*	182%
1ère couronne	244	*32%*	281	*28%*	115%
2ème couronne	212	*28%*	174	*17%*	82%
TOTAL	**758**	***100%***	**1006**	***100%***	**133%**



Une atteinte des objectifs variables selon les communes

- **Des dynamiques de production variables selon les communes**

Alors que la trajectoire de production sur la ville-centre est en hausse depuis plus de 10 ans, des divergences s'observent sur les autres communes. Les communes de **1ère couronne suivent une trajectoire à la hausse** également mais celle-ci reste plus mesurée.

A l'inverse, la dynamique s'inverse sur les communes de **seconde couronne** sur laquelle la tendance est davantage à une **stabilisation du nombre de logements produits par an, voire une diminution sur les années post-covid.**

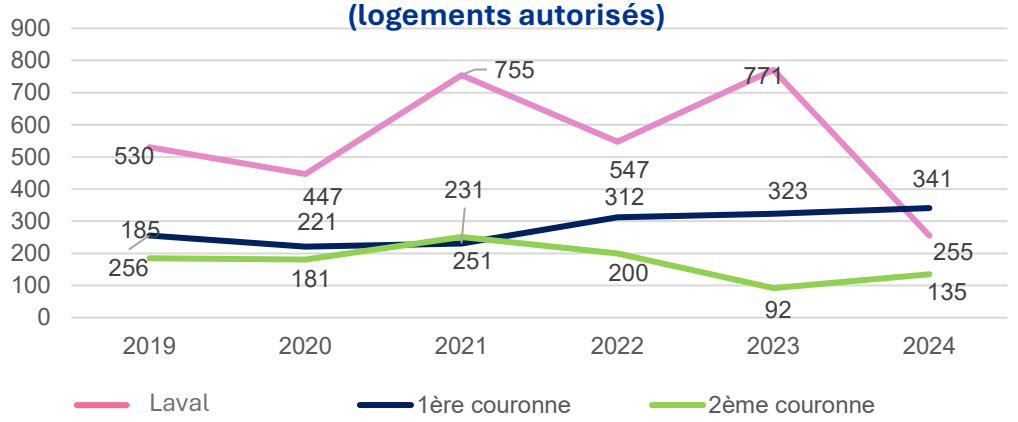
Ce constat présente des disparités avec les évolutions démographiques identifiées. **En effet, alors que la tendance est une hausse de la production sur Laval, l'évolution annuelle de la population sur la ville-centre était négative entre 2015 et 2021** (-0,06). L'indice d'efficience démographique (capacité d'un territoire à attirer et retenir une population résidente permanente au travers de sa production de logements) illustre ce point avec une efficience démographique de Laval Agglomération de 0,89 : **11% des nouveaux logements construits ne conduisent pas à l'accueil de résidents permanents.**

- **Des communes de 1ère couronne aux dynamiques de production variables selon les communes**

Alors que la production de logements sur la 1ère couronne est légèrement supérieure aux objectifs, la **production varie selon les communes.**

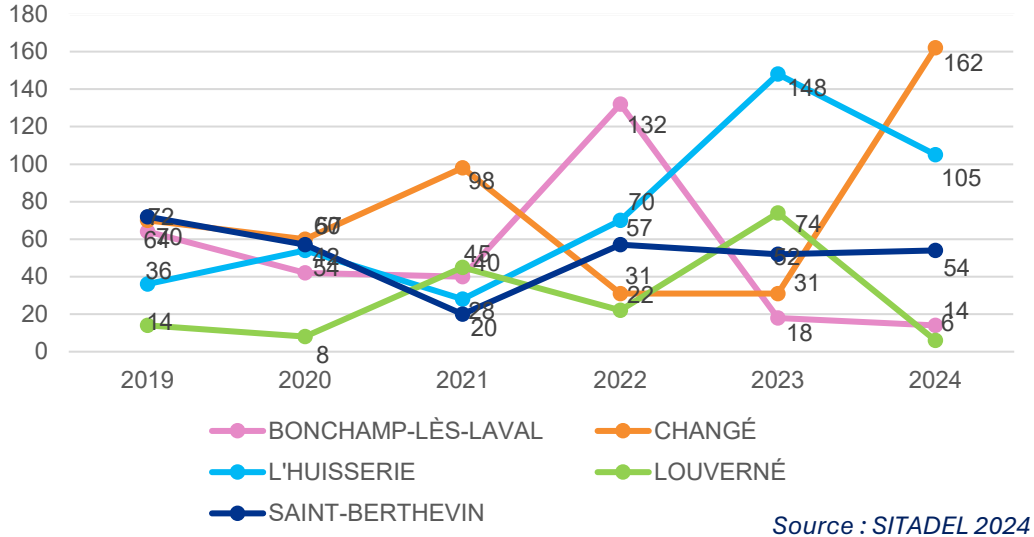
Sur la période du précédent PLH, la commune de **Changé** a particulièrement produit en **2024**, **L'Huisserie en 2024 et 2023 et Bonchamp-lès-Laval en 2022.** La production sur **St Berthevin** a quant à elle été relativement **stable**. S'agissant de **Louverné**, la production a été variable avec un pic en 2023.

Évolution de la production de logements entre 2019 et 2024 sur Laval Agglomération selon la couronne (logements autorisés)



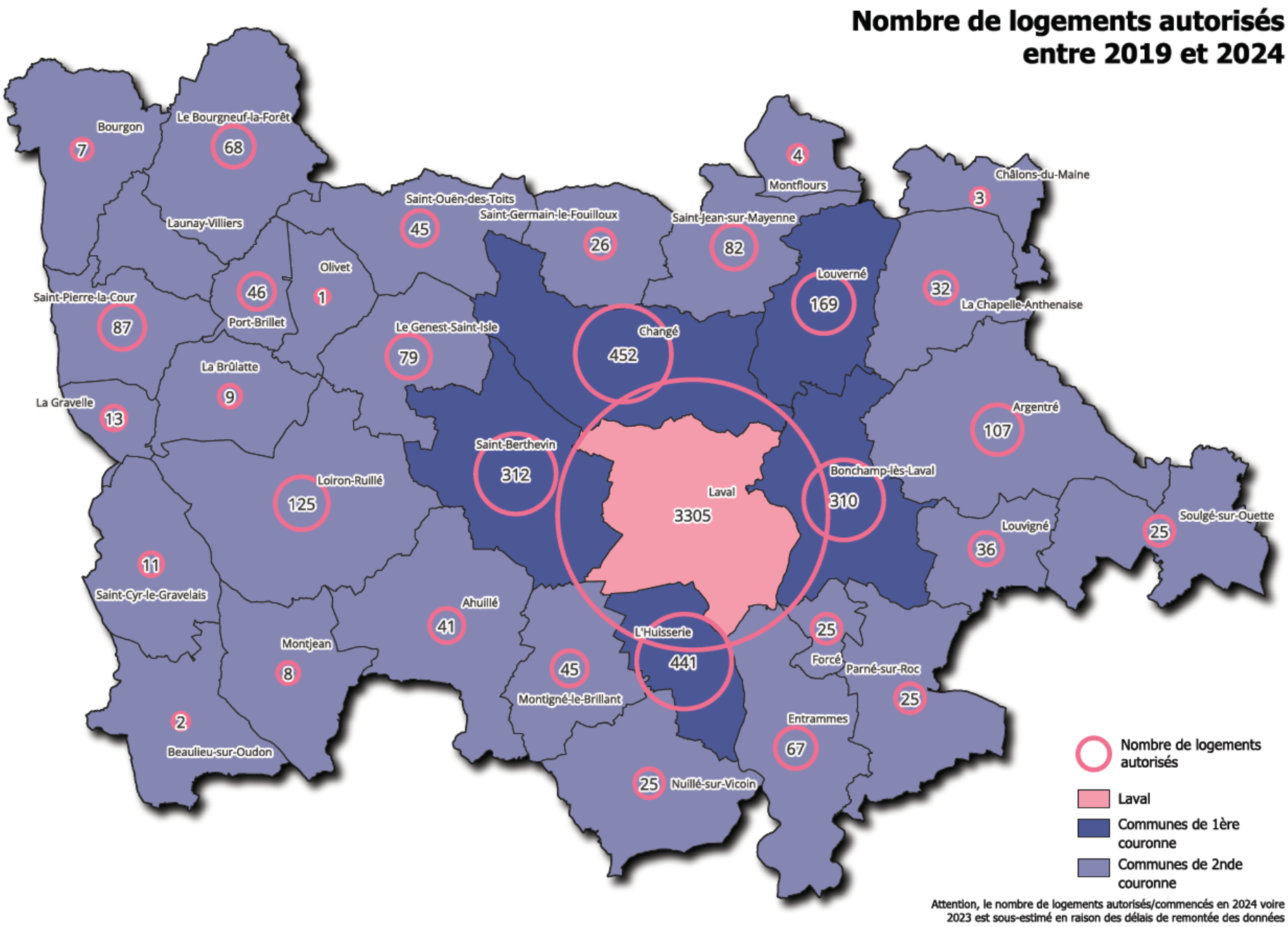
Source : SITADEL 2024

Nombre de logements autorisés entre 2019 et 2024 sur les communes de 1ère couronne



Source : SITADEL 2024

Une atteinte des objectifs variables selon les communes

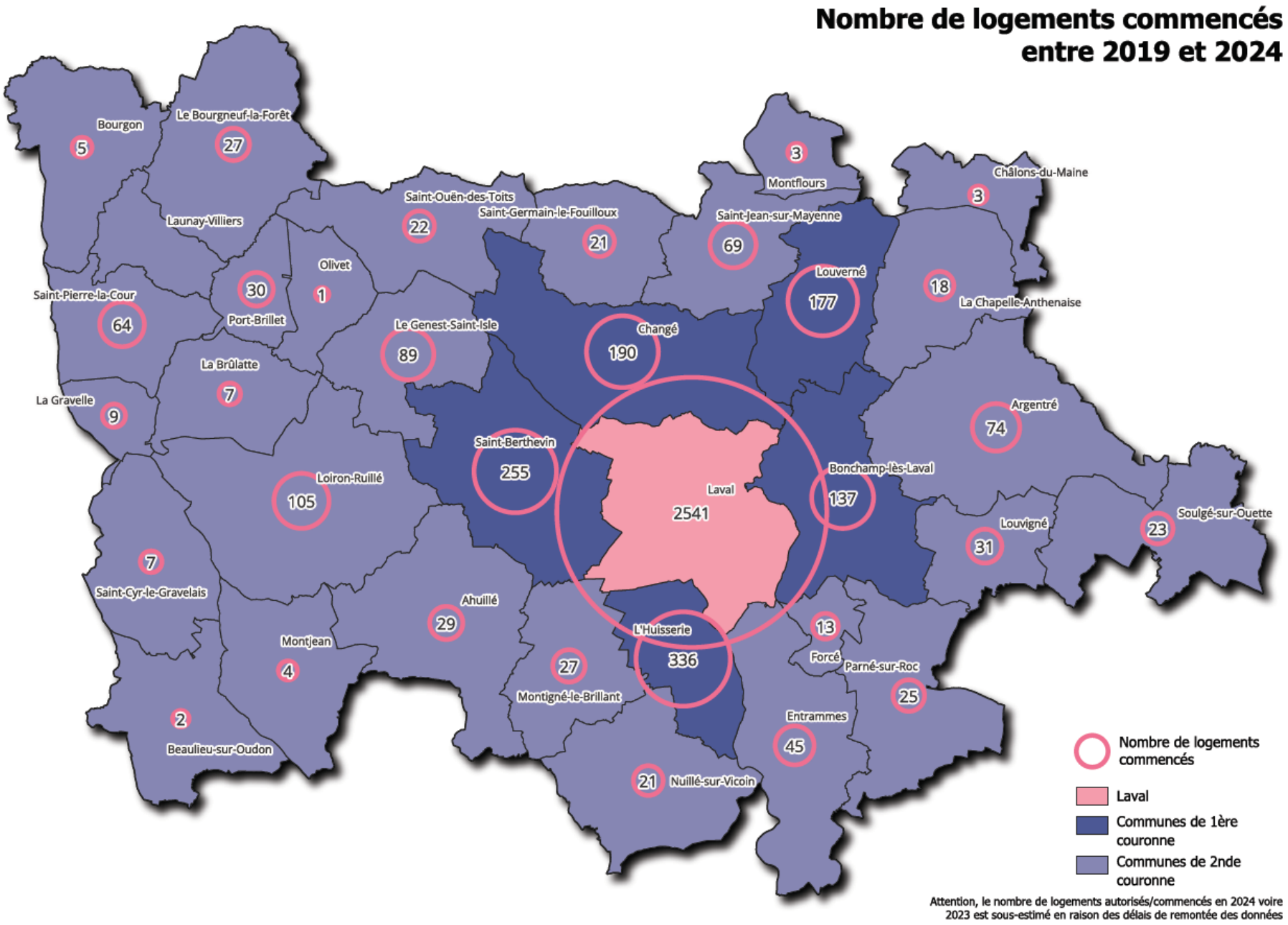


Une atteinte des objectifs d'après les logements autorisés, variables selon les communes

*Source SITADEL 2025 Logements autorisés	Logements autorisés en 2019	Logements autorisés en 2020	Logements autorisés en 2021	Logements autorisés en 2022	Logements autorisés en 2023	Logements autroisés en 2024	Total sur la durée du PLH (6 ans)	Objectif sur la durée du PLH	% d'atteinte des objectifs sur 6 ans	Moyenne annuelle	Objectif En moyenne annuelle	% d'atteinte des objectifs annuels
Laval	**530**	**447**	**755**	**547**	**771**	**255**	**3305**	**1814**	**182**	**551**	**302**	**182**
1ère couronne												
Bonchamp-lès-Laval	64	42	40	132	18	14	310	316	97	52	53	98
Changé	70	60	98	31	31	162	452	320	142	75	53	141
L'Huisserie	36	54	28	70	148	105	441	238	184	74	40	185
Louverné	14	8	45	22	74	6	169	253	67	28	42	67
Saint-Berthevin	72	57	20	57	52	54	312	338	93	52	56	92
Total 1ère couronne	**256**	**221**	**231**	**312**	**323**	**341**	**1684**	**1465**	115	**281**	**244**	115
2ème couronne												
Ahuillé	12	12	10	1	4	2	41	45	98	7	7	91
Montigné-le-Brillant	4	18	19	3	1	0	45	54	83	8	9	83
Nuillé-sur-Vicoin	3	5	10	5	2	0	25	27	104	4	4	93
Total pôle 1	19	35	39	9	7	2	111	126	88	19	21	88
Argentré	14	18	12	38	12	13	107	179	59	18	30	60
Louvigné	10	4	7	8	3	4	36	18	200	6	3	200
Soulgé-sur-Ouette	8	4	7	4	2	0	25	27	104	4	4	93
Total pôle 2	32	26	26	50	17	17	168	224	76	28	37	75
Châlons-du-Maine	1	1	0	1	0	0	3	13	25	1	2	23
La Chapelle-Anthenaise	6	7	7	8	1	3	32	22	133	5	4	145
Total pôle 3	7	8	7	9	1	3	35	35	97	6	6	100
Entrammes	15	24	14	11	1	2	67	94	70	11	16	71
Forcé	2	8	7	5	2	1	25	27	104	4	4	93
Parné-sur-Roc	11	6	3	0	3	2	25	27	104	4	4	93
Total pôle 4	28	38	24	16	6	5	117	148	78	20	25	79
Montflours	0	4	0	0	0	0	4	13	33	1	2	31
Saint-Germain-le-Fouilloux	6	1	4	10	1	4	26	22	108	4	4	118
Saint-Jean-sur-Mayenne	16	22	29	6	3	6	82	54	152	14	9	152
Total pôle 5	22	27	33	16	4	10	112	89	124	19	15	126
Beaulieu-sur-Oudon	1	0	1	0	0	0	2	19	11	0	3	11
Bourgon	1	0	2	3	1	0	7	25	29	1	4	28
La Brûlatte	1	2	1	2	1	2	9	26	38	2	4	35
La Gravelle	1	0	4	3	4	1	13	20	72	2	3	65
Launay-Villiers	0	0	0	0	0	0		15	0	0	3	0
Le Bourgneuf-la-Forêt	9	5	12	9	15	18	68	68	103	11	11	100
Le Genest-Saint-Isle	15	6	26	14	7	11	79	82	94	13	14	96
Loiron-Ruillé	18	8	36	41	12	10	125	97	130	21	16	129
Montjean	0	0	1	1	2	4	8	38	22	1	6	21
Olivet	0	0	1	0	0	0	1	16	6	0	3	6
Port-Brillet	7	6	10	5	1	17	46	70	64	8	12	66
Saint-Cyr-le-Gravelais	2	2	2	3	1	1	11	21	46	2	4	52
Saint-Ouën-des-Toits	6	9	2	3	1	24	45	65	68	8	11	69
Saint-Pierre-la-Cour	16	9	24	16	12	10	87	82	104	15	14	106
Total pôle 6	77	47	122	100	57	98	501	644	77	84	108	78
Total 2ème couronne	**185**	**181**	**251**	**200**	**92**	**135**	**1044**	**1266**	**82**	**174**	**212**	**82**
Total Laval Agglomération	**971**	**849**	**1237**	**1059**	**1186**	**731**	**6033**	**4545**	**133**	**1006**	**758**	**133**

Attention, les données 2024 (voire 2023) sont sous-estimées (voir précautions méthodologiques)

Une atteinte des objectifs variables selon les communes



Une atteinte des objectifs d'après les logements commencés, variables selon les communes

*Source SITADEL 2025 Logements commencés	Logements commencés en 2019	Logements commencés en 2020	Logements commencés en 2021	Logements commencés en 2022	Logements commencés en 2023	Logements commencés en 2024	Total sur la durée du PLH (6 ans)	Moyenne annuelle	% d'atteinte des objectifs	% d'atteinte des objectifs sur 6 ans	Objectif sur la durée du PLH	Objectifs en moyenne annuelle
Laval	**199**	**460**	**653**	**454**	**676**	**99**	**2541**	**424**	**140**	**140**	**1814**	**302**
1ère couronne												
Bonchamp-lès-Laval	27	44	31	24	9	2	**137**	23	43	43	316	53
Changé	15	24	75	23	36	17	**190**	32	59	60	320	53
L'Huisserie	63	46	24	16	77	110	**336**	56	141	140	238	40
Louverné	77	23	39	9	25	4	**177**	30	70	70	253	42
Saint-Berthevin	106	14	9	78	35	13	**255**	43	75	76	338	56
Total 1ère couronne	**288**	**151**	**178**	**150**	**182**	**146**	**1095**	**183**	75	75	**1465**	**244**
2ème couronne												
Ahuillé	5	8	3	9	4	0	**29**	5	64	69	45	7
Montigné-le-Brillant	3	4	15	2	1	2	**27**	5	50	50	54	9
Nuillé-sur-Vicoin	2	5	8	4	1	1	**21**	4	78	88	27	4
Total pôle 1	10	17	26	15	6	3	**77**	13	61	61	126	21
Argentré	27	18	6	8	14	1	**74**	12	41	41	179	30
Louvigné	8	5	4	9	3	2	**31**	5	172	172	18	3
Soulgé-sur-Ouette	7	4	5	6	1	0	**23**	4	85	96	27	4
Total pôle 2	42	27	15	23	18	3	**128**	21	57	58	224	37
Châlons-du-Maine	2	1	0	0	0	0	**3**	1	23	25	13	2
La Chapelle-Anthenaise	0	6	5	4	2	1	**18**	3	82	75	22	4
Total pôle 3	2	7	5	4	2	1	**21**	4	60	58	35	6
Entrammes	5	21	7	9	3	0	**45**	8	48	47	94	16
Forcé	1	6	3	0	3	0	**13**	2	48	54	27	4
Parné-sur-Roc	8	8	4	1	1	3	**25**	4	93	104	27	4
Total pôle 4	14	35	14	10	7	3	**83**	14	56	55	148	25
Montflours	0	0	3	0	0	0	**3**	1	23	25	13	2
Saint-Germain-le-Fouilloux	1	5	4	11	0	0	**21**	4	95	88	22	4
Saint-Jean-sur-Mayenne	1	19	36	6	5	2	**69**	12	128	128	54	9
Total pôle 5	2	24	43	17	5	2	**93**	16	104	103	89	15
Beaulieu-sur-Oudon	0	1	0	1	0	0	**2**	0	11	11	19	3
Bourgon	1	0	0	3	1	0	**5**	1	20	21	25	4
La Brûlatte	1	1	2	0	2	1	**7**	1	27	29	26	4
La Gravelle	1	0	1	3	3	1	**9**	2	45	50	20	3
Launay-Villiers	0	0	0	0	0	0	**0**	0	0	0	15	3
Le Bourgneuf-la-Forêt	4	6	8	6	2	1	**27**	5	40	41	68	11
Le Genest-Saint-Isle	6	39	18	11	10	5	**89**	15	109	106	82	14
Loiron-Ruillé	9	10	19	45	9	13	**105**	18	108	109	97	16
Montjean	0	0	0	2	0	2	**4**	1	11	11	38	6
Olivet	0	0	0	1	0	0	**1**	0	6	6	16	3
Port-Brillet	5	2	9	2	10	2	**30**	5	43	42	70	12
Saint-Cyr-le-Gravelais	0	3	1	1	1	1	**7**	1	33	29	21	4
Saint-Ouën-des-Toits	8	4	2	4	1	3	**22**	4	34	33	65	11
Saint-Pierre-la-Cour	7	12	12	14	10	9	**64**	11	78	76	82	14
Total pôle 6	42	78	72	93	49	38	**372**	62	58	57	644	108
Total 2ème couronne	**112**	**188**	**175**	**162**	**87**	**50**	**774**	**129**	**397**	**393**	**1266**	**212**
Total Laval Agglomération	**599**	**799**	**1006**	**766**	**945**	**295**	**4410**	**735**	**97**	**97**	**4545**	**758**

Attention, les données 2024 (voire 2023) sont sous-estimées (voir précautions méthodologiques)

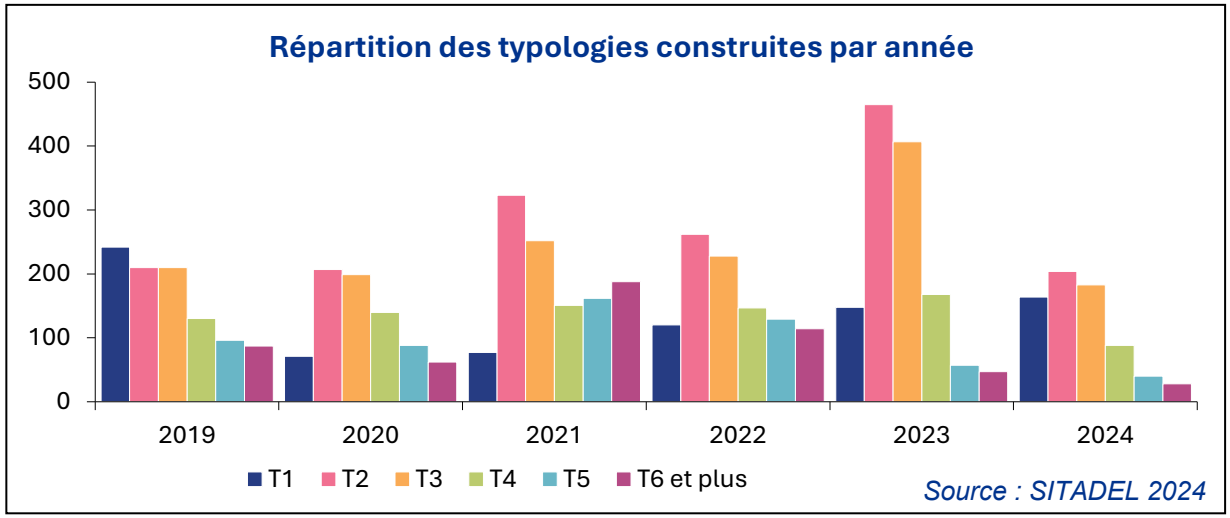
Une production dynamique très orientée vers les petites typologies

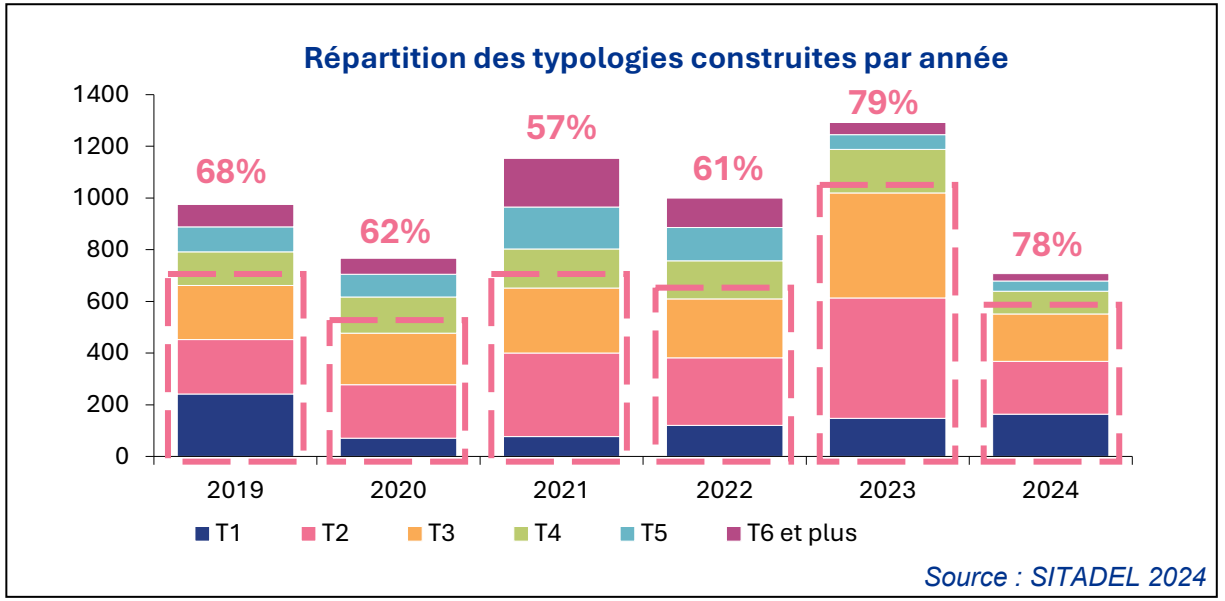
- **Une prépondérance nette des petites typologies dans l'offre produite**

L'analyse par typologie met en évidence une forte orientation de la production vers les **petits logements. Les T1, T2 et T3** représentent en moyenne plus de 65 % des logements autorisés chaque année, avec un pic à **79 % en 2023 et 78% en 2024**. Si cette structure d'offre peut répondre à certains besoins spécifiques – étudiants, jeunes actifs, personnes âgées ou personnes isolées – elle **limite la capacité du territoire à accueillir ou à maintenir les familles, notamment celles avec enfants**. La **part réduite des T4 et plus, particulièrement en 2021 et 2022** (autour de 40 %), interroge sur la capacité à soutenir des parcours résidentiels complets à l'échelle de l'agglomération.

- **Un enjeu de diversification de l'offre pour répondre à la pluralité des besoins**

Cette spécialisation de la production vers les petites typologies doit être **interrogée à l'aune des dynamiques démographiques locales et des objectifs de mixité sociale**. Si elle peut traduire une stratégie d'adaptation à la demande locative ou à la solvabilité des ménages, elle peut aussi créer des déséquilibres à moyen terme. En effet, la **faible part de grands logements risque de limiter l'installation ou le maintien des familles sur le territoire**, notamment dans les secteurs tendus ou en renouvellement urbain. L'enjeu réside notamment sur la ville de Laval dont les autorisations de logements entre 2019 et 2024 sont essentiellement portées sur des petites typologies (22% T1, 36% T2, 24% T3).





Une forte production en volume et en part des petites typologies de logement sur la période 2019-2024

*Source SITADEL 2025 Logements autorisés	T1	T1 en %	T2	T2 en %	T3	T3 en %	T4	T4 en %	T5	T5 en %	T6 et plus	T6 en %	Total 100%
Laval	**674**	22,4%	**1097**	36,4%	**767**	25,4%	**275**	9,1%	**92**	3,1%	**110**	3,6%	**3015**
1ère couronne													
Bonchamp-lès-Laval	16	5,5%	56	19,3%	73	25,2%	69	23,8%	37	12,8%	39	13,4%	**290**
Changé	91	21,6%	65	15,4%	72	17,1%	44	10,4%	89	21,1%	61	14,5%	**422**
L'Huisserie	2	0,5%	133	32,8%	151	37,3%	62	15,3%	32	7,9%	25	6,2%	**405**
Louverné	0	0,0%	28	18,7%	33	22,0%	28	18,7%	27	18,0%	34	22,7%	**150**
Saint-Berthevin	19	6,7%	60	21,2%	87	30,7%	54	19,1%	33	11,7%	30	10,6%	**283**
Total 1ère couronne	**128**	8,3%	**342**	22,1%	**416**	26,8%	**257**	16,6%	**218**	14,1%	**189**	12,2%	**1550**
2ème couronne													
Ahuillé	2	6,5%	5	16,1%	1	3,2%	11	35,5%	10	32,3%	2	6,5%	**31**
Montigné-le-Brillant	0	0,0%	2	5,1%	7	17,9%	9	23,1%	10	25,6%	11	28,2%	**39**
Nuillé-sur-Vicoin	0	0,0%	0	0,0%	1	4,8%	11	52,4%	5	23,8%	4	19,0%	**21**
Total pôle 1	2	2,2%	7	7,7%	9	9,9%	31	34,1%	25	27,5%	17	18,7%	**91**
Argentré	2	2,2%	4	4,5%	11	12,4%	24	27,0%	23	25,8%	25	28,1%	**89**
Louvigné	0	0,0%	0	0,0%	3	10,3%	7	24,1%	13	44,8%	6	20,7%	**29**
Soulgé-sur-Ouette	0	0,0%	0	0,0%	1	5,6%	6	33,3%	6	33,3%	5	27,8%	**18**
Total pôle 2	2	1,5%	4	2,9%	15	11,0%	37	27,2%	42	30,9%	36	26,5%	**136**
Châlons-du-Maine	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	33,3%	0	0,0%	2	66,7%	**3**
La Chapelle-Anthenaise	0	0,0%	0	0,0%	1	3,8%	10	38,5%	7	26,9%	8	30,8%	**26**
Total pôle 3	0	0,0%	0	0,0%	1	3,4%	11	37,9%	7	24,1%	10	34,5%	**29**
Entrammes	0	0,0%	0	0,0%	6	12,2%	10	20,4%	15	30,6%	18	36,7%	**49**
Forcé	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	3	13,0%	8	34,8%	12	52,2%	**23**
Parné-sur-Roc	0	0,0%	0	0,0%	1	6,3%	5	31,3%	7	43,8%	3	18,8%	**16**
Total pôle 4	0	0,0%	0	0,0%	7	8,0%	18	20,5%	30	34,1%	33	37,5%	**88**
Montflours	0	0,0%	1	33,3%	1	33,3%	1	33,3%	0	0,0%	0	0,0%	**3**
Saint-Germain-le-Fouilloux	0	0,0%	2	13,3%	2	13,3%	2	13,3%	7	46,7%	2	13,3%	**15**
Saint-Jean-sur-Mayenne	0	0,0%	6	8,7%	9	13,0%	15	21,7%	21	30,4%	18	26,1%	**69**
Total pôle 5	0	0,0%	9	10,3%	12	13,8%	18	20,7%	28	32,2%	20	23,0%	**87**
Beaulieu-sur-Oudon	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	2	100,0%	**2**
Bourgon	0	0,0%	3	50,0%	0	0,0%	0	0,0%	2	33,3%	1	16,7%	**6**
La Brûlatte	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	6	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	**6**
La Gravelle	0	0,0%	0	0,0%	4	57,1%	2	28,6%	1	14,3%	0	0,0%	**7**
Launay-Villiers	0		0		0		0		0		0		**0**
Le Bourgneuf-la-Forêt	2	4,7%	1	2,3%	5	11,6%	22	51,2%	8	18,6%	5	11,6%	**43**
Le Genest-Saint-Isle	0	0,0%	4	6,3%	11	17,5%	10	15,9%	14	22,2%	24	38,1%	**63**
Loiron-Ruillé	0	0,0%	5	4,9%	11	10,8%	27	26,5%	31	30,4%	28	27,5%	**102**
Montjean	0	0,0%	1	12,5%	2	25,0%	1	12,5%	2	25,0%	2	25,0%	**8**
Olivet	0	0,0%	1	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	**1**
Port-Brillet	4	9,8%	15	36,6%	3	7,3%	10	24,4%	4	9,8%	5	12,2%	**41**
Saint-Cyr-le-Gravelais	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	3	42,9%	2	28,6%	2	28,6%	**7**
Saint-Ouën-des-Toits	0	0,0%	7	17,1%	10	24,4%	13	31,7%	0	0,0%	11	26,8%	**41**
Saint-Pierre-la-Cour	0	0,0%	1	1,4%	7	10,1%	14	20,3%	25	36,2%	22	31,9%	**69**
Total pôle 6	6	1,5%	38	9,6%	53	13,4%	108	27,3%	89	22,5%	102	25,8%	**396**
Total 2ème couronne	**10**	1,2%	**58**	7,0%	**97**	11,7%	**223**	27,0%	**221**	26,7%	**218**	26,4%	**827**
Total Laval Agglomération	**812**	15,1%	**1497**	27,8%	**1280**	23,7%	**755**	14,0%	**531**	9,8%	**517**	9,6%	**5392**

À noter :
La typologie n'est renseignée que pour 5 392 des 6 033 logements autorisés. Les 641 logements restants (11 %) peuvent correspondre à des opérations pour lesquelles l'information de typologie n'est pas disponible.

Une très forte production de logements collectifs à l'heure du dispositif PINEL et de la densification

- **Une forte baisse de la production en logements individuels au profit de logements collectifs**

Alors que la tendance depuis 10 ans était à l'augmentation du volume de production de logements individuels purs, **les autorisations de logements depuis 2021 semblent chuter.**

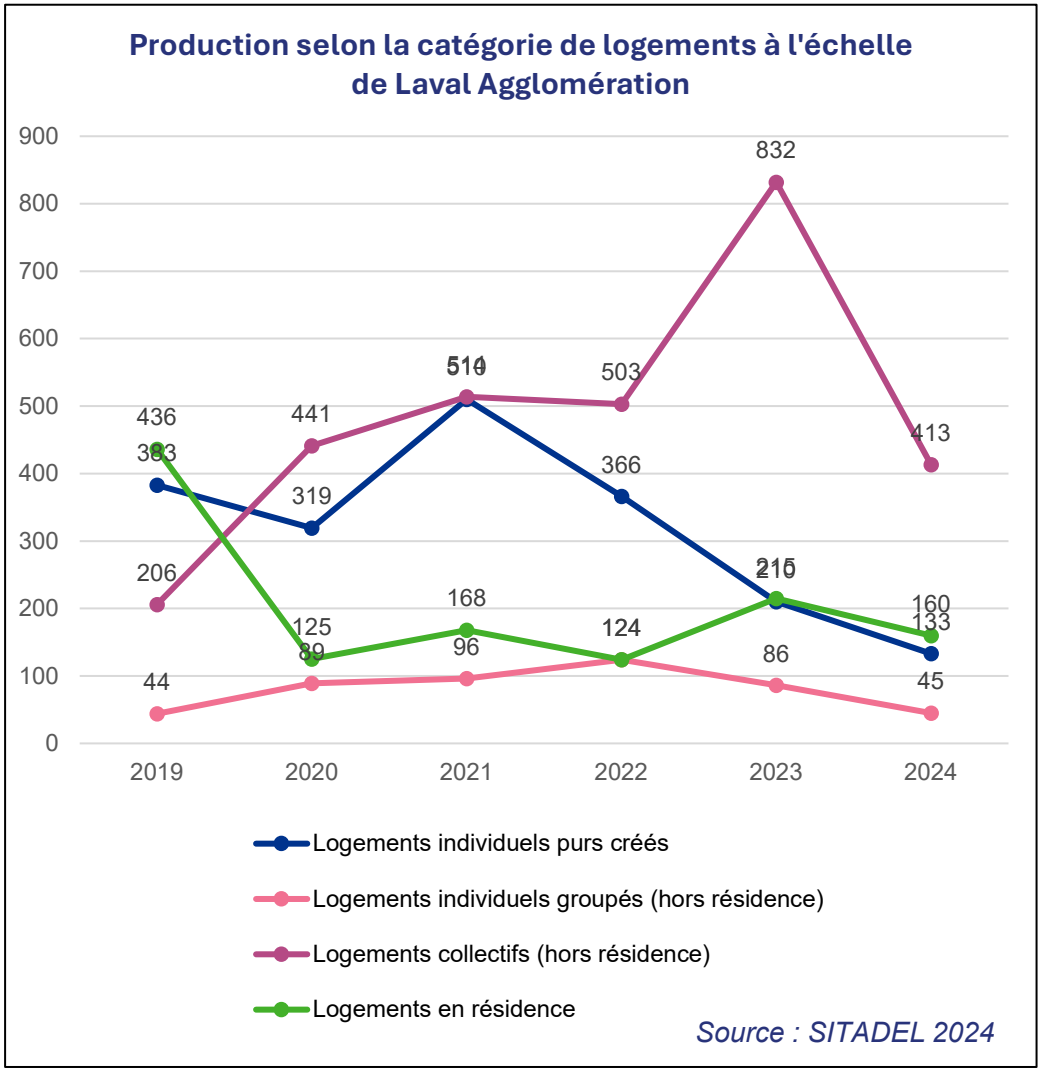
A l'opposé, la **production de collectifs a explosé en 2023**, pour atteindre 832 autorisations, soit plus de 50% de la production annuelle.

Ce constat pourrait s'expliquer notamment par le fort développement de logements au **dispositif PINEL**, par le développement de **logements locatifs sociaux** en collectif ou bien encore par une transition du modèle de développement dans une **logique de densification**.

- **Un timide développement de l'individuel groupé et un point d'attention sur le développement de résidences**

La densification peut s'opérer par du logement collectif mais également par de **l'individuel groupé.** Cependant, la **part de cette forme urbaine dans la production reste modeste**. Ce modèle pourra être encouragé dans les prochaines années pour favoriser une densification douce.

Enfin, alors que le haut volume d'autorisations de **résidences** en 2019 a pu suscité un point de vigilance, la tendance observée est celle d'une stabilité de la production depuis 2020 avec entre 120 et 220 logements concernés par an. Ceci contraste néanmoins avec la production des années 2010 à 2019 inférieure à 100 logements en résidences par an, faisant des résidences un **point d'attention** dans le cadre des réflexions.



Une production en logements à maîtriser : volume, répartition et soutenabilité du marché

Une production de logements élevée et déséquilibrée

Enjeu : Réguler la production et mieux la territorialiser
- Ajuster les objectifs de production au regard des besoins réels du territoire
- Rééquilibrer la production entre ville-centre, 1ère et 2nde couronne
- Adapter le rythme de production à la capacité d'absorption du marché

Un décalage entre logements autorisés et production réelle

Enjeu : Sécuriser les opérations et fiabiliser la chaîne de production
- Consolider l'équilibre économique des opérations dans un contexte contraint
- Limiter les annulations et anticiper les délais de mise en œuvre
- Améliorer le suivi des projets entre autorisation, démarrage et livraison

Un risque de déséquilibre du marché immobilier

Enjeu : Assurer une production soutenable et adaptée au marché
- Adapter la production aux capacités réelles de commercialisation
- Éviter les effets de concurrence entre opérations
- Mieux articuler production neuve, prix et solvabilité des ménages

02

Une offre d’accession aidée à la propriété et de logement régulé à développer

Un ralentissement du marché immobilier marqué par une baisse des ventes et une hausse des prix

- **2019 : Un marché de l'immobilier fluide proche d'un territoire détendu**

Jusqu'en 2019, le marché du logement de Laval Agglomération fonctionnait de manière **fluide**, sans tension excessive avec un volume de transactions plutôt stable et des niveaux de prix accessibles produisant un marché plutôt équilibré.

- **2020/2021 : Une tension exceptionnelle à la sortie du Covid avec une offre faible et une demande particulièrement importante**

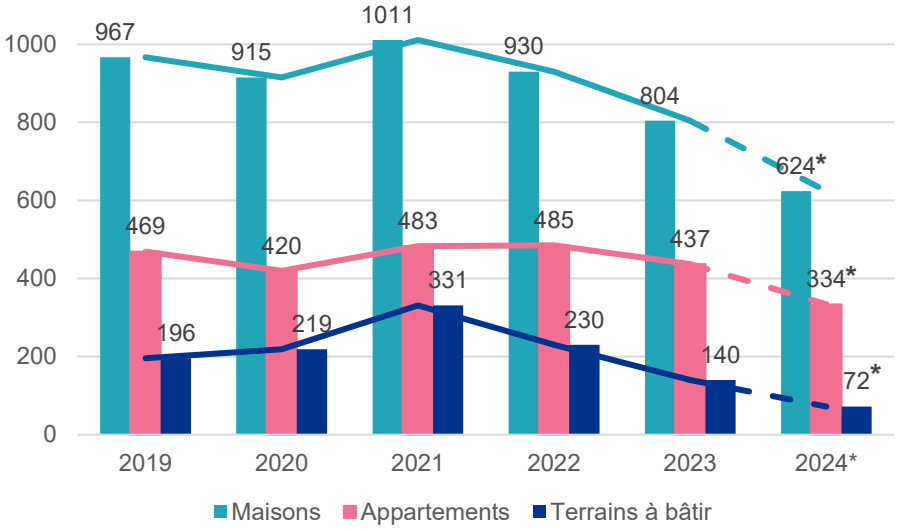
A l'issue du Covid, qui a été marqué par un arrêt de la production, le marché immobilier de Laval Agglomération a opéré un rattrapage conséquent et marqué en particulier sur les communes de première et de seconde couronne (respectivement +27% et +24% de ventes entre 2019 et 2021). Cette évolution s'inscrit dans la tendance nationale observée dans les villes moyennes et zones périurbaines.

- **2022/2024 : La crise immobilière impacte le marché de Laval Agglomération**

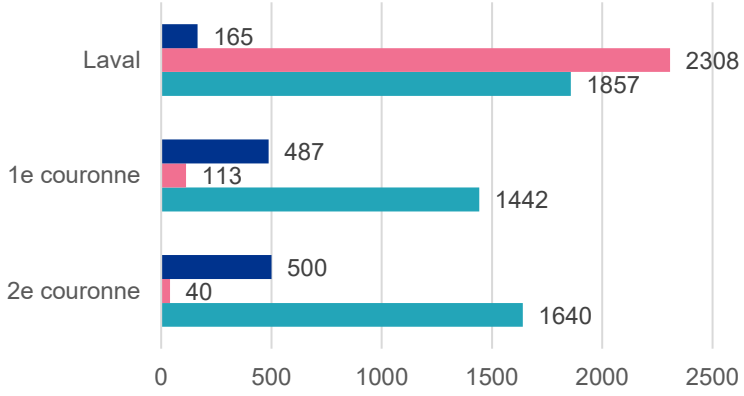
A partir de 2022, le marché immobilier français a été fortement impacté par la **crise immobilière** impliquant différents facteurs conjoints : forte inflation, baisse du pouvoir d'achat des ménages, augmentation des taux d'intérêts, durcissement des conditions d'octroi des prêts par les banques, taux d'usure inadapté, hausse des coûts de construction, surcharge des artisans du bâtiment… Ce contexte a entraîné une **baisse de la demande en résidence principale**, les ménages rencontrant de plus en plus de difficultés à acquérir un bien immobilier. Les **primo-accédants** sont particulièrement affectés par les refus de prêts, bien que l'ensemble des profils d'acheteurs soit concerné. Cette contraction de la demande s'est **poursuivie et intensifiée en 2023, puis en 2024,** entraînant une diminution du nombre de transactions.

Le nombre de ventes annuelles de logements au sein de Laval Agglomération a atteint un pic en 2021 avec 1825 transactions, avant de chuter de manière continue à 1645 transactions en 2022, puis 1381 en 2023 jusqu'à atteindre 515 transactions à l'issue du premier semestre 2024, **ne laissant pas présager de reprise du marché en 2024**. Si cette perte de dynamisme du marché du logement concerne l'ensemble des segments de marché comme des communes, elle est **encore plus marquée en 2e couronne**. A l'inverse, le marché des appartements semble avoir été impacté dans une moindre mesure, notamment sur la ville de Laval, qui centralise encore l'essentiel des ventes d'appartements de l'agglomération (93% entre 2019 et 2024).

Evolution des logements vendus à l'échelle de Laval Agglomération par segment de marché



Nature des logements vendus entre 2019 et 2024 par grand secteur



Source : DVF+, traitements Set by Setec
**Résultats 2024 partiels (semestre 1 projeté sur le semestre 2)*
Communes de 1ère couronne : Bonchamp, Changé, L'Huisserie, Louverné, Saint-Berthevin

Un ralentissement du marché immobilier marqué par une baisse des ventes et une hausse des prix

- **Une hausse des prix sans précédent pour Laval Agglomération**

La flambée des prix est un facteur clé justifiant le recul de la demande. Entre 2016 et 2023, le prix des maisons a bondi de 36%, (1489€/m^2 → 2032€/m^2). Sur la même période, le prix d'un appartement a augmenté de 57% (1250€/m^2 → 1959€/m^2). A titre de comparaison, le prix médian d'une maison en 2023 en Mayenne se situe autour de 1439€/m^2 et 1879€/m^2 pour un appartement. (source DV3F, Dynmark, Cerema).

Si l'augmentation des prix de vente a concerné l'ensemble du territoire intercommunal, certains secteurs et segments ont été plus particulièrement marqués. En 2019, le prix d'une maison était similaire entre la ville de Laval et les communes de première couronne, environ 1830€/m^2. **L'envolée des prix a été plus marquée sur Laval sur le segment des maisons** jusqu'en 2023 (+26% sur la période contre +21% pour la première couronne). Les quartiers Pillerie-Bootz, Crossardière et Bel-air-Beauregard enregistrent les valeurs de marché les plus élevées.

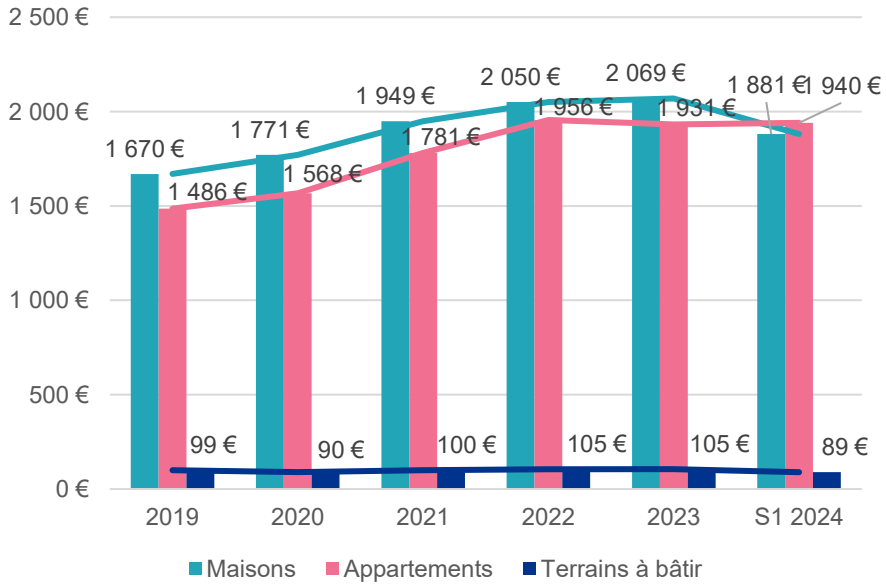
A l'inverse, **le prix d'un appartement a augmenté plus fortement sur les communes de 1ère couronne** (+33% entre 2019 et 2023, pour atteindre 2222€/m^2, voire jusqu'à 2326€/m^2 sur la commune de l'Huisserie, dépassant ainsi les niveaux de prix du marché de Laval (2206€/m^2 pour un appartement en 2023).

- **2024 : une baisse des prix amorcée**

Après avoir atteint un sommet en 2023, **les prix de vente des maisons amorcent une baisse progressive en 2024** sur l'ensemble de l'agglomération (1881€/m^2). **Du côté des appartements, la dynamique est différente**. En 2024, les prix stagnent autour de 1 940 €/m^2, et dans la deuxième couronne, une légère hausse subsiste. Toutefois, celle-ci reste marginale, portée par un volume de transactions limité et des prix encore inférieurs au reste de l'agglomération. En parallèle, **le marché des terrains à bâtir est en net ralentissement** : les ventes chutent tandis que les prix stagnent. Cette évolution s'explique par une offre de plus en plus restreinte, une tendance appelée à se renforcer avec les contraintes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Les experts anticipent que cette **tendance baissière pourrait se poursuivre en 2025**, bien que l'ampleur de la diminution reste incertaine. Une éventuelle reprise de la demande, soutenue par des taux d'intérêt plus favorables, pourrait **rapprocher le marché de son équilibre d'avant-crise**.

Evolution du prix de vente médian au m^2 des logements à Laval Agglomération par segment de marché

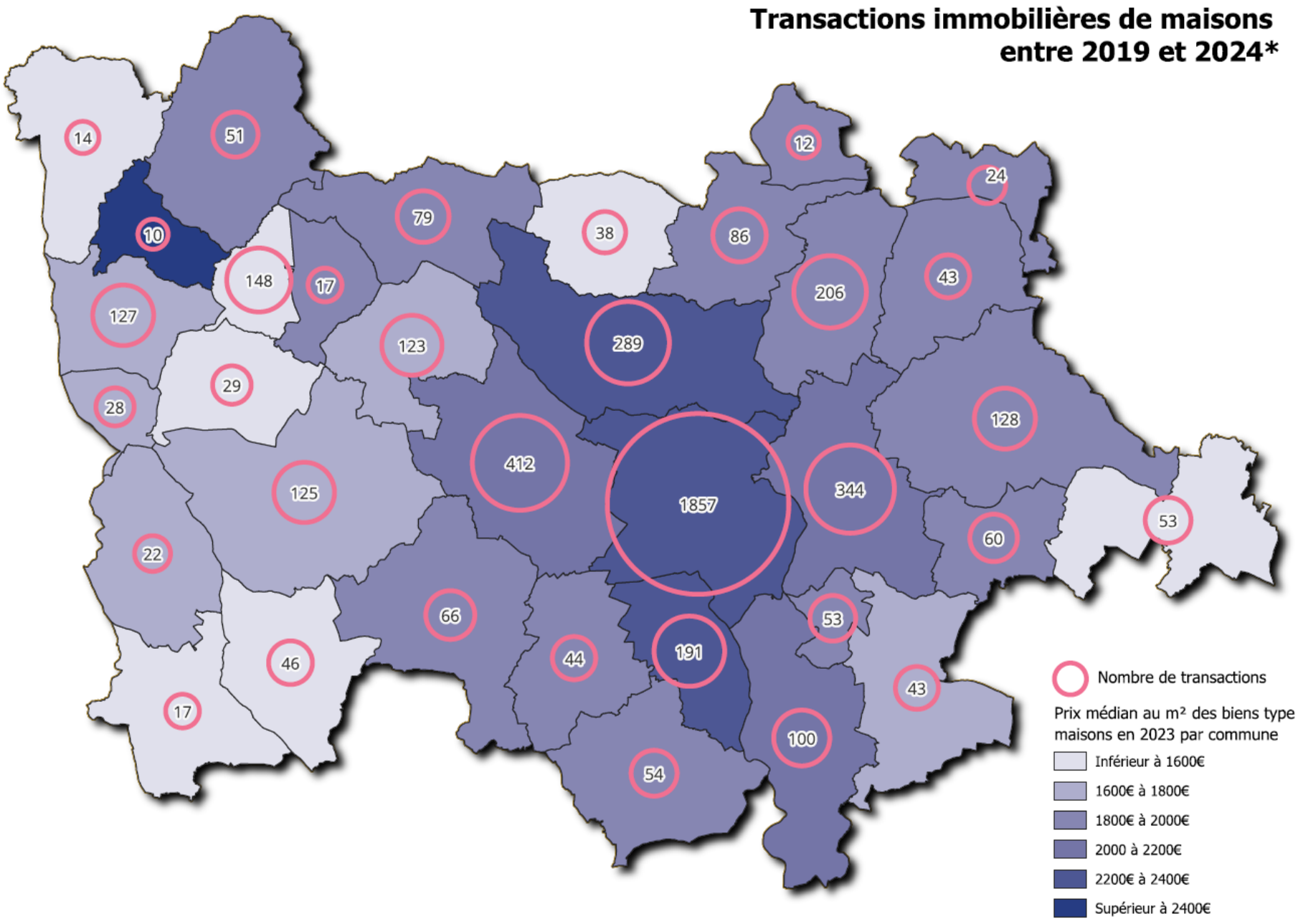


Prix de vente médian au m^2 d'un logement en 2023 par segment de marché et grand secteur de Laval agglomération

	Laval	1e couronne	2nde couronne
Maison	2 286€	2 206€	1 729€
Appartement	1 931€	2 222€	1 125€**
Terrain à bâtir***	128€	128€	64€

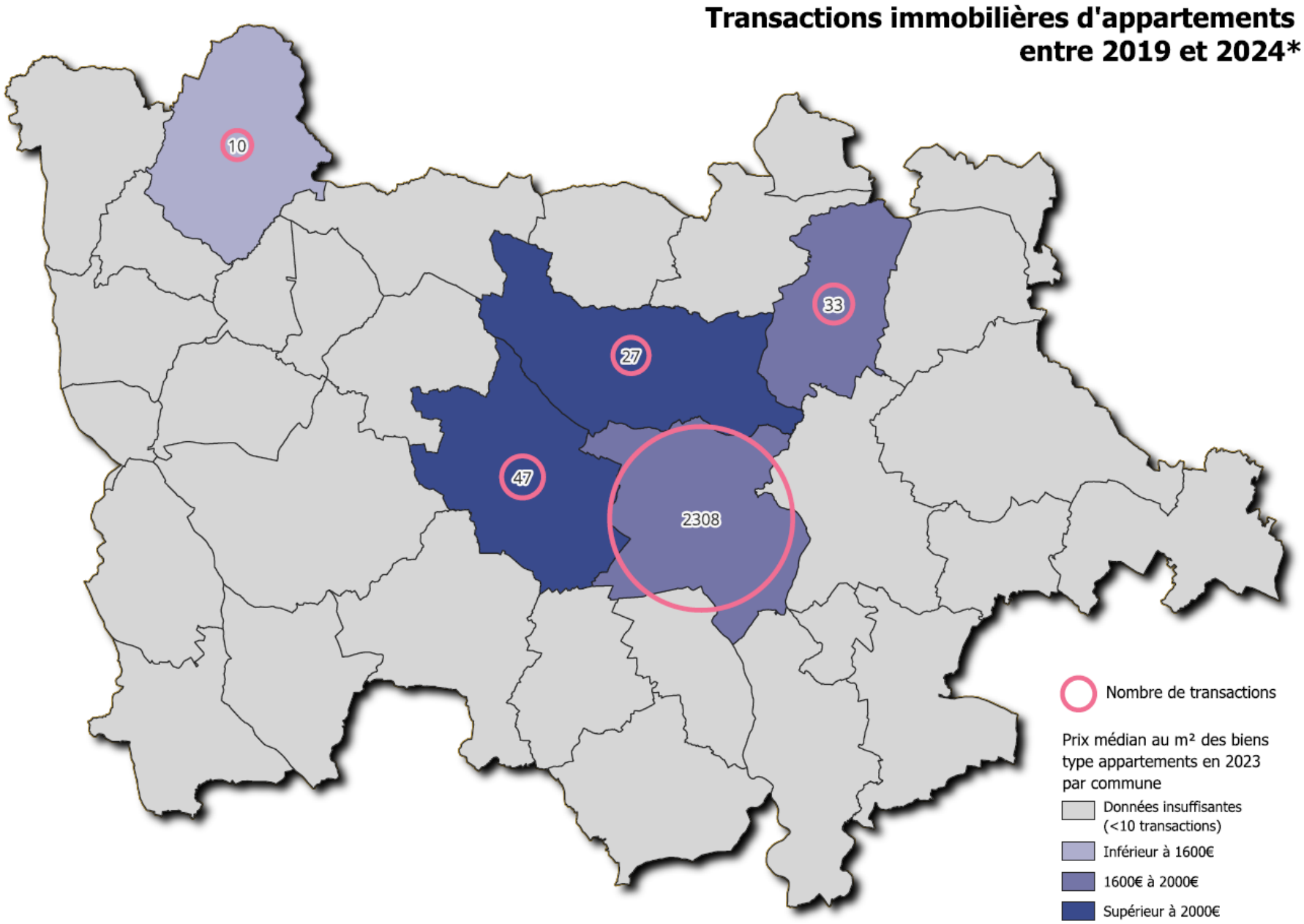
Source : DVF+, traitements Set by Setec
**Résultats 2024 partiels (semestre 1). ** Echantillon statistique faible sur la base de 5 ventes d'appartement sur l'année 2023 en 2nde couronne.*
*Communes de 1ère couronne : Bonchamp, Changé, L'Huisserie, Louverné, Saint-Berthevin. *** Les prix des TAB dans DVF+ enregistrent toutes les transacitons réelles. Ils peuvent être inférieurs au prix de commercialisation des aménageurs ou promoteurs*

Un marché des maisons individuelles qui s'intensifie en approchant du cœur d'agglomération



Source : DVF+, traitements Set by Setec
*Les données de transactions de l'année 2024 sont partielles (1er semestre uniquement). L'analyse des prix a été conduite sur la dernière année complète, à savoir 2023.

Une concentration des ventes d'appartements dans le cœur d'agglomération



Source : DVF+, traitements Set by Setec
*Les données de transactions de l'année 2024 sont partielles (1er semestre uniquement). L'analyse des prix a été conduite sur la dernière année complète, à savoir 2023.

Un ralentissement du marché immobilier marqué par une baisse des ventes et une hausse des prix

- **Un marché aligné sur les tendances des territoires comparables**

Les tendances de marché de Laval Agglomération se situent globalement **dans la moyenne des territoires comparables**, avec un profil de marché particulièrement similaire à l'agglomération du Choletais. La période 2015-2021 s'est caractérisée par une forte croissance des ventes comme des prix pour chacun des territoires, avant d'être freinée en 2022.

Le marché immobilier de Laval Agglomération reste en 2023 **parmi les plus accessibles** en proposant par exemple un prix médian de 2033€/m^2 pour une maison. Les agglomérations niortaise et choletaise affichent réciproquement un prix médian de 1942 et 2030€/m^2, tandis que Le Mans Métropole et La Roche-sur-Yon agglomération présentent des prix supérieurs, réciproquement 2151 et 2411€/m^2.

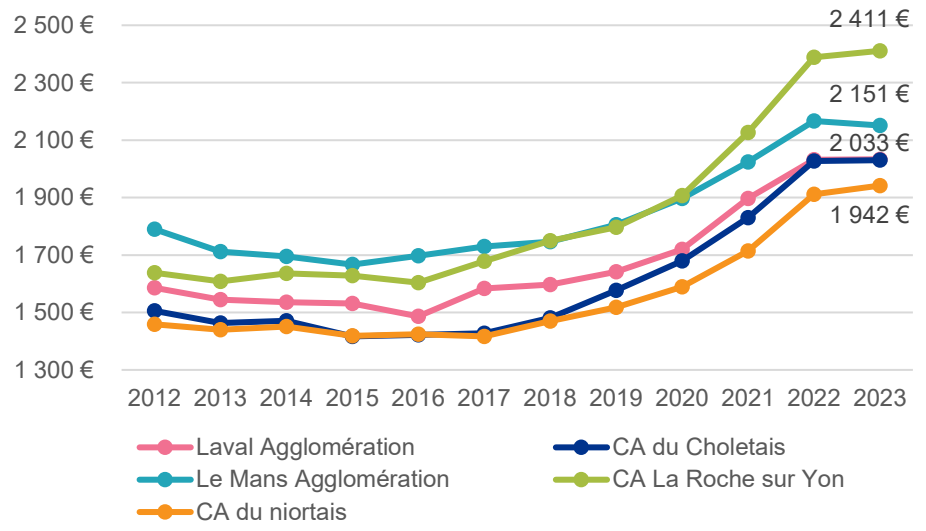
Un **marché actif bien que moins dynamique** que certains territoires comparables (cf. tableau ci-après). Sur 100 logements à Laval Agglomération, 11,3 logements sont vendus en 2022. Un ratio identique au choletais mais inférieur à Le Mans Métropole ou l'agglomération niortaise par exemple (13,4% de logements vendus dans le parc total).

Evolution de l'activité du marché (part des logements vendus dans le parc total)

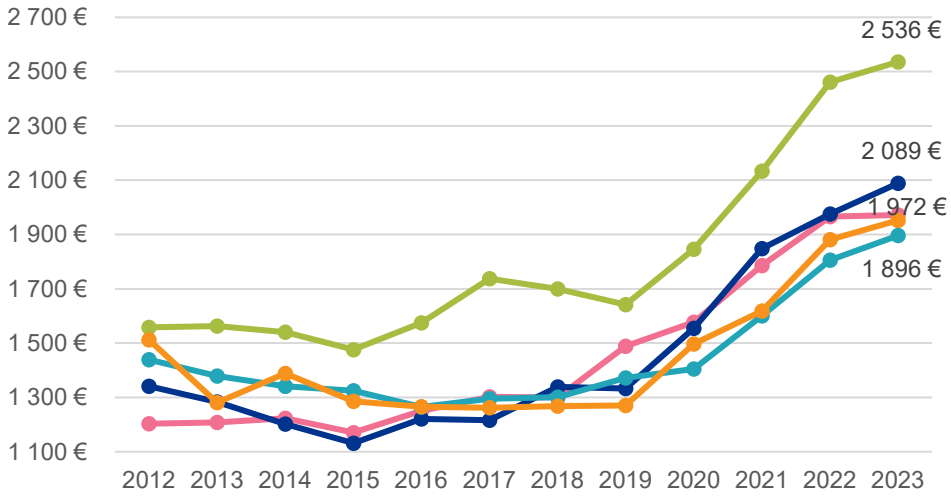
	2019	2020	2021	2022
Laval Agglomération	+11,4%	+12%	+11,9%	+11,3%
Cholet Agglomération	+11,6%	+12,3%	+11,9%	+11%
Le Mans Métropole	+12,8%	+13,9%	+14%	+13,4%
La Roche-sur-Yon Agglomération	+11,9%	+12,4%	+12,2%	+11,4%
CA du Niortais	+12,6%	+13,6%	+14,1%	+13,4%

Source : Dynmark, DV3F, Cerema

Evolution des prix médians des maisons (€/m^2)



Evolution des prix médians des appartements (€/m^2)



Source : Dynmark, DV3F, Cerema

Une augmentation des prix variable selon les typologies

- **Les maisons de petite et moyenne taille dominent le marché**

Le marché des maisons à Laval Agglomération est **dominé par les plus petites surfaces**, qui représentent la moitié des ventes, tandis que les grandes maisons de plus de 130 m² ne constituent que 16% des transactions.

L'évolution des prix entre 2012 et 2022 met en évidence des dynamiques différenciées : **les petites et moyennes maisons ont connu une hausse plus marquée** de 15%, contre seulement 4% pour les grandes maisons. Jusqu'en 2022, les prix restaient relativement homogènes, avec 2 060 €/m² pour les petites maisons, 2 034 €/m² pour les moyennes, et 1 943 €/m² pour les grandes.

Toutefois, **la crise immobilière a modifié cette dynamique**, les prix devenant plus sensibles aux variations de l'offre et de la demande. Entre 2022 et 2024, la baisse des prix a touché toutes les typologies, avec un recul plus marqué pour les grandes maisons (-17%) que pour les petites et moyennes (-10%).

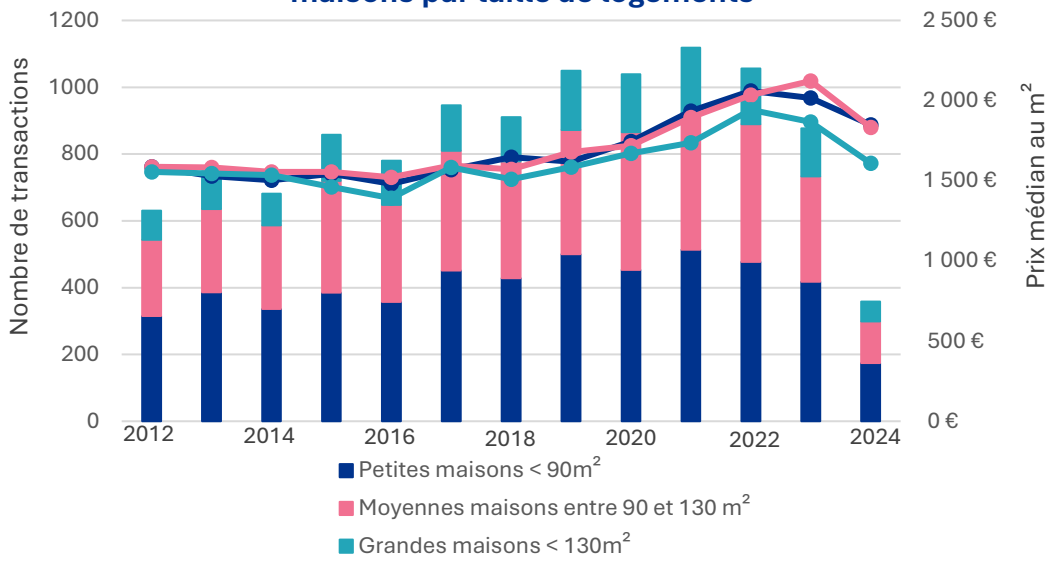
- **Un marché des appartements en forte hausse malgré la crise**

Le marché des appartements présente une structure différente. Entre 2012 et 2024, 55% des ventes concernent des logements de taille moyenne (T3-T4), 44% des petits appartements (T1-T2) et seulement 7% des grands appartements (T5 et plus).

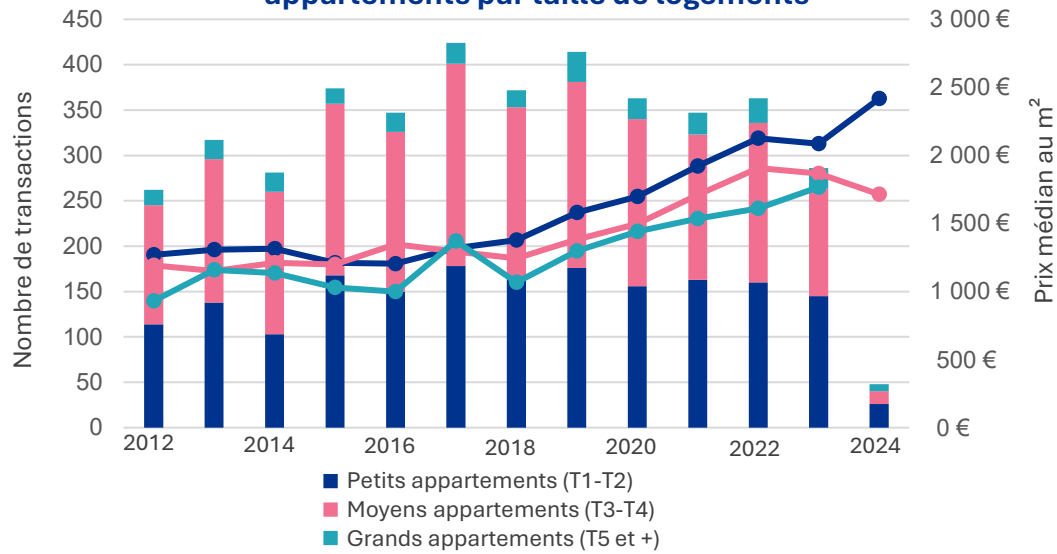
La période 2014-2022 a été **marquée par une forte progression des transactions**, atteignant en moyenne 375 ventes d'appartements par an. En revanche, la crise de 2023 a entraîné un net recul, ramenant les ventes à 286, un niveau comparable à celui de 2012.

Contrairement aux maisons, dont la hausse des prix est restée modérée, **le marché des appartements a connu une flambée des prix**, poursuivant son ascension en 2023 et 2024 malgré la baisse des transactions. En dix ans, le prix des grands appartements a presque doublé, tandis que celui des petites et moyennes surfaces a progressé de 60%. En 2023, les petits appartements atteignent 2 085 €/m², soit un niveau supérieur à celui des maisons, suivis des T3-T4 à 1 867 €/m² et des T5 et plus à 1 767 €/m². **Cette dynamique souligne l'intérêt croissant pour les petites surfaces**.

Transactions et prix médian au m² des maisons par taille de logements



Transactions et prix médian au m² des appartements par taille de logements



Source : Dynmark, DV3F, Cerema

A noter : Le volume des données 2024 est très certainement sous-évalué, mais correspond aux données disponibles à date de traitement.

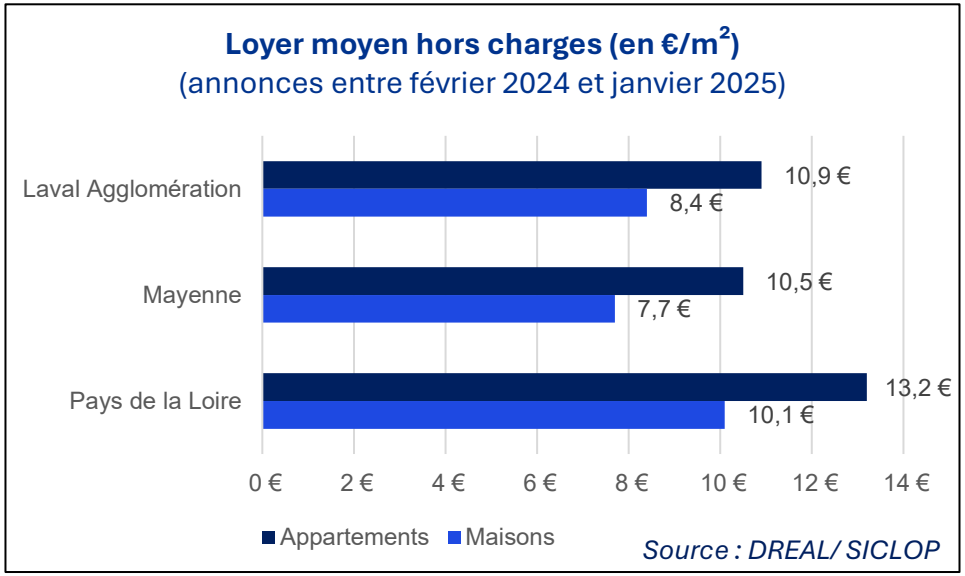
Des loyers dans le parc locatif privé plus faibles qu'à l'échelle régionale…

- **Le marché locatif privé de Laval Agglomération plus cher que la moyenne départementale mais plus accessible que la moyenne régionale**

Le loyer moyen hors charges en €/m² est à Laval Agglomération de **10,9€/m² pour les appartements** et **8,4€/m²pour les maisons**, soit davantage que la moyenne en Mayenne (appartements 10,5€, maisons 7,7€) et inférieur à la moyenne en Pays de la Loire (appartements 13,2€, maisons 10,1€).

Cette position se justifie facilement au regard du territoire plus rural du reste du département mayennais, lequel est financièrement plus accessible, et au regard des territoires plus chers de la Région, dont les métropoles de Nantes, d'Angers ainsi que les communes proches du littoral.

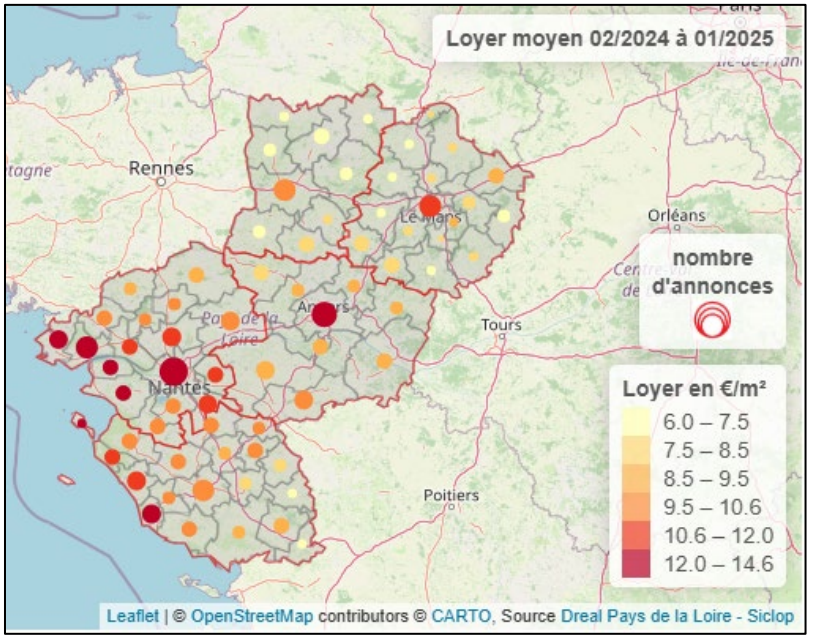
Alors que le loyer moyen hors charges en €/m² tous logements confondus (environ 50m²) est effectivement de **10 €/m² soit environ 541€,** l'ensemble des autres intercommunalités des préfectures de la région affichent des loyers moyens de plus de 10€/m² et des fourchettes de loyers moyens entre 572 et 740€.



Source : DREAL/ SICLOP

(annonces de février 2024 à janvier 2025)	Loyer moyen (€/m²)	Loyer moyen
Pays de la Loire	12	695
Mayenne	9,1	540
Laval Agglomération	10	541
Le Mans Métropole	10,8	572
La Roche-sur-Yon Agglomération	10,5	565
Angers Loire Métropole	13,1	684
Nantes Métropole	14	740

Source : DREAL/ SICLOP



Source : DREAL/ SICLOP

… Mais des loyers dans le parc privé en augmentation

- **Une augmentation des niveaux de loyer du marché locatif privé**

Bien que les loyers soient modérés en comparaison à la région, le marché locatif privé de Laval Agglomération **s'est fortement tendu**, notamment en raison des **difficultés des ménages à acheter un bien immobilier,** en raison de **biens à louer plus rares en** conséquence d'un « turn-over » plus bas depuis le Covid 19, ainsi d'une **baisse du nombre d'investisseurs pour du locatif dans l'ancien**.

Cette tension croissante se traduit par une augmentation des montants de loyer, le loyer moyen en €/m² sur Laval Agglomération ayant augmenté d'un montant de **8,6€/m² en 2020,** à 9,2€/m² en 2021, à 9,9€/m² en 2022 pour atteindre **10€/m² en 2024,** c'est-à-dire +**25% entre 2020 et 2024** (sources : lettres de l'immobilier, DREAL Siclop).

- **Des niveaux de loyer très divers selon la localisation des biens**

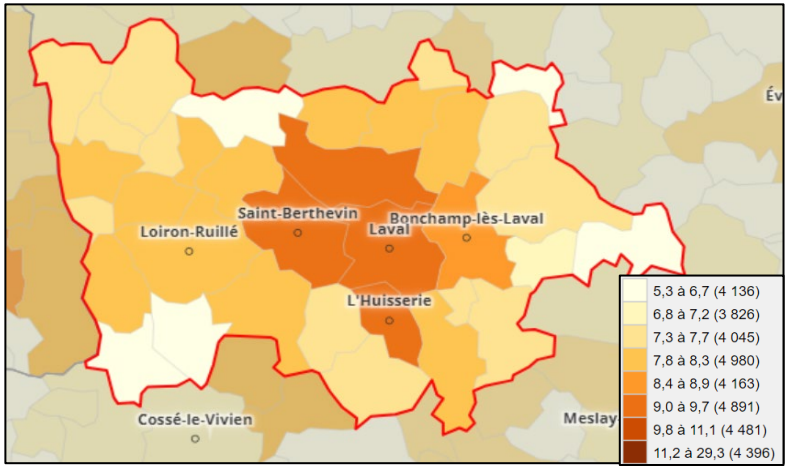
Le loyer moyen est un bon indicateur mais cache toutefois **d'importantes disparités** selon les communes de Laval Agglomération.

Les loyers du parc locatif privé sont effectivement **plus chers sur la ville-centre** (maisons 9,2€/m², appartements 10,8€/m²) et les **communes de 1ère couronne**.

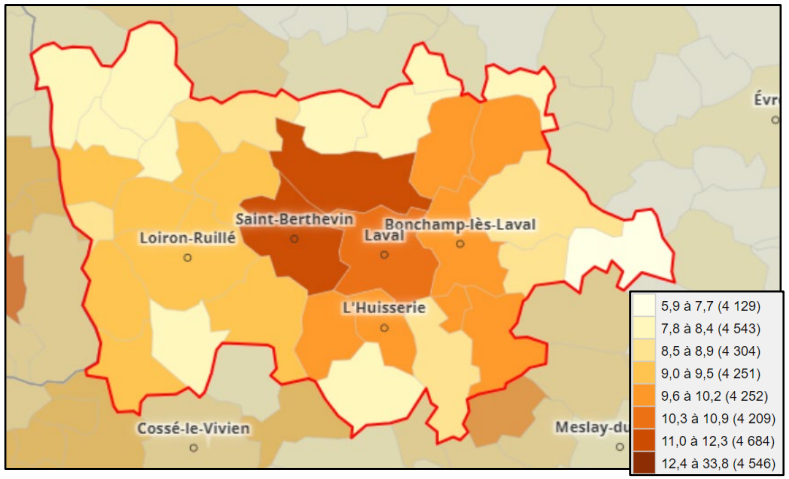
Les communes de **Saint-Berthevin et Changé** se distinguent notamment avec des niveaux de loyer des **appartements supérieurs à 11€/m2** (11,1€/m² sur Saint-Berthevin, 11,5€/m² sur Changé). A l'inverse, les loyers des **maisons sur Louverné** (8,2€/m²) se rapprochent davantage des **communes de seconde couronne** comme Loiron-Ruillé (8,1€/m²).

Les **communes de seconde couronne les plus éloignées de la ville de Laval** voire de Loiron-Ruillé affichent quant à elles des **niveaux de loyers plus faibles**, jusqu'à 7,3€/m² à Soulgé-sur-Ouette pour un appartement type et affichent des loyers davantage abordables ou bien moins de 7€/m² pour une maison type à Châlons-du-Maine, Saint-Ouen-des-Toits, Montjean ou bien encore Beaulieu-sur-Oudon.

Loyer d'annonce par m² charges comprises pour une maison type du parc privé locatif (€ / m2) 2024



Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif (€ / m2) 2024



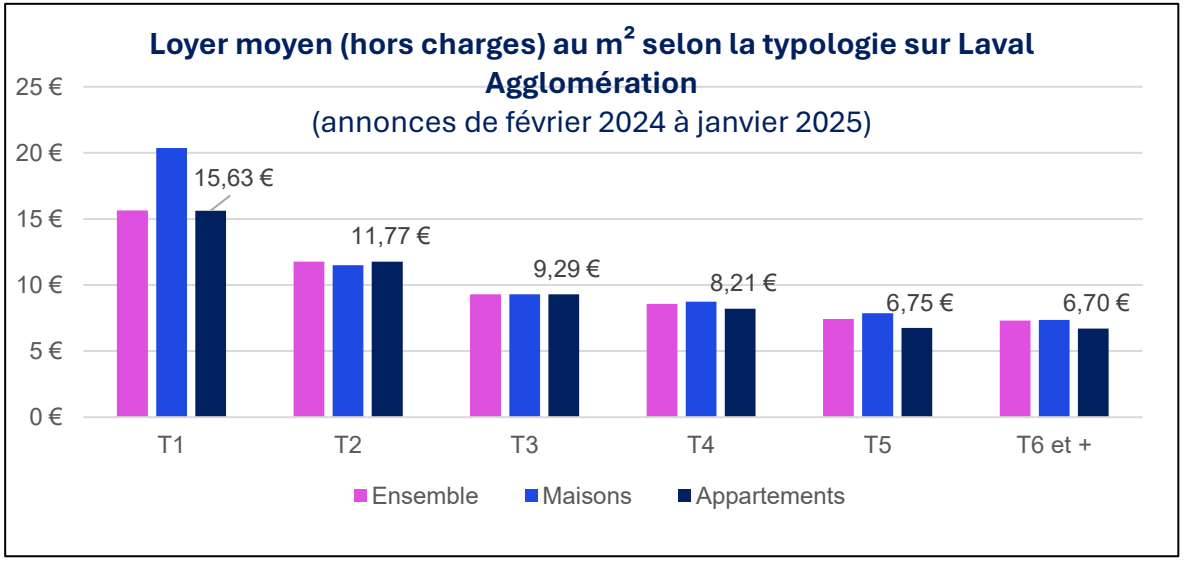
Source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin, traitement Observatoire des Territoires

Des loyers variables selon les biens

- **Des niveaux de loyer très divers selon la typologie des biens**

Les montants de loyer du parc privé varient également selon les **typologies,** les plus petites typologies présentant des niveaux de loyer moyen hors charges au m² plus chers que les logements aux surfaces plus élevées. Un appartement **T1** affiche un **loyer moyen de 15,63€/m²**, soit plus de 2 fois supérieur au loyer moyen au m² des appartements de 5 pièces ou plus (<7€/m²).

Cette structure des loyers **pénalise particulièrement les publics les plus dépendants des petites surfaces**, notamment les **étudiants, jeunes actifs et personnes seules**, pour lesquels l'accès au logement peut être contraint malgré des surfaces réduites. Elle renforce les enjeux d'**accessibilité financière** et de développement d'une offre adaptée à ces profils.



Des solutions d'accession aidée à la propriété et d'offre régulée à développer pour faciliter les parcours résidentiels

- **Une hausse des prix du marché immobilier et locatif privé créateur de difficultés à l'accès au logement et à la propriété**

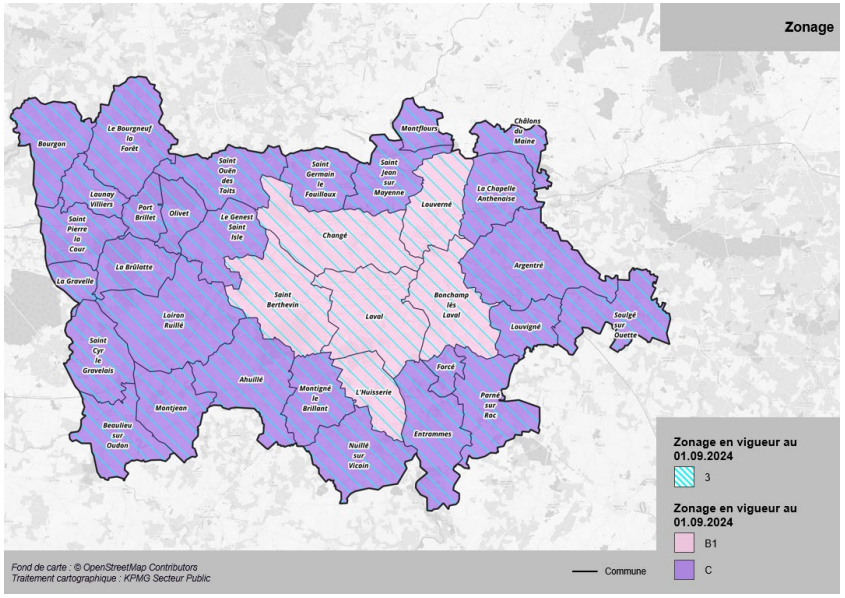
Le constat étant celui d'une tendance à la hausse des prix du marché immobilier et des loyers locatifs privés, cette situation peut être source de difficultés pour les ménages en termes d'accès au logement ou à la propriété. Les **niveaux de prix élevés freinent l'accès à la propriété des ménages aux revenus modestes**, notamment les **jeunes ménages primo-accédants.** Ces derniers se heurtent à plusieurs obstacles : un apport personnel insuffisant, des conditions d'emprunt durcies (taux d'intérêt élevés, exigences bancaires accrues) et des prix de vente dépassant leur capacité d'achat. Les prix de la ville-centre et de la première couronne peuvent avoir pour effet le report des primo-accédants sur les communes de seconde couronne.

- **Des solutions de PSLA sur le territoire à compléter par des produits en Bail Réel Solidaire**

Face à ces difficultés, des dispositifs d'accession sociale à la propriété sont déjà mobilisés, notamment à travers la mise en œuvre du **Prêt Social Location-Accession (PSLA).** Ce mécanisme permet à des ménages modestes d'accéder à la propriété avec des conditions financières encadrées, tout en bénéficiant d'une phase transitoire en location. Toutefois, malgré l'existence de cette offre, l'accession demeure difficile pour certains ménages aux ressources très limitées ou aux parcours résidentiels contraints.

Alors que le PLH 2029-2024 affichait des ambitions en matière d'accession aidée (**production de 390 PSLA sur l'ensemble de l'agglomération**), les objectifs fixés n'ont pas été atteints sur la période 2019-2024 (**229 logements PSLA agréés sur la période des 6 ans, soit 59% de l'objectif**).

Dans ce contexte, on observe l'émergence progressive du **Bail Réel Solidaire (BRS)**, un dispositif innovant qui dissocie le foncier du bâti afin de réduire durablement le coût d'acquisition. Quelques opérations sont déjà en cours de développement sur le territoire. Compte tenu de la tension foncière et de la nécessité de proposer des solutions pérennes et abordables pour sécuriser les parcours résidentiels, **le développement du BRS à l'échelle intercommunale apparaît comme un levier pertinent** pour favoriser l'accès à la propriété des ménages exclus du marché immobilier classique et soutenir une dynamique de parcours résidentiels sur le territoire. L'enjeu sera de pouvoir développer un produit BRS attractif pour les ménages et soutenable économiquement.



- **Une opportunité de développement du Logement Locatif Intermédiaire (LLI) à étudier**

Le **Logement Locatif Intermédiaire (LLI)** pourrait par ailleurs être une piste de développement à l'heure du reclassement de Laval et des communes de première couronne en zone B1 (contre zone B2 auparavant et malgré un zonage 3 en matière de logements locatifs sociaux.) Cette opportunité resterait néanmoins à étudier au préalable pour en définir les atouts et risques éventuels, notamment en termes de concurrence au marché libre.

Des défis des marchés foncier et immobilier: régulation, production, accessibilité et renouvellement urbain

Un marché du logement à plusieurs vitesses

Enjeu : Adapter l'offre aux besoins réels du territoire

- Produire des logements abordables en diversifiant les segments de marché (accession, locatif, intermédiaire)
- Développer une offre de logements collectifs adaptée aux jeunes actifs, jeunes ménages et séniors
- Veiller à l'adéquation entre prix, typologies et capacités financières des ménages

Une hausse des prix de vente de logements accentuant les difficultés de commercialisation et de sortie d'opérations

Enjeu : Maîtriser les coûts et les modes de production

- Garantir l'équilibre économique des opérations, notamment sociales dans un contexte de hausse des coûts en mobilisant la VEFA comme outil de régulation et d'optimisation
- Opérer des péréquations financières entre programmes et entre fonciers de complexité variable
- Coordonner les sorties d'opérations pour éviter les concurrences stériles entre projets face à une capacité d'absorption limitée du marché
- Renforcer les rôles des acteurs locaux (bailleurs, promoteurs, aménageurs) pour structurer une offre cohérente et accessible

03

Un équilibre territorial en logements locatifs sociaux et une mixité sociale à renforcer

Des inégalités sociales concentrées à Laval, un enjeu majeur pour l'équilibre territorial

- **Une forte concentration de la pauvreté à Laval et dans les quartiers prioritaires**

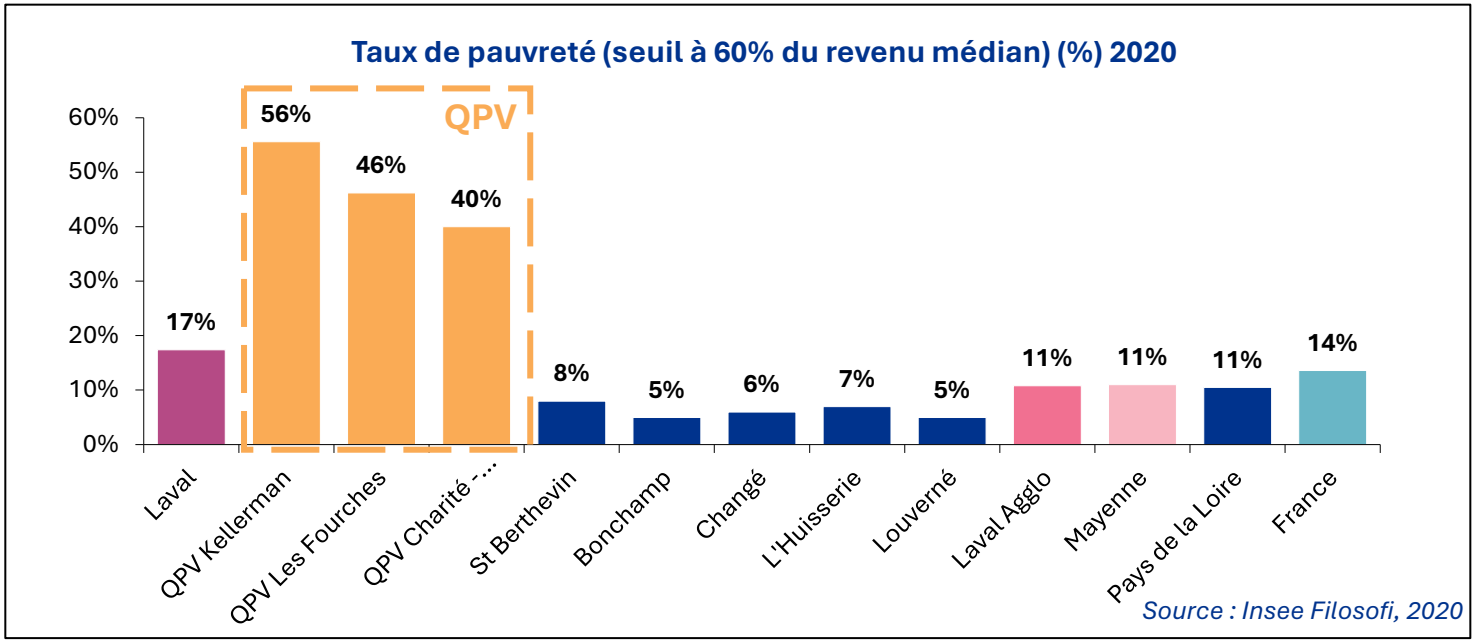
Le diagnostic social de Laval Agglomération met en évidence une forte concentration de la pauvreté et des situations de précarité sur la ville-centre. En 2020, le taux de pauvreté y atteignait 17 % (18% en 2021), soit un niveau supérieur à celui observé à l'échelle de l'agglomération (11% en 2020, 12% en 2021).

Cette précarité est particulièrement marquée dans les **quartiers prioritaires de la politique de la ville** (QPV), où les taux de pauvreté oscillent entre 40 % et 56%, notamment dans les secteurs des Fourches, du Pavement-Charité-Mortier-Murat et de Kellerman.

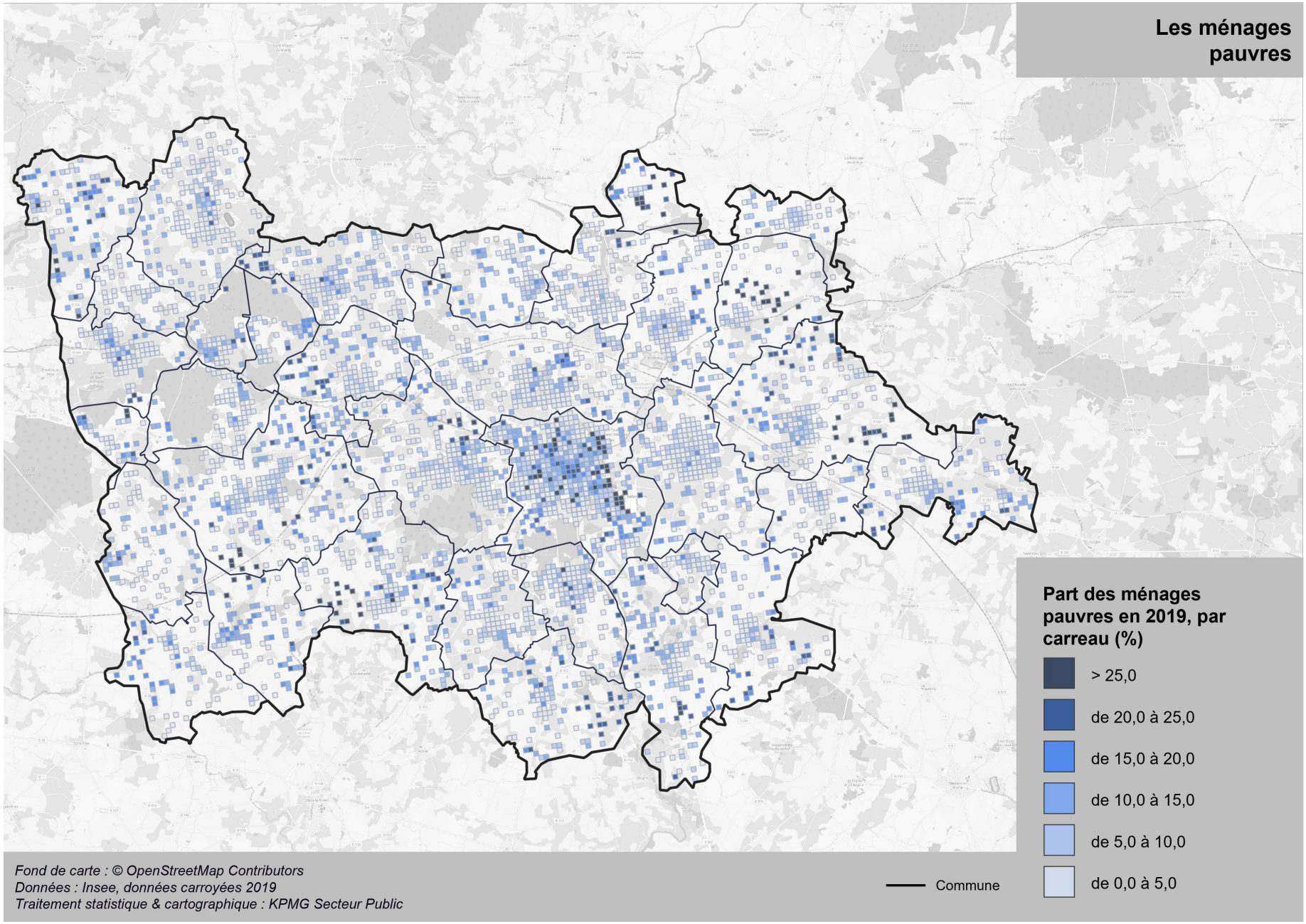
Ces territoires cumulent également d'autres indicateurs de fragilité : chômage élevé, monoparentalité, précarité énergétique, difficultés d'insertion professionnelle.

Sur les **9 767 logements sociaux de l'agglomération**, 2755 se situent en QPV, soit 28% de l'ensemble du parc social du territoire.

Cette répartition spatiale souligne un enjeu de territorialisation de la précarité, concentrée dans les secteurs urbains denses où le parc locatif social est également fortement implanté. Elle met en lumière la nécessité de porter une attention particulière à ces secteurs dans la définition des politiques d'attribution de logements sociaux et d'action sociale, afin d'éviter un renforcement des mécanismes de ségrégation sociale. Ce constat confirme par ailleurs la pertinence d'une **action volontariste pour favoriser la mixité sociale**, tant en matière **d'attribution** que de **production** de logements, dans les territoires les plus fragiles.



Des inégalités sociales concentrées à Laval, un enjeu majeur pour l'équilibre territorial



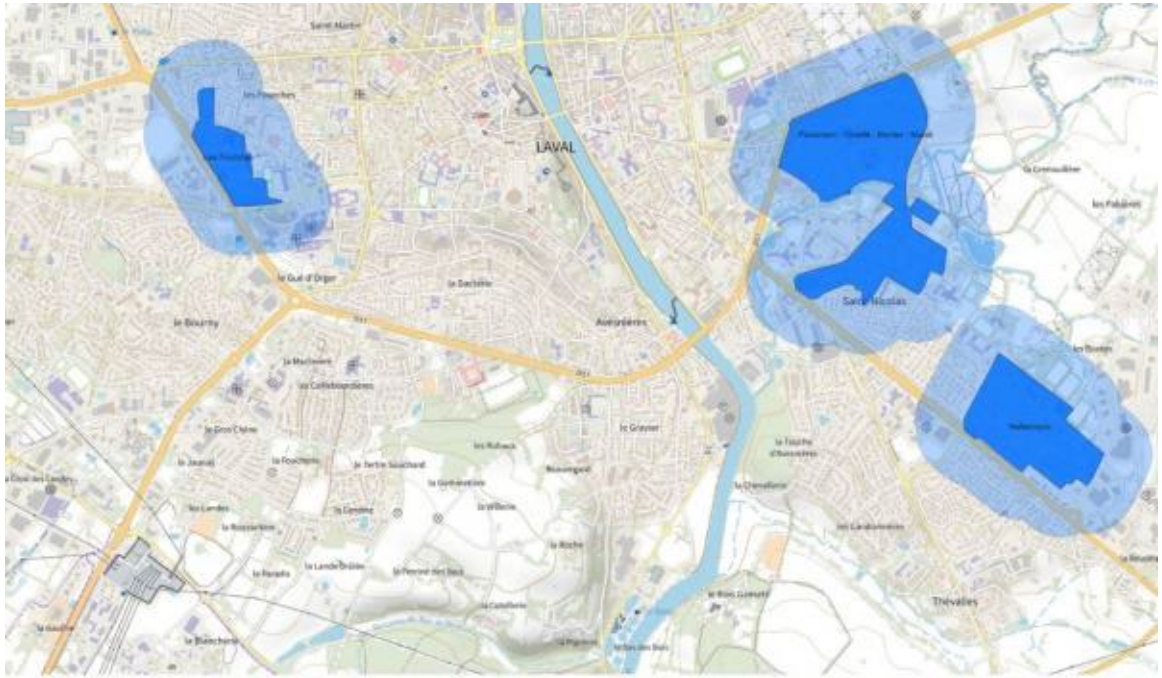
Des inégalités sociales concentrées à Laval, un enjeu majeur pour l'équilibre territorial

- **Des quartiers encore enclavés, malgré des dynamiques de renouvellement**

Ces **quartiers fragiles** demeurent encore aujourd'hui enclavés et peu mixtes socialement. Ils concentrent une **part importante du parc locatif social**, avec des formes urbaines parfois peu attractives. Plusieurs **projets de renouvellement urbain et de diversification du peuplement** ont toutefois été engagés ces dernières années, à l'image de **l'écoquartier de la Coconnière, du projet de surélévation porté par Méduane Habitat sur le secteur Mortier ou encore des opérations d'aménagement envisagées à Kellerman**. Ces initiatives visent à améliorer le cadre de vie, à favoriser la mixité sociale et à répondre aux besoins en logements diversifiés. Néanmoins, la perception des habitants reste marquée par un sentiment d'enclavement et un manque d'évolution tangible de leur quartier.

- **Une évolution récente de la géographie prioritaire pour mieux refléter les réalités sociales**

Depuis le 1er janvier 2024, la géographie prioritaire de la **politique de la ville** sur Laval Agglomération a été redéfinie, à la suite du décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023.



Quartiers prioritaires 2024 du contrat de ville de la communauté d'agglomération de LAVAL
Quartiers prioritaires 2024 - bande 300 mètres

Cette évolution résulte d'un travail de concertation entre l'État et les collectivités locales, permettant de mieux prendre en compte les transformations sociales et urbaines du territoire.
À Laval, le contrat de ville porte désormais sur trois quartiers prioritaires : « Les Fourches », « Kellerman » et « Pavement-Charité-Mortier-Murat ». Les périmètres de ces QPV ont été ajustés pour **intégrer des secteurs jusque-là non couverts mais identifiés comme fragiles** par les habitants et les acteurs locaux.
Ainsi, le quartier des Fourches inclut désormais le secteur de l'école Charles Perrault, tandis que le périmètre de Kellerman intègre le secteur Palindrome ainsi que l'assise du futur écoquartier en projet. Enfin, le quartier Pavement-Murat-Mortier s'étend désormais à l'ancien EHPAD Jeanne Jugan, à l'espace commercial Murat et au terrain destiné à accueillir une maison de santé. Cette nouvelle géographie permet d'appréhender plus finement les inégalités territoriales et de **mieux cibler les interventions publiques en matière de renouvellement urbain, d'accès au logement ou d'amélioration du cadre de vie.**

Des inégalités sociales concentrées à Laval, un enjeu majeur pour l'équilibre territorial

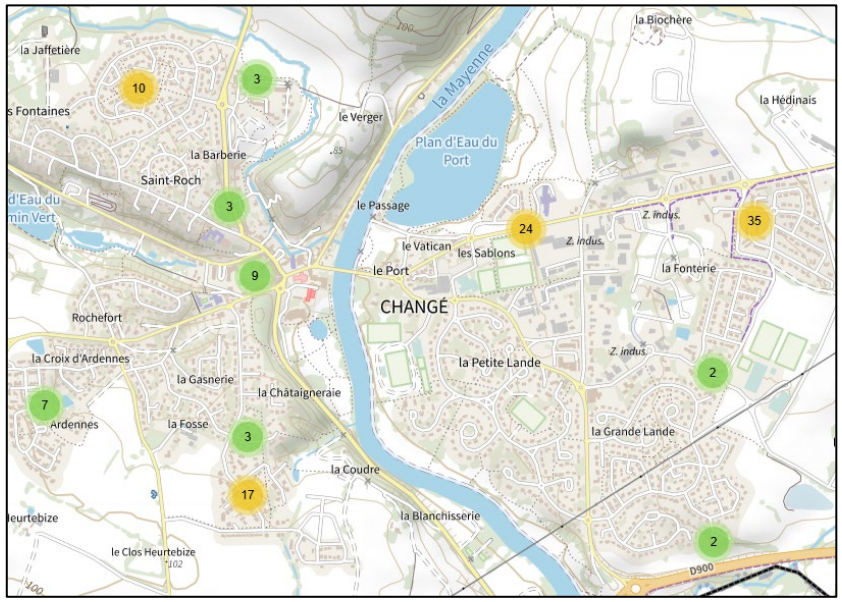
- **Un parc social majoritairement concentré dans les QPV, mais également présent dans les communes de première couronne**

Si le parc de logement locatif social est historiquement très présent dans les QPV de Laval, où il constitue l'un des principaux leviers d'accès au logement pour les ménages précaires, il ne se limite pas à ces secteurs.

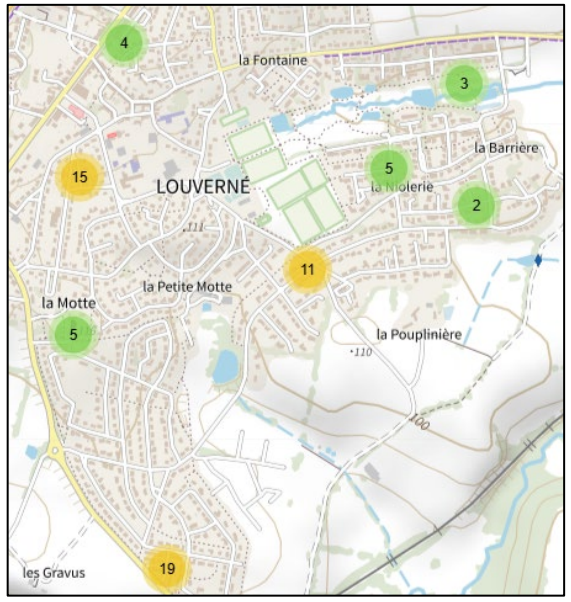
Plusieurs **communes de la première couronne,** comme Changé, Saint-Berthevin, Bonchamp-lès-Laval ou Louverné, disposent également d'un parc social conséquent, constitué de résidences implantées dès les années 1970-1980 ou plus récemment.

Cette répartition plus diffuse du logement social permet, en théorie, de soutenir des parcours résidentiels diversifiés et d'éviter un enfermement des ménages précaires dans les seuls quartiers prioritaires. Elle constitue un **levier pour favoriser la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération et offrir des solutions d'habitat dans des contextes résidentiels variés.**

Changé



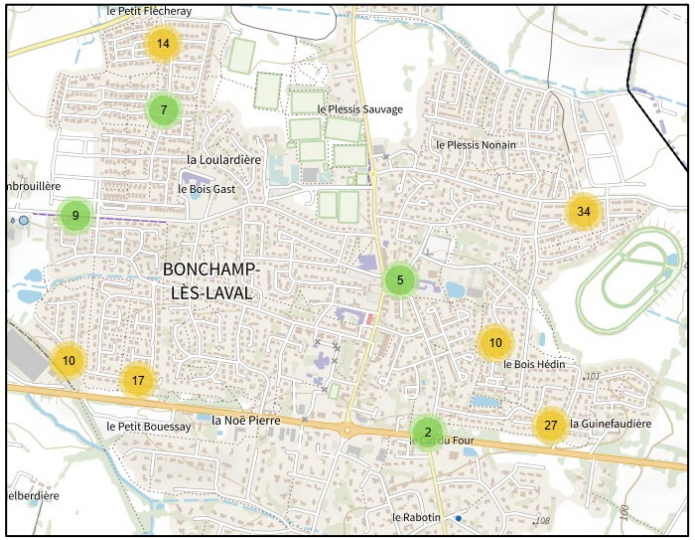
Louverné



Saint-Berthevin



Bonchamp-lès-Laval



Points jaunes > 10 logements

Points verts < 10 logements

Un enjeu d'amélioration de l'équilibre territorial au travers des agréments de logements locatifs sociaux

- **Une production soutenue mais en-deçà des objectifs du PLH**

Entre 2019 et 2024, Laval Agglomération a enregistré un nombre d'agréments de **995 logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS),** soit une moyenne de **166 logements par an.** Si cette dynamique traduit un engagement réel en faveur du logement social, elle demeure **inférieure aux objectifs fixés** par le Programme Local de l'Habitat, qui visait la production annuelle de **183 logements sociaux,** dont 133 logements PLUS et PLAI, répondant aux besoins des ménages les plus modestes, et 50 logements PLS bailleurs et investisseurs.

Le **bilan de production fait état d'un taux d'atteinte de 90% des objectifs globaux**, de 144% pour les logements PLAI, de 76% pour les PLUS, et de 66% pour les logements PLS. La réalisation en PLS est donc inférieure aux objectifs mais elle est en partie compensée par la forte production en PLAI. Cette forte production en PLAI traduit une mobilisation forte des bailleurs sociaux et des collectivités en faveur de l'offre à destination des ménages les plus modestes (même si la programmation était davantage orientée vers la production de PLUS, en accord avec les règles de mixité des produits PLUS PLAI imposés par la DREAL à partir de 2019 (par opération de logements, répartition des PLUS PLAI en 60% de PLUS et 40% de PLAI)).

Nombre de logements locatifs sociaux agréés sur Laval Agglomération sur la période du PLH

<table>
<tr><th></th><th>Objectif total PLH</th><th colspan="2">Objectif annuel</th><th>Réalisation totale</th><th colspan="2">Réalisation Annuelle</th><th colspan="2">% de réalisation moyen annuel</th></tr>
<tr><td>PLAI</td><td rowspan="2">720 (PLAI + PLUS)</td><td>46</td><td rowspan="2">133</td><td>399</td><td>67</td><td rowspan="2">133</td><td>144%</td><td rowspan="2">100%</td></tr>
<tr><td>PLUS</td><td>87</td><td>398</td><td>66</td><td>76%</td></tr>
<tr><td>PLS Bailleurs et Investisseurs</td><td>300</td><td colspan="2">50</td><td>198</td><td colspan="2">33</td><td colspan="2">66%</td></tr>
<tr><td>TOTAL</td><td>1 178</td><td colspan="2">183</td><td>995</td><td colspan="2">166</td><td colspan="2">90%</td></tr>
</table>

Source : SISAL/SIAP, issu de la contribution des organismes HLM au PLH

Un enjeu d'amélioration de l'équilibre territorial au travers des agréments de logements locatifs sociaux

- **Une production concentrée sur la ville-centre, au détriment des autres communes**

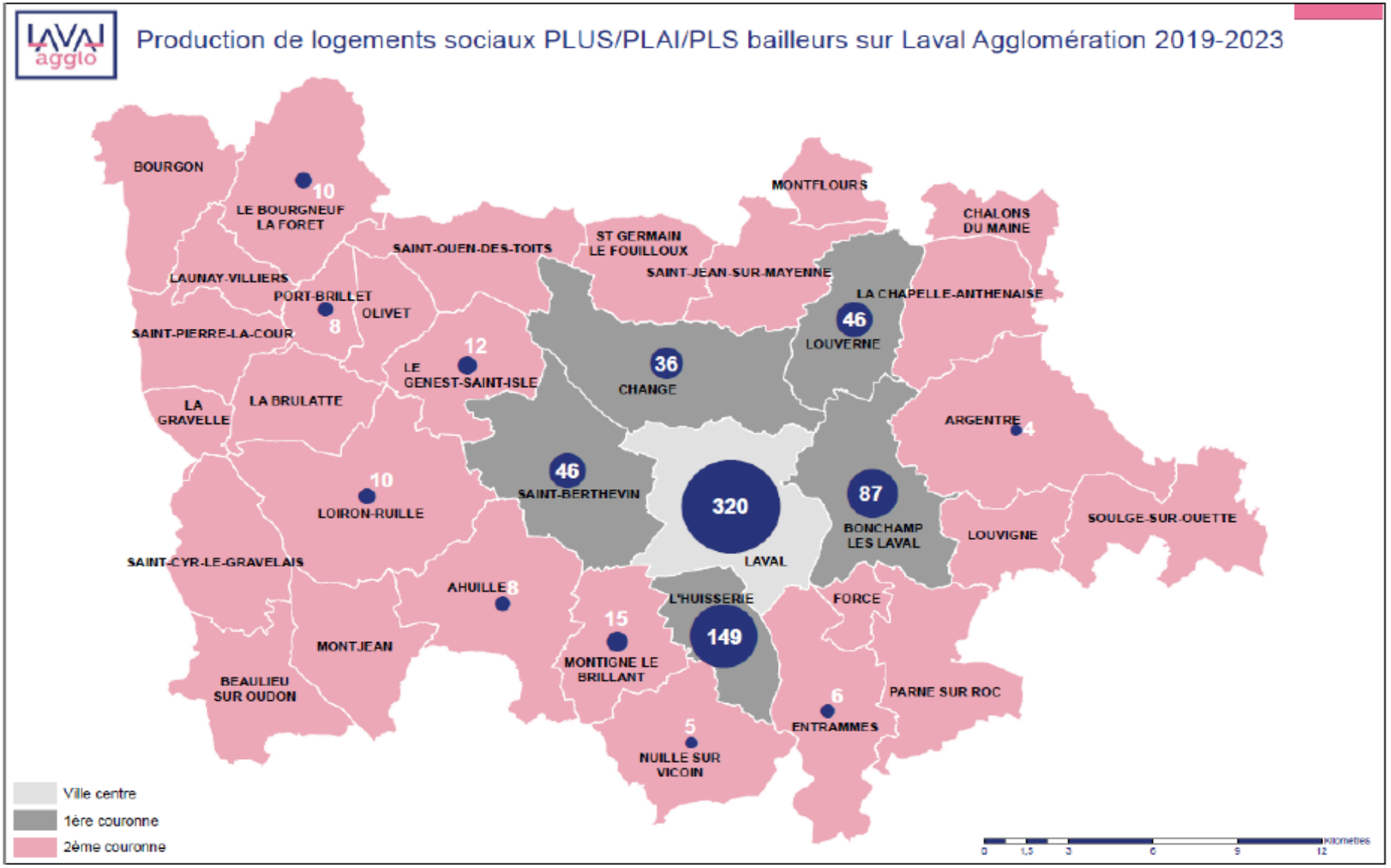
Au-delà du volume global, **le nombre logements sociaux agréés présente un déséquilibre marqué dans sa répartition territoriale**.

Laval concentre à elle seule 42 % des logements agréés sur la période 2019-2023 (320 LLS produits sur les 754 à l'échelle de l'agglomération), avec un taux de réalisation de 266 % des objectifs fixés. Cette dynamique est en partie portée par la forte mobilisation des bailleurs et des disponibilités foncières en ville-centre, mais elle accentue un phénomène de concentration de l'offre sociale.

- **Des impératifs de mixité sociale et de diversification de l'offre**

Le développement du logement social doit être articulé avec les enjeux de mixité, notamment en dehors des QPV, **où le taux d'attribution reste inférieur aux objectifs fixés** (seulement 17 % des attributions des demandeurs du 1er quartile en dehors des QPV contre un objectif de 25 %). La mixité fonctionnelle doit aussi être renforcée en intégrant des logements sociaux dans des opérations mixtes, combinant accession et locatif.

Un enjeu d'amélioration de l'équilibre territorial au travers des agréments de logements locatifs sociaux



Source : Laval Agglomération, CIL 2024

Un enjeu d'amélioration de l'équilibre territorial au travers des agréments de logements locatifs sociaux

- **Un renforcement de la production sur les communes de 1ère couronne**

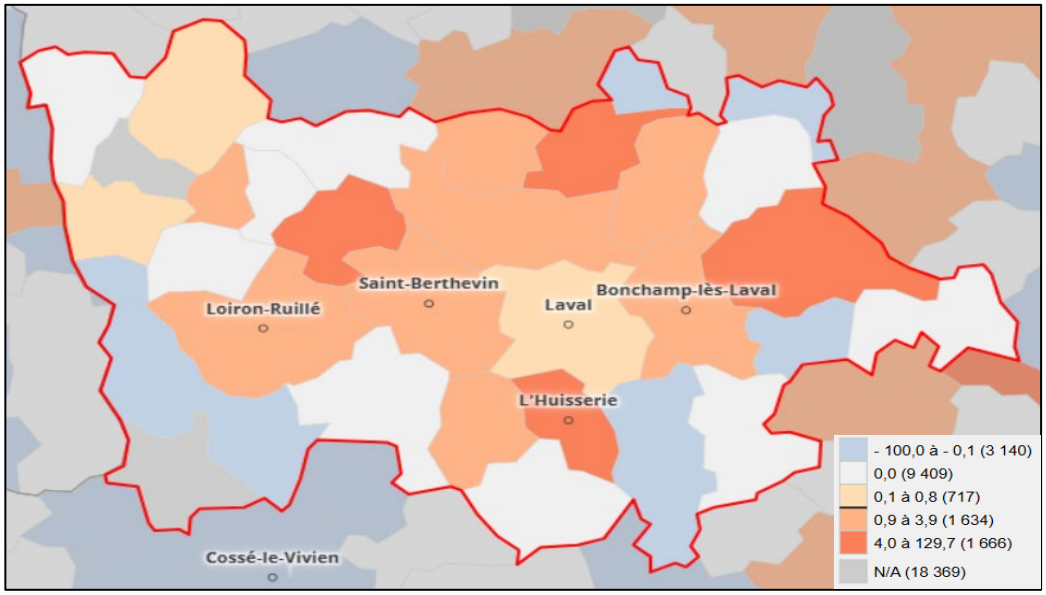
L'évolution annuelle du nombre de logements sociaux entre **2019 et 2023** révèle un **développement différencié selon les communes** de Laval Agglomération. Alors que Laval dispose d'un parc social représentant un tiers de son parc de résidences principales (taux SRU de 33%), les communes de la première couronne affichent des taux plus faibles.

La tendance de production sur les communes de 1ère couronne n'a pas été aussi intense que sur la ville centre, avec une atteinte de **81% de leurs objectifs en matière de logements locatifs sociaux,** mais ces territoires jouent un **rôle important dans la diversification de l'offre à l'échelle intercommunale**, représentant 48% de la production de LLS sur les dernières années.

- **Des stratégies communales différenciées**

Dans un contexte de production globale élevée à l'échelle de l'agglomération, **les communes soumises à la loi SRU témoignent d'un effort réel de développement de leur parc social.** Certaines communes, comme **Bonchamp-lès-Laval et L'Huisserie**, affichent une **progression soutenue de leur parc social** (**+4% par an**). L'Huisserie dépasse ses objectifs de 20% de LLS sur son territoire, et ce bien qu'elle soit exemptée de la pénalité de la loi SRU. En effet, les **communes de L'Huisserie, Louverné et Bonchamp-lès-Laval** (pour ces deux dernières, exemption renouvelée pour 2025-2028) ont bénéficié **d'une exemption triennale 2020-2022 justifiée par les efforts effectués et des caractéristiques des communes.** La commune de Saint-Berthevin est par ailleurs très proche des 20% de logements sociaux.

Taux d'évolution annuel du nombre de logements sociaux (RPLS) (%) 2023-2019



Source : RPLS, Traitement Observatoire des territoires

Evolution du taux SRU de Laval et des communes de 1ère couronne

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Laval	31,41%	/	31,16%	33,4%	33,14%	33,01%
Bonchamp-les-Laval	12,82%	/	13,75%	13,66%	15,47%	15,85%
Changé	13,38%	/	14,57%	14,15%	14,15%	14,17%
L'Huisserie	16,81%	/	16,94%	16,77%	20,32%	20,3%
Louverné	11,97%	/	12%	12,94%	12,94%	15,03%
Saint-Berthevin	19,11%	/	19,1%	19,4%	19,61%	19,68%

Un enjeu d'amélioration de l'équilibre territorial au travers des agréments de logements locatifs sociaux

- **Un faible nombre d'agréments dans les communes de seconde couronne confirmant la concentration du parc social dans Laval et ses communes limitrophes**

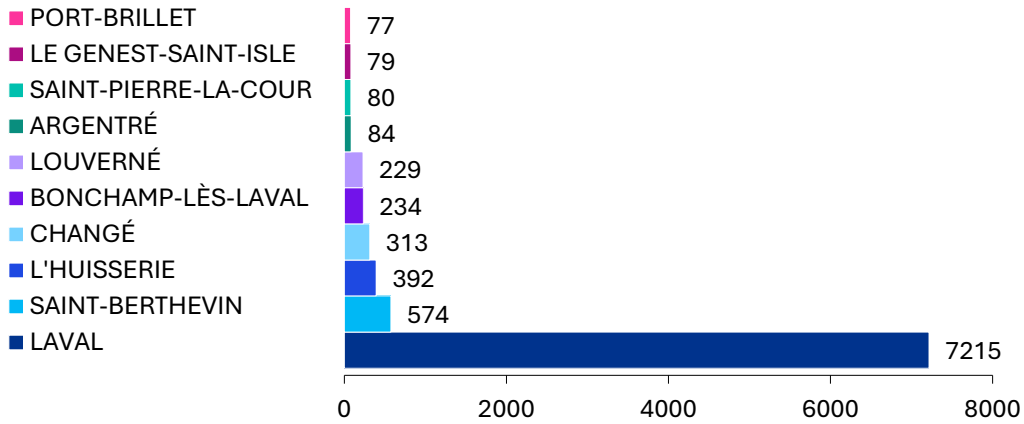
À l'inverse de Laval et des communes de 1ère couronne, plusieurs communes enregistrent une **évolution très faible**, voire stagnante, maintenant ainsi des déséquilibres dans l'accès au logement social.

La **deuxième couronne**, plus rurale, possède un taux d'atteinte des objectifs limité à 34 %. Ce déficit fragilise la dynamique résidentielle et la capacité d'accueil des publics en demande sur ces territoires.

Certaines communes restent **peu dotées en logement social,** limitant les possibilités d'installation pour les ménages modestes dans ces territoires. Saint-Pierre la Cour, le Genest-Saint-Isle ou bien encore Port Brillet disposent chacune d'environ 80 logements locatifs sociaux sur leur territoire, contre plus de 200 pour les communes de Louverné (229), Bonchamp-lès-Laval (234), Changé (313) et l'Huisserie (392).

La répartition actuelle des logements locatifs sociaux montre une **prépondérance de l'offre sur l'aire urbaine de Laval (7 215 logements) et Saint-Berthevin (574)**. Ce poids historique s'explique par une politique d'accueil du logement social concentrée sur la ville-centre, mais cette situation renforce un **modèle polarisé où le logement social se concentre principalement autour des grands pôles urbains**, réduisant ainsi la mixité sociale dans les communes sous-dotées.

Répartition géographique des logements locatifs sociaux (10 premières communes)



Source : RPLS 2024

- **Une répartition des typologies de logements à adapter aux besoins**

L'atteinte des objectifs globaux ne doit pas masquer certains défis persistants, notamment en matière de répartition territoriale, mais également en termes de **typologie de logements produits.**

La production de logements sociaux s'est concentrée sur des typologies intermédiaires à petites, avec une **prédominance des T3** (47 % des logements agréés) et des **T2** (25 %), correspondant aux profils majoritaires des demandeurs : personnes seules et familles monoparentales. Toutefois, les **besoins en grands logements** (T4 et plus) restent insuffisamment couverts, en particulier pour les familles nombreuses.

Une agglomération qui compte près de 10 000 logements locatifs sociaux

	Logements locatifs sociaux en 2024
LAVAL	7215
SAINT-BERTHEVIN	574
L'HUISSERIE	392
CHANGÉ	313
BONCHAMP-LÈS-LAVAL	234
LOUVERNÉ	229
ARGENTRÉ	84
SAINT-PIERRE-LA-COUR	80
LE GENEST-SAINT-ISLE	79
PORT-BRILLET	77
MONTIGNÉ-LE-BRILLANT	58
NUILLÉ-SUR-VICOIN	56
LOIRON-RUILLÉ	52
ENTRAMMES	50
LE BOURGNEUF-LA-FORÊT	45
SOULGÉ-SUR-OUETTE	35
AHUILLÉ	31
LA GRAVELLE	31
SAINT-JEAN-SUR-MAYENNE	25
SAINT-GERMAIN-LE-FOUILLOUX	24
LA CHAPELLE-ANTHENAISE	15
PARNÉ-SUR-ROC	15
LOUVIGNÉ	12
MONTJEAN	12
BOURGON	7
SAINT-CYR-LE-GRAVELAIS	6
LA BRÛLATTE	4
SAINT-OUËN-DES-TOITS	4
CHÂLONS-DU-MAINE	3
FORCÉ	2
OLIVET	2
MONTFLOURS	1
CA LAVAL AGGLO	**9767**

Source : RPLS 2024

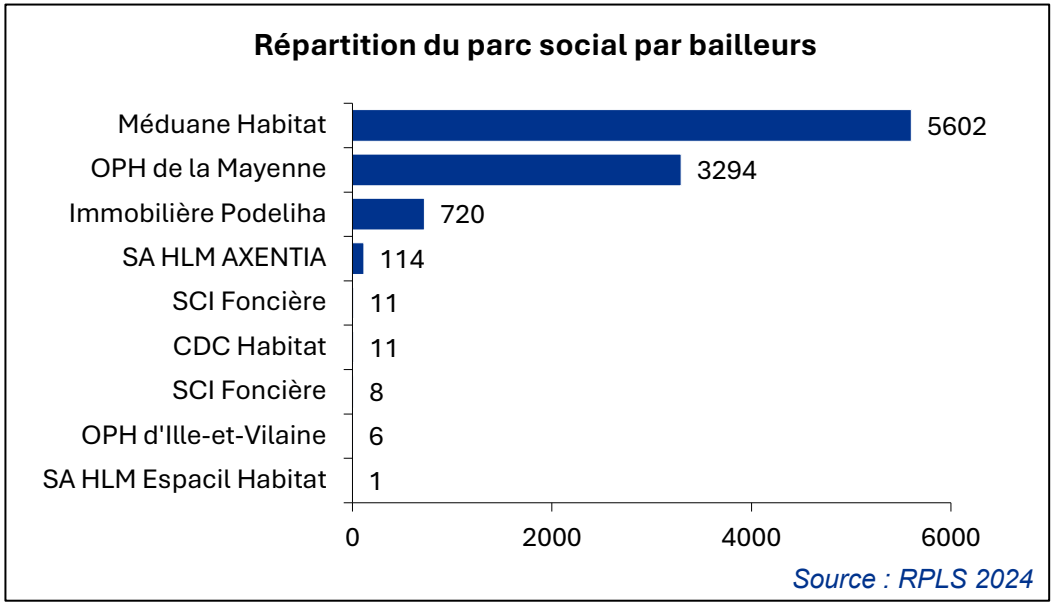
Une gestion du parc social fortement concentrée

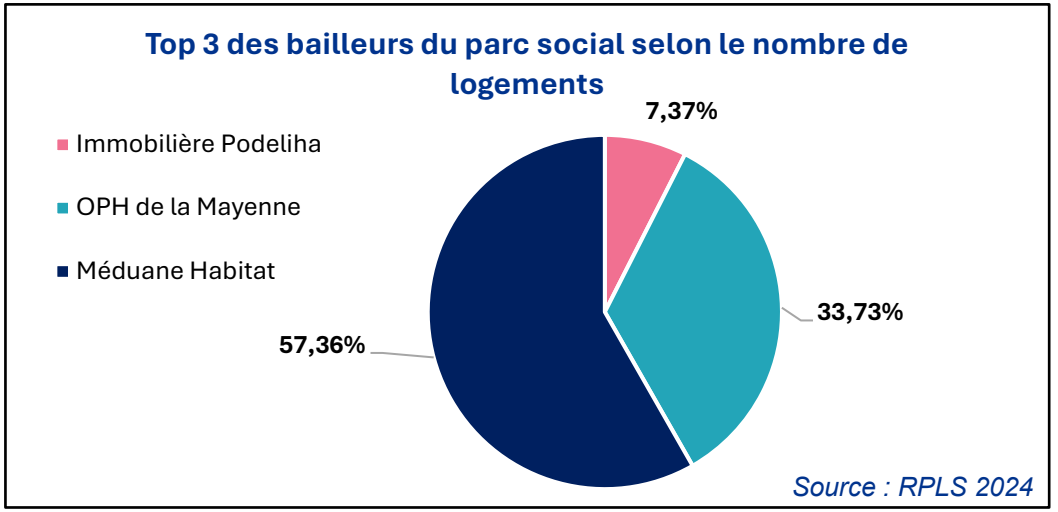
- **Une gestion du parc social dominée par trois bailleurs principaux**

L'analyse de la répartition du parc social sur Laval Agglomération met en évidence une **concentration de la gestion des logements sociaux entre trois principaux bailleurs**. **Meduane Habitat** est l'acteur prédominant avec 5 602 logements, soit plus de la moitié du parc social (57,36%), suivi de **Mayenne Habitat** (3 294 logements, 33,73%) et **d'Immobilière Podeliha** (720 logements, 7,37%). Ces trois opérateurs couvrent donc la grande majorité de l'offre sociale sur le territoire.

- **Un parc social structuré autour d'une offre limitée de bailleurs secondaires**

Au-delà des trois principaux acteurs, le reste du parc social est réparti entre plusieurs bailleurs, avec des volumes de logements très faibles. Par exemple, SA HLM Axentia ne gère que 114 logements, et les autres bailleurs (CDC Habitat, OPH d'Ille-et-Vilaine, SCI Foncière) ne dépassent pas 10 à 15 unités chacun.





Un parc social déficitaire en petites et grandes typologies, une offre à questionner au regard des besoins des ménages

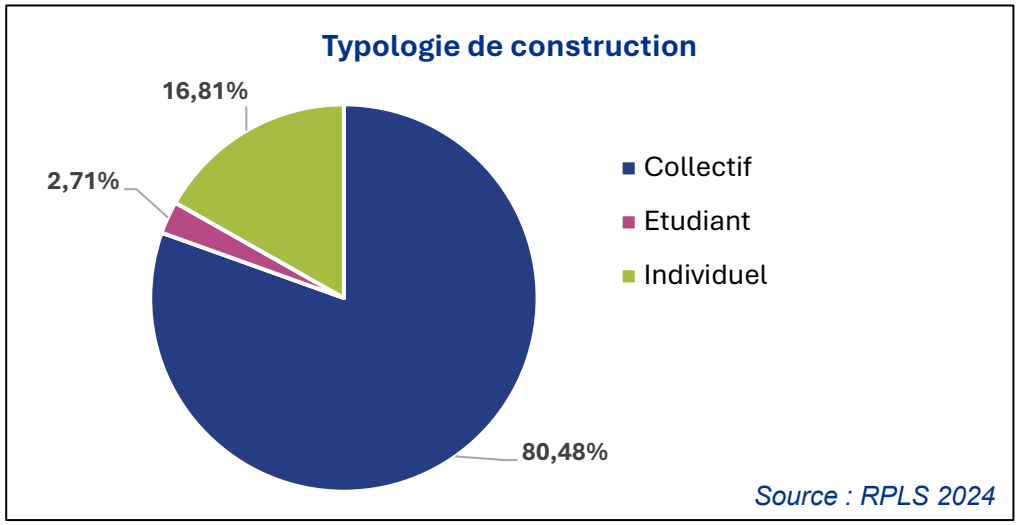
- **Un parc social largement dominé par le logement collectif**

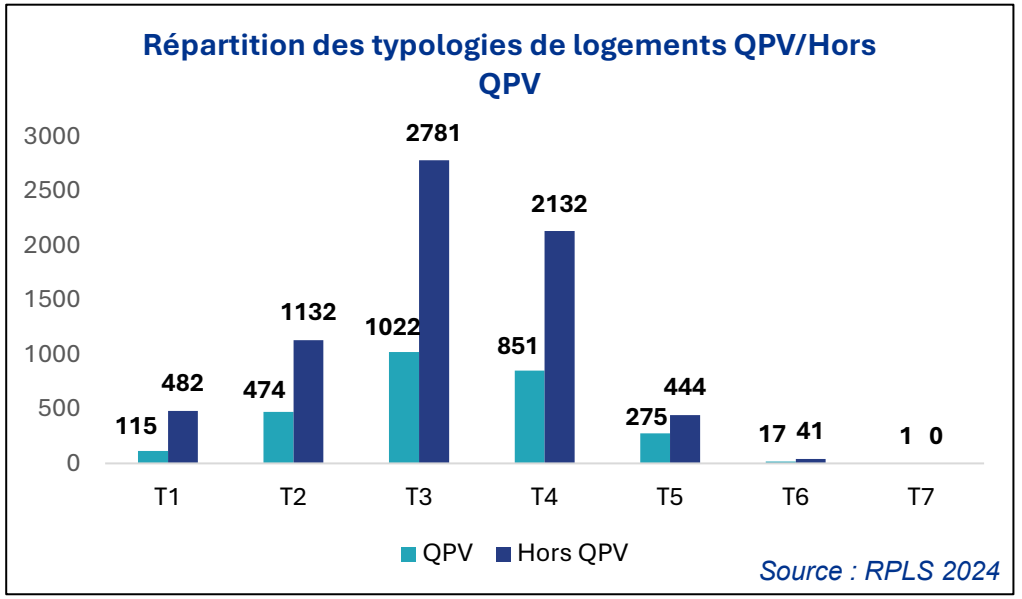
L'analyse de la typologie de construction des logements sociaux met en évidence une **très forte prédominance du logement collectif** (80,48%), suivi par une faible part d'habitat individuel (16,81%) et une présence marginale de logements étudiants (2,71%). Cette structure reflète un modèle résidentiel où la densité et l'optimisation foncière ont été privilégiées dans la production de logements sociaux. Toutefois, cette concentration du logement collectif peut limiter la diversification des parcours résidentiels, notamment pour les familles recherchant des logements individuels ou aux formes urbaines intermédiaires.

- **Une forte représentation des logements intermédiaires (T3/T4), au détriment des petites et grandes typologies**

L'analyse de la répartition des typologies de logements sociaux sur Laval Agglomération met en évidence **une offre largement concentrée sur les T3 et T4**, qui représentent l'essentiel du parc, aussi bien **en QPV qu'hors QPV**. Cette situation traduit une volonté de répondre en priorité aux besoins des familles, mais elle **soulève des interrogations quant à l'adéquation du parc avec les évolutions des profils des demandeurs**.

- **Un déficit de petites typologies (T1/T2)** : Les logements de petite taille restent **peu nombreux**, en particulier en QPV, ce qui peut **limiter l'accès au logement des jeunes actifs, étudiants et personnes seules**. Hors QPV, leur présence est plus marquée mais demeure insuffisante au regard de la demande croissante de ces publics.
- **Une faible part de grands logements (T5/T6)** : Les logements familiaux de grande taille sont très peu représentés dans le parc social, ce qui pose **un enjeu pour les familles nombreuses**, notamment celles en situation de précarité résidentielle. Cette offre limitée peut entraîner **des tensions sur l'attribution et prolonger l'attente pour ces ménages**.





Le passage de délégation des aides à la pierre de type 3

- **Le cadre de la délégation des aides à la pierre**

Laval Agglomération était **signataire de la délégation des aides à la pierre de type 2.** Cette délégation a pour objet la mise en œuvre de la politique intercommunale de l'habitat sur le parc public et le parc privé.

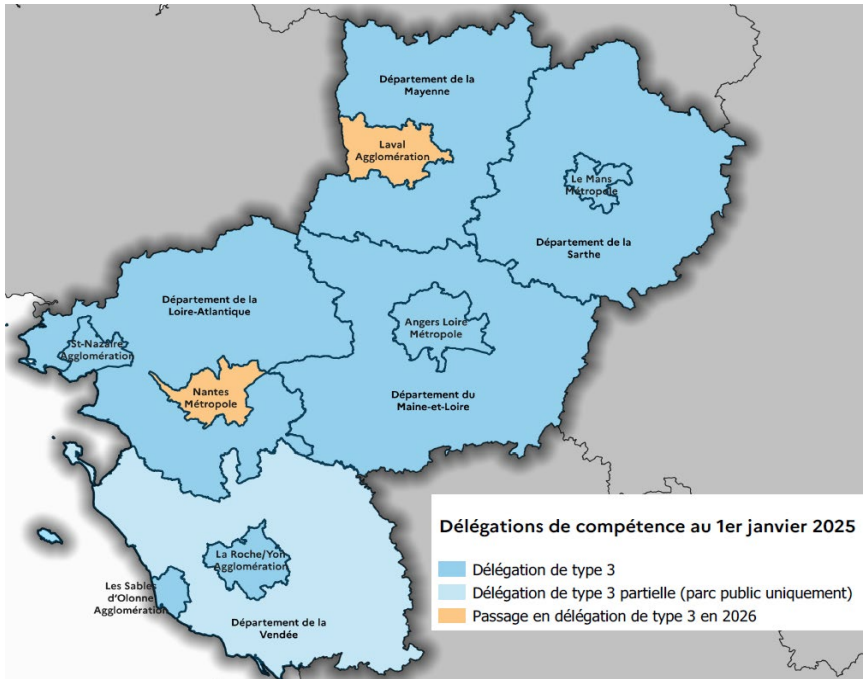
Il existe **plusieurs types** de conventions de délégation, dont celle de type 2 si les services de l'Etat sont mis à disposition de la collectivité pour l'instruction des dossiers et celle **de type 3 si le délégataire la prend entièrement en charge.**

Les aides se répartissent selon la typologie de bénéficiaires (organismes HLM, propriétaires bailleurs, propriétaires occupants, copropriétaires, associations etc.). La délégation permet de mettre en œuvre la politique de Laval Agglo de l'habitat sur le parc public et privé.

- **Passage de délégation des aides à la pierre de type 3**

La convention actuelle de type 2 est arrivée à échéance fin 2024. La nouvelle convention est une convention de type 3 "glissante" pour 2025, année où l'Etat reste encore présent pour l'instruction. La convention a bien fonctionné, en étroite collaboration avec la DDT, et celle-ci a évolué **du type 2 au type 3** en 2026. Au sein du département, Laval Agglomération est la seule agglomération avec Nantes Métropole a connaître un passage en type 3 en 2026 (voir carte ci-contre) alors que les autres collectivités territoriales sont généralement situées sur une situation de délégation de type 3 (à l'exception du Département de la Vendée fixé sur une délégation de type 3 partielle).

Une équipe d'instructeurs en charge des aides à la pierre a été recrutée en 2026 au sein de Laval Agglo, afin d'absorber la charge de dossiers entrants et sécuriser les tâches associées à l'instruction des dossiers.



Carte départementale (statut de la délégation de compétence par territoire)

Délégation des aides à la pierre (DAP) de type 3

Parc social

- **Production** (par construction et par acquisition), **réhabilitation et démolition des logements locatifs sociaux** (hors opérations de logement social relevant des projets conventionnés avec l'ANRU)
- Création de **places d'hébergement**

Parc privé

- **Amélioration de l'habitat privé** relevant des aides de l'ANAH : lutte contre l'habitat indigne, la précarité énergétique et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et la production de logement locatif accessible.

Une tension croissante dans le parc social, face au défi d'une évolution de la demande

- **Une aggravation du taux de tension depuis 2019**

Depuis 2019, Laval Agglomération connaît une **augmentation significative de la demande de logements sociaux** (+60%), traduisant un phénomène de tension inédit sur le marché locatif social. La demande s'est fortement élevée (**2583 demandes hors mutations en 2025 contre 1482 demandes en 2019**, **1488 demandes de mutations en 2025 contre 1163 demandes en 2019**), portée par plusieurs facteurs : une dégradation de l'accessibilité au parc privé, une hausse des séparations augmentant le nombre de familles monoparentales, et un repli vers le parc social de ménages ne trouvant plus de solutions abordables ailleurs.

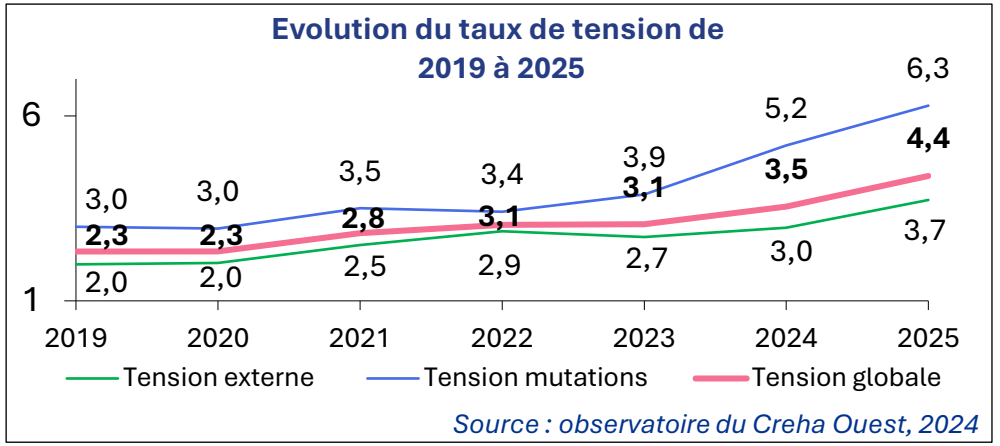
Les **demandes externes sont passées de 2,0 demandes pour une attribution en 2019 à 3,7 en 2025**, illustrant une forte pression sur l'offre locative. Parallèlement, les demandes de mutations, augmentent également (de 3,0 en 2019 à 6,3 en 2025). Cette évolution traduit un accroissement de la difficulté à accéder à un logement social, tant pour les nouveaux demandeurs que pour les ménages déjà en place souhaitant changer de logement.

- **Un marché en tension avec des délais d'attribution allongés**

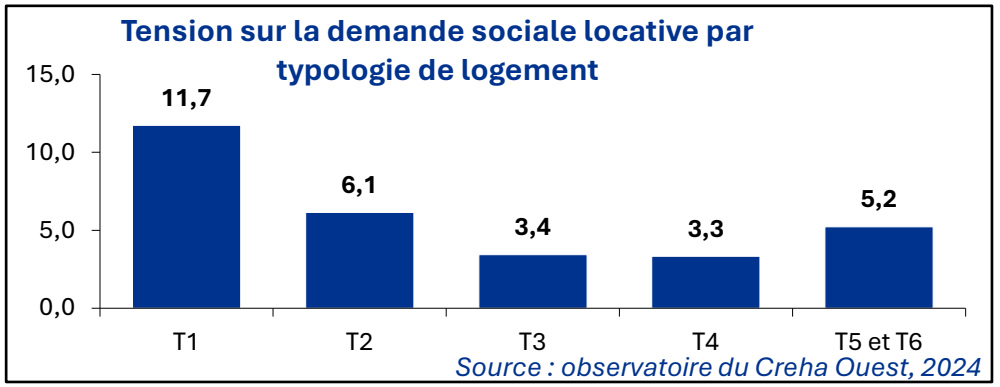
Cette pression sur la demande se traduit par une **augmentation des délais d'attribution, passés de 7 mois en 2018 à 11,9 mois aujourd'hui**. Par ailleurs, la **baisse du taux de rotation** dans le parc social (11% en 2024 contre 14,4% auparavant) aggrave cette situation, en réduisant les opportunités de mobilité résidentielle.

- **Une tension particulièrement forte sur les petits logements**

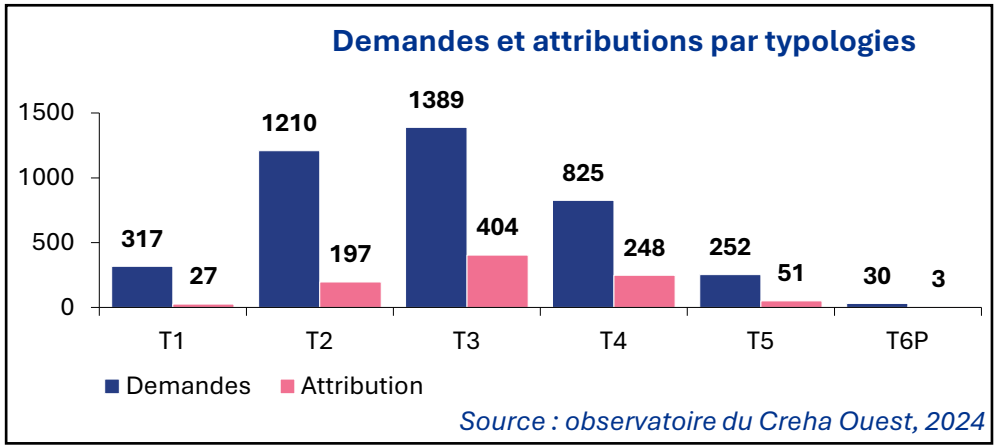
L'analyse par typologie révèle que la **tension est particulièrement élevée sur les logements de petite taille.** Le ratio entre demandes et attributions atteint 11,7 pour les T1, contre 6,1 pour les T2 et 3,4 pour les T3. Cette situation souligne une **forte inadéquation entre l'offre et les besoins des publics ciblés, notamment les jeunes, les personnes isolées et les publics en situation de précarité**. Cette situation est à mettre en regard avec le volume de demandes, celle-ci se concentrant majoritairement sur des T2 et T3. À l'inverse, la tension est plus modérée sur les grands logements (T5 et T6 à 5,2), bien qu'elle reste significative.



Source : observatoire du Creha Ouest, 2024



Source : observatoire du Creha Ouest, 2024



Source : observatoire du Creha Ouest, 2024

Une tension croissante dans le parc social, face au défi d'une évolution de la demande

- **Des demandes de logement social motivées par des situations de précarité et des changements de parcours résidentiels**

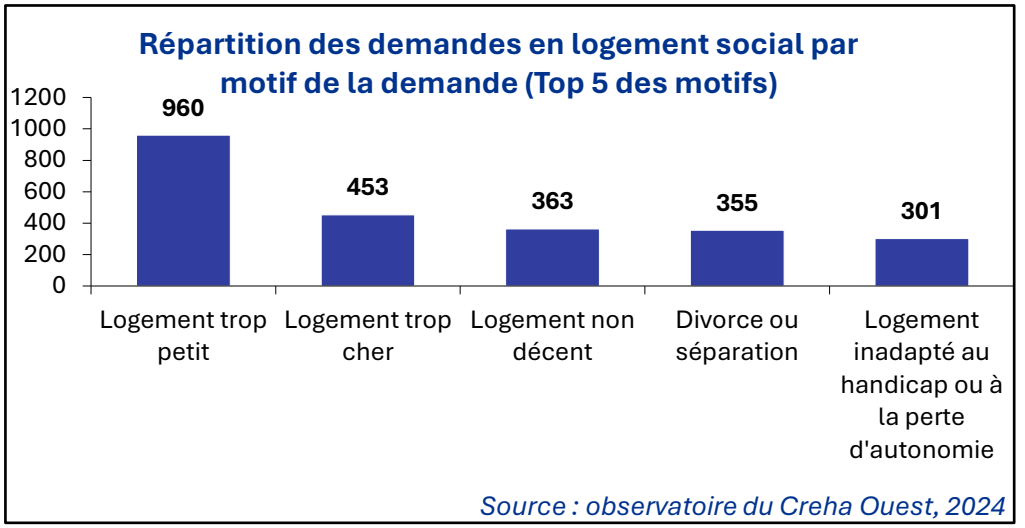
L'analyse des **motifs de demande** de logement social sur Laval Agglomération met en évidence une concentration des demandes autour de quelques facteurs clés. La raison principale reste la **précarité financière et les difficultés d'accès à un logement dans le parc privé**, ce qui traduit une tension croissante sur le marché locatif.

D'autres motifs significatifs sont liés à des évolutions familiales et résidentielles :

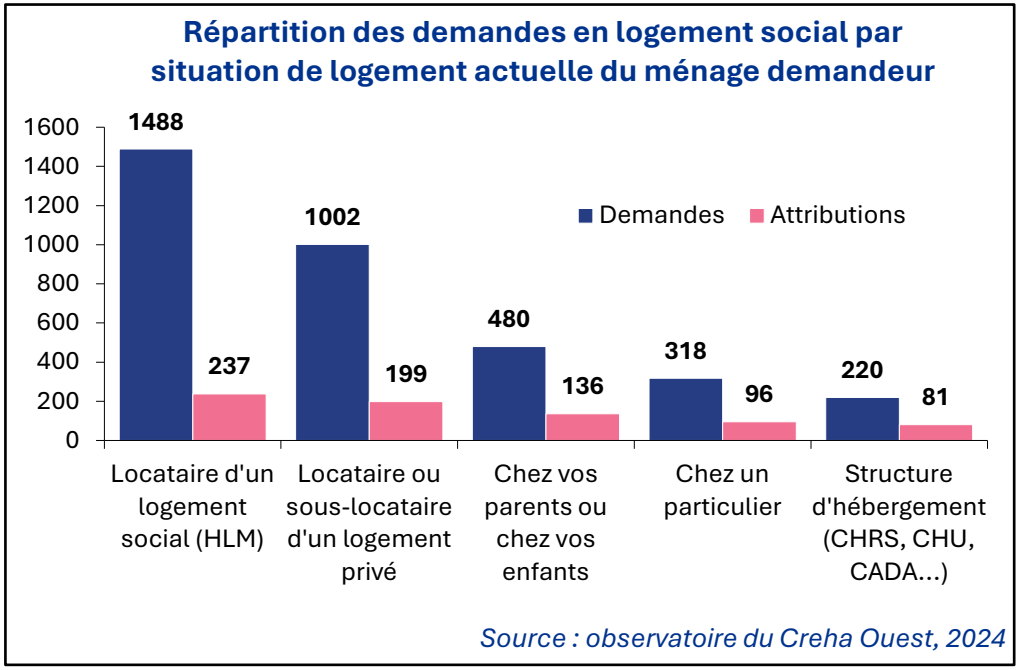
- les **séparations et ruptures conjugales**, qui génèrent une demande accrue de logements accessibles, en particulier pour les familles monoparentales.
- les **mutations intra-parc social**, soulignant un besoin de logements mieux adaptés aux évolutions des ménages (taille, accessibilité, proximité des services).
- les **conditions de logement dégradées dans le parc privé**, poussant des ménages à solliciter le parc social pour une meilleure qualité résidentielle et une réduction des charges.

- **Un parc social sous tension face à la diversité des profils de demandeurs**

La répartition des demandes de logement social met en évidence une forte pression sur le parc existant, avec une majorité de demandeurs déjà locataires du parc social cherchant une mutation, et une part importante de locataires du privé en quête d'un logement plus accessible. Par ailleurs, les ménages en hébergement précaire ou logés chez des tiers rencontrent de grandes difficultés d'accès au logement social, faute d'attributions suffisantes. Cette situation souligne l'enjeu de fluidifier les parcours résidentiels, en **facilitant les mutations** pour libérer des logements familiaux, en développant une **offre intermédiaire pour les ménages modestes**, et en renforçant les dispositifs permettant de répondre aux situations de précarité.



Source : observatoire du Creha Ouest, 2024



Source : observatoire du Creha Ouest, 2024

Une demande en logement social portée par les jeunes et les personnes seules

- **Des demandes fortement concentrées chez les jeunes et les actifs**

Les **jeunes et les actifs constituent la majorité des demandeurs de logements sociaux** sur Laval Agglomération. Les moins de 30 ans représentent 1 276 demandes, tandis que les 30-44 ans en comptabilisent 1 408, confirmant la pression exercée par ces publics sur l'offre sociale. Cependant, le **taux d'attribution reste faible pour ces tranches d'âge, avec seulement 300 logements attribués aux jeunes** et 338 aux 30-44 ans, illustrant une inadéquation entre l'offre disponible et les besoins exprimés. Cette **tension est notamment liée au manque de petits logements accessibles** et à une offre insuffisante de logements adaptés aux parcours résidentiels des jeunes actifs et des familles en devenir.

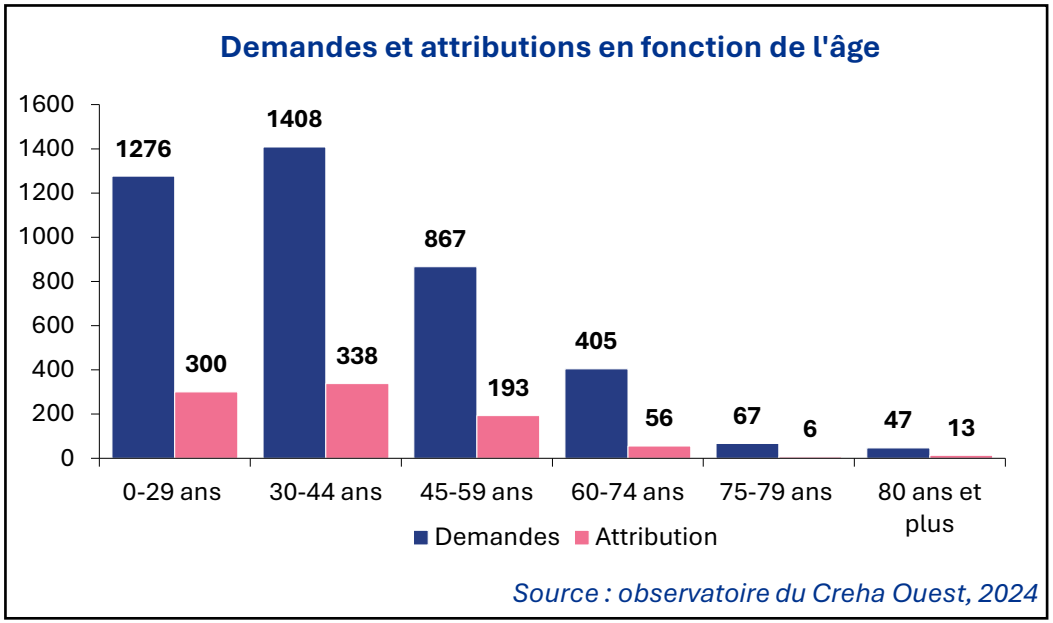
- **Un accès difficile au logement social pour les seniors**

Les **45-59 ans et les seniors (60 ans et plus) affichent une demande plus modérée, mais leur taux d'attribution reste encore plus faible**. Avec 405 demandes pour les 60-74 ans, seules 56 attributions ont été effectuées (=7,2 demandes pour 1 attribution), traduisant un manque de solutions adaptées pour cette population vieillissante.

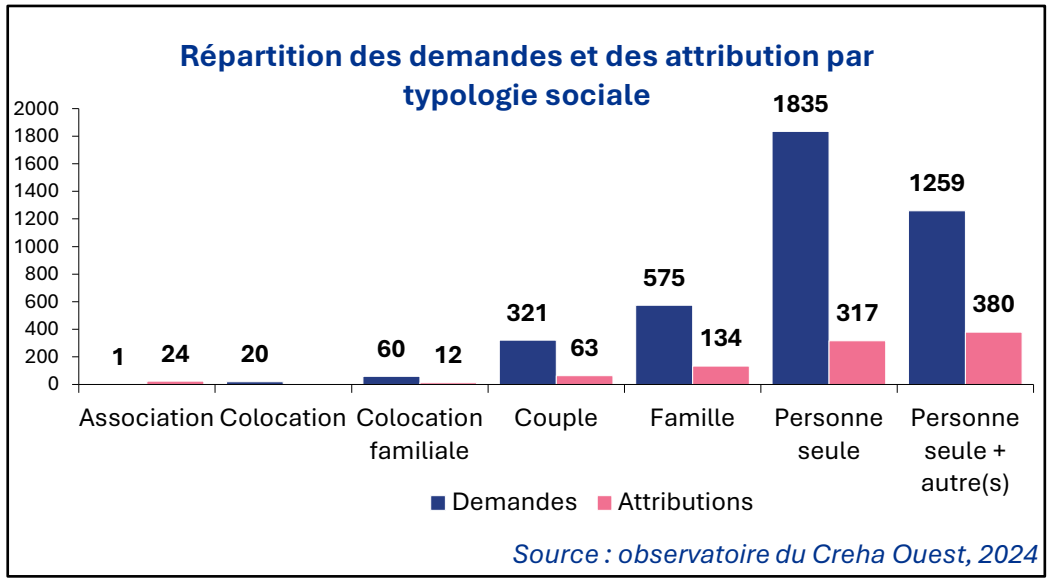
L'adaptation du parc pour répondre aux besoins spécifiques des seniors (accessibilité, proximité des services, logements évolutifs) devient un enjeu majeur pour **fluidifier la demande et faciliter le maintien à domicile**.

- **Une pression particulièrement forte sur les personnes seules et les familles**

L'analyse par typologie sociale montre que les **personnes seules sont les plus nombreuses à formuler une demande de logement social** (1 835 demandes), suivies des familles (575 demandes) et des ménages composés d'une seule personne avec un autre membre du foyer (1 259 demandes). Pourtant, les attributions restent très limitées, avec 317 logements attribués aux personnes seules et 134 aux familles, ce qui renforce les difficultés d'accès au logement pour ces publics.



Source : observatoire du Creha Ouest, 2024



Source : observatoire du Creha Ouest, 2024

Une demande en logement social portée des ménages à faibles revenus dont actifs

- **Une forte concentration de la demande chez les ménages à faibles revenus**

Le premier graphique met en évidence la **prédominance des ménages aux revenus modestes parmi les demandeurs** : 1 856 demandes concernent des ménages éligibles à un financement inférieur à 60% des plafonds PLUS (=éligibilité PLAI), traduisant une part majoritaire de foyers en grande précarité. 826 demandes proviennent de ménages situés entre 60 et 100% du plafond (=éligibilité PLUS), tandis que seules 204 demandes concernent des ménages dépassant les plafonds de ressources.

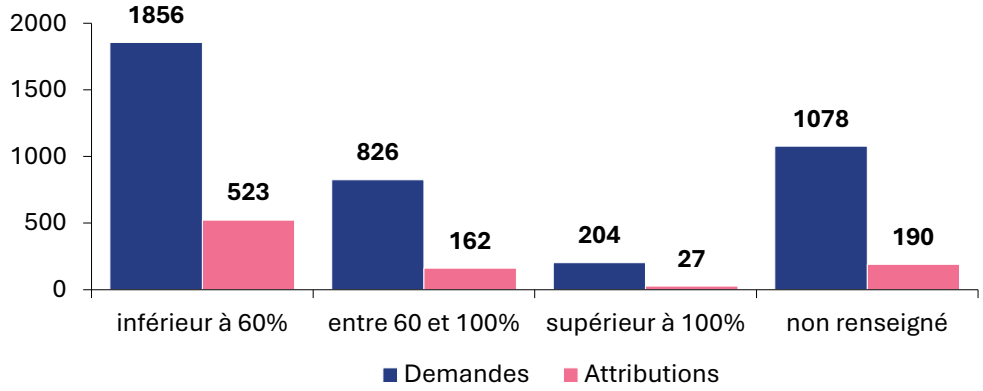
- **Un nombre croissant de salariés du privé en demande de logement social**

L'analyse des profils professionnels des demandeurs de logement social sur Laval Agglomération met en évidence la **prédominance des salariés du secteur privé (1 685 demandes)**, soulignant que l'accès au logement reste un défi même pour les actifs. Cette situation peut être liée à des **revenus insuffisants pour se loger dans le parc privé**, en raison de la hausse des loyers et du coût de la vie, poussant ces ménages vers le logement social.

- **Une forte présence des demandeurs en situation de potentielle précarité**

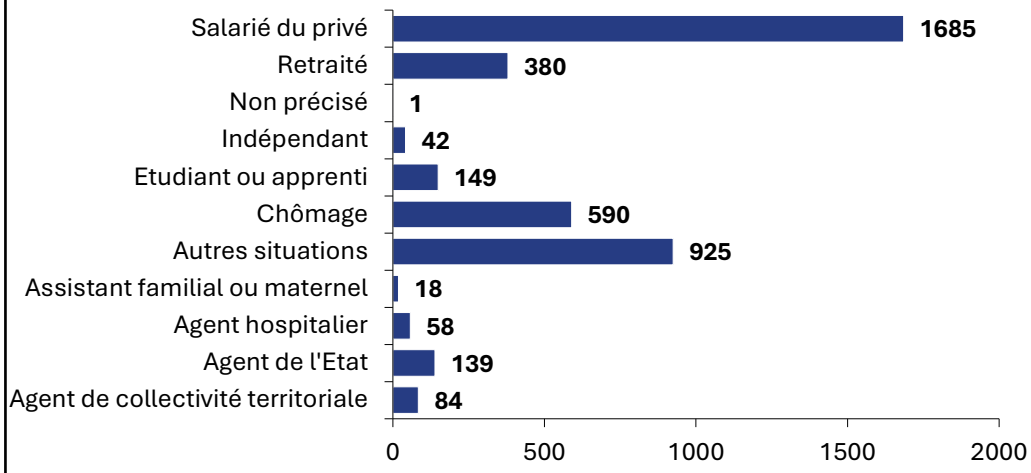
Par ailleurs, **les demandeurs en situation de chômage (590) et les retraités (380)** représentent également une part significative des demandes, illustrant les difficultés croissantes des ménages les plus fragiles à accéder à un logement stable. On note aussi une présence notable d'**étudiants et apprentis (149), ainsi que d'agents du secteur public (agent de l'État, hospitaliers, collectivités territoriales)**, confirmant un besoin accru de logements abordables pour des profils aux revenus souvent modestes. Cette situation met en lumière **l'enjeu d'une offre diversifiée**, capable de répondre à la fois aux besoins des travailleurs précaires, des jeunes actifs et des populations en difficulté économique.

Répartition des demandes et des attributions en logement social par plafond de financement en 2022



Source : observatoire du Creha Ouest, 2024

Répartition des demandeurs par situation professionnelle du demandeur



Source : observatoire du Creha Ouest, 2024

Des enjeux d'adaptation du parc social aux évolutions de la demande

Une part croissante de personnes seules et de familles monoparentales

Enjeu : Adapter l'offre avec des petites typologies

- Développer l'offre en T1 et T2, qui restent sous tension, notamment en centre-ville et proche des pôles de services
- Encourager des solutions d'habitat intermédiaires (colocation sociale, résidences intergénérationnelles) pour mieux répondre aux besoins des personnes seules et monoparentales

Une forte demande des ménages à très faibles revenus

Enjeu : Accroître l'offre de logements très sociaux

- Renforcer la production de logements PLAI pour les ménages les plus fragiles
- Développer une politique d'attribution qui facilite l'accès aux publics prioritaires tout en veillant à maintenir une mixité sociale

Une part importante de salariés du privé en demande de logement social

Enjeu : Rééquilibrer l'offre entre social et logement intermédiaire

- Etudier la pertinence de développer une offre de logements locatifs intermédiaires (LLI) pour les travailleurs modestes ne pouvant accéder ni au logement privé ni au logement social
- Encourager les dispositifs d'accession aidée (BRS, PSLA) pour faciliter la sortie du logement social et fluidifier le parcours résidentiel

Une forte demande issue des locataires du parc privé et des situations précaires

Enjeu : Faciliter l'accès au logement pour les publics en précarité

- Renforcer les dispositifs d'accompagnement vers le logement dans la philosophie du Logement d'Abord
- Favoriser la captation de logements (intermédiation locative)

04

Une stratégie foncière à déployer

Une consommation d'espaces marquée et optimisable

- **Près de 650 ha d'espaces consommés sur la dernière décennie**

Selon le rapport interne de consommation d'espaces de Laval agglomération, **648,7 ha d'espaces ont été consommés entre 2011 et 2021, ce qui représente environ 1% du territoire en 10 ans.** A titre de comparaison sur la même période, c'est 0,4% du territoire métropolitain qui a été consommé, 0,5% et 0,6% pour les agglomérations choletaise et niortaise et jusqu'à 2,1% pour Le Mans Métropole.

Notons que les données analysées, aussi bien issues du rapport interne que du portail national de l'artificialisation rapportent une consommation d'espaces au global, y compris des espaces déjà artificialisés et pas seulement les espaces naturels, agricoles et forestiers. Une partie de cette enveloppe répond donc à une **logique de renouvellement urbain** sans pouvoir en définir la proportion.

Le portail de l'artificialisation identifie **l'habitat comme le premier poste de consommation d'espaces** sur la période (51%), très similaire aux autres territoires de comparaison.

Laval et ses 5 communes de 1ère couronne ont été à l'origine de 52% de la consommation d'espaces avec 340 ha consommés, emmenés par Laval et Changé, respectivement 86,7 ha et 83,4 ha consommés. Le reste de la consommation se réparti entre les 28 communes de 2nde couronne, de manière relativement dégressive à hauteur de l'éloignement de la ville-centre.

- **Un usage du foncier à vocation habitat optimisable**

Avec un gain de 2 279 habitants entre 2011 et 2021, Laval Agglomération a accueilli environ **7 habitants supplémentaires par hectare consommé** pour l'habitat (selon le portail de l'artificialisation du Cerema).

Un ratio peu optimisé en comparaison d'autres territoires, oscillant plutôt entre 15 et 20 habitants supplémentaires par hectare consommé. **Des marges d'optimisation de l'usage du foncier semblent ainsi se dégager pour Laval Agglomération.**

La sous-optimisation s'explique en partie par les formes urbaines produites sur la période, encore fortement marquées par les maisons individuelles plus consommatrice d'espaces. En effet, selon Sitadel, 78% des logements commencés sur la période en 1ère et 2nde couronnes ont été réalisées en individuel

Evaluation comparée de territoires

	Ha consommés 2011-2021	Superficie du territoire consommée	Consommation pour l'habitat	Part consommation habitat	Habitants suppl. /ha consommé pour l'habitat
Laval agglomération	624	0,94%	319 ha	51%	7 hab suppl./ ha
La Roche-sur-Yon agglomération	632 ha	1,26%	322 ha	51%	15 hab suppl./ha
Cholet agglomération	433 ha	0,51%	249 ha	57%	20 hab suppl./ha
Le Mans Métropole	623 ha	2,10%	277 ha	44%	21 hab suppl./ha
CA du Niortais	495 ha	0,61%	280 ha	56%	16 hab suppl./ha

Source : Portail de l'artificialisation CEREMA, 1er janvier 2011 au 1er janvier 2021 et Insee RP 2011, 2021, traitements Set by Setec

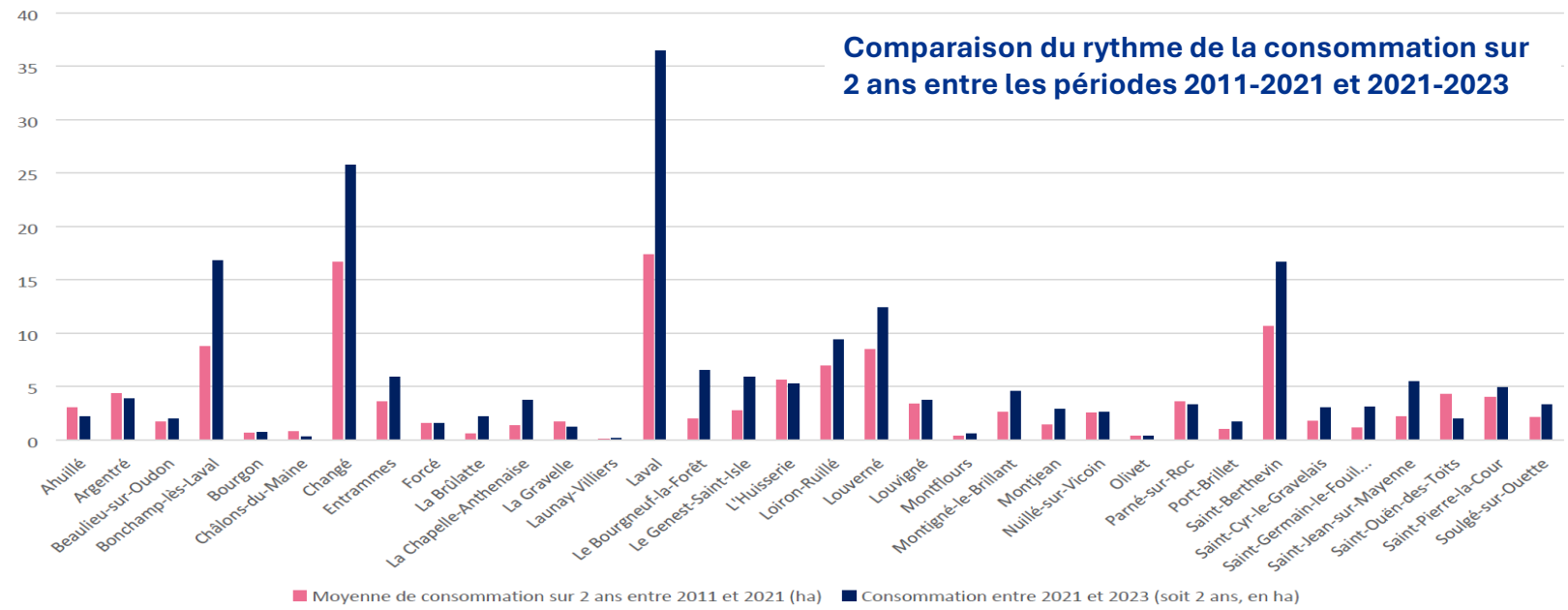
Une consommation d'espaces marquée et optimisable

- **Une accélération du rythme de consommation d'espaces interrogeant la trajectoire ZAN**

Le rapport interne de Laval Agglomération met en évidence une consommation d'espaces de 200 ha entre 2021 et 2023, marquant une **nette accélération du rythme de consommation** par rapport à la décennie précédente**.** Alors que la période 2011-2021 affichait une moyenne de 65 hectares consommés par an, celle-ci est passée à 100 hectares annuels sur les deux dernières années. Cette dynamique s'explique en partie par une surproduction temporaire de logements post-COVID, venant répondre à un rattrapage du marché immobilier.

Cette tendance pose toutefois question au regard des objectifs de sobriété foncière. Conformément à la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) définie par le SRADDET, Laval Agglomération dispose d'une enveloppe de 292 hectares pour la prochaine décennie, soit une réduction de 55 % par rapport à la précédente. Or, avec 200 hectares déjà consommés en seulement deux ans, **le territoire aurait utilisé près de 70 % de son enveloppe ZAN, mettant en tension la capacité de développement futur.** Certaines communes se distinguent par une consommation foncière particulièrement soutenue et en progression par rapport à la période 2011-2021. Laval, Changé, Bonchamp-lès-Laval, Saint-Berthevin, Louverné et Loiron-Ruillé figurent parmi les territoires où cette intensification est la plus marquée.

→ A noter : Ces données s'appuient sur le rapport interne de consommations d'espaces de Laval Agglomération (2024. Les données et projections sont précisées dans le cadre des travaux du SCOT et du PLUI.



Trajectoire ZAN de Laval Agglomération

2011

Période de référence ZAN

648,7 ha d'espaces consommés

Dont 97 ha pour l'habitat

2021

Objectif : -55%

Enveloppe de 291,9 ha à consommer sur la période

200,5 ha consommés entre 2021 et 2023

91,4 ha restant pour la période 2023-2031

2031*

Enveloppe à consommer sur la période

2040

Zéro Artificialisation Nette

2050

Source : Rapport interne de consommation d'espaces de Laval Agglomération, 2024

Un défi de sobriété foncière à relever

- **Vers un modèle de développement plus économe en foncier ?**

Ces constats appellent à une vigilance accrue pour préserver les marges de manœuvre foncières de l'agglomération sur la décennie à venir. Face à une consommation d'espaces soutenue et une enveloppe ZAN déjà largement entamée, Laval Agglomération se trouve à un tournant stratégique en matière d'aménagement. La nécessité de concilier production de logements et sobriété foncière implique une transformation des modes de production urbaine afin de limiter l'étalement et l'artificialisation des sols.

La trajectoire de sobriété foncière imposée par le ZAN constitue une opportunité pour repenser le développement urbain de Laval Agglomération.

Cette transition, qui implique une adaptation des politiques d'aménagement et des pratiques constructives, **est déjà engagée par Laval Agglomération** et ses communes, avec plusieurs initiatives mises en place ces dernières années. Voici quelques exemples l'illustrant :



Opération Hercé Saint Mathurin - Laval

Réhabilitation d'un site emblématique en centre-ville de Laval, conduit dans le cadre du programme Action Cœur de Ville

Production de 53 logements et Tiers-Lieu, sur un foncier de 4 300m^2 avec réhabilitation d'un bâtiment historique, d'un bâtiment du XXe et construction d'un nouveau bâtiment.
L'opération prend néanmoins du retard.

MOA : Kauffman & broad, Podeliha



Opération requalification centre-ville - Changé

Un projet de reconstruction de la ville sur la ville de 0,5 ha pour les deux premières tranches dans un objectif de dynamisation du cœur de ville. 90 logements ont déjà été livrés en 2019, dont 30% en social et 1 650 m^2 de locaux commerciaux.

Une stratégie foncière engagée par la commune depuis plus de 15 ans qui a porté ses fruits et se poursuit sur la tranche 3.

MOA : Méduane Habitat,



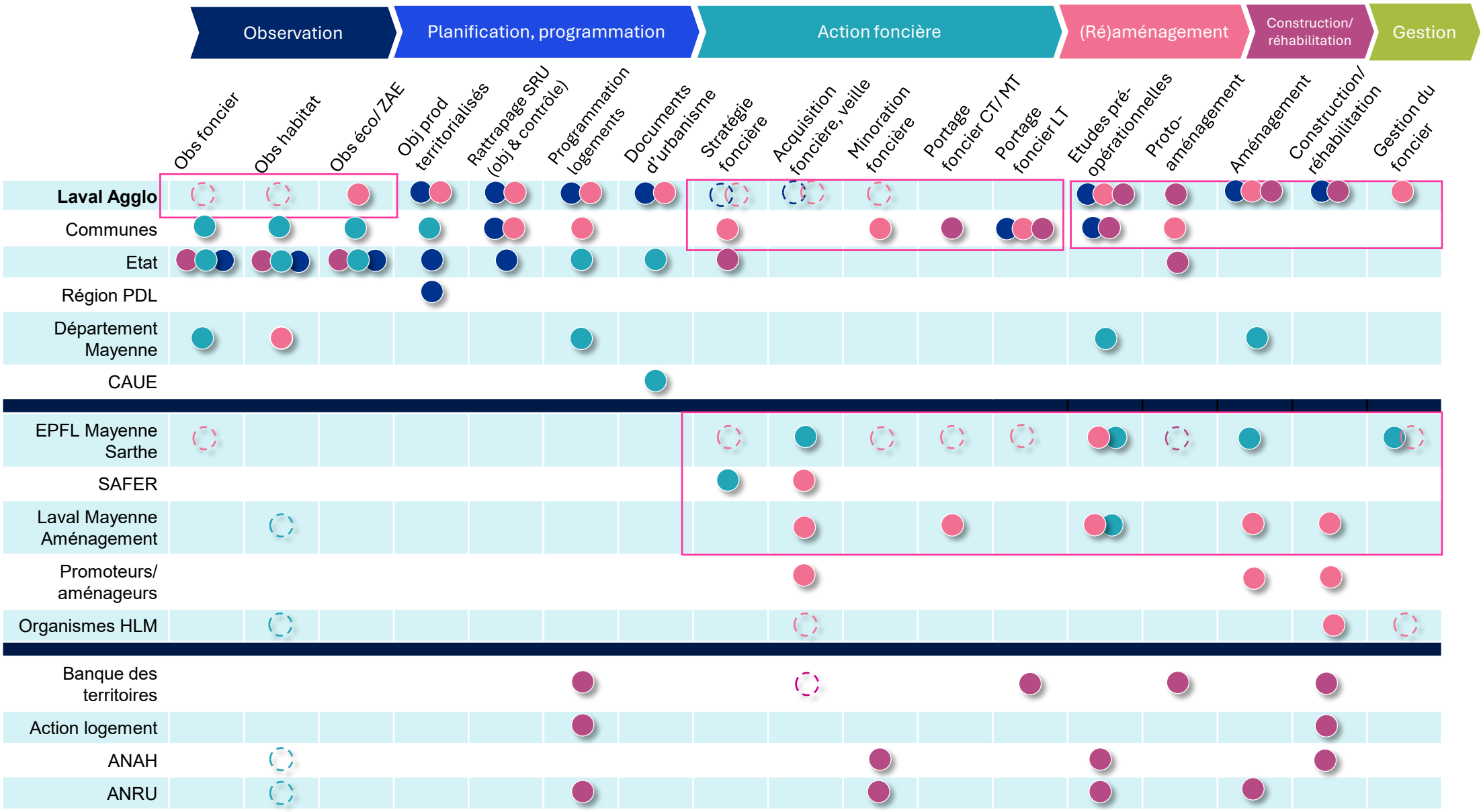
Projet de la Missive - Port Brillet centre-bourg

Projet à venir (2025/2026) porté par la Commune dans le cadre d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) en recyclage foncier et densification (ancienne poste, garage).

A terme, l'opération comprendra 10 logements adaptés (EHPAD, ESAT) en centre-bourg.

MOA : Méduane Habitat

Une chaîne de valeur de la stratégie foncière pour l'habitat impliquant de nombreux acteurs et partageant les responsabilités



Un système d'action foncière territorial relativement complet

Mettre en place une stratégie foncière pour l'habitat implique de **coordonner une chaîne de valeur complexe d'acteurs** dont les échelles d'intervention, cultures et temporalités d'action ne convergent pas naturellement.

Le système d'action de Laval Agglomération est **relativement complet,** avec une pluralité d'acteurs impliqués, de l'observation à la construction ou réhabilitation des logements. Toutefois, cette richesse ne garantit pas une couverture homogène des besoins : certaines actions se chevauchent, générant d'éventuels doublons, tandis que d'autres pans spécifiques restent insuffisamment pris en charge. **Une meilleure coordination est donc essentielle pour optimiser les interventions combler ces manques et garantir la maitrise à la collectivité**.

Perspectives d'évolution du système d'action

- **Consolider l'observation territoriale**

Laval Agglomération dispose déjà de dispositifs d'observation territoriale développés en interne, auxquels s'ajoutent des outils mis à disposition par d'autres acteurs, comme l'Observatoire départemental de la Mayenne. Les enjeux sont de **renforcer les dispositifs existants** (suivi de la production de logements, des projets, suivi des marchés fonciers, suivi des actions foncières…) en veillant à la mise en place d'un **dispositif intégré, complémentaire et partenarial** ; et **assurer l'animation** du ou des dispositifs en lien avec la politique de l'habitat.

- **Structurer et intensifier l'action foncière**

L'action foncière ne se résume pas à l'acquisition et au portage du foncier. Elle englobe l'ensemble des interventions visant à encadrer, maîtriser, réguler mobiliser, gérer le foncier et les prix afin d'assurer l'équilibre programmatique du logement, de l'accession libre au logement le plus social. Elle inclut les outils règlementaires comme le PLUi, divers dispositifs financiers et fiscaux, les dispositifs facilitant la construction ou la réhabilitation de logements, les outils d'observation, la gouvernance, etc.

La **doctrine d'action foncière** de Laval Agglomération peut être qualifiée d'**historiquement volontariste**, en s'orientant vers des actions de maîtrise foncière transitoire et la constitution de réserves foncières à plus long terme. Ces actions ont été conduites principalement par les communes de manière autonome, mais également par Laval Agglomération elle-même jusqu'en 2019. Depuis lors, l'EPFL Mayenne Sarthe intervient en appui sur certains projets pour le compte des communes, avec un volet d'acquisition cependant modeste.

Un système d’action foncière territorial relativement complet

Le contexte actuel, marqué par la hausse des prix du foncier, sa raréfaction et les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), exige une **coordination et une intensification des pratiques d’action foncière**. Pour ce faire, il est nécessaire pour Laval Agglomération et son système d’acteurs de mettre en place une véritable **stratégie foncière intercommunale pour l’habitat,** afin de partager les orientations stratégiques, anticiper les besoins, définir les futurs sites d’accueil de logements à court, moyen et long terme, le plan d’action et la palette d’outils fonciers à disposition pour les mobiliser. Dans ce cadre, **le portage foncier** va devenir un levier de plus en plus central pour la production de logements, en particulier sociaux et devra être renforcé pour anticiper les besoins et sécuriser l’offre. Aujourd’hui largement dépendante de la mise à disposition foncière par les communes ou de plus en plus par la VEFA avec les promoteurs, cette production devra évoluer face aux tensions du marché. A cette occasion, l’opportunité de se positionner sur un développement des outils tels que le **portage foncier de long terme** dans le cadre de la requalification des centres-bourgs ou la mise en place de **dispositifs de minoration foncière** sur les fonciers les plus complexes/ coûteux pourra être étudiée. Cette démarche se devra d’être **partenariale** en intégrant aussi bien l’EPFL Mayenne Sarthe, les bailleurs sociaux, Laval Mayenne Aménagement, que tous les partenaires institutionnels et privés susceptibles d’être concernés.

- **Coordonner l’aménagement et le réaménagement** des espaces

Laval Agglomération bénéficie déjà de nombreuses initiatives en matière d’aménagement et de réaménagement, portées par divers acteurs à différents niveaux : organisation, financement, appui, réalisation. **La coordination** des différentes interventions, notamment **des initiatives des acteurs et opérateurs du marché** s’illustre ici encore comme une étape clé. Elle vise à assurer une meilleure lisibilité de l’offre d’accompagnement comme du système d’action, tout en assurant une optimisation des budgets. Le volet **proto-aménagement** (actions de dépollution, démolition, viabilisation, etc.) pourrait être davantage exploré afin de faciliter la sortie d’opérations sur des fonciers complexes.

Laval Agglomération doit concentrer ses efforts sur le **renforcement et la coordination de l'ensemble de la chaîne d'acteurs** intervenant sur le foncier, afin d'aligner leurs actions avec la politique de l'habitat et les objectifs associés définis par la collectivité. Cette démarche permettra de répondre de manière plus efficace aux enjeux liés au logement et au foncier, **en optimisant les ressources disponibles et en garantissant une planification à long terme**.

Un système d'action foncière territorial relativement complet

Forces

- Une Politique d'intervention foncière conduite par les communes et Laval Agglomération historiquement active et volontariste, jusqu'à en assurer parfois directement l'aménagement.
- Une volonté politique de Laval Agglomération de mettre en œuvre le ZAN et de renforcer une cohérence territoriale (équilibre est-ouest, démarche territoire pilote de sobriété foncière, etc.)
- Des aménageurs et opérateurs du marché répondant présents
- Des démarches déjà engagées de densification des centres-bourgs par les communes s'inscrivant pleinement dans la dynamique ZAN et intégrant une plus grande diversité de formes urbaines, avec une montée en puissance du collectif pour mieux répondre aux besoins.

Faiblesses

- Des réserves foncières communales qui s'amenuisent, dont une partie réalisée en extension urbaine.
- Un coût du foncier plus élevé qui gène l'équilibre et entrave la sortie d'opérations des opérateurs, y compris celles des bailleurs sociaux.
- Une absence de vision à long terme intercommunale du développement et des besoins à moyen et long terme (en production de logements comme en fonciers stratégiques).
- Des éléments d'observation épars et incomplets révélant le manque d'un observatoire intercommunal et partenarial structuré et animé.
- Une capacité d'action limitée de l'EPFL Mayenne Sarthe, couplée à un manque de notoriété et de connaissance des modes opératoires *(pas de levée de TSE, conditions de portage peu concurrentielles, pas de minoration foncière ou prise en charge de proto-aménagement, pas de gestion des fonciers…)*.
- Peu de recours à Laval Mayenne Aménagement pour porter des opérations d'aménagement en 1ère et 2nde couronne.

Opportunités

- Des démarches de planification conduites par Laval Agglomération menées en parallèle entre PLUi et PLH qui s'enrichissent mutuellement et doivent former un bloc stratégique et opérationnel cohérent.
- La création d'un EPFL en 2019 qui doit permettre d'intensifier les actions foncières et la maitrise des prix.
- Des opportunités pour l'agglomération et les communes de mutation de certaines ZAE à proximité des centralités en logements.

Menaces

- Une modification substantielle des programmes à l'initiative des opérateurs pour s'adapter aux évolutions récentes du marché *(crise, relance par les produits VEFA, résidences services étudiants et seniors)*
- Un ralentissement du marché qui accentue la concurrence entre les opérations à l'échelle intercommunale comme communale.
- Un déficit d'outils opérationnels pour réguler et mobiliser le foncier diffus.
- Une acceptabilité des habitants parfois difficile à obtenir face à l'évolution des pratiques induites par le ZAN *(densification, nouvelles formes urbaines, évolution des mobilités, stationnement…)*.

Des enjeux fonciers pour assurer la production de logements à court, moyen et long terme

ZAN et consommation d'espaces excessive

Enjeu : Mettre en œuvre le changement de paradigme

- Réguler et encadrer la production et la consommation d'espaces associée dans un objectif de sobriété foncière et faire évoluer les formes urbaines vers plus de collectif
- Accompagner le nouveau mode de production du foncier en recyclage urbain par l'adaptation de la boite à outils et du système d'action et la sécurisation des fonciers stratégiques)
- Agir sur l'ensemble des leviers en optimisation du tissu existant (réhabilitation, densification douce du tissu pavillonnaire, renouvellement du parc social parfois vieillissant, recyclage urbain et évolution des formes urbaines en centralité, réinterrogation des espaces de stationnement…)

Des outils moins adaptés à la complexification des modes de production du foncier

Enjeu : Renforcer la palette d'outils d'action foncière à disposition de Laval Agglomération, les communes et leurs partenaires

- Définir une stratégie foncière intercommunale partenariale pour guider et donner du sens aux actions
- Explorer l'ensemble de la palette d'action (portage foncier, régulation des prix, leviers règlementaires, opérationnels, gouvernance, animation, observation, négociation et démarche partenariale, outils fiscaux, financement de l'action foncière…)
- Développer les outils de portage foncier de court, moyen et long terme
- Adapter la boite à outils à la pluralité de profils de fonciers, des moins aux plus complexes et présentant des horizons de mutabilité différents, dans un souci de temporalité de production contraint (horizon PLH)
- Envisager la péréquation multi-sites
- Reconstituer un stock de réserves foncières et anticiper les besoins futurs en foncier
- Affirmer une gouvernance et une animation claire du foncier à l'échelle intercommunale appliquée à l'habitat et en transversalité avec les thématiques économiques et environnementales
- Renforcer les relations avec les opérateurs et développer des mécanismes d'encadrement des programmes fonciers
- Activer les leviers fiscaux pour inciter

Synthèse

2 Des enjeux de production d'une offre maîtrisée dans une démarche de sobriété foncière

→Structurer une politique de production équilibrée et répondre aux objectifs de production en logements

→Développer l'offre locative sociale sur l'ensemble du territoire pour renforcer la mixité sociale

→Accompagner les acteurs locaux à l'équilibre économique des opérations pour maîtriser les prix de sortie

→Soutenir l'accession à la propriété

→Explorer le potentiel du logement locatif intermédiaire

→Accompagner les communes pour favoriser un modèle de développement plus économe en foncier questionnant les formes urbaines

→Renforcer la stratégie foncière à l'aune du ZAN

→Renforcer l'observation territoriale et le suivi

3

Des enjeux de réinvestissement de l'habitat existant et de transition écologique

01

Une transition vers le Pacte Territorial France Renov sur lequelle s’appuyer

Des dispositifs d'OPAH ayant contribué à la requalification du parc privé

- **Des dispositifs d'OPAH et OPAH RU entre 2020 et 2024 ayant conduit à l'amélioration de plus de 1 300 logements**

Laval Agglomération est signataire de **deux conventions** en partenariat avec l'Etat et l'ANAH pour une durée de 5 ans depuis le 1er janvier 2020 jusqu'au 31 décembre 2024 : une OPAH classique sur les 34 communes et une OPAH RU sur un périmètre restreint de la ville de Laval.

Le **bilan des dispositifs d'aides** (OPAH, OPAH RU, Accession dans l'ancien) de Laval Agglomération est le suivant entre 2020 et 2024 : **1 304 logements** financés (+37 logements financés par Laval Agglo seul en « accession » soit **1 341**) sur un objectif prévu de 1 415 logements, dont notamment :

- **1 136 propriétaires occupants (+ 37 soit 1 173)** ont été aidés (sur un objectif initial de 1 165)
- **80 propriétaires bailleurs** ont été aidés (sur un objectif initial de 69)
- **88 logements en copropriété** ont été financés (sur un objectif initial de 181)

Par ailleurs, **39 logements** ont été financés dans le cadre de l'OPAH RU, au travers d'un financement de 198 144 € par Laval Agglomération et 601 986€ par ANAH/Etat.

Les aides accordées ont représenté dans l'ensemble **2,12M€ pour Laval Agglomération et 15M€ pour l'ANAH/Etat sur les 36,6M€ de travaux réalisés.**

Un ciblage principal sur les propriétaires occupants

Bilan de l'OPAH 2020-2024

Année	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	Logements en copropriété	Total
2020	221	7	0	**228**
2021	238	20	55	**313**
2022	220	16	0	**236**
2023	261	20	18	**299**
2024	233	17	15	**265**
Total général	**1173**	**80**	**88**	**1341**

Source : Bilan OPAH / OPAH RU 2020-2024

- **Un volet Renouvellement Urbain ayant produit des résultats moindres**

L'OPAH s'est révélée comme un levier efficace pour aider les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs ainsi que les copropriétés mais son **volet Renouvellement Urbain (RU) a rencontré des difficultés.** Il ciblait un plan d'action territorialisé dans les centres bourgs et en zone U, dans les tissus pavillonnaires des années 1960 à 1980, dans le centre ancien de Laval. Cependant, peu d'ilots dégradés ont été identifiés au sein de périmètre géographique initial et le nombre de dossiers financés et d'aides aux travaux demeure faible. L'enjeu sera notamment de traiter différemment la question de l'aller-vers.

Un nouvel élan dans le cadre du Pacte Territorial France Renov' à partir de 2025

- **La mise en place du Pacte Territorial France Renov' permettant aux ménages de disposer d'un parcours fluide et complet**

Afin de pouvoir répondre aux obligations de mise en œuvre d'un Service Public à la Rénovation de l'Habitat (SPRH), la convention de **Pacte Territorial-France Rénov' entre l'Etat, l'Anah et Laval Agglomération a pris effet le 01/01/2025 pour 5 ans.**

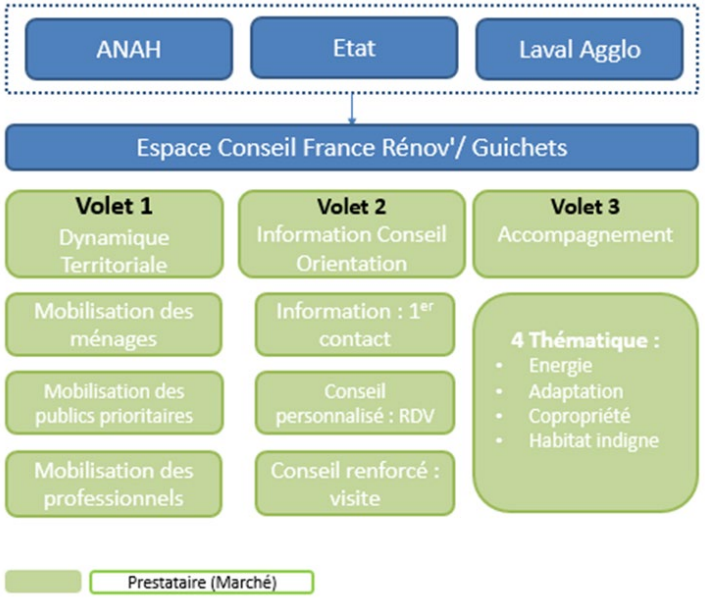
Cette convention prévoit 3 volets. Les deux premiers sont obligatoires et le troisième facultatif, mais Laval Agglomération a fait le choix de l'intégrer également.

- Dynamique territoriale auprès des ménages et des professionnels
- Missions d'informations, de conseils et d'orientations des ménages
- Accompagnement des ménages

Le volet 1 « Information, conseil personnalisé » s'adresse à tous les ménages, tandis que le volet 2 « conseil renforcé » et le volet 3 s'adressent à certains ménages, en lien avec les enjeux du territoire (logement vacant / indigne / énergivore, ménages modestes, très modestes, locataires, intermédiaire en accession).

L'opérateur Soliha a été retenu pour la mise en œuvre des trois volets, en tant qu'acteur opérationnel

Les engagements de l'ANAH pour 2025 sont inscrits dans la convention de gestion des aides à l'habitat privé (2025-2030). Le montant de la dotation Anah s'élève à 7,8M€ avec **un objectif d'amélioration de 357 logements**. Les engagements de Laval Agglo s'élèvent quant à eux à près de 850 353€.



Représentation visuelle du fonctionnement de l'organisation du Programme d'Action Territorial

- **Les enjeux de l'arrivée du Pacte territorial**

Les actions et les aides développées dans l'OPAH et dans le programme SARE – PTRE sont reformatées dans le cadre du Pacte Territorial de 2025. Celui-ci **améliore l'accompagnement des propriétaires, des bailleurs et des copropriétaires**. Tous les grands enjeux de l'OPAH RU se retrouvent ainsi au sein du nouveau pacte qui agit en véritable **levier de rénovation de l'habitat.**

Un nouvel élan dans le cadre du Pacte Territorial France Renov' à partir de 2025

- **Un volet 1 sur la dynamique territoriale**

Le premier volet s'adresse à tous les ménages. Il vise à mobiliser les ménages, les publics prioritaires mais aussi les professionnels.

Parmi les interventions aux publics prioritaires pourront être poursuivis les **animations thermo-façades** en direction des propriétaires de pavillons ainsi que les **Défis** Energie / Eau / Santé en direction des ménages en situation de précarité énergétique.

- **Un volet 2 sur l'information, le conseil et l'orientation**

Le deuxième volet permet un premier contact informatif, des conseils personnalisés au travers de rendez-vous et de conseil renforcé lors de visites. Le conseil renforcé porte sur les **logements vacants** (au moins 2 ans), **énergivores** (F et G) et **indignes** (Histologe). Il porte également sur les **copropriétés** (énergie/accessibilité/habitat indigne).

- **Un volet 3 sur l'accompagnement.**

Le troisième volet regroupe **quatre thématiques** : énergie, adaptation, copropriété et habitat indigne. L'accompagnement se fait au moyen de diverses aides, adaptées à chaque besoin (modeste, très modeste, intermédiaire en accession). Par exemple, pour tous les propriétaires (occupants, bailleurs) engagés dans des travaux de rénovation énergétique, Laval Agglomération attribue des aides financières en cas de valorisation des ressources locales et renouvelables (matériaux biosourcés, énergie solaire et bois). / Par : Laval Agglo finance l'accompagnement des propriétaires occupants modestes, très modestes, les propriétaires bailleurs produisant une offre de logements conventionnés et les copropriétés.

Type de ménages dont l'accompagnement est financé par Laval Agglo

Propriétaires occupants	
Energie	MPR Parcours Adapté *Modeste, très modeste, Intermédiaire en accession*
Habitat indigne	MP Logement décent *Modeste, très modeste, Intermédiaire en accession*
Adaptation	MP Adapt *Modeste, très modeste*
Propriétaires bailleurs	
Energie Loc avantage	Loc Avantage
Habitat indigne	MP Logement décent
Adaptation	MP Adapt
Copropriétés	
Energie	MPR Copro
Accessibilité / Habitat indigne	Aides ANAH

Source : Convention de Pacte Territorial France Renov'

Aussi des aides financières aux travaux sont dispensées aux propriétaires bailleurs produisant une offre de logements conventionnés, aux syndics de copropriétés et à l'ensemble des propriétaires quelques soient leurs revenus en cas d'utilisation de ressources renouvelables dans leur projet de rénovation (matériaux biosourcés, énergie solaire et bois)

- **L'espace conseil France Renov, un espace accessible et multi-acteurs**

La mise en œuvre du Pacte Territorial France Renov' s'appuie sur différents acteurs dont l'Espace Conseil France Renov, animé par Soliha Mayenne dans les locaux de la **Maison Départementale de l'Habitat** à Laval (ainsi que dans les locaux de France Services de Loiron-Ruillé, où une permanence hebdomadaire se tient). La Maison Départemental de l'Habitat DH réunit une **pluralité d'acteurs dans un même lieu** : le service habitat du CD 53, l'ADIL, l'opérateur Soliha Mayenne et l'agence immobilière sociale Soliha. Le CAUE y tient également 2 permanences mensuelles.

Des enjeux pour structurer et valoriser la transition vers le Pacte Territorial France Rénov'

Une structuration en cours des politiques de rénovation de l'habitat

Enjeu : S'appuyer sur le Pacte Territorial pour consolider une stratégie globale de rénovation
- Structurer une stratégie intercommunale cohérente en matière de rénovation de l'habitat
- Intégrer les dispositifs existants dans un cadre lisible et unifié
- Articuler rénovation énergétique, adaptation et lutte contre l'habitat indigne

Une multiplicité de dispositifs et d'acteurs déjà mobilisés

Enjeu : Renforcer la lisibilité et la coordination des interventions
- Mieux coordonner les acteurs (ANAH, Département, opérateurs, bailleurs…)
- Améliorer la lisibilité des dispositifs pour les ménages et les professionnels
- Valoriser les dispositifs existants et leurs complémentarités

Un accompagnement des ménages déjà structuré mais à inscrire dans la durée

Enjeu : Pérenniser et sécuriser l'accompagnement dans le cadre du Pacte
- Assurer la continuité des dispositifs d'accompagnement et des financements
- Garantir un accompagnement adapté à tous les profils de ménages
- Consolider l'ingénierie territoriale au service de la rénovation

02

La rénovation énergétique à renforcer

Un effort de rénovation énergétique à poursuivre dans le parc privé

- **Un potentiel important de réduction des consommations**

La précarité énergétique logement concerne **7 306 ménages** sur le territoire de Laval Agglomération, avec une concentration à Laval (4 561 des ménages, soit 18% des ménages Lavallois).

Les diagnostics de performance énergétique (DPE) révèlent qu'un **quart des logements évalués sur Laval Agglomération ont une étiquette entre E et G, mettant en évidence un besoin urgent de rénovation énergétique**. (source : ADEME, INSEE, Climate One Building, 2019, Traitement Terristory). Cette répartition entre les étiquettes énergétiques est proche de celle de la Région.

7 306 ménages en précarité énergétique

D'ici 2050, la réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre est un enjeu prioritaire. Le secteur résidentiel, représentant **26 % des consommations**, offre **un potentiel de diminution de 43 %,** principalement grâce à la **réhabilitation thermique** des logements anciens et à l'optimisation des systèmes de chauffage.

Pour atteindre ces objectifs, la transition vers des **énergies renouvelables** est essentielle. Le développement du solaire photovoltaïque, du solaire thermique, du bois énergie et des pompes à chaleur permettrait de réduire la dépendance aux énergies fossiles tout en valorisant **les ressources locales**, renforçant ainsi l'indépendance énergétique du territoire.

- **Des interventions efficaces pour encourager la rénovation énergétique dans le parc privé**

Au sein de l'OPAH/ OPAH RU, l'un des priorités d'intervention dans le parc privé était de **favoriser la performance thermique et d'améliorer les logements les plus modestes** afin de limiter les situations de précarité énergétique pour davantage de confort et de maitrise des charges de chauffage.

Le bilan est très satisfaisant pour la période 2020-2024 :

- **863 diagnostic énergétiques réalisés**
- **716 logements de propriétaires occupants** financés (701 logements financés dans le cadre de l'OPAH et 15 logements financés dans le cadre de l'OPAH RU) sur un objectif de 716, soit un taux de réalisation de 100% avec un financement par Laval Agglomération d1,48 M € d'aides sur un total de 14,3 M € d'aides financées (tous financeurs confondus).
- **29 dossiers énergie** accordés pour des logements locatifs de **propriétaires bailleurs**
- Un gain énergétique moyen des logements financés de **52 %**

Un effort de rénovation énergétique à poursuivre dans le parc privé

- **Un enjeu émergent de prise en compte du confort d'été**

L'enjeu de rénovation thermique comprend la question de **l'isolation thermique** en hiver mais également celle de l'isolement thermique en été, liée au **confort d'été** dans le cadre du changement climatique. L'augmentation des températures estivales et la multiplication des épisodes de canicule rendent nécessaire une **adaptation du bâti**, en particulier dans les **logements anciens et les quartiers denses**. Les interventions prévues **dans le cadre du Pacte Territorial France Rénov** devront intégrer cette problématique en encourageant les rénovations favorisant le rafraichissement des logements, en complément des actions d'améliorations de la performance énergétique hivernale.

- **Un pacte territorial France Rénov complémentaire des dispositifs porté par le Conseil Départemental de la Mayenne**

Dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique et le mal-logement, le pacte territorial France Rénov vient compléter les dispositifs portés par le Conseil Départemental de la Mayenne. Ce dernier met en œuvre **plusieurs actions majeures à destination des ménages les plus modestes**, en coordination avec Laval Agglomération :

- Le programme **SLIME** mobilise deux conseillers spécialisés autour de la précarité énergétique pour accompagner les habitants de Laval Agglomération.
- L'initiative **"Territoire Zéro Exclusion Énergétique" (TZEE**), animée par SOLIHA Mayenne, permet un suivi renforcé des propriétaires et propose une aide financière pour les travaux de rénovation énergétique.
- Le dispositif **bricobus**, déployé fin 2024, offre un appui concret aux habitants pour l'amélioration de leur habitat.
- **Le Fonds Social d'Aide aux Travaux de Maitrise de l'Energie (FSATME)** est destiné à aider les locataires ou les propriétaires à financer des petits travaux ou à remplacer leur électroménager énergivore.
- Le dispositif **Pacte-15** permet un accompagnement renforcé des propriétaires occupants et des bailleurs afin de favoriser l'exécution des travaux de rénovation énergétique des logements les plus énergivores. Ce dispositif offre également la possibilité de financer le reste à charge dans le cas de rénovation globale.

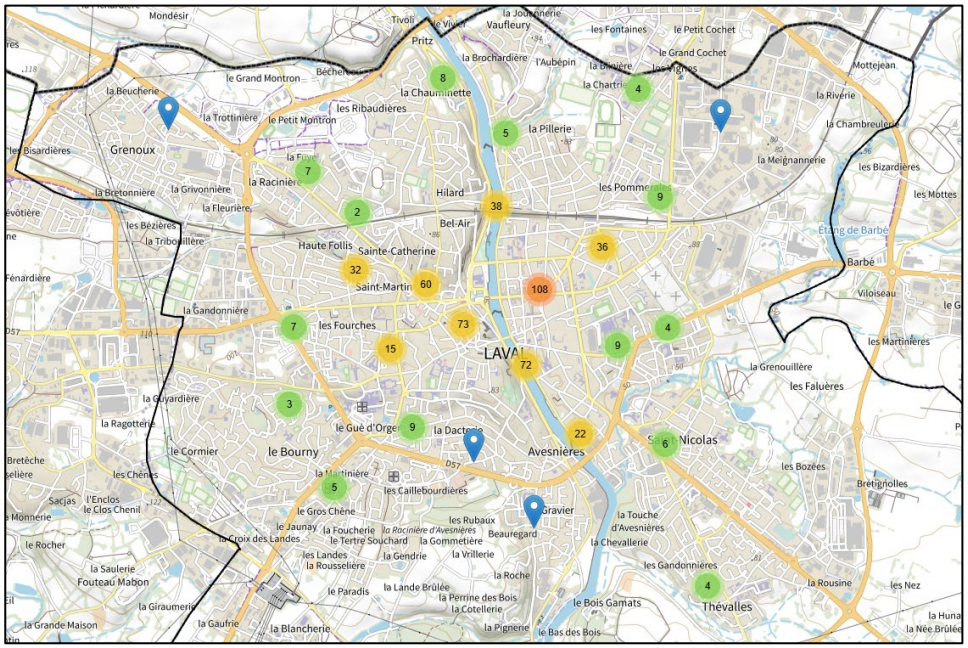
L'ensemble de ces actions vise à **renforcer** l'accompagnement des foyers en difficulté et à accélérer la transition énergétique sur le territoire.

Des copropriétés à rénover dans le parc privé, des dispositifs mis en œuvre et à amplifier

- **Des copropriétés vieillissantes à rénover**

Dans le parc privé, la question des copropriétés dégradées représente un enjeu majeur pour la qualité de l'habitat et le cadre de vie des résidents. Ces situations de dégradation peuvent entraîner des problèmes de sécurité, de santé publique et de dévalorisation du patrimoine immobilier.

Sur les 611 copropriétés de Laval Agglomération recensées par le registre national des copropriétés au 2e trimestre de 2024, **273** sont des copropriétés **construites avant 1975 (383). La majorité (274) sont des copropriétés de 11 à 49 lots et appartiennent à des syndicats professionnels (346). 226 sont sans syndic.**



Source : Urbi explore, Registre national d'Immatriculation des Copropriétés, mise à jour le 18 janvier 2025

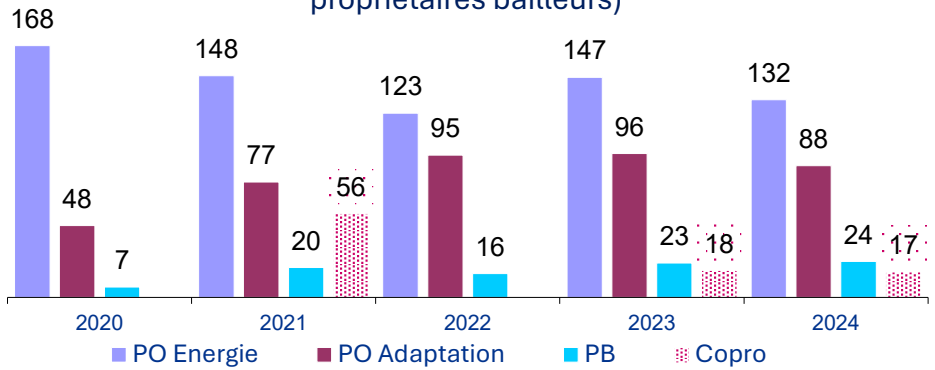
- **Des efforts dans le cadre des dispositifs OPAH qui seront poursuivis dans le cadre du Pacte Territorial France Renov'**

Dans le cadre de l'OPAH et de l'OPAH RU :

- **88 logements ont été rénovés**, sur un objectif de 181. **Le taux de réalisation se situe donc en dessous des 50%,** ce qui témoigne de la non-atteinte des objectifs initiaux.
- **439 502 € d'aides ont été attribuées** (135 000 € ont été financés par Laval Agglomération et 304 503 € financés par MaPrimeRénov' Copro) et 1 133 319€ de travaux réalisés.
- **70 copropriétés ont été suivies et 60 audits ont été financés** par Laval Agglomération, soit une aide de 3000€ par bâtiment.

Dans le cadre du Pacte Territorial France Renov', les aides Energie Ma Prime Renov Copro et les aides de l'Anah en termes d'accessibilité et d'habitat indigne seront poursuivies. Une bonification des aides aux travaux de Laval Agglo sur les copropriétés sera par ailleurs proposée pour le parc de logements du centre ancien de Laval.

Evolution des typologies de dossiers financés dans le cadre de l'OPAH / OPAH RU entre 2020 et 2024 (PB = propriétaires bailleurs)



Un effort de rénovation énergétique à poursuivre également dans le parc social

- **Un parc social majoritairement ancien, d'importants efforts de rénovation énergétique mais encore quelques logements à rénover**

L'analyse de la répartition des logements sociaux par date de construction met en évidence que **55% du parc de logements locatifs sociaux** sur le territoire de Laval Agglomération au 1er janvier 2024 a été construit entre 1950 et 1980.

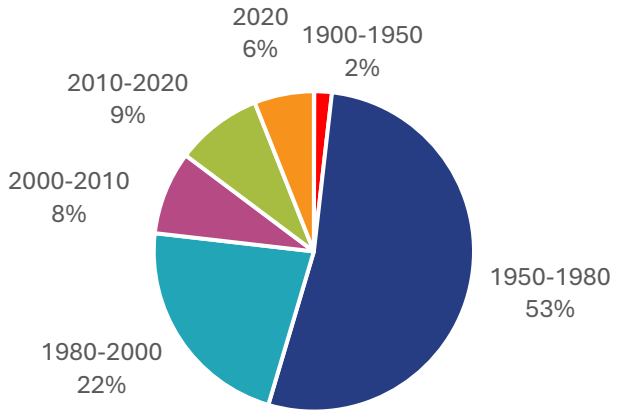
Cette part importante de logements anciens interroge sur le besoin de rénovation énergétique de ces logements. L'évaluation des diagnostics de performance énergétique (DPE) montre que la très grande majorité des logements sociaux sont classés entre A et E, en particulier en catégorie C (4 750 logements) et D (1 561 logements). Il faut cependant noter que 2 000 logements n'ont pas de DPE indiqué.

A date, **encore 423 logements sont classés E et 50 logements sont classés F et G, ce qui en fait des passoires énergétiques**. Ce volume montre qu'il est nécessaire de **poursuivre les efforts de rénovation énergétique déjà engagés** d'autant que la performance énergétique des logements sociaux pèse donc directement sur le pouvoir d'achat des ménages via les charges liées au chauffage.

La rénovation du parc social est déjà engagée par les bailleurs sociaux avec à titre d'exemple une part de 49% des logements en étiquette C en 2024, soit davantage qu'en 2019 (39%). Cette progression témoigne d'un effort marqué de rénovation. Le parc social a largement **engagé sa transition énergétique** avec une répartition désormais centrée autour des classes B, C et D en 2024, alors qu'il y a 15 ans, la majorité des logements se situaient entre les classes C, D et E). L'objectif à court et moyen terme est de faire passer l'ensemble du parc social **en dessous de la classe D,** afin améliorer la performance énergétique des logements et de réduire les charges d'énergie des locataires dans un contexte de forte hausse des prix de l'énergie.

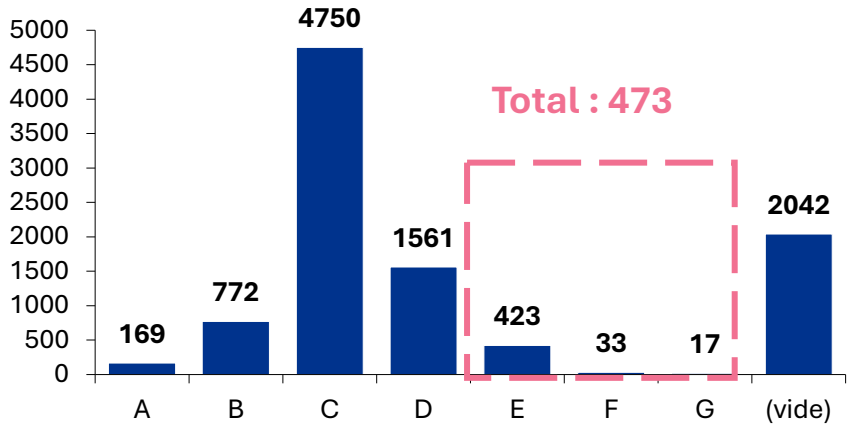
L'un des enjeux est alors de **soutenir les bailleurs sociaux lors leurs efforts de production couplée à de la réhabilitation/rénovation**, la massification des travaux de réhabilitation énergétique impliquant des besoins financiers conséquents.

Répartition des logements selon leur année de construction



Source : RPLS 2024

Evaluation des DPE des logements du parc social au sein de Laval Agglo



Source : RPLS 2024

Des enjeux pour renforcer la rénovation énergétique du parc de logements

Un parc de logements encore fortement concerné par les enjeux énergétiques

Enjeu : Accélérer la rénovation des logements les plus énergivores
- Prioriser l'intervention sur les logements les plus dégradés et les passoires énergétiques
- Cibler les segments les plus à risque (parc privé ancien, propriétaires occupants modestes…)
- Articuler rénovation énergétique et lutte contre l'habitat indigne

Des dispositifs et aides existants mais encore sous-mobilisés

Enjeu : Massifier les rénovations en mobilisant davantage les dispositifs existants
- Renforcer le recours aux aides (ANAH, MaPrimeRénov', dispositifs locaux…)
- Mobiliser les propriétaires privés, notamment les bailleurs
- Lever les freins économiques, techniques et administratifs à l'engagement des travaux

Des objectifs environnementaux à atteindre dans un contexte de transition écologique

Enjeu : Faire de la rénovation énergétique un levier de transition du territoire
- Contribuer à la réduction des consommations énergétiques et des émissions
- Intégrer les enjeux de confort d'été et d'adaptation climatique
- Encourager des solutions durables (énergies renouvelables, matériaux biosourcés…)

03

La réhabilitation et l'adaptation des logements à accompagner

Un effort de réhabilitation soutenu dans le parc social, des opérations à anticiper et accompagner

- **Une majorité de réhabilitations concentrées à Laval**

L'analyse des **opérations de réhabilitation** en cours et à venir dans le parc social de Laval Agglomération met en évidence une forte concentration des interventions sur Laval, qui accueille la majorité des projets de rénovation, notamment par les bailleurs **Mayenne Habitat, Podeliha, et Méduane Habitat**. Plus **de 2 100 opérations sont en cours ou à venir, dont 2026 logements concernent Laval** avec notamment des opérations significatives (ex : Saint-Nicolas = 480 logements, La Galaxie Pavement = 385 logements, La Dormerie = 151 logements). Cette concentration traduit une volonté d'améliorer les performances énergétiques et le confort résidentiel des logements les plus anciens, souvent situés dans les secteurs les plus denses et où la demande est forte.

Des opérations plus ponctuelles en périphérie

Si **Laval** concentre l'essentiel des réhabilitations, quelques interventions sont aussi prévues dans les **communes périphériques**, notamment à L'Huisserie et Bonchamp-lès-Laval, mais avec des volumes bien plus modestes.

- **Une part importante de petites réhabilitations par Podeliha**

Le bailleur **Podeliha** mène des opérations de réhabilitation beaucoup plus dispersées et de petite ampleur, souvent sur des ensembles de moins de 10 logements. Ces interventions sont souvent ciblées sur des **maisons individuelles ou des petits collectifs**, avec des opérations à Saint-Pierre-la-Cour, Argentré et Le Genest-Saint-Isle, montrant une approche plus diffuse de la réhabilitation.

- **Des efforts réalisés à noter**

Les organismes HLM ont poursuivi leurs efforts pour rénover leur patrimoine et se mettre en conformité au plus vite avec les objectifs de la loi Climat et résilience. Ils ont conduit des réhabilitations d'envergure, incluant performance énergétique, transformations, nouvelles typologies, ajout d'espaces extérieurs pour offrir un confort accru et des économies d'énergie à leurs locataires.

Opérations de réhabilitation en cours et à venir sur le parc social depuis 2024

Bailleur social	Nombre d'opérations	Nombre de logements	Ville
Mayenne Habitat	5	685	Laval et L'Huisserie
Meduane Habitat	11	1315	Laval
Podeliha	20	116	Laval, Bonchamp-les-Laval,L'Huisserie, St Pierre la Cour, Changé

Source : Présentation des bailleurs sociaux en CIL, 2024

Des chantiers de réhabilitation qui se concrétisent grâce à un règlement d'aides, des actions à poursuivre

- **Le règlement d'aides de la production de LLS et le permis à points**

Laval Agglomération met en place une **aide spécifique** pour accompagner le financement du logement social locatif, **afin de faciliter les objectifs du PLH** sur le territoire. Les opérations éligibles doivent bénéficier d'un **agrément PLUS / PLAI / PLS bailleurs**. Les bénéficiaires sont les maitres d'ouvrage de logements conventionnés (organismes d'habitation à loyer modéré, collectivités locales, associations). Le montant de la subvention accordée est défini par **un permis à points, selon des critères définis.** Dans un logement, chaque nombre de point est associé à un montant de subvention.

Il existe également un **appel à projet durable** visant à soutenir la réalisation d'opérations de requalification et de restructuration de logements sociaux. Il s'agit de financer un ou plusieurs projets exemplaires portés par un bailleur social. Les opérations de réhabilitations doivent répondre **de manière innovante** aux enjeux du développement durable et démontrer un **caractère exemplaire et novateur** au regard des opérations classiques.

- **la Coconnière, un exemple notable de réhabilitation**

La résidence la Coconnière a bénéficié d'un grand chantier de rénovation pendant 2 ans, pour un coût de 14,8 M€. Construits en 1959, **109 logements** ont bénéficié de travaux de rénovation, menés par le bailleur social Méduane Habitat. 13 appartements ont été démolis, 14 nouveaux ont été construits **en surélévation** de l'un des deux bâtiments existants et 15 logements supplémentaires ont été construits dans un bâtiment neuf dans le prolongement de la résidence. Des balcons ont été créés, tout comme des jardins en rez-de-chaussée. **L'accessibilité** des logements a été repensée et des ascenseurs ont été installés dans les halls d'entrée.





Image d'illustration du projet de rénovation terminé

Adapter le parc privé au vieillissement

- **Adapter l'habitat existant pour les personnes âgées en perte d'autonomie ou handicapées**

La population de Laval étant une **population vieillissante**, **les enjeux d'adaptation de l'habitat existant sont primordiaux** : les seniors ont un besoin accru de logements situés à proximité des commerces, des services médicaux et des transports. Le développement de logements adaptés en centre-ville est donc un enjeu majeur pour éviter l'isolement et faciliter le quotidien des personnes âgées, dont la majorité souhaite rester le plus longtemps possible à domicile. Cependant, l'offre actuelle est encore **trop dispersée** et **peu adaptée** à cette demande, et de nombreux seniors occupent encore des maisons individuelles peu adaptées, notamment en **termes d'accessibilité et de confort thermique.**

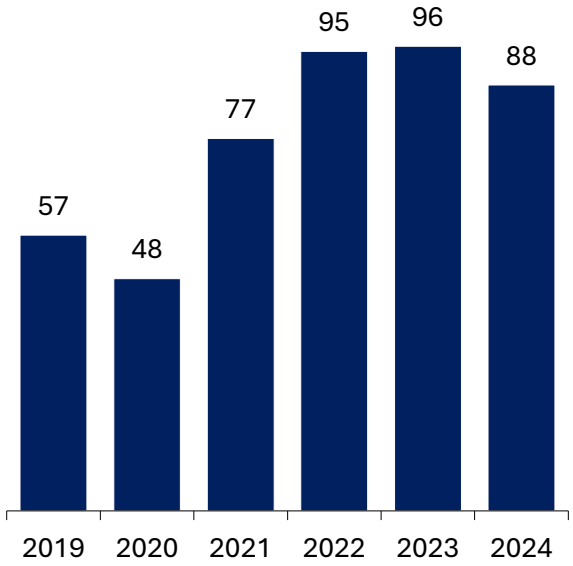
Plusieurs initiatives permettent d'accompagner cette transition :

- **Développer des logements accessibles aux seniors**, notamment en favorisant les logements en rez-de-chaussée, les ascenseurs et les aménagements adaptés.
- **Renforcer l'offre de logements adaptée à la perte d'autonomie** (résidences autonomie, béguinages, logements évolutifs) pour éviter une orientation trop rapide vers les structures médicalisées.
- **Encourager le maintien à domicile en adaptant le parc existant**, avec des aides à la rénovation pour améliorer l'accessibilité des logements en cas de perte d'autonomie et/ou de handicap. Il existe des artisans locaux labellisés dans l'adaptation de l'habitat au handicap, qui ont suivi une formation comme Handibat-Silverbat.

- **Un accompagnement des seniors déjà structuré et mobilisé à grande échelle**

Entre 2019 et 2024, ce sont **461 logements au sein du parc privé – visant à renforcer l'autonomie de la personne - qui ont été subventionnés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre.** Toutefois, l'action initialement visée consistant à développer un référentiel Label Seniors a été abandonnée, ce qui suppose de réinstaurer une place opérationnelle à une action d'accompagnement des seniors (en complément du soutien via les aides à la pierre) dans le prochain PLH. **Plus largement, l'aide à la mobilisation et la coordination des différents dispositifs sera également clé, tant les dispositifs demeurent nombreux** (ex : aides de l'ANAH : Autonomie, MaPrimeAdap pour l'adaptation des logements (installation de monte-escaliers, douches sécurisées, etc.), le Plan May'Aînés, mis en place par le Conseil départemental, qui finance l'accompagnement social et technique des personnes âgées souhaitant adapter leur logement, les services d'aide à domicile (ADMR, portage de repas, transport solidaire, domotique) pour favoriser l'autonomie des seniors)).

Opérations financées d'aide pour l'autonomie de la personne dans le cadre de la délégation de l'aide à la pierre



Source : Bilan DCAP Parc Privé

Une stratégie de vente HLM à encadrer pour préserver la qualité du parc social

- **Des opportunités de surélévation à imaginer pour participer aux financements de réhabilitation ?**

Des opérations de réhabilitation ont vu le jour dans le parc social, par exemple **dans le quartier Saint-Nicolas**, ou des chantiers de grandes ampleurs ont été menés sur le patrimoine de plusieurs bailleurs sociaux, notamment pour améliorer leur performance énergétique et leur confort. Construit en 1960, ce quartier, qui accueille **3000 logements,** montre aujourd'hui des signes de fragilité. L'ensemble des logements de Mayenne Habitat et de Méduane Habitat est concerné par cette réhabilitation, qui s'étend sur plusieurs années depuis 2018. L'une des réponses à l'heure de ces besoins conséquents de réhabilitation et de sobriété foncière pourrait être celle de la surélévation. Cette opération **pourrait permettre de financer des travaux de réhabilitation. La question d'un éventuel soutien de la collectivité dans ce type d'opérations se pose alors.**

- **Un enjeu à préciser la stratégie de la vente HLM sur le territoire**

La question de la qualité des copropriétés s'interroge également sous **l'angle de la stratégie de revente par les organismes HLM.**

Les bailleurs sociaux procèdent à des ventes qui permettent aux **ménages aux revenus modestes d'accéder à la propriété** dans des logements de qualité. La vente permet également aux bailleurs de proposer une **offre abordable dans les zones urbaines** et les marchés tendus et de recréer des opportunités de parcours résidentiels pour les locataires HLM (permettant ainsi de recréer une fluidité dans le parc locatif social). La vente HLM constitue également une opportunité de (re)constitution de **fonds propres** et d'amélioration des **capacités d'autofinancement** de l'organisme pour contribuer au développement du patrimoine, à son renouvellement et à l'entretien du parc existant.

Les risques peuvent, en cas de revente de logements en collectif et dans le cas d'une copropriété mal gérée, être ceux d'une dégradation du bâti et du cadre de vie. En effet, la multiplication des propriétaires au sein d'un même ensemble immobilier social peut engendrer des **difficultés** en matière d'entretien, de gouvernance et de gestion des charges, notamment lorsque les copropriétaires rencontrent des contraintes financières et des difficultés de réhabilitation.

C'est pourquoi la **stratégie de revente des bailleurs sociaux est ciblée sur de la revente individuelle** uniquement. Par exemple, le bailleur social Meduane Habitat vend un nombre raisonné de pavillons en individuel, sans vente à la découpe en collectif. Toutefois, la vente de maisons individuelles contribue également à réduire le parc social en grandes typologies, pourtant nécessaires pour répondre aux besoins des familles. Les **organismes HLM appellent à une précision par la collectivité de Laval Agglomération de sa stratégie concernant la vente HLM**. A noter qu'ils souhaitent également apporter de la souplesse en permettant d'intégrer de nouveaux programmes dans les plans de vente.

Des enjeux pour accompagner la réhabilitation et l'adaptation des logements

Un parc de logements nécessitant des travaux d'amélioration et d'adaptation

Enjeu : Accélérer la réhabilitation du parc existant

- Prioriser les logements les plus dégradés ou inadaptés
- Articuler réhabilitation énergétique, qualité d'usage et attractivité
- Maintenir la qualité du parc dans la durée

Des enjeux de mobilisation des propriétaires privés

Enjeu : Encourager le passage à l'acte des ménages

- Lever les freins financiers, techniques et administratifs
- Renforcer l'accompagnement dans les projets de travaux
- Sensibiliser aux enjeux d'adaptation et de réhabilitation

04

La lutte contre l’habitat indigne et la vacance à poursuivre

Un faible parc privé potentiellement indigne, mais des interventions à poursuivre

- **Une réduction du parc privé potentiellement indigne, mais des situations en particulier sur la ville-centre de Laval**

En 2019 (chiffres disponibles les plus récents), **Laval Agglomération dénombrait 924 logements potentiellement indignes, dont plus de la moitié (540) se situe dans la ville centre.** La part de logements indignes est plus faible qu'à l'échelle départementale (2,10% au sein de l'agglomération contre 3,90% en Mayenne). Le nombre de logements indignes est en baisse depuis plus de 10 ans : **en 2011 on dénombrait 1 138 logements indignes, contre 924 en 2019.**

- **Laval Agglomération, partenaire de la lutte contre l'habitat indigne**

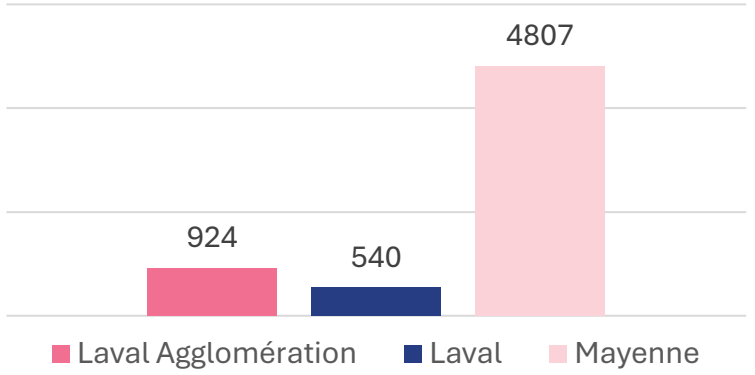
Laval Agglomération est un acteur de la lutte contre l'habitat indigne, en tant notamment que partenaire du **Plan Départemental de la Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)** piloté par la Direction Départementale des Territoires (DDT) et réunissant d'autres partenaires pour une coordination efficace avec les différentes parties prenantes.

L'un des axes de la politique de lutte contre l'habitat indigne reposait sur les **aides dans le cadre de l'OPAH**.

Entre 2020 et 2024 dans le cadre de l'OPAH, 8 logements ont été financés sur un objectif de 12 (taux de réalisation de 67%) s'agissant des logements dégradés ou indignes des propriétaires occupants et 47 logements locatifs dégradés de propriétaires bailleurs ont été financés. La mise en œuvre de la lutte de l'habitat indigne dans le cadre de l'OPAH RU a rencontré des difficultés notamment pour identifier les ilots dégradés.

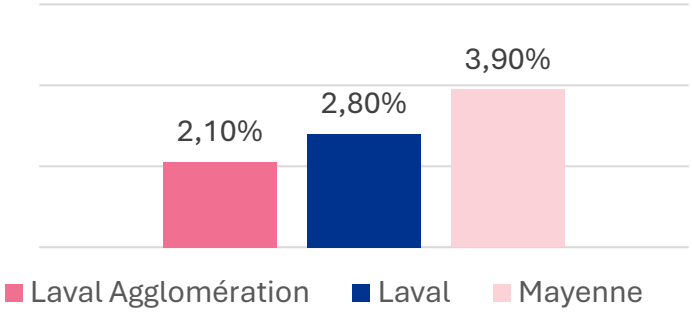
Ces aides de réhabilitation se poursuivront dans le cadre du **Pacte France Renov**, lequel permettra de définir une feuille de route pour mobiliser les aides de lutte contre l'habitat indigne, incluant les aides destinées aux communes et aux propriétaires ainsi que des actions de sensibilisation et d'animation de terrain.

Nombre de parc privé potentiellement indignes en 2019 (PPPI)



Source : FILOCOM 2019, traitement PPI ANAH

Part dans l'ensemble des résidences principales privées (2019)



Source : FILOCOM 2019, traitement PPI ANAH

Des actions et outils existants et coordonnés en matière de lutte contre l'habitat indigne, des enjeux humains à anticiper

- **La compétence Edifices Menaçant Ruines (EMR), une nouvelle compétence représentant un temps non négligeable pour les équipes**

Laval Agglomération joue par ailleurs un rôle dans la lutte contre l'habitat indigne, à travers le transfert, depuis 2014, des pouvoirs de police spéciale relatifs au « bâti menaçant ruine » des maires au président de Laval Agglomération, compétence auparavant exercée par les communes. Cette mission mobilise la direction Habitat, en partenariat avec un bureau d'études.

Lorsqu'un risque sur la sécurité d'un bâtiment est identifié, un **bureau d'études** est mandaté (marché en bons de commande) afin d'effectuer une expertise technique approfondie. Cette évaluation permet d'appuyer la décision de mise en sécurité du bâtiment et d'engager les procédures nécessaires. Chaque intervention du bureau d'étude entraîne un coût de 1 000 €, ce qui souligne l'importance d'une gestion rigoureuse des signalements pour optimiser les ressources financières de la collectivité.

Le **travail sur l'habitat indigne dans le parc privé repose sur une procédure structurée impliquant plusieurs étapes**. À la réception d'un signalement, une visite de terrain est organisée pour évaluer visuellement la dangerosité du bâti. Si le risque est avéré, le bureau d'étude est sollicité pour un diagnostic technique. Une fois les travaux de mise en sécurité réalisés, un second diagnostic visuel est effectué afin de s'assurer de la conformité du bâtiment.

Le **service santé mentale et précarité de Laval Agglomération propose en parallèle une prise en charge et un accompagnement des publics concerné par l'habitat indigne, notamment au niveau des situations d'incurie**

La gestion administrative de ces procédures représente une charge conséquente, notamment en ce qui concerne la rédaction et l'envoi des courriers liés aux mises en sécurité et aux périls. Face à ces défis, une réflexion sur l'optimisation des moyens et des outils mobilisés semble nécessaire pour garantir une action efficace et durable en matière de lutte contre l'habitat indigne.

- **Un enjeu de structuration de procédures et de moyens humains pour assurer un suivi des signalements Histologe**

Pour lutter contre l'habitat indigne se met en place l'outil de signalement des situations préoccupantes : **Signal logement**. Toutefois, la **structuration du suivi des signalements des logements en mauvais état** reste un enjeu majeur, **nécessitant des ressources supplémentaires en collaboration avec la DDT et le service réglementation de la ville de Laval** (en charge des situations relevant du Règlement Sanitaire Départemental).

L'enjeu est par ailleurs de pouvoir **mettre en place des procédures permettant de pouvoir suivre des procédés selon les risques identifiés, et ainsi traiter et prioriser les demandes entrantes de manière efficace.** Lorsque des situations préoccupantes sont identifiées, l'enjeu est d'élaborer des **procédures spécifiques à chaque situation avec une arborescence permettant de critériser les situations issues du parc privé et social, pour les prioriser.** Ces points mettent ainsi en lumière la nécessité d'une structuration renforcée, notamment en termes de ressources humaines et d'outils méthodologiques.

Une vacance structurelle observée peu importante, des résultats issus d'actions concrètes à maintenir (1/2)

- **Le bilan de la vacance de plus de 2 ans sur le territoire de Laval Agglomération dans le parc privé**

D'après les données Lovac, Laval Agglo compte en 2024, **1 267 logements vacants de plus de 2 ans, dont 721 situés dans la ville de Laval**. Parmi les logements vacants de Laval, **460 (36%) se situent dans le centre ancien de la ville** (zonage AVAP).

Le taux de vacance de plus de 2 ans concerne à l'échelle de **Laval Agglomération 2,5%** des logements, tandis qu'il est légèrement plus élevé à sur la **ville de Laval** où il concerne **3%** des logements.

Parmi ces logements vacants, à l'échelle de l'**agglomération 942 appartiennent à des propriétaires privés.** A l'échelle de **Laval** ce sont **483 logements** qui appartiennent à des propriétaires privés.

1 267 logements vacants depuis plus de 2 ans (942 propriétaires privés)

Taux de vacance de plus de 2 ans sur Laval Agglomération : 2,5% des logements

721 logements vacants depuis plus de 2 ans (483 propriétaires privés)

Taux de vacance de plus de 2 ans sur Laval : 3% des logements

Si l'on regarde les typologies, on observe que **66% des logements vacants concernent des T1 et T2**, 30% concernent des T3 et T4 et 4% concernent des T5 et plus.

En termes d'ancienneté du logement, **60% sont des logements construits avant 1919**, 22% ont été construits entre 1946 et 1990, 14% à partir de 1991 et 3% entre 1919 et 1945.

A noter que les mises à jour sur les données des logements vacants sont peu fréquentes.

- **Une vacance dans le parc social à surveiller**

Les données RPLS mettent en évidence l'existence de **174 logements locatifs sociaux vacants depuis plus de trois mois en 2024**.

Une vacance structurelle observée peu importante, des résultats issus d'actions concrètes à maintenir (2/2)

- **Comment renforcer l'adhésion des propriétaires privés dans la démarche Zéro logement Vacant, notamment dans le centre-ville ancien ?**

Pour lutter contre la vacance, surtout concentrée dans la ville-centre de Laval (qui compte 35% de logements vacants structurels du territoire de l'agglomération), Laval Agglomération a mis en place une **stratégie proactive**.

A travers la plateforme **Zéro Logement Vacant**, Laval Agglomération affiche son ambition de réduire davantage la vacance structurelle des logements. Ce dispositif permet d'identifier et de mobiliser les propriétaires de logements vacants, **surtout dans le centre-ville ancien**. Le publipostage ciblé, initié en septembre 2023 avec une relance en octobre, constitue une première démarche visant à sensibiliser les propriétaires de logements vacants depuis plus de deux ans.

Ce courrier les informe des **dispositifs d'accompagnement** mis à leur disposition : rendez-vous avec un Conseiller France Rénov', un architecte, ainsi qu'une **évaluation énergétique et financière** des travaux nécessaires. Les propriétaires bénéficient ainsi d'un **accompagnement technique, juridique et financier**. Le propriétaire d'un logement vacant dans le centre ville de Laval qui souhaite le remettre sur le marché locatif peut également bénéficier d'une **prime vacance** si son bien est inéligible à Action Logement (3000 €). Toutes ces mesures sont autant d'incitations pour réduire les logements vacants et sensibiliser les propriétaires.

Le bilan de cette démarche est positif :

- **Sur les 38 logements visités, 24 sont potentiellement remis sur le marché :**
- Les logements se répartissent ainsi :
  - ❖ 1 logement remis en location (étiquette C)
  - ❖ 10 logements engagés dans des travaux
  - ❖ 13 logements en cours de vente
  - ❖ Autres situations (14 logements) : difficultés financières, manque de temps, non faisabilité, en réflexion.

Une vacance structurelle observée peu importante, des résultats issus d'actions concrètes à maintenir (2/2)



Extrait du bilan mené par Laval Agglomération en 2023 – 2024 sur la démarche "Lutte contre la vacance des logements en centre-ville/bourg"

Des enjeux pour poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et la vacance

Un parc encore concerné par des situations d'habitat dégradé

Enjeu : Poursuivre et renforcer la lutte contre l'habitat indigne
- Identifier et traiter les situations de mal-logement et de non-conformité
- Mobiliser les outils existants (police du logement, aides, accompagnement)
- Articuler lutte contre l'habitat indigne et rénovation du parc existant

Une vacance persistante au sein du parc de logements

Enjeu : Remobiliser les logements vacants sur le marché
- Identifier les causes de vacance (état du logement, localisation, attractivité…)
- Accélérer la remise sur le marché des logements vacants
- Mobiliser les dispositifs incitatifs pour la rénovation et la relocation

Un enjeu d'intervention sur le parc privé

Enjeu : Mobiliser davantage les propriétaires privés
- Accompagner les propriétaires dans les travaux de réhabilitation
- Lever les freins financiers et techniques à l'intervention
- Encourager la remise sur le marché de logements aujourd'hui non occupés

05

Des objectifs environnementaux et de biodiversité à affirmer

Un territoire caractérisé par de nombreuses mesures en faveur de l'environnement, un cadre à davantage intégrer dans les opérations de logements

- **Une intégration progressive des critères environnementaux dans les politiques locales**

La volonté politique de Laval Agglomération se traduit par une prise en **compte croissante des critères environnementaux** dans le financement des actions de rénovation et de construction. La ville de Laval a par exemple fait signer une **charte de développement durable** aux promoteurs et obtenu un **avenant de la convention ANRU pour intégrer des mesures favorisant la biodiversité**. Pour répondre aux nouveaux enjeux de demain (confort d'été, adaptation climatique de la ville), l'agglomération **végétalise et désimperméabilise**, ce qui a un coût qu'il faut prendre en compte. Les élus et différents acteurs sont également sensibilisés aux matériaux biosourcés. L'agglomération intègre progressivement les **énergies renouvelables et récupérables** (solaire thermique, biomasse, pompes à chaleur) : à Laval par exemple, un réseau de chaleur est développé, alimenté des CSR (combustibles solides de récupération) et une part de biogaz.

Dans le cadre des opérations de réhabilitation, une **convention entre les bailleurs sociaux, Mayenne Nature Environnement (MNE) et Laval Agglomération permet également une prise en charge à hauteur de 50 % des diagnostics préalables aux travaux**, visant à préserver les espèces protégées (moineau domestique, chauves-souris, martinets, etc.).

Laval Agglomération est également dans une démarche de **territoire engagé pour le vivant (TEV).** A travers cette initiative, Laval Agglomération prend en compte la biodiversité dans son action publique. A titre d'exemple, l'action 8 rend la ville perméable aux espèces, notamment par la mise en place de solutions techniques comme les écuroducs et les passages à hérissons. Dans la continuité de cette démarche, la **convention pluriannuelle 2025-2026 entre Laval Agglomération et Mayenne Nature Environnement (MNE)** formalise un partenariat stratégique en faveur de la biodiversité et de l'éducation à l'environnement sur le territoire. Elle propose un accompagnement technique et pédagogique, au travers d'une animation territoriale pour les territoires.

Également, le **Plan Nature de Laval** poursuit plusieurs objectifs visant à adapter le territoire urbain aux enjeux environnementaux contemporains. Il vise à désimperméabiliser et végétaliser les espaces publics. Ce plan contribue également au renforcement de la biodiversité locale en créant des habitats propices à la faune et à la flore. **Par ailleurs, il s'inscrit dans une logique d'adaptation climatique à travers la lutte contre les îlots de chaleur urbains, en misant sur l'ombrage et l'évapotranspiration offerts par la végétation**. Enfin, le projet participe à l'amélioration du cadre de vie en développant des espaces verts accessibles à tous.

- **Les bénéfices associés à la présence de nature en ville**

Au-delà des enjeux strictement écologiques, **il est essentiel de rappeler les bénéfices sociaux et sanitaires associés à la présence de nature en ville.** D'après une étude publiée par la Caisse des Dépôts (*La proximité avec la nature comme source de bien-être*, 2023), l'accès régulier à des espaces naturels significatifs améliore significativement le **bien-être physique et mental des habitants**. Cette proximité réduit le stress, favorise l'activité physique et renforce le lien social, en particulier dans les quartiers denses ou prioritaires de la ville. Ces éléments renforcent la nécessité d'intégrer des espaces végétalisés, continus et accessibles dans les opérations d'aménagement, en cohérence avec les objectifs du Plan Nature. Cette approche croisée entre urbanisme, santé et nature soutient une **vision durable et inclusive du développement territorial.**

Les enjeux en matière de développement durable pour le territoire, une coordination des dispositifs programmatiques et de la filière du BTP à cultiver

- **Des enjeux intégrés aux documents de planification territoriaux**

Laval Agglomération articule ses politiques d'aménagement avec une ambition forte en matière de développement durable, en s'appuyant sur des **outils de planification complémentaires** qui intègrent les enjeux environnementaux à toutes les échelles : le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) ou encore le Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE). Ces cadres stratégiques intègrent les défis de **vulnérabilité climatique** (îlots de chaleur, inondations, stress hydrique), de **continuité écologique** (trames vertes et bleues à préserver et à densifier), **d'adaptation climatique** (boisement, thermofaçades, désimperméabilisation) et de **cohérence territoriale**. La prise en compte des **vulnérabilités climatiques croissantes**, notamment liées aux îlots de chaleur urbains, interroge le modèle d'aménagement. En outre, **un impératif écologique s'impose** : l'agglomération doit anticiper les effets de densification douce sans perdre son capital vert. La cartographie de fonctionnalité écologique a mis en lumière les zones d'évitement et posé les fondements d'une politique de compensation (**éviter – réduire – compenser**).

L'urbanisme doit également **anticiper les effets de densification** par rapport à la perte progressive de biodiversité. La densification nécessite une vigilance accrue sur ses impacts écologiques, notamment par rapport aux conflits d'usage avec la faune. Il est donc important de préserver des zones tampons naturelles autour des nouvelles zones construites. L'articulation entre **biodiversité et habitat** reste un enjeu clé : la conception des nouveaux quartiers doit penser la trame verte comme un élément indispensable de l'aménagement, tout en facilitant les mobilités douces.

- **Les entreprises du bâtiment : des acteurs clés de la rénovation énergétique mais des problématiques évoquées (label RGE, commande publique)**

La qualification **RGE (Reconnu Garant de l'Environnement)** est un label attribué aux professionnels du bâtiment spécialisés dans les travaux de rénovation énergétique et l'installation d'équipements utilisant des énergies renouvelables. Cette qualification est un **gage de qualité,** elle certifie la compétence et le savoir-faire des entreprises dans le domaine de la rénovation énergétique. De plus, elle donne accès à des aides financières, intéressantes pour les ménages les plus modestes, qui peuvent bénéficier du crédit d'impôt, de MaPrimeRénov' ou encore de l'éco-prêt à taux zéro.

Cependant, **l'obtention et le maintien du label RGE posent des difficultés** aux entreprises du bâtiment en raison d'une charge administrative trop lourde, souvent jugée excessive par rapport aux contrôles sur le terrain. De nombreux artisans préfèreraient un renforcement des vérifications sur chantier plutôt que des démarches bureaucratiques complexes, ce qui pousse certains à abandonner la qualification RGE. Il est donc essentiel de ne pas alourdir davantage les contraintes administratives afin de permettre aux artisans de continuer à travailler dans la rénovation et la construction.

Enfin, l'amélioration de l'accès à la commande publique est également clé, afin d'améliorer les retombées économiques locales. Laval Agglomération a un rôle à jouer pour mieux flécher et orienter certaines typologies de chantiers ou appels d'offre. Beaucoup d'entreprises ignorent qu'il y a des chantiers sur lesquels elles pourraient se positionner.

Des mesures existantes plus concrètes et à renforcer / amplifier

- **Des actions en faveur de la préservation de la biodiversité**

Laval Agglomération s'engage activement dans la **préservation de la biodiversité** en intégrant une approche stratégique basée sur l'**analyse fonctionnelle de son territoire**.

- Une cartographie des **zones préférentielles de fonctionnement écologique** a été réalisée, permettant d'identifier les milieux à préserver en priorité, tels que les forêts, les zones humides et le réseau de haies bocagères.
- Ces zones sont classées en **"zones d'évitement"**, ce qui signifie que toute urbanisation dans ces secteurs aurait un impact majeur sur la biodiversité. Des zones de compensation sont prévues pour améliorer les écosystèmes existants. **Ce travail est particulièrement mis en œuvre dans le cadre du repérage des potentiels fonciers.**

L'enjeu principal est d'éviter que l'urbanisation rapide ne nuise à la biodiversité, en anticipant des **solutions** comme la **végétalisation** pour lutter contre les îlots de chaleur. Des actions spécifiques sont menées pour préserver la connectivité écologique, comme la **protection de corridors pour la faune** (ex. : hérissons à Bonchamp) et l'installation de dispositifs pour éviter les collisions fauniques. Laval Agglomération cherche à concilier développement urbain et préservation de l'environnement, en renforçant la résilience du territoire face aux défis écologiques.

- **Des aides financières pour inciter à l'usage des matériaux biosourcés et des énergies renouvelables dans la construction et la rénovation du parc privé**

Laval Agglomération met en place des **dispositifs de financement** pour encourager **l'utilisation des énergies renouvelables et de matériaux biosourcés** dans les projets de rénovation énergétique. Ces aides permettent de soutenir les propriétaires dans leurs travaux d'isolation avec des **matériaux biosourcés**, comme le béton désactivé sans carbone, ainsi que dans le recours aux **énergies renouvelables** comme l'énergie bois et solaire. Cette approche favorise la transition écologique du territoire en réduisant l'impact carbone des rénovations et en améliorant la performance énergétique des bâtiments.

	Travaux éligibles	Taux	Plafond de travaux	Aide Maxi
Matériaux biosourcés	Isolation	25%	16 000 €	4 000 €
Energie Solaire	chauffe eau , système combiné	10%	10 000 €	1 000 €
Energie Bois	Poêle, insert	10%	15 000 €	1 500 €
	Chaudière	10%	20 000 €	2 000 €

- **Le déploiement de la charte de l'urbanisme durable**

La Charte de l'urbanisme durable de la Ville de Laval, adoptée en 2022, constitue un cadre de référence pour orienter les projets d'aménagement vers une transition écologique et sociale. Elle concerne toutes les typologies de bâtiments, neufs ou à réhabiliter. La charte encourage la préservation et le développement de la biodiversité en milieu urbain et promeut une **conception bioclimatique des bâtiments**, fondée sur l'adaptation aux conditions climatiques locales afin de limiter les besoins énergétiques, l'usage de matériaux biosourcés et la réduction de l'artificialisation des sols.

Des mesures existantes plus concrètes et à renforcer / amplifier

- **Des aides via le règlement communautaire d'aides à la production de logement social**

L'objectif du règlement communautaire d'aides à la production de logement social est de soutenir la réalisation d'opération de logements sociaux nouveaux afin de faciliter l'atteinte des objectifs du PLH dans le territoire de Laval Agglomération.

- **Aide à la requalification et la restructuration du parc locatif social situé dans le périmètre du PRIR Saint Nicolas**
  - Réhabilitation : taux maximum de subvention des travaux de 10% avec une subvention maximale de 2000€ par logement.
  - Accessibilité : taux maximum de subvention des travaux de 15% avec une subvention maximale de 10 000€ par cage d'escalier rendue accessible.
  - Résidentialisation : taux maximum de subvention des travaux de 10% avec une subvention maximale de 1500€ par logement
- **Réalisation d'opérations de réhabilitation de logements sociaux de type PLAI Classique (PLAI C) visant l'accueil de ménages en difficultés économique et sociale (taux de subvention des travaux de 20% avec une subvention maximale pouvant aller jusqu'à 4000€).**
- **Aides du permis à points activable dans le cadre de la mobilisation prioritaire du tissu et du bâti existant pour produire du logement locatif social :**
  - *Utilisation du tissu existant, démolition à charge de l'opérateur, prospecteur foncier, renouvellement urbain, densification sur une emprise foncière déjà propriété du bailleur, acquisition-amélioration, logements passifs.*
  - *Exemple : l'acquisition-amélioration est éligible au permis à points et bénéficie d'une bonification de 9 points, soit 4500€ par logement social créé au titre de la mobilisation du bâti existant.*
- **Aides à la réalisation de logements de type résidences sociales**
  - Production de logement de type « Résidences sociales » : 5 000€ par logement
  - Production de logement de type « Résidences sociales » en acquisition amélioration : 7 000€ par logement

+ Appel à projets « requalification innovante de l'habitat social » pour permettre la mise en œuvre d'opérations ambitieuses dans leurs réponses aux enjeux du développement durable (financement de 1 ou plusieurs projets exemplaires)

+ Garanties des emprunts contractés par les organismes HLM intervenant sur son territoire

+ Aide à la rénovation des logements communaux dans le cadre du Contrat de Territoire du Département, avec utilisation de matériaux biosourcés, de prise en compte de la biodiversité, d'intégration d'énergies renouvelables, de location sociale

Des enjeux pour affirmer les objectifs environnementaux et de biodiversité

Une intégration progressive des enjeux environnementaux dans les politiques locales

Enjeu : Structurer et affirmer une stratégie environnementale à l'échelle du territoire

- Clarifier les objectifs en matière de transition écologique dans les politiques de l'habitat
- Intégrer de manière systématique les enjeux environnementaux dans les projets
- Assurer la cohérence entre les différentes démarches engagées

Des initiatives locales engagées en faveur de la biodiversité et du climat

Enjeu : Consolider et amplifier les actions engagées

- Poursuivre les démarches en faveur de la biodiversité (TEV, Plan Nature…)
- Renforcer les actions de végétalisation et de désimperméabilisation
- Intégrer la biodiversité dans les opérations d'aménagement et de réhabilitation

Synthèse

3 Des enjeux de réinvestissement de l'habitat existant et de transition écologique

→Réussir la transition avec le Pacte Territorial France Renov'

→Poursuivre la rénovation énergétique et thermique du parc privé et du parc public

→Poursuivre le déploiement du raccordement au réseau de chaleur

→Intégrer aux travaux de rénovation énergétique la question du confort d'été

→Poursuivre les actions de lutte contre la vacance structurelle

→Renforcer les moyens humains pour assurer le suivi des signalements de l'habitat menaçant ruine

→Accompagner la réhabilitation des logements indignes

→Soutenir l'accès des artisans locaux aux marchés de la rénovation et d'adaptation ainsi qu'aux formations (écoconstruction, rénovation globale, etc)

→Promouvoir la qualité du logement et de son environnement

→Mettre en place des aides à la transition écologique et en faveur de la biodiversité

Conclusion : synthèse des enjeux

Synthèse des grands enjeux pour le futur PLH de Laval Agglomération

1 Des enjeux de réponse aux besoins de l'ensemble des ménages

- → Renforcer l'attractivité résidentielle de la ville-centre
- → Diversifier l'offre de logements pour les familles et actifs, dont les familles monoparentales et personnes seules
- → Adapter les logements au vieillissement et à la perte d'autonomie
- → Accompagner les parcours résidentiels des personnes âgées
- → Préciser une stratégie de développement de l'offre à destination des jeunes (étudiants, alternants, actifs)
- → Développer des solutions de logement temporaire et de logements sociaux de petites typologies
- → Consolider l'offre d'hébergement et de logement adapté
- → Renforcer l'ingénierie sociale pour sécuriser les parcours résidentiels en sortie d'hébergement et de logement accompagné
- → Mettre en place des projets de sédentarisation des gens du voyage

2 Des enjeux de production d'une offre maîtrisée dans une démarche de sobriété foncière

- → Structurer une politique de production équilibrée et répondre aux objectifs de production en logements
- → Développer l'offre locative sociale sur l'ensemble du territoire pour renforcer la mixité sociale
- → Accompagner les acteurs locaux à l'équilibre économique des opérations pour maîtriser les prix de sortie
- → Soutenir l'accession à la propriété
- → Explorer le potentiel du logement locatif intermédiaire
- → Accompagner les communes pour favoriser un modèle de développement plus économe en foncier questionnant les formes urbaines
- → Renforcer la stratégie foncière à l'aune du ZAN
- → Renforcer l'observation territoriale et le suivi

3 Des enjeux de réinvestissement de l'habitat existant et de transition écologique

- → Réussir la transition avec le Pacte Territorial France Renov'
- → Poursuivre la rénovation énergétique et thermique du parc privé et du parc public
- → Poursuivre le déploiement du raccordement au réseau de chaleur
- → Intégrer aux travaux de rénovation énergétique la question du confort d'été
- → Poursuivre les actions de lutte contre la vacance structurelle
- → Renforcer les moyens humains pour assurer le suivi des signalements de l'habitat menaçant ruine
- → Accompagner la réhabilitation des logements indignes
- → Soutenir l'accès des artisans locaux aux marchés de la rénovation et d'adaptation ainsi qu'aux formations (écoconstruction, rénovation globale, etc)
- → Promouvoir la qualité du logement et de son environnement
- → Mettre en place des aides à la transition écologique et en faveur de la biodiversité