

Communauté de communes du Mont des Avaloirs

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT SCOT

TABLE RONDE Compte-Rendu n°8

Objet de la réunion Table ronde du PLUi n°2 Thème : habitat, activités économiques	Date réunion Le 26 septembre 2017	Heure – lieu 14h00 – Siège CCMA
Rédacteur Virginie DUCHIRON - ASTYM	Date prochaine réunion Le 03 octobre 2017	Heure – lieu 10h00 - Siège CCMA

Participants			Excusés
Organisme	Prénom NOM fonction	NOM – Prénom – fonction	NOM – Prénom – fonction
CCMA	Daniel LENOIR, Président	Alain DILIS, Vice- Président	
	Vincent FARGES, Chargé de Mission Urbanisme		
parenthesesURBaines	Virginie DUCHIRON	Sébastien BONDOUX	
ASTYM	Carlos MAUCO	France CORDIER	Hélène BERNARD
ADEV			Antoine BODY
VIGNES Paysage			Juliette VIGNES
Consultant	Philippe BAFFERT		

Synthèse des échanges

Objet	Thème - Intervenant	Echanges	Actions	Porteurs	Délais
Accueil des participants	Introduction Daniel Lenoir	<p><u>Objectifs de cette rencontre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> partager les pistes d'enjeux issues du diagnostic participer à la définition des 1^{ères} orientations pour le futur PLUi recueillir les réflexions de chacun et s'en inspirer pour définir le projet intercommunal 			
Table ronde	Organisation de la matinée Virginie Duchiron	<ul style="list-style-type: none"> 14h15 – 14h30 : Présentation des constats généraux du diagnostic 14h30 – 15h00 : Forum 15h00 – 15h45 : Groupe de travail 15h45 – 16h20 : Restitution des groupes de travail 			
	Présentation des constats généraux du diagnostic HABITAT Carlos Mauco	<p><u>Explication du BE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Le maintien en état du parc existant :</u> <ul style="list-style-type: none"> Des besoins importants de rénovation : logements ancien (45 % construits avant 1949), faible performance énergétique, ... De timides réhabilitations (2005-2017 : 4 % des logements ont mobilisé les aides de l'ANAH). Un parc vacant particulièrement important : plus de 1 300 logements vacants, soit 13 % des logements. Des dispositifs en marche : Etat, Région, Département (Programme d'Intérêt Général) et aussi localement (fonds d'aide à la rénovation énergétique, fonds façades, ...) <u>L'accueil des ménages modestes dans le parc social :</u> <ul style="list-style-type: none"> L'ancienneté du parc (55 % du parc date des années 1970-1989) : facteur de vacance et de mobilité ? Une augmentation de la demande de logement social dans un secteur non tendu. Un parc communal et communautaire important (215 logements), qui permet de proposer des logements à loyers accessibles en secteur rural. 			

		<ul style="list-style-type: none"> - Un soutien Régional proposé aux collectivités confrontées à des opportunités de logements vacants et de demandes non satisfaites. • <u>La dynamique des marchés foncier et immobilier :</u> - Une certaine atonie des marchés : <ul style="list-style-type: none"> - des logements à vendre qui ne trouvent pas d'acquéreurs et qui alimentent le parc vacant, - peu de transactions, - peu de constructions neuves (seulement 1 logement commencé pour 1 000 habitants contre 2,7 en Mayenne), - un Prêt à Taux Zéro qui risque d'être recentré sur les zones tendues ... - Des prix pourtant peu élevés ... • <u>Le maintien de la fonction résidentielle au cœur des pôles :</u> - Des centres villes à dynamiser, marqués par le vieillissement de la population. - Un parc vacant en forte augmentation (15 % selon l'INSEE). - Mais de fortes capacités de centralisation dans les domaines de : <ul style="list-style-type: none"> - l'emploi (indicateur de concentration d'emplois supérieur à 100 dans les pôles principaux), - des équipements et des services 			
	<p>Groupe de travail</p>	<p><u>Les 1^{ers} échanges font émerger les points d'intérêt suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Le maintien des commerces, services et d'un tissu associatif au sein des communes de la CCMA :</i> les intervenants soulignent que les commerces, services et équipements (notamment scolaires) sont essentiels en termes d'emploi d'une part et d'attractivité des communes d'autre part, vis-à-vis des habitants. Le tissu associatif local, et notamment les activités sportives, permettent aux nouveaux arrivants de trouver leur place au sein des communes et ainsi de les fidéliser. L'enjeu est notamment de faire rester les jeunes sur le territoire. • <i>L'offre locative peu importante sur la CCMA :</i> la question des logements vacants a également été évoquée, les intervenants soulignant des difficultés de ventes liées à des prix trop élevés, des successions 			

		<p>difficiles... Une réflexion devra également être menée quant à la répartition des nouveaux logements entre les communes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La construction neuve sous forme de lotissement est actuellement au ralenti. Les normes et les coûts de construction sont cités comme des freins possibles à ce ralentissement. • <i>La rénovation des logements</i> : elle est citée comme une problématique sur ce territoire. L'avenir des fermes et leur transformation possible en habitat, les financements possibles de l'ANAH pour la rénovation et l'adaptation des logements (énergie, accessibilité) ont été mentionnés comme des questions majeures au sujet desquelles le PLUi devra répondre en matière d'habitat. • La question de l'accès au logement et du stationnement résidentiel a également été évoquée. • <i>Le transport</i> : quelle mobilité pour les habitants du territoire ? (pour les déplacements domicile-travail ou entre lieux de vies et de consommation). • <i>Le numérique</i> : comment accompagner le déploiement du numérique, qui est un atout pour le territoire pour attirer de nouveaux habitants et de nouveaux emplois. <p>Plus généralement, il est souligné que la thématique de l'habitat dépend non seulement du logement mais aussi de l'attractivité économique, de l'emploi, des mobilités, du tissu d'équipements, des commerces et services à la population...</p>			
	<p>Les réflexions du groupe de travail</p>	<p><u>Durant la séance de travail les points suivants sont évoqués :</u></p> <p>a) <u>Agriculture et logement</u> : plusieurs questions témoignent des préoccupations des intervenants en matière de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • rénovation des exploitations, notamment quand l'exploitation n'est pas reprise, • devenir de l'habitation d'une exploitation, quand celle-ci est 			

		<p>reprise par un autre exploitant mais pas le logement,</p> <ul style="list-style-type: none">• devenir des anciennes fermes, notamment celles à l'état de ruine,• cohabitation entre zones d'habitat et zones agricoles. <p><i>Pistes d'orientations possibles :</i></p> <ul style="list-style-type: none">↳ la lutte contre les constructions sauvages, la constitution de zones « tampon » entre zones agricoles et d'habitat pour éviter les nuisances éventuelles.↳ une meilleure gestion et anticipation des changements d'affectation des bâtiments agricoles.↳ la valorisation du potentiel lié aux anciennes fermes en centre-bourg. <p><u>b) Le logement ancien et neuf :</u> Les intervenants rappellent qu'il existe différents types de centre-bourgs sur le territoire, qui n'ont pas les mêmes besoins et les mêmes caractéristiques.</p> <p>En matière de logement ancien et vacant, les intervenants soulignent que cette question relève d'une logique privée et qu'il est donc impossible d'obliger un propriétaire à louer, vendre ou rénover. Pourtant, ces derniers soulignent que la vacance a un impact important sur l'attractivité des centre-bourgs.</p> <p>Néanmoins, il est noté que de plus en plus de logements anciens sont vendus à des primo accédants, notamment en centre-bourgs, mais à bas prix. Le bureau d'étude rappelle qu'il existe, d'ailleurs, des dispositifs qui participent à la résorption de la vacance et incitent à la rénovation des logements, telles que les aides financières de l'ANAH. Le PLUi peut également donner davantage de libertés et favoriser les adaptations des logements. Les intervenants soulignent néanmoins qu'ils ont peu d'information de la part de l'ANAH et qu'il est difficile de guider les propriétaires, d'autant plus que ce type de dispositif change trop souvent.</p> <p>En matière de logement neuf, la question de l'assouplissement des normes est évoquée, pour la construction elle-même, mais aussi pour la constructibilité des terrains. En réalité, il a peu de demandes pour du</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>logement neuf. En revanche, il y a davantage de demandes pour les locaux d'entreprises.</p> <p><i>Pistes d'orientation possibles :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ l'adaptation des besoins en logements et en rénovation selon le type de centre-bourg. ↳ un PLUi qui accompagne et favorise la rénovation et les adaptations des logements. ↳ une meilleure information des élus, techniciens et particuliers aux dispositifs d'aides mis en place par l'ANAH. ↳ permettre les démolitions/reconstructions. <p>c) <u>Le lien entre habitat, services et transport</u> : Les intervenants expliquent que le manque d'attractivité du logement est lié au manque de commerces et de services à la population. Le transport doit aussi permettre de faire le lien entre l'habitat-commerces-services. Même si cela a un coût non négligeable, cela reste essentiel pour les communes rurales.</p> <p><i>Pistes d'orientation possibles :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ maintenir une offre de commerces et services de proximité pour assurer les besoins quotidiens des habitants et l'attractivité des villages. ↳ encourager les commerces et services ambulants. ↳ la création de navettes vers les pôles de commerces et services. 			
	Restitution	<p><u>Les enjeux retenus sont les suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La préservation du patrimoine bâti des exploitations agricoles dans un contexte évolutif. • L'attractivité du parc ancien, en particulier dans les centres-bourgs. • L'accompagnement de la fonction résidentielle pour le maintien de la vitalité des communes isolées. 			

<p>Présentation des constats généraux du diagnostic ACTIVITES ECONOMIQUES Virginie Duchiron</p>	<p><u>Explication du BE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>La place prépondérante du secteur tertiaire dans l'économie du territoire intercommunal : 55% de l'activité</u> - Des emplois localisés dans les secteurs suivants : <ul style="list-style-type: none"> ○ Commerces, transports, services divers (35.3%) ○ Industrie (27.8%) ○ Administrations publiques et enseignement, santé, action sociale (25.2%) - Néanmoins, des entreprises génératrices de peu d'emplois : <ul style="list-style-type: none"> ○ 1080 entreprises pour 0 salarié (entreprises individuelles, autoentreprises, ...) • <u>Une stabilité de l'emploi :</u> - La majorité des salariés est titulaire de la fonction publique ou dispose d'un CDI (environ 80%) - Les contrats précaires sont peu représentés (CDD, intérim, stage ou apprentissage) - Une stabilité de l'emploi qui se retrouve à l'échelle départementale - Une certaine dépendance de la CCMA vis-à-vis des bassins d'emplois (86,7 emplois pour 100 actifs résidents), impliquant pour les ménages actifs, des déplacements domicile-travail quotidiens. • <u>Des emplois liés à la présence des zones d'activités</u> 			
<p>Groupe de travail</p>	<p><u>Les 1^{ers} échanges font émerger les points d'intérêt suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Il est essentiel d'avoir un territoire attractif pour maintenir les jeunes car ils finissent par partir mais ne reviennent pas toujours. • Le maintien du commerce est une priorité pour les seniors mais également pour le consommateur local. La notion de transmission des commerces est également à considérer. • Les voies de circulation qui sont les plus utilisées dans le cadre de migrations domiciles/travail méritent d'être adaptées et sécurisées. • Les actifs doivent être formés : la formation est à développer. • Il faut développer le numérique pour inciter les entreprises à s'installer. Les investissements et les contraintes freinent les projets de entreprises. 			

		<ul style="list-style-type: none"> • Les modes de garde pour les enfants sont limités : le développement des crèches et des modes de garde incite les jeunes ménages à s’installer. A ce sujet, M. Lenoir précise qu’une tendance positive est en cours avec des entreprises qui se développent (ex. Javron et Villaines), entraînant des besoins en habitat et gardes d’enfants. • Il faut être vigilant sur la cohabitation des ZA et des zones d’habitat. Quelles protections des habitations mettons-nous en place ? 			
	Les réflexions du groupe de travail	<p><u>Durant la séance de travail les points suivants sont évoqués :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La CCMA possède des ZA viabilisées dans beaucoup de communes. La question clé est : comment les remplir ? • Qu’offre – t – on pour inciter les entreprises à s’implanter sur notre territoire ? Ecoles, voiries, infrastructures, pôle médical, aides financières ? • Faire venir les médecins est un problème, or le territoire en manque. • Les entreprises ne trouvent pas le bon profil de salariés • Le centre de ressource : <ul style="list-style-type: none"> ○ Loïc de Poix précise les interventions du centre de ressources : <ul style="list-style-type: none"> > Précisions des entreprises sur leurs besoins > Informer et former les entreprises pour faire venir les salariés > Faire connaître les métiers du territoire 			
	Restitution	<p><u>Les enjeux retenus sont les suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le renforcement de l’attractivité du territoire pour que chacun s’engage dans le développement de la CC. Ceci concerne tous les thèmes qui contribuent au bien-être des habitants (équipements, santé, modes de gardes, commerce local,...) • La valorisation de tous les moyens de communication / communiquer sur la Mayenne comme 1^{er} développeur numérique. Par tous les moyens de communications est entendu : transports collectifs, numériques, filaires, mobilités, ...) 			
	Synthèse de la Table ronde n°2 Daniel Lenoir	L’attractivité doit être renforcée. Il ressort que des outils existent mais sont méconnus.			

