

Vers la mise en place d'un dispositif d'accompagnement aux travaux des porteurs de projets privés du Pôle Métropolitain le Mans Sarthe

Le Pôle Métropolitain Le Mans Sarthe a engagé au printemps 2020 une démarche ambitieuse pour soutenir la transformation de son habitat, en élaborant :

- Une Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique qui va permettre à toutes les personnes souhaitant améliorer la performance énergétique de leur logement des informations de confiance et claires sur la meilleure marche à suivre et les soutiens mobilisables ;
- Une étude pré-opérationnelle pour identifier les outils en faveur de l'habitat ancien qu'il faudra déployer à l'échelle des EPCI, pour répondre aux besoins des occupants des logements et de tous ceux qui souhaitent investir dans la pierre.

Ces deux démarches sont conduites conjointement au travers d'une étude en trois étapes.

Un diagnostic qui a permis de prendre la mesure de la diversité et l'importance des besoins de rénovation sur le territoire

Une première partie de l'étude a permis de révéler l'ampleur des enjeux d'interventions en faveur du bâti ancien, avec notamment :

- 51% des logements du territoire bâties avant 1974, année d'application de la première réglementation thermique ;
- 5 à 20 % des logements selon les communes sont vacants sur le territoire, générant une perte d'attractivité des bourgs les plus touchés ;
- 20% des logements sont détenus par des propriétaires occupants de plus de 70 ans, avec des problèmes potentiels d'autonomie et d'adaptation du logement au handicap ;
- 3 à 5% des logements sont potentiellement dans un état médiocre à dégradé.

Ces chiffres conséquents recouvrent une grande diversité de situation. Une vingtaine de cadres de vie ont été identifiés en croisant une approche architecturale et urbaine. Chacun d'entre eux avec ses propres enjeux et ses propres leviers d'amélioration. Le croisement des enjeux les plus importants sur l'ensemble des communes du Pôle Métropolitain a également permis de définir des périmètres prioritaires de centre-bourg.

En parallèle de cette analyse fine, une grande enquête web a été menée auprès de 1 200 ménages du Pôle Métropolitain Le Mans Sarthe. Elle a permis de confirmer la grande diversité des besoins et la forte proportion des ménages (44%) projetant de réaliser des travaux d'habitat.

Accentuer le rythme de la rénovation et de l'adaptation du parc de logement passe donc par un appui spécifique aux particuliers pour activer et faciliter la mise en œuvre de leurs projets dans un environnement technique et administratif souvent complexe.

Rencontrer les habitants pour construire des réponses adaptées à leurs besoins d'accompagnement

Après une première phase d'étude et de diagnostic, le pôle métropolitain a engagé au printemps 2021 une campagne d'entretiens individuels ouverts aux particuliers qui souhaitent réfléchir à leurs projets d'habitat. Ils peuvent ainsi bénéficier d'une heure pour explorer en 3D le potentiel de leur biens, faire le points sur leur besoins, et poser le jalons de leur futur projet.

Au mois de juillet 2021, ce sont déjà une quarantaine de ménages qui ont pu bénéficier de ces entretiens pour explorer le potentiel d'un immeuble ancien en centre-bourg, améliorer la performance énergétique de son logement, adapter son logement à ses vieux jours ...

Ces entretiens, s'ils rendent service aux habitants, permettent également à la collectivité de construire de mieux comprendre la nature des besoins et les réponses à apporter de façon pragmatique à partir de besoins et projets réels.

Les ménages intéressés peuvent contacter le bureau d'étude Villes Vivantes au 08 05 38 50 88 pour prendre un rendez-vous en visioconférence.

Rénover une maison pour mes vieux jours

Scénario 1

Ce scénario est une modification à minima de l'existant

Une grande pièce à vivre qui combine salon et salle à manger

IMPASSE HAUTECLAIR

Chambre + bureau

Buanderie

Cuisine / Séjour

Couloir

Salle de bain

Chambre 1

Chambre 2

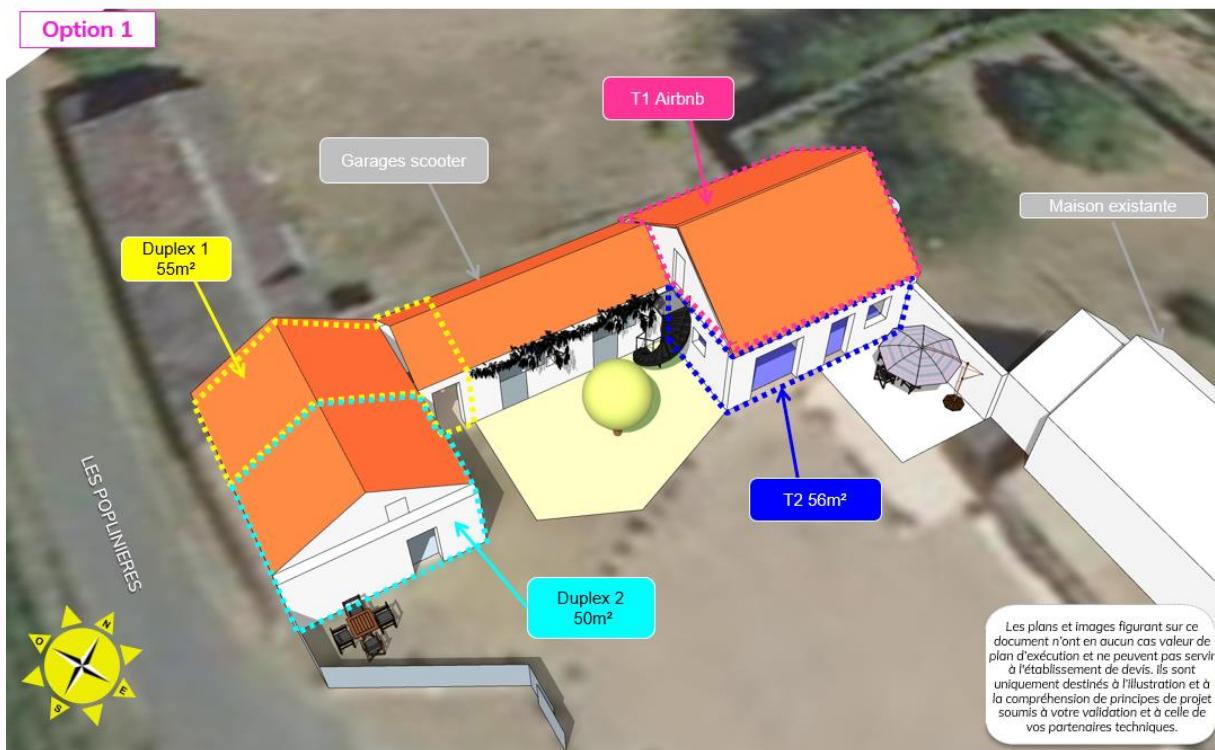
Création d'une porte sur le porche

Dégagement pour accéder à la SDB et chambre

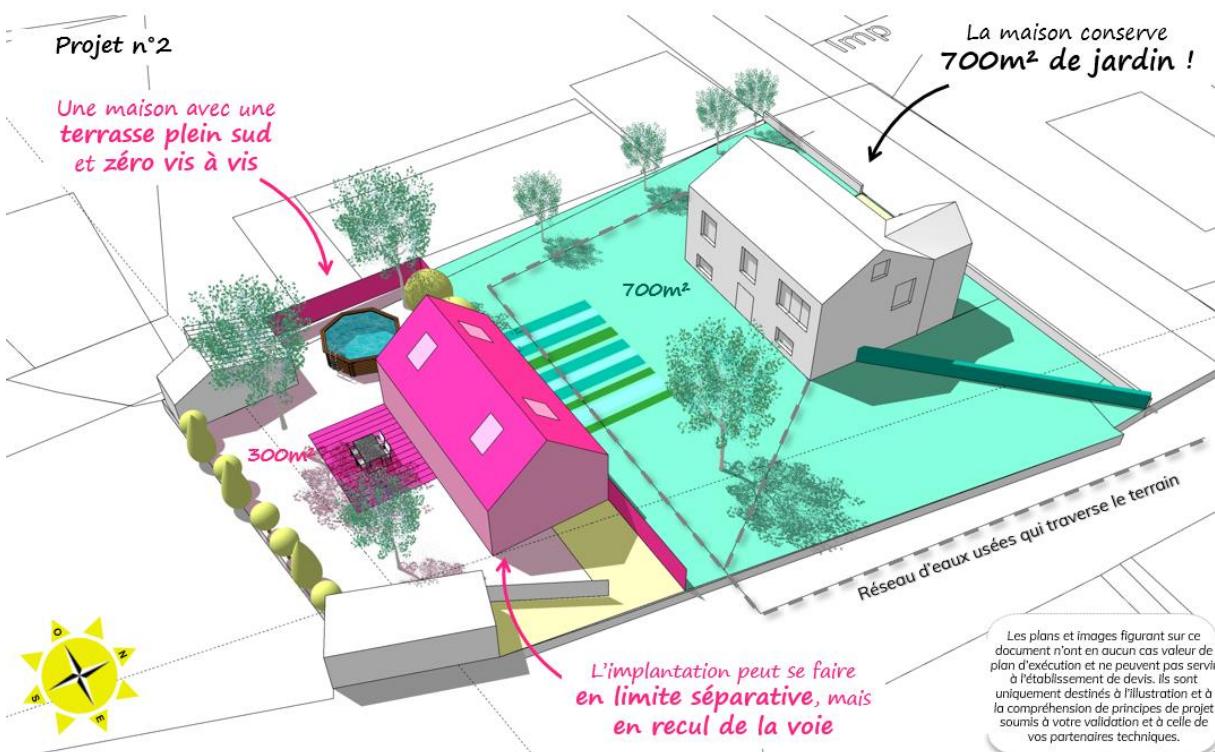
Les plans et images figurant sur ce document n'ont en aucun cas valeur de plan d'exécution et ne peuvent pas servir à l'établissement de devis. Ils sont uniquement destinés à l'illustration et à la compréhension de principes de projet soumis à votre validation et à celle de vos partenaires techniques.



Transformer les dépendances vacantes d'un corps de ferme en petits locatifs



Valoriser la vente de la maison en détachant un lot à bâtir



A l'Automne 2021 : préfigurer les dispositifs opérationnel pour passer à l'action de façon adaptée dans chaque intercommunalité

A l'issue d'une phase qui démarrera cet automne et qui se clôturera au printemps 2022, Le Pôle Métropolitain s'attèlera à la préfiguration des dispositifs opérationnels (moyens humains et financiers) qui devront accompagner et soutenir les ménages et l'ensemble des porteurs de projets. L'objectif est de passer à l'échelle pour activer la rénovation et la requalification sur parc bâti ancien mais également la mobilisation des possibilités de bâtir du neuf dans les secteurs déjà urbanisé afin de produire une offre de logement complémentaire et mieux répondre aux attentes résidentielles sur le territoire.

Des moyens humains et financiers seront à l'issue de l'étude mis à disposition des porteurs de projets du territoire.