



Habitat – Etude de marché et programmation



Marolles-les-Braults (72)

Maître d'ouvrage Ville de Marolles-Les-Braults

Avancement : Finalisée 2024

Mission :

- Analyse des marchés immobiliers
- Définition d'une stratégie d'intervention
- Faisabilité sur les immeubles de la ville

Partenaire :

- CRAAFT

Coordonnées du maître d'ouvrage :

Monsieur Jonathan CHOLET
Directeur Général des Services
Tél. 02 26 31 12 45
dgs.marolles-les-brault@mairie.fr

objectifs de la mission

- Analyser l'attractivité résidentielle, actuelle et potentielle, de Marolles-les-Brault.
- Mettre en perspective la commune dans son environnement territorial global.
- Définir une stratégie d'intervention : Construire une vision prospective du centre bourg, repérer les publics cibles et esquisser le champ des possibles
- Proposer des solutions concrètes à expérimenter pour revitaliser la commune : (ré)inventer le sens et les nouvelles formes d'habiter un pôle rural
- Etablir une véritable stratégie foncière pour la commune en mobilisant un panel d'outils diversifié

Un marché activé par la vente de biens existants, à l'image de l'offre proposée à l'échelle de la commune

Répartition des mutations entre 2020 et 2022, et des logements vacants depuis plus de 2 ans (Cerur, source : DV3F)



> 2020-2022 : attractivité des biens dans le centre

> En dehors acquisitions en lien avec l'action publique en 2022, les acquisitions privées sont visibles surtout jusqu'à 2021 dans le centre.

> 2022 : foncier acquis pour l'opération de Sarthe Habitat / acquisitions de l'ensemble Cascade

> Des situations de vacance structurelle

Les potentiels repérés

1. Tissu pavillonnaire ancien : un potentiel de réhabilitation ou division parcellaire

Potentiel

Création de logements individuels dans le diffus
Intégration à travailler par rapport au voisinage
Des réhabilitations des logements anciens qui peuvent se combiner avec une offre neuve



Source : Bimby (Villes Vivantes)

Les familles : où vivent-elles? Quels sont leurs besoins?

Profil(s)

« Des familles qui vivent déjà sur le territoire intercommunal ou à proximité »

- 1) Familles déjà propriétaires, souhaitant s'installer rapidement, revenus plus élevés
- 2) Familles déjà propriétaires, à la recherche d'un « projet de vie », bricoleurs, revenus faibles à modérés

Budget 2023

1) Entre 130 000 € et 160 000 €

2) Entre 150 000€ et 250 000€ (travaux compris)

Produit(s) recherché(s)

En périphérie de bourg, pour un bien non mitoyen et calme

- 1) Accession à la propriété / Neuf ou très récent
- 2) Accession à la propriété / bien à rénover pour être plus accessible financièrement et être transformé selon les besoins

> Conditions pour habiter dans le bourg : un bien non mitoyen avec un grand jardin

Typologie(s) recherchée(s)

- Une maison
- 3 à 4 chambres (en moyenne)
- R+1 ou de plain-pied
- Présence d'un espace extérieur privatif de qualité > 500m² de jardin minimum > espace arboré, piscine, jeux pour les enfants, terrasse