

Communauté d'Agglomération de Laval

1 place du général Ferrié
CS 60809
53008 Laval
Tel : 02 43 49 46 47
Président : M Florian BERCAULT

Date de création de l'EPCI : janvier 2011

Janvier 2019 : Fusion de l'ex Laval agglo à 20 communes avec l'ex CC du Pays de Loiron avec 14 communes

Délibération d'approbation du PLH : 18 juin 2018

Validité du PLH : 2019-2024

Avancement du PLH : 4^{ème} PLH

Élaboration : en régie

Motif d'engagement : obligatoire

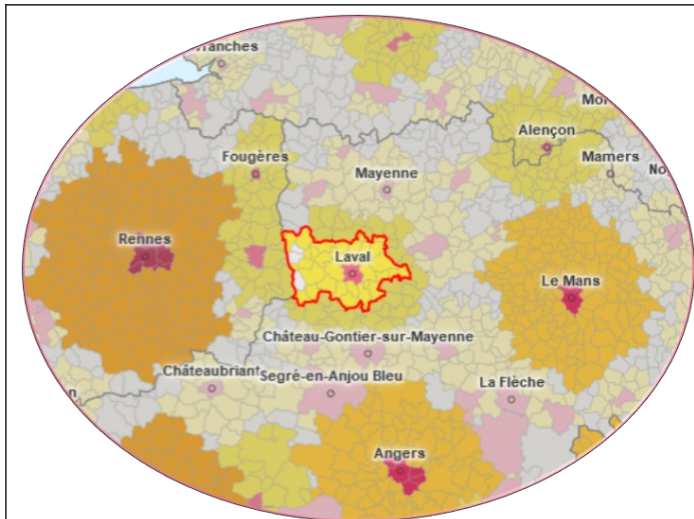
Présenté en bureau du CR2H le 14 septembre 2018

Révision du PLH4 en 2019 suite à la fusion des 2 EPCI

Délibération de modification du PLH : 3 février 2020

Le territoire de l'EPCI

Laval Agglomération est une communauté d'agglomération (CA) composée de 34 communes, dont la population dépasse les 114 340 habitants.



La CA est délégataire des aides à la pierre de l'État depuis 2006.

Le territoire est couvert par le plan départemental de l'hébergement et de l'habitat (PD2H) de Mayenne 2022-2027

Avec la mise en place de la ligne à grande vitesse (LGV) à l'été 2017, Laval est à désormais à 1h10 de Paris et à 24 minutes de Rennes et du Mans pour les trajets les plus courts.

Le Conseil communautaire de Laval Agglomération a acté le lancement de l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du 23 novembre 2015 et celui de sa modification le 25 mars 2019.

<i>Libellé</i>	<i>Population municipale (pop légale)</i>	<i>Population municipale (pop légale)</i>	<i>Taux de croissance annuel population</i>	<i>Parc total de logements (résidences principales)</i>	<i>Evolution du parc de logements (RP)</i>
<i>millésime</i>	<i>2014</i>	<i>2009</i>	<i>2009 - 2014</i>	<i>2015</i>	<i>2007 - 2015</i>
<i>source</i>	<i>Recensement</i>	<i>Recensement</i>	<i>Recensement</i>	<i>filocom</i>	<i>filocom</i>
Ahuillé	1 827	1 804	0,25%	749	9,50%
Argentré	2 742	2 625	0,89%	1 133	14,33%
Bonchamp-lès-Laval	5 865	5 745	0,42%	2 408	15,55%
Châlons-du-Maine	709	618	2,94%	260	24,40%
Changé	5 579	5 412	0,62%	2 402	16,77%
Chapelle-Anthenaise	957	910	1,03%	340	13,71%
Entrammes	2 237	2 173	0,59%	939	11,52%
Forcé	1 003	1 009	-0,12%	410	7,33%
L'Huisserie	4 190	3 980	1,06%	1 773	19,31%
Laval	50 073	51 182	-0,43%	28 340	4,84%
Louverné	4 099	3 908	0,98%	1 758	17,12%
Louvigné	1 108	982	2,57%	408	26,71%
Montflours	250	234	1,37%	113	11,88%
Montigné-le-Brillant	1 262	1 272	-0,16%	506	10,00%
Nuillé-sur-Vicoin	1 246	1 200	0,77%	553	9,07%
Parné-sur-Roc	1 312	1 241	1,14%	533	14,38%
Saint-Berthevin	7 355	7 097	0,73%	3 370	17,01%
Saint-Germain-le-Fouilloux	1 120	1 019	1,98%	425	16,12%
Saint-Jean-sur-Mayenne	1 643	1 484	2,14%	671	19,40%
Soulgé-sur-Ouette	1 098	1 102	-0,07%	467	3,78%
Total	95 675	94 997	0,14%	47 558	8,88%

Tableau à MAJ avec chiffres 2019

Les enseignements issus du diagnostic de territoire

Le territoire est marqué par :

Démographie :

- Une population concentrée dans la ville centre (environ 50 000 habitants)
- Une faible croissance de l'agglomération portée par la 2ème et 1ère couronne (+1578 habitants en 4 ans)
- Une légère érosion de la population de la ville de Laval (-115 habitants sur 4 ans)
- Une faible croissance démographique : +0,28% par an entre 2013 et 2019 (solde migratoire -0,13% et solde naturel 0,41%)
- Un ralentissement de la croissance du nombre de ménages pour l'agglomération : 51 843 ménages en 2019 : +398/an pour l'agglomération entre 2013 et 2019 (+472/an sur la période précédente)
- Un desserrement des ménages qui se poursuit mais un phénomène qui se tasse (2,16)
- une concentration du phénomène de pauvreté sur Laval notamment sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ;

Parc de logements :

- 56 710 logements dont 91,4% de résidences principales
- 59,1% de propriétaires / 40% de locataires (16,7% HLM)
- Un parc majoritairement composé de logements de grandes tailles : 67% de 4 pièces ou plus (51% pour la commune de Laval)
- 65% du parc en individuels
- Une vacance qui augmente sur l'agglomération (+288 logements entre 2013 et 2019) : 6,5% de vacance
- Un contexte économique favorable qui induit des besoins en logements
- un marché qualifié de fluide par les acteurs locaux mais qui s'est tendu ces dernières années, cumulé à différents facteurs contextuels impactant la capacité des ménages (notamment primo accédant) à acheter un bien immobilier
- Une inadéquation grandissante entre offre (prix élevés : +32% d'augmentation des prix de l'immobilier sur Laval Agglomération entre 2016 et 2021) et demande (en baisse et n'ayant plus les mêmes capacités)
- Une forte production de logement sur les 3 premières années du PLH : des objectifs pour 6 ans atteints en 3 ans essentiellement porté par le collectif et les résidences (séniors et étudiants), stimulé par les dispositifs de défiscalisation tel que le Pinel :
 - Un rattrapage sans doute nécessaire de la production de logements au regard de la sous-production de la période passée, notamment sur la ville de Laval.
 - MAIS, un risque potentiel d'une déstabilisation du marché à moyen terme en cas de poursuite de cette dynamique
 - Vigilance à avoir sur les produits de type résidences et collectifs ET sur les typologies de logements (beaucoup de T2/T3). Une réponse à apporter aux familles.
 - Une observation plus fine des besoins en ce qui concerne les résidences spécialisées (Logements des jeunes et étudiants, Logements des personnes âgées, hébergements temporaires pour les salariés)
- Des niveaux de loyers privés qui se creusent progressivement avec le parc social : impact sur l'augmentation de la demande locative sociale, avec une partie de report des locataires du parc privé sur la demande HLM ;
- un potentiel de rénovation énergétique important, avec plus de la moitié des logements construits avant 1975, combiné à de nombreux logements sous-occupés (60%) ;

Les orientations du PLH

1. favoriser le réinvestissement du parc de logements existants, social et privé, dans la réponse aux besoins en logements ;
2. produire une nouvelle offre diversifiée, de qualité et correspondant à la diversité des besoins et des attentes des ménages actuels et futurs ;
3. répondre à la diversité des besoins en logements, en organisant la mixité aux différentes échelles, entre les communes et les quartiers ;
4. consolider une offre de services à l'échelle de Laval Agglomération permettant aux ménages d'être acteurs de leurs parcours résidentiels ;
5. renforcer l'articulation avec les autres politiques de l'agglomération (développement économique, rénovation urbaine, environnement, etc.) ;
6. conforter le dispositif de pilotage, de suivi et d'animation du PLH.

Le programme d'actions du PLH

1. Définition des besoins en logement

1.1. Les besoins à l'échelle de l'EPCI

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUI de Laval Agglomération, en cours d'élaboration, fixe un objectif de 698 logements à produire en moyenne par an sur la période 2016-2030. Pour le PLH 2019-2025, les élus ont retenu le principe d'une montée en puissance progressive de cet objectif et la fixation de fourchettes. **Le PLH 2019-2025 fixe ainsi un objectif de 600 à 700 logements nouveaux à produire par an.** La production sera portée à 46,5 % par Laval, 37,5 % par la 1ère couronne et 16 % par la 2ème couronne.

Un travail de recensement, des projets et potentiels susceptibles de produire des logements pour les deux prochains PLH, a été réalisé avec les communes, en lien les travaux menés dans le cadre du PLUI. Pour 2019-2025, les capacités de production sont estimées à 705 logements par an.

Le scénario de développement de Laval Agglomération est volontariste et s'inscrit dans la construction d'une stratégie de « marketing territorial » (action n°19), notamment pour tirer parti de l'arrivée de la LGV. Il s'agit notamment d'attirer les opérateurs privés sur le territoire (action n°8) et de fidéliser les familles (action n°10).

Bilan de la réalisation sur 2019/2021 :

Par an	Objectifs	Réalisation moyenne annuelle	% d'atteinte annuel
Laval	302	620	205%
1 ^{ère} couronne	244	242	99%
2 ^{ème} couronne	212	197	87%
TOTAL	758	1059	129%

Source : données SITADEL

//\ les chiffres correspondent aux permis de construire autorisés chaque année et non sur les logements commencés, ni livrés.
>>> Décalage dans le temps à prendre en compte notamment pour la réelle mise sur le marché de ces logements

1.2. Les besoins territorialisés et par segment

Les objectifs sont clairement détaillés par commune et par segment de marché dans les fiches communales.

	Bilan PLH 3 Moyenne annuelle des logements autorisés entre 2011-2017	objectifs pour 2019-2025 exprimés en moyenne annuelle						
		objectif de production global	projets et potentiel de production	objectifs PLUS / PLAI	objectifs PLS	objectifs accession aidée logements libres		
Laval	164	302	325	20	30	262		
1ère couronne								
Bonchamp-lès-Laval	43	53	50	20	6	27		
Changé	69	53	75	21	6	27		
L'Huisserie	37	40	35	10	6	24		
Louverné	28	42	43	16	6	20		
Saint-Berthevin	36	56	44	9	6	42		
Total 1ère couronne	213	244	247	75	30	139		
2ème couronne								
Ahuillé	3	7	10	8	pas de PLS prévu	13		
Montigné-le-Brillant	7	9	9					
Nuillé-sur-Vicoin	3	4	10					
Total pôle 1	14	21	29					
Argentré	16	30	26	7		pas de PLS prévu	30	
Louvigné	4	3	8					
Soulgé-sur-Ouette	2	4	14					
Total pôle 2	23	37	48					
Châlons-du-Maine	2	2	6	0			pas de PLS prévu	6
Chapelle-Anthénaise	7	4	4					
Total pôle 3	9	6	10					
Entrammes	4	16	18	5	pas de PLS prévu	20		
Forcé	11	4	4					
Parné-sur-Roc	8	4	7					
Total pôle 4	23	25	29					
Montflours	<1	2	3	5		pas de PLS prévu		10
Saint-Germain-le-Fouilloux	8	4	7					
Saint-Jean-sur-Mayenne	9	9	9					
Total pôle 5	17	15	18					
Total 2ème couronne	87	104	134	25			60	79
Total Laval Agglomération	464	650	705	120			60	480

Commune SRU ayant atteint le taux de LLS requis

Communes SRU déficitaires en LLS, actuellement exemptées pour la période triennale 2017-2019.

Le PLH vise 35% d'offre en accession aidée à la propriété (PTZ et PSLA) dans la production de logements nouveaux, soit environ 228 logements en moyenne

par an.

Malgré la suppression du dispositif Pinel en zone B2, le PLH fixe un objectif de maintien du volume de logements locatifs intermédiaires à savoir 80 logements par an en réorientant la production sur le PLS, le conventionnement de logements dans le parc privé et le locatif privé réalisé par des investisseurs à des niveaux de loyers « intermédiaires » entre le logement social et le marché libre.

Bilan de la production globale de logement par commune sur 2019/2021 :

* Source : Sitadel, Logements autorisés	Objectifs		Atteinte des objectifs				
	Sur la durée du PLH	En moyenne annuelle	Logements engagés en 2019* <i>Date réelle</i>	Logements engagés en 2020* <i>Date réelle</i>	Logements engagés en 2021* <i>Date de prise en compte</i>	% d'atteinte des objectifs annuels	% d'atteinte des objectifs sur 6 ans
Laval	1814	302	533	538	790	205%	103%
1ère couronne							
Bonchamp	316	53	65	42	37	91%	46%
Changé	320	53	70	60	105	148%	73%
L'Huissierie	238	40	38	54	35	106%	53%
Louvemé	253	42	14	8	44	52%	26%
Saint-Berthevin	338	56	72	64	17	91%	45%
Total 1ère couronne	1465	244	259	228	238	99%	49%
2ème couronne							
Ahuillé	45	7	12	12	11	167%	78%
Montigné-Le-Brillant	54	9	4	18	13	130%	65%
Nuilé-Sur-Vicoïn	27	4	3	5	8	133%	59%
Total pôle 1	126	21	19	35	32	137%	68%
Argentré	179	30	14	18	10	47%	23%
Louvigné	18	3	10	4	8	244%	122%
Soulgé-Sur-Ouette	27	4	8	4	5	142%	63%
Total pôle 2	224	37	32	26	23	73%	36%
Chalons-Du-Maine	13	2	1	1	0	33%	15%
La Chapelle Anthenaïse	22	4	6	7	4	142%	77%
Total pôle 3	35	6	7	8	4	106%	54%
Entrammes	94	16	15	24	9	100%	51%
Forcé	27	4	2	10	8	167%	74%
Parné-Sur-Roc	27	4	11	6	3	167%	74%
Total pôle 4	148	25	28	40	20	117%	59%
Montflours	13	2	0	4	0	67%	31%
Saint-Germain-Le-Fouilloux	22	4	6	1	4	92%	50%
Saint-Jean-Sur-Mayenne	54	9	16	22	24	230%	115%
Total pôle 5	89	15	22	27	28	171%	87%
Beaulieu-sur-Oudon	19	3	1	0	0	11%	5%
Bourgon	25	4	1	0	2	25%	12%
La Brûlatte	26	4	1	2	1	33%	15%
La Gravelle	20	3	1	0	4	56%	25%
Launay-Villiers	15	3	0	0	0	0%	0%
Le Bourgneuf-la-Forêt	68	11	9	5	14	85%	41%
Le Genest-Saint-Isle	82	14	15	6	24	107%	55%
Loiron-Ruillé	97	16	18	8	32	121%	60%
Montjean	38	6	0	0	1	6%	3%
Olivet	16	3	0	0	0	0%	0%
Port-Brillet	70	12	7	6	8	58%	30%
Saint-Cyr-le-G.	21	4	2	2	1	42%	24%
Saint-Ouen-des-Toits	65	11	6	9	2	52%	26%
Saint-Pierre-la-Cour	82	14	16	9	26	121%	62%
Total pôle 6 Ex CCPL	644	108	77	47	115	74%	37%
Total 2ème couronne	1266	212	185	183	222	87%	47%
Total Laval Agglomération	4545	758	977	949	1250	129%	70%

Bilan de la production de PLS et PSLA par commune sur 2019/2021 :

Le PLH 2019-2024 prévoit une production de 300 logements de type PLS Bailleurs et investisseurs, mais aussi 390 PSLA.

En trois ans, 92 logements PLS bailleurs et investisseurs ainsi que 107 PSLA ont été agréés soit un pourcentage d'atteinte des objectifs à six ans globalement insuffisant de respectivement 28% et 27%.

Le suivi de la production de PSLA apparait d'autant plus important dans le contexte de marché actuel (tension croissante), que l'accession sociale à la propriété doit permettre aux accédants de bénéficier d'un produit plus accessible.

59% des objectifs de production de PLS bailleurs ont déjà été atteints sur la commune de Laval.

2. Volet environnemental	
	<u>2.1. La gestion économe de l'espace</u>
→ Les objectifs de densité	<p>Le ScoT a calculé qu'en moyenne 49 hectares de foncier ont été consommés par an à destination de l'habitat sur 10 ans. Le ScoT prescrit des niveaux de densité : de 12 à 40 logements à l'hectare pour les opérations d'extension et de 16 à 50 logements à l'hectare pour les opérations de comblement du tissu urbain existant.</p> <p>Le PLUI, en cours de réalisation, va poursuivre la réflexion, notamment en définissant une approche des besoins fonciers en extension au regard des capacités de mobilisation de foncier dans le tissu existant.</p> <p>La production de logements en collectifs sur la dernière période 2019/2021 impacte directement la réduction de la consommation d'espace. La mise à jour des fiches communales a été réalisée sur la production de logement à l'adresse. Reste un travail en lien avec le service urbanisme à réaliser pour mesurer la consommation réelle de foncier sur 3 ans.</p>
→ Des formes urbaines innovantes	<p>Plusieurs actions ont été mises en œuvre dans le PLH3 afin d'avancer sur le réinvestissement des tissus urbains existants : diversification des produits habitat en centres-bourgs (appartements), ateliers en partenariat avec la DDT et l'école d'architecture de Belleville (Paris), visites d'opérations réalisées dans d'autres territoires, création de l'outil « Habiter autrement » construits avec l'ADIL, le CAUE et la DDT de Mayenne, etc.</p> <p>Avec l'action n°20, Laval Agglomération souhaite tester et expérimenter de nouveaux produits, via des appels à projets (habitat modulaire et réversible, habitat intergénérationnel, espaces de vie partagés, habitat seniors en centres bourgs, etc.).</p> <p>La réflexion a été engagée en 2021 mais l'appel à projet sur un habitat innovant en direction d'opérations en réhabilitation auprès des bailleurs sociaux a été lancé en 2022.</p>
→ La politique foncière : les outils	<p>L'action n°1 du PLH concerne la définition d'une stratégie foncière. L'objectif est d'actualiser et de hiérarchiser les potentiels fonciers mobilisables pour le logement. L'EPCI souhaite anticiper en amont avec les communes les conditions de mobilisation des gisements et la définition du programme à viser. Cette stratégie a aussi pour but d'anticiper les besoins d'intervention de l'EPF local de Mayenne.</p> <p>De plus Laval Agglomération prévoit plusieurs actions pour favoriser le réinvestissement urbain (voir ci-après). Si l'intégration des données du Pays de Loiron a été réalisée en 2019, la mise à jour des potentiels fonciers et immobiliers et des fiches communales n'a pas été faite, ni la rencontre envisagée avec chaque commune ou par pôle, en raison notamment de la COVID 19.</p> <p>Le travail de hiérarchisation reste également à faire, tout comme la mise en place d'un PAF. Un travail interservices (urbanisme, foncier, Habitat, SIG) est à engager autour d'un outil d'observation partagé à construire et à alimenter en transversalité, en lien avec l'outil SIG.</p>
	<u>2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques</u>
→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes	<p>Après les crédits d'impôt développement durable (CIDD) obtenu par plus de 1300 ménages dans le cadre du PLH3 et la mise en place du crédit d'impôt transition énergétique (CITE), l'EPCI souhaite poursuivre la dynamique.</p> <p>Plusieurs actions comportent un volet amélioration énergétique : l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) multi thématique, les actions sur la réhabilitation du parc existant social et privé, le permis à points pour la production de logements locatifs sociaux (LLS), les futurs appels à projets pour des opérations innovantes, etc.</p> <p>Le dispositif de requalification du parc privé (OPAH, OPAH RU, accompagnement des copropriétés, Accession dans l'ancien) a été mis en place pour 5 ans (2020-2024) avec l'opérateur Soliha 53 :</p> <ul style="list-style-type: none"> > 844 logements ont été améliorés (dont 56 en copropriété) sur un objectif de 736, soit 115% des objectifs atteints. Le gain énergétique moyen est estimé à 42% et est en nette progression (de 32% en 2019 à 50% en 2021). > Les engagements financiers sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Anah : 6.5 M€ (dotation en augmentation de 60% entre 2019 et 2021) - Laval Agglo : 1.3M€ . > Au total, le dispositif de requalification a généré 14M € de travaux HT éligibles (soit, une moyenne de 16 500€ /logt) pour 7.5M € de subventions Anah et Laval Agglo (soit une moyenne de 9 000€ / logt). <p>Une Plateforme territoriale de Rénovation Énergétique (PTRE) a été mise en place pour la période du 01/07/2021 au 31/12/2023 afin d'accompagner encore plus efficacement tous les ménages (sans plafonds de ressources), vers la rénovation énergétique, en s'appuyant sur les acteurs de la Maison de l'Habitat.</p> <p>Pour la mise en œuvre de cette action, des conventions de partenariat ont été passées en 2021 d'une part, avec le Conseil Régional et le Conseil départemental, et d'autre part avec les acteurs de la Maison de l'Habitat (Soliha 53 et l'ADIL).</p> <p>Le cout global de cette PTRE est estimé à près d'1M€, dont environ 30% de participation financière nette de Laval Agglomération.</p>

3. Volet social

3.1. Accession sociale à la propriété et l'investissement locatif privé

L'action n°4 du PLH vise à conforter le dispositif d'aide à l'accession à la propriété dans le parc existant mis en place par Laval Agglomération avec un objectif de 50 ménages aidés financièrement par an (16 en 2015 et 17 en 2016) et de 150 ménages suivis à la Maison de l'Habitat. Cette action prévoit aussi d'élaborer une charte partagée avec les bailleurs sociaux concernant la vente de LLS.

Dispositif accession dans l'ancien

Le règlement de l'aide prévoit 2 subventions différentes en fonction des revenus basés d'une part sur les plafonds de ressources Anah, et d'autre part sur ceux du PSLA.

128 dossiers ont été financés dont 20% de propriétaires sous « plafond PSLA ». Les demandes sont en hausse (de 31 à 57 par an entre 2019 et 2021), mais la part des propriétaires sous « plafond PSLA » reste peu élevée.

Le budget engagé par Laval Agglo est de 467 670€, soit une moyenne de 3 600€ / logt. Le gain énergétique moyen est de 55%.

Le montant moyen des acquisitions est de 120 000€ ; passant de 113 000€ en 2019 à 122 500€ en 2021.

Vente de logements locatifs sociaux :

Cette question a été abordée dans le cadre de l'élaboration des CUS (Convention d'Utilité Sociale) des bailleurs sociaux. Les communes concernées ont connaissance des logements inscrits dans le plan de vente. La mise en place d'une charte ne sera pas engagée. Il s'agira davantage de mettre en place un suivi au sein du service habitat et de faire le lien avec le service financier de Laval Agglo sur les garanties d'emprunt.

3.2. L'offre locative sociale

→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale

Le PLH 2019-2025 prévoit de produire en moyenne 120 PLUS/PLAI par an. La production sera réalisée à 63 % sur la 1^{ère} couronne, 21 % sur la 2^{ème} couronne et 17 % sur Laval.

La répartition entre produits est la suivante 70% en PLUS (84 logements par an) et 30% en PLAI (36 logements par an).

Le PLH fixe aussi un objectif de production 50 PLS par an, 40 % sur Laval et 60 % en 1^{ère} couronne.

L'action n°7 prévoit d'ajuster le dispositif du permis à points pour « bonifier » de manière plus importante les aides financières apportées par Laval Agglomération sur des produits ciblés :

- le développement de PLAI, notamment des PLAI classiques dans le diffus pour proposer des logements adaptés et spécifiques aux ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales ;
- la production de logements adaptés aux seniors, notamment à proximité des commerces et des services (appui financier pour la réalisation de pièces communes partagées) ;
- les opérations de restructuration / requalification lourdes.

Laval Agglomération fixe une enveloppe de 1M€ par an pour le financement des PLUS, PLAI et PLS.

Il convient de souligner que le programme d'actions du PLH s'inscrit en cohérence avec la CIL (action n°14).

Bilan de la production de PLUS/PLAI sur 2019/2021 :

429 logements ont été engagés en 3 ans sur un objectif de 549, soit une réalisation de 78% dont : 142 logements sociaux en 2019, 96 en 2020 et 191 en 2021 (dossiers de financement déposés et accordés).

Objectif de production de logements sociaux	Objectif annuel	Engagés 2019	Engagés 2020	Engagés 2021	% de réalisation moyen annuel
PLAI	46	40	39	62	102%
PLUS	87	60	57	96	78%
PLS Bailleurs et Investisseurs (objectif comprend les PLS Investisseurs)	50	52 PLS Bailleurs et 1 PLS Investisseur	0 PLS Bailleurs et 4 PLS Investisseurs	33 PLS Bailleurs et 4 PLS Investisseurs	63% (en comptant PLS Investisseurs)
TOTAL	183 logements	143 logements	100 logements	196 logements	78%

Si on peut se satisfaire de l'atteinte des objectifs pour le PLAI puisqu'il répond aux besoins des ménages les plus précaires, et que l'État encourage à renforcer encore ce produit sur les territoires au regard de la précarisation des ménages, on peut regretter que la production en PLUS n'atteigne que 80% de l'objectif alors que la demande a tendance à augmenter.

Bilan qualitatif :

La répartition PLUS PLAI et PLS B par secteur est la suivante :

- 39% sur la ville de Laval
- 50% sur la 1^{ère} couronne
- 11% sur la 2^{ème} couronne

La production sur les trois premières années porte d'abord sur le T3 puis sur le T2 puis sur le T4.

29% de T1/T2 réalisés contre un objectif régional fixé à 33%.

Répartition par catégorie

La production se porte très majoritairement sur du logement collectif : 358 logements collectifs engagés contre 71 logements individuels.

	<p>Coût des opérations Coût moyen par opération : 1 794 704€ TTC Coût moyen par logement : 133 870€ TTC Total des travaux engagés sur 2019-2022 : 57 430 539€, dont 2 641 500€ financés par Laval Agglo soit une subvention moyenne 6157€/logement.</p> <p>Démolition Aucune démolition réalisée sur la période.</p> <p>Quant aux PLS, le faible pourcentage est notamment lié à une sous-production de PLS investisseurs, toujours « concurrencés » par le produit de défiscalisation PINEL.</p> <p>Le "permis à points" :</p> <p>A partir du 1er janvier 2019, un nouveau permis à points définissant les critères d'attribution des aides de l'agglomération pour le logement social est entré en vigueur. En trois ans, 31 opérations (417 logements) ont été soutenues par Laval Agglomération pour un montant d'aides total de 2 588 500€ soit une aide d'environ 6200€ par logement (voir détail en pages 8 à 14). Un règlement d'aides formalisant le permis à points a été adopté le 23 novembre 2020 par délibération du Bureau Communautaire.</p>
	<p>3.3. La rénovation du parc existant</p>
<p>→ Renouvellement urbain (politique de la ville, agence nationale pour la rénovation urbaine, ANRU)</p> <p>→ Revitalisation des centres-bourgs</p>	<p>L'action n°5 concerne la requalification et l'attractivité du parc locatif social. Pour la mise en œuvre du PRIR sur le quartier de Saint-Nicolas, Laval Agglomération prévoit une enveloppe de 3M€ sur 6 ans. Au-delà du PRIR, Laval Agglomération prévoit de travailler avec les partenaires pour établir une programmation triennale 2019-2021 relative aux projets de restructuration, de mise en accessibilité, de démolition du parc social. Cette programmation sera revue en 2021 pour la période 2022-2024. Ce travail sera mené en cohérence avec les conventions d'utilité sociale (CUS) et la conférence intercommunale du logement (CIL).</p> <p>Bilan : Par délibération du 17 juin 2019, un règlement d'aides spécifique à la requalification du parc locatif du quartier Saint-Nicolas a été adopté. 3 millions d'euros sont réservés par Laval Agglomération à la rénovation des logements de ce quartier. En 2020 et 2021, quatre dossiers de demande de subventions ont été déposés et acceptés par Laval Agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Requalification des bâtiments A, B et C par Mayenne Habitat (104 logements) - Requalification des bâtiments D, E, F, G, H, W et X par Mayenne Habitat (214 logements) - Requalification des bâtiments D1, D2 et D3 au Davout par Méduane Habitat (248 logements) - Requalification des bâtiments « Coconnière » par Méduane Habitat (106 logements) <p>Au total, 1 448 445€ de subventions ont été réservées sur les années 2020 et 2021 pour ces quatre opérations importantes.</p> <p>L'action n°2 formalise le soutien de l'EPCI aux communes afin de les soutenir dans leurs projets de réinvestissement du tissu urbain existant. Le dispositif d'appui financier de l'agglomération aux études d'urbanisme est maintenu (objectif de financer 20 études pour un coût total de 140 000€ sur la durée du PLH). L'action n°6 vise à valoriser des opérations témoins.</p> <p>Bilan : L'action se décline en 2 aides :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Étude urbanisme à destination des communes : 5 études engagées pour un montant d'aide de 9 262€ sur un budget de 82 500€ sur les 3 ans. Un engagement de 25 000€ est prévu en 2022 pour une étude sur le quartier de St Nicolas de Laval. - Étude de faisabilité architecturale à destination des communes et propriétaires : 3 études engagées pour un montant d'aide de 6 000€ sur un budget de 35 000€ sur les 3
<p>→ Lutte contre l'habitat indigne</p>	<p>L'OPAH multithématique prévue à l'action n°3 comporte un volet habitat indigne. L'action n°13 précise que l'agglomération participe aux instances de pilotage des pôles habitat indigne.</p> <p>Bilan : Sur le volet habitat indigne, un partenariat s'est développé avec le service Cohésion sociale qui prend en charge les situations d'incurie. Ce service se déplaçant au domicile des ménages en grande difficulté, signale également au service Habitat les situations d'habitat indigne. 20 situations d'incurie ont été orientées vers le Contrat Local de Santé Mentale (CLSM). Laval Agglo a réalisé 26 000 € de travaux d'office pour 2 logements et un immeuble inoccupés.</p> <p>Financement de 7 dossiers habitat très dégradés dans l'OPAH :</p>

		Nb logt	Montant moyen de travaux éligibles HT	Montant moyen de subvention Anah	% de subv/total de travaux	Étiquette énergétique moyenne après travaux
		7	64 200€	23 200€	36%	82%
→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements de l'agence nationale de l'habitat (ANAH)	<p>L'action n°3 vise à contribuer à la requalification, la restructuration et la revalorisation du parc de logements privés (copropriétés, monopropriétés, logements individuels) et s'inscrit dans la réponse à l'appel à projets « Action Coeur de Ville ».</p> <p>Elle prévoit notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> mettre en place une OPAH multithématique sur l'ensemble du territoire en lien avec les axes d'intervention de la délégation de compétences des aides à la pierre de l'État ; mieux informer et communiquer ; pérenniser un dispositif d'observation des copropriétés pour identifier et suivre les situations de fragilité, en lien avec l'ANAH et l'ADIL ; créer une commission locale des copropriétés afin d'animer le réseau des acteurs locaux, de coordonner et d'élaborer les actions menées en direction des copropriétés. <p>Le Programme d'Actions Territorial (PAT) mis à jour annuellement dans le cadre de la délégation de compétences permettra de préciser les modalités d'intervention financières et les conditions d'éligibilité de chaque aide. Laval Agglomération prévoit plus de 600 000 € de budget annuel sur cette action 3. >>> Bilan déjà dressé plus haut</p>					
3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques						
→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	<p>L'action n°9 vise à développer des solutions adaptées pour les seniors dans l'offre nouvelle (appui au financement de projets innovants, critère du permis à point pour le LLS). L'agglomération souhaite aussi élaborer un référentiel permettant de labelliser les offres pour les seniors (logements et environnement adaptés).</p> <p>Dans le parc privé, 182 logements (57 en 2019, 48 en 2020 et 77 en 2021) ont bénéficié d'aides à l'amélioration de l'habitat pour adapter leur logement à la perte d'autonomie ou de mobilité (cf. bilan action 3), en lien avec l'ANAH. À noter une accélération des besoins sur 2021 (à surveiller). Le plan May'Ainés du CD53 a également permis d'accompagner 69 ménages de Laval Agglo au-delà des plafonds de l'ANAH.</p> <p>Dans le parc public, Laval Agglo a accompagné le financement de la mise en accessibilité de certaines barres (cf. action 5 du PLH), mais aussi le financement de logements ciblés seniors dans un programme en VEFA sur Grenoux. Un point d'attention sera à porter sur la localisation de ces opérations.</p> <p>Des contacts ont eu lieu avec certains porteurs de projets intergénérationnels, béguinages, habitat inclusif,... sans suite.</p> <p>L'action n°17 prévoit de mettre en place un groupe de travail avec l'ensemble des partenaires pour structurer l'offre d'accompagnement des seniors, en s'appuyant sur les dispositifs et les actions existantes, notamment l'espace seniors créé par la ville de Laval. Aucune action mise en place sur la période. Engager la réflexion en lien avec l'action M1 du PLH "Accompagner les ménages dans leurs réflexions et projets en matière d'occupation/d'optimisation de leur habitat"</p>					
→ Répondre aux besoins des jeunes	<p>L'offre dédiée aux moins de 30 ans est conséquente et variée avec 267 places en foyers de jeunes travailleurs (FJT) et 83 logements gérés par l'association départementale pour le logement des jeunes (ADLJ).</p> <p>L'action n°12 a pour but de maintenir la qualité et l'attractivité de cette offre. De manière ponctuelle, des nouveaux produits répondant à de nouveaux modes d'habiter seront testés : logement intergénérationnel, colocation en meublé (permettant de réinvestir le parc privé de grands logements), logements meublés avec des baux de courte voire de très courte durée (même formule que le système « d'appart 'hôtels » pour les salariés). Par ailleurs, une résidence pour les jeunes de 109 chambres est prévue sur la ZAC LGV.</p> <p>Dans le cadre de la convention triennale 2019/2021, les deux associations ADLJ et Habitat Jeunes Laval ont bénéficié de financements pour le fonctionnement de leurs activités, à savoir respectivement 22 850€ et 20 000€ par an. En 2021, un travail sur le renouvellement des conventions triennales a été conduit :</p> <ul style="list-style-type: none"> poursuite et ajustements de la convention 2022/2024 avec l'ADLJ à hauteur de 22 850€/an suspension de la convention triennale avec HJL. Nouveau financement envisagé à l'appui d'un projet dédié au logement 					

	<p>pour les jeunes à présenter.</p> <p>Aucun projet de réhabilitation du parc d'HJL n'a été présenté. Quant au développement de projets innovants pour les jeunes, des pistes se dessinent pour développer de l'Habitat Temporaires chez l'Habitant (HTH) au regard des besoins émergents de la part des alternants.</p> <p>Afin de déterminer les réels besoins en logements/hébergements pour les jeunes, la réalisation d'une étude par le biais d'un stage est envisagée pour l'année 2022. Il s'agira de faire un état des lieux de l'offre et de la demande actuel et à venir et d'observer plus finement les éventuels besoins quantitatifs et qualitatifs en matière de logements à destination des jeunes.</p> <p>112 agréments PLS ont été attribués pour la réalisation d'une résidence étudiante CROUS sur la ZAC gare.</p>
<p>→ Répondre aux besoins des gens du voyage</p>	<p>Le territoire dispose de trois aires d'accueil : La Gaufrie à Laval (50 places), L'Églanière à Saint-Berthevin (22 places) et Le Pré de Guette à Changé (18 places).</p> <p>L'action n°11 concerne le développement des produits adaptés pour les gens du voyage qui souhaitent se sédentariser. Il s'agit d'identifier, dans le cadre du PLUI et avec les communes, des fonciers / bâtis qui pourraient être mobilisés. Un groupe de travail sera mis en place pour recenser les besoins et établir une proposition de produits. 3 communes ont été identifiées pour accueillir du logement adapté pour les gens du voyage et ont intégré des secteurs dans le PLUI pour se faire. Le lancement d'une étude stratégique GDV pour définir les besoins en lien avec le SDGDV serait à conduire : question sur le devenir de la Gaufrie, Développement de terrains familiaux / logements adaptés eu égard aux évolutions relatives aux aires d'accueil, question sur le développement d'une aire de petit passage temporaire (terrain enherbé) pour les événements familiaux, pour l'accueil ponctuel de groupes familiaux de passage et pour les voyageurs locaux pendant la saison estivale.</p> <p>L'action n°15 vise à mobiliser les moyens nécessaires humains et financiers pour gérer les aires d'accueil des gens du voyage (33 000 € par an en moyenne pour la réalisation de travaux). Sur la période 2019/2021, des travaux conséquents ont été réalisés sur les aires d'accueil permanentes et temporaires pour les gens du voyage. A noter notamment, sur l'aire de grand passage des Faluères, des travaux d'agrandissement portant de 3 à 6 ha la surface permettant d'accueillir des missions évangéliques plus importantes</p> <p>Une période triennale particulière dans la gestion des aires d'accueil des gens du voyage de Laval Agglomération liée, d'une part à la crise sanitaire entrecoupée de périodes de confinements et de couvre-feu, mais aussi à des mouvements de personnel dans l'équipe de gestionnaires des aires d'accueil. Une sous-fréquentation à déplorer sur La Gaufrie, et dans une moindre mesure à St Berthevin (en partie expliqué pour cette dernière par le panais sauvage en 2020, d'une part et les dégradations en 2021) : Une convention de partenariat renouvelée avec l'Association Mayennaise auprès des Voyageurs (AMAV) pour 2019/2021, avec deux subventions complémentaires de 2 000€ chacune pour l'achat d'un camping-car et d'un minibus. Fin 2021, un travail conduit sur le renouvellement de la convention 2022/2024.</p>
	<p style="text-align: center;">3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles</p>
	<p>Laval Agglomération dispose d'une convention, assortie d'une subvention, avec France Terre d'Asile qui gère sur le département 160 places en CADA (centre d'accueil de demandeurs d'asile), 132 places en HUDA (hébergement d'urgence pour les demandeurs d'asile) et un CAO (centre d'accueil et d'orientation) de 74 places à Laval. Le renouvellement de la convention triennale 2019-2021 d'objectifs et de moyens avec l'association France Terre d'Asile (20 000€ de subvention par an).</p> <p>L'action n°13 vise à pérenniser le partenariat et coordonner les actions menées dans le cadre du PLH avec les actions et les dispositifs du PLALHPD. De plus, avec le dispositif du permis à points, la création de PLAI classique dans le diffus est fortement valorisée. Une réflexion sera aussi engagée avec les partenaires locaux sur le développement d'une offre adaptée pour les personnes en souffrance psychique.</p> <p>Bilan : 36 PLAI C agréés dont 1 pension de famille de 6 logements à Laval. Dans le cadre des travaux d'amélioration du parc privé, Procivis propose aux ménages les plus en difficultés des avances de subvention ainsi que des prêts à taux zéro pour financer le reste à charge. Une trentaine de propriétaires ont pu en bénéficier. Un travail conduit dans le cadre de l'évaluation du PLALHPD en vue de son renouvellement et sa fusion avec le PD2H. La réflexion concernant la prise en charge des personnes en souffrance psychique n'a pas été conduite et ne le sera pas au regard du travail conduit l'ARS, et l'accompagnement réalisé par le CLSM.</p>
<p>4. Volet de la gouvernance</p>	
	<p style="text-align: center;">4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme</p>
	<p>L'action n°21 prévoit de mieux coordonner l'ensemble des politiques sectorielles pilotées par Laval Agglomération (planification urbaine, développement économique, déplacement, environnement, etc.) et de renforcer le rôle du service habitat comme pôle ressources et d'expertise auprès des autres services de Laval Agglomération. Les travaux du PLUI sont mis en avant et le service urbanisme est en copilotage de plusieurs actions (ex : stratégie foncière).</p>

	<p>Des réunions avec Laval Économie notamment dans le cadre de l'étude sur les besoins en logements des nouveaux salariés réalisée par les étudiants de master 2.</p> <p>Des réunions de travail dans le cadre du suivi de la production de logement avec l'urbanisme, le foncier et le SIG et partage d'information sur les potentiels fonciers et les projets.</p> <p>Des échanges avec le service environnement sur l'AAP Habitat innovant, les réflexions sur la promotion et le développement des matériaux bio sourcés.</p>
	<p><u>4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH</u></p>
	<p>L'action n°27 vise à renforcer le dispositif d'observation existant en complémentarité et en articulation avec l'observatoire départemental.</p> <p>Réalisations de publications thématiques (demande locative sociale, marché immobilier, production de logements) et du bilan du PLH 2019/2020 (dont fiches communales et potentialités foncières).</p> <p>Intégration de données au SIG (logements vacants, catégories 7/8, dossiers financés parc privé, production de logements sociaux).</p> <p>Présentation des publications, des outils, des sites et sources de données en commission habitat.</p>
	<p><u>4.3. Animation, partenariat et pilotage</u></p>
	<p>L'action n°16 vise à renforcer l'inter-partenariat, entre les acteurs de l'habitat eux-mêmes mais aussi avec les acteurs intervenant dans des domaines connexes (santé, économie, établissements bancaires, etc.).</p> <p>Cette action n'a pas été mise en œuvre sur la 1ère partie du PLH en raison notamment de la crise sanitaire qui a contraint les échanges et l'organisation d'évènements.</p> <p>L'agglomération prévoit d'organiser une journée d'échanges interprofessionnelle par an (action n°26), de créer une plateforme web dédiée aux usagers (action 16) et de mettre en œuvre des actions de communication et de promotion mutualisées.</p> <p>La crise sanitaire a empêché l'organisation de journées des acteurs de l'habitat annuelles.</p> <p>Il s'agit de poursuivre l'action sur la partie « actions de communication », « l'inter partenariat et l'organisation de temps d'échanges interprofessionnels ».</p> <p>Au-delà, la mise en place d'une plateforme web-dédiée aux usagers ne constitue pas une priorité à ce stade.</p> <p>En complément l'action n°18 prévoit de former les différentes catégories de personnes pouvant être sollicitées par les ménages : agents d'accueil des mairies, artisans du bâtiment, notaires, agents immobiliers, banques, etc.</p> <p>Un travail a été conduit sur la PTRE de Laval Agglo (action 3 — M2 PTRE) : centralisation des contacts à la Maison de l'Habitat afin que les ménages n'aient qu'une seule entrée / un seul accueil, qu'ils soient éligibles à l'OPAH ou non (ménages ANAH ou non). Limite : manque de lisibilité de l'action de Laval Agglo.</p> <p>Plusieurs informations transmises aux secrétaires et DG de communes lors des réunions d'information organisées par Laval Agglo destinées aux 34 communes.</p> <p>Une réflexion engagée avec le CD53 sur la future Maison de l'Habitat départementale, qui sera livrée en 2022/2023.</p> <p>Concernant le lien EPCI/communes, l'action n°22 traite de l'accompagnement des communes par l'EPCI dans la mise en œuvre du PLH (rencontre avec chacune des communes une fois par an sur la base de la fiche communale).</p> <p>Rencontre avec les 14 communes de l'ex-CCPL en 2019 dans le cadre de la fusion et la modification du PLH.</p> <p>Des commissions habitat mensuelles permettant d'aborder des dossiers de demandes de subventions mais aussi de présenter l'actualité réglementaire, des projets, et de lancer des appels à projets auprès des communes.</p> <p>Accompagnement du service habitat sur des projets d'étude d'urbanisme, d'étude de faisabilité architecturale, de financements de réhabilitation de logements communaux, des animations (thermo-façades, forum des artisans).</p> <p>Laval Agglomération réaffirme, avec l'action n°24, l'enjeu d'une présence systématique de toutes les communes à la commission habitat.</p> <p>La tenue quasi mensuelle de commission habitat permet une acculturation progressive des élus à la politique de l'habitat, à la connaissance et au suivi des projets.</p> <p>Des supports pédagogiques sont systématiquement présentés en séance et transmis en guise de compte rendu.</p> <p>Des articles de communication sont régulièrement transmis aux communes pour intégration aux bulletins municipaux si elles le souhaitent</p> <p>L'action n°23 vise à renforcer l'articulation entre l'habitat et le développement économique via notamment les artisans, les chambres consulaires, Action Logement, les représentants d'entreprises, etc.</p> <p>En 2020/2021, réalisation de l'étude sur les besoins en logements des nouveaux arrivants en lien avec Laval Économie et transmission des données de marché pour actualiser les supports de communication à destination des salariés.</p> <p>En 2021, lancement de la réflexion sur l'analyse quantitative et qualitative sur le logement vacant en lien avec Laval Économie à réaliser en 2022 (cf. action 3 B et 3C).</p> <p>En 2021, rédaction d'une charte avec la CAPEB et la FFB pour promouvoir les dispositifs d'amélioration de l'habitat et les entreprises du bâtiment, mais aussi valoriser et communiquer sur les filières, en associant Laval Économie sur l'accompagnement des entreprises sur le volet emploi.</p> <p>Laval Agglomération souhaite formaliser des contrats d'objectifs (quantitatifs et qualitatifs) et de moyens avec les structures intervenantes dans l'accompagnement des ménages et les structures gestionnaires subventionnées (action n°25).</p>

	7 conventions triennales 2019-2021 d'objectifs et de moyens ont été signées pour 2019/2021. En 2021, les conventions relatives à la mise en place de la PTRE ont été contractées pour la période 01/07/21 au 31/12/23. Des échanges avec le CAUE ont eu lieu sans formalisation spécifique d'une convention.
--	--

Évaluation Globale du PLH :

Avis du bureau du CR2H du 14 septembre 2018 :

Le bureau du CR2H souligne la qualité de ce PLH, notamment la qualité et la sincérité du bilan et du diagnostic.

Le bureau du CR2H encourage l'agglomération dans la construction d'une stratégie d'attractivité et de valorisation du territoire et l'invite à intégrer les communes du Pays de Loiron à la dynamique existante.

Les objectifs de production neuve et de renouvellement urbain sont très ambitieux. Leur réalisation doit être suivi finement par l'EPCI et les communes. Au regard de l'atteinte des objectifs, un ajustement de ces derniers sera peut-être nécessaire dans le cadre du bilan à mi-parcours ou d'une modification anticipée du PLH liée à l'intégration des nouvelles communes.

Le bureau du CR2H souligne les actions réalisées pour réinvestir le parc existant et pour développer une stratégie foncière. Lors du bilan à mi-parcours, il sera notamment demandé à la collectivité de faire :

- un point sur la stratégie de « marketing territorial » mise en œuvre ;
- un point sur l'atteinte des objectifs de production par commune et par segment de marché ;
- un point sur la mise en œuvre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) et du projet Action Coeur de Ville.

Le bureau du CR2H émet un avis favorable sur le PLH 2019-2025 de Laval Agglomération.