



RÈGLEMENT COMMUNAUTAIRE D'AIDES À
LA RÉHABILITATION DES LOGEMENTS
COMMUNAUX À VOCATION SOCIALE,
*INTÉGRANT UN VOLET "SOUTIEN AUX
MATÉRIAUX BIO-SOURCÉS"*

VERSION 2 – SEPTEMBRE 2022

Complément Aides Matériaux biosourcés : p. 2 et 4

Actualisation des annexes

PRÉAMBULE

Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 de Laval Agglomération soutient à travers une fiche action la réalisation d'opérations de réhabilitation de logements communaux à vocation sociale :

- Action n°5 B : Accompagner la réhabilitation des logements communaux, **intégrant un volet "soutien aux matériaux bio-sourcés"**

Pour accompagner la mise en œuvre de cette action, Laval Agglomération met en place une aide spécifique.

Elle vise à accompagner financièrement, selon les conditions du présent règlement, la réalisation des actions visées dans le Programme Local de l'Habitat.

Les modalités d'intervention et les objectifs de ce règlement sont susceptibles d'être adaptés selon l'évolution de la réglementation, de la situation locale du marché de l'habitat ou la redéfinition des priorités d'intervention de Laval Agglomération.

Les élus de Laval Agglomération sont seuls compétents pour décider de l'attribution des aides.

AIDE À LA RÉHABILITATION DES LOGEMENTS COMMUNAUX

1. Objet du règlement

Le présent règlement d'aide vise à soutenir la réhabilitation globale de logements communaux locatifs à vocation sociale **et à encourager les communes à intégrer des matériaux bio-sourcés dans leur projet.**

Il ne s'agit pas de financer l'entretien courant des logements.

Préalablement à l'engagement des travaux de réhabilitation portés par la commune, il est rappelé que la commune est invitée à se rapprocher :

- d'un bailleur social pour qu'une faisabilité technique et financière soit réalisée,
- et du **Conseiller en Énergie partagée (CEP) de Laval Agglomération** afin de bénéficier d'un accompagnement adapté sur son projet : recommandations éventuelles, visite des logements, appui technique etc.

Plusieurs options peuvent alors s'offrir à la commune selon la situation et l'équilibre financier de l'opération :

- vente du bien à un bailleur pour qu'il porte l'opération de la réhabilitation à la gestion locative ;
- bail à réhabilitation ou emphytéotique dans le cas où la commune n'est pas en capacité financière de porter l'opération mais qu'elle souhaite récupérer le bien à l'échéance du bail : réhabilitation et gestion locative assurées par le bailleur sur la durée du bail ;
- réhabilitation portée par la commune et gestion locative portée par un bailleur social afin d'assurer le respect des clauses sociales,
- réhabilitation et gestion locative portées par la commune.

2. Opérations éligibles

Préalable :

- ✓ La réalisation d'un audit énergétique par un bureau d'études RGE est fortement encouragée pour bénéficier des conseils et des scénarios possibles pour la rénovation des logements.
- ✓ En complément, l'intégration d'une réflexion sur l'utilisation des matériaux bio-sourcés est également fortement encouragée.

Sont éligibles, **sous réserve d'un gain énergétique après travaux (voir point 2-1- ci-dessous)** :

> Type d'opération :

- les opérations dont les travaux ont commencé à compter du 1^{er} janvier 2020,
- les opérations de rénovation énergétique de logements communaux existants conventionnés ou non conventionnés
- les transformations d'usage de bâtiments communaux situés en zone agglomérée.

> Type de travaux :

- les dépenses liées aux travaux de maîtrise de l'énergie, les études/audits thermiques,
 - les autres dépenses liées à la mise aux normes ou à la restructuration globale du logement,...
- Ne seront pas éligibles les dépenses liées à l'acquisition de mobilier.

Les opérations de **réhabilitation globale** de logements communaux seront encouragées. Elles pourront cumuler les critères suivants :

2-1- Critère obligatoire : un gain énergétique minimum

Les travaux de rénovation et d'amélioration devront permettre d'atteindre après travaux un DPE égal à A, B ou C (DPE à l'appui). Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) avant travaux devra être égal à : D, E, F ou G. Une dérogation sera possible pour les logements avec chauffage électrique et en cas d'impossibilités techniques avérées, après avis du CEP.

En complément, deux **bonus** de subvention possibles :

- en cas d'atteinte du niveau BBC rénovation (label non exigé), après expertise du CEP ;
- en cas d'utilisation de matériaux bio-sourcés (chanvre, lin, coton recyclé, ouate de cellulose, fibre de bois, paille...) dans le lot "travaux d'isolation" (murs par l'extérieur ou par l'intérieur, rampants, planchers. (éligibilité des combles perdus, exclusivement si les travaux sont intégrés à une isolation totale des combles).).

2-2 Critère optionnel : une vocation sociale encouragée et valorisée (voir annexes 1 et 2)

Les logements qui respecteront un montant de loyer plafonné après travaux et des niveaux de ressources des locataires plafonnés pendant 9 ans pourront bénéficier d'une majoration de subvention.

Deux options peuvent être choisies pour bénéficier de la subvention de Laval Agglomération :

- Un plafond de loyer maximum équivalent au logement social de type "Prêt Locatif à Usage Social" (PLUS) ainsi que les plafonds de ressources des locataires associés (PLUS)
- Un plafond de loyer maximum équivalent au logement social de type "Prêt Locatif Aidé d'Intégration" (PLAI) ainsi que les plafonds de ressources des locataires associés (PLAI). Pour ce type de logement, si un accompagnement du ménage est nécessaire ou si la commune n'a pas de ménage identifié, un passage en Commission Départementale pour le Logement Accompagné pour l'Insertion (CDLAI) pourra être effectué (mise en place d'un accompagnement social spécifique).

Les niveaux de ressources et de loyers seront applicables selon les montants en vigueur au moment de la mise en location.

Pour les logements déjà conventionnés, il s'agira de vérifier la nécessaire mise à jour des conventions, leur éventuel renouvellement ou dénonciation, en lien avec l'ADIL.

2-3 Critère optionnel : un encouragement à réaliser prioritairement les travaux par des artisans RGE

Un certain nombre d'aides est conditionné à compter du 1^{er} juillet 2020 à la qualification des professionnels titulaires du signe de qualité RGE (Reconnu garant de l'environnement). Aussi, il sera fortement encouragé de rechercher les entreprises RGE ou s'engageant dans la démarche.

Rappel :

Il est rappelé que la commune, en tant que propriétaire bailleur, a l'obligation de délivrer un logement décent et ne portant pas atteinte à la sécurité ou à la santé du locataire. Les normes d'habitabilité devront être atteintes.

Il est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents actualisés obligatoires (état des lieux et bail par exemple) lors de la signature du contrat de location et en cours de bail.

Un accompagnement de l'ADIL sera mis en place afin d'actualiser les éventuels documents manquants ou qui ne seraient plus à jour.

La rénovation devra respecter, s'il y a lieu, le caractère patrimonial du bâti et participer à la requalification urbaine. Un accompagnement par le CAUE pourra être envisagé si besoin.

3. Bénéficiaires

- Les 34 communes de Laval Agglomération.
- les CCAS
- Les opérateurs (bailleurs....) agissant pour le compte d'une commune.

En cas de transfert de propriété à un bailleur social et intégration à son parc en PLUS ou PLAI, une aide au titre du "permis à points" de Laval Agglo pourra être sollicitée en cas de nouvel agrément au titre d'une acquisition amélioration.

4. Montant de l'aide (voir annexe 3)

Cumul possible des aides et bonus si respect des conditions	Taux de subvention des travaux	Plafond de travaux (assiette de subvention maximale)	Subvention maximale
Réhabilitation avec gain énergétique uniquement	10%	20 000€ HT	2000€ maxi / logement
Réhabilitation avec gain énergétique ET vocation sociale de type PLUS	20%	20 000€ HT	4000€ maxi / logement
+ Bonification si logement à vocation sociale de type PLAI			+ forfait 2000€ / logement
+ Bonification si atteinte du niveau BBC rénovation sans label obligatoire			+ forfait 2000€ / logement
+ Bonification si travaux isolation à base de matériaux bio-sourcés	20%	20 000€ HT	4000€ maxi / logement

L'aide de l'agglomération sera attribuée dans la limite de la dotation disponible **soit 125 000€ sur la durée du PLH.**

Le service habitat de Laval Agglo en lien avec le CEP pourront assister la commune dans l'élaboration de la demande.

5. Procédure de demande d'aides

Les demandes sont adressées par mail au service habitat :

Baptiste BOUCAULT : baptiste.boucault@agglo-laval.fr
et Florence AVRIL : florence.avril@agglo-laval.fr

5.1. Composition du dossier de demande d'aide :

- Un courrier de demande de subvention signé et la nature des aides demandées
- Une délibération
 - > sollicitant l'aide de Laval Agglomération,
 - > engageant la commune à respecter les plafonds de ressources des futurs locataires et les plafonds de loyers applicables *pendant une durée de 9 ans*
- Le cas échéant, l'étude prévisionnelle réalisée par le CEP avec préconisation de travaux
- Une copie du DPE avant travaux et l'étiquette énergétique visée après travaux (*avec justification de l'atteinte du niveau BBC rénovation si sollicitation du bonus*)
- Une note de présentation du projet, la typologie du/des logements et les travaux retenus
- Des photos avant travaux
- L'autorisation d'urbanisme (récépissé de dépôt ou accord)
- Un calendrier prévisionnel notamment : démarrage des travaux, achèvement des travaux
- Un coût prévisionnel de l'opération et le cas échéant les devis des artisans
- *Le devis des travaux d'isolation en matériaux biosourcés (si sollicitation du bonus bio-sourcés)*
- Un plan de financement prévisionnel et le montant de loyer envisagé
- Coordonnées bancaires

5.2. Le dossier de demande du solde comporte :

- Un courrier de demande signé
- Le prix de revient définitif signé et un état des dépenses visés du trésorier ou du comptable
- *La facture des travaux d'isolation en matériaux bio-sourcés (si sollicitation du bonus bio-sourcés)*
- Le plan de financement définitif signé
- La Déclaration d'Achèvement des Travaux et l'autorisation d'urbanisme (accord)
- Une copie du DPE après travaux (ou un justificatif d'un DPE après travaux inférieur ou égal à C *ou de l'atteinte du niveau BBC rénovation si sollicitation du bonus*)
- La copie du contrat de location : Le 1^{er} contrat de location suite aux travaux sera transmis à Laval Agglomération. Ce document pourra être transmis postérieurement à la demande de solde si le logement ne trouve pas de locataire dans les 3 mois suite à l'achèvement des travaux
- Les photos après travaux

Laval Agglomération pourra également demander toute autre pièce justificative nécessaire à l'instruction du dossier.

6. Modalités de versement de l'aide

Le versement de l'aide se fera en une seule fois à l'achèvement des travaux.

7. Délais de réalisation

Délai global de l'opération

Le délai global de réalisation ne devra pas excéder 5 ans suivant la notification de l'accord de la subvention.

Ce délai pourra être prorogé, à titre exceptionnel pour une durée supplémentaire de 1 an.

8. Mesure de publicité – Communication

Le bénéficiaire s'engage à faire apparaître sur ses principaux documents réglementaires, informatifs ou promotionnels la participation financière de Laval Agglomération par tous les moyens, et notamment en y apposant son logo.

ANNEXE 1 : PLAFONDS DE LOYER 2021

Loyer maximum **au m² de surface utile*** de zone PLAI et PLUS pour les logements financés en **2021** :

	Zone I bis	Zone I	Zone II	Zone III
Logements financés avec un PLAI	6,22 €/m ²	5,85 €/m ²	5,13 €/m ²	4,75 €/m ²
Logements financés avec un PLUS	6,99 €/m ²	6,58 €/m ²	5,78 €/m ²	5,36 €/m ²

L'ensemble des communes de Laval Agglomération est en zone 3.

**La surface utile du logement (ou de l'opération) à prendre en compte est égale à la surface habitable du logement (ou la surface totale habitable de l'opération) augmentée de la moitié des surfaces annexes (caves, balcons, combles, loggias) ; arrêté du 9 mai 1995 et arrêté du 10 mai 1996.*

ANNEXE 2 : PLAFONDS DE RESSOURCES 2021 du PLAI ET DU PLUS

Les plafonds de ressources applicables sont définis en termes de revenu fiscal de référence N-2 en fonction de la composition du ménage.

Plafonds de ressources du PLAI :

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	13 268 €	13 268 €	11 531 €
2	21 626 €	21 626 €	16 800 €
3	28 348 €	25 995 €	20 203 €
4	31 029 €	28 543 €	22 479 €
5	36 912 €	33 792 €	26 300 €
6	41 539 €	38 024 €	29 641 €
par personne supplémentaire	4 628 €	4 235 €	3 306 €

Plafonds de ressources du PLUS :

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	24 116 €	24 116 €	20 966 €
2	36 042 €	36 042 €	27 998 €
3	47 247 €	43 325 €	33 670 €
4	56 410 €	51 897 €	40 648 €
5	67 116 €	61 435 €	47 818 €
6	75 523 €	69 134 €	53 891 €
par personne supplémentaire	8 416 €	7 703 €	6 011 €

ANNEXE 3 : TABLEAU RECAPITULATIF DES AIDES POSSIBLES

	Gain énergétique		Vocation sociale		Taux de subv. des travaux	Plafond travaux HT (assiette subv. maxi)	Subv. Maxi / logt	+ Bonus
	Avant travaux \geq D ET après travaux \leq C	Niveau BBC rénovation Bonus de 2000€/logt	PLUS	PLAI Bonus de 2000€/logt				
Pas de gain énergétique								
si	/	/	X	/	/	/	0€	0€
si	/	/	/	X	/	/	0€	0€
Gain énergétique ET vocation sociale								
si	X	/	X	/	20%	20-000€	4-000€	/
si	X	/	/	X	20%	20-000€	4-000€	+2-000€
si	X	X	X	/	20%	20-000€	4-000€	+2-000€
si	X	X	/	X	20%	20-000€	4-000€	+4-000€
Gain énergétique uniquement								
si	X	/	/	/	10%	20-000€	2-000€	/
si	X	X	/	/	10%	20-000€	2-000€	+2-000€

Service Habitat | Direction Développement Économique et Urbain

Mail : ludivine.corbin@agglo-laval.fr

Tél : 02 43 49 44 24



Hôtel communautaire
1, place du Général Ferrié
CS 60809 - 53008 Laval Cedex

www.agglo-laval.fr

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-200083392-20220919-S10-BC-150-2022-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/09/2022

Mise en ligne : le 26-09-22