



PROGRAMME LOCAL DE L' HABITAT 2011 # 2016

ORIENTATIONS

PHASE 2



www.paris-tobalis-communication.fr - 01 47 90 30 80 - Photo : istockphoto - 06/11

20 JUIN 2011

square

habitat
paysage
urbanisme



29, rue de la Comète
92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE
Tél. : 01 47 90 87 26
squareparis@free.fr

SOMMAIRE

Préambule	3
I – Les besoins globaux en logement	5
I.1 – Hypothèses économiques	5
I.2 – Hypothèses démographiques.....	5
I.3 – Hypothèses sur le besoin en logement neuf.....	5
I.4 – Impact du départ du 42 ^e RT et du relogement en caserne des gendarmes	6
II – La ventilation par segment du parc.....	8
II.1 – Le logement locatif aidé (95 logements PLUS et PLA-I par an)	8
II.2 – L’accession sociale (200 logements PTZ, PSLA et PASS Foncier par an)	8
II.3 – L’accession non aidée (190 logements par an).....	8
II.4 – L’investissement locatif privé (80 logements par an).....	8
III – La territorialisation des objectifs.....	9
III.1 – Principes de territorialisation	9
III.2 – Répartition des objectifs par commune ou groupement de communes...	11
IV – Les orientations du PLH	15
IV.1 – Introduction	15
IV.2 – Contenu des orientations	16
V – Conclusion.....	21
VI – Annexes.....	22
VI.1 – Comparaison des objectifs et des projets : synthèse	22
VI.2 – Comparaison des objectifs et des projets : 1 ^e couronne	23
VI.3 – Comparaison des objectifs et des projets : 2 ^e couronne	24

Préambule

L'évaluation du PLH, réalisée en 2009, a mis en évidence les résultats très positifs obtenus dans le territoire de Laval Agglomération, tant du point de vue du fonctionnement du marché que de celui de l'accès au logement des ménages modestes ou de celui de l'équilibre résidentiel du territoire.

On ne reviendra pas ici sur l'impact des dispositifs d'action mis en place par la Communauté d'Agglomération dans le domaine de l'habitat. On rappellera simplement que, s'ils ne sont pas les seuls responsables de ces résultats, ils y ont grandement contribué. La tentation peut être grande dès lors de reconduire tels quels ces dispositifs. Un certain nombre d'évolutions, tant au niveau du contexte local que des enjeux nationaux, conduit toutefois à proposer des ajustements.

Le Pays de Laval a connu depuis quelque temps une évolution économique moins favorable que celle qui prévalait depuis plusieurs années au moment de l'élaboration du PLH en 2005. Ceci peut peser sur les évolutions démographiques, tant d'un point de vue quantitatif (dégradation des soldes migratoires) que qualitatif (montée de la précarité), et donc en aval sur les besoins en logement. Dans ce contexte, il est normal de s'interroger sur la pertinence des objectifs de production retenus dans le PLH en 2005. Cette réflexion est d'autant plus nécessaire que le départ imminent du 42^e régiment de transmission (42^e RT) va libérer une offre de logements, qui viendra s'ajouter à la production régulière et qu'il convient d'éclairer.

Mais, comme nous l'avons dit précédemment, l'évolution du contexte économique et démographique local n'est pas le seul motif qui pousse à s'interroger sur les orientations de la politique de l'habitat de Laval Agglomération. La montée des préoccupations environnementales dans l'aménagement urbain et l'habitation en est un autre tout aussi essentiel. Laval Agglomération a anticipé dans ce domaine en centrant ses actions d'amélioration du parc privé sur la thématique de la qualité thermique, et en introduisant des critères de qualité environnementale dans ses dispositifs de soutien à la production locative sociale et à l'accession sociale.

Cela restait toutefois des initiatives limitées, et on peut se demander s'il ne faut pas tenter d'aller plus loin pour préparer l'habitat du territoire à l'inévitable élévation des normes environnementales dans la production urbaine. Et cela ne concerne pas seulement la question thermique et énergétique, mais aussi celles de l'économie d'espace, de la réduction des déplacements et de la qualité sociale, toutes les composantes d'un développement durable.

La question des déplacements est désormais au coeur des préoccupations. Rapprocher habitat, emplois et équipements, et les structurer autour des axes de transport collectif, est devenu une urgence. Le SCOT qui vient d'être relancé devra se pencher sur cette question. Mais le PLH qui, rappelons-le, devra intégrer des principes de territorialisation, peut contribuer à cette réflexion.

L'évolution du contexte réglementaire en matière d'habitat, et de sa traduction dans les politiques menées par les autres niveaux administratifs, constitue une autre raison pour revisiter les orientations du PLH et les outils de sa mise en oeuvre.

La question de la territorialisation à la commune des objectifs de production de logements, notamment de logements sociaux, et des actions du PLH, n’est en effet pas la seule exigence nouvellement introduite. La loi au Droit au logement opposable (DALO) a ainsi élargi le nombre de communes soumises à l’obligation des 20 % de logements sociaux (Bonchamp, l’Huisserie et Louverné dans la Communauté d’Agglomération). Elle renforce également les obligations en matière de logements d’urgence. La loi “Mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions” a simplifié et renforcé le dispositif des servitudes de mixité sociale.

Le développement de l’accession sociale est aujourd’hui beaucoup plus soutenu, et les priorités de l’ANAH sont progressivement en train de se recentrer sur l’amélioration énergétique et thermique du parc privé ancien.

Surtout, les PLH doivent beaucoup plus explicitement prendre en compte les différents outils de programmation réglementaire, comme le schéma départemental d’accueil des gens du voyage ou le schéma d’accueil, d’hébergement et d’insertion.

Le Conseil Général et l’État viennent d’adopter un nouveau Plan Départemental d’Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). Le PLH doit en tenir compte dans ses évolutions, notamment pour le volet « résorption de l’habitat indigne ».

I – Les besoins globaux en logement

Dans un premier temps, les besoins prospectifs en logement ont été évalués hors impact du départ du 42^e RT et du relogement en caserne des gendarmes. C'est dans un deuxième temps que les effets de ces deux événements sur l'offre de logement ont été pris en compte.

I.1 – Hypothèses économiques

Les résultats en matière d'emploi sont finalement moins bons que ceux qui prévalaient lors de la préparation du PLH 2005-2010. Ceci étant, malgré les mauvaises nouvelles actuelles, un rythme de progression de l'emploi proche de la tendance récente (entre le 31-12-2000 et le 31-12-2006), soit 0,3 % par an¹, paraît aujourd'hui le minimum à court et moyen terme, compte tenu des possibilités de relance évoquées dans le diagnostic et de la place de l'agglomération de Laval dans le département. En effet, à court terme, les pertes d'emploi du secteur industriel pourraient être compensées par le développement de la fonction commerce et services ; à moyen terme, le départ des militaires du 42^e RT pourrait être compensé par des créations d'emploi significatives (zone multimodale d'Argentré, création de la Ligne à Grande Vitesse, ...).

I.2 – Hypothèses démographiques

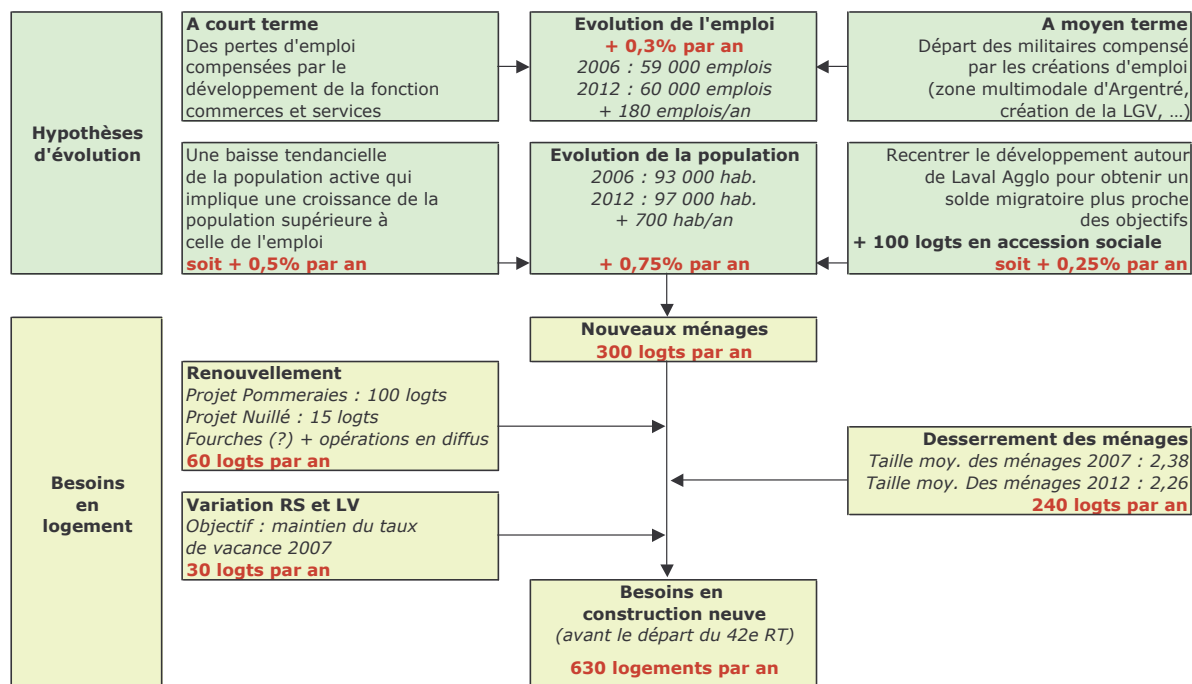
Avec l'accélération des départs en retraite, c'est une progression de 0,5 % par an de la population qui sera nécessaire pour garantir une croissance de la population active compatible avec l'évolution de l'emploi envisagée.

La nécessité de rééquilibrer les soldes migratoires, en retenant davantage les familles, est un autre facteur qui devrait dopper la croissance démographique. Ce rééquilibrage est inscrit dans la volonté de Laval Agglomération de stimuler l'accession sociale à la propriété (PSLA, PASS foncier ou dispositif équivalent en remplacement). L'impact de cette politique pourrait permettre un gain de population de + 0,25% par an. Au total, la croissance démographique devrait rester assez proche de celle qui a prévalu pour l'élaboration du PLH 2005-2010, soit autour de 0,75 % par an.

I.3 – Hypothèses sur le besoin en logement neuf

Une croissance démographique de 0,75% par an induit un besoin de 300 logements par an. A ceux-ci s'ajoutent les besoins en desserrement (240 logements par an) et ceux liés à l'évolution du parc existant (90 logements par an), qui devraient rester à des niveaux modestes. En matière de desserrement, les dernières actualisations issues du traitement de la base FILOCOM montrent plutôt une tendance au ralentissement. Concernant l'évolution du parc existant, les besoins en renouvellement devraient se redresser un peu en raison des projets dans le parc HLM (PRU des Pommeraiés notamment). Le besoin en construction neuve serait donc de 630 logements par an (300 + 240 + 90), sans tenir compte, pour l'instant, du départ du 42^e RT, ni du relogement en caserne des gendarmes.

¹ Source : INSEE - Evolution des effectifs salariés et non-salariés par zone d'emploi



I.4 – Impact du départ du 42^e RT et du relogement en caserne des gendarmes

L'impact du départ du 42e RT concerne essentiellement le personnel militaire, puisque le personnel civil (quelques dizaines de personnes seulement) a pour l'essentiel exprimé le vœu de rester sur place.

Sur près de 900 militaires présents, 410 vivaient hors caserne, les trois quarts dans le territoire de Laval Agglomération. Compte tenu des quelques-uns qui envisagent une reconversion en Mayenne, ce sont environ 300 logements qui devraient être concernés par le départ du régiment. Ce chiffre ne tient pas compte de ceux qui envisagent de laisser leur famille sur place.

Sur ces 300 ménages, 150 vivaient dans des logements gérés par les bailleurs HLM, nombre confirmé par ces derniers², dont 40 environ dans des logements financés en PLI, dont les caractéristiques de loyer et d'occupation sont plutôt comparables à celles du parc privé. L'impact du départ du 42e RT sur l'offre locative sociale stricto sensu est donc d'environ 110 logements.

Le nombre des logements libérés par le départ en caserne des gendarmes sera d'au maximum 90 dont 10 logements HLM (moins important si certaines familles ne suivent pas le chef de famille en caserne).

Au total, ce sont près de 400 logements dont 120 logements HLM, qui vont se trouver libérés par ces deux événements dans les toutes prochaines années.

Cet impact sur le marché va nécessairement s'étaler dans le temps :

² Sur 185 logements réservés par l'Armée, une trentaine n'est plus louée à des militaires. Ce chiffre ne prend pas en compte les logements de la SNI qui ont été déconventionnés en 2006.

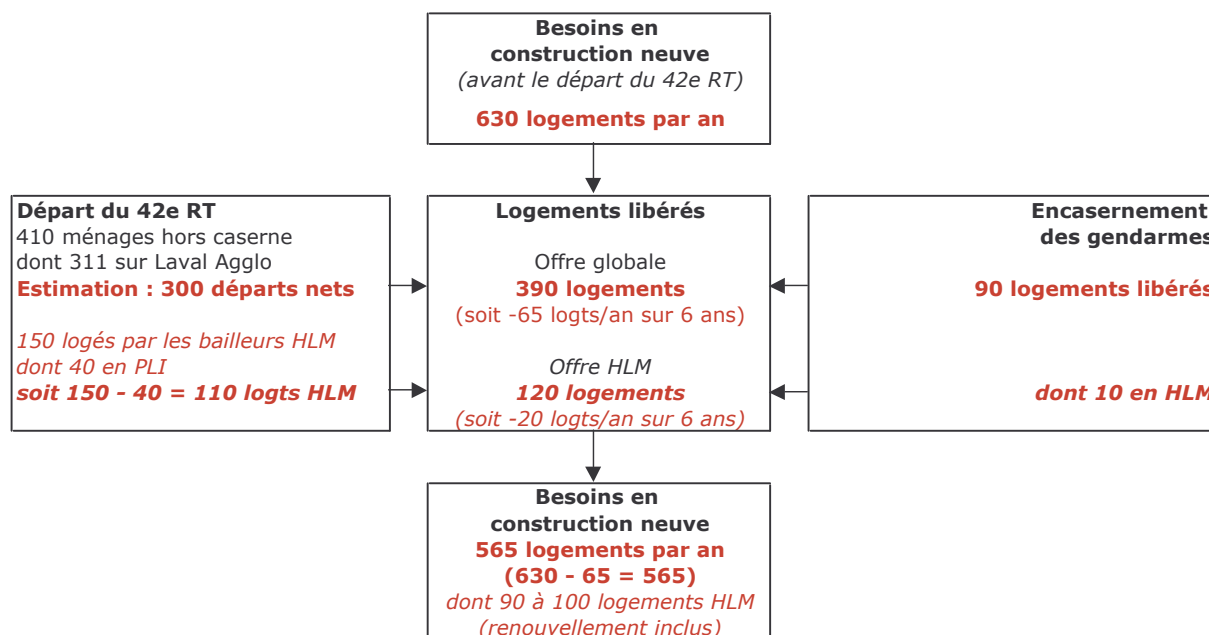
- en premier lieu, parce que les deux évènements ne sont pas complètement concomitants, et que le départ du 42^e RT devrait s’étaler sur un ou deux ans ;
- ensuite, parce que les logements libérés vont provoquer toute une chaîne de mouvements dans le parc dont la première conséquence va être une augmentation de la vacance liée à la mobilité des ménages, et donc du besoin en logement correspondant qui s’estompera progressivement ;
- enfin, dans le secteur privé, parce que la concurrence des logements libérés affectera d’abord la fraction la plus obsolète du parc, avec là encore des délais à prendre en compte pour qu’elle soit recyclable.

Pour toutes ces raisons, l’impact de ces deux évènements a été réparti sur 6 ans (durée d’un PLH), soit :

- 65 logements par an (390/6) pour l’impact sur le marché global ;
- 20 logements par an (120/6) pour l’impact sur le marché locatif social.

Il est bien évident qu’il s’agit d’une moyenne, et que l’impact sur la production neuve sera plus important en début de période qu’en fin de période. Dans le cas du parc HLM, ces 20 logements par an sont à rapprocher d’une offre par rotation qui s’est élevée en moyenne à environ 1200 logements par an. Une baisse de 10 % de la rotation (suite, par exemple, à l’accroissement des difficultés économiques et sociales) annulerait, en un an, les effets de l’offre libérée par les militaires et les gendarmes.

En conclusion, des perspectives de construction se situant autour de 565 logements par an, dont 95 pour le parc locatif aidé³ (y compris l’offre reconstituée dans le cadre du renouvellement urbain), paraissent raisonnables pour le PLH, mais probablement minimales pour les années à venir.



³ Estimation basée sur la production récente (115 logements par an), soit 115 – 20 = 95.

II – La ventilation par segment du parc

II.1 – Le logement locatif aidé (95 logements PLUS⁴ et PLA-I⁵ par an)

En premier lieu, et malgré la détente actuelle du marché locatif social, il nous semble nécessaire que le territoire de Laval Agglomération puisse conserver une capacité de programmation de logements locatifs aidés, pour :

- éviter les ruptures dans le fonctionnement du marché ;
- anticiper le cas échéant sur les besoins futurs de modernisation et de renouvellement ;
- entretenir la mobilisation des communes sur cette thématique ;
- satisfaire aux exigences de l’article 55 de la loi SRU⁶, auxquelles sont soumises les communes de 1^e couronne (Bonchamp, Changé, L’Huisserie, Louverné et St Berthevin).

Avec une programmation annuelle de 90 à 100 PLUS et PLA-I (renouvellement inclus), dont 35 à 40 PLA-I (avec une large majorité de PLA-I ressources), nous pensons que Laval Agglomération serait tout juste en mesure de satisfaire ces objectifs.

II.2 – L’accession sociale (200 logements PTZ⁷, PSLA⁸ et PASS Foncier par an)

Pour renforcer l’attraction du territoire (et de la ville-centre en particulier) sur les familles, et limiter la péri-urbanisation, Laval Agglomération devra renforcer son dispositif d’action en matière d’accession sociale. Nous pensons qu’une programmation annuelle de 200 logements en accession sociale est nécessaire pour satisfaire ces objectifs, dont 80 en accession sociale programmée et sécurisée (PSLA, PASS Foncier ou dispositif équivalent en remplacement).

II.3 – L’accession non aidée (190 logements par an)

Laval Agglomération devra également créer les conditions nécessaires au maintien d’un flux d’accession non aidée, afin de répondre aux besoins d’une clientèle d’accédants qui ne répond pas aux critères des dispositifs d’accession sociale. Ce flux devrait être équivalent à celui de l’accession sociale. Pour garantir son développement, il faudra s’assurer d’une disponibilité foncière suffisante, mais aussi améliorer la qualité environnementale des opérations (densité, qualité thermique, ...).

II.4 – L’investissement locatif privé (80 logements par an)

Enfin, Laval Agglomération doit préserver un investissement locatif minimal sur son territoire, pour répondre aux besoins d’une clientèle de locataires aux revenus intermédiaires, en poursuivant de manière raisonnable le développement du PLS (30 par an), et le développement du dispositif « Scellier-Carrez » (une cinquantaine de logements par an).

⁴ Prêt Locatif à Usage Social

⁵ Prêt Locatif Aidé d’Intégration

⁶ Solidarités et Renouvellement Urbain

⁷ Prêt à Taux Zéro

⁸ Prêt Social de Location Accession

Programmation	Financement	Nouvelles hypothèses		Constats PLH 1999-2004		Objectifs PLH 2005-2010		Réalizations 2005-2008	
Accession sociale	PSLA	200	35%	360	64%	380	54%	395	56%
	Pass Foncier								
	PTZ								
Autres types d'accession		190	34%						
Total accession		390	69%						
Locatif aidé public	PLUS	95	17%	80	14%	130	18%	95	14%
	PLA I								
Locatif privé	PLS	30	14%	120	21%	200	28%	210	30%
	Autres	50							
Total locatif		175	31%	200	36%	330	46%	305	44%
TOTAL		565	100%	560	100%	710	100%	700	100%

III – La territorialisation des objectifs

La loi “Mobilisation pour le logement” impose désormais une spatialisation des objectifs des PLH à la commune. Compte tenu de la durée d’un PLH (6 ans), il s’agit quasiment d’un exercice de programmation auquel chaque commune devra se livrer, en cohérence avec les objectifs définis ensemble dans le cadre de l’intercommunalité. Cette nouvelle exigence a le mérite de donner un contenu concret et opérationnel au PLH, avec dès lors de bonnes chances de voir les objectifs se réaliser. Au-delà des obligations légales, cette réflexion est nécessaire pour répondre aux interrogations des communes face aux perturbations qu’a connu le marché et à la montée des préoccupations écologiques dans les politiques d’aménagement et d’habitat. Ce travail de spatialisation aura également le mérite d’alimenter les réflexions du SCOT.

III.1 – Principes de territorialisation

Conforter la ville-centre

Le premier objectif est de relancer la croissance démographique de la ville de Laval. Entre 1999 et 2006, avec une production moyenne de 215 logements neufs par an, la ville-centre a perdu des habitants (- 0,1% par an). Nous proposons donc que la ville de Laval retrouve un rythme de production plus proche de celui qu’elle a connu dans les années 1990 (250 logements par an), période au cours de laquelle sa population a augmenté au rythme de + 0,1% par an.

Le deuxième objectif est de renforcer l’attraction de la ville-centre sur les familles. Pour cela, il est prévu que la ville de Laval concentre 40% de l’accession sociale programmée (PSLA, PASS Foncier ou dispositif équivalent en remplacement) du territoire, soit 32 logements par an.

Le troisième objectif est de maintenir une programmation locative sociale significative sur la ville-centre (40 logements PLUS et PLA-I par an, dont 15 en renouvellement), d’abord pour compenser les besoins liés au renouvellement (notamment le PRU⁹ des Pommeraiès), ensuite pour anticiper les besoins futurs de modernisation et de renouvellement du parc ancien, et enfin parce que nous continuons de penser que

⁹ Programme de Rénovation Urbaine

l'offre locative sociale doit se développer au plus près de l'offre en emploi, formation, commerces et services.

Le quatrième et dernier objectif est de maintenir un investissement locatif privé minimal sur la ville-centre (50 logements dont 10 PLS). Là encore, comme pour l'offre locative sociale, nous pensons que cette offre doit se développer au plus près de l'offre en emploi, formation, commerces et services.

Renforcer la vocation « sociale » de la 1^e couronne

Rappel : les communes de la 1^e couronne sont Bonchamp, Changé, L'Huisserie, Louverné et St Berthevin.

Le premier objectif est de garder un rythme de construction élevé pour maintenir le rythme de la croissance démographique. Entre 1999 et 2006, avec une production moyenne de 195 logements neufs par an, la 1^e couronne a gagné des habitants au rythme de + 1,0% par an. Nous proposons donc que la 1^e couronne conserve un rythme de production assez proche de celui qu'elle a connu au cours de cette période, soit 205 logements par an.

Le deuxième objectif est de limiter la périurbanisation et la « fuite » des familles en périphérie. Pour cela, la 1^e couronne, comme la ville de Laval, doit proposer davantage de produits destinés à l'accession sociale qu'elle ne l'a fait jusqu'à présent. Il est donc prévu que la 1^e couronne concentre 38% de l'accession sociale programmée (PSLA, PASS Foncier ou dispositif équivalent en remplacement) du territoire, soit 30 logements par an.

Le troisième objectif est de développer l'offre locative sociale sur cette partie du territoire. Avec une programmation de 40 logements PLUS – PLA-I par an, les communes de 1^e couronne seraient davantage en mesure de répondre à une demande locative sociale qui se fait de plus en plus pressante sur cette partie de l'agglomération. Cette programmation permettrait également de satisfaire aux obligations de l'article 55 de la loi SRU (en prenant en compte également la programmation PLS – voir ci-dessous).

Le quatrième et dernier objectif est de poursuivre l'investissement locatif privé en 1^e couronne (30 logements dont 20 PLS), pour pouvoir proposer une offre locative intermédiaire dans un environnement moins urbain que celui de la ville-centre.

Ralentir le rythme de production de la 2^e couronne sans compromettre le développement des communes

Le premier objectif est de retrouver un rythme de construction plus raisonnable en 2^e couronne. Entre 1999 et 2006, avec une production moyenne de 140 logements neufs par an, la 2^e couronne a gagné des habitants au rythme de + 2,3% par an. Cette croissance très rapide de la population a fortement sollicité les équipements des communes, qui sont aujourd'hui arrivés à saturation dans certaines communes (notamment les stations d'épuration). Pour prévenir ce risque de saturation, nous proposons donc que les communes de 2^e couronne ralentissent leur rythme de production, en passant de 140 à 110 logements par an.

Le deuxième objectif est de maintenir un minimum d'accèsion sociale en 2^e couronne, dans la partie de l'agglomération qui reste encore la plus favorable à l'accèsion non aidée. Il est donc prévu que la 2^e couronne concentre 22% de l'accèsion sociale programmée (PSLA, PASS Foncier ou dispositif équivalent en remplacement) du territoire, soit 18 logements par an.

Le troisième objectif est de conserver une programmation locative sociale minimale en 2^e couronne (15 logements PLUS et PLA-I par an), d'abord pour garantir la mixité sociale des opérations, ensuite pour permettre un renouvellement plus rapide de la population.

TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION NEUVE DU PLH

		Laval Agglo		Laval			1e couronne			2e couronne		
		Total	Annuel	Total	Annuel	%	Total	Annuel	%	Total	Annuel	%
Accession sociale	PSLA	480	80	192	32	40%	180	30	38%	108	18	23%
	Pass Foncier											
	<i>dont renouvellement</i>	<i>18</i>	<i>3</i>	<i>18</i>	<i>3</i>	<i>100%</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>
	PTZ	720	120	360	60	50%	180	30	25%	180	30	25%
Autre accession		1140	190	390	65	34%	450	75	39%	300	50	26%
Total accession		2340	390	942	157	40%	810	135	35%	588	98	25%
Locatif aidé public	PLUS	300	50	120	20	31%	120	20	50%	60	10	19%
	PLAI	180	30	30	5		120	20		30	5	
	<i>+ renouvellement</i>	<i>90</i>	<i>15</i>	<i>90</i>	<i>15</i>	<i>100%</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>
Total locatif social		570	95	240	40	42%	240	40	42%	90	15	16%
Locatif privé	PLS	180	30	60	10	33%	120	20	67%	0	0	0%
	<i>dont renouvellement</i>	<i>30</i>	<i>5</i>	<i>30</i>	<i>5</i>	<i>100%</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>
	Autres	300	50	240	40	80%	60	10	20%	0	0	0%
Total locatif privé		480	80	300	50	63%	180	30	38%	0	0	0%
TOTAL		3390	565	1482	247	44%	1230	205	36%	678	113	20%
<i>Part de la population de Laval Agglo*</i>				56%			27%			17%		

*population municipale au 01/01/2006 - source INSEE

III.2 – Répartition des objectifs par commune ou groupement de communes

N.B. : Les projets des communes de Laval Agglo, concernant uniquement les opérations de logement neuf, ont été recensés pour les deux périodes triennales s'inscrivant dans la durée du futur PLH (2011-2013 et 2014-2016). Les tableaux récapitulatifs sont présentés en annexe de ce document. En matière de logement locatif social, il s'avère que les projets de la ville de Laval et des communes de la 1e couronne sont plus nombreux que les objectifs du PLH, avec notamment un excédent global de 67 logements pour la période 2011-2013. Compte tenu des incertitudes qui planent sur les échéances de livraison, et des retards que pourraient subir certaines opérations, cette situation n'est pas forcément problématique. Néanmoins, un suivi régulier de la livraison des opérations sera nécessaire tout au long du PLH, pour éviter que cette production excédentaire se fasse au détriment des opérations de la 2e couronne, et au détriment des équilibres du marché. Dans ce cas, la Communauté d'Agglomération pourrait être amenée à différer la mise en oeuvre de certaines opérations.

Objectifs de construction neuve pour la ville de Laval :

- **1482 logements sur la durée du PLH** (voir le détail ci-dessous).

LAVAL	2011-2013										
	Total 2011/ 2013	PSLA PASS Foncier		PTZ	Autre access	PLU S	PLA I	PLUS PLA I renouv.	PLS		Autre locatif
		Total	dont renouv.						Total	dont renouv.	
OBJECTIFS	741	96	9	180	195	60	15	45	30	15	120

LAVAL	2014-2016										
	Total 2014/ 2016	PSLA PASS Foncier		PTZ	Autre access	PLUS	PLA I	PLUS PLA I renouv.	PLS		Autre locatif
		Total	dont renouv.						Total	dont renouv.	
OBJECTIFS	741	96	9	180	195	60	15	45	30	15	120

Objectifs de construction neuve pour les communes de 1^e couronne (voir le détail ci-dessous) :

- Bonchamp lès Laval : **278 logements sur la durée du PLH**
- Changé : **294 logements sur la durée du PLH**
- L’Huisserie : **185 logements sur la durée du PLH**
- Louverné : **173 logements sur la durée du PLH**
- St Berthevin : **300 logements sur la durée du PLH**

1e COURONNE	Ensemble des logements 2011/2016	2011-2013							
		Total 2011/ 2013	PSLA PASS Foncier	PTZ	Autre access	PLU S	PLA I	PLS	Autre locatif
Bonchamp-lès-Laval	278	139	19	19	49	10	10	25	6
Changé	294	147	19	19	47	15	15	25	6
L’Huisserie	185	92	14	14	35	13	12	0	5
Louverné	173	87	13	13	32	12	13	0	4
Saint-Berthevin	300	150	25	25	62	10	10	10	8
Objectifs totaux	1230	615	90	90	225	60	60	60	30

1e COURONNE	2014-2016							
	Total 2014/ 2016	PSLA PASS Foncier	PTZ	Autre access	PLUS	PLA I	PLS	Autre locatif
Bonchamp-lès-Laval	139	19	19	49	10	10	25	6
Changé	147	19	19	47	15	15	25	6
L'Huisserie	92	14	14	35	13	12	0	5
Louverné	87	13	13	32	12	13	0	4
Saint-Berthevin	150	25	25	62	10	10	10	8
Objectifs totaux	615	90	90	225	60	60	60	30

Objectifs de construction neuve pour les communes de 2^e couronne (voir le détail ci-dessous) :

N.B. : pour répondre à la nécessité de territorialiser les objectifs du PLH, les 14 communes de 2^e couronne ont décidé de se regrouper par pôles de 2 ou 3 communes (5 pôles en tout). La constitution des pôles a principalement été dictée par la proximité géographique des communes les unes par rapport aux autres. Les objectifs de construction neuve ont donc été assignés aux pôles ainsi constitués et non pas aux communes.

- Pôle n°1 (Ahuillé, Montigné le Brillant, Nuillé sur r Vicoin) :
 - **168 logements sur la durée du PLH**
- Pôle n°2 (Argentré, Louvigné, Soulgé sur Ouette) :
 - **177 logements sur la durée du PLH**
- Pôle n°3 (Châlons du Maine, La Chapelle Anthenaïse) :
 - **57 logements sur la durée du PLH**
- Pôle n°4 (Entrammes, Forcé, Parné sur Roc) :
 - **173 logements sur la durée du PLH**
- Pôle n°5 (Montflours, St Germain le Fouilloux, St Jean sur Mayenne) :
 - **103 logements sur la durée du PLH**

2e COURONNE		Obj. par <i>commune</i> 2011/2016	Ensemble des logements : obj. par <i>pôle</i> 2011/2016	2011-2013					
				Total 2011/2013	PSLA PASS Foncier	PTZ	Autre	PLUS	PLA I
POLE 1	Ahuillé	50	168	84	13	22	37	7	4
	Montigné-le-Brillant	74							
	Nuillé-sur-Vicoin	44							
POLE 2	Argentré	101	177	88	14	23	39	8	4
	Louvigné	32							
	Soulgé-sur-Ouette	44							
POLE 3	Châlons-du-Maine	22	57	29	5	8	13	3	1
	La Chapelle-Anthenaise	35							
POLE 4	Entrammes	84	173	86	14	23	38	8	4
	Forcé	41							
	Parné-sur-Roc	48							
POLE 5	Montflours	10	103	51	8	14	23	5	2
	Saint-Germain-le-Fouilloux	38							
	Saint-Jean-sur-Mayenne	55							
Objectifs totaux		678	678	339	54	90	150	30	15

2e COURONNE		2014-2016					
		Total 2014/2016	PSLA PASS Foncier	PTZ	Autre	PLUS	PLA I
POLE 1	Ahuillé	84	13	22	37	7	4
	Montigné-le-Brillant						
	Nuillé-sur-Vicoin						
POLE 2	Argentré	88	14	23	39	8	4
	Louvigné						
	Soulgé-sur-Ouette						
POLE 3	Châlons-du-Maine	29	5	8	13	3	1
	La Chapelle-Anthenaise						
POLE 4	Entrammes	86	14	23	38	8	4
	Forcé						
	Parné-sur-Roc						
POLE 5	Montflours	51	8	14	23	5	2
	Saint-Germain-le-Fouilloux						
	Saint-Jean-sur-Mayenne						
Objectifs totaux		339	54	90	150	30	15

IV – Les orientations du PLH

IV.1 – Introduction

Le PLH 2005-2010 s’articulait autour d’orientations stratégiques destinées à favoriser la mise en œuvre des objectifs de production (soutien à la production locative sociale, développement des interventions en matière d’accession sociale, maîtrise de la production foncière), à en gérer les conséquences sur le parc existant (privé et public), et à les accompagner pour s’assurer que les besoins de tous les ménages en matière d’habitat soient pris en compte. Sur ce dernier aspect, une orientation spécifique portait sur la mise en œuvre du schéma départemental des gens du voyage. Deux orientations plus transversales les complétaient :

- le développement d’actions visant à promouvoir les aspects qualitatifs de la production ;
- l’installation d’un dispositif d’observation de la situation du logement dans le Pays de Laval et de suivi des actions du PLH

Il n’y a pas matière à remettre en cause ces orientations. Certaines doivent éventuellement être complétées pour tenir compte de l’évolution du contexte réglementaire (loi « mobilisation pour le logement ») ou institutionnel (nouveau PDALPD). D’autres doivent être renforcées ou accélérées dans leur mise en œuvre pour compenser les insuffisances constatées dans le PLH 2005-2010 (ex : retard pris dans la mise en œuvre du schéma départemental des gens du voyage). Enfin, des pondérations doivent être revues pour intégrer les évolutions des objectifs de production. C’est le cas notamment des efforts qui doivent être faits en matière d’accession sociale pour mieux fixer les familles dans le territoire de la Communauté d’Agglomération.

L’évolution principale souhaitée par Laval Agglomération pour son PLH 2011-2016 traverse de fait toutes les orientations. Elle vise à donner une place plus importante aux préoccupations du développement durable dans toutes ses dimensions :

- qualité environnementale (énergie, eau, paysage, ...) ;
- économie d’espace ;
- qualité sociale (mixité d’occupation, diversité générationnelle et familiale, habitat abordable pour les plus modestes, ...).

L’orientation du PLH 2005-2010 sur la qualité de la production, est devenue une règle pour l’ensemble des acteurs. Il s’agit d’une nouvelle étape qu’a souhaité franchir Laval Agglomération pour se préparer à l’évolution des principes, des règles et des normes en matière d’aménagement et d’habitat. Cette étape n’est probablement pas la dernière. Mais elle correspond à une approche réaliste des outils et des moyens disponibles chez les financeurs et les acteurs de l’ensemble de la filière de la production de logement.

IV.2 – Contenu des orientations

Axe transversal	
Conforter les actions qui prennent en compte les aspects qualitatifs de la production	
Rappel du contexte	Durant le PLH 2005-2010, Laval Agglomération a commencé à s’engager dans une démarche plus qualitative et plus durable en matière d’habitat par le biais d’incitations financières spécifiques en matière de production et d’amélioration de logement, et de groupes de travail chargés d’identifier les blocages, de proposer des solutions et de diffuser les bonnes pratiques.
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Franchir une étape supplémentaire. ▪ Aider les acteurs de la construction ou de l’amélioration du parc à anticiper sur l’élévation inévitable des normes. ▪ Aider les communes et aménageurs à se préparer à une modification en profondeur des méthodes et outils du développement urbain.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Soumettre tous les projets relatifs à l’habitat pour lesquels Laval Agglo est sollicitée aux dispositions inscrites dans la convention « Habitat et cadre de vie ». ▪ D’ici à 2012, préparer l’ensemble de la filière à adopter la nouvelle norme en matière de construction, soit le Bâtiment Basse Consommation (BBC). ▪ A une échéance équivalente, se donner les moyens d’inscrire dans les PLU, les principes d’un urbanisme durable. ▪ Informer toute la filière (du concepteur à l’utilisateur, en passant par l’architecte et l’aménageur) des orientations de Laval Agglo. ▪ Sensibiliser les ménages à cette offre nouvelle nécessitant un mode d’habiter différent. ▪ Induire une vigilance sur la consommation énergétique, sur l’utilisation du tri sélectif. ▪ Faciliter l’appropriation du nouveau réseau des transports lavallois et des déplacements doux.

Axe n°1 Favoriser la mise en œuvre des objectifs de production	
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conserver le dispositif de soutien à la production locative sociale. ▪ Encourager un investissement locatif de qualité. ▪ Développer les modalités d’action en matière d’accession sociale, pour favoriser les parcours résidentiels et maintenir les familles dans la zone centrale. ▪ Inciter les communes à mieux maîtriser et réguler la production foncière et immobilière.
Objectifs	<p>Pour le soutien à la production locative sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 95 logements par an (PLUS et PLA I) ▪ Maintenir le niveau d’intervention de Laval Agglomération. ▪ Faire passer une “marche” supplémentaire à la qualité des opérations. ▪ Continuer à peser sur l’évolution des charges foncières. <p>Pour le soutien à l’investissement locatif privé</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 80 logements par an (dont 30 PLS) ▪ Conditionner le bénéfice de l’agrément PLS au respect de règles de performance énergétique et de mixité, tant en termes de typologie de logement qu’en termes de produits. ▪ Maintenir le principe d’un investissement sur la ville centre et la première couronne. <p>Pour les actions en matière d’accession sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 80 logements par an (PSLA, PASS Foncier ou dispositif équivalent en remplacement) ▪ Uniformiser les dispositifs PSLA et PASS Foncier (ou dispositif équivalent en remplacement) ▪ Encourager et encadrer la vente des logements HLM <p>Pour la maîtrise de la production foncière et immobilière</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Utiliser au mieux les possibilités réglementaires. ▪ Poursuivre la constitution de réserves foncières dans les secteurs stratégiques (notamment pour du renouvellement urbain). ▪ Encourager les communes à préempter sur des biens immobiliers situés dans des secteurs stratégiques.

Axe n°2 Accompagner l’évolution du parc existant	
Enjeux	<p>Pour le parc public :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir le principe d’une aide au renouvellement urbain, en cohérence avec les dispositifs existants, et notamment le P.R.U. (Programme de Rénovation Urbaine) des Pommeraies. ▪ Mettre en œuvre un dispositif de gestion du peuplement, en s’appuyant sur les engagements pris par les bailleurs dans leur C.U.S. (Convention d’Utilité Sociale), notamment en ce qui concerne l’application du S.L.S. (Supplément de Loyer de Solidarité) et les modalités de révision des loyers. <p>Pour le parc privé :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accélérer la mise aux normes énergétiques des logements (enjeu environnemental) ▪ Favoriser le maintien des ménages les plus modestes dans le parc (enjeu social) ▪ Freiner l’obsolescence de certaines parties du parc (enjeu habitat) ▪ Aider au renouvellement des parties les plus inadaptées du parc ancien (enjeu urbain)
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ S’interroger sur le devenir du parc à 15 ans sur le plan thermique. ▪ S’interroger sur les possibilités d’évolution du parc pour permettre le maintien à domicile des personnes vieillissantes. ▪ S’interroger sur la nécessité de faire perdurer un parc qui ne trouve pas preneur du fait de son obsolescence, de sa stigmatisation, de l’absence de services de proximité. Cette interrogation concerne notamment les grandes copropriétés des années 1960/1970. ▪ Développer une ingénierie spécifique sur cette thématique et mutualiser les moyens.

Axe n°3 Renforcer les actions destinées à l’amélioration des conditions de vie des ménages ayant des besoins spécifiques	
Cibles	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les ménages défavorisés. ▪ Les ménages modestes. ▪ Les jeunes. ▪ Les personnes âgées et les personnes handicapées. ▪ Les ménages migrants. ▪ Les Sans Domicile Fixe et les ménages ordinaires confrontés à une privation brutale de logement. ▪ Les gens du voyage.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en place des dispositifs permettant notamment : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ de répondre aux besoins des ménages relevant du PDALPD (Plan Départemental d’Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées) et de l’Accord Collectif Départemental ; ⇒ de respecter la planification territoriale du PDAHI (Plan Départemental d’Accueil, d’Hébergement et d’Insertion) ; ⇒ de satisfaire aux exigences du DALO (Droit au Logement Opposable). ▪ Laval Agglo envisage donc de mettre en œuvre des actions pour : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Renforcer le parc de logements adaptés ; ⇒ Participer à la lutte contre le logement indigne ; ⇒ Renforcer la performance énergétique des logements ; ⇒ Consolider le dispositif d’insertion des jeunes par le logement ; ⇒ Poursuivre l’adaptation des parcs public et privé au vieillissement de la population (avec des interventions impliquant le CLIC de manière systématique) et l’intégration des personnes en situation de handicap ; ⇒ Gérer le processus d’intégration/d’accès au logement des familles étrangères (ou d’origine étrangère) ; ⇒ Répondre aux besoins de mise à l’abri des sans domicile fixe (intempéries, froids, risques pour la santé ou la sécurité, ...) et des ménages confrontés à une privation brutale de logement (Incendie, expulsion non anticipée, rupture avec violence, ...) ; Acheter la mise en œuvre du Schéma départemental des Gens du Voyage.

Axe n°4 Compléter les dispositifs d’observation et de suivi	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none">▪ Renforcer le suivi du foncier<ul style="list-style-type: none">▪ pour être en capacité de répondre aux besoins en logement ;▪ pour peser sur les prix ;▪ pour tendre vers une consommation raisonnée de l’espace.▪ Développer le suivi du peuplement pour à terme être en mesure de conduire des politiques d’attribution plus équilibrées▪ Prévoir une adaptation de l’observatoire Habitat à l’évolution du PLH et du contexte de marché en exploitant et synthétisant toutes les sources disponibles▪ Formaliser et pérenniser les dispositifs d’animation de l’observatoire de l’habitat

V – Conclusion

L'évolution des objectifs et des orientations du PLH, mais également la fin du Plan de Cohésion Sociale, va amener à revoir certains termes et objectifs de la délégation de compétence des aides à la pierre.

En matière de logement locatif aidé, les objectifs de production devront être revus à la baisse, sauf en matière de logements très sociaux (PLA-I) dont les objectifs sont en augmentation. Ainsi les enveloppes déléguées par l'État devront être maintenues à un niveau au moins équivalent pour tenir compte des objectifs ambitieux en terme de PLA-I Ressources et PLA-I adaptés.

NB : La mention des objectifs de réhabilitation disparaît avec la fin définitive des financements d'État en décembre 2009 (PALULOS). Les financements sont toutefois maintenus dans le cadre de l'ANRU pour le PRU des Pommerais. Pour les Fourches, le financement devra être pérennisé pour conduire à terme l'opération de renouvellement urbain.

En matière d'amélioration du parc privé, Laval Agglomération s'est donné les moyens de mieux répondre aux objectifs de résorption de l'habitat indigne. Par contre, avec le recentrage des objectifs de l'ANAH sur la lutte contre la précarité énergétique, les autres objectifs devront être revus.

VI – Annexes

VI.1 – Comparaison des objectifs et des projets : synthèse

		Ensemble des logements 2011/2016	2011-2013										
			Total 2011/2013	PSLA PASS Foncier		PTZ	Autre access	PLUS	PLA I	PLUS PLA I renouv.	PLS		Autre locatif
				Total	dont renouv.						Total	dont renouv.	
LAVAL	OBJECTIFS	1482	741	96	9	180	195	60	15	45	30	15	120
	PROJETS	1455	710	93	8		190	45	25	72	53	8	232
	DIFFERENCE	-27	-31	-3	-1		-185	-15	10	27	23	-7	112
1e COURONNE	OBJECTIFS	1230	615	90	0	90	225	60	60	0	60	0	30
	PROJETS	1493	744	109	0		353	128	44	0	60	0	50
	DIFFERENCE	263	129	19	0		38	68	-16	0	0	0	20
2e COURONNE	OBJECTIFS	678	339	54	0	90	150	30	15	0	0	0	0
	PROJETS	741	386	36	0		278	60	12	0	0	0	0
	DIFFERENCE	63	47	-18	0		38	30	-3	0	0	0	0
LAVAL AGGLO	OBJECTIFS	3390	1695	240	9	360	570	150	90	45	90	15	150
	PROJETS	3689	1840	238	8		821	233	81	72	113	8	282
	DIFFERENCE	299	145	-2	-1		-109	83	-9	27	23	-7	132

		Ensemble des logements 2014/2016	2014-2016										
			Total 2014/2016	PSLA PASS Foncier		PTZ	Autre access	PLUS	PLA I	PLUS PLA I renouv.	PLS		Autre locatif
				Total	dont renouv.						Total	dont renouv.	
LAVAL	OBJECTIFS	741	741	96	9	180	195	60	15	45	30	15	120
	PROJETS	745	745	100	10		381	78	44	44	32	22	110
	DIFFERENCE	4	4	4	1		6	3	-1	0	2	7	-10
1e COURONNE	OBJECTIFS	615	615	90	0	90	225	60	60	0	60	0	30
	PROJETS	749	749	45	0		453	186	0	0	40	0	25
	DIFFERENCE	134	134	-45	0		138	66	0	0	-20	0	-5
2e COURONNE	OBJECTIFS	339	339	54	0	90	150	30	15	0	0	0	0
	PROJETS	355	355	15	0		303	37	0	0	0	0	0
	DIFFERENCE	16	16	-39	0		63	-8	0	0	0	0	0
LAVAL AGGLO	OBJECTIFS	1695	1695	240	9	360	570	150	90	45	90	15	150
	PROJETS	1849	1849	160	10		1137	301	44	44	72	22	135
	DIFFERENCE	154	154	-80	1		207	61	-1	0	-18	7	-15

VI.2 – Comparaison des objectifs et des projets : 1^e couronne

	1 ^e COURONNE	Ensemble des logements 2011/2016	2011-2013							2014-2016								
			Total 2011/2013	PSLA PASS Foncier	PTZ	Autre access	PLU S	PLA I	PLS	Autre locatif	Total 2014/2016	PSLA PASS Foncier	PTZ	Autre access	PLUS	PLA I	PLS	Autre locatif
OBJECTIFS	Bonchamp-lès-Laval	278	139	19	19	49	10	10	25	6	139	19	19	49	10	10	25	6
	Changé	294	147	19	19	47	15	15	25	6	147	19	19	47	15	15	25	6
	L'Huisserie	185	92	14	14	35	13	12	0	5	92	14	14	35	13	12	0	5
	Louverné	173	87	13	13	32	12	13	0	4	87	13	13	32	12	13	0	4
	Saint-Berthevin	300	150	25	25	62	10	10	10	8	150	25	25	62	10	10	10	8
	Objectifs totaux	1230	615	90	90	225	60	60	60	30	615	90	90	225	60	60	60	30
PROJETS	Bonchamp-l�s-Laval	276	111	55	35	3	1	17	0	165	45	60	45	15	0	0	0	
	Changé	428	211	8	116	67	17	3	0	217	0	180	37	0	0	0	0	
	L'Huisserie	180	100	10	60	15	15	0	0	80	0	30	50	0	0	0	0	
	Louverné	180	83	4	55	19	5	0	0	97	0	68	29	0	0	0	0	
	Saint-Berthevin	429	239	32	87	24	6	40	50	190	0	115	25	25	25	25	25	
	Projets totaux	1493	744	109	353	128	44	60	50	749	45	453	186	40	25	25	25	
DIFFERENCE	Bonchamp-l�s-Laval	-2	-28	36	-33	-7	-9	-8	-6	26	26	-8	25	-10	-6	-6	-6	
	Changé	134	64	-11	50	52	2	-22	-6	70	-19	114	7	-25	-6	-6	-6	
	L'Huisserie	-5	8	-4	11	2	3	0	-5	-12	-14	-19	25	0	-5	-5	-5	
	Louverné	7	-4	-9	10	7	-8	0	-4	10	-13	23	4	0	-4	-4	-4	
	Saint-Berthevin	129	89	7	0	14	-4	30	42	40	-25	28	5	15	17	17	17	
	Différence totale	263	129	19	38	68	-16	0	20	134	-45	138	66	-20	-5	-5	-5	

VI.3 – Comparaison des objectifs et des projets : 2^e couronne

	2e COURONNE		Obj. et projets par commune 2011/2016	Ensemble des logements : obj. et projets par pôle 2011/2016	2011-2013						2014-2016							
					Total 2011/2013	PSLA PASS Foncier	PTZ	Autre	PLUS	PLA I	Total 2014/2016	PSLA PASS Foncier	PTZ	Autre	PLUS	PLA I		
OBJECTIFS	POLE 1	Ahuillé	50	168	84	13	22	37	7	4	84	13	22	37	7	4		
		Montigné-le-Brillant	74															
		Nuillé-sur-Vicoin	44															
	POLE 2	Argentré	101	177	88	14	23	39	8	4	88	14	23	39	8	4		
		Louvigné	32															
		Soulgé-sur-Ouette	44															
	POLE 3	Châlons-du-Maine	22	57	29	5	8	13	3	1	29	5	8	13	3	1		
		La Chapelle-Anthénaise	35															
	POLE 4	Entrammes	84	173	86	14	23	38	8	4	86	14	23	38	8	4		
		Forcé	41															
		Parné-sur-Roc	48															
	POLE 5	Montfleurs	10	103	51	8	14	23	5	2	51	8	14	23	5	2		
		Saint-Germain-le-Fouilloux	38															
		Saint-Jean-sur-Mayenne	55															
		Objectifs totaux	678	678	339	54	90	150	30	15	339	54	90	150	30	15		
PROJETS	POLE 1	Ahuillé	9	102	71	5	36	29	1	31	2	26	3	89	5	76	8	
		Montigné-le-Brillant	74															
		Nuillé-sur-Vicoin	19															
	POLE 2	Argentré	118	206	117	12	92	13	0	89	5	76	8	89	5	76	8	
		Louvigné	40															
		Soulgé-sur-Ouette	48															
	POLE 3	Châlons-du-Maine	16	96	66	0	46	10	10	30	0	30	0	66	0	46	10	10
		La Chapelle-Anthénaise	80															
	POLE 4	Entrammes	94	199	103	19	80	4	0	96	8	86	2	103	19	80	4	0
		Forcé	60															
		Parné-sur-Roc	45															
	POLE 5	Montfleurs	23	138	29	0	24	4	1	109	0	85	24	29	0	24	1	
		Saint-Germain-le-Fouilloux	42															
		Saint-Jean-sur-Mayenne	73															
		Projets totaux	741	741	386	36	278	60	12	355	15	303	37	386	36	278	60	12
DIFFERENCE	POLE 1	Ahuillé	-41	-66	-13	-8	-24	22	-3	-53	-11	-34	-8	-13	-8	-24	22	-3
		Montigné-le-Brillant	0															
		Nuillé-sur-Vicoin	-25															
	POLE 2	Argentré	17	29	29	-2	29	5	-4	1	-9	13	-4	29	-2	29	5	-4
		Louvigné	8															
		Soulgé-sur-Ouette	4															
	POLE 3	Châlons-du-Maine	-6	39	37	-5	26	7	9	1	-5	10	-4	37	-5	26	7	9
		La Chapelle-Anthénaise	45															
	POLE 4	Entrammes	10	26	17	5	19	-4	-4	10	-6	25	-9	17	5	19	-4	-4
		Forcé	19															
		Parné-sur-Roc	-3															
	POLE 5	Montfleurs	13	35	-22	-8	-12	-1	-1	58	-8	49	17	-22	-8	-12	-1	-1
		Saint-Germain-le-Fouilloux	4															
		Saint-Jean-sur-Mayenne	18															
		Différence totale	63	63	47	-18	38	30	-3	16	-39	63	-8	47	-18	38	30	-3