



Juillet 2017

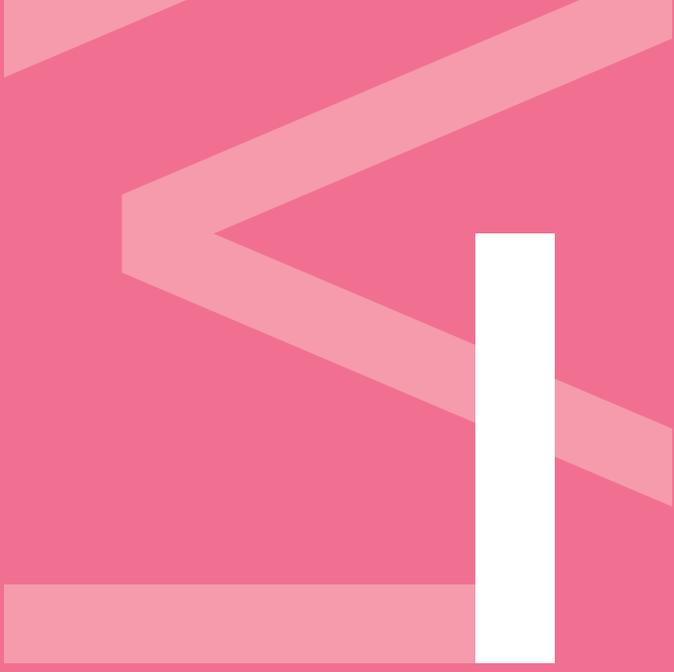
# **L'habitat sur le territoire de Laval Agglomération :**

## **Acquis et défis**



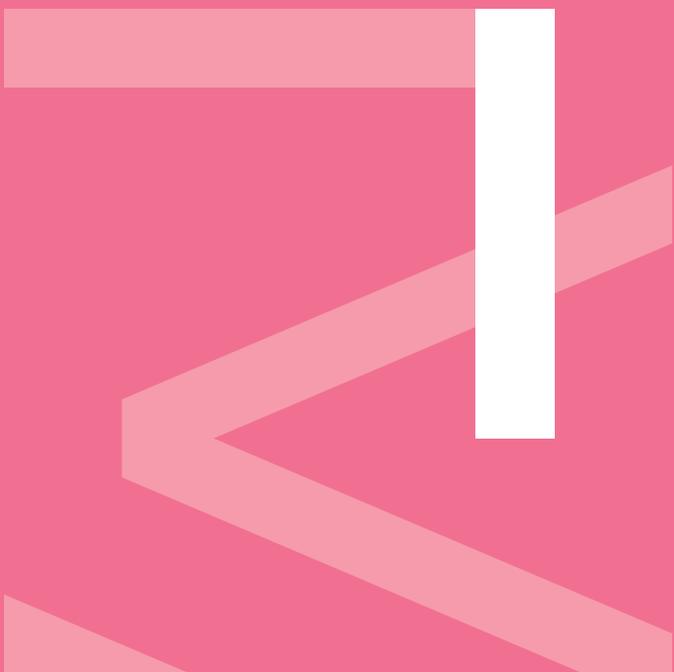
*Laval Agglomération mène depuis près de vingt ans une politique volontariste en matière d'habitat, au travers de son Programme Local de l'Habitat. Le 3<sup>ème</sup> PLH s'achèvera fin 2017 et le 4<sup>ème</sup> PLH, dont l'élaboration est en cours, s'appliquera de 2018 à 2023.*

*Laval Agglomération a également engagé, en étroite collaboration avec les services de l'Etat, le renouvellement de la délégation de compétences des aides à la pierre pour la période 2018-2023, cette dernière constituant l'un des outils structurants de mise en œuvre de la politique intercommunale de l'habitat.*



## **LE 3<sup>ÈME</sup> PLH (2011-2017) :**

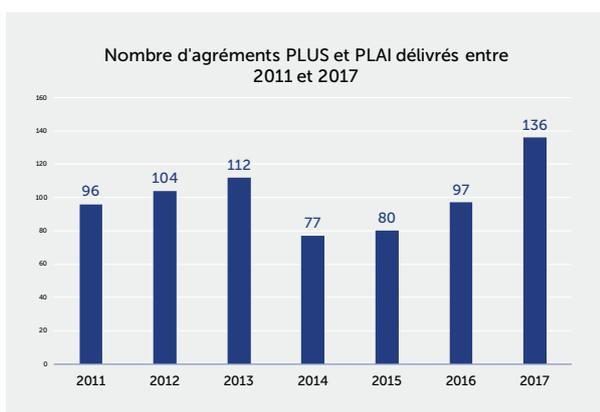
UN BILAN POSITIF DE L'ACTION MENÉE PAR  
LAVAL AGGLOMÉRATION ET LES COMMUNES,  
AVEC L'APPUI DE LEURS PARTENAIRES



# Des engagements tenus et des résultats encourageants



- Un bilan de mise en œuvre du 3<sup>ème</sup> PLH positif et valorisé comme tel par les acteurs interrogés au cours du diagnostic (communes, bailleurs sociaux, partenaires institutionnels...).
- Une politique locale de l'habitat ayant contribué efficacement à :
  - Une montée en puissance des ambitions qualitatives au travers :
    - de la mise en place de principes d'éco-conditionnalité dans les aides financières apportées par Laval Agglomération sur ses fonds propres (« permis à points » pour le financement du logement locatifs social, accession aidée dans l'ancien)
    - des actions de sensibilisation et de pédagogie auprès du grand public et des élus.
  - Une diversification des offres d'habitat :
    - Des objectifs atteints concernant la production de logements locatifs sociaux (effort à poursuivre concernant le PLA-I en raison de la paupérisation des demandeurs) et de logements locatifs intermédiaires (PLS et produits défiscalisés type Pinel).



- Des résultats obtenus en matière de développement de l'accession aidée à la propriété (Prêts à Taux Zéro et Prêt Social Location Accession) meilleurs que ceux constatés à l'échelle nationale.

- Une mise en conformité avec les prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et des réponses adaptées à la sédentarisation, sans pour autant, le développement de terrain familial ou de logements adaptés.

- Une amélioration du parc existant :

- Le parc social : depuis 2011, financement d'environ 2 millions d'€ pour les projets de rénovation urbaine sur les quartiers des Pommeraias (PRU, aujourd'hui sorti de la géographie prioritaire), des Fourches et pour les opérations de requalification menées dans le droit commun.

- Le parc privé :

- dans l'ensemble, des résultats encourageants via les aides déléguées de l'ANAH, mais à améliorer pour certains types de travaux (habitat indigne et dégradé).
- une action forte sur les copropriétés jugée pertinente et efficace par les acteurs du territoire.
- au-delà de l'action directe de la collectivité, une mobilisation non négligeable par les ménages du Crédit d'Impôt Transition Énergétique – CITE – (proportionnellement plus important que sur les autres territoires de la région).

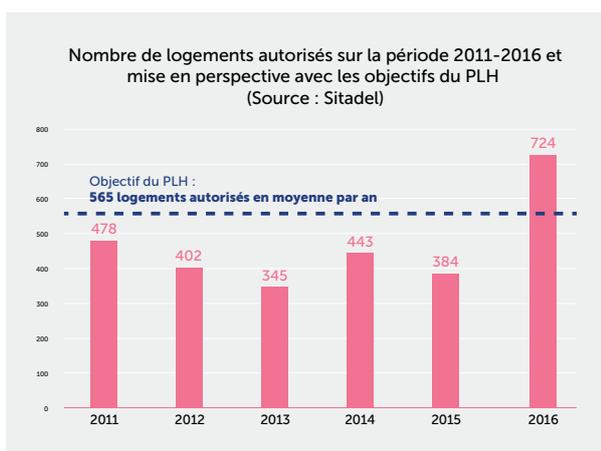
➤ *Une dynamique de réinvestissement du parc privé existant à mieux mesurer et à accompagner dans une logique de montée en puissance.*

- Une consolidation des partenariats, notamment au travers de la signature de différentes conventions et de collaborations.

- Impact de la politique locale de l'habitat non négligeable en termes de soutien à l'activité des entreprises locales du bâtiment : un montant de travaux induits plus de 10 fois supérieur aux aides apportées par Laval Agglomération sur 2011/2016 (144 millions d'€ de travaux induits).

# Des points à améliorer et des marges de progrès portant principalement sur quatre registres

- Des objectifs de production de logements neufs non atteints, malgré la mise en place d'outils de pilotage (territorialisation des objectifs, fiches communales) et l'implication des communes dans la production de logements :
  - entre 2011 et 2016, 463 logements autorisés en moyenne par an pour un objectif de 565 logements ;
  - un déficit plus marqué pour la Ville de Laval (65%), des objectifs atteints sur la 1<sup>ère</sup> couronne et à 80% pour les communes de 2<sup>ème</sup> couronne.
- Des temps d'échanges réguliers entre Laval Agglomération et les services de l'État, les bailleurs sociaux (programmation de logements locatifs sociaux, suivi de la délégation de compétences des aides à la pierre). Une dynamique d'échanges à conforter et des temps de partage à organiser avec les acteurs privés.
- Une amélioration de l'articulation de la politique de l'habitat avec les autres dimensions d'intervention de Laval Agglomération, notamment avec l'urbanisme, le PLUi, le développement économique, la rénovation urbaine, l'environnement.



- Des temps d'échanges et des modalités de travail réguliers avec les communes dans le cadre de la Commission Habitat, mais à conforter, tant au niveau politique que technique, pour :
  - une meilleure appropriation de la politique de l'habitat ;
  - une meilleure (re)connaissance de l'offre d'accompagnement et de services du Service Habitat de Laval Agglomération et, plus globalement, de ses missions.
- Un dispositif d'observation à mettre en place pour être en capacité de suivre les évolutions du contexte mais aussi mieux évaluer les impacts de la mise en œuvre de la politique de l'habitat, en lien et de manière optimisée avec les outils existants (SIG de Laval Agglomération en cours de constitution, Portail GéoMayenne...).

# Synthèse du bilan de mise en œuvre du 3<sup>ème</sup> PLH (2011-2016)



## Axe 1 - Produire mieux

Réguler l'offre - objectifs de production neuve territorialisés



Diversification de l'offre - logement locatif social



Diversification de l'offre - accession sociale à la propriété



Diversification de l'offre - investissement locatif privé



Solutions pour les gens du voyage



Requalifier et reconquérir les centres



Renforcer la qualité du logement et du cadre de vie



## Axe 2 - Conforter le parc existant

Parc privé



Parc locatif social



## Axe 3 - Maintenir les partenariats avec les acteurs locaux

Signature de conventions et collaborations



## Axe transversal : faire vivre le PLH

Modalités de travail avec les communes



Animation du PLH avec les acteurs de l'habitat



Suivi du PLH

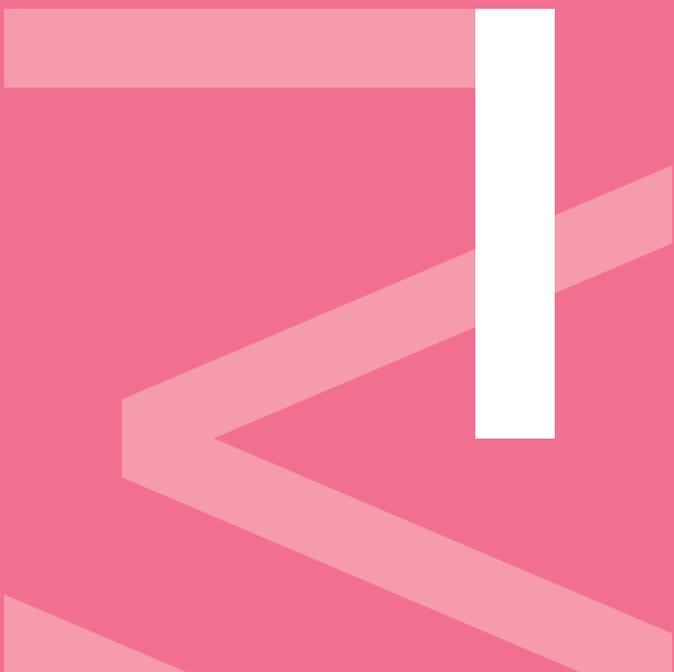


Observation



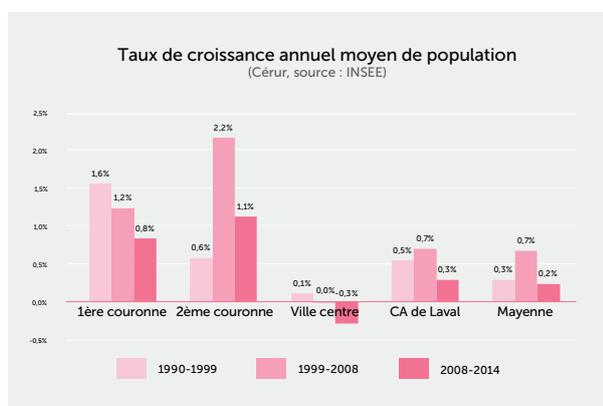


**LES POINTS-CLÉS  
DU DIAGNOSTIC**



# Une dynamique démographique positive à l'échelle de Laval Agglomération mais des signes de fragilité

➤ Une croissance démographique positive mais néanmoins modérée à l'échelle de Laval Agglomération. Sur 2008-2014, trois communes ont perdu des habitants, dont la Ville de Laval, et un ralentissement global de la croissance démographique observé pour l'ensemble des secteurs depuis 2008.



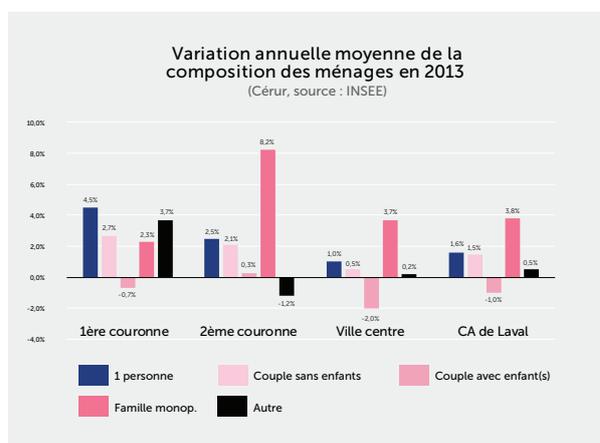
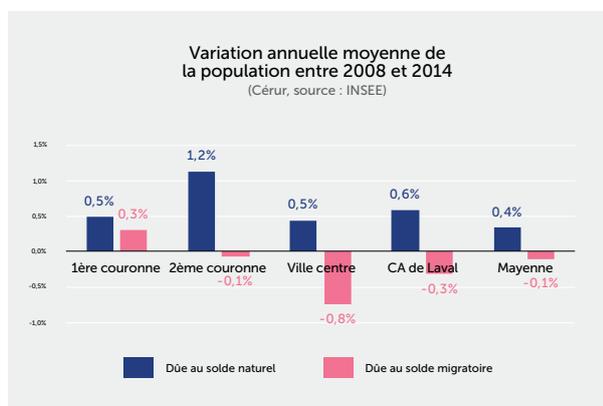
➤ Une progression du poids des ménages de 60 ans et plus, traduisant un phénomène de vieillissement qui n'est pas spécifique à l'agglomération et qui est variable selon les communes.

➤ Une diminution des familles de couples avec enfants, particulièrement sur la ville centre, qui peine à maintenir ce type de ménage, mais aussi dans une moindre mesure en première couronne.

➤ A l'inverse, augmentation significative des personnes seules et surtout des familles monoparentales.

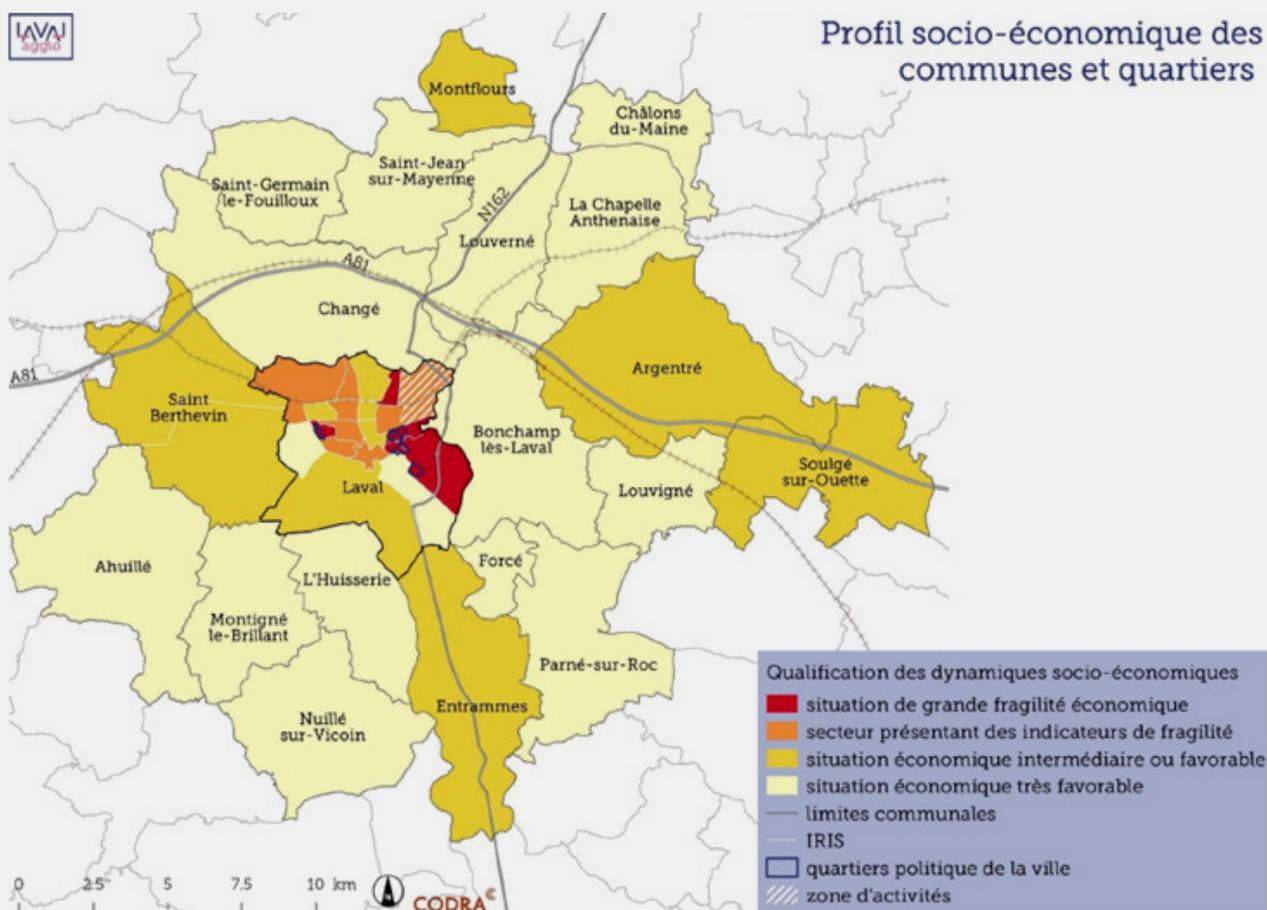
➤ Ces évolutions reflètent deux phénomènes : des évolutions sociétales (vieillissement de la population, séparation, recompositions familiales...) et des difficultés du territoire pour fidéliser les familles.

➤ Une croissance démographique reposant exclusivement sur le solde naturel, le solde migratoire restant durablement négatif (davantage de départs que d'arrivées sur le territoire), reflet d'un déficit d'attractivité du territoire et plus spécifiquement de la Ville de Laval.



➤ Un niveau de revenus moyen des ménages globalement supérieur aux moyennes du département et des Pays de la Loire, mais très contrasté entre les communes et les quartiers

de l'agglomération : une concentration des indicateurs de fragilité dans la ville-centre et en particulier dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.



## Une structure de l'offre d'habitat différenciée entre les communes

➤ Un parc locatif social logiquement présent pour l'essentiel sur Laval et les communes de la 1<sup>ère</sup> couronne ; des communes de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> couronnes avec un parc de logements majoritairement occupé par des propriétaires occupants.

➤ Une progression du poids des propriétaires occupants tant à l'échelle de Laval Agglomération (+ 5 points entre 1999 et 2013) que de la ville de Laval (+ 4 points) qui dispose néanmoins d'un taux assez modéré (42%).

- Une diminution du poids des propriétaires occupants dans certaines communes, notamment dans les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU, qui traduit une diversification en cours de l'offre d'habitat.
- Une typologie du parc qui pose question au regard de l'évolution de la taille des ménages (65% des résidences principales de l'agglomération sont des grands logements -T4 et T5).
- Un fort taux de « sous-occupation » des logements : près de 60% des résidences principales seraient sous-occupées.
- Une diversification des formes d'habitat en cours mais qui reste essentiellement portée par la ville-centre. Des innovations à envisager sur des formes alternatives entre l'individuel et le collectif.

## Un marché immobilier local « fluide » et plutôt dynamique



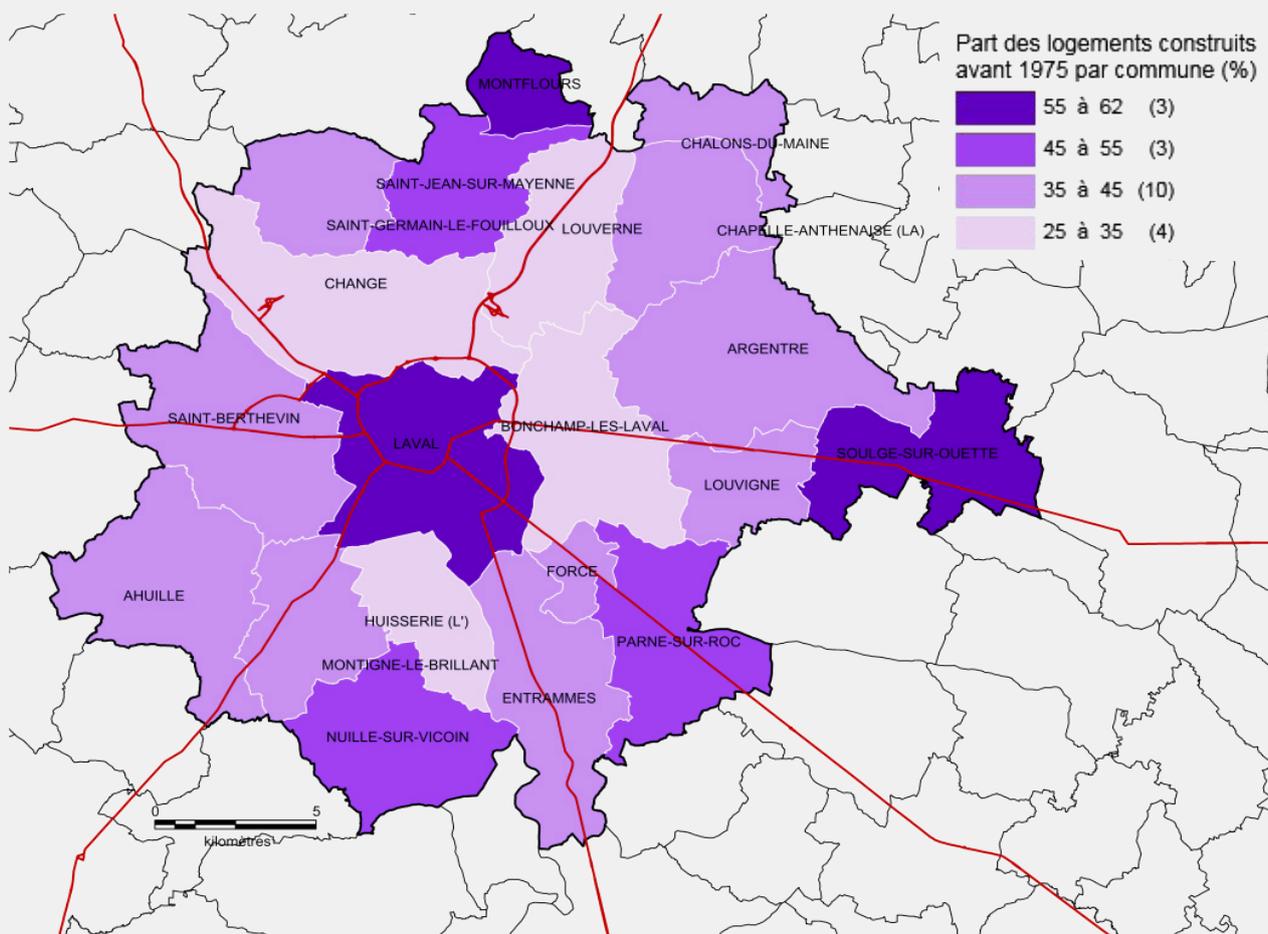
- Un marché immobilier considéré par les opérateurs locaux comme porteur et présentant peu de risques : une demande qui existe et des produits « bien ciblés » qui se commercialisent sans difficultés majeures.
- Un marché fluide, nécessitant de fait une attention particulière quant au volume et à la diversité des offres de logements mises sur le marché, afin de ne pas le déséquilibrer.
- Des niveaux de prix variables selon les secteurs de l'agglomération, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien : plus élevés sur la Ville de Laval et la 1<sup>ère</sup> couronne que sur les communes de 2<sup>ème</sup> couronne.
- L'ancien financièrement plus accessible que le neuf : par exemple, sur Laval et la 1<sup>ère</sup> couronne, le revenu nécessaire pour acquérir une maison est d'environ 1 800 € par mois dans l'ancien contre 3 320 € par mois dans le neuf (pour rappel, le revenu médian est de 2 023 € par mois sur la Ville de Laval et 2 234 € sur les autres secteurs de Laval Agglomération).
- Des attentes fortes des clientèles concernant la proximité des services et la qualité / le confort du logement : équipement du logement (cuisine aménagée, salle de bains équipée...), rangements, parking, prestations de type cellier...

## Des enjeux d'intervention marqués sur le parc existant



### Des besoins communs à l'échelle de Laval Agglomération... :

- Le maintien à domicile des seniors : des besoins quantitativement importants, compte tenu du vieillissement de la population, aussi bien dans le parc de propriétaires occupants que dans le parc locatif (poids des personnes de 60 ans et plus = 23,6% de la population en 2013, contre 20,1% en 2008).
- La rénovation thermique du parc de logements : 24 152 logements construits avant 1975 (date de la 1<sup>ère</sup> réglementation thermique au niveau national), soit 51,5% du parc de logements.
- Un parc ancien qui ne correspond pas toujours aux attentes des ménages : problèmes d'insonorisation des appartements des années 60, inadéquation des surfaces à l'évolution des profils des ménages...



## ... Mais aussi des besoins plus spécifiques sur certains secteurs ou types de tissus :

- Les tissus pavillonnaires, qui connaissent actuellement un vieillissement important de la population y résidant : enjeu de mutation des populations et du bâti.
- La poursuite de la requalification des centres-bourgs.
- Sur la Ville de Laval, notamment dans le centre-ville, des besoins importants de repositionnement sur le marché, sur des enjeux d'amélioration de la qualité du parc et de lutte contre la vacance.

*Zoom sur .... le travail exploratoire engagé dans le cadre du diagnostic du PLH pour géolocaliser les besoins d'intervention (logements avec une catégorie cadastrale 7 et 8, logements vacants...). Ce travail sera approfondi pour être fiabilisé dans la suite de la démarche, avec l'appui des communes pour croiser ce travail statistique avec un recensement de terrain.*

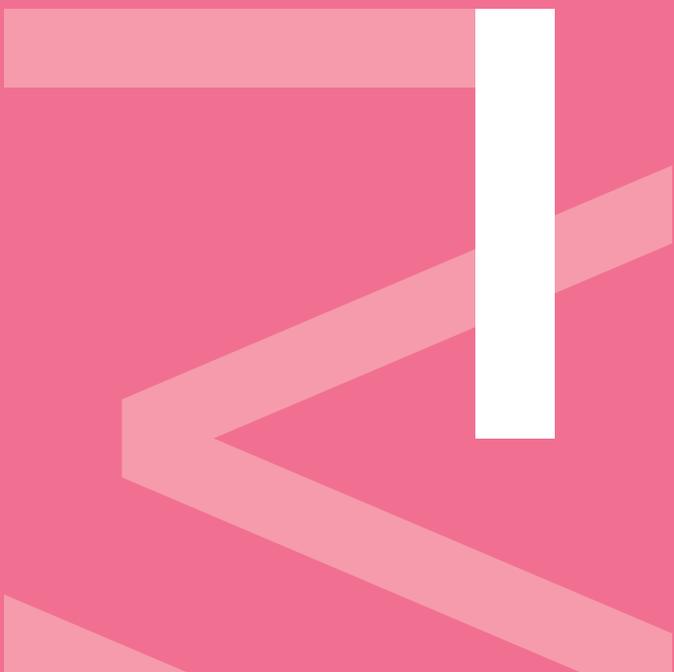
# Une gestion satisfaisante des publics prioritaires



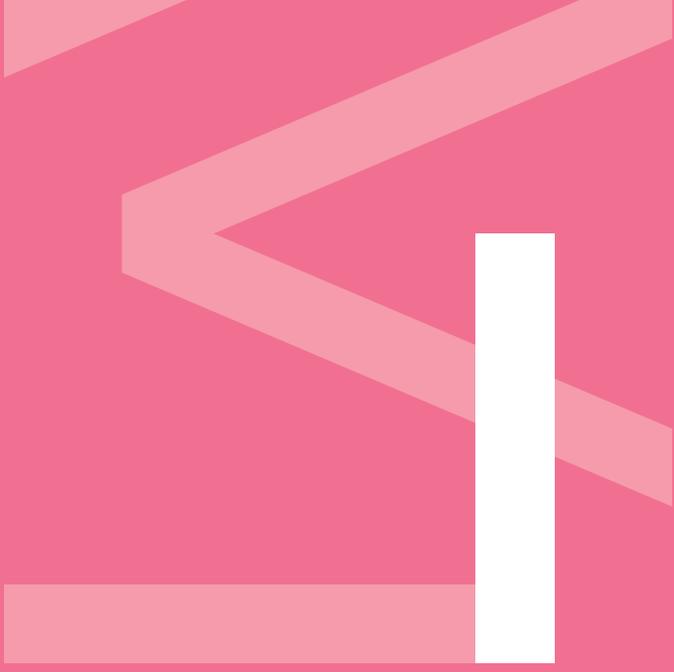
- Le contexte local (marché fluide, offre satisfaisante) et la richesse du travail partenarial (des chantiers en cours pour continuer d'améliorer la satisfaction des besoins, notamment l'élaboration de la charte de la prévention des expulsions) qui permettent d'apporter des réponses satisfaisantes en faveur des publics prioritaires du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).
- Pour autant, des besoins qui restent à mieux satisfaire, notamment pour les personnes en situation de souffrance psychique et les seniors.
- Se pose également la question de la mutualisation et de l'optimisation des instances visant à trouver des solutions de logements pour les ménages les plus vulnérables, en lien avec l'installation récente de la Conférence Intercommunale du Logement.



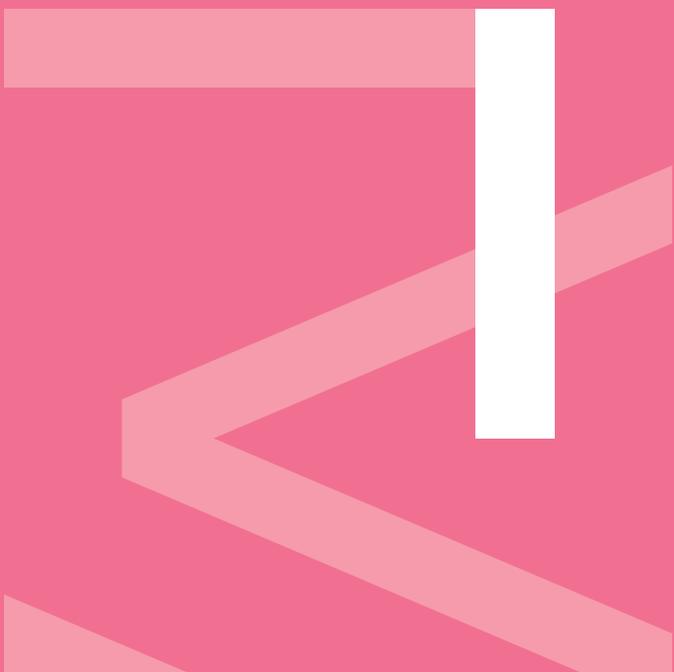
**LES ENJEUX DU  
4<sup>ÈME</sup> PLH**



- La capacité à atteindre l'objectif de production d'une offre nouvelle équivalent à 80% des objectifs du SCOT, en s'appuyant pour y parvenir, sur la construction neuve mais aussi la mobilisation du parc existant.
- Le développement d'une approche par les produits « habitat » : quelles offres de logements, dans le neuf et dans l'existant, mais aussi quel cadre de vie proposer pour attirer et fidéliser des jeunes, des familles, des seniors... ?
- La définition d'une stratégie collective de positionnement vis-à-vis des territoires extérieurs (3<sup>ème</sup> couronne, Rennes...)
- L'organisation de la complémentarité entre les communes de l'agglomération pour que chacun y trouve son compte dans le développement du territoire, tout en s'assurant des équilibres sociaux et territoriaux :
  - > Veiller à l'ordonnancement et au phasage des opérations sur la durée du PLH ;
  - > Créer les conditions de réussite des deux ZAC qui constituent des projets stratégiques et des vitrines pour le territoire dans son ensemble ;
  - > Veiller à ce que le développement d'une offre nouvelle en périphérie ne se solde pas le développement de la vacance dans le parc ancien de Laval (notamment dans le parc social).
- Le logement locatif social :
  - > Définir des objectifs de production réalistes et adaptés aux besoins de l'agglomération et aux publics visés. Deux questions majeures : combien ? et pour qui ?
  - > Ne pas développer d'offre locative (très) sociale dans les petites communes excentrées, sans offre de transport performant, sauf en réponse aux besoins locaux.
- Amplification des actions visant à soutenir le réinvestissement du parc existant pour requalifier l'offre, mais aussi pour adapter ce parc aux nouveaux modes de vie, au travers d'une stratégie territorialisée par secteur et types d'enjeux, mais aussi par la mise en œuvre d'innovations et d'expérimentations.
- Encouragement et facilitation des mobilités résidentielles des habitants du territoire : mieux conseiller et orienter = développer une offre de services auprès des habitants et des communes (design de services) > «Laval Agglomération au service des habitants»
- Intervention du PLH en fonction des besoins et capacités spécifiques des secteurs : vers une territorialisation de l'action.
- la nécessité de rendre plus lisible les dispositifs mis en place par Laval Agglomération pour une meilleure appropriation par les acteurs et les élus
- la nécessité de renforcer le dialogue et les échanges avec les communes et les acteurs privés



# GLOSSAIRE



<b>ANAH</b>	Agence Nationale de l'Habitat
<b>CIDD</b>	Crédit d'Impôt Développement Durable
<b>CIL</b>	Conférence Intercommunale du Logement
<b>CITE</b>	Crédit d'Impôt Transition Energétique
<b>DCAP</b>	Délégation de Compétence des Aides à la Pierre
<b>PDALHPD</b>	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
<b>PLA-I</b>	Prêt Locatif Aide d'Intégration
<b>PLH</b>	Programme Local de l'Habitat
<b>PLS</b>	Prêt Locatif Social
<b>PLU/PLUI</b>	Plan Local d'Urbanisme (Intercommunal)
<b>PLUS</b>	Prêt Locatif à Usage Social
<b>PRU</b>	Projet de Rénovation Urbaine
<b>PSLA</b>	Prêt Social Location Accession
<b>PTZ</b>	Prêt à Taux Zéro
<b>QPV</b>	Quartier Politique de la Ville
<b>SCoT</b>	Schéma de Cohérence Territoriale
<b>SIG</b>	Système d'Information Géographique
<b>SRU (Loi)</b>	Solidarité et Renouvellement Urbains
<b>ZAC</b>	Zone d'Aménagement Concerté

