



## PROJET

# Programme d'Actions Territorial (PAT) 2022

LAVAL AGGLOMÉRATION  
Service Habitat

Septembre 2022

## Table des matières

<b>1. Bilan des années 2020 et 2021 .....</b>	<b>4</b>
1.1 Les aides de l'ANAH.....	4
1.2 Les aides de Laval Agglomération.....	5
<b>2. Les orientations pour 2022.....</b>	<b>7</b>
2.1 Les priorités applicables à compter du 1er janvier 2022 .....	7
2.2 Les orientations locales et opérations programmées .....	8
<b>3. Les objectifs et moyens financiers pour 2022.....</b>	<b>10</b>
<b>4. Les critères pour l'instruction des dossiers.....</b>	<b>12</b>
4.1 Règles générales.....	12
4.2 Propriétaires bailleurs .....	15
4.3 Dossiers soumis à l'appréciation de la CLAH.....	18
<b>5. Les règles d'intervention par type de propriétaires et de travaux .....</b>	<b>19</b>
5.1 Propriétaires Occupants .....	19
5.2 Propriétaires Bailleurs.....	23
5.3 Copropriétés .....	26
5.4 Aides complémentaires de Laval Agglomération en OPAH RU .....	28
5.5 Aides complémentaires de Laval Agglomération : matériaux biosourcés .....	29
5.6 Synthèse : Critères d'éligibilité aux aides de l'Anah et Laval Agglo .....	30
5.7 SYNTHÈSE : Modalités des aides propres de Laval Agglomération .....	30
<b>6. Les contrôles.....</b>	<b>32</b>
<b>7. Les partenaires.....</b>	<b>32</b>
<b>8. La communication et l'information .....</b>	<b>32</b>
<b>9. Le suivi, l'évaluation et le bilan .....</b>	<b>33</b>

### Annexes:

Annexe 1 : Périmètres d'éligibilité des dispositifs d'aides (OPAH, OPAH RU, Accession dans l'ancien)

Annexe 2 : Objectifs et moyens financiers / an des aides de Laval Agglomération, hors conventions OPAH et OPAH RU)

Annexe 3 : Règlement Accession dans l'Ancien – Propriétaires Occupants (PO)

Annexe 4 : Règlement Accession dans l'Ancien – Propriétaires Bailleurs (PB)

Annexe 5 : Intervention de Laval Agglomération dans la lutte contre l'habitat indigne

Annexe 6 : Avenant n°6 à la convention de gestion des aides à l'habitat privé, en date du 19 juin 2019

En application du CCH (articles R. 321-10, R. 321-10-1 et R. 321-11), le Programme d'Actions Territorial (PAT) concerne le territoire exclusif de Laval Agglomération (34 communes) en délégation de compétence depuis janvier 2006. Il fixe les priorités d'actions et règles s'appliquant à tous les dossiers déposés à compter **du 01/10/ 2022**.

Le PAT constitue le support pour la formalisation de la doctrine de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH).

Il précise les conditions d'attribution des aides de l'Anah et de Laval Agglomération dans le respect, d'une part, des orientations générales de l'Anah fixées par son conseil d'administration et d'autre part, des enjeux locaux tels qu'ils ressortent notamment :

- du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2015/2020;
- du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019/2024 ;
- des conventions OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) et OPAH RU (Renouvellement Urbain) 2020/2024;
- **des avenants aux conventions d'OPAH et OPAH RU (2021)**
- de la connaissance du marché local

Les orientations de ce programme ont été communiquées auprès de la délégation locale de l'ANAH dans le souci d'une politique de l'habitat cohérente à l'échelle départementale et ont été validées par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du **11/01/2022 et du 23/02/2022**

## 1. Bilan des années 2020 et 2021

### 1.1 LES AIDES DE L'ANAH.

Les dispositifs OPAH et OPAH RU ont été mis en place en 2020 pour une durée de 5 ans. Bien que globalement les objectifs soient dépassés, il est à noter les faibles résultats en OPAH RU (9 dossiers).

En 2021, des avenants aux conventions OPAH et OPAH RU ont été pris pour ajuster les objectifs et intégrer les aides aux copropriétés.

Les dotations engagées des crédits ANAH, se sont élevées à

- 1 951 165€ en 2020 pour l'amélioration de 225 logements.
- 2 811 282€ en 2021 pour l'amélioration de 304 logements

Le montant total des travaux éligibles HT s'est élève à 4 M€ en 2020 en et 5.9 M€ en 2021.

	2020	2021	
	Financé	Prévu	Financé
<b>PARC PRIVE</b>			
<b>Logements de propriétaires occupants :</b>	<b>218</b>	<b>222</b>	<b>228</b>
dont logements indignes et très dégradés	2	2	3
dont travaux de rénovation énergétique globale visant à améliorer la performance globale du logement	168	160	148
dont aide pour l'autonomie de la personne	48	60	77
<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>20</b>
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires fragiles</b>			<b>0</b>
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (autres copropriétés)</b>		<b>56</b>	<b>56</b>
Total des logements ayant bénéficié d'une aide à la rénovation énergétique :	177	228	226
dont PO (MPR Sérénité)	170	161	151
dont SDC (MPR copropriété)	0	56	56
dont PB (Louer Mieux/habiter Mieux)	7	11	19
<b>Total droits à engagements ANAH</b>	<b>1 951 165 €</b>	<b>2 812 023 €</b>	<b>2 811 282 €</b>
<b>Total droits à engagements délégataire (aides propres)</b>	<b>421 632 €</b>	<b>821 230 €</b>	<b>714 954 €</b>

Les crédits ingénierie de l'ANAH engagés ont été les suivants :

	Chef de projet ACV	OPAH Prestation Soliha	OPAH RU Prestation Soliha	TOTAL
2020	25 936€	109 505€	2 996€	138 437€
2021	27 393€	151 010€	10 256€	<b>188 659€</b>

## 1.2 LES AIDES DE LAVAL AGGLOMÉRATION

En 2021, le bilan des 4 dispositifs d'aides (OPAH, OPAH RU, Accession dans l'ancien, Accompagnement des copropriétés) de Laval Agglomération est le suivant :

- 223 dossiers "travaux" financés sur un objectif de 377
- 538 218€ d'engagés sur un objectif de 1M€.

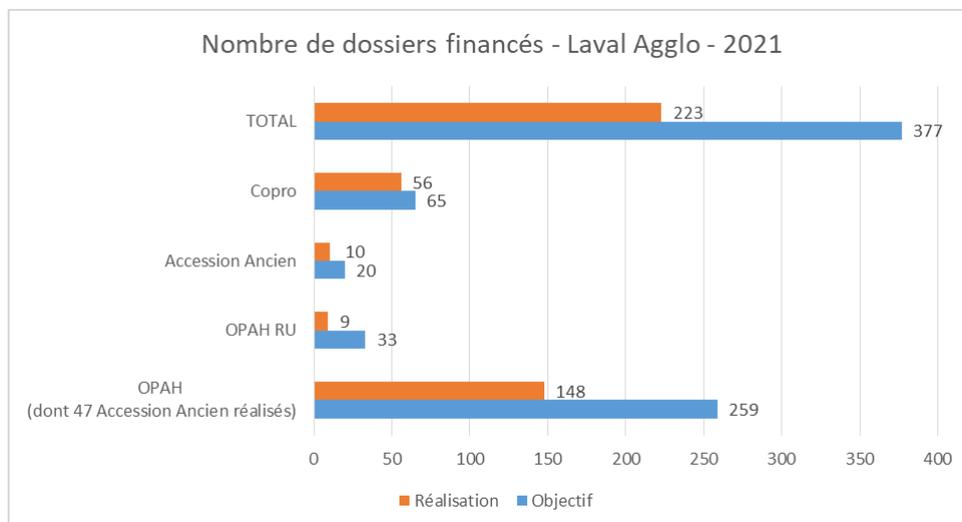
Sur les 4 dispositifs mis en place, les résultats pour l' "Accompagnement des copropriétés" et "l'Accession dans l'Ancien" répondent globalement aux objectifs. Par contre, les résultats au niveau de l'OPAH et OPAH RU sont en deçà des objectifs.

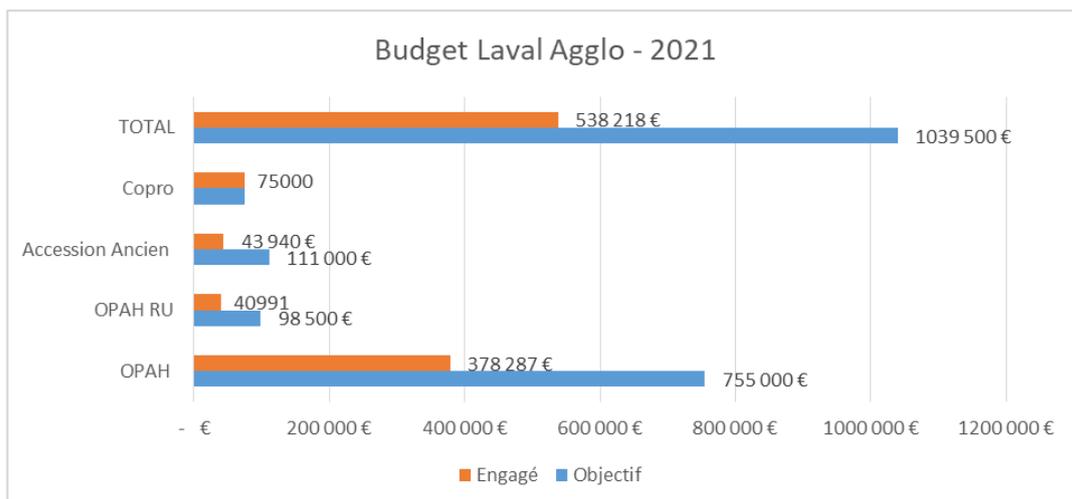
Le dispositif Accession dans l'Ancien compte 57 dossiers (sur un objectif de 35) dont :

- 47 intégrés à l'OPAH (propriétaires répondant aux plafonds de ressources de l'ANAH et ayant pu bénéficier d'aides de l'ANAH)
- 10 concernent des propriétaires occupants ayant des ressources supérieures aux plafonds de l'Anah ; de ce fait ces propriétaires ont pu bénéficier d'une aide majorée de Laval Agglo.

En 2021, 7 copropriétés de Laval se sont manifestées auprès de Soliha pour des projets de rénovation énergétique, dont une (de 56 logements) qui a finalisé des travaux de rénovation énergétique.

Dans l'OPAH RU, 9 logements dont 7 PB ont été financés. Les projets sont plus difficiles à réaliser sur ce secteur du fait de la typologie du parc de logements, mais aussi des propriétaires qui répondent moins aux modalités des aides (parc locatif de petits logements pour lequel le conventionnement peut sembler contraignant, contraintes techniques et patrimoniales pour répondre au critère du gain énergétique, propriétaires occupants ayant des revenus dépassant les plafonds de ressources de l'ANAH).





---

## 2. Les orientations pour 2022

---

La décision d'attribution de la subvention ou de rejet de la demande d'aide est prise par Laval Agglomération délégataire des aides à la pierre, en application du présent Programme d'Action Territorial (PAT) ainsi que du Règlement Général et des délibérations du conseil d'administration de l'Anah.

La décision est prise au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique. Cet intérêt est évalué en fonction des présentes dispositions et priorités.

Laval Agglomération n'accordera pas d'avance sur les crédits de l'Anah aux propriétaires. Un dispositif de financement d'avance des subventions et de prêt est mis en place avec Procvivis dans le cadre d'une convention de partenariat passée entre Laval Agglomération et Procvivis (2020 - 2022).

### 2.1 LES PRIORITÉS APPLICABLES À COMPTER DU 1ER JANVIER 2022

Les priorités d'interventions nationales sont les suivantes:

- France Rénov', le service public de la rénovation de l'habitat porté au niveau national par l'Anah pour un parcours de l'usager simplifié et fluide de conseil et d'accompagnement en vue de la poursuite de la massification des travaux de rénovation, tout en favorisant des rénovations plus ambitieuses.

Sur Laval Agglomération, cette priorité se décline par la mise en place de la PTRE en partenariat avec la Maison de l'Habitat (reconnue Espace conseil France Rénov').

- Lutte contre la précarité énergétique et amélioration de la performance énergétique des logements via les dispositifs d'aide (MaprimeRénov', "MaprimeRénov' Sérénité" pour les PO, " MaprimeRénov' Copropriétés")

En complément, Laval Agglomération a mis en place une OPAH et OPAH RU offrant aux propriétaires éligibles un accompagnement et des aides financières aux travaux supplémentaires.

- Lutte contre les fractures territoriales via des plans ambitieux : Action Cœur de Ville (ACV), Petites Villes de Demain (PVD).

Sur Laval Agglomération, la ville de Laval est intégrée au programme ACV et la commune de Port Brillat à celui de PVD.

- Lutte contre les fractures sociales : lutte contre l'habitat indigne, programme Autonomie, Plan logement d'abord et plan national de lutte contre les logements vacants

Les OPAH et OPAH RU permettant de détecter les logements indignes, très dégradés et d'accompagner les propriétaires permettent en partie de répondre à cet enjeu. Laval Agglomération a également mis en place d'autres outils (*voir Annexe 5 : Intervention de Laval Agglomération dans la lutte contre l'habitat indigne*).

Concernant le maintien à domicile, Laval Agglomération ne participe pas au financement des travaux mais prend à sa charge, dans le cadre des OPAH, la prestation de l'opérateur.

En matière de mobilisation du parc privé à des fins sociales, le nouveau dispositif Loc'Avantage sera déployé. Aussi, En 2022, le service Habitat engagera une mission d'étude sur le potentiel de remise sur le marché des logements vacants dans le centre-ville de Laval et bourgs des communes (repérage puis contact et accompagnement des propriétaires en vue d'un projet de rénovation).

- La prévention et le redressement des copropriétés : Plan Initiative Copropriétés

Laval Agglomération n'est pas concerné par les dispositifs de redressement des copropriétés dégradées. Par contre un projet de rénovation énergétique dans un quartier NPNRU est en cours de réflexion.

Bien que le nombre d'immatriculation au registre d'immatriculation a bien augmenté, l'information tant au niveau de l'enregistrement que de l'actualisation est à poursuivre.

~~La réforme du Crédit d'Impôt Transition Énergétique (CITE) vise à inciter plus encore les ménages à s'engager dans un parcours de travaux de rénovation énergétique de leur logement. Elle se traduit par la création d'une prime forfaitaire "MaPrimeRénov" éligible pour les ménages modestes et très modestes depuis le 1er janvier 2020 et pour tous les propriétaires et les syndicats de copropriétés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021. Distribuée par l'Anah, cette nouvelle aide qui remplace intégralement le CITE sera versée aux ménages dès la fin des travaux par l'intermédiaire de la plateforme de gestion nationale et selon un processus de traitement centralisée et dématérialisée.~~

## 2.2 LES ORIENTATIONS LOCALES ET OPÉRATIONS PROGRAMMÉES

Laval Agglomération positionne la mobilisation et le réinvestissement du parc existant comme un axe prioritaire de son Programme Local de l'Habitat (PLH) (2019 – 2024), en veillant à différencier les outils en fonction des problématiques des différents secteurs et types de parc.

Pour cela, un dispositif de requalification du parc privé est effectif depuis le 01/01/2020 pour 1 an, renouvelable tous les ans jusqu'au 31/12/2024 au regard de l'atteinte des objectifs soit potentiellement pour 5 ans. Il est composé de 4 types d'intervention (*Voir Annexe 1 : Périmètres d'éligibilité des dispositifs d'aides*) :

- d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur les 34 communes du territoire de Laval Agglomération
- d'une OPAH RU ciblée sur le centre historique de Laval, retenue au niveau national dans le cadre du programme "Action Cœur de Ville" (ACV),
- du dispositif d'accession dans l'ancien, sous plafond de ressources PSLA
- du dispositif d'accompagnement des copropriétés qui a été intégré aux conventions d'OPAH et OPAH RU, dans le cadre de l'avenant n° 1 de 2021

Trois axes d'intervention seront communs pour l'ensemble de Laval Agglomération à destination des PO, PB, accédants et des syndicats de copropriétés :

- lutte contre la précarité énergétique,
- perte d'autonomie,
- lutte contre l'habitat indigne.

Pour prendre en compte les enjeux identifiés dans le PLH, un plan d'actions territorialisée est mis en œuvre:

- **dans les centres bourgs et en zone U** : remise sur le marché de logements vacants, très dégradés et traitement de logements de qualité médiocre, développement du conventionnement des logements, renforcement de l'accession dans l'ancien par les ménages modestes ;
- **dans les tissus pavillonnaires des années 1960' à 1980'** : accompagnement de la mutation de certains lotissements et des ménages dans leur mobilité résidentielle ; accompagnement des travaux réalisés par des ménages propriétaires ou accédant à la propriété ;

- **dans la ville centre principalement** : action en direction des copropriétés et monopropriétés, situées prioritairement dans ou en périphérie des quartiers « fragiles », mais également sur les secteurs de l'hyper centre frappés par une vacance élevée ;
- **dans le centre historique de Laval** : action visant la redynamisation du centre ancien, dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble mené à travers une OPAH Renouveau Urbain (intégrée au programme "Action Cœur de Ville" - ACV).

### 3. Les objectifs et moyens financiers pour 2022

Des avenants n°1 aux conventions d'OPAH et OPAH RU (2020 – 2024) ont été pris en 2021 pour, d'une part, intégrer le dispositif d'aide à destination des copropriétaires (MPR Copro et aide de Laval Agglo "Accompagnement des copropriétés"), et d'autre part, augmenter les objectifs PO Énergie.

Les engagements de l'ANAH pour 2022 sont inscrits dans l'avenant n°6 en date du 14/03/2022 à la convention de gestion des aides à l'habitat privé, en date du 19 juin 2019 (voir Annexe 6). Le montant de la dotation s'élève à 1.9M€ pour l'amélioration de 275 logements.

	Prévu 2022
<b>PARC PRIVE</b>	
<b>Logements de propriétaires occupants :</b>	<b>174</b>
dont logements indignes et très dégradés	6
dont travaux de rénovation énergétique globale visant à améliorer la performance globale du logement	105
dont aide pour l'autonomie de la personne	63
<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>	<b>18</b>
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires fragiles</b>	<b>60</b>
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (autres copropriétés)</b>	<b>23</b>
<b>Total des logements ayant bénéficié d'une aide à la rénovation énergétique :</b>	<b>212</b>
dont PO (MPR Sérénité)	111
dont SDC (MPR copropriété)	83
dont PB (Louer Mieux/habiter Mieux)	18
<b>Total droits à engagements ANAH</b>	<b>1 945 525 €</b>

Les engagements de Laval Agglo s'élèvent à un total de **1 380 582€ pour 2022 pour une amélioration de 430 logements.**

Objectifs LA 2022 (Avenant 1)				
	Aides travaux	Ingénierie TTC	TOTAL	Nombre de Dossiers
OPAH	669 000 €	183 470 €	852 470 €	259
Copro OPAH	75 000 €	24 132 €	99 132 €	85
<b>total OPAH</b>	<b>744 000 €</b>	<b>207 602 €</b>	<b>951 602 €</b>	<b>344</b>
OPAH RU	135 000 €	29 428 €	164 428 €	33
Copro OPAH RU	120 000 €	4 752 €	124 752 €	33
<b>total OPAH RU</b>	<b>255 000 €</b>	<b>34 180 €</b>	<b>289 180 €</b>	<b>66</b>
<b>Total OPAH, OPAH RU</b>	<b>999 000 €</b>	<b>241 782 €</b>	<b>1 240 782 €</b>	<b>410</b>
AA	111 000 €	13 440 €	124 440 €	20
Constat Décence		360 €	360 €	2
Etude architecturale		15 000 €	15 000 €	4
<b>TOTAL</b>	<b>1 110 000 €</b>	<b>270 582 €</b>	<b>1 380 582 €</b>	<b>436</b>

Pour soutenir et encourager l'utilisation de matériaux biosourcés par les ménages, il est proposé dans le cadre de l'évaluation à mi-parcours du PLH de proposer une nouvelle aide financière aux travaux spécifiques (voir les modalités, du point 5.5)

Laval Agglomération finance également des dossiers (tant pour l'ingénierie et les travaux) qui ne sont subventionnés dans le cadre de l'OPAH et OPAH RU via son dispositif "Accession dans l'ancien" (voir Annexe 2,3,4 : Objectifs et Règlement Accession dans l'Ancien).

Au-delà des aides aux travaux, Laval Agglomération apportera une aide au financement d'étude de faisabilité architecturale pour des situations complexes uniquement ; l'objectif étant d'apporter aux propriétaires une aide à la décision de s'engager (ou pas) dans un projet de réhabilitation globale. Une orientation du propriétaire vers le CAUE ou l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sera fortement conseillée.

---

## 4. Les critères pour l'instruction des dossiers

---

Les critères pour l'instruction des dossiers s'appliquent aux dossiers déposés à compter du 1er janvier 2022. Les financements sont attribués sous réserve du respect des conditions ci-après et des crédits disponibles.

Les dossiers seront engagés au fur et à mesure de leur dépôt dans la limite du montant de la dotation de l'ANAH et de Laval Agglomération. Un bilan sera fait au 30 juin et au 30 septembre. Si la dotation annuelle s'avérerait insuffisante, une priorisation des dossiers sera faite en fonction de leur état d'urgence (changement de chaudière, travaux d'autonomie suite à hospitalisation, difficultés financières du ménage...).

### 4.1 RÈGLES GÉNÉRALES

#### **4.1.1 Diagnostic obligatoire pour toutes les demandes d'aides**

Tous les dossiers devront impérativement faire l'objet d'un diagnostic préalable établi par un opérateur :

- Énergie : diagnostic de performance énergétique
- Adaptabilité : diagnostic autonomie permettant de vérifier l'adéquation du projet aux besoins et évaluation de la perte d'autonomie en groupe iso-ressource (GIR)
- Habitat indigne : grille d'insalubrité ou de dégradation de l'ANAH, rapport de non-décence (commandité par la CAF)

En complément de ces diagnostics techniques, l'opérateur transmettra également une analyse de la situation sociale et de la capacité du ménage à financer les travaux ainsi qu'un plan de financement.

#### **4.1.2 Cumul des aides de Laval Agglomération**

Les aides de Laval Agglomération ne sont pas cumulables entre elles ("Énergie", "Accession dans l'Ancien", "Habitat Indigne", "Transformation d'usage", "Accompagnement des copropriétés"). Dans le cas où un dossier répond aux critères de plusieurs aides, l'opérateur propose l'aide la plus avantageuse pour le propriétaire.

Les aides de Laval Agglomération sont cumulables avec l'ensemble des aides et prêts des financeurs publics. En cas d'intervention des différents financeurs (Anah, Action Logement...), le mode de calcul sera adossé à celui du règlement de l'Anah.

#### **4.1.3 Pas de demande de remboursement des aides de Laval Agglomération**

Une fois l'aide versée au propriétaire, il ne sera pas demandé de remboursement en cas de vente ou de décès.

#### **4.1.4 Règle d'écrêtement : 100% d'aides publiques possibles pour les PO très modestes**

Conformément aux dispositions de l'article 12 du Règlement Général de l'ANAH, le montant total de subvention prévu à l'article R. 321-17 du CCH ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques directes à plus de 80 % du coût global de l'opération, sauf cas exceptionnels répondant à des critères fixés par le règlement général de l'Anah. En conséquence, les cas où le montant des aides publiques peut être porté à 100 % du coût global TTC de l'opération sont fixés par les dispositions des délibérations du CA de l'Anah n° 2010-10 du 19 mai 2010 et n° 2013-14 du 13 mars 2013. **Les PO très modestes et PO Modeste "Accessibilité" pourront ainsi bénéficier d'un taux d'aide à 100% du coût global de l'opération quel que soit le type de travaux (Énergie, Accessibilité, Habitat Indigne).**

Constituent des aides publiques les subventions de l'État, des collectivités territoriales, des groupements de collectivités territoriales, des établissements publics à caractère administratif, de l'ADEME, de l'Union Européenne, ainsi que les aides financières versées par les organismes d'assurance vieillesse obligatoire et les organismes chargés du service des prestations familiales, pour la réalisation de travaux dans les logements.

#### **4.1.5 Division de logements et Transformation d'usage**

##### Transformations d'usage

Les transformations d'usage sont éligibles aux aides de l'Anah et Laval Agglomération:

- pour les PB : dans les centres villes et centres bourgs des 34 communes (zones U des PLUI avec une zone tampon de 50 mètres) ; en dehors des zones U, ce type de projet n'est pas prioritaire et sera soumis à l'avis de la CLAH
- pour les PO : sur le périmètre de l'ORT.

**Sur la commune de Laval**, les travaux relatifs à la création de petits logements (T1 et T2) par transformation d'usage n'étant pas considérés comme prioritaires, ces types de projet seront soumis à l'avis de la CLAH et seront éventuellement financés en fonction des crédits disponibles en fin d'année et de l'intérêt du projet pour le territoire.

##### Division de logements

**Sur la commune de Laval**, les divisions de logements existants n'étant pas considérés comme prioritaires, ces types de projet seront soumis à l'avis de la CLAH et seront éventuellement financés en fonction des crédits disponibles en fin d'année et de l'intérêt du projet pour le territoire

#### **4.1.6 Autorisations d'urbanisme sur les périmètres soumis à l'avis de l'ABF**

Un récépissé de dépôt de l'autorisation d'urbanisme sera obligatoire au dépôt de la demande de subvention pour les dossiers impactant l'aspect extérieur du logement (isolation, menuiseries extérieures...) seulement lorsque le logement est situé en secteur nécessitant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (périmètres de protection des monuments historiques, SPR), au titre du code de l'urbanisme. Il est toutefois fortement encouragé de le recommander pour tous les dossiers.

Le versement des subventions (ANAH, Laval Agglo) sera conditionné à la transmission de la **décision de l'autorisation** d'urbanisme. Les travaux devront répondre aux prescriptions demandées.

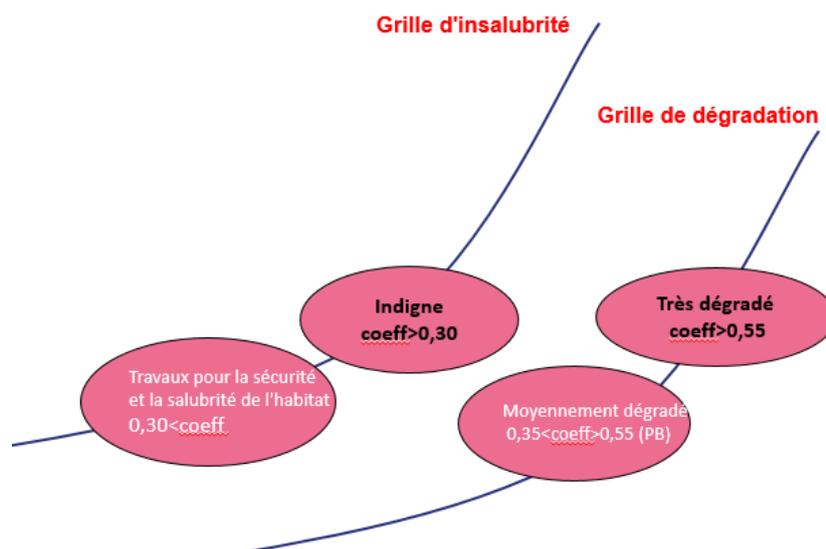
Pour les dossiers financés exclusivement par Laval Agglomération (Accession dans l'Ancien, **Accompagnement des copropriétés**), un récépissé de dépôt de l'autorisation d'urbanisme sera obligatoire au dépôt de la demande de subvention pour tous les dossiers impactant l'aspect extérieur du logement (isolation, menuiseries extérieures...) quel que soit leur localisation (soumis ou pas à l'avis de l'ABF). Le versement des subventions de Laval Agglomération sera conditionné à la transmission de la **décision de l'autorisation** d'urbanisme et au respect des prescriptions demandées.

#### **4.1.7 Habitat considéré comme indigne à partir du coefficient 0.30 de la grille d'insalubrité**

À partir du coefficient 0.30 de la grille d'insalubrité de l'ANAH, un logement nécessitant de travaux lourds pourra bénéficier des aides "Habitat indigne", sans solliciter au préalable l'avis de la CLAH.

La grille de dégradation de l'Anah sera reprise, sans modification :

- Moyennement dégradé exclusivement pour les PB : coefficient compris entre 0.35 et 0.55
- Très dégradé : coefficient supérieur à 0.55



#### **4.1.8 Travaux subventionnables**

La liste des travaux subventionnables correspond à celle arrêtée par l'ANAH, consultable sur le site de l'Anah. Cependant, les installations de pompes à chaleur air / air ne seront pas financées par les aides de Laval Agglomération.

#### **4.1.9 Les modalités financières d'intervention applicables en 2022**

Les plafonds de ressources des propriétaires occupants prendront en compte les barèmes nationaux de la circulaire en vigueur.

Les primes concernant le financement de l'ingénierie sont définies tous les ans par le conseil d'administration de l'ANAH.

## 4.2 PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

### 4.2.1 Localisation des logements aidés

Les aides de l'ANAH sont éligibles pour les logements conventionnés sur tout le territoire de Laval Agglomération. Cependant, un avis de la CLAH sera demandé pour des projets de transformations d'usage des PB hors des centres villes et centres bourgs des 34 communes (zones U des PLUI avec une zone tampon de 50 mètres).

Pour bénéficier des aides de Laval Agglomération sur ses fonds propres, les logements conventionnés devront être situés en ville ou en centre-bourg (zones U des PLUI avec une zone tampon de 50 mètres).

Laval Agglomération financera les logements non conventionnés, bénéficiant des aides "Accessibilité", "Sécurité, salubrité" ou "Indécence, RSD" sur tout le territoire.

### 4.2.2 Conventionnement obligatoire et prime à l'intermédiation locative

Principe de base : Les loyers sont obligatoirement conventionnés (sociaux ou très sociaux).

Des dérogations sont possibles, après avis de la CLAH, concernant les seuls travaux liés à l'accessibilité, à la sécurité – salubrité et la décence – RSD.

Dans le cadre de l'aide "sécurité – salubrité" suite à un arrêté de sécurité, plusieurs cas peuvent se présenter et impacteront l'obligation, ou non, de faire du conventionnement :

- si le logement n'est pas occupé, un conventionnement est exigé
- si le logement reste occupé pendant et après les travaux, une dérogation exceptionnelle via la CLAH est envisageable selon la situation
- si les locataires sont hébergés par le propriétaire le temps des travaux, le propriétaire est informé qu'en cas de résiliation du bail par les locataires avant la fin des travaux, un conventionnement sera exigé.

Pour les logements conventionnés, Laval Agglomération attribue une aide supplémentaire à hauteur de 1 000€ dans le cas où le propriétaire a recours au dispositif de gestion d'intermédiation locative via une Agence Immobilière Sociale (AIS), pendant au moins 3 ans. Cette aide est cumulable avec la prime d'intermédiation locative de l'ANAH (de 1000 à 3000€) éligible exclusivement sur les 6 communes situées en zone B2. L'objectif est de constituer un parc suffisamment important pour répondre aux besoins en logement pour les plus modestes.

Le conventionnement sans travaux se fera sans plafonnement du volume des dossiers et ceci afin de répondre aux objectifs du plan Logement d'abord.

### 4.2.3 Niveau minimal de performance énergétique pour les logements conventionnés

Pour la mise en location des logements conventionnés avec ou sans travaux, l'atteinte minimum de l'étiquette D (ou E si impossibilité technique) est demandé pour l'attribution des aides de l'Anah.

Pour l'attribution de l'aide de Laval Agglomération (logements conventionnés avec travaux), il est demandé l'atteinte minimum de l'étiquette C (ou D si impossibilité technique) avec un gain énergétique d'au moins 35%.

### 4.2.4 Immeubles en monopropriété

Tous les logements existants, quelle que soit leur typologie, sont éligibles aux aides. Cependant, dans le cas d'un projet de rénovation de l'ensemble d'un **immeuble de plus de 4 logements**, l'attribution d'une aide se fera sous réserve de l'accord de la CLAH pour une meilleure prise en compte du contexte (quartier, nombre et type de logements...).

Le financement de ce type de projet est conditionné au bon état et à la sécurité des parties communes. Une aide spécifique de Laval Agglomération est d'ailleurs possible dans ce cadre (voir le chapitre 5.4 "Aide complémentaire de Laval Agglomération en OPAH RU").

#### 4.2.5 Surface habitable et typologie des logements **A SUPPRIMER**

Les logements conventionnés devront présenter des surfaces habitables en adéquation avec la typologie du logement.

Une dérogation de la CLAH sera nécessaire pour les logements dont la surface sera inférieure ou supérieure à 30% de la surface de référence.

Type de logt	Surface des logts : 30% en moins	Surface de référence en m2	Surface des logts : 30% en plus	Nb de chambres
T1	25	32	42	0
T2	35	45	59	1
T3	50	65	85	2
T4	62	80	104	3
T5	73	95	124	4
T6	85	110	143	5
T7 et +	96	125	163	6 et +

La CLAH du 15 septembre 2009 a validé un principe sur le nombre de pièces à comptabiliser : chaque chambre compte pour une pièce, auxquelles on ajoute la pièce de vie. La typologie du logement devra correspondre à un nombre de chambres (ex un logement de 3 pièces correspond à 2 chambres, un logement de 4 pièces à 3 chambres). Concernant la pièce de vie, lorsqu'elle intègre un salon et un séjour de grande taille (>30 m²), il est considéré qu'il s'agit de 2 pièces et non d'une seule.

#### 4.2.6 Un nouveau dispositif d'aide : "Loc'Avantage"

La loi de finances 2022 a réformé le dispositif Louer abordable dont le mécanisme se transforme pour passer d'un abattement fiscal à une réduction d'impôts. Il s'applique pour les demandes de conventionnement déposées entre le 1er mars 2022 et le 31 décembre 2024.

Le taux de réduction d'impôts est fixé à 15% pour les logements à loyer intermédiaire et à 35% pour les logements à loyer social. Ce taux peut être porté respectivement à 20% et 40% lorsque logement est géré en intermédiation locative (IML). Une réduction maximale de 65% peut être accordée sur les revenus bruts du logement en cas de conventionnement à loyer très social. Dans cette hypothèse, le recours à l'IML est obligatoire.

Les modalités d'appréciation des loyers, des ressources des locataires ainsi que des conditions de la location et de localisation sont définies par décrets et diffèrent selon les types de loyers (Loc1 : intermédiaire / Loc 2 : social / Loc 3 : très social) .

À noter que la loi modifie également la durée du conventionnement fixée à l'article L 321-4 du CCH. Jusqu'ici une distinction était faite entre les logements conventionnés avec ou sans travaux (durée d'engagement de 9 ans au moins pour les PB en cas de travaux et de 6 ans, dans le cas contraire). Désormais, la durée minimale de conventionnement est de 6 ans, qu'il y ait eu ou non travaux subventionnés par l'Anah.

Les modalités du nouveau dispositif d'aides "Loc'Avantage" s'appliquent, notamment au niveau des grilles de loyers, des plafonds de ressources des locataires et des conditions de la location.

En cas de projet avec un garage indépendant du logement, le montant du loyer est augmenté de 35€ pour Loc1, 30€ pour Loc2 et 25€ pour Loc3.

Les loyers conventionnés s'appliquant sur le territoire de Laval Agglomération tiennent compte, d'une part, des valeurs des loyers de marché (source ADIL : Loyers moyens 2017-2019), et d'autre part, des loyers maximaux autorisés par la circulaire annuelle du ministère en charge du logement.

En 2020, les plafonds de loyers réglementaires sont :

- en zone B2\* : 7.76€ / m<sup>2</sup> (loyer social) et 6.02€ (loyer très social) ;
- en zone C\*\* : 7.20€ / m<sup>2</sup> (loyer social) et 5.59€ (loyer très social).

\*Zone B2 = Laval, Bonchamp-les-Laval, Changé, L'Huisserie, Louvorné, Saint-Berthevin

\*\* Zone C = 28 autres communes de l'agglomération

Dans la mesure où les loyers moyens de marché pratiqués sur la période 2017-2019 sont dans certains cas proches des plafonds réglementaires, il s'avère nécessaire d'appliquer dans ces situations une décote de 10% (loyer social) ou de 20 % (loyer très social).

Les loyers applicables sur Laval Agglo sont donc les suivants : T

Les loyers intermédiaires ne sont pas appliqués sur Laval Agglomération, compte tenu du faible écart constaté entre les loyers de marché et les loyers conventionnés. Cette décision a été prise par la CLAH du 24 juin 2008. Le marché locatif actuel ne justifie pas de modifier cette règle.

#### **4.2.7 Notion de décence**

Après travaux, le logement devra répondre aux règles de décence (« décret du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent – Version consolidée au 20 décembre 2019 ») avec une obligation de mise en place, si non existante, d'un système de ventilation dans le logement, qu'il soit naturel ou mécanique.

Le logement devra également répondre aux normes de surface habitable définies à l'article R1111-2 du CCH "de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième".

### 4.3 DOSSIERS SOUMIS À L'APPRÉCIATION DE LA CLAH

L'avis de la CLAH sera requis pour les dossiers suivants :

- projet dont l'intérêt sur le plan économique, social, environnemental et technique n'est pas clairement avéré
- à Laval :
  - les projets de transformation d'usage en petit logement (T1, T2)
  - les projets de division du logement existant
- logement dont la superficie est inférieure ou supérieure de 30% à la surface de référence (voir tableau p.14)
- projet de rénovation d'une monopropriété de plus de 4 logements
- les projets de transformation d'usage des PB, en dehors des centres villes – bourgs
- dossiers PB avec une demande exceptionnelle de ne pas appliquer le conventionnement

Pour les dossiers relevant de l'habitat indigne et dont la grille d'insalubrité de l'ARS démontre un coefficient situé entre 0,30 et 0,40, l'avis de la CLAH n'est plus exigé ; la CLAH ayant décidé de qualifier l'insalubrité à partir d'un coefficient de 0.30.

## 5. Les règles d'intervention par type de propriétaires et de travaux

Dans le cadre des OPAH, Laval Agglomération finance sur ses fonds propres :

- **la partie ingénierie** de l'ensemble des dossiers éligibles aux aides de l'ANAH
- **la partie travaux** des dossiers éligibles aux aides de l'ANAH, à l'exception des dossiers "Accessibilité", "PO et PB Énergie" dont le gain énergétique est de moins de 40%, et les "PB" en dehors des zones U des PLUi
- **une aide complémentaire de soutien à la filière des matériaux biosourcés**

Pour les PO modestes ou très modestes, les aides de Laval Agglomération sont similaires (aucune distinction ne sera faite entre ces 2 types de PO).

Les critères d'éligibilité des aides de Laval Agglomération sont les mêmes pour les dossiers relevant des périmètres de l'OPAH ou de l'OPAH RU.

En OPAH RU, le montant des subventions est majoré et des aides supplémentaires aux dossiers éligibles sont mises en place en vue d'améliorer la qualité des opérations (*voir le chapitre 5.4 "Aides complémentaires de Laval Agglomération en OPAH RU"*). Ces aides supplémentaires sont cumulables avec l'ensemble des aides aux travaux (Anah, Laval Agglomération...).

### 5.1 PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

#### 5.1.1 Accessibilité (PO)

Les aides de l'ANAH peuvent être attribuées aussi bien aux PO qu'aux locataires (à la condition d'avoir l'accord du PB et d'être dans les plafonds de ressources PO de l'Anah).

Laval Agglomération finance la partie ingénierie des dossiers éligibles aux aides de l'ANAH, mais ne participe pas au financement des travaux entrepris par les propriétaires.

	Plafond de travaux HT	PO ou locataire "Très Modestes"		PO ou locataire "Modestes"	
		Taux	Montant plafond de subv.	Taux	Montant plafond de subv.
ANAH	20 000 €	50%	10 000 €	35%	7 000 €

### 5.1.2 Économie d'énergie (PO)

Pour les propriétaires occupants, une aide spécifique est attribuée dans le cadre d'une accession dans l'ancien (Voir Annexe 3 : Règlement Accession dans l'Ancien).

~~Dans le cadre du programme Habiter Mieux,~~ Un gain de performance énergétique de 35 % est obligatoirement demandé après travaux.

**Pour les logements dont le gain d'énergie est supérieur ou égal à 35% après travaux,**

**À partir du 01/07/2022, le cumul des aides de l'Anah et des CEE est possible.**

Laval Agglomération participera au financement des travaux entrepris par les propriétaires, à hauteur de :

- en OPAH : 10% d'un plafond de travaux à 30 000€ HT (aide maxi de 3 000€)
- en OPAH RU : 15% d'un plafond de travaux à 30 000€ HT (aide maxi de 4 500€)

	Gain Energétique	Plafond de travaux HT	PO "Très Modestes"		PO "Modestes"	
			Taux	Plafond de subv.	Taux	Plafond de subv.
	> 35%	30 000 €	50%	15 000 €	35%	10 500 €
ANAH	Sortie de passoire Thermique (sortie F ou G avec atteinte E)	Prime	1 500 €			
	Basse consommation (arrivée B ou A)	Prime	1 500 €			
LAVAL AGGLO	> 35%	30 000 €	OPAH			
			Taux		Plafond de subv.	
			10%		3 000 €	
			OPAH RU			
		15%		4 500 €		

Les aides pour des dossiers "énergie sur un local non dédié à l'habitation" sont exclusivement éligibles sur le périmètre de l'ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) de Laval. Sur ces dossiers, seuls les travaux d'économie d'énergie seront pris en compte.

### 5.1.3 Habitat indigne, très dégradé (PO)

Dans le cadre du dispositif d'aide à la requalification du parc privé (2020 – 2024), Laval Agglomération a mis en place des outils pour le traitement de l'habitat indigne (Voir Annexe 5 : Intervention de Laval Agglomération dans la lutte contre l'habitat indigne).

À partir du 01/07/2022, le cumul des aides de l'Anah et des CEE est possible.

~~Les exigences énergétiques pour bénéficier des aides de Laval Agglomération sont un gain d'énergie d'au moins 35%. Pour les dossiers relevant de la "Sécurité et salubrité", aucun gain énergétique ne sera demandé. Toutefois, une attention particulière devra être portée sur ces logements et les propriétaires seront fortement incités à traiter globalement leur logement.~~

**Pour les logements nécessitant des travaux de sécurité et de salubrité**, n'entraînant pas de travaux importants justifiant la mise en œuvre des dispositifs liés aux travaux lourds, Laval Agglomération participera au financement des travaux entrepris par les propriétaires, à hauteur de :

- en OPAH : 10% d'un plafond de travaux à 20 000€ (aide maxi de 2 000€)
- en OPAH RU : 15% d'un plafond de travaux à 20 000€ (aide maxi de 3 000€)

	Gain Energétique	Plafond de travaux HT	PO "Très Modestes"		PO "Modestes"	
			Taux	Plafond de subv.	Taux	Plafond de subv.
ANAH			50%	10 000 €	50%	10 000 €
LAVAL AGGLO	-	20 000 €	<b>OPAH</b>			
			<b>Taux</b>		<b>Plafond de subv.</b>	
			10%		2 000 €	
			<b>OPAH RU</b>			
			15%		3 000 €	

**Pour les logements très dégradés et indignes** sur la base des grilles d'évaluation de l'ANAH, Laval Agglomération participera au financement des travaux entrepris par les propriétaires, à hauteur de :

- en OPAH : 10% d'un plafond de travaux à 50 000€ (aide maxi de 5 000€)
- en OPAH RU : 15% d'un plafond de travaux à 50 000€ (aide maxi de 7 500€)

	Gain Energétique	Plafond de travaux HT	PO "Très Modestes" et "très modestes"		
			Taux	Plafond de subv.	
ANAH		50 000 €	50%	25 000 €	
	Sortie de passoire Thermique(sortie F ou G avec atteinte E)	Prime	1 500 €		
	Basse consommation (arrivée B ou A)	Prime	1 500 €		
LAVAL AGGLO	> 35%	50 000 €	<b>OPAH</b>		
			10%		5 000 €
			<b>OPAH RU</b>		
			15%		7 500 €

Pour rappel, une aide du CD53 dans le cadre de son PIG Habitat indigne et très dégradé (2017—2021) pourrait être également attribuée aux PO et PB :

— Habitat indigne dont la grille d'insalubrité est comprise entre 0,30 et 0,40 (logement occupé), sur toutes les communes : aide de 10% avec un montant plafonné à 2 000€

— Habitat indigne dont la grille d'insalubrité est supérieure à 0,40 (logement occupé), sur toutes les communes : aide de 15% avec un montant plafonné à 7 500€

— Habitat très dégradé dont la grille de dégradation est supérieure à 0,55 (logement vacant), exclusivement sur les zones agglomérées des polarités identifiées dans le Plan Départemental de l'Habitat\* : aide de 15% avec un montant plafonné à 7 500€

\* Ahuillé, Argentré, Bonchamp, Changé, Entrammes, l'Huisserie, Louverné, Nuillé sur Vicoin, St Berthevin, Le Genest St Isle, Le Bourgneuf la Forêt, La Gravelle, Loiron, Port Brillet, St Ouen des Toits, St Pierre la Cour, St Jean sur Mayenne, Port Billet

## 5.2 PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Pour les logements conventionnés, Laval Agglomération attribue une aide supplémentaire à hauteur de 1 000€/ logement dans le cas où le propriétaire a recours au dispositif de gestion d'intermédiation locative via une Agence Immobilière Sociale (AIS), pendant au moins 3 ans. Cette aide est cumulable avec l'aide de l'ANAH.

### 5.2.1 Accessibilité (PB)

Les aides de l'ANAH peuvent être attribuées aussi bien aux PB qu'aux locataires (à la condition d'avoir l'accord du PB et d'être dans les plafonds de ressources PO de l'ANAH).

Laval Agglomération finance la partie ingénierie des dossiers éligibles aux aides de l'ANAH, mais ne participe pas au financement des travaux entrepris par les propriétaires.

	Plafond de travaux HT	Taux
ANAH	750€ HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 60 000€ / logt	35%

### 5.2.2 Économie d'énergie (PB)

Laval Agglomération participera au financement des travaux entrepris par les propriétaires, à hauteur de :

- en OPAH : 10% d'un plafond de travaux à 20 000€ (aide maxi de 2 000€)
- en OPAH RU : 15% d'un plafond de travaux à 20 000€ (aide maxi de 3 000€).

Pour l'aide de Laval Agglomération, un gain de performance énergétique minimum de 35 % ET l'atteinte de l'étiquette C seront demandés après travaux. En cas d'impossibilité technique d'atteindre l'étiquette C (chauffage électrique, occupation du logement...), l'exigence sera d'obtenir au moins l'étiquette D. Le dossier de demande de subvention devra argumenter cette impossibilité technique.

	Gain Energétique	Plafond de travaux HT	Taux	Montant plafond de subv.
ANAH	<b>Etiquette D (ou E)</b>	750€ HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 60 000€ / logt	25%	15 000 €
Prime - Habiter Mieux	> 35%	/	/	1 500 €
	<b>OU Sortie de passoire Thermique (sortie F ou G avec atteinte E)</b>	/	/	2 000 €
LAVAL AGGLO Zone U des PLUI avec une zone tampon de 50 m	> 35% ET Etiquette C (ou D)	20 000 €	<b>OPAH</b>	
			10%	2 000 €
			<b>OPAH RU</b>	
			15%	3 000 €

### 5.2.3 Habitat indigne, très dégradé (PB)

Pour les logements touchant à la **sécurité, à la salubrité ou à la décence et procédure RSD**, n'entraînant pas de travaux importants justifiant la mise en œuvre des dispositifs liés aux travaux lourds, Laval Agglomération participera au financement des travaux entrepris par les propriétaires, à hauteur de :

- en OPAH : 10% d'un plafond de travaux à 20 000€ (aide maxi de 2 000€)
- en OPAH RU : 15% d'un plafond de travaux à 20 000€ (aide maxi de 3 000€)

	Plafond de travaux HT	Taux	Montant plafond de subv.
ANAH*	750€ HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 60 000€ / logt	25% (RSD, décence) à 35% (sécurité, salubrité)	21 000 €
LAVAL AGGLO Zone U des PLUI avec une zone tampon de 50 m	20 000 €	<b>OPAH</b>	
		10%	2 000 €
		<b>OPAH RU</b>	
		15%	3 000 €

\* Dossiers RSD ou de décence éligibles aux primes Habiter Mieux

Pour les logements moyennement dégradés sur la base de la grille d'évaluation de l'ANAH, Laval Agglomération participera au financement des travaux entrepris par les propriétaires, à hauteur de :

- en OPAH : 10% d'un plafond de travaux à 30 000€ (aide maxi de 3 000€)
- en OPAH RU : 15% d'un plafond de travaux à 30 000€ (aide maxi de 4 500€)

	Gain Energétique	Plafond de travaux HT	Taux	Montant plafond de subv.
ANAH	<b>Etiquette D (ou E)</b>	750€ HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 60 000€ / logt	25%	15 000 €
Prime Habiter Mieux	> 35%	/	/	1 500 €
	<b>OU Sortie de passoire Thermique (sortie F ou G avec atteinte E)</b>	/	/	2 000 €
LAVAL AGGLO Zone U des PLUI avec une zone tampon de 50 m	> 35% ET étiquette C (ou D)	30 000 €	<b>OPAH</b>	
			10%	3 000 €
			<b>OPAH RU</b>	
			15%	4 500 €

**Pour les logements indignes ou très dégradé** sur la base des grilles d'évaluation de l'ANAH et l'ANAH, Laval Agglomération participera au financement des travaux entrepris par les propriétaires, à hauteur de :

- en OPAH : 10% d'un plafond de travaux à 50 000€ (aide maxi de 5 000€)
- en OPAH RU : 15% d'un plafond de travaux à 50 000€ (aide maxi de 7 500€)

	Gain Energétique	Plafond de travaux HT	Taux	Plafond de subv.
ANAH	<b>Etiquette D (ou E)</b>	1 000€ HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80 000€ / logt	35%	28 000 €
Prime Habiter Mieux	> 35%	/	/	1 500 €
	<b>OU Sortie de passoire Thermique (sortie F ou G avec atteinte E)</b>	/	/	2 000 €
LAVAL AGGLO Zone U des PLUI avec une zone tampon de 50 m	> 35% ET étiquette C (ou D)	50 000 €	<b>OPAH</b>	
			10%	5 000 €
			<b>OPAH RU</b>	
			15%	7 500 €

### 5.2.4 Transformation d'usage (PB)

Pour les dossiers "Transformation d'usage", le montant de l'aide sera celui des travaux pour "Énergie".

Il sera demandé d'atteindre l'étiquette énergétique C après travaux (ou D si impossibilité technique avérée).

Le logement devra faire l'objet d'un conventionnement et respecter les règles (voir le point 4.2 "Les critères pour l'instruction des dossiers – PB").

Laval Agglomération participera au financement des travaux entrepris par les propriétaires, à hauteur de :

- en OPAH : 10% d'un plafond de travaux à 20 000€ (aide maxi de 2 000€)
- en OPAH RU : 15% d'un plafond de travaux à 20 000€ (aide maxi de 3 000€)

	Gain Energétique	Plafond de travaux HT	Taux	Montant plafond de subv.
ANAH	<b>Etiquette D (ou E)</b>	750€ HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 60 000€ / logt	25%	15 000 €
Prime - Habiter Mieux	> 35%	/	/	1 500 €
	<b>OU Sortie de passoire Thermique (sortie F ou G avec atteinte E)</b>	/	/	2 000 €
LAVAL AGGLO Zone U des PLUI avec une zone tampon de 50 m	<b>Etiquette C (ou D)</b>	20 000 €	<b>OPAH</b>	
			10%	2 000 €
			<b>OPAH RU</b>	
			15%	3 000 €

### 5.3 COPROPRIÉTÉS

Dans le cadre de l'aide " MaprimeRénov'Copropriété" mise en place de janvier 2021 à décembre 2022, Laval Agglomération contribuera au financement de l'ingénierie et des travaux pour l'ensemble des copropriétés, sous réserve de répondre aux critères d'éligibilité.

Les critères d'éligibilités à l'aide de Laval Agglomération sont les suivantes :

- Immeuble construit avant 1980
- Copropriétés inscrites au Registre National des Copropriétés
- La réalisation d'un audit énergétique financé dans le cadre de la PTRE (forfait de 3 000€ / bâtiment) et, si nécessaire, un "Diagnostic Technique Global" (notamment pour les copropriétés des centre villes / bourgs)
- Accompagnement du projet par l'opérateur Soliha et l'Espace France Rénov' l'Espace Info Énergie (EIE). Ces prestations sont intégralement financées par des fonds publics (Laval Agglomération et autres financeurs).

Le suivi animation, assuré par Soliha, comprend 4 missions :

- Communication et incitation à la rénovation thermique (information générale et participation aux AG, conseils syndicaux, et toutes autres réunions demandées par les copropriétaires pour faire aboutir le projet)
- Accompagnement technique, en partenariat avec l'EIE : en amont, pour aider à la bonne compréhension de l'audit et au moment de la décision d'engager les travaux, pour aider au choix des devis afin de s'assurer de l'atteinte des performances énergétiques indiquées dans l'audit énergétique.
- Enquête sociale auprès des locataires et propriétaires : analyse de l'occupation pour déterminer le type de dispositif d'aide à enclencher
- Accompagnement financier et administratif (montage du plan de financement, dossier de demande de subvention et de paiement), en lien avec les principaux financeurs, et notamment PROCIVIS.

Un travail de partenariat sera également engagé avec la Copro des Possibles, l'ADIL, voire pour certains dossiers l'ABF ou CAUE.

Laval Agglomération participera au financement des travaux d'économies d'énergie, entrepris par le syndic, à hauteur de :

- en OPAH : 25% d'un plafond de travaux à 100 000€ HT / bâtiment (aide maxi de 25 000€)
- en OPAH RU, en quartiers en NPNRU et copropriétés ayant répondu à l'appel à projets de Laval Agglomération : 30% d'un plafond de travaux à 100 000€ HT / bâtiment (aide maxi de 30 000€).

La liste des travaux éligibles (économie d'énergie, réfection des parties communes) reprendra celle établie pour "MaPrimeRénov'Copropriété". Le financement de ce type de projet est conditionné au bon état et à la sécurité des parties communes.

L'objectif est de tendre vers un gain énergétique de 40% (avec un gain minimum de 35%) avec l'atteinte de l'étiquette C. Cependant, les contraintes structurelles, patrimoniales des immeubles des centres anciens ne permettent pas toujours la réalisation de ces objectifs. Dans ce cas, l'audit thermique devra, d'une part, démontrer l'impossibilité technique d'y répondre et, d'autre part, présenter au moins 2 scénarios visant à optimiser au maximum la performance énergétique.

Laval Agglomération financera le syndic à hauteur de 50% TTC pour un "Diagnostic Technique Global", avec un plafond de subvention fixé à 150€ TTC / logement

Dans le cadre d'un éventuel appel à projet qui sera lancé auprès des copropriétés en 2021, les "Diagnostic Technique Global" seront financés à hauteur de 80% pour les copropriétés volontaires avec un plafond de subvention de 240€/ logement

Les aides sont attribuées aux syndicats qui assurent la répartition en fonction des tantièmes. (aucun critère de ressources ni de statut ne sera demandé aux copropriétaires).

Les aides de Laval Agglomération sont cumulables avec les aides et prêts des financeurs publics.

	Gain Energétique	Plafond de travaux	Taux / prime	Montant plafond de subv.
MaprimeRénov'Copropriété	<b>&gt;35%</b>	15 000€ HT *nbre de logt	25%	3750€*nbre de logt
		Bonus sortie de passoire Thermique (sortie F ou G)	500€*nbre de logt	
		Bonus BBC (arrivée B ou A)	500€*nbre de logt	
		PO Modeste	750 €	
		PO Très Modeste	1 500 €	
ANAH		Copro fragile (taux impayé 8% ou NPNRU)	3000€ *nbre de logt	
LAVAL AGGLO	<b>Obligation d'un audit énergétique pour tendre vers un gain de &gt;40% et étiquette C</b>	100 000€ HT / Bâtiment	<b>OPAH</b>	
			25%	25 000 €
			<b>OPAH RU, NPNRU, Appel à projets de LA</b>	
			30%	30 000 €

## 5.4 AIDES COMPLÉMENTAIRES DE LAVAL AGGLOMÉRATION EN OPAH RU

Dès lors qu'un logement est éligible à l'une des aides de l'Anah et / ou de Laval Agglomération sur le périmètre de l'OPAH RU, des aides complémentaires peuvent être attribuées pour :

- une offre nouvelle de grands logements (T3 et plus) via un regroupement de logements,
- une amélioration des parties communes des immeubles (accès indépendant aux commerces, création de local commun, remise en état des parties communes)
- une rénovation des pans de bois, en complément de l'aide de la ville de Laval

Critères	Élément de calcul	Montant de l'aide	Objectif / an	TOTAL/an
Regroupement de logements, sans création de T1, T2	Prime	3 000€/logt crée	2	<b>6 000 €</b>
Amélioration des parties communes	50% avec un plafond de travaux à 10 000€ TTC	5 000€/projet	2	<b>10 000 €</b>
Rénovation de pans de bois	25% d'un plafond de travaux de 8 000€ TTC	2 000€/projet	1	<b>2 000 €</b>

Dans le cadre d'une expérimentation sur les secteurs "Action Cœur de Ville", l'ANAH pourrait apporter des financements complémentaires au niveau de:

- travaux de traitement des façades : 25% dans la limite d'un plafond de travaux de 5 000 € HT/logement (aide cumulable au dispositif d'aide de réfection des façades porté par la Ville de Laval)
- transformation d'usage de pieds d'immeubles inactifs en lieux communs utiles pour les copropriétés : 25% dans la limite d'un plafond de travaux de 50 000 € HT/copropriété

Afin de favoriser la qualité des opérations, selon les types de projet, il pourrait être demandé un accompagnement du service Patrimoine de la ville de Laval, de l'ABF, de l'ADIL et des conseillers France Rénov'.

## **5.5 AIDES COMPLÉMENTAIRES DE LAVAL AGGLOMÉRATION : MATERIAUX BIOSOURCÉS**

### **5.5.1 Aides aux matériaux biosourcés sur les travaux d'isolation**

Pour l'ensemble des dossiers éligibles aux aides de Laval Agglomération et de l'Anah, une aide complémentaire sera attribuée aux travaux d'isolation réalisés à partir de matériaux biosourcés.

Les travaux d'isolation subventionnables seront ceux définis pour les aides de l'Anah pour les logements et de MaprimeRénov'Copro. Les entreprises devront être labélisées RGE, sauf exception, notamment sur des bâtiments ayant une valeur patrimoniale et sur décision de la commission Habitat.

Les travaux financés concernent tous types d'isolation (extérieure, intérieure, rampants, planchers), excepté les travaux d'isolation concernant exclusivement les combles perdus, réalisés à partir de matériaux biosourcés (chanvre, lin, coton recyclé, ouate de cellulose, fibre de bois, paille).

**Dans la limite d'un budget de 61 000€ (2022-2024), les montants de l'aide sont de :**

**- pour les PO, PB : 10% des travaux HT plafonnée à 3 000€/ logement**

**- pour les syndicats de copropriétés : 10% des travaux HT plafonnée à 10 000€/ bâtiment**

## 5.6 SYNTHÈSE : CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ AUX AIDES DE L'ANAH ET LAVAL AGGLO

Les types de travaux éligibles aux aides de Laval Agglomération et / ou l'ANAH sont les suivants :

- pour les propriétaires occupants (PO) et bailleurs (PB) : accessibilité, énergie, habitat indigne - très dégradé, transformation d'usage"
- pour les copropriétés : rénovation énergétique (avec possibilité d'intégrer les travaux de réfection des parties communes).

Les règles des aides de Laval Agglomération qui diffèrent du Règlement Général de l'ANAH sont les suivantes :

- les aides aux travaux pour les logements conventionnés des PB et " Accession dans l'Ancien" sont conditionnées à une localisation en zone U des PLUI avec une zone tampon de 50 m
- pour les logements conventionnés : **ajustement des montants de loyers en fonction des loyers de marché**, prise en compte d'une surface de référence par typologie **et possibilité d'une prime d'intermédiation locative sur tout le territoire, via une AIS**
- sur la commune de Laval, les projets de division de logements ainsi que de création en transformation d'usage de petits logements (T1, T2) ne sont pas prioritaires et nécessiteront un avis de la CLAH

Les dossiers éligibles pourront bénéficier d'un complément d'aides en cas d'intermédiation locative et / ou de valorisation des biens en OPAH RU **et / ou d'utilisation de matériaux biosourcés pour des travaux d'isolation et /ou de remise sur le marché d'un bien vacant par un PB.**

		ANAH	Laval Agglomération
PO	Accessibilité	GIR 1 à 6 ou taux d'invalidité >50%	Pas d'aides aux travaux
	Energie	>35% gain énergie Éligibilité des projets en "transformation d'usage" en ORT	
	Energie - Accession dans l'ancien (plafond Anah)	>35% gain énergie	>35% énergie Accession dans l'Ancien : Zone U des PLUI avec une zone tampon de 50 m
	Sécurité, Salubrité	Pas de Gain énergie	
	Très dégradé, Indigne	>35% gain énergie	
PB	Accessibilité ( <i>pas de conventionnement</i> )	GIR 1 à 6 ou taux d'invalidité >50%	Pas d'aides aux travaux
	Energie	>35% gain énergie, Etiquette D	>35% énergie, étiquette C (ou D si impossibilité technique) Zone U des PLUI avec une zone tampon de 50 m
	Moyennement ou Très dégradé, Indigne		
	Sécurité, Salubrité, Indécence, RSD	Pas de Gain énergie	
	Transformation d'usage	>35% gain énergie, Etiquette D, Zone U des PLUI avec une zone tampon de 50 m	Étiquette C (ou D si impossibilité technique) Zone U des PLUI avec une zone tampon de 50 m
Copropriétés (Aide aux syndics)	Energie	>35% gain énergie	Obligation d'un audit énergétique pour tendre vers >40% gain énergie, étiquette C
Aides complémentaires aux dossiers éligibles		Pas d'aide aux matériaux biosourcés	Aide pour des isolations avec des matériaux biosourcés
		Prime intermédiation Locative en AIS	Prime intermédiation Locative en AIS
		Aides façades et parties communes des copropriétés En OPAH RU	Aide pour une offre nouvelle de grands logements, amélioration des parties communes, rénovation des pans de bois En OPAH RU

## 5.7 SYNTHÈSE : Modalités des aides propres de Laval Agglomération

		Critères*	Element de calcul en OPAH	Element de calcul en OPAH RU
PO	Accessibilité		<i>Pas d'aides aux travaux</i>	
	Energie	>35% énergie Eligibilité des projets "transformation d'usage" en ORT	10% d'un plafond de travaux de 30 000€ Aide maxi : 3 000€	15% d'un plafond de travaux de 30 000€ Aide maxi : 4 500€
	Energie - Accession dans l'ancien (plafond Anah)	>35% énergie Zone U des PLUI avec une zone tampon de 50 m	10% d'un plafond de travaux de 40 000€ TTC Aide maxi : 4 000€	15% d'un plafond de travaux de 40 000€ TTC Aide maxi : 6 000€
	Sécurité, Salubrité	Pas de Gain énergie	10% d'un plafond de travaux de 20 000€ Aide maxi : 2 000€	15% d'un plafond de travaux de 20 000€ Aide maxi : 3 000€
	Très dégradé, Indigne	>35% gain énergie	10% d'un plafond de travaux de 50 000€ Aide maxi : 5 000€	15% d'un plafond de travaux de 50 000€ Aide maxi : 7 500€
PB	Accessibilité		<i>Pas d'aides aux travaux</i>	
	Energie		10% d'un plafond de travaux de 20 000€ Aide maxi : 2 000€	15% d'un plafond de travaux de 20 000€ Aide maxi : 3 000€
	Moyennement dégradé	>35% énergie, étiquette C (ou D si impossibilité technique)	10% d'un plafond de travaux de 30 000€ Aide maxi : 3 000€	15% d'un plafond de travaux de 30 000€ Aide maxi : 4 500€
	Très dégradé, Indigne	Zone U des PLUI avec une zone tampon de 50 m	10% d'un plafond de travaux de 50 000€ Aide maxi : 5 000€	15% d'un plafond de travaux de 50 000€ Aide maxi : 7 500€
	Transformation d'usage		10% d'un plafond de travaux de 20 000€ Aide maxi : 2 000€	15% d'un plafond de travaux de 20 000€ Aide maxi : 3 000€
Sécurité, Salubrité, Indécence, RSD	Pas de Gain énergie	10% d'un plafond de travaux de 20 000€ Aide maxi : 2 000€	15% d'un plafond de travaux de 20 000€ Aide maxi : 3 000€	
Copropriétés (Aide aux syndics)	Energie	Obligation d'un audit énergétique pour tendre vers un gain de >40% et étiquette C	25% d'un plafond de travaux de 100 000€ TTC/ bâtiment Aide maxi : 25 000€/ bâtiment	30% d'un plafond de travaux de 100 000€ TTC/ bâtiment Aide maxi : 30 000€/ bâtiment
Aides complémentaires sur tout le territoire		Prime intermédiation Locative en AIS	Prime : 1 000€	
		Aides aux matériaux biosourcés sur les travaux d'isolation	PO, PB : 10% d'un plafond de travaux de 30 000€ HT/logt, Aide maxi : 3 000€ Copro : 10% d'un plafond de travaux de 100 000€ HT/logt, Aide maxi : 10 000€	
Aides complémentaires en OPAH RU		Aide pour une offre nouvelle de grands logements, Amélioration des parties communes		Prime : 3 000€/logt crée 50% d'un plafond de travaux à 10 000€ TTC Aide maxi : 5 000 / projet
		Rénovation des pans de bois		25% d'un plafond de travaux de 8 000€ TTC Aide maxi : 2 000 / projet

\* Le critère du plafond de ressources des PO et locataires est adossé à celui de l'Anah

---

## 6. Les contrôles

---

Soliha, opérateur de l'OPAH et OPAH RU, effectuera 2 types de contrôle :

- vérification de la conformité des travaux via un contrôle des factures
- dans le cadre du dispositif "Accession dans l'Ancien", visite de fin de chantier systématique si les propriétaires accédants ont effectué certains travaux eux même.

De plus, la délégation locale de l'ANAH – DDT53 effectuera des visites de fin de chantier, avant le versement des aides, pour tous les dossiers de :

- logements conventionnés (PB)
- travaux lourds portés par les PO ayant bénéficié d'un montant de subventions important.

Des contrôles de décence de logements conventionnés sans travaux sont également prévus au dépôt du dossier et pour les prorogations avec la collaboration des pôles territoriaux de la DDT.

---

## 7. Les partenaires

---

*Laval Agglomération a élaboré un "Plan de communication, de prospection et d'incitation à la réhabilitation" - Axe 2 : Engager une dynamique partenariale en mobilisant les réseaux sur l'intérêt du dispositif, le repérage des situations et leurs traitements*

Depuis la prise de délégation de compétences des aides à la pierre en 2006, un partenariat actif est mené entre Laval Agglomération et la délégation locale de l'ANAH.

Au-delà de sa participation aux instances départementales (PLALHPD, PDH, PDLHI) et de son financement aux conventions partenariales avec les acteurs locaux de l'habitat (ADIL, ADLJ), **et en tant que porteur associé à la PTRE mise en place en 2021**, Laval Agglomération se mobilisera pour, d'une part, informer l'ensemble des partenaires sur l'existence des dispositifs d'aides, et d'autre part, développer des liens, des habitudes communes de travail pour améliorer le repérage et le traitement des situations.

---

## 8. La communication et l'information

---

*Laval Agglomération a élaboré un Plan de communication, de prospection et d'incitation à la réhabilitation" - Axe1 : Informer le public sur l'existence et l'intérêt du dispositif et Axe 3 : Informer et partager sur les impacts de l'opération*

Un plan de communication, de prospection et d'incitation à la réhabilitation sera mis en œuvre sur 3 niveaux : une information grand public sur l'existence du dispositif, des démarches ciblées auprès des propriétaires en fonction des objectifs et thématiques et, pour finir, une diffusion sur les impacts de l'opération.

Soliha accueillera le public à la maison de l'Habitat (5 jours / semaine) à Laval **et sur le temps de 2 permanences mensuelles à l'EFS de Loiron**. Lors de ces temps d'accueil, les habitants pourront également bénéficier des conseils neutres et gratuits des autres partenaires (ADIL, CAUE, **Conseiller France Rénov'**).

---

## 9. Le suivi, l'évaluation et le bilan

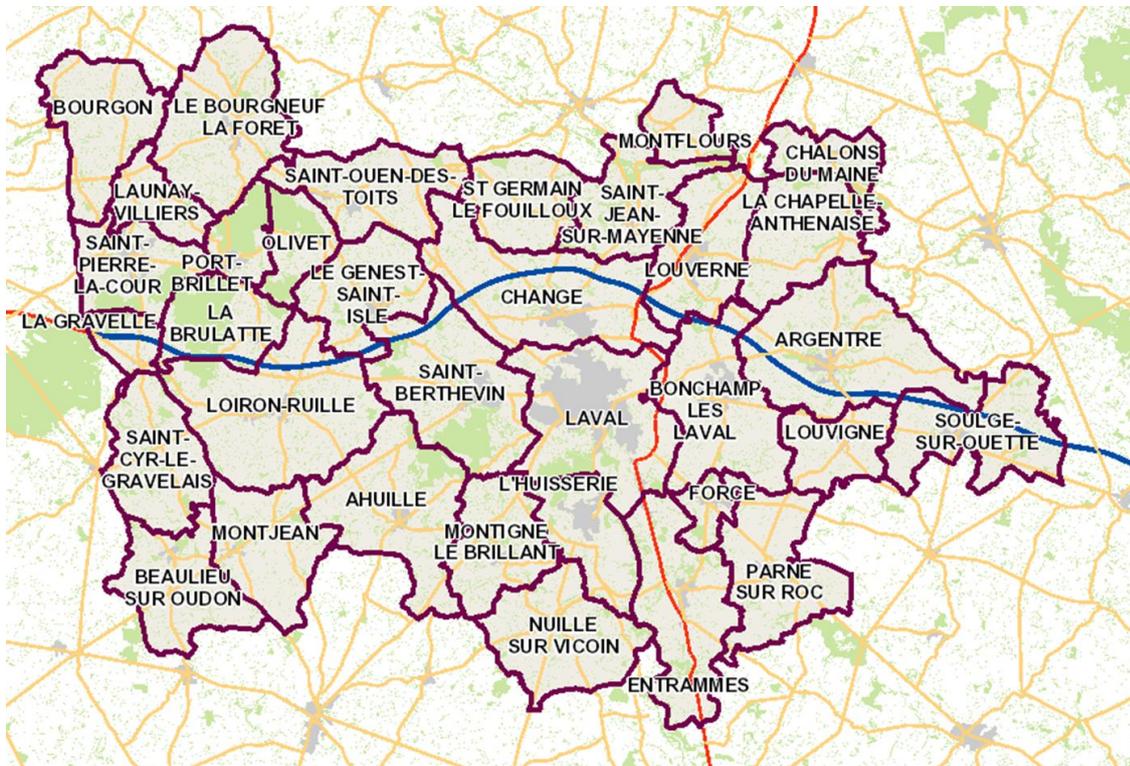
---

Les instances du pilotage seront les suivantes :

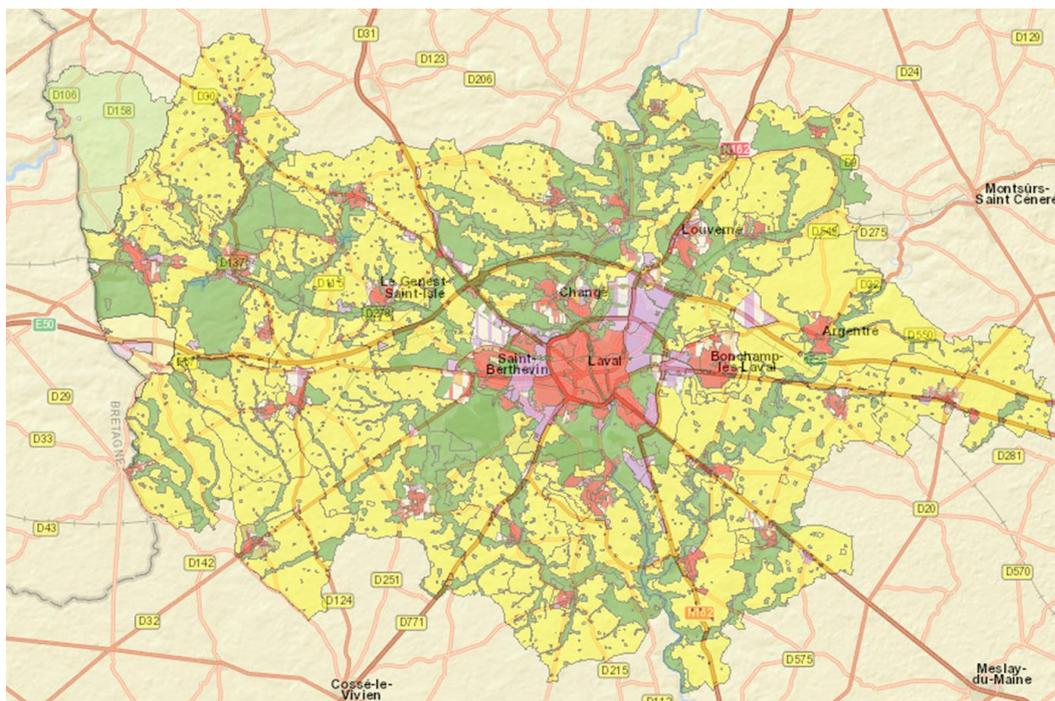
- **Un comité de pilotage** se réunira 1 fois par an pour l'examen du bilan et la validation des éventuels ajustements de l'ensemble du dispositif d'aides. Il sera composé de la commission "Aménagement, Habitat, Politique de la Ville" qui pourrait être élargie, notamment à la DDT/ANAH.
- ~~Un comité de suivi de l'OPAH RU pourrait se réunir, en fonction des besoins, pour l'examen du bilan de l'OPAH RU et l'état d'avancement des sites repérés par l'étude pré opérationnelle. Le suivi de l'OPAH RU se fera également dans le cadre des instances du dispositif "Action Cœur de Ville".~~
- **Un comité technique** se réunira tous les mois pour faire un point sur l'état d'avancement du dispositif (crédits, objectifs) et sur les dossiers déposés avant notification par Laval Agglomération et la DDT - ANAH. Il sera composé des techniciens du service Habitat de Laval Agglomération et de Soliha ~~et de la DDT ANAH~~. Au besoin, ce comité pourra être élargie aux autres financeurs pour échanger sur les dossiers co-financés (exemple : Action Logement, CD53). ~~La mise en place d'un "comité des financeurs" pourrait à terme permettre d'optimiser les fonctionnements et la transversalité des dossiers.~~
- **Une CLAH** se réunira **au moins** 1 fois par an pour un examen des bilans, des demandes de dérogation et des propositions des éventuels ajustements des Plans d'Actions Territoriaux annuels.

**Annexe 1 : Périmètres d'éligibilité des dispositifs d'aides (OPAH, OPAH RU, Accession dans l'ancien, **Accompagnement des copropriétés**)**

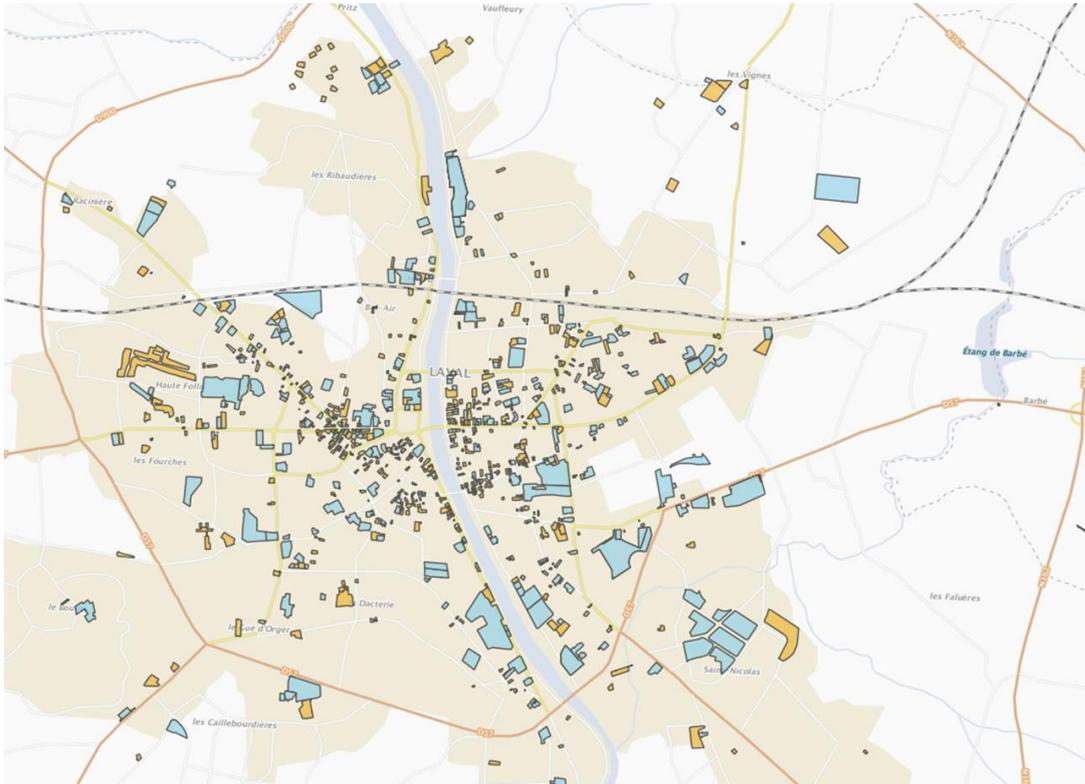
**OPAH : 34 communes de Laval Agglomération**



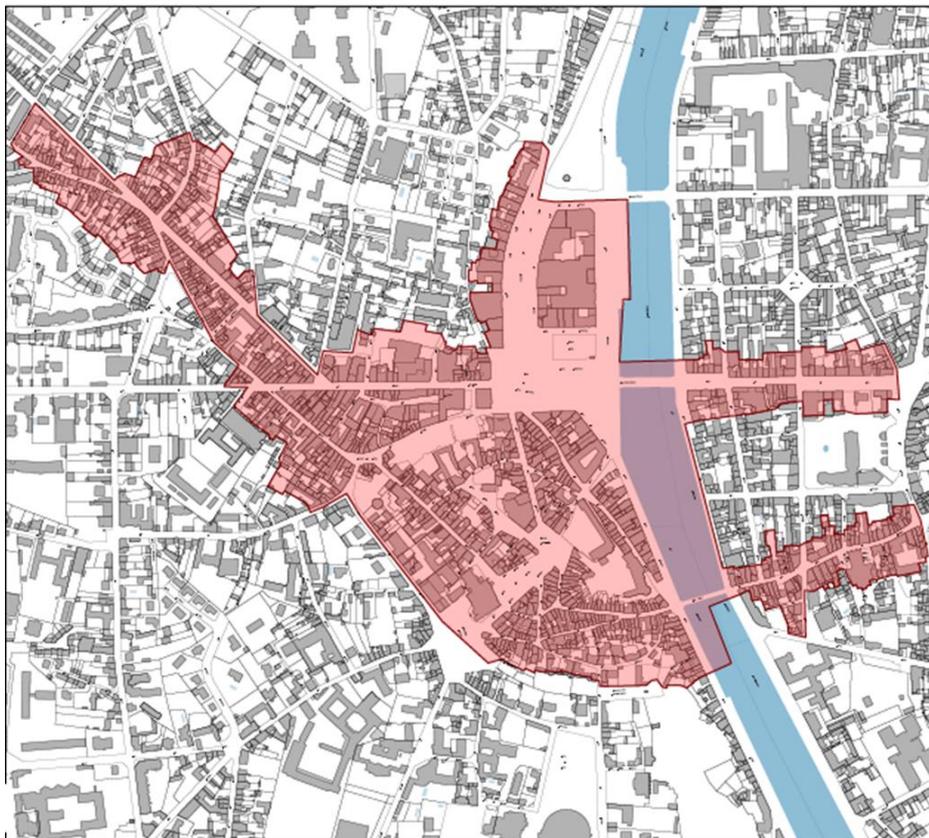
**Accession dans l'ancien **pour les PO** + PB (logts conventionnés – Aides de Laval agglomération): zones U des PLUI**



**Accompagnement des copropriétés : 34 communes de Laval Agglomération avec une localisation des copropriétés principalement à Laval (sources : fichiers fonciers et RNIC)**



**OPAH RU : Périmètre d'intervention renforcée de l'ORT**



## Annexe 2 : Objectifs et moyens financiers / an des aides de Laval Agglomération, hors conventions OPAH et OPAH RU)

### Accession dans l'ancien

	Accession dans l'Ancien							
	PO			PB "Denormandie"			TOTAL	
	Obj	Montant de l'aide	Total	Obj	Montant de l'aide	Total	Obj	Total
<b>OPAH</b>	14	6 000 €	84 000 €	1	2 000 €	2 000 €	15	86 000 €
<b>OPAH RU</b>	2	8 000 €	16 000 €	3	3 000 €	9 000 €	5	25 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>16</b>		<b>100 000 €</b>	<b>4</b>		<b>11 000 €</b>	<b>20</b>	<b>111 000 €</b>

### Aides matériaux Biosourcés

	Propriétaires	MPR Copro
Objectif	17	1
Montant de l'aide	3 000 €	10 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>51 000 €</b>	<b>10 000 €</b>

## Annexe 3 : Règlement Accession dans l'Ancien – Propriétaires Occupants (PO)

### Critères d'éligibilité

- Logement construit avant 1980, occupé à titre de résidence principale et situé en zone agglomérée (Zone U du Plan Local d'Urbanisme avec une zone tampon de 50m)
- Les locaux en transformation d'usage pour du logement seront également éligibles, sous réserve de remplir les mêmes conditions : occupés à titre de résidence principale et situés en zone agglomérée (Zone U du Plan Local d'Urbanisme avec une zone tampon de 50m)
- Plafonds de ressources ANAH (revenu fiscal de Référence jusqu'à année N-2 avec une prise en compte de l'année la plus avantageuse pour le propriétaire) :
- Rendez-vous obligatoire à la Maison de l'Habitat avec :
  - l'Association Départementale Information Logement (ADIL) pour des renseignements juridiques et financiers ;
  - et l'Espace info Énergie (EIEI)-l'Espace Conseil France Rénov' pour des informations sur les travaux d'économies d'énergie. Selon les projets, un RDV commun pourrait être demandé avec le CAUE.

En fonction des projets, un RDV pourrait également être demandé avec le service Patrimoine de la ville de Laval, l'ABF ou le CAUE.

- **Gain énergétique d'au moins 35%**, diagnostic obligatoire effectué gratuitement par Soliha. Pour les transformations d'usage, il sera demandé l'atteinte de l'étiquette C (ou D si impossibilité technique justifiée) après travaux.

### Conditions de mise en œuvre

- Dossier à déposer dans un délai d'un an à partir de la date d'acquisition, avec une possibilité d'intervention de Soliha dès le compromis de vente
- Travaux à réaliser dans les 3 ans à partir de la notification de l'aide

### Calcul de l'aide

- Quotité minimum de travaux : 10 000€ TTC
- Aides cumulables avec les aides et prêts des financeurs publics

Laval Agglomération participera au financement des travaux entrepris par les propriétaires ayant des ressources **répondant aux plafonds de ressources ANAH**, à hauteur de :

- en OPAH : 10% d'un plafond de travaux à 40 000€ **TTC** (aide maxi de 4 000€)
- en OPAH RU : 15% d'un plafond de travaux à 40 000€ **TTC** (aide maxi de 6 000€)

Gain Energétique	Plafond de travaux TTC	Taux	Montant plafond de subv.
<b>&gt; 35%</b>	40 000 €	<b>OPAH</b>	
		10%	4 000 €
		<b>OPAH RU</b>	
		15%	6 000 €

Laval Agglomération participera au financement des travaux entrepris par les propriétaires ayant des ressources **au dessus des plafonds de ressources ANAH**, à hauteur de :

- en OPAH : 15% d'un plafond de travaux à 40 000€ **TTC** (aide maxi de 6 000€)
- en OPAH RU : 20% d'un plafond de travaux à 40 000€ **TTC** (aide maxi de 8 000€)

Après le dépôt de la demande de subvention, les devis peuvent être complétés dans la limite du plafond de la subvention.

Les travaux sur les parties communes d'un immeuble seront subventionnés au prorata de la superficie des logements concernés par la subvention.

## Annexe 4 : Règlement Accession dans l'Ancien – Propriétaires Bailleurs (PB)

### Critères d'éligibilité

- Logement construit avant 1980 et situé dans le périmètre d'éligibilité du dispositif de défiscalisation "Denormandie" (commune de Laval)
- Pas de financement de division de logements en petits logements ; au titre de la mixité, pas de financement de l'ensemble d'un immeuble entier sauf dérogation
- Logement bénéficiant du dispositif de défiscalisation "Denormandie"
- Rendez-vous obligatoire à la Maison de l'Habitat avec :
  - l'Association Départementale Information Logement (ADIL) pour des renseignements juridiques et financiers ;
  - et le conseiller France Rénov' pour des informations sur les travaux d'économies d'énergie). Selon les projets, un RDV commun pourrait être demandé avec le CAUE.

En fonction des projets, un RDV pourrait également être demandé avec le service Patrimoine de la ville de Laval, l'ABF ou le CAUE.

- **Gain énergétique d'au moins 40% ET atteinte de l'étiquette C ou D si impossibilité technique**, diagnostic obligatoire effectué gratuitement par l'opérateur (sous réserve de déposer un dossier, sinon à charge de l'investisseur)

### Conditions de mise en œuvre

- Dossier à déposer dans un délai d'un an à partir de la date d'acquisition, avec une possibilité d'intervention de l'opérateur dès le compromis de vente
- Travaux à réaliser dans les 3 ans à partir de la notification de l'aide

### Calcul de l'aide

- Aides cumulables avec les aides et prêts des financeurs publics

Laval Agglomération participera au financement des travaux entrepris par les propriétaires, à hauteur de :

- en OPAH : 10% d'un plafond de travaux à 20 000€ TTC (aide maxi de 2 000€)
- en OPAH RU : 15% d'un plafond de travaux à 20 000€ TTC (aide maxi de 3 000€)

	Gain Énergétique	Plafond de travaux TTC	Taux	Montant plafond de subv.
LAVAL AGGLO	<b>&gt; 40% ET Etiquette C (ou D)</b>	20 000 €	<b>OPAH</b>	
			10%	2 000 €
			<b>OPAH RU</b>	
			15%	3 000 €

## Annexe 5 : Intervention de Laval Agglo dans la lutte contre l'habitat indigne

Dans le cadre du dispositif d'aide à la requalification du parc privé (2020 – 2024), Laval Agglomération s'est doté de nouveaux moyens pour le repérage et traitement de l'habitat indigne en complément du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI).

Tout d'abord, 2 prestataires sont missionnés pour assurer un accompagnement auprès de Laval Agglomération ainsi que des propriétaires :

- **SOLIHA Mayenne, opérateur pour le suivi animation du dispositif.** Au-delà de ses missions classiques, l'opérateur pourra, sous certaines conditions, effectuer une visite et un diagnostic des logements signalés au PDLHI sans pour autant qu'un dossier de demande de subvention soit déposé auprès de l'Anah ou de Laval Agglomération. L'objectif est d'avoir un premier constat afin d'orienter le traitement de la situation vers la procédure la plus appropriée (RSD, arrêté de mise en sécurité);
- **B.E.T CHAUMONT, opérateur compétent pour une expertise technique.** Suite au diagnostic de l'opérateur qui noterait un doute sur l'insécurité du bâti, ou en cas de situation d'urgence immédiate (ex : un plancher s'effondre), ce prestataire sera missionné pour un diagnostic technique permettant de justifier la prise d'un arrêté de mise en sécurité.

Les autres missions de ce prestataire sont une AMO pour le suivi des travaux dans le cadre de la réalisation de travaux d'office par Laval Agglomération suite à un arrêté de mise en sécurité ainsi qu'une AMO pour la réception des travaux réalisés afin de s'assurer que les travaux correspondent bien aux prescriptions des arrêtés ou du diagnostic.

Aussi des outils pour le repérage et traitement ont été mis en place.

### Les outils mis en place pour le repérage sont les suivants :

- ~~Veille sur les DIA présentant des montants de vente particulièrement bas ainsi que sur les listes de logements vacants et de catégories cadastrales de 7 – 8 (en lien avec les élus communaux)~~
- Information auprès des propriétaires par les notaires (nouveaux acquéreurs), les mairies et le service ADS, (déclaration de travaux d'économie d'énergie importants et / ou structurels), les maires (logements indignes repérés)
- information, sensibilisation auprès des élus, secrétaires de mairies, **professionnels médicaux – sociaux**

### Les outils mis en place pour le traitement sont les suivants :

- transfert de la compétence police Spéciale "bâti menaçant ruine" du maire au président
- prise en compte des plaintes des locataires et propriétaires, orientation vers le PDLHI, recherche de solution avec les partenaires et autres services de Laval Agglomération pour les éventuels relogements
- participation aux réunions du PDLHI
- partenariat entre le service Règlementation de la ville de Laval et les services Habitat et Juridique de Laval Agglomération pour traiter les situations relevant du RSD ou de la procédure de mise en sécurité ;
- réunions bimensuelles avec l'ABF et les services Patrimoine, Urbanisme et Habitat de Laval Agglomération pour une information sur les autorisations d'urbanisme (déposées, autorisées) et autres dossiers présentant un enjeu commun.

En 2022, le service Habitat engagera une mission d'étude sur le potentiel de remise sur le marché des logements vacants dans le centre-ville de Laval et bourgs des communes (repérage puis contact et accompagnement des propriétaires en vue d'un projet de rénovation).

## **Annexe 6 : Avenant n°6 à la convention de gestion des aides à l'habitat privé, en date du 19 juin 2019**

### **Avenant n°6 - 2022 pour l'année 2022 à la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 19 juin 2019**

**Laval Agglomération**, représenté par M. Florian BERCAULT, Président,

et

**L'Agence nationale de l'habitat**, représentée par Xavier LEFORT, délégué de l'Anah dans le département,

**Vu** la convention de délégation de compétence, conclue en application de l'article L. 301-5-1 ou de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, en date du 19 juin 2019,

**Vu** la convention de gestion des aides à l'habitat privé conclue avec l'Anah en date du 19 juin 2019,

**Vu** la délibération du conseil communautaire en date du 23/11/2021 autorisant le Président de Laval Agglomération à signer le présent avenant,

**Vu** l'avenant 6 pour l'année 2022 modifiant la convention de gestion des aides à l'habitat privé du 19 juin 2019 susvisée,

**Vu** l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 03/02/2022 sur la répartition des crédits,

**Vu** l'avis du délégué de l'Anah dans la région en date du 18/01/2022,

**Il a été convenu ce qui suit :**

#### **A - Objet de l'avenant**

Cet avenant a pour objet de définir les obligations réciproques de chacune des parties concernant les modifications apportées à la convention de gestion des aides à l'habitat privé du 19/06/2019 susvisée.

Ces modifications portent sur les objectifs quantitatifs, les modalités financières pour l'année 2022 et sur l'ensemble de la convention.

#### **B - Objectifs pour l'année en cours**

Sur la base des objectifs figurant au titre I de la convention de délégation de compétence, il est prévu, pour l'année 2022 la réhabilitation d'environ 275 logements privés en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence nationale de l'habitat et conformément à son régime des aides, ainsi répartis par type de bénéficiaire :

- 174 logements de propriétaires occupants,

- 18 logements de propriétaires bailleurs,
- 83 logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires.

L'intégralité des logements des propriétaires bailleurs aidés est conventionnée (sauf exceptions précisées dans le régime des aides de l'Anah).

La mise à jour de la déclinaison annuelle des objectifs et la répartition par type d'intervention figure en annexe 1 (objectifs de réalisation de la convention et tableau de bord).

## **C - Modalités financières**

### **C.1 Montant des droits à engagement mis à disposition du délégataire par l'Anah**

Pour l'année d'application de l'avenant, l'enveloppe des droits à engagement Anah destinée au parc privé est fixée à 1 945 525 €.

### **C.2 Aides propres du délégataire**

Pour l'année d'application du présent avenant, le montant des crédits que le délégataire affecte sur son budget propre à l'habitat privé s'élève à 1 100 000 € dont 999 000 € pour l'OPAH et OPAH RU.

## **D - Modifications apportées en 2022 à la convention de gestion**

La convention de gestion, visée ci-dessus, est modifiée dans les conditions suivantes :

1) Au paragraphe 1.1 de l'article 1 de la convention de gestion

Au premier alinéa, après les mots « programme Action Cœur de Ville » sont ajoutés les mots : « Programme Petites Villes de Demain, Plan logement Vacant » ;

Après le quatrième alinéa, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé : « Dans le cadre du déploiement du nouveau service public de la rénovation de l'habitat issu de la loi Climat et Résilience, préciser sur votre territoire :

- les Espaces Conseil France Rénov' regroupant les ex-Espaces conseils Faire et les ex-PRIS Anah réalisant les missions d'informations et de conseils ;

- les structures proposant de l'accompagnement : Ex-Espaces conseil FAIRE et opérateurs Anah ;

- et les articulations de ses structures avec les opérations programmées. »

2) Après le deuxième alinéa du paragraphe 3.1 Engagement qualité, il est ajouté le paragraphe suivant :

- une utilisation systématique de la démarche dématérialisée de demandes d'aides pour les bénéficiaires sur son territoire sauf situations exceptionnelles ;

3) L'**annexe 1** relative aux objectifs de réalisation de la convention est remplacée par l'annexe 1 jointe au présent avenant.

4) Le tableau fixé à l'**annexe 2** est remplacé par l'annexe 2 jointe au présent avenant.

14 MARS 2022

Le.....à LAVAL;

Pour le président de Laval Agglomération;  
La conseillère communautaire déléguée

Sylvie VIELLE



Le Préfet,  
délégué de l'agence dans le département,

Xavier LEFORT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-200083392-20220919-S10-BC-149-2022-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/09/2022

Mise en ligne : le 26-09-22