



DCAP 2019/2024 : Bilan à mi-parcours 2019-2021

Ordre du jour Volet Habitat

1. Contexte : rappel des politiques mises en œuvre
2. Bilan parc public
3. Bilan parc privé
4. Organisation, gouvernance et pratiques partenariales

1- Contexte : rappel des politiques mises en œuvre

Rappel du contexte – politiques mises en œuvre

Rappel :

- Prise de délégation de compétences des aides à la pierre (DCAP) dès 2006 sur le territoire de Laval Agglo à 20 communes
- Signature de la 3^{ème} DCAP le 19 juin 2019 pour la période 2019/2024, avec intégration de 14 nouvelles communes suite à la fusion de l'ex-Communauté de Communes du Pays de Loiron avec Laval agglo
- Délégation de type 2 : gestion des aides par Laval Agglo avec mise à disposition des services de l'Etat (DDT et ANAH) pour l'instruction des dossiers

— Le cadre général de la convention DCAP 2019-2024

Convention Générale

Objectif global pour le **Parc public** : réalisation de 1100 **logements**

locatifs sociaux, dont :

- 520 PLUS
- 280 PLA-I
- 300 PLS
- 390 PSLA

➤ **Moyens mis à disposition** : autorisations d'Engagement prévisionnelles **2 M€**

- 5 communes SRU
- 6 communes inscrites au zonage "PDL2" sur les 34

Convention ANAH

Objectif global de

1 242 logts :

- 1 032 PO
- 102 PB
- 102 Copro

➤ Autorisation d'engagement prévisionnelle de **6,2 M€** (aides aux propriétaires et subvention ingénierie)

- 1 OPAH
- 1 OPAH RU

Convention de mise à disposition – Délégation de type 2

➤ **Parc public**

• **Assurés par Laval Agglo** :

- programmation des opérations
- décisions d'attribution et versement des subventions

• **Assurés par DDT** :

- Instruction des dossiers
- Conventionnement APL
- Information des évolutions réglementaires, enquêtes régionales et nationales, suivi financier

➤ **Parc privé**

• **Assurés par Laval Agglo** :

- Programmation des opérations
- Fonctionnement de la CLAH
- Maîtrise d'ouvrage des études et OPAH

• **Assurés par DDT** :

- Instruction des dossiers
- Gestion des recours
- Conventionnement APL
- Information des évolutions réglementaires

PLH de Laval Agglo

En parallèle, articulation de cette DCAP avec le 4^{ème} PLH sur la même période, autour de 6 orientations :

- 1 - Réinvestissement du parc existant
- 2 - Qualité de l'habitat neuf
- 3 - Diversité des besoins en logements
- 4 - Parcours résidentiel
- 5 - Coordination des politiques
- 6 - conforter le dispositif de pilotage, de suivi et d'animation du PLH

>>> Voir bilan à mi-parcours du PLH 2019/2024 sur :

- les éléments relatifs à la production de logements, dont logements sociaux de façon détaillée et parc privé ;
- le bilan des actions 2019/2021 et les perspectives 2022/2024.

2- Bilan Parc public

La production de logement social HLM 2019/2021

Une réalisation légèrement inférieure aux objectifs fixés dans la DCAP :

429 PLUS PLAI PLS Bailleurs engagés sur 3 ans (dossiers de financement déposés et accordés) :

- 142 logements en 2019
- 96 logements en 2020
- 191 logements en 2021

Objectif de production de logements sociaux	Objectif annuel DCAP	Engagés 2019	Engagés 2020	Engagés 2021	% de réalisation moyen annuel
PLAI	53	40	39	62	89%
PLUS	80	50	57	96	85%
PLS Bailleurs et Investisseurs (objectif comprend les PLS investisseurs)	50	52 PLS Bailleurs et 1 PLS Investisseur	0 PLS Bailleurs et 4 PLS Investisseurs	33 PLS Bailleurs et 4 PLS Investisseurs	63% (en comptant PLS Investisseurs)
TOTAL	183 logements	143 logements	100 logements	195 logements	80%

- Une atteinte satisfaisante des objectifs pour les PLUS PLAI : environ 85% sur 3 ans et des programmations annuelles 2019 et 2020 légèrement inférieures aux objectifs contrairement à 2021 où les objectifs ont été dépassés.
- Une surestimation des objectifs et des besoins des opérateurs en terme de PLS Investisseurs (une hausse à venir avec le déclin du Pinel ?)

Synthèse des caractéristiques des logements HLM engagés 2019-2021

Synthèse des logements HLM PLUS PLAI PLS B engagés en 3 ans (2019/2021)

Répartition neuf/acquisition-amélioration

Au total, 429 logements ont été engagés en trois ans. Seulement 6 logements ont été produits en acquisition-amélioration.

Logements sociaux neufs	Logements sociaux avec acquisition-amélioration
423	6

Réalisation triennale :

La réalisation triennale est très proche avec les objectifs régionaux de répartition des produits (hors PLS B).



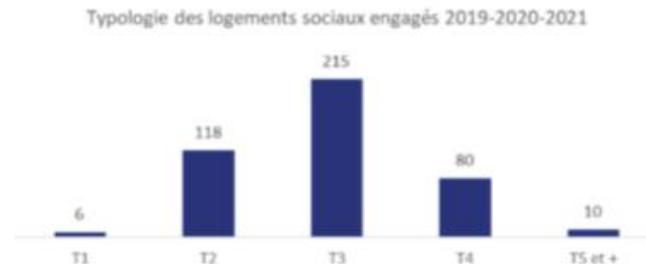
Répartition par secteur :

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

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

Répartition par typologie

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



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

Répartition par catégorie

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

Coût des opérations

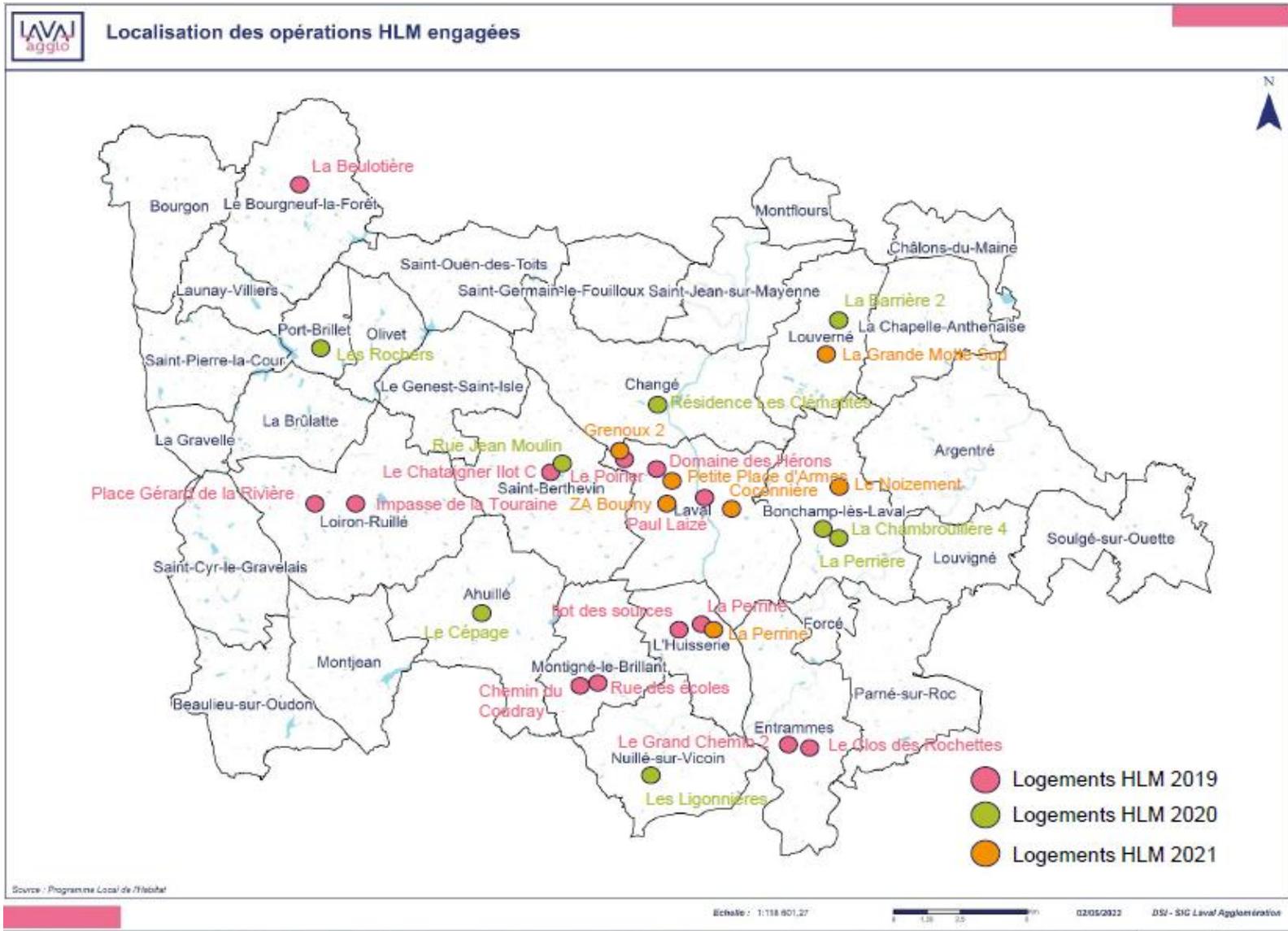
Coût moyen par opération : 1 794 704€ TTC
Coût moyen par logement : 133 870€ TTC

Total des travaux engagés sur 2019-2022 : 57 430 539€, dont 2 641 500€ financés par Laval Agglo soit une subvention moyenne 6157€/logement.

Démolition

Aucune démolition réalisée sur la période.

Offre nouvelle – PLUS / PLAI / PLS Bailleurs



— Offre nouvelle – PSLA

107 PSLA engagés sur 3 ans (27% de réalisation >> objectif de 390 PSLA à 6 ans), dont 16 ont donné lieu à une confirmation d'agrément **à ce jour**.

Principales caractéristiques des 16 confirmations d'agréments :

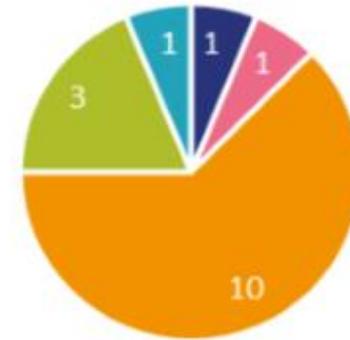
▪ **Les logements :**

- Le T5 est le logement le plus présent : 63%
- Le coût moyen d'acquisition : 182 963€
- 75% des acquisitions effectuées sur la commune de Bonchamp-les-Laval

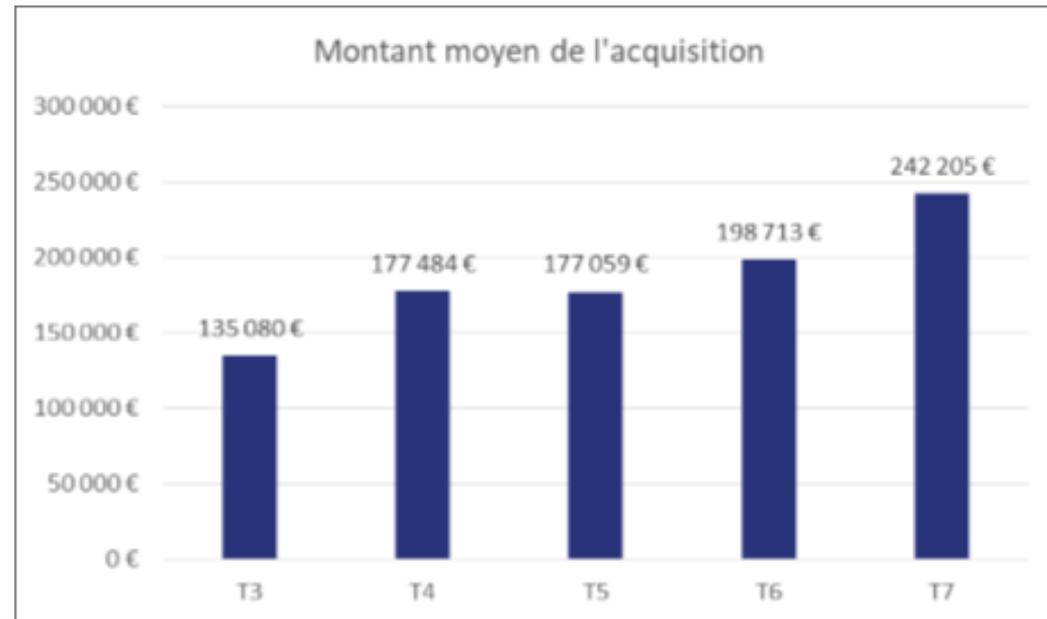
▪ **Les ménages accédants :**

- Le nombre moyen de personnes par ménages : 3 personnes
- La moyenne d'âge : 41 ans
- Le revenu fiscal moyen : 27 852€

Typologie des logements (avec confirmation)



■ T3 ■ T4 ■ T5 ■ T6 ■ T7



Suivi budgétaire de la DCAP

429 logements sociaux engagés en trois ans :

- 1 053 385€ de crédits Etat réservés dont 80 713€ versés
- 2 641 500€ de crédits Laval Agglo réservés dont 136 750€ versés

Droits à engagements mis à disposition :

- 2019 : 284 001€ pour l'offre nouvelle / 45 024€ pour les PLAI A
- 2020 : 255 892€ pour l'offre nouvelle (1 opération de 7 logements annulés soit 15 800€ d'aides Etat non consommés)
- 2021 : 409 223€ pour l'offre nouvelle / 72 788€ pour les PLAI A / 277417,85€ pour le plan de relance (Opération Le Bourny 25 logements)

Montant des CP versés par l'Etat à Laval Agglo :

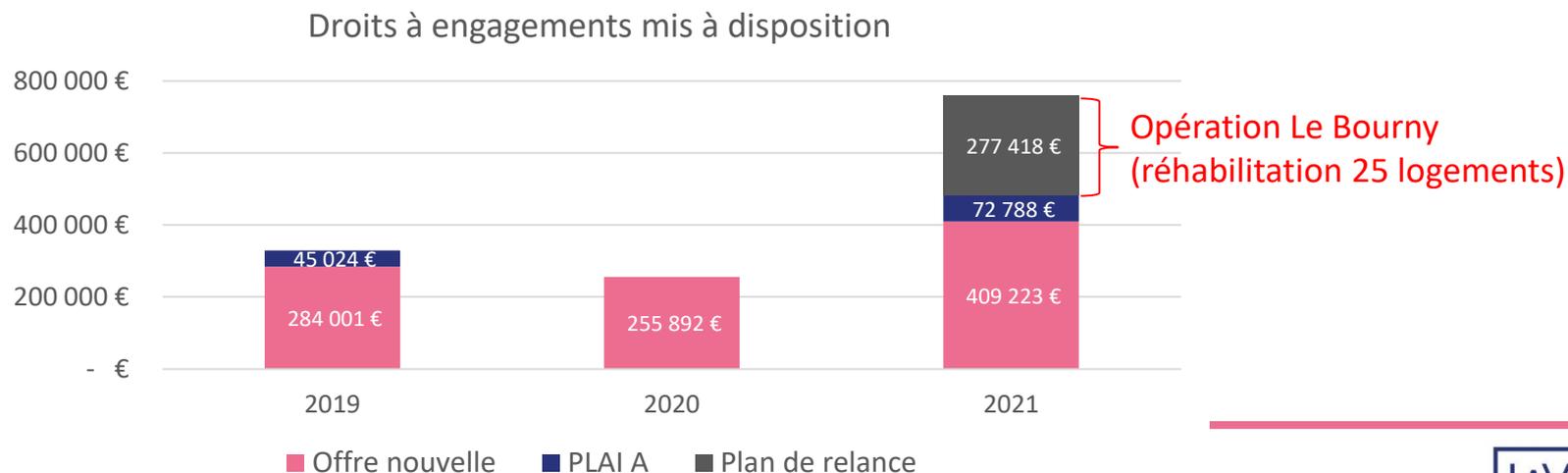
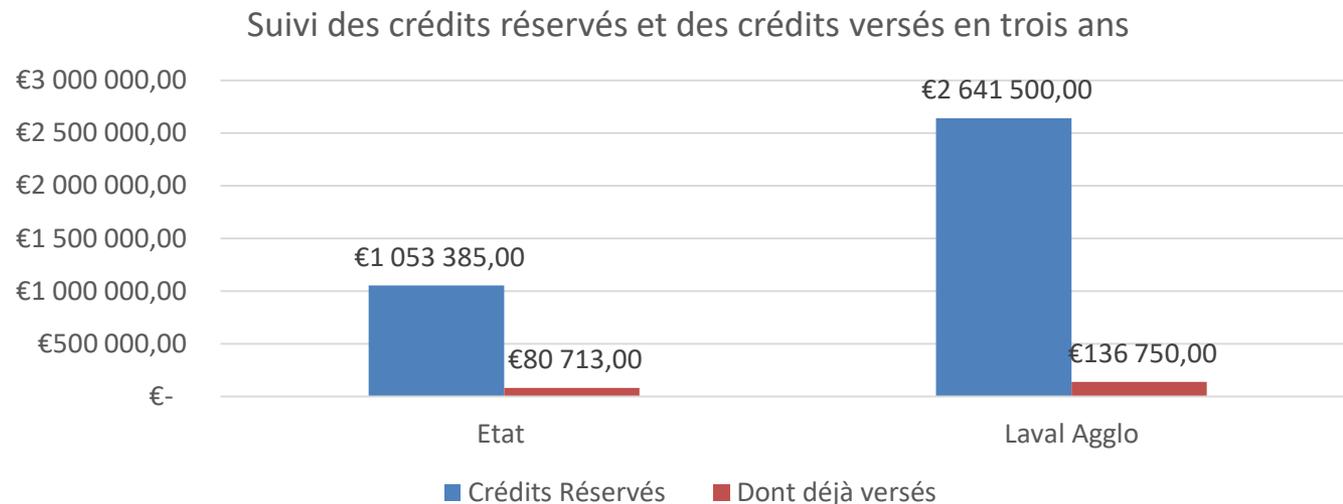
- 2019 = 312 268 €
- 2020 = 180 061.41 €
- 2021= 185 126.23 €

CP versés par Laval Agglo aux bailleurs :

- 2019 = 80 172,50 €
- 2020 = 136 750€

Suivi budgétaire de la DCAP

Prévisionnel crédits engagés DCAP (6 ans) : 2 097 552€.
429 logements sociaux engagés en trois ans



Suivi budgétaire de la DCAP

IDENTIFICATION				LOCALISATION		Montant subvention ETAT	Montant 1er acompte payé
Année d'agrément	Opérateur	Opération	Type d'opé. (Neufs, AA, VEFA)	Commune	NB LOGT		
2019	MEDUANE HABITAT	La Perrine - Résidence "Les Avaloirs"	Neufs	L'HUISSERIE	16	40 600 €	
2019	MAYENNE HABITAT	Impasse de la Touraine	Neufs	LOIRON-RUILLE	2	3 300 €	1 650 €
2019	MAYENNE HABITAT	Place Gérard de la Rivière	Neufs	LOIRON-RUILLE	3	3 800 €	1 900 €
2019	MAYENNE HABITAT	Lotissement "La Beulotière"	Neufs	LE BOURGNEUF LA FORET	3	3 800 €	1 900 €
2019	MEDUANE HABITAT	"Les Pruniers", lotissement Le Grand Chemin tranche 2	Neufs	ENTRAMMES	4	6 600 €	
2019	MAYENNE HABITAT	Chemin du Coudray	Neufs	MONTIGNE LE BRILLANT	3	3 800 €	1 900 €
2019	MEDUANE HABITAT	ZAC Férié Ilot G4 - Le Domaine des Hérons	Neufs	LAVAL	28	- €	
2019	MEDUANE HABITAT	Ilot des Sources	Neufs	L'HUISSERIE	9	23 500 €	
2019	MEDUANE HABITAT	Ilot des Sources	Neufs	L'HUISSERIE	3	- €	
2019	MEDUANE HABITAT	Le Poirier	Neufs	LAVAL	12	- €	
2019	MEDUANE HABITAT	Le Clos des Rochettes	Neufs	ENTRAMMES	2	3 300 €	1 650 €
2019	MAYENNE HABITAT	Rue des Ecoles	Neufs	MONTIGNE LE BRILLANT	12	23 700 €	
2019	MEDUANE HABITAT	Le Chataigner Ilot C - Les orangers	Neufs	SAINT BERTHEVIN	30	73 200 €	
2019	MEDUANE HABITAT	Le Chataigner Ilot C - Les orangers	Neufs	SAINT BERTHEVIN	9	- €	
2019	ACEL	Extension Pension de Famille Paul Laizé	AA	LAVAL	6	143 425 €	71 713 €
2020	MAYENNE HABITAT	Résidence Les Clématites - Rue Robert Fouillet	Neufs	CHANGE	26	58 800 €	
2020	PODELIHA	71 Rue de Clermont	VEFA Neufs	LAVAL	7	15 800 €	
2020	MEDUANE HABITAT	La Barrière 2 / Suzanne Langlaine	Neufs	LOUVERNE	13	29 400 €	
2020	MAYENNE HABITAT	Les Rochers	Neufs	PORT BRILLET	4	12 800 €	
2020	MEDUANE HABITAT	Lotissement Les Ligonnières	Neufs	NUILLE SUR VICOIN	5	7 100 €	
2020	PODELIHA	La Chambrouillère 4	Neufs	BONCHAMP LES LAVAL	24	63 200 €	
2020	MEDUANE HABITAT	La Vigne - Le Cépage	Neufs	AHUILLE	8	25 440 €	
2020	MAYENNE HABITAT	La Perrière	Neufs	BONCHAMP LES LAVAL	9	29 809 €	
2021	MEDUANE HABITAT	Coconnière Extension	Neufs	LAVAL	15	- €	
2021	MEDUANE HABITAT	Coconnière Surélévation	Neufs	LAVAL	14	- €	
2021	MAYENNE HABITAT	Rue Copernic/Jean Moulin	Neufs	SAINT BERTHEVIN	7	19 400 €	
2021	MEDUANE HABITAT	La Grande Motte Sud Tranche 1	Neufs	LOUVERNE	16	42 900 €	
2021	MAYENNE HABITAT	Le Noizement	Neufs	BONCHAMP LES LAVAL	24	69 258 €	
2021	MAYENNE HABITAT	La Perrine	Neufs	L'HUISSERIE	25	68 358 €	
2021	MEDUANE HABITAT	Grenoux 2/Hameau du Grand Grenoux	Neufs	LAVAL	14	44 858 €	
2021	MAYENNE HABITAT	67 rue du Bourny / Les Jardins de PHAE	Neufs	LAVAL	64	183 714 €	
2021	MEDUANE HABITAT	ZAC Férié - Petite place d'armes	Neufs	LAVAL	12	53 523 €	
TOTAL					429	1 053 385 €	80 713 €

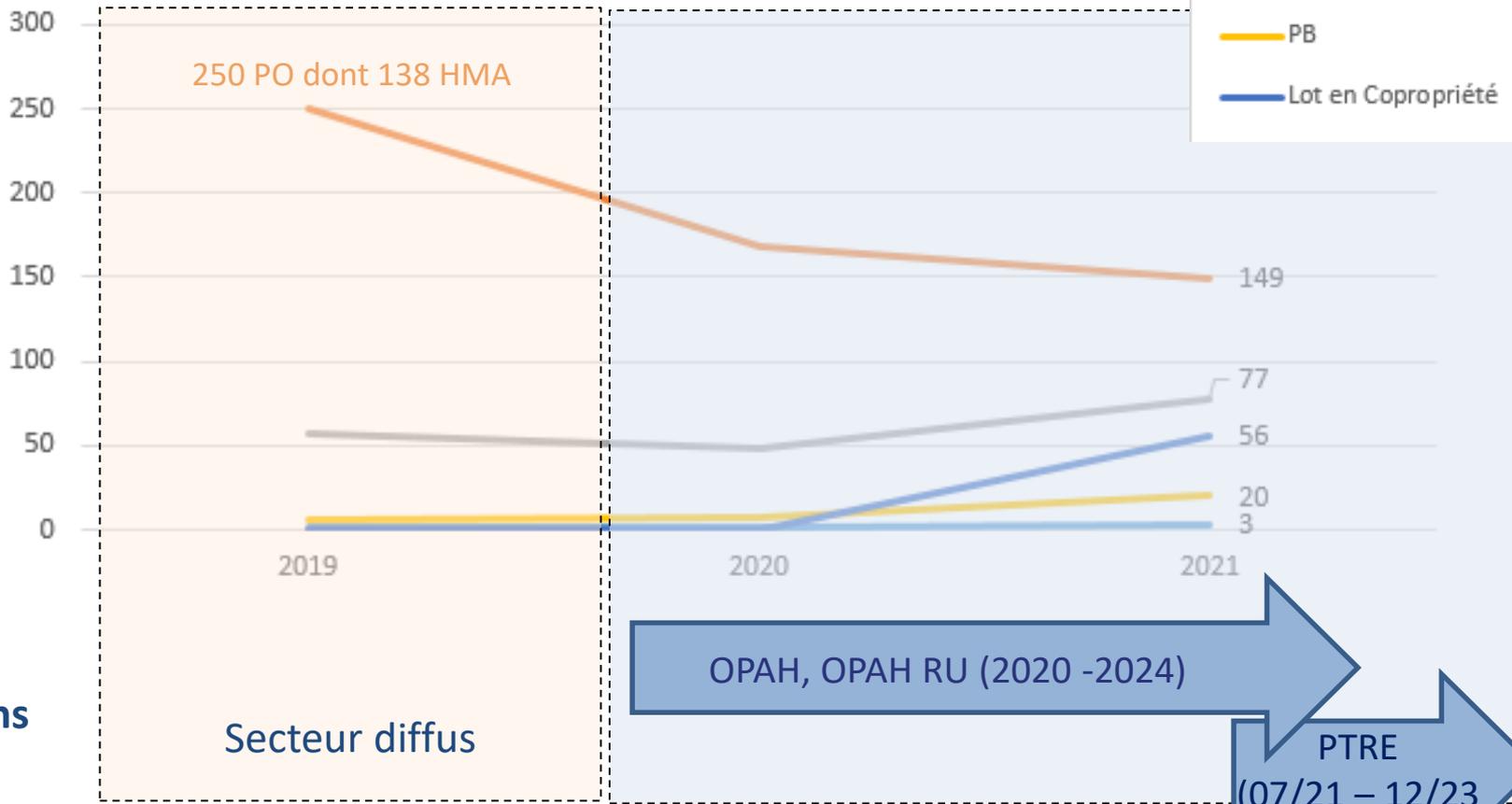
3- Bilan parc privé

— Définition des sigles

- PO : Propriétaire Occupant
- PB : Propriétaire Bailleur
- PIV : Plan d'Investissement Volontaire
- HMA : Habiter Mieux Agilité
- HMS : Habiter Mieux Sérénité
- MPR : MaprimeRénov'
- MPRC : MaprimeRénov'Copro
- CITE : Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique
- SARE : Service d'Accompagnement pour la Rénovation Energétique
- PTRE : Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique
- MOI : Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion

Nombre de dossiers (1/3)

Volume de logements traités par année



Animations locales

Secteur diffus

OPAH, OPAH RU (2020 -2024)

PTRE
(07/21 - 12/23)

Événements ANAH

Programme HMA

PIV Action Logt
Création MPR
(fin HMA et CITE)

Nouvelles modalités d'aides HMS
Lancement SARE et MPRC

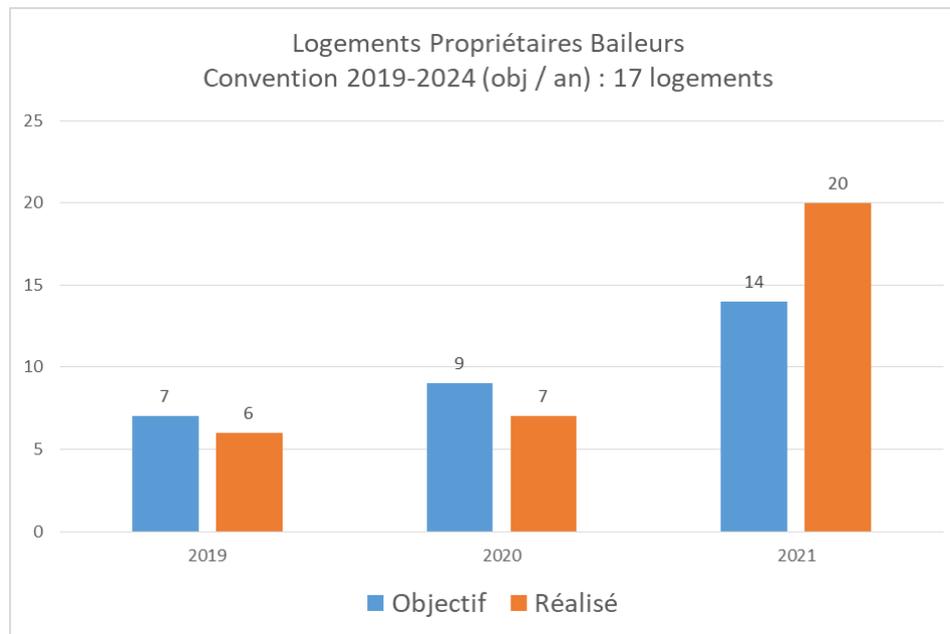
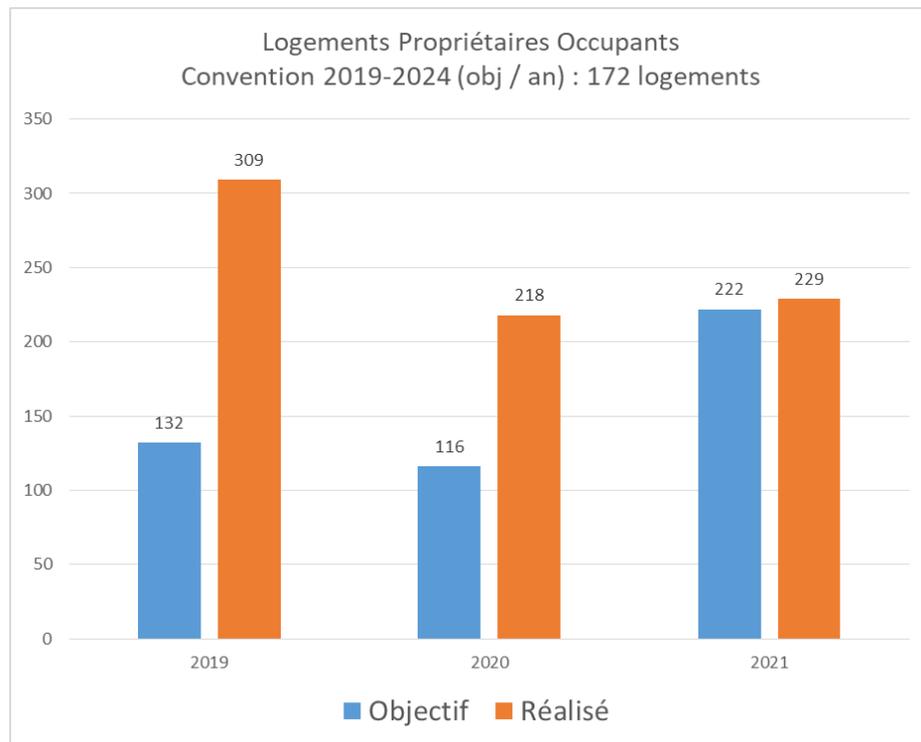
— Nombre de dossiers (2/3)

- 845 logements améliorés en 3 ans sur un objectif de 736, soit **115%** des objectifs atteints
 - En 2021, 56 lots en copropriétés soit 100% de l'objectif (pas de dossiers en 2019 et 2020)

2019/2021	PO	PB	Copro	Ingénierie	TOTAL
Nb logt	756	33	56		845
Montant ANAH	5M€	600 00€	122 000€	428 500€	6,5m€
Montant Agglo	770 000€	95 000€	75 000€	313 000€	1,3M€

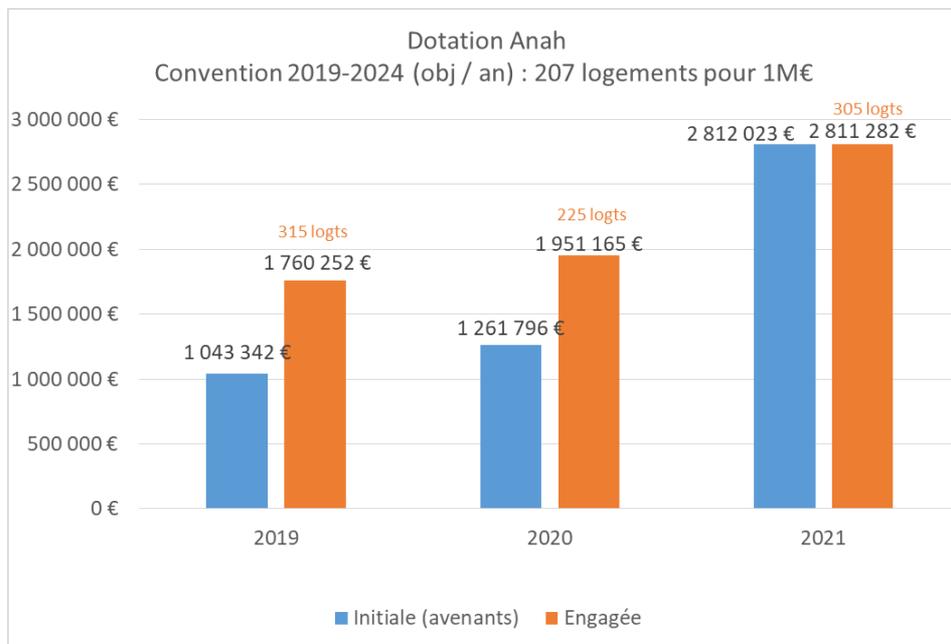
- 7,8M€ de subvention Anah et Laval Agglo (moyenne de 8 500€ / logt)
- 14M€ de travaux HT éligibles (moyenne de 16 500€ / logt)

— Nombre de dossiers (3/3)



- **2019** : Nombre élevé de dossiers PO énergie dû à HMA
- **2020** : Des objectifs sous-estimés pour les PO (réalisations liées au lancement de l'OPAH, OPAH RU et aux aides exceptionnelles du PIV d'Action Logement)
- **2021** : Forte augmentation de dossiers PB (dont 1 opération de 6 logements en OPAH RU et 2 projets MOI) + Financement de la 1^{ère} copropriété par MPRC (56 lots)

Engagements financiers

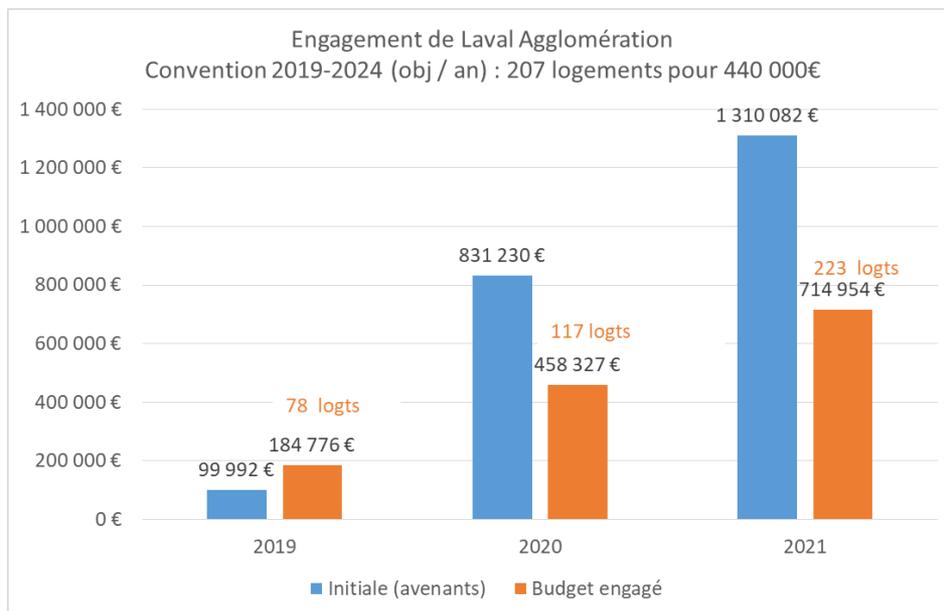


6,5M€ de dotation engagée de l'Anah

(dont 428 600€ pour ingénierie)

Engagement de + 27% par rapport aux avenants de la convention

- Moyenne de 7 200€ / logt
- Augmentation de 60% entre 2019 et 2021
- Forte hausse en 2021 due aux nouvelles modalités des aides Anah



1,3M€ engagé de Laval Agglo

(dont 313 000€ pour la prestation de Soliha)

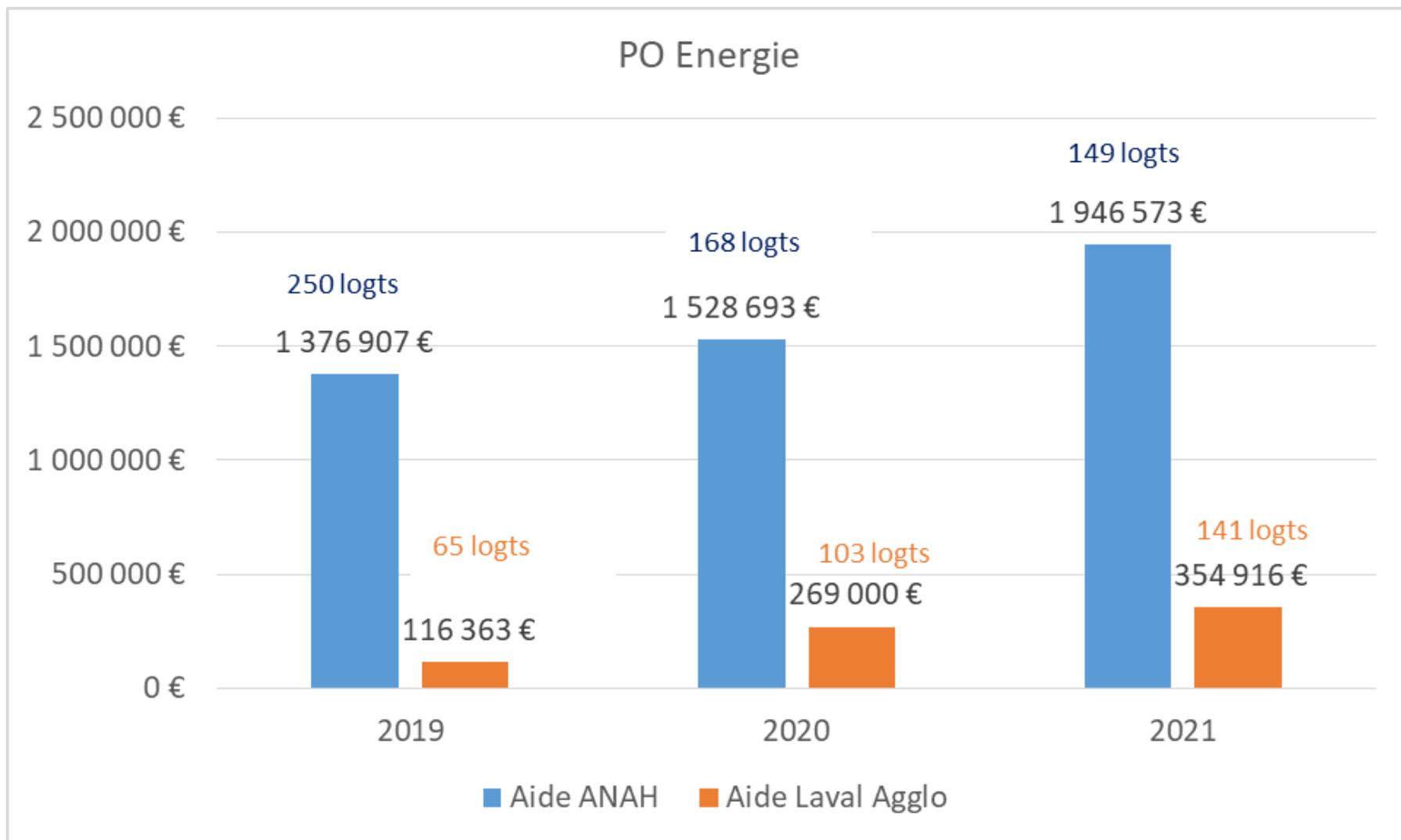
Engagement de -39% par rapport aux avenants de la convention

- Moyenne de 2 500€ / logt
- Augmentation de 359% entre 2019 et 2021 due au lancement de l'OPAH, OPAH RU
- Forte hausse en 2021 due à l'engagement de l'aide copro et aux ajustements des aides de Laval Agglo suite aux évolutions de l'aide HMS de l'Anah

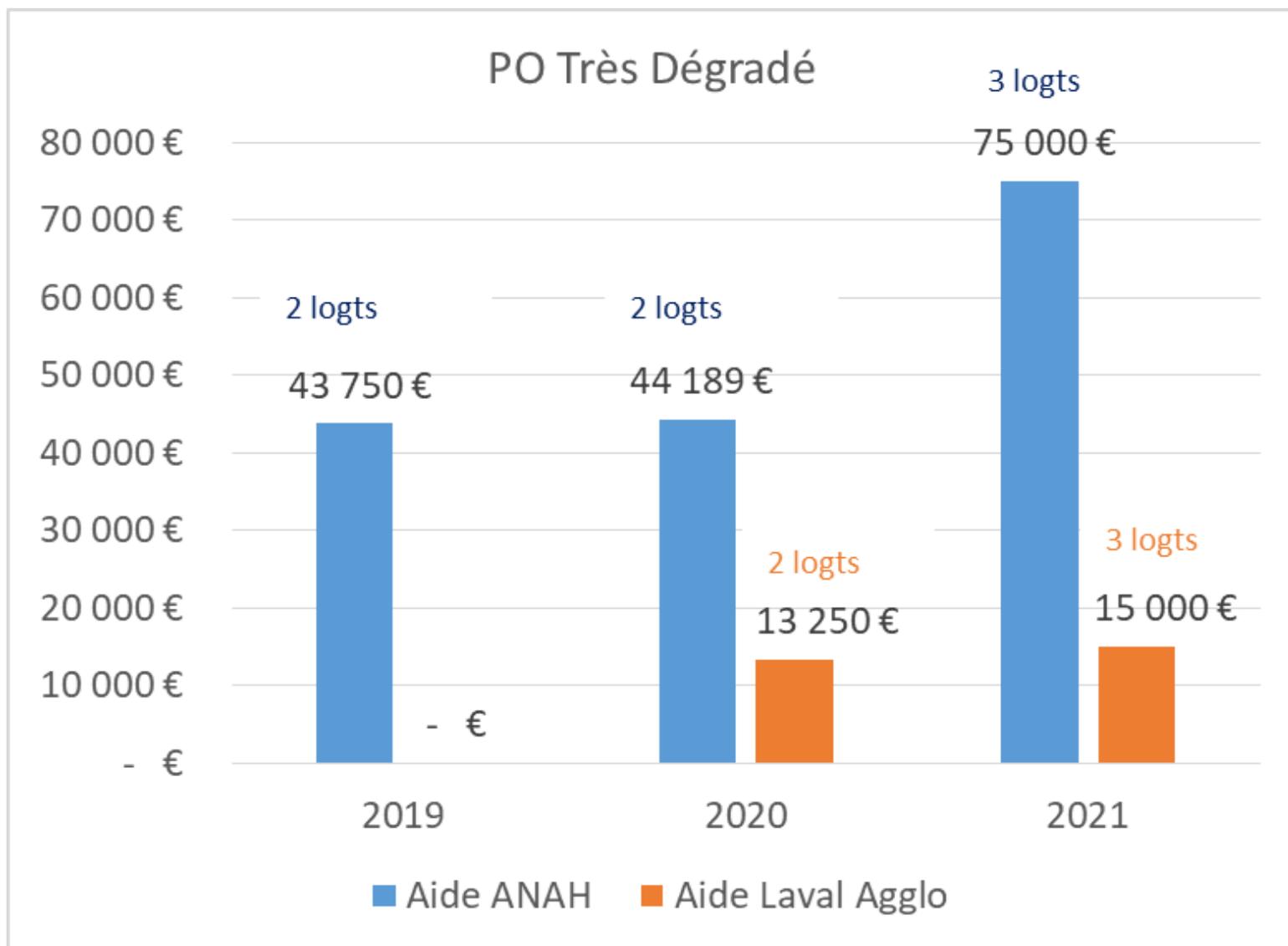
Synthèse des dossiers financés par l'Anah 2019/2021

	Nb logt	Montant moyen de travaux éligibles HT	Montant moyen de subvention Anah	% de subv/total de travaux	Étiquette énergétique moyenne après travaux
PO énergie	567	26 300€	8 558€	33%	49%
PO accessibilité	182	6 600€	2 700€	43%	/
PO très dégradé	7	64 200€	23 200€	36%	82%
PB	33	55 500€	18 000€	33%	60%
Copro	1 copro (56 logt)	434 000€	122 000€	28%	De 35 à 43%
Total	845	16 500€	7 200€	47%	42%

Zoom PO Énergie



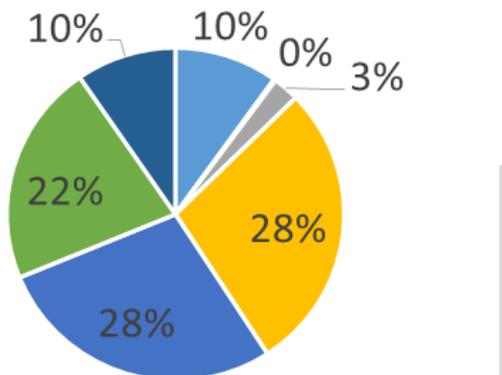
Zoom PO Très Dégradé



Zoom PO : Gain énergétique avant / après travaux

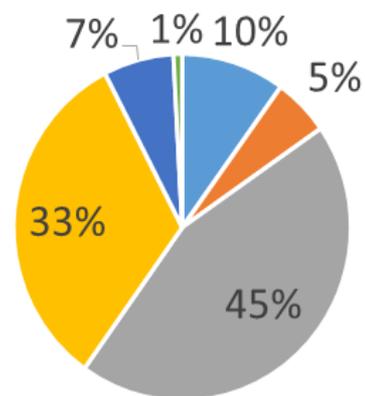
- **Gain énergétique moyen estimé à 42%, en nette progression (de 32% en 2019 à 50% en 2021)**
 - ▶ 59% des logements en étiquette E, F, G avant travaux
 - ▶ 60% des logements en étiquette projetée A, B, C après travaux

Etiquette énergie Avant travaux



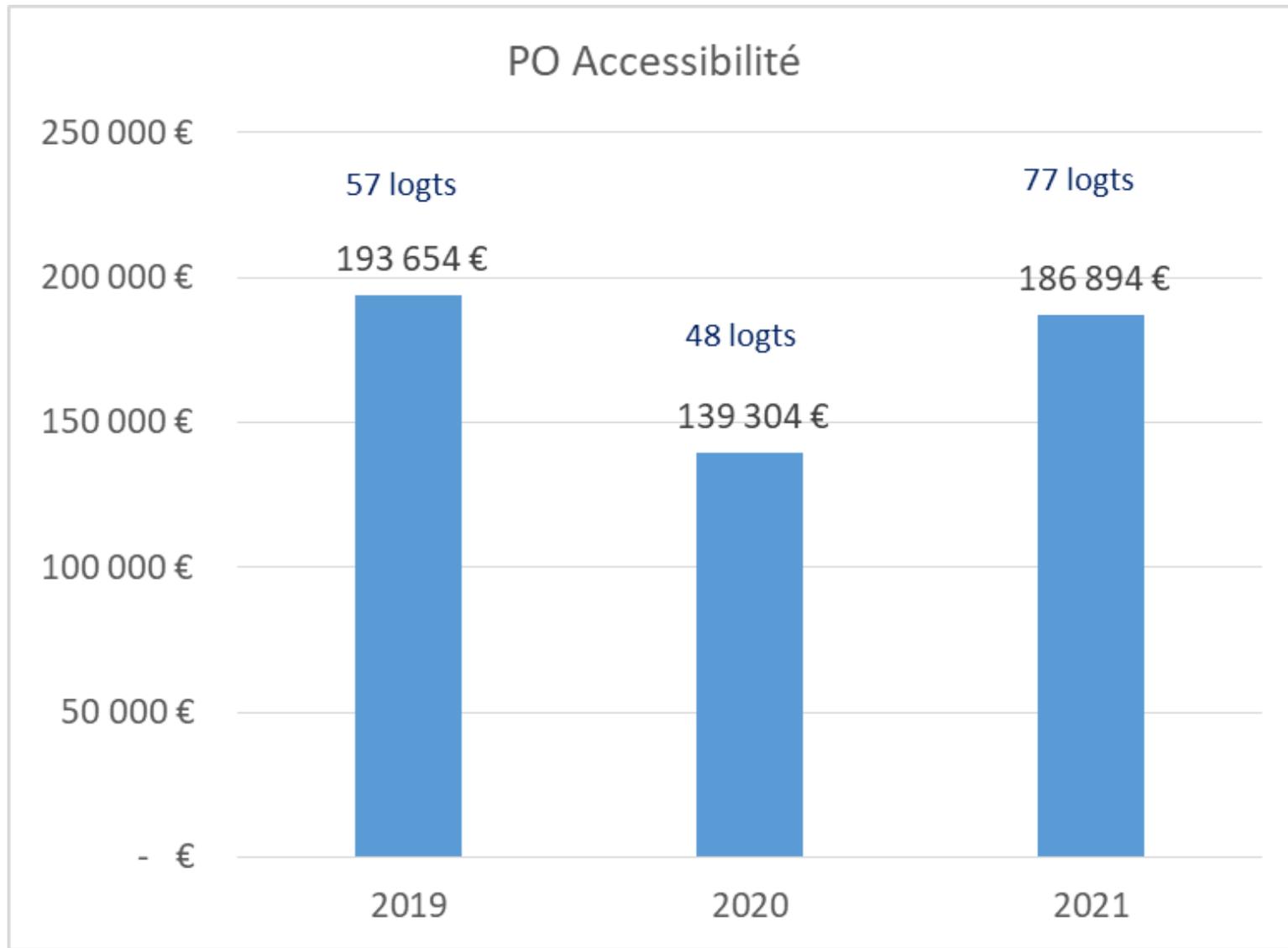
■ A ■ B ■ C ■ D ■ E ■ F ■ G

Etiquette énergie Projetée

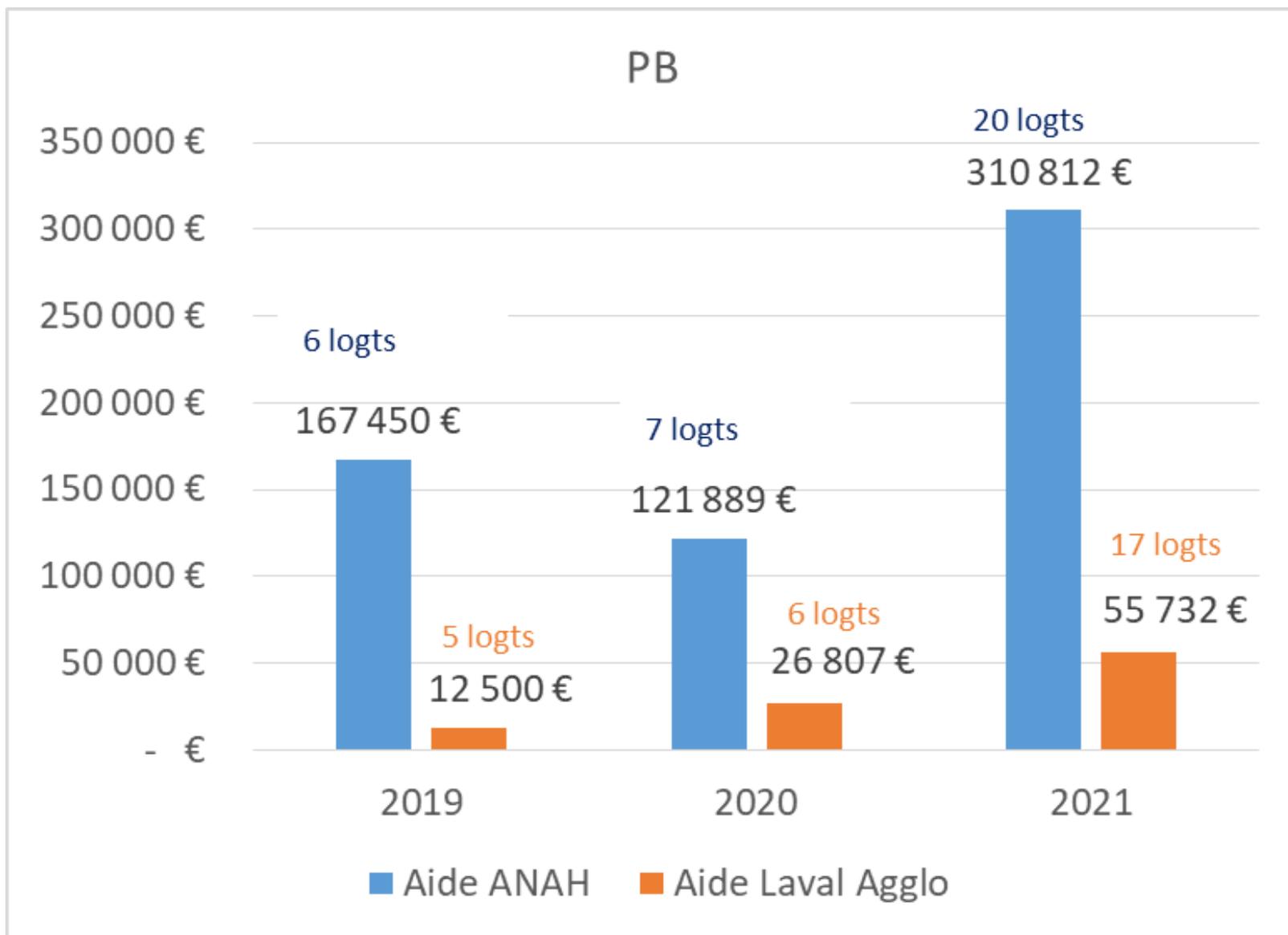


■ A ■ B ■ C ■ D ■ E ■ F

Zoom PO Accessibilité

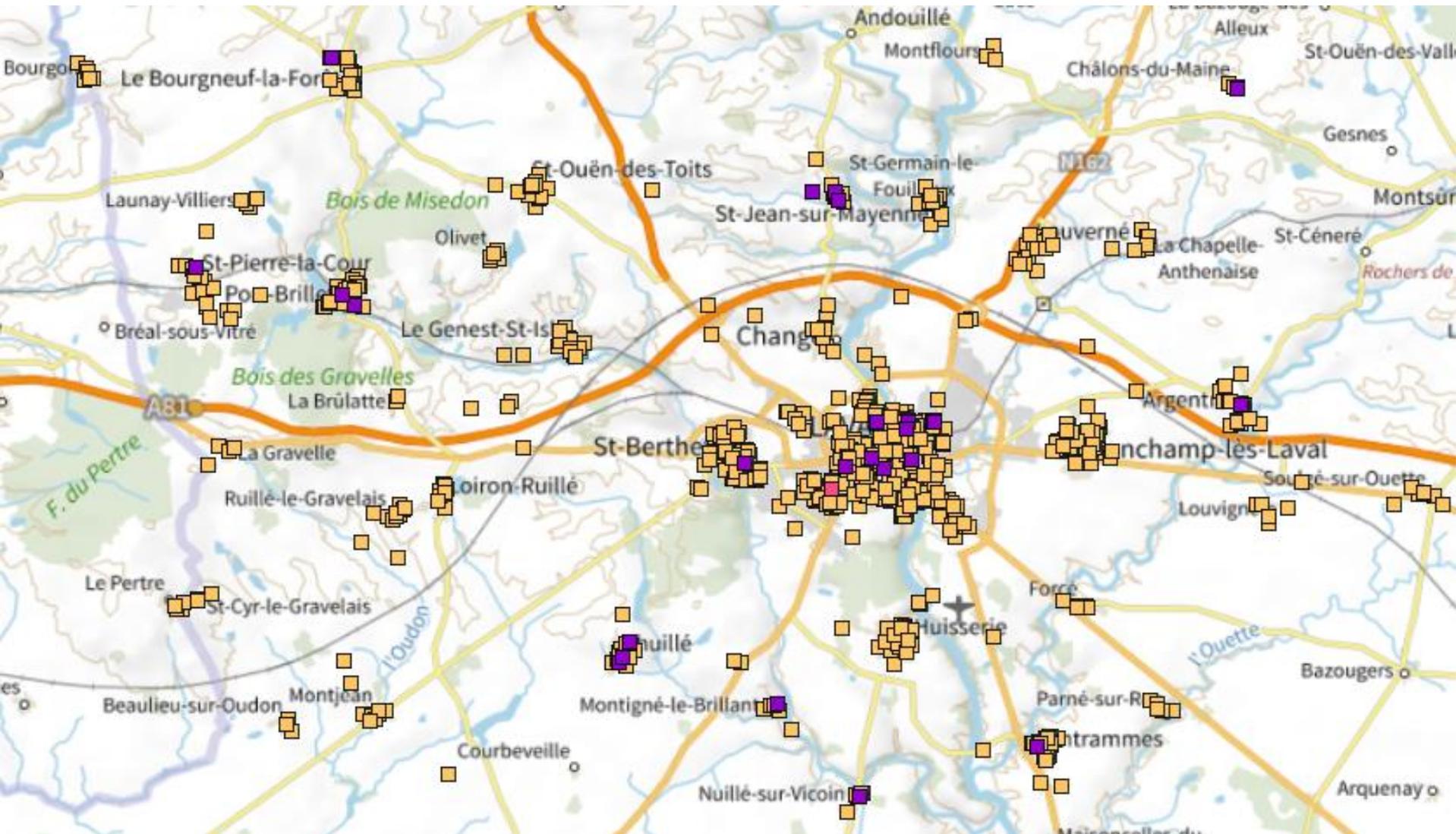


Zoom PB



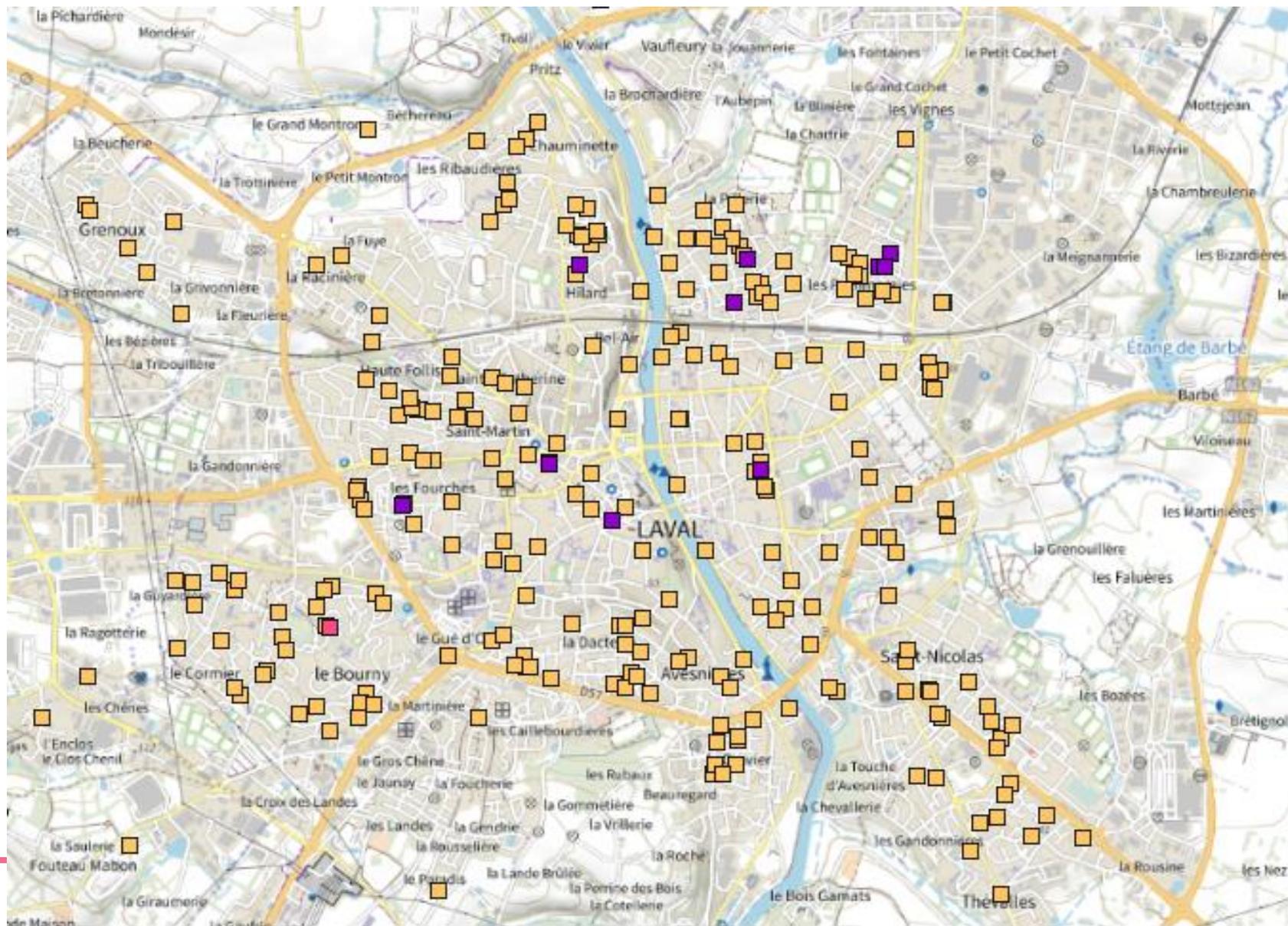
Dossiers financés par l'Anah en 2019-2021 (dossiers financés dans toutes les communes)

En jaune : PO / En violet : PB / En rose : Copro



Dossiers financés par l'Anah en 2019-2021 (zoom sur Laval)

En jaune : PO / En violet : PB / En rose : Copro





Aide à l'accession dans l'ancien

Dispositif propre à l'agglo (plafonds de ressources PSLA)

Bilan et chiffres clés :

- ✓ **128** dossiers financés
- ✓ **467 670€** = Budget engagé par Laval Agglomération

En moyenne / logt :

- ✓ Acquisitions : 120 000€
- ✓ Montant des travaux : 47 000€
- ✓ Subventions de Laval Agglo : 3 600€
- ✓ Gain énergétique : 55%



4- Organisation, gouvernance et pratiques partenariales

Points forts (1/2)

- Partenariat et dialogue de qualité entre le délégataire, la DDT53 et la DREAL, tant sur le parc public que sur le parc privé
- Un portage des politiques par les élus et un lien avec les actions du PLH
- **Zoom parc public :**
 - ▶ Une amélioration des outils de suivi et de gestion partagés (SPLS et Galion) entre délégataire, services de l'Etat et bailleurs/opérateurs
 - ▶ Des réunions de programmation partagées
 - ▶ Une production de plus en plus mixte (PLUS/PLAI R /PLS bailleurs)

Points forts (2/2)

■ Zoom parc privé :

- ▶ Bon fonctionnement des instances du parc privé
- ▶ Mise en place d'un dispositif de requalification du parc privé qui cadre l'action de Laval Agglo
- ▶ Relation de confiance avec l'opérateur
- ▶ Conventions de partenariat qui institutionnalisent les liens avec les acteurs locaux (Procivis, soliha, Adil, organisations patronales du bâtiment)
- ▶ Outils de suivi et de gestion partagés (OPAL) et performants
- ▶ Faculté à rechercher des crédits supplémentaires en fin d'année pour honorer les dossiers déposés

— Pistes d'amélioration

- Des outils de suivi et de gestion notamment sur le parc public à simplifier, un système de requête à renforcer pour éviter le nécessaire doublonnage des tableaux de suivi, un nombre d'enquêtes à réduire
- **Zoom sur le parc public :**
 - ▶ Tendre vers une programmation pluriannuelle plus fiable permettant un dépôt de dossier un peu plus tôt dans l'année
 - ▶ Difficultés à produire du "vrai" PLAI C
 - ▶ Gestion de la dotation parc public non adossée à la réalité des objectifs
- **Zoom sur le parc privé :**
 - ▶ Nombre et fluctuation des dispositifs ANAH et des nouveaux dispositifs autres qui impactent la lisibilité des aides et leur pérennité
 - ▶ Intensifier la communication claire et lisible des aides et accompagnements possibles à destination des propriétaires et professionnels sans les "perdre", notamment dans le cadre de la mise en place de la PTRE, qui représente par ailleurs un cout largement supérieur pour la collectivité que précédemment
 - ▶ Prendre en compte les enjeux de la vacance des logements du parc privé et de la rénovation des copropriétés, et "aller vers" les propriétaires concernés

Perspectives

- **Zoom sur le parc public :**
 - ▶ Demande d'exemption SRU 2023/2025
 - ▶ Conforter le soutien aux opérations LLS en renouvellement urbain

- **Zoom sur le parc privé :**
 - ▶ Poursuivre la dynamique du dispositif de requalification du parc existant
 - ▶ Assoir le fonctionnement et la connaissance de la PTRE auprès de tous les ménages
 - ▶ Articuler au mieux et en toute transparence les dispositifs d'aides pour le ménage
 - ▶ Conforter les dotations pour l'accessibilité

- Accompagner la prise en compte des enjeux environnementaux en matière de rénovation ou de production nouvelle du parc de logements en lien avec le PLH

- Anticiper la 4ème DCAP en portant une réflexion suffisamment en amont sur un éventuel passage à une DCAP de type 3, et ce en lien avec le CD53