

# PLH 2019-2024 : document d'orientations

---

<b><i>Introduction : une stratégie structurée autour de 5 orientations couvrant l'ensemble des dimensions de la politique locale de l'habitat .....</i></b>	<b><i>5</i></b>
<b><i>Orientation n°1 : favoriser le réinvestissement du parc de logements existants, social et privé, dans la réponse aux besoins en logements .....</i></b>	<b><i>6</i></b>
1.1. Contribuer à la requalification du parc de logements sur la ville centre et à la redynamisation du centre historique .....	7
1.2. Poursuivre la requalification des centres bourgs .....	8
1.3. Accompagner la mutation des tissus pavillonnaires, levier de fidélisation des familles et des primo-accédants sur le territoire .....	9
1.4. Favoriser l'accession à la propriété dans le parc existant .....	9
1.5. Définir une stratégie pluriannuelle ciblée en direction des copropriétés .....	10
1.6. Poursuivre l'amélioration et la requalification du parc locatif social, avec une première focale sur le PRIR de St Nicolas .....	11
1.7. Expérimenter et tester des modalités d'adaptation et de restructuration du parc existant à l'évolution des modes de vie.....	12
<b><i>Orientation n°2 : produire une nouvelle offre diversifiée, de qualité et correspondant à la diversité des besoins et des attentes des ménage actuels et futurs.....</i></b>	<b><i>13</i></b>
2.1. Deux leviers complémentaires à mobiliser pour produire de l'offre nouvelle : la construction neuve et la mobilisation du bâti existant .....	13
2.2. Produire 600 à 700 logements neufs en moyenne par an à l'échelle de Laval Agglomération sur la période 2019 - 2024.....	14
2.3. Produire 120 logements locatifs sociaux PLUS-PLA-I par an, en mettant l'accent sur une diversification des produits et une territorialisation conforme aux orientations de la Conférence Intercommunale du Logement .....	15
2.4. Les équilibres à viser entre les différents types d'offre (avec une hypothèse de 650 logements nouveaux en moyenne par an).....	17
2.5. Favoriser une diversification des formes d'habitat et des produits dans les différents secteurs du territoire : locatif / accession à la propriété, diversité des surfaces, collectif/intermédiaire / individuel.....	20
2.6. Dans un contexte moins favorable (suppression du dispositif Pinel en zone B2), poursuivre tout en l'encadrant le développement du logement locatif intermédiaire.....	21

2.7. Renforcer le développement de l'accèsion aidée à la propriété dans le neuf pour les différents profils de ménages (jeunes en début de parcours résidentiel et professionnel, familles, séniors) .....	22
2.8. Développer des offres alternatives pour les séniors, entre le maintien à domicile et l'établissement médicalisé .....	22
2.9. Proposer une offre adaptée aux besoins des ménages issus de la communauté des Gens du Voyage souhaitant se sédentariser .....	23

***Orientation n°3 : répondre à la diversité des besoins en logements, en organisant la mixité aux différentes échelles, entre les communes et les quartiers .....*** **24**

3.1. Répondre aux besoins des jeunes .....	24
3.2. Répondre aux besoins des familles .....	25
3.3. Répondre aux besoins des ménages défavorisés.....	26
3.4. Répondre aux besoins des séniors sur le territoire.....	27
3.5. Mettre en œuvre les orientations et les objectifs définis dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement .....	27
3.6. Etre en capacité de proposer des réponses adaptées aux Gens du Voyage.....	29

***Orientation n°4 : consolider une offre de services à l'échelle de Laval Agglomération permettant aux ménages d'être acteurs de leurs parcours résidentiels.....*** **30**

4.1. Conforter les interventions actuelles en matière d'information et d'accompagnement des ménages, et définir l'offre de services en complémentarité au sein de Laval Agglomération .....	31
4.2. Simplifier et repenser les informations à disposition des usagers en adoptant une entrée « projet » : boîte à outils / portail usagers .....	31
4.3. Mobiliser l'ensemble des acteurs et structurer un réseau de partenaires, pour que chaque acteur puisse être le relais de ce qui existe sur le territoire. ....	32
4.4. Dans les supports de communication, privilégier une entrée « usagers », par les projets (design de services).....	32
4.5. Valoriser des opérations « témoins » ou innovantes, notamment celles financées par Laval Agglomérations et/ou portées par d'autres acteurs du territoire. ....	33

<b><i>Orientation n°5 : renforcer l’articulation avec les autres politiques d’agglomération (développement économique, rénovation urbaine, environnement...</i></b>	<b>34</b>
5.1. Intégrer l’habitat dans une politique globale d’attractivité et de marketing territorial.....	34
5.2. Articuler habitat et politiques d’aménagement urbain : .....	35
5.3. Articuler habitat et politiques économiques :.....	35
5.4. Articuler habitat et politiques environnementales :.....	35
<b><i>Orientation n°6 : conforter le dispositif de pilotage, de suivi et d’animation du PLH.....</i></b>	<b>36</b>
6.1. Renforcer les partenariats.....	36
6.2. Créer les conditions de mise en œuvre des objectifs d’équilibre territoriaux définis .....	37
6.3. Renforcer le dispositif d’observation du PLH.....	38
<b><i>Glossaire .....</i></b>	<b>39</b>

## Introduction : une stratégie structurée autour de 5 orientations couvrant l'ensemble des dimensions de la politique locale de l'habitat

Quatre axes transversaux :

- Observation
- Innovation et expérimentation
- Information et communication sur les dispositifs existants / design de services
- Valorisation d'actions / d'opérations

**Orientation n°1** : favoriser le réinvestissement du parc de logements existants, social et privé, dans la réponse aux besoins en logements

**Orientation n°2** : produire une offre nouvelle diversifiée, de qualité et correspondant aux attentes et aux besoins des ménages dans leur diversité (familles, jeunes et seniors)

**Orientation n°3** : répondre à la diversité des besoins, en organisant la mixité aux différentes échelles, entre les communes et les quartiers

**Orientation n°4** : consolider une offre de services à l'échelle de Laval Agglomération permettant aux ménages d'être acteurs de leurs parcours résidentiels

**Orientation n°5** : renforcer l'articulation avec les autres politiques d'agglomération (développement économique, rénovation urbaine, environnement...)

**Orientation n°6** : conforter le dispositif de pilotage, de suivi et d'animation du PLH

Ces orientations constituent la feuille de route stratégique de Laval Agglomération et des communes en matière d'habitat.

Les défis « habitat » du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Laval Agglomération sont adossés à ces orientations.

## **Orientation n°1 : favoriser le réinvestissement du parc de logements existants, social et privé, dans la réponse aux besoins en logements**

Laval Agglomération est déjà investie dans la rénovation du parc de logements anciens. Notamment, le bilan de la délégation des aides à la pierre concernant la rénovation du parc privé montre que 746 logements ont bénéficié d'une aide de l'ANAH entre 2012 et 2017, soit environ 2 % du parc de logements privés. En particulier, l'action sur les copropriétés a permis de dépasser les objectifs de rénovation prévus pour les propriétaires occupants. De même, de nombreuses communes sont engagées dans des opérations de requalification des centres bourgs, engageant des actions en matière de cadre de vie, diversification des offres d'habitat proposée, en termes de formes urbaines et de publics accueillis.

Pour autant, les résultats de la Délégation de Compétence des Aides à la Pierre n'ont pas été atteints concernant la lutte contre l'habitat dégradé et indigne et sur le conventionnement, ce dernier pouvant potentiellement, constitué un levier pour lutter contre la vacance. De plus, les outils étaient jusqu'à présent uniformes sur le territoire, et ne permettaient pas de tenir compte de la spécificité des enjeux dans les différents tissus résidentiels.

Enfin, le diagnostic a pointé le maintien de nombreux indicateurs d'alerte :

- Près de 3000 logements demeurent vacants d'après les données statistiques<sup>1</sup>. Bien que l'augmentation soit globalement moins forte que sur la période 1999-2008, le phénomène continue de progresser, notamment en deuxième couronne où il s'est accéléré.
- Un poids important de logements-sous occupés (60%) lié à un découplage entre taille des ménages, qui se réduit, et taille des logements
- De nombreux logements anciens, antérieurs à la première réglementation thermique de 1975, qui représentent plus de la moitié du parc et qui posent des enjeux thermiques, en particulier pour les ménages en vulnérabilité énergétique (entre 11% et 13% des ménages).

Face à ces tendances, les communes ont exprimé leur volonté d'accompagner le réinvestissement du tissu urbain existant sur leur territoire, dans les centralités (centre-ville et centres-bourgs) et les tissus pavillonnaires des années 50-70, qui connaissent un renouvellement de leurs occupants.

Le réinvestissement du parc existant constitue en effet un enjeu majeur pour l'évolution du territoire sur quatre grandes questions :

- Une partie du parc ancien présente des indicateurs d'alerte, en termes de confort, de performance énergétique, de vacance, ... Le défi du PLH est d'anticiper et de gérer les risques de spirale de déqualification de certains segments d'offres ou de secteurs géographiques, notamment par rapport au parc neuf ;

---

<sup>1</sup> Les analyses fines que certaines communes ont commencé à engager semblent montrer que le volume de logements vacants est sans doute en réalité très nettement inférieur à ce que disent les sources statistiques. Néanmoins, la vacance demeure une problématique majeure à laquelle est confrontée le parc ancien.

- Les prix immobiliers, à la vente comme à la location, dans le parc existant demeurent inférieurs à ceux observés dans le parc neuf. Ce parc peut donc constituer une opportunité pour proposer des offres financièrement plus abordables que le neuf, et répondre aux besoins d'une frange importante de la population ;
- La structure du parc ancien est plus diversifiée que celle de la production récente, notamment en termes de typologies. Ce parc ancien bénéficie, en outre, d'atouts singuliers, en particulier en termes de localisation à proximité des emplois et services, qui peuvent constituer un levier pour attirer et fidéliser une diversité de profils de ménages sur le territoire.
- Une part importante de ce parc ancien est aujourd'hui occupée par des personnes âgées ou vieillissantes. Face aux perspectives de vieillissement démographique important (23,6% de personnes âgées de 60 ans ou plus en 2013, contre 20,1% en 2008), le PLH doit relever le défi de l'adaptation des logements, dans le parc de propriétaires et dans le locatif.

De manière transversale, c'est l'amélioration de la qualité énergétique des logements et du bâti existant qui est en jeu.

**Ainsi, Laval Agglomération positionne la mobilisation et le réinvestissement du parc existant comme un axe prioritaire du nouveau PLH, en veillant à différencier les outils en fonction des problématiques des différents secteurs et types de parc.**

### **1.1. Contribuer à la requalification du parc de logements sur la ville centre et à la redynamisation du centre historique**

Alors qu'elle demeure le premier pôle d'emploi de l'agglomération, la ville centre souffre d'un déficit d'attractivité résidentielle qui se traduit notamment par un déclin démographique lié à un déficit migratoire important (-0,8% par an). Elle se singularise aussi par un poids de propriétaires occupants particulièrement faible (42%), bien qu'en progression, reflétant la difficulté de Laval à stabiliser sa population.

De plus, la ville de Laval concentre les situations de vacance et d'habitat dégradé, en particulier dans son centre-ville.

Des mesures ont déjà été engagées pour favoriser la redynamisation de Laval : action en direction des copropriétés portée par Laval, Agglomération, étude de centre-ville par la Ville de Laval. Ces initiatives sont à poursuivre et à amplifier. **A travers le PLH, Laval Agglomération inscrit la poursuite de la reconquête du bâti existant de la ville centre comme levier de redynamisation.** Elle vise à mettre l'accent sur les copropriétés et monopropriétés, en particulier celles situées dans ou en périphérie des quartiers « fragiles » identifiés dans le document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, ainsi que dans l'hypercentre frappé par une vacance élevée.

Au-delà, la redynamisation de la ville centre devra s'inscrire dans une réflexion transversale, dépassant la seule question du logement pour aborder une approche urbaine globale, intégrant les questions d'espaces publics et d'espaces privés d'équipements et services, de mobilités, d'animation, d'accessibilité physique et financière, ... et pouvant examiner les hypothèses alternatives de requalification de bâti / restructuration d'ilots (curetage d'ilots) / renouvellement urbain.

## 1.2. Poursuivre la requalification des centres bourgs

Plusieurs communes ont déjà engagé des réflexions visant la redynamisation de leur centre bourg par la requalification du tissu urbain. Ces travaux sont accompagnés par l'agglomération qui participe au financement des études et partage les résultats en Commission Habitat. Le bilan du PLH3 a montré l'intérêt du dispositif sur les 21 premières expériences menées, qui permet de progresser collectivement sur le sujet. Ainsi, l'appui financier apportée par Laval Agglomération pour la réalisation d'études d'urbanisme (la moitié du coût) a produit des résultats particulièrement valorisés par les communes :

- Ce dispositif a incité les communes à prendre du recul et à privilégier une approche plus globale et multithématique (logement, cadre de vie, commerces...) dans leurs réflexions sur leur stratégie de développement et d'aménagement.
- Les résultats de ces études sont présentés par les élus la commune concernée en Commission Habitat, afin de partager les réflexions et les expériences.

Un dispositif de portage foncier et immobilier existait aussi jusque 2014, permettant la réalisation d'opérations maîtrisées par la puissance publique. L'agglomération a mis fin à ce dispositif suite à la création de l'Etablissement public foncier départemental.

**Le PLH4 prolonge et amplifie la politique en faveur de la requalification du bâti existant, pour l'adapter aux modes de vie et aux attentes des actuels des ménages via plusieurs modes d'intervention complémentaires :**

- Intervention réglementaire, via le PLUI, pour développer un règlement favorable au réinvestissement du parc existant,
- Pérennisation du dispositif de soutien financier de Laval Agglomération pour, la réalisation d'études d'urbanisme,
- Mobilisation de l'EPF pour soutenir et accompagner les projets de réinvestissement du bâti et du tissu existants.



### 1.3. Accompagner la mutation des tissus pavillonnaires, levier de fidélisation des familles et des primo-accédants sur le territoire

Le tissu urbain des années 60-70 est fortement constitué de maisons individuelles offrant souvent de beaux volumes habitables et une localisation intéressante, proche des services. En revanche, faute d'isolation suffisante, il présente généralement de faibles performances thermiques, et peut souffrir de difficultés d'accessibilité ou de compositions inadaptées aux modes de vie actuels. Il se caractérise également par l'existence de vastes espaces extérieurs, et représente, en ce sens un potentiel intéressant de densification douce<sup>2</sup>. En 2016, environ 2 360 maisons des années 60-70 appartiennent à des personnes de 60 ans et plus. Ce parc va donc représenter prochainement une offre très abondante sur le marché, ce qui risque de générer des effets collatéraux sur les autres segments d'offre (nombreux logements arrivant en même temps sur un marché à l'équilibre fragile). Des processus de mutation sont déjà engagés (renouvellement des propriétaires, initiatives de densification douce), mais les mutations restent à organiser.

**Le PLH souhaite accompagner l'évolution des tissus pavillonnaires des années 50-60-70, pour qu'ils jouent pleinement leur rôle d'accueil, notamment à destination de ménages familiaux, en lien et en cohérence avec les autres segments d'offre du marché. Il s'agira notamment de favoriser la requalification des logements (notamment sur les aspects énergétiques, d'accessibilité et de composition) et la restructuration des tissus urbains, en veillant à la cohérence et à la qualité urbaine des processus de mutation.**

### 1.4. Favoriser l'accession à la propriété dans le parc existant

Lorsqu'il présente des charges élevées ou qu'il nécessite des travaux importants, le parc existant souffre parfois d'un différentiel économique défavorable vis-à-vis du parc de logements neuf. La reprise et la dynamisation de ce tissu urbain existant suppose donc un levier financier pour renforcer l'attractivité du bâti concerné.

Laval Agglomération développe déjà depuis 2015 un dispositif d'appui à l'accession aidée à la propriété vers l'ancien et pour la réalisation de travaux, via une subvention et un accompagnement plus global des projets d'acquisition (accompagnement jugé aussi important et utile que la subvention). Les premiers retours sont encourageants : 63 dossiers financés entre juin 2015 et décembre 2017, avec des remises sur le marché de logements vacants, et près de 250

---

<sup>2</sup> La densification douce permet de construire des logements dans les dents creuses, notamment dans les délaissés des opérations de lotissements : front ou fonds de parcelles, éventuellement par réorganisation parcellaire. Ces nouveaux logements, plus accessibles, permettent par exemple de maintenir dans leur environnement la population vieillissante. Ils peuvent aussi servir à l'accueil de jeunes, étudiants ou actifs. Dans tous les cas, cela représente une manne financière pour les propriétaires actuels, qui peuvent ainsi par exemple financer des travaux d'amélioration énergétique de leur logement, ou permettre une mutation résidentielle libérant ainsi un logement adapté aux besoins des familles. Pour les pouvoirs publics, cette densification douce permet aussi de développer l'offre de logements sans consommer de foncier supplémentaire et sans générer d'extensions de réseaux.

contacts /rendez-vous à la Maison de l'Habitat Parallèlement, certaines communes disposent de leur propre système d'aide aux accédants (ex : L'Huisserie, à destination des jeunes familles). Le diagnostic a montré que la politique d'encouragement à l'accession à la propriété dans le parc ancien doit demeurer une orientation forte du nouveau PLH, compte tenu :

- Des enjeux de mobilisation et de réinvestissement du parc existant sur le territoire
- Du rôle joué par le parc existant dans les parcours résidentiels des ménages et la réponse aux besoins en logements, puisque 81% des ventes propriétaires occupants concernent le parc existant,

**L'attractivité du parc ancien reste ainsi une priorité à traiter dans le PLH, mais il s'agit désormais de hiérarchiser les priorités, en ciblant plus particulièrement les centres bourgs et villes, pour qu'ils préservent ou retrouvent leur rôle central d'animation et de vie communales.**

Par ailleurs, l'accession à la propriété dans le parc ancien passe aussi par la vente de logements locatifs sociaux, qui constitue un levier pour développer l'accession sociale/très sociale à la propriété sur le territoire de Laval Agglomération et permet d'offrir des parcours résidentiels aux locataires du parc social.

**L'objectif du PLH4 est d'augmenter le volume de logements locatifs sociaux vendus sur le territoire, pour passer d'environ 12 logements en moyenne ces dix dernières années à 20 / 25 logements par an.**

Pour que la vente de logements locatifs sociaux contribue à la mise en œuvre des orientations du PLH, l'enjeu, pour Laval Agglomération, est de définir une véritable stratégie sur le rôle et la place de la vente HLM dans le fonctionnement du marché locale de l'habitat. Concrètement, cela passera par l'élaboration d'une grille d'analyse des projets de mise en vente (critères pour analyser l'opportunité au regard des objectifs de la stratégie intercommunale de l'habitat, les conditions...) pour être en capacité de formuler un avis et d'échanger avec les communes, les services de l'Etat et les bailleurs sociaux pour garantir une stratégie partagée. Cette grille d'analyse et cette stratégie devront notamment prendre en compte les tendances rétrospectives sur la longue durée (volume de mises en vente et de logements vendus), et les objectifs visés plus globalement s'agissant de l'accession aidée à la propriété dans l'existant. Une vigilance devra également être portée aux impacts de l'augmentation de ces ventes sur le taux SRU des communes déficitaires.

### **1.5. Définir une stratégie pluriannuelle ciblée en direction des copropriétés**

La politique habitat de Laval Agglomération, intervient déjà en faveur des copropriétés, de manière ciblée sur la question de l'énergie via l'information des conseils syndicaux sur les enjeux de la rénovation thermique d'une part, et la mise en œuvre d'un dispositif d'aides aux travaux de rénovation thermique d'autre part. Depuis 2010, 5 copropriétés sont engagées dans la démarche : Bonaparte 1, Bonaparte 2, le Parc, La Meslerie et Duboys Fresney (au total, 22 bâtiments et 669 logements).

Laval Agglomération a soutenu la réalisation de travaux dans trois copropriétés : Bonaparte 1, La Meslerie et Duboys Fresney (au total, 10 bâtiments et 285 logements). La rénovation de copropriétés à proximité du quartier de St Nicolas va contribuer à la réussite du NPNRU. De plus, des partenariats financiers ont été mis en place avec Procivis et le Crédit Foncier.

L'action ainsi menée est jugée pertinente et efficace :

- Pertinente pour maintenir / soutenir l'attractivité de la ville centre, jugée utile pour le territoire dans son ensemble,
- Efficace en particulier sur le volet d'animation : créer les conditions pour favoriser la prise de décision de travaux.

Mais, si le premier bilan montre que l'action est capable de cibler les plus grosses copropriétés, gérées par un syndic professionnel ; il révèle aussi qu'il est plus difficile de cibler et mobiliser les petites copropriétés. Il a été pointé la difficulté suivante : comment capter / toucher les syndics bénévoles pour leur faire prendre conscience de leurs droits et obligations mais aussi des possibilités de conseil et d'accompagnement mis à disposition par la collectivité. De même, les problèmes à traiter dans le parc collectif ne sont pas seulement thermiques, mais souvent également acoustiques. Elles peuvent également relever de difficultés de gestion et de fonctionnement, notamment dans le cas de syndics bénévoles.

Par ailleurs, l'agglomération avait mis en place en 2008 un observatoire des copropriétés qui a abouti à une cotation des copropriétés, mais cet outil n'a pas continué à vivre. Aujourd'hui, cette connaissance des copropriétés et de leur évolution est un enjeu fort du PLH, et doit être étendue à l'ensemble des immeubles collectifs, y compris ceux en monopropriété qui peuvent présenter les mêmes symptômes de fragilité et mêmes difficultés d'attractivité que des copropriétés. **L'objectif est de pouvoir identifier les immeubles devant faire l'objet d'un accompagnement, d'une intervention technique, juridique, sanitaire, et d'un accompagnement des propriétaires.**

**Plus globalement, le PLH vise donc à poursuivre, amplifier et réorienter la politique d'intervention sur le parc collectif, notamment au travers d'une OPAH multithématique, pour mieux le connaître et développer ainsi une démarche proactive d'accompagnement et d'aide à la restructuration, pour favoriser la requalification et l'attractivité de ce bâti.**

#### **1.6. Poursuivre l'amélioration et la requalification du parc locatif social, avec une première focale sur le PRIR de St Nicolas**

Le réinvestissement du parc existant concerne également le parc public et les quartiers d'habitat social : le PRU des Pommeraias a permis de sortir le quartier de la géographie prioritaire, et un PRIR est en cours d'élaboration sur le quartier Saint-Nicolas. **Le PLH4 de Laval Agglomération continuera d'accompagner financièrement la réalisation de ce PRIR.**

Mais désormais, sur le parc social, l'enjeu sur le parc existant concerne aussi la requalification du parc locatif social hors NPNRU. **Une stratégie partenariale sera à élaborer concernant l'amélioration de l'attractivité du patrimoine existant**, avec un enjeu de remise à niveau en continu du parc pour maintenir son

attractivité. Des projets sont déjà à l'œuvre : démolitions sur Sainte-Catherine, rénovation du parc sur la ville, ... Pour autant, l'enjeu d'une stratégie partenariale partagée pour améliorer l'attractivité de ce patrimoine dans la durée demeure, avec des questions de qualité de l'offre mais aussi de cadre de vie.

### **1.7. Expérimenter et tester des modalités d'adaptation et de restructuration du parc existant à l'évolution des modes de vie**

Le parc de logements anciens peut se trouver inadapté aux modes de vie actuels, en termes de composition des espaces, luminosité, confort thermique et acoustique, voire sanitaire. Le cumul de problématiques soulève la nécessité d'une intervention globale et transversale pour adapter le bâti aux attentes et modes de vie actuels. **L'objectif du PLH de Laval Agglomération est de redonner l'envie d'habiter dans ce patrimoine, pour développer une alternative à la construction neuve et lutter contre la progression de la vacance dans ce parc ancien.**

Le réinvestissement du bâti ancien appelle plusieurs réponses qui reposent sur l'innovation dans les montages opérationnels, de nouvelles techniques constructives, une adaptation aux usages, ...

**Ainsi, le PLH souhaite engager des projets et opérations innovantes d'adaptation et de restructuration du parc existant, s'inscrivant dans une prospective globale, intégrant l'habitat mais pas seulement.**

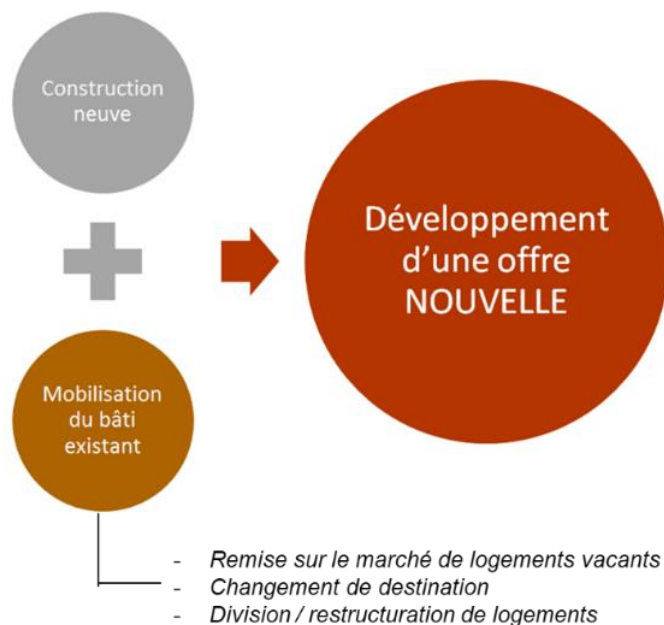
Au-delà de l'intervention physique sur le bâti, le règlement du PLUI, mené en parallèle du PLH, devra veiller à permettre la réalisation de ces opérations expérimentales, et plus globalement rendre possible l'évolution du tissu bâti et la recomposition urbaine, pour garantir dans la durée l'attractivité des quartiers concernés.

## Orientation n°2 : produire une nouvelle offre diversifiée, de qualité et correspondant à la diversité des besoins et des attentes des ménages actuels et futurs

### 2.1. Deux leviers complémentaires à mobiliser pour produire de l'offre nouvelle : la construction neuve et la mobilisation du bâti existant

Le territoire doit être en capacité de proposer une diversité de produits attractifs et adaptés (formes d'habitat, niveaux de loyers / de prix) pour les différents profils de ménages (jeunes, familles, seniors...) en organisant la complémentarité entre :

- L'offre nouvelle et le parc de logements existants.
- Les communes, les quartiers et les programmes de logements.



La production d'offre nouvelle s'appuiera sur la mobilisation de deux leviers :

- La construction neuve de logements.
- La création de logements dans le bâti existant, au travers de la remise sur le marché de logements vacants, des changements de destination (par exemple, des locaux d'activité transformés en logements) et la division / restructuration de logements.

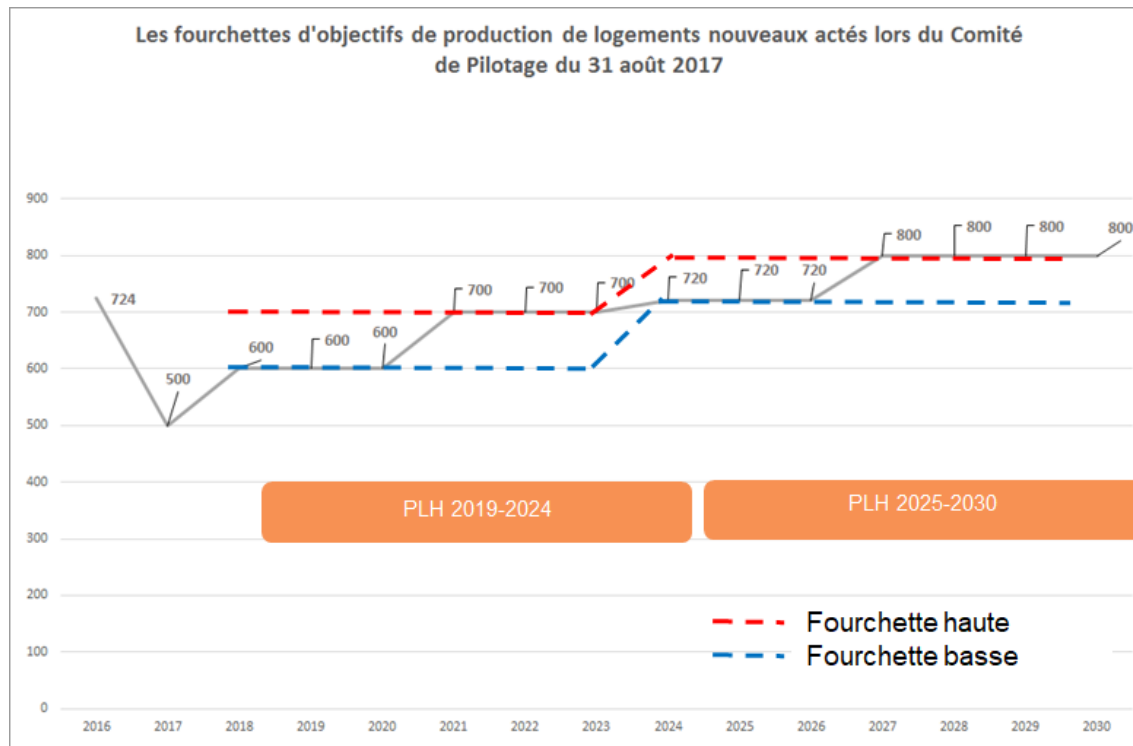
## 2.2. Produire 600 à 700 logements neufs en moyenne par an à l'échelle de Laval Agglomération sur la période 2019 - 2024

Pour rappel, les objectifs du PLUi s'appliquent sur la période 2016-2030, ce qui correspond à trois ans du 3<sup>ème</sup> PLH (2016, 2017, 2018) et deux PLH (2019-2024 et 2025-2030).

Trois scénarios ont été présentés aux élus des 20 communes de Laval Agglomération lors du Comité de Pilotage du 6 juillet 2017 :

- Scénario 1 : Un objectif de production annuel de logements identique dans le PLUi et le PLH, soit 698 logements par an
- Scénario 2 : un scénario de montée en puissance des objectifs dans les deux futurs PLH (2019-2024 et 2025-2030) pour atteindre les objectifs du PLUi sur la durée.

Les avantages et les limites des deux scénarios ont l'objet d'échanges et de débats avec les élus.



**Objectif PLUi  
2016-2030 :  
698  
logements en  
moyenne par  
an**

En Comité de Pilotage, les élus ont retenu le principe d'une montée en puissance progressive de l'objectif de production de logements au cours des deux prochains PLH, pour atteindre l'objectif du PLUi. Lors du Comité de Pilotage du 31 août 2017, ce scénario a été ajusté de façon à offrir des marges de manœuvre : les élus ont retenu le principe d'exprimer l'objectif de production au travers d'une fourchette « haute » et d'une fourchette « basse ».

### **Les élus ont retenu l'objectif de production suivant pour le PLH 2019-2024 : 600 à 700 logements nouveaux par an à l'échelle de Laval Agglomération.**

Ce scénario semble d'autant plus pertinent que le marché et les dynamiques de développement du territoire peuvent fluctuer d'une année à l'autre et qu'il semble donc peu réaliste de fixer des objectifs précis par année.

Ce scénario est volontariste :

- D'une part, il se positionne clairement dans une logique de croissance démographique et d'amélioration de l'attractivité résidentielle du territoire.
- La tendance des dernières années montre que la production de 698 logements par an ne se fera pas « spontanément » et que des moyens devront être mis en place pour soutenir la production, que ce soit en termes de mobilisation du foncier, de travail avec les opérateurs... Actuellement, les opérateurs, notamment les promoteurs privés nationaux, n'interviennent pas « spontanément » sur le territoire de Laval Agglomération. Il sera nécessaire de prospecter et d'avoir une démarche « proactive » pour attirer des opérateurs, à travers des actions de communication et de valorisation du territoire.

Ce scénario est réaliste et atteignable :

- Compte tenu du contexte actuel et du volume de construction neuve constaté ces dernières années, les objectifs sur 12 ans, par pallier et avec une variante « fourchette haute » et « fourchette basse » permettent de donner des marges de manœuvre et le temps nécessaire à Laval Agglomération pour définir une stratégie d'attractivité résidentielle et permettre une « montée en puissance » de ses interventions.
- Laval Agglomération sera ainsi en capacité de développer et renforcer les modalités de collaboration en amont avec les communes et les opérateurs sur le contenu et la qualité des opérations de logements. Ce temps est également nécessaire pour travailler sur l'innovation et la valorisation du territoire.

Au-delà de l'ambition quantitative, l'enjeu est de travailler finement et collectivement sur les produits pour faire en sorte que ces offres contribuent à conforter la dynamique démographique du territoire, à maintenir une diversité de profils d'habitants et à pérenniser les équipements publics (notamment scolaires). La diversification de l'offre nouvelle est un enjeu pour l'ensemble des communes du territoire.

### **2.3. Produire 120 logements locatifs sociaux PLUS-PLA-I par an, en mettant l'accent sur une diversification des produits et une territorialisation conforme aux orientations de la Conférence Intercommunale du Logement**

**Deux scénarios ont été présentés aux élus des 20 communes de Laval Agglomération le 6 juillet 2017 et le 31 août 2017 concernant le volume de logements locatifs sociaux PLUS-PLA-I à produire sur la période 2019-2024 :**

### Scénario 1 « SRU » :

Application des obligations liées à la loi SRU pour les communes concernées et maintien de la répartition de production entre les communes déficitaires et les autres communes (70 % - 30%)

**= 140 logements PLUS / PLA-I par an**

### Scénario 2 :

Une « jauge » plus réaliste, définie en fonction des besoins identifiés sur le territoire (niveau de tension) et confirmée par les acteurs

**= 120 logements PLUS / PLA-I par an**

- Scénario 1 : un objectif de production de 140 logements PLUS/PLA-I par an correspondant à une estimation des obligations liées à la loi SRU pour les communes concernées, et à un maintien de la répartition de production entre les communes déficitaires et les autres communes.
- Scénario 2 : Un objectif de production d'environ 120 logements PLUS/PLA-I par an correspondant à une jauge plus réaliste définie en fonction des besoins identifiés sur le territoire (niveau de tension) et confirmée par les acteurs.

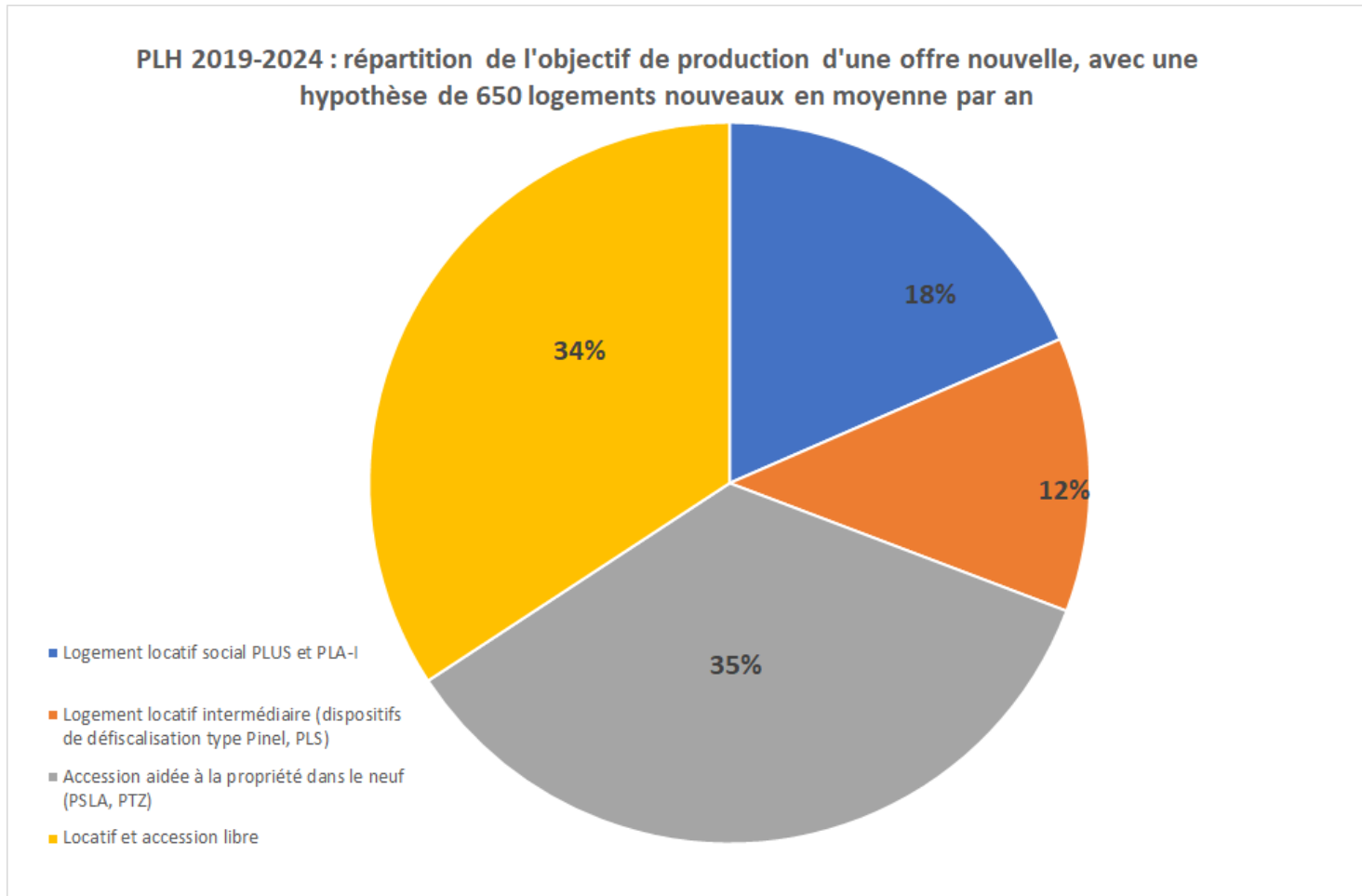
Le volume de 140 PLUS et PLA-I proposé dans le scénario 1 a été jugé trop élevé par les élus lors du Comité de Pilotage au regard des besoins constatés sur le territoire. La production d'un volume aussi important risquerait d'avoir des effets collatéraux négatifs sur le parc de logements locatifs sociaux et privés existants (comme une augmentation de la vacance) et pourrait porter préjudice aux actions menées dans le cadre des projets ANRU mais aussi du droit commun par les bailleurs sociaux pour améliorer l'attractivité du patrimoine le plus ancien.

Lors du Comité de Pilotage, les élus ont validé le scénario 2. Cet objectif, même s'il est inférieur à celui du scénario 1 (SRU) est un objectif volontariste.

L'opportunité offerte par la loi Egalité et Citoyenneté de demander l'exemption pour une durée de trois ans pour les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU a pour objectif de donner plus de maîtrise aux intercommunalités en ce qui concerne la gestion du logement locatif social sur leur territoire. Elle « exempte » de satisfaire aux obligations de rattrapage pour une durée de trois ans ; pour autant, elle n'exonère pas les communes concernées d'atteindre un taux de 20% de logements locatifs sociaux au sein de leur parc de résidences principales à horizon 2025. Une demande d'exemption a été réalisée par Laval Agglomération, par une délibération du Conseil Communautaire, à l'appui notamment d'une pré-programmation triennale 2018-2020 démontrant la dynamique en marche sur la production de logements locatifs sociaux.



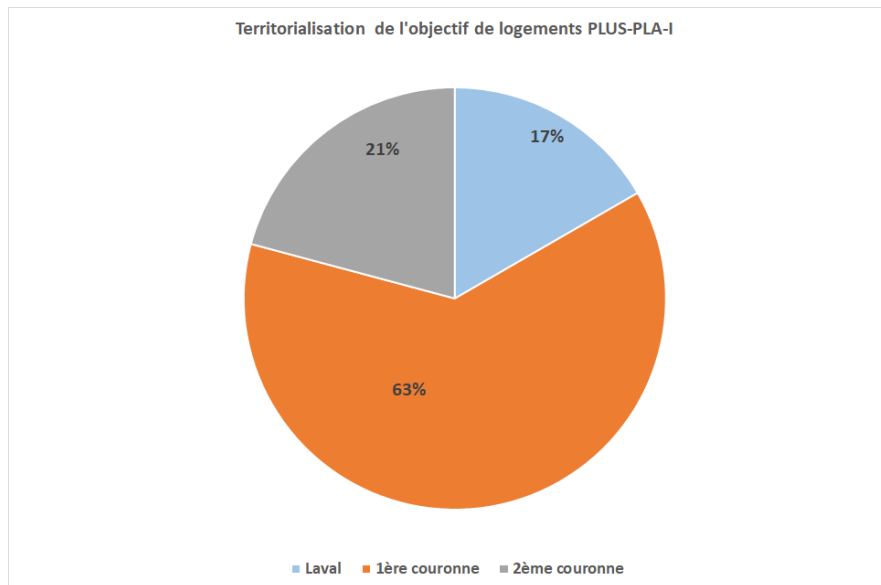
2.4. Les équilibres à viser entre les différents types d'offre (avec une hypothèse de 650 logements nouveaux en moyenne par an)



	Objectifs PLH 2011-2018 en moyenne annuelle		Réalisé 2011-2016 en moyenne annuelle		Objectifs PLH 2019-2024 (Moyenne de 650 logements nouveaux par an)	
	%	Nb	%	Nb	%	Nb
Logement locatif social PLUS et PLA-I	17%	95	94	20%	18%	120
Logement locatif intermédiaire (produits de défiscalisation type Pinel et PLS)	14%	80	81	17%	12%	80
Accession aidée à la propriété dans le neuf (PSLA et PTZ)	35%	200	134	29%	35%	228
Locatif et accession libre	34%	190	154	33%	34%	223
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>565</b>	<b>463</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>650</b>

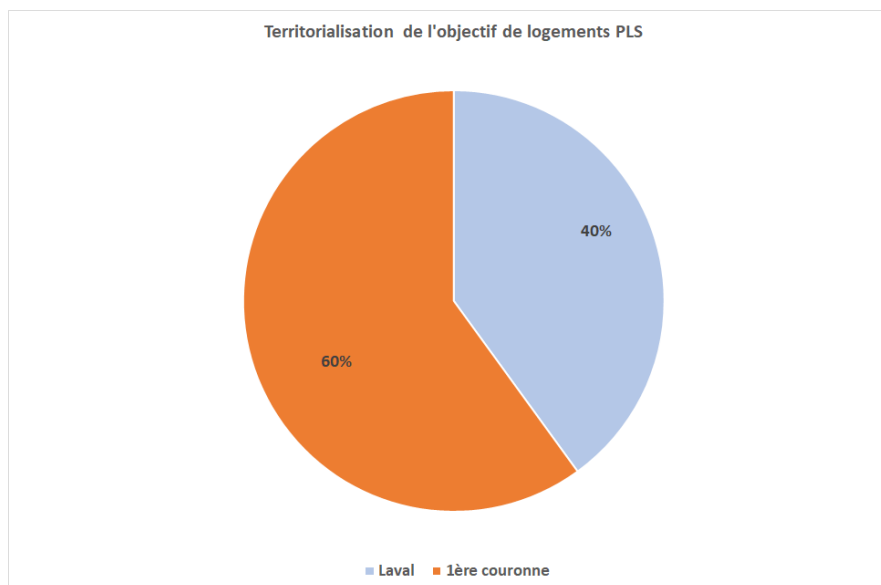
**Pour le logement locatif social PLUS – PLA-I, la territorialisation sera la suivante :**

- 17% sur la commune de Laval (20 logements par an).
- 63% dans les communes de 1<sup>ère</sup> couronne (75 logements par an).
- 21% dans les communes de 2<sup>ème</sup> couronne (25 logements par an).



**Pour les PLS (50 logements par an à l'échelle de Laval Agglomération), la territorialisation sera la suivante :**

- 40% des logements sur la commune de Laval (20 logements par an).
- 60% dans les communes de 1<sup>ère</sup> couronne (30 logements par an).



## 2.5. Favoriser une diversification des formes d'habitat et des produits dans les différents secteurs du territoire : locatif / accession à la propriété, diversité des surfaces, collectif/intermédiaire / individuel

La diversification des offres d'habitat est un axe essentiel de la politique locale de l'habitat. Le diagnostic a mis en évidence des segments d'offre insuffisamment développés sur le territoire : offres attractives et « séduisantes » pour des familles, meublés et locatif individuel privé pour des salariés en mutation, offres d'habitat adapté pour des seniors, offres de sédentarisation pour les Gens du Voyage...

Les orientations en matière de diversification concernent non seulement les formes d'habitat... :

- Sur la ville de Laval, en accordant plus de place au logement intermédiaire / individualisé pour être en capacité d'attirer et fidéliser des familles.
- Sur les autres communes de l'agglomération et notamment les communes de 1<sup>ère</sup> couronne :
  - o En proposant des logements individuels attractifs aux familles notamment en accompagnant la mutation des tissus pavillonnaires existants.
  - o En développant des petits logements en collectif / intermédiaire pour mieux répondre aux besoins des seniors et des petits /moyens ménages (exemple des familles monoparentales).

... mais aussi les typologies et les gammes de prix / de loyers :

- Des « petits » logements pour les seniors.
- Des moyens et des grands logements, en ciblant les familles (ce qui constitue un enjeu sur le territoire)
  - o En créant des produits et une offre attractive, alternative à la construction individuelle –
  - o En tenant compte de deux paramètres majeurs : le prix et les prestations (fonctionnalité des logements ; balcons, terrasses, espaces extérieurs accessibles...).
- Des logements « de standing ».

Cette ambition de diversification devra être accompagnée : valorisation et promotion de ces offres, stratégie globale de marketing territorial...

## 2.6. Dans un contexte moins favorable (suppression du dispositif Pinel en zone B2), poursuivre tout en l'encadrant le développement du logement locatif intermédiaire

Plusieurs segments de produits locatifs intermédiaires complémentaires sont à développer, tout en étant vigilant aux volumes et en ciblant les produits (plus d'individuel et de moyens/grands logements). L'objectif est de maintenir le volume de logements locatifs intermédiaires produits constaté entre 2011 et 2016, à savoir 80 logements par an maximum mais de réorienter les produits, dans un contexte de disparition du dispositif Pinel dans les zones B2, de l'investissement locatif vers des produits locatifs intermédiaires plus adaptés aux besoins du territoire (PLS, conventionnement de logements dans le parc privé, locatif privé réalisé par des investisseurs à des niveaux de loyers « intermédiaires » entre le logement social et le marché libre...).

**L'objectif maximum de 80 logements locatifs intermédiaires par an** se décompose de la manière suivante :

- 50 logements PLS par an (PLS « bailleurs » et PLS « investisseurs »), avec comme évoqué précédemment la répartition suivante : 20 logements sur la commune de Laval et 30 logements par en 1<sup>ère</sup> couronne.

Les PLS « structures » ne sont pas intégrés dans l'objectif de 80 logements par an. Ils viendront s'ajouter si besoin, en fonction des projets, à cet objectif.

- 30 logements par an correspondant à produits locatifs intermédiaires « privés » avec des niveaux de loyers intermédiaires entre le parc locatif social et le marché libre (logements conventionnés dans le parc privé, produits d'investissement locatif...).

Laval Agglomération a fait le choix – pour le moment - de ne pas fixer de plafond de loyer local pour les PLS. Pour autant, Laval Agglomération sera attentive et incitera les opérateurs sociaux et privés à proposer des produits PLS qui soient :

- Diversifiés en termes de typologies avec notamment des grands logements locatifs, par exemple pour répondre aux besoins de salariés en mutation arrivant avec leur famille.
- A des niveaux de loyer « intermédiaires » entre les loyers du parc locatif social et les loyers du marché libre pratiqués sur le territoire.

Si les produits développés sont à des niveaux de loyers trop élevés par rapport aux loyers constatés sur le territoire, Laval Agglomération se réserve la possibilité de minorer les plafonds règlementaires.

Plus globalement, Laval Agglomération se fixe pour ambition de mieux observer l'évolution de ce segment de marché dans les prochaines années.

## **2.7. Renforcer le développement de l’accession aidée à la propriété dans le neuf pour les différents profils de ménages (jeunes en début de parcours résidentiel et professionnel, familles, séniors)**

L’accession à la propriété et notamment l’accession aidée à la propriété est un levier majeur pour :

- Fidéliser les ménages qui voudraient quitter Laval Agglomération pour s’installer dans les territoires proches.
- Attirer de nouveaux ménages sur le territoire.
- Offrir des parcours résidentiels positifs, valorisants pour les ménages du territoire.

Le PLH 2019-2024 fixe des objectifs volontaristes en matière d’accession et notamment d’accession aidée à la propriété, dans l’existant et dans l’offre nouvelle. Dans l’offre nouvelle, l’ambition est de consacrer 35% de la production de logements nouveaux à l’accession abordable à la propriété (Prêt Social Location Accession et Prêt à Taux Zéro).

Cet objectif est, en proportion, similaire à celui fixé dans le précédent PLH. Il s’agit d’un objectif volontariste et réaliste : entre 2011 et 2016, les PTZ et PSLA ont représenté 29% de l’offre nouvelle.

## **2.8. Développer des offres alternatives pour les séniors, entre le maintien à domicile et l’établissement médicalisé**

L’objectif est de proposer une offre de logements adaptée aux seniors du territoire, dans l’offre nouvelle et dans le parc existant, dans les différents segments de l’offre (location / accession à la propriété, locatif privé / locatif social...) et ce, sur les différentes communes de l’agglomération – les produits seront à adapter en fonction des caractéristiques des communes (notamment de la présence d’une offre de services et de commerces de proximité).

Dans l’offre nouvelle, il s’agira :

- De tester le développement de quelques programmes dédiés pour les seniors, dans le parc privé (locatif / accession) et dans le parc locatif social.
- D’intégrer des logements adaptés dans l’offre de droit commun, notamment dans le parc locatif social mais aussi dans les opérations de logements en collectif réalisés dans les centres-bourgs / dans le centre-ville de Laval.
- De favoriser le développement de solutions alternatives et innovantes pour les séniors : offre d’habitat « groupé » en locatif, habitat partagé, habitat intergénérationnel, programmes avec des logements modulables (possibilité de scinder / regrouper des logements en fonction des étapes de la vie, et notamment permettant de vendre / louer facilement une pièce pour les propriétaires devenant âgés). Les solutions alternatives n’apporteront que des réponses quantitativement à la marge aux besoins. Cependant, elles sont nécessaires pour répondre à la diversité des attentes et expérimenter ce que seront peut-être les solutions de demain.

## **2.9. Proposer une offre adaptée aux besoins des ménages issus de la communauté des Gens du Voyage souhaitant se sédentariser**

Certains ménages sont installés depuis de nombreuses années (15 ans voire plus) sur des terrains, et se trouvent en situation de non-conformité vis-à-vis des règles d'urbanisme. Ces ménages concernés (environ 15 à 20 ménages selon les acteurs) expriment le souhait de conserver leur caravane et de pouvoir l'installer sur un terrain en acquisition (voire en location pour certains).

Selon l'AMAV, 22 demandes d'habitat adapté ont été recensées en mai 2017, essentiellement, pour de l'acquisition de terrain, mais quelques demandes concernent du terrain familial locatif ou en accession.

Dans le cadre du 4<sup>ème</sup> PLH, il s'agira de mieux recenser les besoins des voyageurs, en lien avec l'AMAV et de construire une proposition de plan d'actions pour développer des offres adaptées.

## **Orientation n°3 : répondre à la diversité des besoins en logements, en organisant la mixité aux différentes échelles, entre les communes et les quartiers**

La mobilisation de l'existant (logements, bâti) et la production d'une offre nouvelle de logements doivent permettre au territoire de Laval Agglomération de mieux répondre à la diversité des besoins des habitants actuels ou futurs (jeunes, familles, seniors...), tout en veillant à la mixité (générationnelle, sociale) et aux équilibres dans le profil des ménages accueillis au sein des différents segments de parc et aux différentes échelles territoriales (entre les communes et les quartiers).

La mise en œuvre du 4<sup>ème</sup> PLH doit permettre de lever des points de difficultés mis en évidence dans le cadre du diagnostic et des travaux menés par la Conférence Intercommunale du Logement, notamment :

- La spécialisation de certains quartiers dans l'accueil des ménages les plus fragiles.
- Les disparités constatées entre les communes en termes de dynamiques socio-démographiques qui sont fortement liées à la structure (typologie, formes d'habitat, prix / loyers) du parc existant, à sa qualité et à son degré d'attractivité.
- D'autres facteurs peuvent jouer dans l'attractivité différenciée des territoires : l'offre de services et de commerces proposée, l'image et la perception qu'ont les habitants du territoire des caractéristiques et du dynamisme de chacune des communes...

Pour être en capacité d'améliorer la mixité, Laval Agglomération doit s'appuyer non seulement sur l'offre nouvelle mais aussi et surtout sur le parc existant, qui joue un rôle prédominant dans la réponse aux besoins en logements.

**L'enjeu est donc, au-delà de la production d'une offre nouvelle diversifiée (cf. orientation n°2), de contribuer à améliorer l'attractivité du parc existant, à le faire évoluer pour l'adapter aux attentes et aux modes de vie actuels, d'accompagner et de soutenir sa mutation (cf. orientation n°1).**

### **3.1. Répondre aux besoins des jeunes**

Les enjeux concernant le logement des jeunes sont de deux ordres :

- Accompagner les jeunes du territoire dans la construction de leurs parcours résidentiels.
- Proposer une offre adaptée à leurs besoins, dans le parc de logements de droit commun et dans des offres dédiées (par exemple Foyer de jeunes Travailleurs). Il s'agit de proposer une offre de qualité, à un prix compatible avec la situation de primo-locataire, c'est-à-dire des produits de petites surfaces dont les charges sont maîtrisées.



Les objectifs à viser dans le cadre de la politique locale de l'habitat sont donc les suivants :

- Maintenir la qualité et l'attractivité de l'offre existante.
- Expérimenter – de manière ponctuelle et raisonnable – des nouveaux produits répondant à de nouveaux modes d'habiter : logement intergénérationnel, colocation en meublé (permettant de réinvestir le parc privé de grands logements), logements meublés avec des baux de courte voire de très courte durée.
- Renforcer la diffusion d'information auprès des jeunes sur les offres de logements proposées sur le territoire et leur éligibilité au logement locatif social

### **3.2. Répondre aux besoins des familles**

Laval Agglomération perd des familles, dont une partie part s'installer dans les territoires limitrophes pour accéder à la propriété ; ce desserrement résidentiel porte préjudice à de nombreuses communes du territoire et pas uniquement à la ville-centre : les communes de la 2<sup>ème</sup> couronne de Laval Agglomération subissent la concurrence de la « 3<sup>ème</sup> couronne ».

Un des enjeux de ce PLH est d'être en capacité de fidéliser et d'attirer les familles, au travers d'une offre attractive et financièrement abordable, dans le parc existant et dans l'offre nouvelle.

La capacité à fidéliser / attirer des familles est une condition essentielle pour conforter la croissance démographique de l'agglomération, maintenir les équilibres générationnels et sociaux et pérenniser les équipements et les offres de services / de commerces existants.

Pour convaincre les familles de Laval Agglomération de poursuivre leurs parcours résidentiels sur le territoire ou convaincre de nouvelles familles de venir s'y installer, Laval Agglomération mobilisera un ensemble de leviers :

- Développer une diversité de produits familiaux attractifs dans l'offre nouvelle.
- Favoriser et accompagner financièrement l'accession à la propriété dans l'ancien.
- Soutenir les communes dans leurs actions de réinvestissement de l'existant, pour proposer un cadre de vie de qualité et attractif, revisité et rénové.
- Au-delà de l'enjeu de viser des prix acceptables, raisonnables et compétitifs, porter une attention particulière aux formes d'habitat. Laval Agglomération sera vigilant à intégrer dans tous les grands projets d'habitat une composante d'habitat individuel / lots de terrains à bâtir pour attirer

des familles en accession à la propriété, et à développer des produits en collectif avec des prestations qualitatives renforcées : présence de balcons et terrasses, taille « généreuse » des pièces...

- Enfin, Laval Agglomération développera un volet de la stratégie de marketing territorial à mettre en place autour d'actions de communication à destination des familles valorisant l'offre d'habitat et les aménités mises à disposition sur le territoire.

**L'action de la politique locale de l'habitat en direction des familles doit s'appuyer sur les deux leviers, à savoir la mobilisation du parc existant et le développement d'une offre nouvelle, et être accompagnée d'une stratégie proactive renforcée de marketing territorial en direction de ces ménages, à porter plus globalement par Laval Agglomération.**

### 3.3. Répondre aux besoins des ménages défavorisés

Les offres existantes et le fonctionnement du partenariat permettent de mobiliser de manière relativement satisfaisante et fluide des solutions de logements pour les publics les plus en difficulté sur le territoire.

Pour autant, deux types d'offres sont insuffisamment développés sur le territoire :

- Les PLA-I Classiques, qui sont à développer en lien avec le déploiement de l'accompagnement social dans le logement.
- L'hébergement et le logement des personnes malades ou en situation de souffrance psychique.

Plusieurs chantiers se mettent en place, à court et moyen termes (rédaction de la charte de prévention des expulsions, adaptation de la gestion des logements du contingent préfectoral pour une gestion en flux et non plus en stock pour assurer une meilleure fluidité d'accueil des ménages concernés, mise en place d'un volet communication en lien avec l'ADIL à destination des propriétaires du parc privé, dans le cadre de la prévention des expulsions).

Les objectifs dans le cadre du 4<sup>ème</sup> PLH portés par Laval Agglomération sont les suivants :

- Conforter l'offre pour maintenir le niveau de réponse actuelle pour les ménages défavorisés sur le territoire de Laval Agglomération, en contribuant au développement des PLA I Classiques, notamment sous la forme de logements en diffus (acquisition-amélioration). Laval Agglomération mobilisera ses partenaires pour s'assurer que des mesures d'accompagnement social adaptées sont mises en place sur le territoire.
- Engager une réflexion avec les partenaires locaux sur le développement d'une offre adaptée pour les personnes en souffrance psychique.
- Coordonner les actions menées dans le cadre du PLH (développement d'offre adaptée, de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique...) avec les actions et dispositifs du PDALHPD, en participant aux chantiers engagés à l'échelle départementale

### 3.4. Répondre aux besoins des séniors sur le territoire

L'objectif est de proposer une offre de logements adaptée aux seniors du territoire, dans l'offre nouvelle (cf. orientation n°2) et dans le parc existant (cf. orientation n°1), dans les différents segments de l'offre (location / accession à la propriété, locatif privé / locatif social...) et ce, sur les différentes communes de l'agglomération

Les réponses à apporter aux besoins des seniors concerneront pour l'essentiel le parc existant, social et privé. L'adaptation du parc existant aux besoins des seniors est un axe stratégique d'intervention pour le territoire dans les prochaines années.

Il s'agira :

- Dans le parc locatif social, de définir une stratégie partagée d'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie : identifier les segments du parc actuellement occupés par les seniors, caractériser les besoins (qualifier la demande), poursuivre le recensement des logements adaptés et adaptables dans le parc existant, travailler avec les bailleurs sur un référentiel partenarial du logement accessible et adapté dans l'existant...

La stratégie d'adaptation du parc existant pourra se traduire par différentes actions : adaptation à la demande, intégration de logements adaptés en rez-de-chaussée, transformation de cages d'escaliers en résidences dédiées pour les seniors...

- Dans le parc privé, d'accompagner les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs dans l'adaptation des logements, au travers de la mobilisation des aides déléguées de l'ANAH.

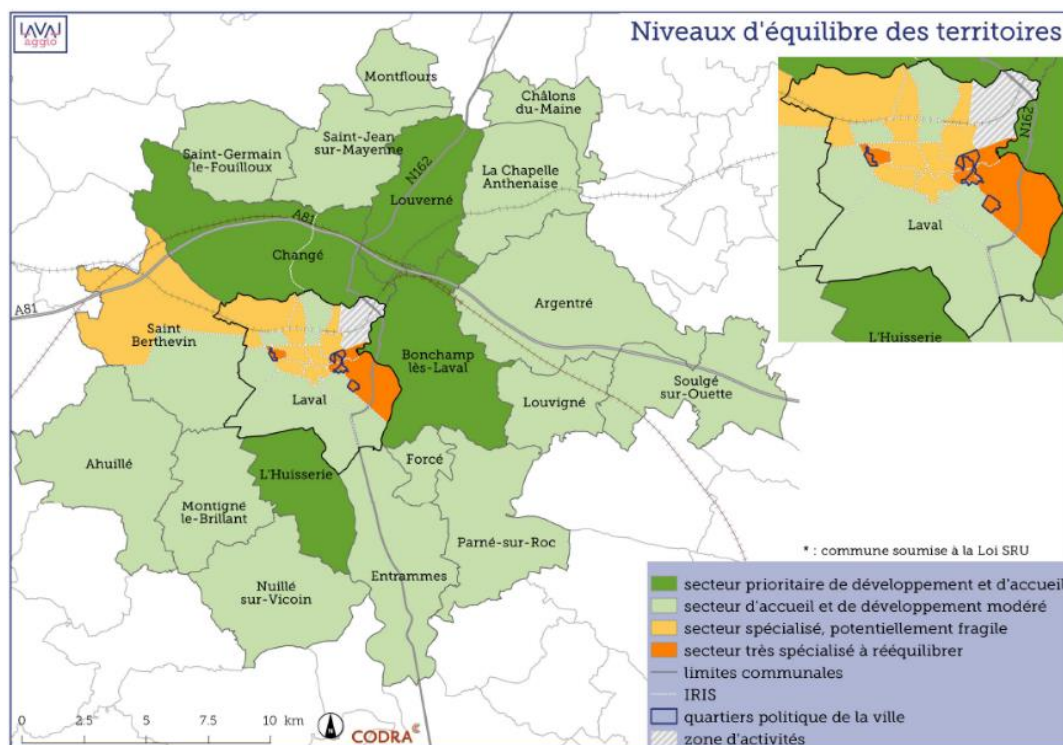
En complément, il conviendra collectivement :

- De renforcer l'information sur les aides existantes / possibilités de mutation et l'accompagnement des personnes âgées dans leurs parcours résidentiels (mutations dans le parc locatif social, réalisation de travaux dans leurs logements...) et à la mobilité.
- D'améliorer le repérage des situations en lien avec l'espace séniors de la ville de Laval.

### 3.5. Mettre en œuvre les orientations et les objectifs définis dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement

Les réflexions menées dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement ont abouti à la définition d'orientations territorialisées et d'objectifs en matière d'attributions de logements locatifs sociaux, afin de contribuer à un meilleur équilibre dans le profil des ménages accueillis entre les communes et les quartiers de Laval Agglomération. Ces orientations sont formalisées dans le document-cadre d'orientations et la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA).

Le diagnostic partagé sur le parc de logements et son occupation à l'échelle de l'agglomération réalisé en 2016 a permis d'établir la cartographie ci-dessous.



Quatre types de territoires (communes ou IRIS (îlots Regroupés pour l'Information Statistique)) ont été établis, en s'appuyant sur les dynamiques démographiques, le profil socio-économique, la prépondérance du parc locatif et la desserte par le TUL (Transport Urbain Lavallois).

Des orientations différenciées ont alors été définies pour chacune de ces typologies en matière de politique de développement et de renouvellement de l'offre de logements locatifs sociaux d'une part et en matière d'attributions, d'autre part.

**SECTEUR 1** : Secteur très spécialisé à rééquilibrer (4 IRIS à Laval : Murat-Mortier, Pavement, Les Fourches, Kellermann)

**SECTEUR 2** : Secteur spécialisé, potentiellement fragile (10 IRIS à Laval et Saint-Berthevin)

**SECTEUR 3** : Secteur de développement modéré du locatif social et d'accueil de populations modestes (14 communes et 7 IRIS à Laval et Saint-Berthevin)

**SECTEUR 4** : Secteur prioritaire de développement du locatif social et d'accueil de populations modestes (4 communes).

### **3.6. Etre en capacité de proposer des réponses adaptées aux Gens du Voyage**

L'enjeu est d'être en capacité de maintenir un niveau d'accueil et des « structures » de qualité aux publics appartenant à la communauté des Gens du Voyage et qui ne souhaitent pas se sédentariser.

Laval Agglomération dispose de 3 aires d'accueil : à Laval (50 places), Saint-Berthevin (22 places) et Changé (18 places). Elle dispose également d'une aire de grand passage de 3 hectares, localisée à Laval, pouvant accueillir 100 à 150 caravanes, et d'une aire « d'événements familiaux » pouvant accueillir 40 caravanes. La mise en conformité avec le Schéma Département d'Accueil des Gens du Voyage s'est faite sans impact particulier sur le fonctionnement du territoire et sur ses habitants. Il y a eu une diminution voire une disparition des « stationnements sauvages » et l'instauration d'une paix sociale sur Laval Agglomération.

L'objectif pour la période 2019-2024 est de mobiliser les moyens humains et financiers nécessaires pour continuer d'assurer un fonctionnement satisfaisant des aires existantes et éviter le développement de stationnements illicites.

## Orientation n°4 : consolider une offre de services à l'échelle de Laval Agglomération permettant aux ménages d'être acteurs de leurs parcours résidentiels

Aujourd'hui, de nombreuses structures, ainsi que plusieurs publications et des sites internet existent pour informer les ménages : l'agglomération, l'ADIL, le CAUE, l'ADLJ, l'espace seniors, ... mais aussi des structures nationales telles que l'ANAH, l'Ademe, ...

Ces structures permettent aux ménages d'avoir accès à une diversité d'offres d'habitat, d'aides financières (pour la rénovation ou l'adaptation de leur logement, pour accéder à la propriété dans le neuf ou dans l'ancien...) ou de dispositifs d'accompagnement pour s'installer ou pour poursuivre leurs parcours résidentiels sur le territoire : Crédits d'impôts, prêts aidés, aides à la rénovation par l'Etat ; caution jeune, AREEP, par la Région ; dispositifs FSL, PIG, LHI par le Département ; aides et accompagnement de Laval Agglomération et de certaines communes ; dispositifs de la CAF, de caisses de retraite, ...



Néanmoins, si les structures, les dispositifs et l'information existent, ces offres de services restent difficiles à appréhender par les ménages. Ainsi, ces possibilités ne sont pas toujours bien connues par les ménages, malgré les actions de communication et d'information qui sont mises en œuvre. Elles ne sont pas non plus toujours bien identifiées par les différents acteurs en contact, en lien avec les ménages, d'autant plus que certains dispositifs sont amenés à évoluer régulièrement. Et en dépit des efforts de « simplification » dont peuvent faire preuve les acteurs locaux dans leurs actions de communication, les informations qui sont mises à la disposition des ménages restent complexes, segmentées (entre les acteurs et les dispositifs) et en partie déconnectées de leur manière d'approcher leur projet.

A travers le PLH, l'enjeu est, au-delà de la mise en œuvre d'actions d'information, d'être en capacité collectivement de **concevoir et de coordonner les actions et dispositifs portés par les différents acteurs du territoire dans la perspective de proposer aux ménages du territoire une offre de services globale leur permettant de construire leurs parcours résidentiels.**

#### **4.1. Conforter les interventions actuelles en matière d'information et d'accompagnement des ménages, et définir l'offre de services en complémentarité au sein de Laval Agglomération**

Les services développés par les partenaires avec qui l'agglomération a signé des conventions portent leurs fruits, et permettent d'amplifier l'action mise en œuvre par l'agglomération, notamment via la maison de l'habitat. Ces services sont à pérenniser. Outre l'appui apporté aux différentes structures (subventions de fonctionnement), l'offre de service développée par Laval Agglomération doit s'inscrire de manière complémentaire à ce qui est déjà proposé par les partenaires.

#### **4.2. Simplifier et repenser les informations à disposition des usagers en adoptant une entrée « projet » : boîte à outils / portail usagers**

Les ateliers de travail organisés avec les partenaires ont montré l'intérêt de favoriser les synergies entre les dispositifs d'information, pour gagner en clarté, en visibilité et en lisibilité. Cela suppose de changer de logique de diffusion de l'information, pour passer d'un modèle conçu à partir de l'offre de services proposée par le prestataire, à un modèle créé à partir du projet du ménage (« je veux rénover ma maison, je souhaite devenir propriétaire » ...) qui serait en lien avec les différents opérateurs de services concernés par le projet en question. Concrètement, cela pourra se traduire par la création d'une plateforme internet, liée à un interlocuteur généraliste, apte à orienter les ménages vers les personnes ressources. Ainsi, il ne s'agira pas de développer un « guichet unique » qui regrouperait toutes les informations, mais plutôt d'imaginer une « porte d'entrée » qui serait au fait de toute l'offre de services et d'accompagnement existante, et qui pourrait orienter le ménage vers les bons interlocuteurs en fonction de leur projet personnel.

#### 4.3. Mobiliser l'ensemble des acteurs et structurer un réseau de partenaires, pour que chaque acteur puisse être le relais de ce qui existe sur le territoire.

Le fonctionnement du marché de l'habitat repose sur une multitude de familles d'acteurs, dont tous ne sont pas aguerris aux politiques publiques. Ainsi, le partenariat entre les institutionnels et les acteurs de terrain est à renforcer, dans une logique « gagnant- gagnant » : les pouvoirs publics s'appuient sur les acteurs de terrain pour faire connaître leurs politiques et amplifier leurs effets ; réciproquement, les acteurs de terrain s'appuient sur les politiques publiques menées pour développer leur activité (professionnels du bâtiment, syndics, banques, ...). Pour autant, il n'est pas réaliste de compter sur les acteurs de terrain pour se tenir au fait de tous les dispositifs d'accompagnement possibles. L'idée est donc d'utiliser le « portail usagers » mentionné ci-dessus pour constituer un « numéro unique » vers lequel les acteurs de terrain peuvent facilement orienter les ménages avec qui ils sont en contact.

De manière complémentaire, un dispositif spécifique ciblé sur le public senior sera développé. Il permettra d'articuler les problématiques d'habitat avec les problématiques sanitaires et sociales.

#### 4.4. Dans les supports de communication, privilégier une entrée « usagers », par les projets (design de services).

De manière générale, les supports de communication qui seront créés devront privilégier une « entrée usagers », c'est-à-dire partant des attentes des ménages, dans une logique de « design de services ».

*Le design de services s'intéresse à la fonctionnalité et à la forme des services du point de vue des clients. Il a pour objectif de s'assurer que l'interface du service est utile, utilisable et désirable du point de vue du client et efficace, performante et différenciante du point de vue du fournisseur. Bien souvent, un service va être associé à un objet qui permet l'interaction avec l'utilisateur (borne, application sur téléphone mobile...). Le designer de service va donc s'intéresser aux attentes et aux comportements de l'utilisateur final, afin d'adapter l'interface et les modalités d'interactions. C'est un domaine alliant les sciences cognitives, les technologies et la créativité. Le design de services repose sur la scénarisation créative d'une succession d'évènements, d'actions et de résultats. Il s'agit d'une activité de conception qui organise des informations et des situations afin d'en augmenter l'efficacité, la perception et la qualité.*

*Le terme design recouvre une activité de conception créative centrée sur l'usage d'un bien, d'un espace ou encore d'un service. En mettant au cœur de la réflexion l'usager, ses attentes, son expérience du service rendu, le design de service peut permettre d'imaginer des services publics mieux adaptés et plus pratiques. Le design des politiques publiques repose sur quatre principes : l'observation et l'immersion (rencontrer et se mettre à la place de l'usager), la co-construction de solutions entre les agents et les usagers avec des techniques de créativité, l'alternance de recherches et de pratiques concrètes ainsi que l'expérimentation. Plutôt que d'imaginer le déploiement à grande échelle d'une solution innovante, le design privilégie le test et des adaptations progressives. Tester, expérimenter à peu de frais, c'est aussi reconnaître le droit à l'erreur et l'adaptation permanente du service rendu.*



#### **4.5. Valoriser des opérations « témoins » ou innovantes, notamment celles financées par Laval Agglomérations et/ou portées par d'autres acteurs du territoire.**

Faire évoluer les pratiques, inciter à la rénovation du parc, améliorer la conception architecturale et sociale des projets, ... passent souvent par la visibilité des premières expérimentations menées. Ainsi, au-delà de démontrer par l'exemple la faisabilité d'opérations qualitatives, les opérations témoins auront comme objectif de susciter et stimuler la réalisation d'autres opérations comparables. Autrement dit, l'objectif sera que les opérations innovantes soutenues par l'agglomération fassent « boule de neige » et suscitent la démultiplication des projets allant dans le sens des objectifs portés par Laval Agglomération dans sa politique de l'habitat.

## **Orientation n°5 : renforcer l'articulation avec les autres politiques d'agglomération (développement économique, rénovation urbaine, environnement...)**

Le bilan du PLH3 a pointé une carence d'articulation des politiques et des services de Laval Agglomération. L'amélioration de l'articulation de la politique de l'habitat avec les autres dimensions d'intervention de Laval Agglomération, notamment avec l'urbanisme, le PLUi, le développement économique, la rénovation urbaine, l'environnement est nécessaire pour être en capacité de mener une action plus cohérente et plus efficace.



L'amélioration de l'articulation entre les différentes politiques communautaires renvoie à différents enjeux :

- Celui d'une meilleure communication entre les services – sachant que le déficit d'échanges constaté est en partie lié à la difficulté de dégager du temps dans les plans de charges des différents responsables de services pour travailler la transversalité.
- Il conviendra de privilégier une approche plus pragmatique que théorique, en identifiant des axes et des objets concrets, pour engager cette dynamique d'amélioration de la transversalité.
- En termes de gouvernance, il pourrait être envisagé un élargissement ponctuel / une mutualisation des « instances thématiques » (Commissions communautaire) afin de pouvoir croiser les sujets.

**Le PLH4 est ainsi l'occasion d'acter que la transversalité entre les différents services est un enjeu majeur pour l'évolution du fonctionnement de l'EPCI.**

Plusieurs pistes de travail sont à creuser pour favoriser les synergies :

### **5.1. Intégrer l'habitat dans une politique globale d'attractivité et de marketing territorial**

Le développement de l'attractivité du territoire, pour attirer de nouveaux habitants, condition sine qua non de son développement, nécessite une approche globale intégrant l'habitat, le commerce, l'activité économique, le cadre de vie... qui se traduira dans une stratégie active et volontariste de marketing territorial. Elle s'appuiera tout à la fois sur l'ensemble des composantes de ce qu'offre le territoire, de ses atouts. Il s'agira en particulier d'améliorer le positionnement de l'agglomération vis-à-vis de la troisième couronne, pour limiter les flux sortants vers les territoires qui jouxtent l'agglomération. Soutenir l'expérimentation de nouveaux modes d'habitat et d'habiter pour créer la vitrine d'un territoire dynamique, qui innove avec ses habitants, constituera notamment un des leviers d'attractivité.

## 5.2. Articuler habitat et politiques d'aménagement urbain :

Le PLH doit, par exemple, intégrer les impacts du PRIR du quartier de St Nicolas, de l'opération de centre-ville, des ZAC Ferrié et Gare, ... Ainsi, le service Habitat de Laval Agglomération doit-il constituer un pôle ressources et d'expertise pour alimenter la réflexion sur le volet « habitat » des différents projets.

## 5.3. Articuler habitat et politiques économiques :

Au-delà de répondre aux besoins en logements des ménages, un des effets du PLH est aussi de dynamiser l'activité économique locale. Le bilan du PLH3 indique notamment que 1€ investi par l'agglomération de Laval induit 10€ de travaux réalisés par les professionnels du bâtiment. Plus globalement, le lien habitat - économie se traduit de différentes manières :

- Le PLH permettra d'encourager et d'accompagner la montée en compétence des professionnels du bâtiment,
- Le PLH construira un lien avec les entreprises, permettant de mieux mesurer les besoins en logements des salariés et de valoriser le fait d'habiter sur le territoire pour les actifs qui y travaillent,
- Le PLH contribuera et favorisera la mixité fonctionnelle, pour intégrer l'habitat dans des opérations mixtes avec de l'emploi, mais aussi de équipements, services, ...

Au final, il s'agira de mieux suivre les impacts économiques du PLH, pour mesurer l'activité générée par le PLH pour les entreprises (nature des activités, montants financiers, emplois, qualification, ...).

## 5.4. Articuler habitat et politiques environnementales :

Le PLH poursuivra l'exigence qualitative des opérations d'aménagement, et favorisera la ville des courtes distances, notamment par l'articulation avec le PLUI et le PDU.

De plus, le travail important réalisé pendant l'élaboration du PLH pour ajuster la programmation habitat avec les projets et potentiels fonciers des communes crée une nouvelle méthode de travail entre l'agglomération et les communes, pour coordonner et mettre en cohérence les objectifs portés par le PLH d'une part, et les politiques urbaines portées par les communes d'autre part.

Enfin, en lien notamment avec le PCAET, le PLH devra permettre d'accompagner la transition énergétique et écologique, et d'anticiper les futures normes.

## **Orientation n°6 : conforter le dispositif de pilotage, de suivi et d'animation du PLH**

Une des conditions majeures de réussite du PLH concerne le dispositif de pilotage, de suivi et d'animation. La stratégie décidée par les Maires de Laval Agglomération ne pourra se mettre en œuvre que si l'organisation collective de l'ensemble des acteurs et les moyens financiers et d'ingénierie mobilisés sont adaptés.

Le bilan du précédent PLH a mis en évidence des acquis concernant le dispositif de pilotage, de suivi et d'animation du PLH :

- Fréquence et qualité des temps d'échanges entre les élus en Commission Habitat (échanges de bonnes pratiques, retours d'expérience...).
- Un pilotage politique et technique de qualité.
- Un suivi rigoureux de la mise en œuvre du PLH, grâce à des temps de travail réguliers avec les services de l'Etat et les bailleurs sociaux.

Pour être en capacité de mettre en œuvre la stratégie retenue, il sera nécessaire de :

- Conforter les temps d'échanges en Commission Habitat et de veiller à ce que l'ensemble des communes y participe régulièrement.
- Développer les temps d'échanges avec les acteurs privés (qui n'existe pas aujourd'hui, notamment faute de moyens d'ingénierie).
- Renforcer les moyens en ingénierie au sein Service Habitat de Laval Agglomération. Pour être en capacité de mettre en œuvre l'ensemble des actions et d'animer les différents temps d'échanges nécessaires (avec les élus, les services de l'Etat, les bailleurs sociaux, les acteurs privés), le renforcement des moyens d'ingénierie est plus que nécessaire.

### **6.1. Renforcer les partenariats**

#### **6.1.1. Passer d'une logique de convention à celle de contrat d'objectifs et de moyens (nombre de personnes / de copropriétés à accompagner...)**

Entre 2011 et 2016, des conventions ont été signées avec les partenaires de l'habitat pour un engagement total de 125 000€ de Laval Agglomération.

Ces partenaires sont notamment : France Terre d'Asile, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), l'Association Mayennaise d'Action auprès des gens du Voyage (A.M.A.V), Soliha Mayenne pour l'Espace Info-Energie (EIE), Habitat Jeunes, l'Association Départementale pour le Logement des Jeunes (ADLJ), l'association d'hébergement « Les 2 Rives ».

L'objectif est de passer d'une logique de convention à celle d'un contrat d'objectifs et de moyens. Ces contrats pourront préciser :

- Les objectifs quantitatifs et qualitatifs partagés.

- Les moyens mobilisés de part et d'autre pour y parvenir.

Ce contrat servira de feuille de route pour Laval Agglomération et le co-contractant ; un bilan partagé sera réalisé tous les ans pour faire un point sur la mise en œuvre.

### **6.1.2. Déployer des temps d'échanges avec l'ensemble des partenaires**

Il s'agira d'organiser des temps de rencontres avec les différents partenaires et acteurs de l'habitat, publics mais aussi privés, afin de pouvoir échanger régulièrement sur le bilan de la mise en œuvre du PLH (actions / dispositifs à pérenniser, marges de progrès, besoins émergents, sujets insuffisamment investis...).

Il s'agira notamment de :

- Conforter les temps d'échanges existants : avec les élus en Commission Habitat, ainsi que les réunions mensuelles avec les services de l'Etat et les réunions régulières avec les bailleurs sociaux.
- Organiser un temps d'échange annuel, « Les Rencontres de l'Habitat », associant de manière large les acteurs de l'habitat du territoire.
- Mettre en place plus ponctuellement des temps d'échanges, sous la forme d'ateliers, de groupes travail, sur des sujets ciblés.

## **6.2. Créer les conditions de mise en œuvre des objectifs d'équilibre territoriaux définis**

### **6.2.1. Assurer la représentativité de chaque commune à la Commission Habitat**

La Commission Habitat est un lieu d'échanges essentiel entre les élus. Au-delà du partage d'expériences, cette Commission doit permettre de coordonner l'action des communes en matière de logements, de s'accorder sur une programmation globale de l'offre de logements.

Le marché local est fluide, équilibré. Il est donc essentiel d'être vigilant non seulement au calibrage des opérations mais aussi à leur phasage et leur ordonnancement dans le temps. Le mauvais calibrage d'une opération ou sa commercialisation simultanément à d'autres opérations positionnées sur des segments de marché identique (mêmes produits) pourrait avoir pour effet de déséquilibrer le marché et s'avérer, in fine, contre-productif pour les opérations en question. Le pilotage de la programmation de logements et les échanges entre les communes en Commission Habitat devront permettre de garantir la cohérence et la coordination d'ensemble.

Il est de ce fait essentiel que chaque commune soit représentée dans les réunions de la Commission Habitat.

### **6.2.2. Simplifier et renforcer la lisibilité des outils de suivi communaux**

Il s'agit de simplifier et de renforcer la lisibilité des outils de suivi communaux (la fiche communale notamment) afin de favoriser leur appropriation par les communes.

La fiche communale doit constituer :

- Une feuille de route partagée par Laval Agglomération et chacune des communes pour la mise en œuvre de la politique intercommunale en matière d'habitat.
- Un outil au service des communes pour ordonnancer leur programmation en matière de logements.

Une rencontre sera organisée annuellement avec chaque commune pour faire le point sur la mise en œuvre du PLH, l'état d'avancement des projets, les besoins et problématiques des communes en matière d'habitat... La fiche communale sera actualisée à l'occasion de cette rencontre.

### **6.3. Renforcer le dispositif d'observation du PLH**

L'observatoire de l'habitat ne doit pas seulement avoir une fonction de connaissance. L'enjeu consiste à créer un dispositif d'observation qui soit un outil d'aide à la décision pour le PLH.

L'objectif est d'élaborer un tableau de bord d'une dizaine / vingtaine d'indicateurs permettant de mesurer les évolutions du contexte et les impacts de la politique de l'habitat. Le dispositif d'observation s'appuiera notamment sur les résultats produits par l'Observatoire Départemental GéoMayenne. Laval Agglomération se chargera de développer des modules d'observation complémentaires de ceux qui sont produits au niveau départemental, sur des sujets ciblés, par exemple, l'évaluation de la satisfaction des usagers.

Il s'agit également, en lien avec le PLUi, d'actualiser le tableau de bord du foncier en envisageant un suivi et une localisation, au fil de l'eau, des zones d'habitat future, pour donner une vision intercommunale de la production, à court terme, et « en temps réel » (SIG).

## Glossaire

ADIL : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

ADLJ : Association Départementale pour le Logement des Jeunes

AMAV : Association Mayennaise d'Action auprès des gens du Voyage

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale de la Rénovation Urbaine

AREEP : Aides Régionales pour les Economies d'Energie pour les Particuliers

CAF : Caisse d'Allocations Familiales.

CAUE 53 : Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement 53

CIA : Convention Intercommunale d'Attribution

CIL : Conférence Intercommunale du Logement

DCAP : Délégation de Compétence des Aides à la Pierre

EIE : Espace Info-Energie

EPF : Etablissement Public Foncier

FSL : Fonds Solidarité Logement

FTA : France Terre d'Asile

HLM : Habitation à Loyer Modéré

LHI : Lutte contre l'Habitat Indigne

LLS : Logement Locatif Social

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLA-I : Prêt Locatif Aide d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLS : Prêt Locatif Social

PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PRIR : Projet de Rénovation d'Intérêt Régional

PSLA : Prêt Social Location Accession

PTZ : Prêt à Taux Zéro