



# Programme d'Actions Territorial (PAT) 2023

LAVAL AGGLOMÉRATION  
Service Habitat

Octobre 2023

## Table des matières

<b>1. Bilan 2022</b> .....	<b>4</b>
1.1 Les aides de l'ANAH.....	4
1.2 Les aides de Laval Agglomération .....	5
<b>2. Les orientations pour 2023</b> .....	<b>7</b>
2.1 Les priorités nationales applicables à compter du 01/01/ 2023 .....	7
2.2 Les orientations locales et opérations programmées .....	7
<b>3. Les objectifs et moyens financiers pour 2023</b> .....	<b>9</b>
<b>4. Les critères pour l'instruction des dossiers</b> .....	<b>11</b>
4.1 Règles générales.....	11
4.2 Propriétaires bailleurs .....	14
4.3 Dossiers soumis à l'appréciation de la CLAH.....	16
<b>5. Les règles d'intervention par type de propriétaires et de travaux</b> .....	<b>17</b>
5.1 Propriétaires Occupants .....	17
5.2 Propriétaires Bailleurs.....	20
5.3 Copropriétés .....	23
5.4 Aides complémentaires de Laval Agglomération en OPAH RU .....	25
5.5 Aides complémentaires de Laval Agglomération : matériaux biosourcés .....	26
5.6 Synthèse : Critères d'éligibilité aux aides de l'Anah et Laval Agglo .....	27
5.7 SYNTHÈSE : Modalités des aides propres de Laval Agglomération .....	28
<b>6. Les contrôles</b> .....	<b>29</b>
<b>7. Les partenaires</b> .....	<b>29</b>
<b>8. La communication et l'information</b> .....	<b>29</b>
<b>9. Le suivi, l'évaluation et le bilan</b> .....	<b>30</b>

### Annexes:

Annexe 1 : Périmètres d'éligibilité des dispositifs d'aides : OPAH, OPAH RU, aides de Laval Agglo (Accession dans l'ancien et PB)

Annexe 2 : Règlement Accession dans l'Ancien – Propriétaires Occupants (PO)

Annexe 3 : Règlement Accession dans l'Ancien – Propriétaires Bailleurs (PB)

Annexe 4 : Intervention de Laval Agglomération dans la lutte contre l'habitat indigne

En application du CCH (articles R. 321-10, R. 321-10-1 et R. 321-11), le Programme d'Actions Territorial (PAT) 2023 concerne le territoire exclusif de Laval Agglomération (34 communes) en délégation de compétence depuis janvier 2006. Il fixe les priorités d'actions et règles s'appliquant à tous les dossiers déposés à compter du 01/10/2023.

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

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

- du Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PD2H) 2022/2027;
- du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019/2024 ;
- des conventions OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) et OPAH RU (Renouvellement Urbain) 2020/2024;
- des avenants aux conventions d'OPAH et OPAH RU (2021)
- de la connaissance du marché local

Les orientations de ce programme ont été communiquées auprès de la délégation locale de l'ANAH dans le souci d'une politique de l'habitat cohérente à l'échelle départementale et ont été validées par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 28/09/2023.

## 1. Bilan 2022

### 1.1 LES AIDES DE L'ANAH.

Les dispositifs OPAH et OPAH RU ont été mis en place en 2020 pour une durée de 5 ans..

Les dotations engagées des crédits ANAH se sont élevées à 2 600 718€ en 2022 pour l'amélioration de 235 logements. Bien que globalement les objectifs soient dépassés, il est à noter les faibles résultats en OPAH RU (engagement de 8 dossiers)

Le montant total des travaux éligibles HT s'est élève à 5.9 M€.

	2021	2022	
	Financé	Prévu	Financé
<b>PARC PRIVE</b>			
<b>Logements de propriétaires occupants :</b>	<b>228</b>	<b>214</b>	<b>219</b>
dont logements indignes et très dégradés	3	1	1
dont travaux de rénovation énergétique globale visant à améliorer la performance globale du logement	148	125	123
dont aide pour l'autonomie de la personne	77	88	95
<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>	<b>20</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (autres copropriétés dont copropriété en état de carence)</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total des logements ayant bénéficié d'une aide à la rénovation énergétique :</b>	<b>226</b>	<b>139</b>	<b>140</b>
dont PO (MPR Sérénité)	151	126	124
dont SDC (MPR copropriété)	56	0	0
dont PB (Loc'avantage / habiter Mieux)	19	13	16
<b>Total droits à engagements ANAH</b>	<b>2 811 282 €</b>	<b>2 744 266 €</b>	<b>2 600 718 €</b>
<b>Total droits à engagements délégataire (aides propres)</b>	<b>714 954 €</b>	<b>1 380 582 €</b>	<b>619 638 €</b>
<b>Total Logements</b>	<b>304</b>	<b>230</b>	<b>235</b>

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

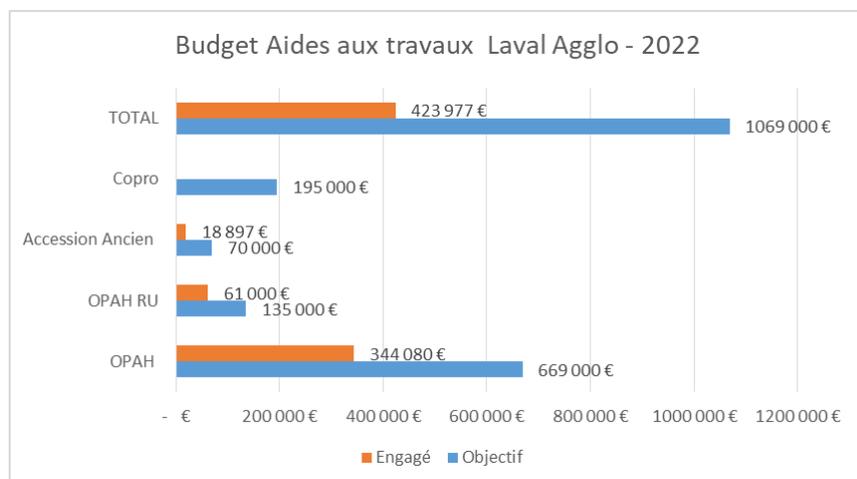
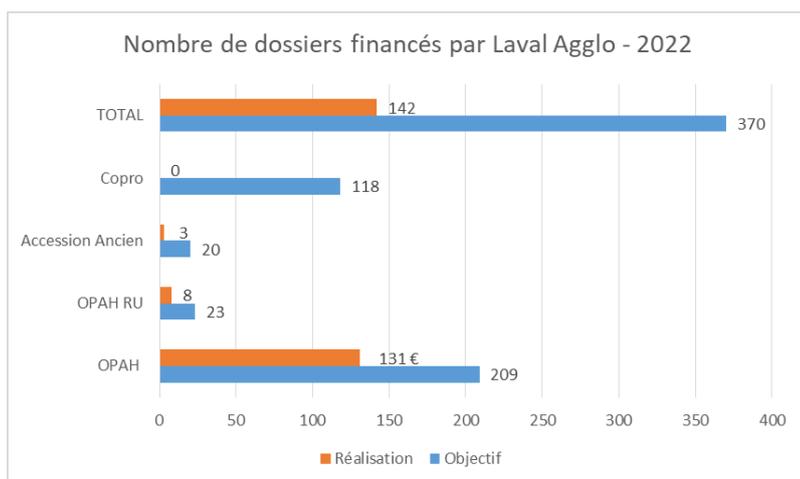
Chef de projet ACV	OPAH Prestation Soliha	OPAH RU Prestation Soliha	TOTAL
33 260€	148 024€	6 570€	<b>187 853€</b>

## 1.2 LES AIDES DE LAVAL AGGLOMÉRATION

En 2022, le bilan des dispositifs d'aides (OPAH, OPAH RU, Accession dans l'ancien) de Laval Agglomération est le suivant :

- 142 dossiers "travaux" financés sur un objectif de 370
- 619 638€ d'engagés sur un objectif de 1,3M€. (dont 423 977€ pour les aides aux travaux et 195 661€ pour la prestation de l'opérateur)

Objectifs 2022					Réalisation 2022				
	Aides travaux	Ingénierie TTC	TOTAL	Logts		Aides travaux	Ingénierie TTC	TOTAL	Logts
OPAH	669 000 €	183 470 €	852 470 €	209	OPAH	344 080 €	185 030 €		131
Copro OPAH	75 000 €	24 132 €	99 132 €	85	Copro OPAH	- €			0
<b>total OPAH</b>	<b>744 000 €</b>	<b>207 602 €</b>	<b>951 602 €</b>	<b>294 €</b>	<b>total OPAH</b>	<b>344 080 €</b>	<b>185 030 €</b>	<b>529 110 €</b>	<b>131</b>
OPAH RU	135 000 €	29 428 €	164 428 €	23	OPAH RU	61 000 €	8 212 €	69 212 €	8
Copro OPAH RU	120 000 €	4 752 €	124 752 €	33	Copro OPAH RU	- €		- €	0
<b>total OPAH RU</b>	<b>255 000 €</b>	<b>34 180 €</b>	<b>289 180 €</b>	<b>56</b>	<b>total OPAH RU</b>	<b>61 000 €</b>	<b>8 212 €</b>	<b>69 212 €</b>	<b>8</b>
<b>Total OPAH, OPAH RU</b>	<b>999 000 €</b>	<b>241 782 €</b>	<b>1 240 782 €</b>	<b>350 €</b>	<b>Total OPAH, OPAH RU</b>	<b>405 080 €</b>	<b>193 242 €</b>	<b>598 322 €</b>	<b>139</b>
AA	70 000 €	13 440 €	83 440 €	20	AA	18 897 €	2 419 €	21 316 €	3
Constat Décence		360 €	360 €	2	Constat Décence	- €		- €	0
Etude architecturale		15 000 €	15 000 €	6	Etude architecturale	0		- €	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 069 000 €</b>	<b>270 582 €</b>	<b>1 339 582 €</b>	<b>370</b>	<b>TOTAL</b>	<b>423 977 €</b>	<b>195 661 €</b>	<b>619 638 €</b>	<b>142</b>



Le dispositif Accession dans l'Ancien compte 36 dossiers (sur un objectif de 35) dont :

- 33 intégrés à l'OPAH (propriétaires répondant aux plafonds de ressources de l'ANAH et ayant pu bénéficier d'aides de l'ANAH)
- 3 concernant des propriétaires occupants ayant des ressources "intermédiaires"; de ce fait ces propriétaires ont pu bénéficier d'une aide majorée de Laval Agglo.

7 copropriétés de Laval se sont manifestées auprès de Soliha pour des projets de rénovation énergétique.

Dans l'OPAH RU, 8 logements dont 7 PB ont été financés. Les projets sont plus difficiles à réaliser sur ce secteur du fait de la typologie du parc de logements, mais aussi des propriétaires qui répondent moins aux modalités des aides (parc locatif de petits logements pour lequel le conventionnement peut sembler contraignant, contraintes techniques et patrimoniales pour répondre au critère du gain énergétique, propriétaires occupants ayant des revenus dépassant les plafonds de ressources de l'ANAH).

---

## 2. Les orientations pour 2023

---

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

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

### 2.1 LES PRIORITÉS NATIONALES APPLICABLES À COMPTER DU 01/01/ 2023

Les 3 priorités d'interventions nationales sont les suivantes:

- Poursuivre la mise en place du service public de la rénovation de l'habitat France Rénov' pour apporter une offre d'information et de conseil sur tout le territoire, pour tous les usagers.

Laval Agglomération a mis en place depuis juillet 2021 la Plateforme Territoriale de la Rénovation Energétique, en partenariat avec la Maison Départementale de l'Habitat qui réunit Soliha, l'Adil, les conseillers France Rénov' et le CAUE (via 2 permanences mensuelles). Aussi, les conseillers France Rénov' assurent 3 permanences mensuelles à l'Espace France Services de Loiron Ruillé.

Cette offre permet à tous les propriétaires quelque soient leurs revenus et statuts (occupant, accédant, investisseur, copropriétaire) d'être accompagnés gratuitement dans leur projet (rénovation énergétique, travaux d'adaptation à la perte d'autonomie, remise en état de biens dégradés) et d'obtenir le maximum de financements (Anah, MaPrimeRénov', Laval Agglo, CEE, caisses de retraite...).

- Renforcer l'accompagnement des propriétaires et copropriétaires pour atteindre les objectifs ambitieux des programmes nationaux qui concourent à la rénovation de l'habitat privé

Laval Agglomération a mis en place un dispositif d'aides à l'amélioration de l'habitat sur 5 ans (2020-2024) : OPAH, OPAH RU et aide spécifique pour favoriser l'accession dans l'ancien.

Aussi, Laval Agglo a passé des conventions de partenariat :

- 2022-2024 : avec les organisations patronales du bâtiment (CAPEB, FFB), l'Etat et Soliha afin de clarifier les méthodes de travail de chacune des parties et améliorer le traitement des demandes
- 2020-2022, puis 2023-2030 : avec Procivis Ouest et l'Etat afin de faciliter la réalisation des projets des propriétaires les plus modestes via la mise en place d'un système de préfinancement des aides publiques
- S'assurer d'une gestion continue des crédits délégués

### 2.2 LES ORIENTATIONS LOCALES ET OPÉRATIONS PROGRAMMÉES

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

Pour cela, un dispositif de requalification du parc privé est effectif depuis le 01/01/2020 pour 1 an, renouvelable tous les ans jusqu'au 31/12/2024 au regard de l'atteinte des objectifs soit potentiellement pour 5 ans. Il est composé de 3 types d'intervention (*Voir Annexe 1 : Périmètres d'éligibilité des dispositifs d'aides*) :

- d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur les 34 communes du territoire de Laval Agglomération
- d'une OPAH RU ciblée sur le centre historique de Laval, retenue au niveau national dans le cadre du programme "Action Cœur de Ville" (ACV),
- du dispositif d'accession dans l'ancien, pour mes ménages non éligibles à l'Anah

Le dispositif d'accompagnement des copropriétés a été intégré aux conventions d'OPAH et OPAH RU, dans le cadre des avenants n° 1 de 2021

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

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

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

- **dans les centres bourgs et en zone U** : remise sur le marché de logements vacants, très dégradés et traitement de logements de qualité médiocre, développement du conventionnement des logements, renforcement de l'accession dans l'ancien;
- **dans les tissus pavillonnaires des années 1960' à 1980'** : accompagnement de la mutation de certains lotissements et des ménages dans leur mobilité résidentielle ; accompagnement des travaux réalisés par des ménages propriétaires ou accédant à la propriété ;
- **dans la ville centre principalement** : action en direction des copropriétés et monopropriétés, situées prioritairement dans ou en périphérie des quartiers « fragiles », mais également sur les secteurs de l'hyper centre;
- **dans le centre historique de Laval** : action visant la redynamisation du centre ancien, dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble mené à travers une OPAH Renouvellement Urbain (intégrée au programme "Action Cœur de Ville" - ACV).

### 3. Les objectifs et moyens financiers pour 2023

Les engagements de l'ANAH pour 2023 sont inscrits dans l'avenant n°8 en date du 21/02/2023 à la convention de gestion des aides à l'habitat privé, en date du 19 juin 2019. Le montant de la dotation Anah s'élève à 2.8M€ avec un objectif d'amélioration de 331 logements.

	2023
	Prévu
<b>PARC PRIVE</b>	
<b>Logements de propriétaires occupants :</b>	<b>263</b>
dont logements indignes et très dégradés	3
dont travaux de rénovation énergétique globale visant à améliorer la performance globale du logement	134
dont aide pour l'autonomie de la personne	126
<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>	<b>20</b>
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (autres copropriétés dont copropriété en état de carence)</b>	<b>48</b>
Total des logements ayant bénéficié d'une aide à la rénovation énergétique :	200
dont PO (MPR Sérénité)	136
dont SDC (MPR copropriété)	48
dont PB (Loc'avantage / habiter Mieux)	16
<b>Total droits à engagements ANAH</b>	<b>2 838 855 €</b>

Les engagements de Laval Agglo s'élèvent à un total de 1.4 M€ avec un objectif d'amélioration de 290 logements.

Objectifs 2023				
	Aides travaux	Ingénierie TTC	TOTAL	Logts
OPAH	669 000 €	183 470 €	852 470 €	209
Copro OPAH	75 000 €	24 132 €	99 132 €	10
<b>total OPAH</b>	<b>744 000 €</b>	<b>207 602 €</b>	<b>951 602 €</b>	<b>219</b>
OPAH RU	135 000 €	29 428 €	164 428 €	23
Copro OPAH RU	120 000 €	4 752 €	124 752 €	33
<b>total OPAH RU</b>	<b>255 000 €</b>	<b>34 180 €</b>	<b>289 180 €</b>	<b>56</b>
<b>Total OPAH, OPAH RU</b>	<b>999 000 €</b>	<b>241 782 €</b>	<b>1 240 782 €</b>	<b>275</b>
<b>Accession dans l'ancien</b>	<b>90 000 €</b>	<b>2 500 €</b>	<b>92 500 €</b>	<b>15</b>
Constat Décence		360 €	360 €	2
Etude architecturale		5 000 €	5 000 €	2
Aides Matériaux biosourcés	100 000 €		100 000 €	35
<b>TOTAL</b>	<b>1 189 000 €</b>	<b>249 642 €</b>	<b>1 438 642 €</b>	<b>290</b>

Pour soutenir et encourager l'utilisation de matériaux biosourcés dans les travaux d'isolation, il est proposé depuis juin 2022 une nouvelle aide financière (voir les modalités, au point 5.5)

En complément des OPAH, Laval Agglomération finance également :

- un dispositif "Accession dans l'ancien" à destination des propriétaires aux revenus intermédiaires.
- une aide à l'utilisation de matériaux biosourcés dans les travaux d'isolation à destination de tous les propriétaires
- des études de faisabilité architecturale pour des situations complexes uniquement ; l'objectif étant d'apporter aux propriétaires une aide à la décision de s'engager (ou pas) dans un projet de réhabilitation globale.

---

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

---

Les critères pour l'instruction des dossiers s'appliquent aux dossiers déposés à compter du 17/10/2023. Les financements sont attribués sous réserve du respect des conditions ci-après et des crédits disponibles.

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

### **4.1 RÈGLES GÉNÉRALES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.1.4 Pas de dispositifs d'avance des aides de Laval Agglomération, mais une possibilité d'acompte, à titre exceptionnel, pour les syndicats de copropriétaires**

Laval Agglomération n'accorde pas d'avance, ni d'acompte sur ses crédits propres. Dans le cadre d'une convention de partenariat (2023 - 2030) passée avec Procvivis Ouest, un dispositif de préfinancement (avance des subventions de Laval Agglomération, Anah et prêt pour le financement du reste à charge) est mis en place à destination des propriétaires occupants et syndicat de copropriétaires. A titre exceptionnel et en cas de refus de Procvivis Ouest d'intervenir auprès du syndicat de copropriétaires, un acompte des aides de Laval agglomération est envisageable, en complément et sur la base du règlement des acomptes émis par l'Anah.

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

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

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

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

##### Transformations d'usage

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

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

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

##### Division de logements

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

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

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

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

Pour les dossiers "Accession dans l'Ancien" financés par Laval Agglomération, un récépissé de dépôt de l'autorisation d'urbanisme sera obligatoire au dépôt de la demande de subvention pour tous les dossiers impactant l'aspect extérieur du logement (isolation, menuiseries extérieures...) quel que soit leur localisation (soumis ou pas à l'avis de l'ABF).

Le versement des subventions de Laval Agglomération sera conditionné à la transmission de la **décision de l'autorisation** d'urbanisme et au respect des prescriptions demandées.

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

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

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

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

#### **4.1.9 Travaux subventionnables**

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

#### **4.1.10 Les modalités financières d'intervention**

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

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

## **4.2 PROPRIÉTAIRES BAILLEURS**

### **4.2.1 Localisation des logements aidés**

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

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

Laval Agglomération financera les logements non conventionnés, bénéficiant des aides : -

- "Accessibilité",
- "Sécurité, salubrité" ou "Indécence, RSD", à la condition que les occupants en titre soient appelés à demeurer en place au terme de l'opération.

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

Principe de base : Les loyers sont obligatoirement conventionnés.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4.2.4 Immeubles en monopropriété**

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

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

#### **4.2.6 Le dispositif d'aide : "Loc'Avantage"**

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

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

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

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

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

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

#### **4.2.7 Notion de décence**

Après travaux, le logement devra répondre aux règles de décence (décret du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent – Version consolidée au 20 décembre 2019 et décret du 29/07/2023 relatif à la "lutte contre l'habitat indigne : règles sanitaires d'hygiène et de salubrité") avec une obligation de mise en place, si non existante, d'un système de ventilation dans le logement, qu'il soit naturel ou mécanique.

Le logement devra également répondre aux normes de surface habitable définies à l'article R111-2 du CCH "de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième".

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

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

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

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

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

- **la partie ingénierie** de l'ensemble des dossiers éligibles aux aides de l'ANAH
- **la partie travaux** des dossiers éligibles aux aides de l'ANAH, à l'exception des dossiers "Accessibilité", et les "PB" en dehors des zones U des PLUi
- **une aide complémentaire de soutien à la filière des matériaux biosourcés**

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

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

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

### 5.1 PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

#### 5.1.1 Accessibilité (PO)

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

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

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

### 5.1.2 Économie d'énergie (Transformation d'usage) (PO)

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

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

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

Pour l'aide de Laval Agglomération, un gain de performance énergétique minimum de 35 % ET l'atteinte de l'étiquette D seront demandés après travaux.

	Gain Energétique	Plafond de travaux HT	PO "Très Modestes"		PO "Modestes"	
			Taux	Plafond de subv.	Taux	Plafond de subv.
MaPrimeRénov'Sé rénité	> 35% Atteinte étiquette E	35 000 €	65%	22 750 €	50%	17 500 €
	Sortie de passoire Thermique (sortie F ou G avec atteinte E )	Prime	1 500 €			
	Basse consommation (arrivée B ou A)	Prime	1 500 €			
LAVAL AGGLO	> 35% Atteinte étiquette D	30 000 €	OPAH			
			Taux		Plafond de subv.	
			10%		3 000 €	
			OPAH RU			
		15%		4 500 €		

Les dossiers "transformation d'usage d'un local" sont éligibles dans les mêmes conditions que pour les dossiers "Energie".

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

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

**Pour les logements nécessitant des travaux de sécurité et de salubrité**, (travaux d'amélioration visant à résoudre une autre situation que la réhabilitation d'un logement, indigne, dégradé ou qu'une rénovation énergétique et ne justifiant pas l'application du plafond de travaux majoré), Laval Agglomération participera au financement des travaux entrepris par les propriétaires, à hauteur de :

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

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

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

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

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

## 5.2 PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

### 5.2.1 Accessibilité (PB)

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

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

	Plafond de travaux HT	Taux
ANAH	750€ HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> /logt	35%

### 5.2.2 Économie d'énergie (PB)

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

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

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

	Gain Energétique	Plafond de travaux HT	Taux	Montant plafond de subv.
ANAH	<b>Atteinte Etiquette D</b>	750€ HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> / logt	25%	15 000 €
Prime - Habiter Mieux	> 35%	/	/	1 500 €
	<b>OU Sortie de passoire Thermique (sortie F ou G avec atteinte D)</b>	/	/	2 000 €
LAVAL AGGLO Zone U des PLUI avec une zone tampon de 50 m	> 35% <b>Atteinte Etiquette C (ou D)</b>	20 000 €	<b>OPAH</b>	
			10%	2 000 €
			<b>OPAH RU</b>	
			15%	3 000 €

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

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

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

	Plafond de travaux HT	Taux	Montant plafond de subv.
ANAH*	750€ HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> / logt	25% (RSD, décence) à 35% (sécurité, salubrité)	de 15 000€ pour le RSD, décence à 21 000€ pour la sécurité, salubrité
LAVAL AGGLO Zone U des PLUI avec une zone tampon de 50 m	20 000 €	<b>OPAH</b>	
		10%	2 000 €
		<b>OPAH RU</b>	
		15%	3 000 €

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

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

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

	Gain Energétique	Plafond de travaux HT	Taux	Montant plafond de subv.
ANAH	<b>Etiquette D</b>	750€ HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80m <sup>2</sup> / logt	25%	15 000 €
Prime - Habiter Mieux	<b>&gt; 35%</b>	/	/	1 500 €
	<b>OU Sortie de passoire Thermique (sortie F ou G avec atteinte D)</b>	/	/	2 000 €
LAVAL AGGLO Zone U des PLUI avec une zone tampon de 50 m	<b>&gt; 35%</b> <b>Atteinte étiquette C (ou D)</b>	30 000 €	<b>OPAH</b>	
			10%	3 000 €
			<b>OPAH RU</b>	
			15%	4 500 €

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

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

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

#### **5.2.4 Transformation d'usage (PB)**

Le logement devra faire l'objet d'un conventionnement et respecter les règles (voir le point 4.2 "Les critères pour l'instruction des dossiers – PB"). Laval Agglomération participera au financement des travaux entrepris par les propriétaires, à hauteur de :

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

### 5.3 COPROPRIÉTÉS

Laval Agglomération participe au financement de l'ingénierie et des travaux pour l'ensemble des copropriétés éligibles aux aides de " MaPrimeRénov'Copropriété" .

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

- Accompagnement du projet par l'opérateur Soliha et l'Espace France Rénov'. Ces prestations sont intégralement financées par des fonds publics (Laval Agglomération et autres financeurs).
- le bon état et à la sécurité des parties communes

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

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

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

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

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

La liste des travaux éligibles (économie d'énergie, réfection des parties communes) reprendra celle établie pour "MaPrimeRénov'Copropriété".

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

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

	Gain Energétique	Plafond de travaux	Taux / prime	Montant plafond de subv.
MaprimeRénov/Copropropriété	<b>&gt;35%</b>	25 000€ HT *nbre de logt	25%	3750€*nbre de logt
		Bonus sortie de passoire Thermique (sortie F ou G / atteinte de E)	500€*nbre de logt	
		Bonus BBC (arrivée B ou A)	500€*nbre de logt	
		PO Modeste	1 500 €	
		PO Très Modeste	3 000 €	
ANAH		Copro fragile (taux impayé 8% ou NPNRU)	3000€ *nbre de logt	
LAVAL AGGLO	<b>Tendre vers un gain de &gt;40% et l' étiquette C</b>	100 000€ HT / Bâtiment	<b>OPAH</b>	
			25%	25 000 €
			<b>OPAH RU, NPNRU, Appel à projets de LA</b>	
			30%	30 000 €

## 5.4 AIDES COMPLÉMENTAIRES DE LAVAL AGGLOMÉRATION EN OPAH RU

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

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

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

Dans le cadre d'une expérimentation sur les secteurs "Action Cœur de Ville", l'ANAH apporte des financements complémentaires, de juin 2020 au 31/12/2023, au niveau de:

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

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

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

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

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

Les travaux financés concernent tous types d'isolation (murs par l'extérieur ou par l'intérieur, rampants, planchers ; éligibilité des combles perdus, exclusivement si les travaux sont intégrés à une isolation totale des combles), réalisés à partir de matériaux biosourcés (chanvre, lin, coton recyclé, ouate de cellulose, fibre de bois, paille).

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

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

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

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

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

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

- les aides aux travaux pour les logements conventionnés des PB et " Accession dans l'Ancien" sont conditionnées à une localisation en zone U des PLUI avec une zone tampon de 50 m
- sur la commune de Laval, les projets de division de logements ainsi que de création en transformation d'usage de petits logements (T1, T2) ne sont pas prioritaires et nécessiteront un avis de la CLAH

Les dossiers éligibles pourront bénéficier d'un complément d'aides en cas d'intermédiation locative et / ou de valorisation des biens en OPAH RU et / ou d'utilisation de matériaux biosourcés pour des travaux d'isolation.

		ANAH	Laval Agglomération
PO	Accessibilité	GIR 1 à 6 ou taux d'invalidité >50%	Pas d'aides aux travaux
	Energie (Transformation d'usage)	>35% gain énergie, Etiquette E	>35% gain énergie, Etiquette D
	Energie - Accession dans l'ancien (plafond Anah)		>35% énergie, Etiquette C Zone U des PLUI avec une zone tampon de 50 m
	Sécurité, Salubrité		Pas de Gain énergie
	Très dégradé, Indigne	Etiquette E	>35% énergie, Etiquette D
PB	Accessibilité	GIR 1 à 6 ou taux d'invalidité >50%	Pas d'aides aux travaux
	Energie	>35% gain énergie, Etiquette D	>35% énergie, étiquette C (ou D) Zone U des PLUI avec une zone tampon de 50 m
	Moyennement ou Très dégradé, Indigne (Transformation d'usage)		
	Sécurité, Salubrité, Indécence, RSD	Pas de Gain énergie	
Copropriétés	Energie	>35% gain énergie	Tendre vers >40% gain énergie et l' étiquette C
Aides complémentaires aux dossiers éligibles		Pas d'aide aux matériaux biosourcés	Aide pour des isolations avec des matériaux biosourcés
		Prime intermédiation Locative en AIS	Prime intermédiation Locative en AIS
		Aides façades et parties communes des copropriétés En OPAH RU	Aide pour une offre nouvelle de grands logements, amélioration des parties communes, rénovation des pans de bois En OPAH RU

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

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

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

---

## 6. Les contrôles

---

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

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

De plus, la délégation locale de l'ANAH – DDT53 effectuera des visites de fin de chantier (ou un contrôle avec photos), avant le versement des aides, pour tous les dossiers de :

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

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

---

## 7. Les partenaires

---

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

Au-delà de sa participation aux instances départementales (PD2H, PDLHI) et de son financement aux conventions partenariales avec les acteurs locaux de l'habitat (ADIL, ADLJ, CAUE), et en tant que porteur associé à la PTRE mise en place en 2021, Laval Agglomération se mobilise pour, d'une part, informer l'ensemble des partenaires sur l'existence des dispositifs d'aides, et d'autre part, développer des liens, des habitudes communes de travail pour améliorer le repérage et le traitement des situations.

---

## 8. La communication et l'information

---

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

Soliha accueille le public à la maison départementale de l'Habitat (5 jours / semaine) à Laval. Lors de ces temps d'accueil, les habitants peuvent également bénéficier des conseils neutres et gratuits des autres partenaires (ADIL, CAUE, Conseiller France Rénov').

---

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

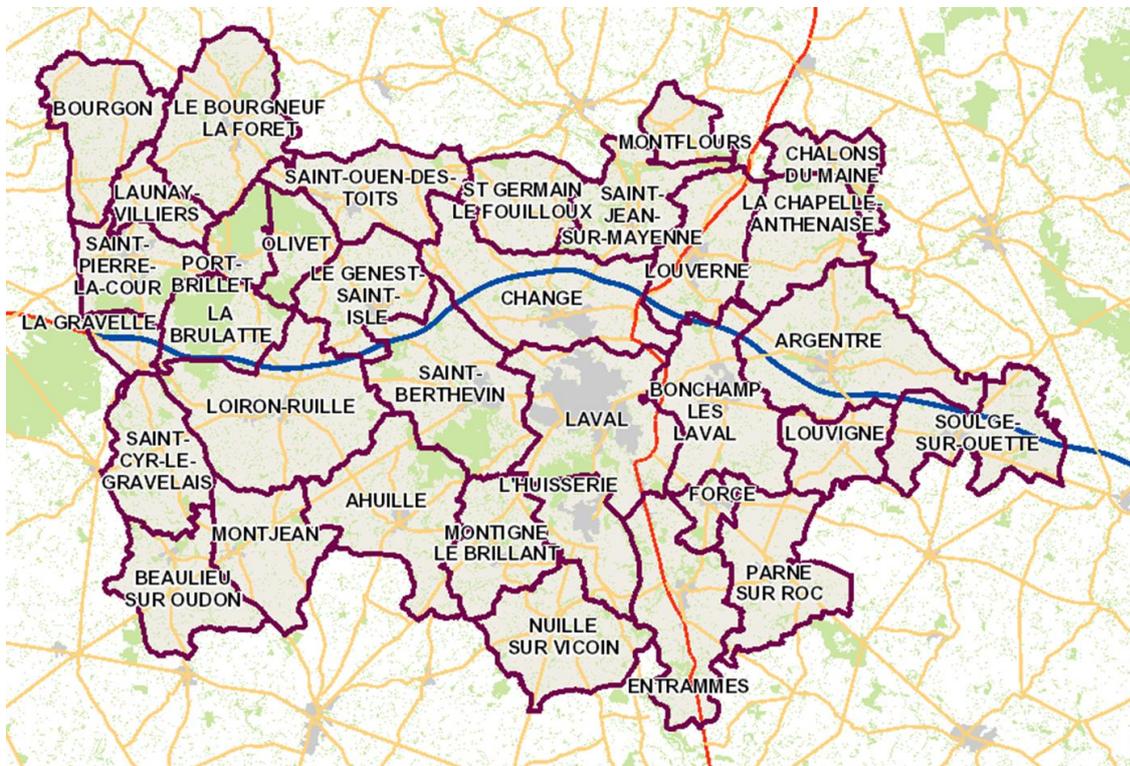
---

Les instances du pilotage seront les suivantes :

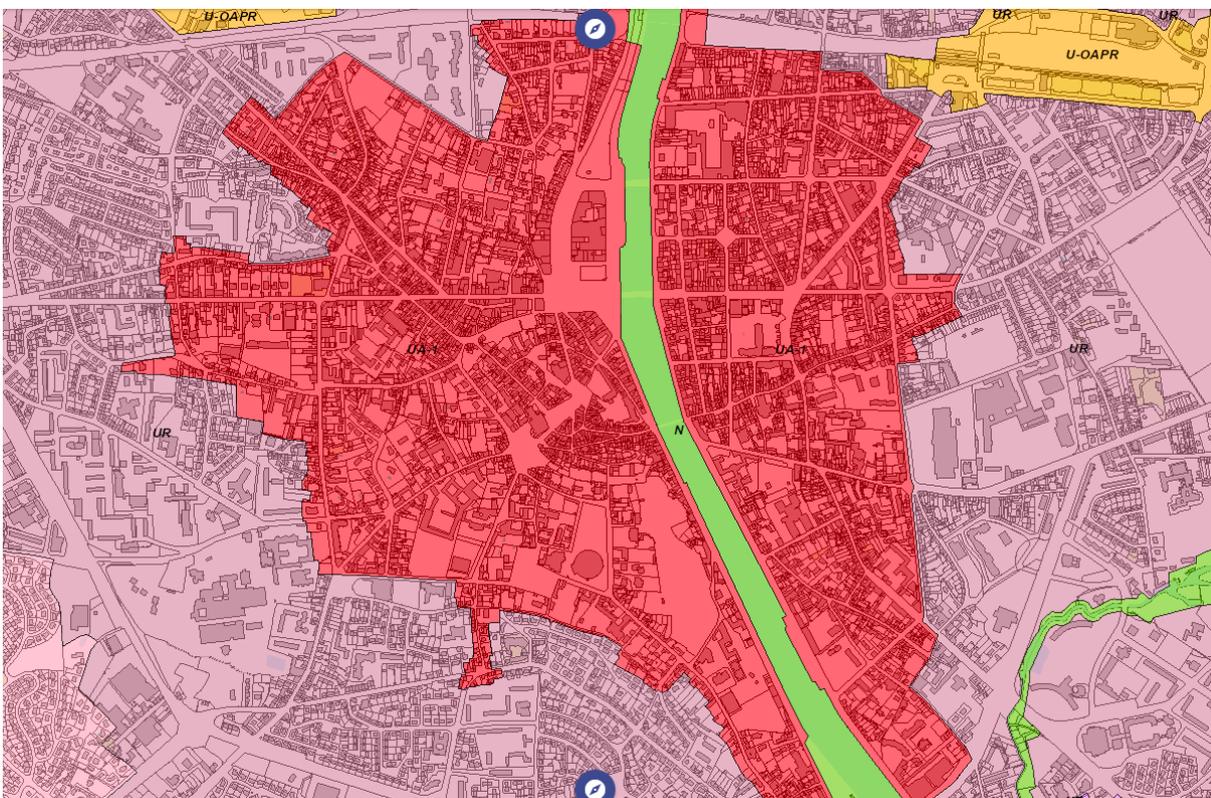
- **Un comité de pilotage** se réunit 1 fois par an pour l'examen du bilan et la validation des éventuels ajustements de l'ensemble du dispositif d'aides. Il est composé de la commission "Aménagement, Habitat, Politique de la Ville" qui peut être élargie, notamment à la DDT/ANAH.
- **Un comité technique** se réunit tous les mois pour faire un point sur l'état d'avancement du dispositif (crédits, objectifs) et sur les dossiers déposés avant notification par Laval Agglomération et la DDT - ANAH. Il est composé des techniciens du service Habitat de Laval Agglomération et de Soliha. Au besoin, ce comité peut être élargi aux autres financeurs (CD53...) pour échanger sur les dossiers co-financés.
- **Une CLAH** se réunit au moins 1 fois par an pour un examen des bilans, des demandes de dérogation et des propositions des éventuels ajustements annuels du PAT (Plan d'Action Territorial).

## Annexe 1 : Périmètres d'éligibilité des dispositifs d'aides (OPAH, OPAH RU)

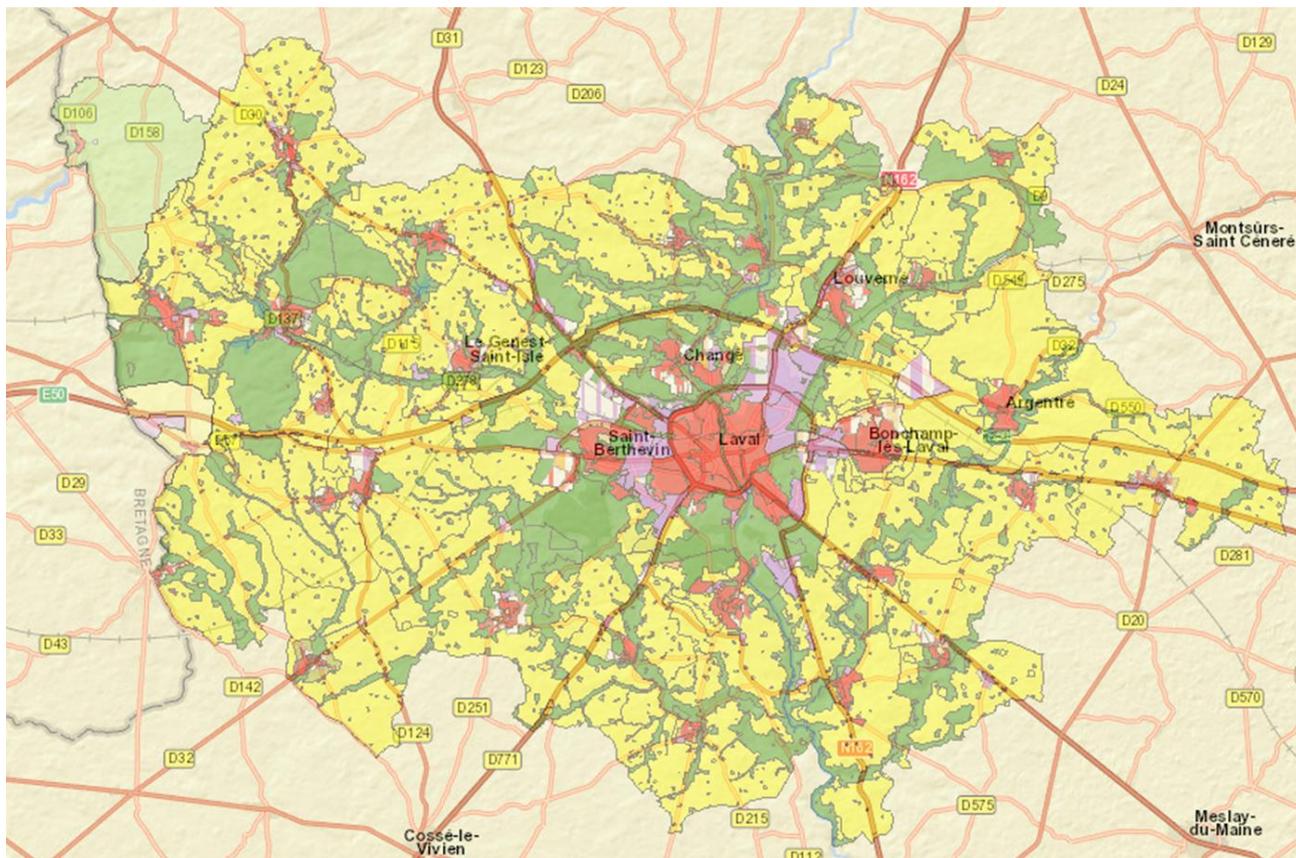
### OPAH : 34 communes de Laval Agglomération



### OPAH RU : Périmètre d'intervention renforcée de l'ORT / Zone UA1 du PLUI



**Aide de Laval Agglo pour l'Accession dans l'ancien et les PB: zones U des PLUI**  
(zones en rouge de la carte), avec une zone tampon de 50 m



## Annexe 2 : Règlement Accession dans l'Ancien – Propriétaires Occupants (PO) Modeste et très modeste

### Critères d'éligibilité

- Logement construit depuis au moins 15 ans, ~~construit avant 1980~~, occupé à titre de résidence principale et situé en zone agglomérée (Zone U du PLUI avec une zone tampon de 50m)
- Éligibilité des locaux en transformation d'usage pour du logement-
- Plafonds de ressources ANAH (revenu fiscal de Référence jusqu'à année N-2 avec une prise en compte de l'année la plus avantageuse pour le propriétaire)-:
- Rendez-vous obligatoire à la Maison Départementale de l'Habitat avec :
  - l'Association Départementale Information Logement (ADIL) pour des renseignements juridiques et financiers ;
  - et l'Espace Conseil France Rénov' pour des informations sur les travaux d'économies d'énergie.

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

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

### Conditions de mise en œuvre

- Dossier à déposer dans un délai d'un an à partir de la date d'acquisition
- Travaux à réaliser dans les 3 ans à partir de la notification de l'aide

### Calcul de l'aide

- Quotité minimum de travaux : 10 000€ HT

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

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

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

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

## Annexe 3 : Règlement Accession dans l'Ancien – Propriétaires Bailleurs (PB)

### Critères d'éligibilité

- Logement construit depuis au moins 15 ans, situé dans le périmètre d'éligibilité du dispositif de défiscalisation "Denormandie" (commune de Laval)
- Pas de financement de division de logements en petits logements ;
- Logement bénéficiant du dispositif de défiscalisation "Denormandie"
- Rendez-vous obligatoire à la Maison Départementale de l'Habitat avec :
  - l'Association Départementale Information Logement (ADIL) pour des renseignements juridiques et financiers ;
  - et le conseiller France Rénov' pour des informations sur les travaux d'économies d'énergie

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

- **Gain énergétique d'au moins 35% ET atteinte de l'étiquette C ou D si impossibilité technique**, diagnostic obligatoire effectué gratuitement par l'opérateur

### Conditions de mise en œuvre

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

### Calcul de l'aide

- Aides cumulables avec les aides et prêts des financeurs publics

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

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

Gain Energétique	Plafond de travaux HT	Taux	Montant plafond de subv.
<b>&gt; 35%</b> <b>Atteinte étiquette C</b>	20 000 €	<b>OPAH</b>	
		10%	2 000 €
		<b>OPAH RU</b>	
		15%	3 000 €

## Annexe 4 : Intervention de Laval Agglo dans la lutte contre l'habitat indigne

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

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

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

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

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

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

- Information auprès des propriétaires par les mairies et le service ADS, (dans le cadre des déclarations préalables), les maires (logements indignes), les professionnels de l'immobilier
- information, sensibilisation auprès des élus, secrétaires de mairies,

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

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

En 2023, le service Habitat engagera une mission d'étude sur le potentiel de remise sur le marché des logements vacants dans le centre-ville de Laval et bourgs des communes (repérage puis contact et accompagnement des propriétaires en vue d'un projet de rénovation).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-200083392-20231127-S07-CC-173-2023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/12/2023

Mise en ligne : 08-12-23