



PROGRAMME LOCAL DE L' HABITAT 2011 # 2016

PROGRAMME D' ACTIONS

PHASE 3



www.paris.chaie.comunicadna.fr 02 49 69 36 80 Photo: iStockphoto - 06711

20 JUIN 2011

square

habitat
paysage
urbanisme



29, rue de la Comète
92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE
Tél. : 01 47 90 87 26
squareparis@free.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE : Territorialisation des objectifs de production	3
Action n°1 : Préserver les enjeux environnementaux et urbains	6
Action n°2 : Conserver le dispositif de soutien à la production locative sociale.....	8
Action n°3 : Encourager un investissement locatif de qualité.....	13
Action n°4 : Développer les modalités d’action en matière d’accession sociale.....	14
Action n°5 : Inciter les communes à mieux maîtriser et réguler la production foncière et immobilière.....	17
Action n°6 : Dispositif d’accompagnement de l’évolution du parc public existant	20
Action n°7 : Intervention dans le parc privé existant.....	23
Action n°8 : Renforcer le parc de logement adapté..	26
Action n°9 : Participer à la lutte contre le logement indigne.....	28
Action n°10 : Renforcer la performance thermique de ses logements	31
Action n°11 : Consolider le dispositif d’insertion par le logement des jeunes	33
Action n°12 : Poursuivre l’adaptation du parc au vieillissement et l’intégration des personnes en situation de handicap	35
Action n°13 : Mieux gérer le processus d’intégration et d’accès au logement des familles étrangères (ou d’origine étrangère).....	37
Action n°14 : Répondre aux besoins de mise à l’abri des sans domicile fixe et des ménages ordinaires confrontés à une privation brutale de logement	39
Action n°15 : Achever la mise en œuvre du Schéma départemental des Gens du Voyage.....	41
Action n°16 : Compléter les dispositifs d’observation et de suivi.....	43
ANNEXES	46
Annexe 1 : Tableau de synthèse des coûts.....	47
Annexe 2 : Convention "Habitat et Cadre de Vie"	49
Annexe 3 : Permis à Points	55
Annexe 4 : Convention relative au dispositif du portage foncier.....	56
Annexe 5 : Convention relative au dispositif du portage immobilier	59
Annexe 6 : Modalités de vente des logements HLM (extraits du Code de la Construction et de l’Habitat)	62
Annexe 7 : Définition et modalités d’application du SLS (Supplément de Loyer de Solidarité).....	70

PREAMBULE : Territorialisation des objectifs de production

La travail de spatialisation aura également le mérite d'alimenter les réflexions du SCOT.

Les Principes de territorialisation

- ***Conforter la ville-centre :***
 - relancer la croissance démographique de la ville de Laval avec un objectif de production de 250 logements/an ;
 - renforcer l'attraction de la ville-centre sur les familles ;
 - maintenir une programmation locative sociale significative.
 - maintenir un investissement locatif privé minimal sur la ville-centre (50 logements dont 10 PLS).

- ***Renforcer la vocation « sociale » de la 1^{ère} couronne***
 - garder un rythme de construction élevé pour maintenir un rythme de la croissance démographique de + 1,0% par an, soit 205 logements par an.
 - limiter la périurbanisation et la « fuite » des familles en périphérie (concentrer 38% de l'accession sociale programmée en 1^{ère} couronne, soit 30 logements par an.
 - développer l'offre locative sociale sur cette partie du territoire, avec 40 logements PLUS – PLA-I par an.
 - poursuivre l'investissement locatif privé en 1^{ère} couronne (30 logements dont 20 PLS).

- ***Définir la production de logements par pôle en 2^{ème} couronne (regroupement géographique de 2 ou 3 communes)***
 - retrouver un rythme de construction plus raisonnable, en passant de 140 à 110 logements par an.
 - maintenir un flux d'accession sociale.
 - conserver une programmation locative sociale minimale

Les actions décrites dans le PLH 2011/2016 ci-après doivent permettre la mise en œuvre opérationnelle de cette territorialisation. Ces éléments pourront être ajustés en fonction du contexte législatif et de la conjoncture.

Territorialisation des objectifs sur Laval, la 1ère et la 2ème couronne :

LAVAL	Ensemble des logements 2011/2016	2011-2013										
		Total 2011/2013	PSLA PASS Foncier		PTZ	Autre access	PLU S	PLA I	PLUS PLA I renouv.	PLS		Autre locatif
			Total	dont renouv.						Total	dont renouv.	
OBJECTIFS	1482	741	96	9	180	195	60	15	45	30	15	120

LAVAL	Ensemble des logements 2011/2016	2014-2016										
		Total 2014/2016	PSLA PASS Foncier		PTZ	Autre access	PLUS	PLA I	PLUS PLA I renouv.	PLS		Autre locatif
			Total	dont renouv.						Total	dont renouv.	
OBJECTIFS	1482	741	96	9	180	195	60	15	45	30	15	120

1e COURONNE	Ensemble des logements 2011/2016	2011-2013							
		Total 2011/2013	PSLA PASS Foncier	PTZ	Autre access	PLU S	PLA I	PLS	Autre locatif
Bonchamp-lès-Laval	278	139	19	19	49	10	10	25	6
Changé	294	147	19	19	47	15	15	25	6
L'Huisserie	185	92	14	14	35	13	12	0	5
Louverné	173	87	13	13	32	12	13	0	4
Saint-Berthevin	300	150	25	25	62	10	10	10	8
Objectifs totaux	1230	615	90	90	225	60	60	60	30

1e COURONNE	2014-2016							
	Total 2014/2016	PSLA PASS Foncier	PTZ	Autre access	PLUS	PLA I	PLS	Autre locatif
Bonchamp-lès-Laval	139	19	19	49	10	10	25	6
Changé	147	19	19	47	15	15	25	6
L'Huisserie	92	14	14	35	13	12	0	5
Louverné	87	13	13	32	12	13	0	4
Saint-Berthevin	150	25	25	62	10	10	10	8
Objectifs totaux	615	90	90	225	60	60	60	30

2e COURONNE		Obj. par <i>commune</i> 2011/2016	Ensemble des logements : obj. par <i>pôle</i> 2011/2016	2011-2013					
				Total 2011/2013	PSLA PASS Foncier	PTZ	Autre	PLUS	PLA I
POLE 1	Ahuillé	50	168	84	13	22	37	7	4
	Montigné-le-Brillant	74							
	Nuillé-sur-Vicoin	44							
POLE 2	Argentré	101	177	88	14	23	39	8	4
	Louvigné	32							
	Soulgé-sur-Ouette	44							
POLE 3	Châlons-du-Maine	22	57	29	5	8	13	3	1
	La Chapelle-Anthenaise	35							
POLE 4	Entrammes	84	173	86	14	23	38	8	4
	Forcé	41							
	Parné-sur-Roc	48							
POLE 5	Montflours	10	103	51	8	14	23	5	2
	Saint-Germain-le-Fouilloux	38							
	Saint-Jean-sur-Mayenne	55							
Objectifs totaux		678	678	339	54	90	150	30	15

2e COURONNE		2014-2016					
		Total 2014/2016	PSLA PASS Foncier	PTZ	Autre	PLUS	PLA I
POLE 1	Ahuillé	84	13	22	37	7	4
	Montigné-le-Brillant						
	Nuillé-sur-Vicoin						
POLE 2	Argentré	88	14	23	39	8	4
	Louvigné						
	Soulgé-sur-Ouette						
POLE 3	Châlons-du-Maine	29	5	8	13	3	1
	La Chapelle-Anthenaise						
POLE 4	Entrammes	86	14	23	38	8	4
	Forcé						
	Parné-sur-Roc						
POLE 5	Montflours	51	8	14	23	5	2
	Saint-Germain-le-Fouilloux						
	Saint-Jean-sur-Mayenne						
Objectifs totaux		339	54	90	150	30	15

Les actions décrites dans le PLH 2011/2016 ci-après doivent permettre la mise en œuvre opérationnelle de cette territorialisation

Action n°1 : Préserver les enjeux environnementaux et urbains

Orientation correspondante	
Conforter les actions qui prennent en compte les aspects qualitatifs de la production	
Rappel du contexte	Durant le PLH 2005-2010, Laval Agglomération a commencé à s'engager dans une démarche plus qualitative et plus durable en matière d'habitat par le biais d'incitations financières spécifiques en matière de production et d'amélioration de logement, et de groupes de travail chargés d'identifier les blocages, de proposer des solutions et de diffuser les bonnes pratiques.
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Franchir une étape supplémentaire. ▪ Aider les acteurs de la construction ou de l'amélioration du parc à anticiper sur l'élévation inévitable des normes. ▪ Aider les communes et aménageurs à se préparer à une modification en profondeur des méthodes et outils du développement urbain.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ D'ici à 2012, préparer l'ensemble de la filière à adopter la nouvelle norme en matière de construction, soit le Bâtiment Basse Consommation (BBC). ▪ A une échéance équivalente, se donner les moyens d'inscrire dans les PLU, les principes d'un urbanisme durable. ▪ Favoriser la prise de conscience des habitants sur les enjeux de préservation de l'espace et des ressources énergétiques
Modalités	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre la mobilisation des communes, des partenaires et acteurs du logement à travers l'animation de groupes de réflexion comme ceux sur "l'économie de la production" et le "cadre de vie" en lien avec le CAUE. Ces groupes visent à permettre de préparer les évolutions relatives au développement durable : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Décliner des préconisations sur des enjeux environnementaux et urbains, en amont dans le SCOT, et en aval dans les PLU ; ▪ Elaborer des fiches "Habitat et Cadre de Vie" pour compléter la charte départementale "Agriculture et Urbanisme" sur l'espace périurbain ; ▪ Engager les réflexions sur la spatialisation et les inscrire dans le Scot, et en aval dans les PLU, dans le respect des principes d'un aménagement durable.

<p>Modalités (suite)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Introduire, de manière systématique, des règles d'éco-conditionnalité dans les dispositifs d'incitation financière de Laval Agglo et un principe de bonification pour les opérations innovantes. Pour être efficaces, les règles d'éco-conditionnalité devront être un peu plus ambitieuses que les normes actuelles, et probablement révisées à mi-chemin pour intégrer les évolutions prévisibles. Dans l'immédiat, ces règles seront inscrites dans la convention « Habitat et cadre de vie » à laquelle seront soumis tous les projets relatifs à l'habitat pour lesquels Laval Agglo sera sollicitée. Ces règles porteront notamment sur : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ la mixité sociale des opérations ; ⇒ l'architecture et l'intégration paysagère ; ⇒ la protection des ressources (foncier, eau, énergie) ; ⇒ les déplacements ; ⇒ la valorisation des déchets. ▪ Conventionner avec les communes pour le portage foncier ou immobilier, incluant des exigences sociales et environnementales. ▪ Conventionner avec l'Espace Info Energie pour disposer d'une information neutre et gratuite sur la maîtrise de l'énergie et les énergies renouvelables. ▪ Inciter à la réalisation d'études d'urbanisme intégrant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ des réflexions d'aménagement d'ensemble ; ▪ des principes de développement durable, à travers une démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme), avec le soutien technique de l'ADEME. ▪ Inciter à la réalisation de concours d'idée pour l'utilisation des « dents creuses » ou la recomposition d'îlots.
<p>Estimation du coût pour Laval Agglo</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Études d'urbanisme : financement de Laval Agglo à hauteur de 50% du coût HT, dans la limite de 25 000 € de subvention par projet. Subvention cumulable avec les autres subventions (Conseil Général, ADEME,...) dans la limite de 70% de subvention, soit un reste à charge minimum de 30% pour la commune. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Sur la base de une ou deux études par an (une dizaine sur la durée du PLH), et en intégrant les frais d'édition et de diffusion des préconisations: ⇒ 50 000 € par an ▪ Convention avec l'Espace Info Energie : subvention de 8000 € par an

Action n2 : Conserver le dispositif de soutien à la production locative sociale

Orientation correspondante Favoriser la mise en œuvre des objectifs de production	
Rappel du contexte et des enjeux	Le dispositif actuel, basé sur l'intervention foncière de Laval Agglomération, a un impact positif sur la mobilisation des communes et le rééquilibrage de l'offre de logement social sur l'ensemble du territoire communautaire. De plus, la nécessité d'une intervention des collectivités publiques pour l'équilibre des opérations est de plus en plus forte, en raison des sollicitations croissantes auxquelles sont soumis les fonds propres des organismes, et d'exigences qualitatives toujours plus élevées.
Rappel des objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 90 à 100 logements par an (renouvellement compris), avec un effort qualitatif et environnemental plus important (économie d'espace, performance thermique). ▪ Un effort plus important en matière de logement à loyer très abordable (35 à 40 PLAI « ressources » et « adaptés »). ▪ Un rééquilibrage spatial en direction de la 1e couronne, tout en laissant une capacité de programmation en 2e couronne.
Principes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir le niveau d'intervention de Laval Agglomération ▪ Faire passer une "marche" supplémentaire à la qualité des opérations, en élargissant l'accompagnement de Laval Agglomération à l'ensemble des priorités du développement durable : <i>mixité et accueil des plus modestes, performance énergétique, économie d'espace.</i> ▪ Continuer à peser sur l'évolution des charges foncières, décharger les communes du poids foncier inhérent au développement du locatif social
Modalités	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conditionner le bénéfice des aides de Laval Agglomération au respect de règles renforcées : <i>THPE, accessibilité, 20% de PLAI « ressources » pour une opération de plus de 5 logements.</i> ▪ Maintenir le principe d'un appui foncier ou immobilier, aux communes en neuf ou en acquisition – amélioration.

<p>Modalités (suite)</p>	<p>CRITERES ET CALCUL</p> <p><u>En neuf</u> Acquisition du terrain + VRD auprès des communes par Laval Agglomération sur la base de 15 000 € HT* par logt. maximum (hors frais d'acte) au moment où le foncier est disponible, puis cession à l'opérateur au moment de l'engagement de l'opération avec un coût de cession ramené à 50 % du prix de revient initial, soit 7 500€ HT/logement.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En individuel, la superficie des parcelles est limitée à 375 m². 2. La charge foncière ne comprend pas les frais fonciers annexes (sondage, frais d'actes,...) et les coûts d'aménagement (clôture, plantations, parkings, ..). 3. Tout dépassement du coût d'acquisition maximal est à la charge de la commune. 4. Dans l'hypothèse où le bailleur est déjà propriétaire du foncier ou dans celle où il acquiert ce foncier directement auprès d'un aménageur ou d'un constructeur (cas de la VEFA), il peut prétendre à une participation au foncier égale à la minoration dont il aurait bénéficié en passant par le dispositif foncier de la Communauté d'Agglomération. <p><i>* Cas des acquisitions par la collectivité (ou l'opérateur) de foncier nu et viabilisé ou bâti en zone U : déplaçonnement jusqu'à 18 000€ HT par logement ; charge nette pour l'opérateur maintenue à 7500€ HT/logement.</i></p> <p><u>En acquisition – amélioration</u> Achat par la commune ou l'opérateur et participation de Laval Agglomération à l'équilibre de l'opération égale à 10 % de l'investissement total (acquisition, travaux et honoraires) dans la limite de 12 500 € / logtTTC.</p> <p><u>Opérations de reconstruction HLM avec reconstitution de l'offre sur site</u> Dans la mesure où l'opérateur est déjà propriétaire du foncier, il n'y a pas de minoration foncière. Laval Agglomération interviendra sur la base du permis à point :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une part, au titre de la démolition (sur la base de la SHON démolie) : critère. "Réutilisation de friches immobilières ou renouvellement urbain" ; - d'autre part au titre de la reconstruction sur site : critère "Reconstruction HLM sur site"
---------------------------------	--

<p>Modalités (suite)</p>	<p><u>Remarques sur le mode opératoire possible d'une opération d'acquisition-démolition et reconstruction (avec surcoût lié à la démolition).</u></p> <p>1e cas : opportunité immobilière à saisir dans l'immédiat, pour un projet qui ne pourra se réaliser qu'à moyen ou long termes (nécessité d'autres acquisitions ou de programmes préalables de travaux) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acquisition possible par la communauté sur son fonds de portage immobilier ; • Revente à l'opérateur au moment de la réalisation dans les conditions précisées ci-dessous. <p>2e cas : opportunité immobilière avec projet immédiat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acquisition par la commune puis rétrocession à l'opérateur ou acquisition directe par le bailleur. • Intervention de Laval Agglo au titre de la minoration foncière, à hauteur de 50% du prix d'acquisition et de démolition plafonné à 15 000€ HT par logement reconstruit. • Prise en charge intégrale du surcoût par Laval Agglo dans la limite de 3 000€. • Soit un déplafonnement jusqu'à 18 000€ HT par logement ; charge nette pour l'opérateur maintenue à 7500€ HT/logement.
<p>Modalités (suite)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rééquilibrer les financements apportés par Laval Agglomération au profit de bonifications permettant d'accompagner les opérateurs dans la prise en compte des principes du développement durable : <i>économie d'énergie, réduction des émissions de gaz à effet de serre, économie d'espace et optimisation des secteurs déjà urbanisés, intégration environnementale et paysagère, limitation des déplacements automobiles, mixité sociale et générationnelle, prise en compte des besoins des ménages les plus modestes (maîtrise des loyers et des charges), etc...</i> <p>CRITERES ET CALCUL</p> <p>Objectifs sociaux de l'opération : la mixité, la diversité des typologies de logement et les efforts consentis en matière de loyer par l'opérateur.</p> <p>1. Comme on le verra ci dessous, les opérations de logement adapté en PLA-I feront l'objet d'un financement complémentaire, afin d'améliorer leur équilibre et de faciliter en aval la mise en place d'un accompagnement social solide.</p>

	<p>2. La mixité intergénérationnelle est désormais pour partie intégrée aux obligations des opérateurs depuis que la loi sur le handicap a introduit des normes sur l'accessibilité et l'adaptabilité des logements neufs. Lors de la livraison des logements, il s'agit d'être vigilant lors des attributions à l'accueil de personnes en situation de handicap. Dans le parc locatif social, la diversité des tailles de logement est un autre facteur qui peut induire de la diversité d'occupation, avec la présence de ménages à des stades différents de leur parcours résidentiel.</p> <p>Objectifs d'économie d'espace : la localisation de l'opération en zone déjà équipée (zone U des PLU), la réutilisation éventuelle de parcelles déjà bâties (Prime à la démolition), et la densité de l'opération.</p> <p>Objectifs de qualité environnementale : la performance énergétique (primes pour les bâtiments basse consommation ou "passifs") et les efforts en matière de traitement des eaux usées ou pluviales.</p> <p>Objectifs de qualité urbaine : diversité des morphologies d'habitat dans la même opération.</p> <p>Chaque critère fait l'objet d'une dotation en points. Cette dotation pourra être modifiée en fonction de l'évolution des autres participations mobilisables, du coût des investissements ciblés et du contexte législatif. Chaque opération bénéficie donc d'un capital en points d'autant plus important que les priorités de Laval Agglomération sont prises en compte. Multiplié par une valeur du point qui pourra évoluer en fonction des conditions d'équilibre des opérations, ce capital permettra de définir la bonification de Laval Agglomération à chaque opération. Cette participation sera versée aux opérateurs.</p>
<p>Modalités (suite)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les logements adaptés font l'objet d'une prime de 3500€ par logement qui vient s'ajouter aux aides de base et au « permis à points » (minoration foncière ou immobilière, bonifications) (cf. action n°8). <p><i>N.B. : par logement adapté, on entend des opérations isolées de un ou deux logements maximum, bien insérées dans le tissu urbain, réalisées principalement en acquisition amélioration, et prenant en compte tant dans les espaces disponibles, les services offerts par le logement (cour, dépendances, ...), les matériaux utilisés, et le coût de fonctionnement du logement, les contraintes et les besoins liés à une occupation par un ménage « pauvre » et au mode de vie atypique. Les logements destinés à la sédentarisation des gens du voyage rentrent à l'évidence dans cette définition.</i></p>

<p>Estimation du coût pour Laval Agglo</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Subvention de base : 807 500 €, arrondi à 805 000 € / an <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Sur la base de 10 acquisitions-améliorations par an :</i> $\Rightarrow 10 \times 12\,500 \text{ €} = 125\,000 \text{ €}$ ▪ <i>Sur la base de 15 démolitions-reconstructions par an :</i> $\Rightarrow 15 \times 10\,500 \text{ €} = 157\,500 \text{ €}$ ▪ <i>Sur la base de 70 PLUS par an :</i> $\Rightarrow 70 \times 7\,500 \text{ €} = 525\,000 \text{ €}$ ▪ Bonifications PLA-I : 52 500 €, arrondi à 50 000 € / an <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Sur la base de 35 PLA-I « ressources » par an :</i> $\Rightarrow 35 \times 1\,500 \text{ €} \text{ (3 points)} = 52\,000 \text{ €}$ ▪ <i>Sur la base de PLA-I « adaptés » par an :</i> $\Rightarrow 5 \times 3\,500 \text{ €} \text{ (7 points)} = 17\,500 \text{ €}$ (budgété dans action 8) ▪ Autres bonifications : 325 000 € / an <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>10 logements avec une bonification de 2 points</i> $\Rightarrow 10 \times 1\,000 \text{ €} = 10\,000 \text{ €}$ ▪ <i>20 logements avec une bonification de 4 points</i> $\Rightarrow 20 \times 2\,000 \text{ €} = 40\,000 \text{ €}$ ▪ <i>20 logements avec une bonification de 6 points</i> $\Rightarrow 20 \times 3\,000 \text{ €} = 60\,000 \text{ €}$ ▪ <i>20 logements avec une bonification de 8 points</i> $\Rightarrow 20 \times 4\,000 \text{ €} = 80\,000 \text{ €}$ ▪ <i>15 logements avec une bonification de 10 points</i> $\Rightarrow 15 \times 5\,000 \text{ €} = 75\,000 \text{ €}$ ▪ <i>10 logements avec une bonification de 12 points</i> $\Rightarrow 10 \times 6\,000 \text{ €} = 60\,000 \text{ €}$
---	---

Action n°3 : Encourager un investissement locatif de qualité

Orientation correspondante Favoriser la mise en œuvre des objectifs de production	
Rappel des objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver un investissement locatif minimum, l’adapter à la demande : 80 logements neufs par an, principalement en locatif intermédiaire. ▪ Poursuivre de manière raisonnable le développement du PLS (30 logements par an). ▪ Encourager l’investissement avec “Scellier-Carrez”.
Modalités	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conditionner le bénéfice de l’agrément PLS* au respect de règles de performance énergétique (THPE a minima), de diversité des produits (maximum 20% d’investissement locatif privé par opération), de diversité de typologie. ▪ Maintenir le principe d’un investissement sur la ville centre et la première couronne. <p><i>*Prêt Locatif Social. Le PLS peut principalement financer l’acquisition ou la construction de logements à usage locatif. Il permet de bénéficier de la TVA à taux réduit et d’une exonération de TFPB pendant 15 ans, portée à 25 ans jusqu’au 31/12/2014. Les bailleurs doivent s’engager par une convention signée avec l’Etat, dont la durée est au moins égale à la durée de la part du prêt qui ne finance pas la charge foncière ou immobilière, sans pouvoir être inférieure à 15 ans ni supérieure à 30 ans.</i></p>
Estimation du coût pour Laval Agglo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Néant

Action n°4 : Développer les modalités d’action en matière d’accession sociale

<p>Orientation correspondante Favoriser la mise en œuvre des objectifs de production</p>	
<p>Rappel des enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Faciliter les parcours résidentiels. ▪ Maintenir les familles sur la zone centrale.
<p>Rappel des objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter l’accession sociale encadrée par le biais du PSLA et du PASS foncier (ou dispositif équivalent en remplacement) autour de 80 logements par an ▪ Encourager et encadrer la vente des logements HLM aux locataires candidats à l’accession
<p>Principes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter le PSLA : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Compléter les règles de conditionnalité sur les mêmes bases que le PASS Foncier (ou dispositif équivalent en remplacement) et le logement social (THPE, accessibilité, taux d’effort, densité et plafonnement du prix du foncier). ▪ Accroître la prime de Laval Agglo pour déclencher la majoration du PTZ de façon à favoriser l’accession des ménages modestes. ▪ Développer le PASS Foncier (ou dispositif équivalent en remplacement) : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conserver des objectifs qualitatifs élevés (densité, qualité énergétique) ▪ Offrir un dispositif complémentaire au PSLA, plus souple (éventuellement ouvert à des opérations en diffus). ▪ Prévoir de réactualiser ce dispositif en fonction des évolutions législatives ▪ Permettre aux locataires HLM d’acheter le logement qu’ils occupent : <ul style="list-style-type: none"> ▪ pour développer une accession très sociale dans le parc existant ▪ pour permettre une diversification des statuts d’occupation dans les grands ensembles ▪ pour faciliter la commercialisation des logements dans les secteurs qui connaissent des difficultés de location ▪ pour accélérer le renouvellement de l’offre locative

	<p>sociale, en permettant aux bailleurs de constituer des fonds propres qu'ils pourront réinvestir dans l'entretien du parc existant et/ou le développement d'une offre nouvelle.</p>
<p>Modalités</p>	<p>Modalités communes PSLA / PASS FONCIER (ou dispositif équivalent en remplacement) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Règles de conditionnalités sur les mêmes bases que le logement social : <ul style="list-style-type: none"> ▪ THPE ; ▪ Accessibilité ; ▪ Densité : en individuel, surfaces maxi de 375 m² dans l'unité urbaine élargie (Laval, Bonchamp, Changé, L'Huisserie, Louverné, Saint Berthevin) et 450 m² dans les autres communes ; ▪ Plafonnement du prix du foncier : 25 000€ HT dans l'unité urbaine élargie, et à 18 500€ HT dans les autres communes. ▪ Définition d'une prime unique de base de Laval Agglo pour déclencher la majoration du PTZ de façon à favoriser l'accession des ménages modestes : 4000 € en individuel (= prime unique de base), 5000 € en intermédiaire ou maison de ville ou 6000 € en collectif. ▪ Taux d'effort maximal (basé sur les revenus mensuels hors prestations familiales) : 30% ▪ Prime complémentaire pour les personnes hébergeant des situations de handicap : + 2000 €. ▪ Composition du ménage : 1 ménage primo-accédant avec 1 enfant. ▪ Introduction d'une clause anti-spéculative si revente dans les 5 ans. <p><i>NB : Pas de primes de Laval Agglo versées aux ménages hors accession sociale encadrée, même en cas de respect de l'ensemble des critères (densité, performance énergétique, composition du ménage, ...)</i></p> <p>Modalités spécifiques au PSLA</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les accédants aux revenus inférieurs au plafond du PTZ majoré bénéficieront de la majoration du PTZ. <p><i>NB : Possibilité au cas par cas d'obtenir un agrément PSLA, sans aides de Laval Agglo, si respect de l'ensemble des clauses, exceptée celle sur la composition du ménage. Pas d'agrément dans les autres cas.</i></p>

	<p>Modalités de vente des logements HLM</p> <p><i>N.B. : la vente des logements HLM est régie par le Code de la Construction et de l'Habitat (articles L.443-7 et suivants). Le contenu de ces articles est présenté en annexe. Toutefois, Laval Agglo a souhaité inscrire dans son PLH un certain nombre de dispositions particulières, en accord avec les communes, les organismes HLM du territoire, et le représentant de l'Etat. Ces dispositions devront être inscrites dans les CUS (Convention d'Utilité Sociale) des organismes HLM intervenant sur le territoire de Laval Agglo.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'objectif minimal de vente est fixé à 25 logements par an (150 logements sur la durée du PLH). ▪ La vente est possible pour tous les logements mis en service depuis plus de 10 ans, qu'ils soient occupés ou vacants, individuels ou collectifs. ▪ La vente est possible dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (et n'ayant pas encore atteint un taux de logements locatifs sociaux égal à 20%), à condition qu'en contrepartie soient financés, dans cette même commune, 2 nouveaux logements (en neuf ou en acquisition-amélioration) pour 1 logement vendu. ▪ La vente est possible sur l'ensemble du territoire de Laval Agglo, y compris en ZUS. ▪ Lors de la vente d'un logement dont le coût du foncier a été minoré par l'intervention de Laval Agglo, l'organisme vendeur s'engage à rembourser la subvention perçue (sans indexation) à l'EPCI. Les bonifications liées à la qualité de l'opération restent acquises. ▪ Lors de la vente d'un logement ayant bénéficié d'un financement de Laval Agglo au titre de l'équilibre d'opération dans le cadre d'une acquisition-amélioration, la subvention reste acquise en cas de revente à un locataire. Dans le cadre d'une opération immobilière qui implique la revente du logement à une personne autre qu'un locataire, la subvention est reversée à l'EPCI.
<p>Estimation du coût pour Laval Agglo</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Subvention globale pour un objectif de 80 logements par an : 376 000 €, arrondi à 375 000 € par an <ul style="list-style-type: none"> ▪ 40 logements x 4000 € = 160 000 € ▪ 24 logements x 5000 € = 120 000 € ▪ 16 logements x 6000 € = 96 000 €

Action n°5 : Inciter les communes à mieux maîtriser et réguler la production foncière et immobilière

<p>Orientation correspondante Favoriser la mise en œuvre des objectifs de production</p>	
<p>Rappel du contexte et des enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réguler le marché foncier, éviter la surenchère entre opérateurs (ce qui a été le cas jusqu’à maintenant grâce aux initiatives prises par les communes, les aménageurs institutionnels locaux et Laval Agglo). ▪ Se donner les moyens de mieux maîtriser les formes urbaines et les programmes par un contrôle préalable de la propriété du foncier (possibilité de négocier programme et forme urbaine avec l’acquéreur).
<p>Principes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer la maîtrise et la régulation foncière préalable par une meilleure utilisation des possibilités réglementaires (utilisation des servitudes urbaines pour encadrer la programmation, des orientations d’aménagement et du règlement du PLU pour orienter la forme, des différents types de zone AU pour rythmer l’urbanisation, ...). ▪ Dans l’attente de l’impact de ces mesures, inciter les communes à poursuivre leurs actions foncières, notamment par la constitution de réserves foncières dans les secteurs stratégiques pour leur développement, tant en cœur d’îlot qu’en extension urbaine, en offrant à celles qui n’en ont pas les moyens, le bénéfice du fonds de portage communautaire. ▪ Conditionner l’intervention de Laval Agglo à des exigences en matière de durée de portage, de mixité et de qualité urbaine. ▪ Encourager les communes à préempter sur des biens immobiliers situés dans des secteurs stratégiques (recourir au fonds de portage immobilier).
<p>Modalités</p>	<p>Utiliser les possibilités d’encadrement et de régulation offertes par les PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les différentes formes de zones AU : les zones AU à court terme et long terme constituent une possibilité, déjà largement utilisée par les communes, de rythmer leur urbanisation à condition bien sûr que leurs tailles soient en phase avec les besoins. La spatialisation des objectifs du PLH pourra conduire des communes à revoir

	<p>l’équilibre entre les différents types de zone AU.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les servitudes urbaines instaurées par les lois SRU (L 123-2-b du code de l’urbanisme) et ENL (L 123-1 après modification par la loi MOLLE) : elles permettent d’obliger à la réalisation, dans certains secteurs classés en U ou AU des PLU, d’un certain volume ou d’une certaine proportion de logements définis pour y assurer la mixité sociale. Les types de logements concernés peuvent être donc à l’évidence du locatif aidé ou de l’accession sociale. Le premier article permet de fixer les emplacements et le nombre des logements à réaliser. Le second permet de définir des proportions. On notera que l’article 123-1 permet aussi de réguler la taille des logements. La commune a ainsi la possibilité d’orienter avec plus ou moins de précision les types de logement qu’elle souhaite. La règle du jeu est claire et connue par tous les opérateurs. La commune a aussi par ce biais les moyens de réguler le prix du foncier. Connaissant les contraintes qui pèsent sur le prix de vente du logement social, l’aménageur négociera ses acquisitions foncières en conséquence. Il fixera le prix de ces lots libres en conséquence également dans la limite du marché. A terme, la généralisation des servitudes urbaines au titre de la mixité dans les PLU de la Communauté d’Agglomération peut permettre de réduire ses interventions au titre de la minoration foncière. Le règlement permettait déjà de préciser bon nombre des aspects de la forme urbaine souhaitée : densité, hauteur, implantation des maisons les unes par rapport aux autres et par rapport aux voies, caractéristiques des clôtures, traitement des eaux pluviales, ... ▪ Les orientations d’aménagement : on peut décider de les mettre en œuvre dans une zone permettant d’aller encore plus loin dans la définition du projet urbain, en donnant des orientations opposables, sur les grandes lignes du schéma de voirie, sur la localisation des principaux ensembles de logement ou d’équipement, sur le traitement du paysage et de la végétation existante. <p><i>N.B. : L’encadrement programmatique (Article L 123 -1) et urbain (orientations d’aménagement) est souhaitable dans les secteurs les plus convoités de l’agglomération. Cela vaut en particulier pour la ville centre et dans ses principaux secteurs encore mutables.</i></p>
--	---

<p>Modalités (suite)</p>	<p>Portage foncier et immobilier</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prise en charge par Laval Agglomération du coût du portage, et des frais financiers. ▪ En aval : revente du terrain à la commune, ou à son opérateur, sur la base du prix initial (+ frais d'actes et taxe foncière). ▪ Durée maximale de portage (8 ans pour le portage foncier, 10 ans pour le portage immobilier), conditions de la revente, règles de mixité et de densité, à formaliser au moment de l'acquisition dans une convention avec les communes (voir conventions en annexe). ▪ <i>Contrepartie dans le cas d'un portage foncier :</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>ville centre et 1ère couronne :</i> réalisation d'au moins 20 % de logements locatifs aidés (PLUS et PLA-I) et 30 % d'accession dans le programme réalisé sur les terrains ayant fait l'objet du portage ; ▪ <i>2ème couronne :</i> réalisation d'au moins 20 % de logements locatifs aidés (PLUS et PLA-I) et d'accession sociale encadrée (PSLA ou PASS foncier). ▪ <i>Dans le cas d'un portage immobilier :</i> une étude d'urbanisme viendra conforter la réflexion d'aménagement d'ensemble (cf. action n°1). ▪ <i>Dans les 2 cas :</i> intégrer les exigences sociales et environnementales conformément à la convention "Habitat & Cadre de Vie" (qualité architecturale et Paysagère, protection des ressources, etc...). Examen des projets par une commission ad' hoc. <p><i>À terme : autofinancement du dispositif par les reventes, à condition que l'écoulement du stock s'organise correctement. La Communauté d'Agglomération pourrait percevoir des loyers pendant la durée du portage (modalités et suivi à prévoir).</i></p>
<p>Estimation du coût pour Laval Agglo</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Portage immobilier (à raison de 3 immeubles acquis par an) : 250 000€ par an ▪ Portage foncier (à raison de 5 hectares acquis par an) : 200 000€ par an <p><i>N.B. : Compte tenu des limites budgétaires fixées pour les interventions de portage, Laval Agglo ne sera peut-être pas en mesure de financer tous les projets soumis par les communes. Dans ce cas, pour rester cohérent avec sa politique de développement durable, Laval Agglo donnera la priorité aux projets de portage immobilier qui participent à la reconstruction de la ville sur elle-même en cœur de bourg et cœur de quartier, au détriment des opérations qui contribuent aux extensions urbaines.</i></p>

Action n°6 : Dispositif d’accompagnement de l’évolution du parc public existant

Orientation correspondante Accompagner l’évolution du parc existant	
Principes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir le principe d’une intervention dans les quartiers de renouvellement qu’ils soient labellisés ANRU ou pas. Cette intervention se fera en cohérence avec les dispositifs existants, et notamment le P.R.U. (Programme de Rénovation Urbaine) des Pommeraies. ▪ Mettre en œuvre un dispositif de gestion du peuplement, en s’appuyant sur les engagements pris par les bailleurs dans leur C.U.S. (Convention d’Utilité Sociale), notamment en ce qui concerne l’application du S.L.S. (Supplément de Loyer de Solidarité) et les modalités de révision des loyers. ▪ Ne pas soutenir l’amélioration des performances énergétiques, car les financements paraissent suffisants à court terme (dispositif « éco-prêt » + Région FEDER + ADEME + exonérations TFPB + FFB (2010) + fonds propres des organismes), d’autant que les besoins en amélioration thermique et énergétique du parc semblent raisonnables. ▪ Envisager une intervention de Laval Agglo sur les autres aspects de l’obsolescence d’une partie du parc, <i>au cas par cas</i> : d’une part, dans le cadre de programmes globaux d’amélioration apportant une réelle plus value aux immeubles, et d’autre part sur des investissements mal financés. L’alternative amélioration / renouvellement devra être systématiquement envisagée, avec projection à 15 ans.
Modalités	<p>Dispositif de gestion du peuplement</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Développement d’un outil d’observation dans un premier temps. ▪ Mise en place d’un groupe de réflexion sur la révision des loyers, notamment pour examiner la possibilité de réviser les loyers de manière différenciée selon les quartiers. ▪ Mise en œuvre du SLS (Supplément de Loyer de Solidarité) selon les conditions énoncées en annexe de ce document, avec application du barème national (voir

	<p>les modalités de calcul en annexe) et possibilité de moduler le SLS dans les zones « tendues » (voir le détail en annexe). Les conditions de mise en œuvre du SLS doivent être inscrites dans les CUS (Convention d'Utilité Sociale) des organismes bailleurs.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Définition en inter bailleurs d'orientations par quartier (dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale). <p>Renouvellement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les PRU engagés dans une convention ANRU : maintien des conditions définies dans la convention. ▪ Pour les autres projets, la reconstitution de l'offre sera financée : <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>hors site</i> : dans les mêmes conditions que le logement social ordinaire avec minoration foncière et bonifications (permis à points). ▪ <i>sur site</i> : pas de minoration foncière puisque le bailleur est déjà propriétaire du terrain. Bonification sur la base du permis à point : <ul style="list-style-type: none"> - d'une part, au titre de la démolition (sur la base de la SHON démolie) : critère "Réutilisation de friches immobilières ou renouvellement urbain" ; - d'autre part au titre de la reconstruction sur site : 4 points par logement reconstruit (soit 2000€/logt reconstruit pour remise en état de constructibilité du foncier après démolition) et de 2 points supplémentaires au titre de la reconstruction en zone U (1000€/logt), soit 6 points minimum au total (3000 €/logt). <p>Aides à la réhabilitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Aides à l'adaptation des logements (cf action 12)</i> ▪ Aides ponctuelles « au cas par cas » sur les autres aspects de l'obsolescence (hors adaptation et économies d'énergie) : participation plafonnée à 10% de 20 000€ TTC de travaux, soit au maximum 2000€ par logement. <i>N.B. : Cette dernière intervention suppose un projet global sur le bâti et l'espace public, le traitement des pieds d'immeuble ainsi qu'un projet social et « commercial », dans l'esprit du PRU. L'aspect résidentialisation devra également constituer un axe de travail majeur du projet. Elle suppose également une implication forte de la commune notamment dans les aspects urbains et sociaux.</i>
<p>Estimation du coût pour Laval Agglo</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 715 000 € en 2011 <ul style="list-style-type: none"> ⇒ dont PRU « Pommeraies » : 480 000 € ⇒ dont primes « handicap » : 5 par an x 1000 € = 5000€ ⇒ dont aides ponctuelles (Les Fourches) : 230 000 €

	<ul style="list-style-type: none">▪ 445 000 € en 2012<ul style="list-style-type: none">⇒ <i>dont PRU « Pommeraies » : 240 000 €</i>⇒ <i>dont primes « handicap » : 5 par an x 1000 € = 5000€</i>⇒ <i>dont aides ponctuelles (Les Fourches) : 200 000 €</i> ▪ 215 000 € par an à partir de 2013<ul style="list-style-type: none">⇒ <i>dont reconstructions sur site hors PRU (Nuillé, Les Fourches) : 10 par an x 1000 € (2 points) = 10 000€</i>⇒ <i>dont primes « handicap » : 5 par an x 1000 € = 5000€</i>⇒ <i>dont aides ponctuelles (Les Fourches, Le Grand Beauchêne, St Nicolas, ...) : 200 000 €</i>
--	---

Action n°7 : Intervention dans le parc privé existant

Orientation correspondante Accompagner l’évolution du parc existant	
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Environnemental : accélérer la mise aux normes énergétiques des logements (mise en œuvre des orientations du “Grenelle”). ▪ Social : favoriser le maintien des ménages les plus modestes dans le parc, améliorer leurs conditions de vie, lutter contre la précarité énergétique, résorber les derniers points d’habitat indigne. ▪ Habitat : freiner l’obsolescence de certaines parties du parc (avec risques de spécialisation sociale en aval), et notamment le patrimoine de centre ville et de certaines grandes copropriétés des années 1960/70. ▪ Urbain : aider au renouvellement des parties les plus inadaptées du parc ancien, notamment dans les centres bourgs ou cœurs d’îlot. Aider à la recomposition de la ville, notamment grâce à des concours d’idée auprès des architectes pour l’utilisation des dents creuses.
Principes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer les moyens d’ingénierie et d’assistance aux propriétaires sur les thématiques prioritaires, à travers notamment le PIG (Programme d’Intérêt Général). ▪ Réorienter le dispositif de soutien financier de Laval Agglo sur ces mêmes thématiques. <i>N.B. : L’ANAH a procédé aux mêmes réorientations. Maintien malgré tout d’un flux d’interventions en matière de sortie de vacance, et surtout d’adaptation.</i> ▪ Renforcer les moyens en matière d’amélioration thermique et énergétique, et élargir les cibles à la fois sur les plans du bâti (atteindre plus largement le parc pavillonnaire) et des personnes (ménages modestes, sous le plafond de ressources du PTZ majoré), grâce à la mise en place d’une ORRET (Opération Régionale de Rénovation Énergétique et Thermique) avec la Région Pays de la Loire.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Articuler les différents moyens pour soutenir les copropriétés : assistance technique aux syndicats, promotion de l’accession sociale, etc...
<p>Modalités</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en place d’un PIG "performance et précarité énergétique" accompagné d’un volet "indignité" à partir du 1^{er} janvier 2010, permettant de mobiliser une assistance et des aides centrées sur les travaux d’économie d’énergie et la promotion des énergies renouvelables, et au profit : <ul style="list-style-type: none"> ▪ des propriétaires occupants modestes résidant dans des logements énergivores ; ▪ des propriétaires de logements locatifs à occupation sociale "énergivores" (obligation de conventionnement) ; ▪ mais aussi des propriétaires occupants très sociaux et des locataires vivant dans des logements « indignes » (inconfortables et dégradés, voire insalubres et en difficulté par rapport aux consommations énergétiques). ▪ Montage en parallèle d’une Opération Régionale de Rénovation Energétique et Thermique (ORRET) avec la Région Pays de la Loire pour élargir le spectre des propriétaires occupants concernés, avec : <ul style="list-style-type: none"> ▪ la possibilité dans le cadre de ce dispositif d’aider avec les subventions régionales (et en complément de Laval Agglo) des propriétaires modestes, jusqu’ici non aidés, qui se situent juste au dessus des plafonds ANAH (plutôt restreints), à savoir sous le plafond du prêt à taux zéro (PTZ) majoré (soit environ celui du PLUS) ; ▪ la prise en compte de manière plus large de l’amélioration énergétique et thermique du secteur pavillonnaire, le plus souvent exclu des aides de l’ANAH, du fait des revenus des occupants. ▪ Action sur les copropriétés : <ul style="list-style-type: none"> ▪ à travers le PIG « Performance et Précarité énergétique », mission spécifique sur les copropriétés : repérage et accompagnement de certaines copropriétés touchées par l’obsolescence énergétique. ▪ à travers le renforcement de l’ingénierie spécifique aux copropriétés : bilans thermiques, sessions de formation de l’ADIL, journées thématiques sur les copropriétés, ...

Estimation du coût pour Laval Agglo	<ul style="list-style-type: none">▪ 295 000 € par an en 2011 et 2012 (PIG et ORRET)<ul style="list-style-type: none">⇒ <i>dont ingénierie : 35 000 € par an</i>⇒ <i>dont PIG : 140 000 € par an (10 PB à 4000 € et 40 PO à 2500 €)</i>⇒ <i>dont ORRET : 125 000 € (50 PO à 2500€)</i>▪ A partir de 2013, maintien d'un dispositif comprenant ingénierie et aides aux propriétaires : 180 000 € par an
--	--

Action n°8 : Renforcer le parc de logement adapté

<p>Orientation correspondante Renforcer les actions destinées à l’amélioration des conditions de vie des ménages ayant des besoins spécifiques</p>	
Cible	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Répondre aux besoins des ménages défavorisés relevant du PDALPD (Plan Départemental d’Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées) et de l’Accord Collectif Départemental.
Rappel du contexte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un faible résultat pour la production de logement adapté dans la période récente, principalement à cause de deux difficultés : l’équilibre des opérations (coûts d’acquisition des maisons + frais de gestion), et les craintes des communes face aux coûts sociaux induits. ▪ Conséquences : plusieurs situations remontées vers la commission de médiation DALO, et difficiles à résoudre, notamment avec le cas de grandes familles actuellement logées dans des logements “indignes”.
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Améliorer l’accueil des ménages à comportement atypique, en les inscrivant dans un environnement plus intégrateur. ▪ Faciliter dans ces conditions, la mise en œuvre du Droit Au Logement Opposable (DALO). ▪ Faciliter également le relogement dans les opérations de renouvellement urbain. ▪ Eviter de concentrer les ménages « perturbateurs » dans des secteurs déjà marqués socialement, là où généralement des logements sont disponibles, faute de solutions plus adaptées ailleurs.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une moyenne de 4 à 5 logements par an, en acquisition-amélioration de préférence, en opération de un ou deux logements, bien intégrés au tissu offrant si possible cours et dépendances.

<p>Principes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir un financement plus attractif pour les bailleurs en complétant les majorations déjà prévues par l'Etat et mises en œuvre par Laval Agglo sur ses crédits délégués ($\approx 11000 \text{ € /logt}$ contre 8000 € en PLA-I ressources). ▪ Sécuriser la relation de la commune et du ménage.
<p>Modalités</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Financement : prime de $3\,500 \text{ €}$ de Laval Agglo, en sus du financement PLA -I "ressources". ▪ Mise en place d'une convention de suivi social quadripartie (Laval Agglo, Commune, bailleur, Conseil général) et prévoyant une mesure d'accompagnement social FSL de six mois reconductibles, et une rencontre annuelle entre signataires (après visite du ménage à son logement) après laquelle une nouvelle mesure FSL pourra être envisagée. ▪ Pour les familles d'origine étrangère, le suivi sera assuré dans le cadre d'une mission d'aide à l'insertion de familles étrangères que Laval Agglomération a engagé avec France Terre d'Asile en 2010 (cf. action n°13). ▪ Le dispositif d'Accompagnement au Parcours Résidentiel du public migrant sera basé sur une démarche contractuelle à traduire dans les contrats de location.
<p>Estimation du coût pour Laval Agglo</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prime au logement « adapté » (à raison de 5 logements par an) : $\Rightarrow 5 \times 3500 \text{ € (7 points)} = \mathbf{17\,500 \text{ € par an}}$ ▪ Conventonnement avec « Les 2 Rives » : \Rightarrow Subvention de 7000 € par an

Action n°9 : Participer à la lutte contre le logement indigne

Orientation correspondante Renforcer les actions destinées à l’amélioration des conditions de vie des ménages ayant des besoins spécifiques	
Cible	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Répondre aux besoins des ménages défavorisés relevant du PDALPD (Plan Départemental d’Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées) et de l’Accord Collectif Départemental.
Rappel du contexte	<p>La résorption de l’habitat indigne est une priorité de l’Etat, de l’ANAH et du Conseil général, qui a été reprise dans le nouveau PDALPD. La mise en place d’un PIG “résorption de l’habitat indigne“ est envisagée à partir de 2010 sur l’ensemble du département. Au cours des dernières années, les résultats en la matière ont été assez décevants dans Laval Agglomération, avec une seule sortie “d’indignité“ financée entre 2006 et 2008. Pourtant, les signalements ont été assez nombreux (une trentaine dont peu, il est vrai, relevaient d’une réelle indignité). Une partie non négligeable des situations restantes concerne des propriétaires occupants, souvent âgés et issus du milieu agricole. L’amélioration de leurs conditions de vie demande un temps et un “doigté“ que les moyens de suivi-animation jusque-là disponibles ne permettaient pas. La prise en compte de la question de l’indignité dans le PIG “performance et précarité énergétique“ engagé par Laval Agglomération dès 2010, devrait permettre de pallier cette insuffisance.</p>
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Résoudre les dernières situations de “mal logement“ encore présentes dans le territoire de Laval Agglomération. ▪ Mieux traiter l’habitat indigne en faisant “sauter le verrou économique“ par un meilleur financement.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Environ 5 situations d’indignité à résoudre par an dans le parc locatif ou chez les propriétaires occupants. <p><i>N.B. : L’indignité est une notion plus large que l’insalubrité (noyau le plus mauvais du parc où la santé et/ou la sécurité des occupants est en jeu). Ce noyau est désormais très restreint dans le Pays de Laval. La cible de l’indignité peut ainsi inclure des logements qui ne disposeraient pas de tous les éléments de confort (et à ce titre, pour les locatifs, être</i></p>

	<p><i>éventuellement indécents), ou qui présenteraient des dysfonctionnements (humidité, isolation défectueuse, ...) gênants pour les occupants compte tenu de leurs caractéristiques (âge, revenus, ...).</i></p> <p><i>C'est une notion plus relative que la stricte insalubrité (définie elle par rapport à une grille de cotation) à laquelle on se réfère pour définir les objectifs de sortie d'indignité. C'est avant tout le regard des partenaires concernés (ANAH, Laval Agglo, communes, intervenants sociaux, ...) qui déterminera le caractère plus ou moins indigne du logement. Ces objectifs incluent la réhabilitation de logements vacants qui auront fait l'objet d'une cotation les classant comme insalubres.</i></p>
<p>Principes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reprise dans le cadre du PIG “précarité énergétique“ des objectifs de résorption de l’habitat indigne de l’Etat et du Conseil général. Cela évitera la superposition de missions différentes sur le même territoire et permettra une approche intégrée des interventions auprès des propriétaires. ▪ Mise en place de financements complémentaires de Laval Agglomération, pour aider au bouclage financier des projets. <i>N.B. : Notamment pour les propriétaires occupants, toujours très modestes et souvent âgés, qui n’ont ni les fonds propres, ni la capacité d’emprunt pour financer le reste à charge, bien que, sur ce type de dossier, les aides de l’ANAH soient majorées.</i> ▪ Recherche de financements complémentaires auprès de la Région (ORRET), uniquement pour les propriétaires occupants.
<p>Modalités</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inscription dans le suivi - animation du PIG "Performance et Précarité énergétique" d'une mission : <ul style="list-style-type: none"> ▪ de repérage de l’habitat indigne (mobilisation des réseaux, consolidation des informations, suivi de l’évolution des dossiers, ...) ; ▪ et d’assistance technique, sociale, administrative et financière au propriétaire et à l’occupant (si différent) en phase opérationnelle. ▪ Participation aux instances départementales du plan de résorption de l’habitat indigne, afin de s’assurer : <ul style="list-style-type: none"> ▪ de la mobilisation rapide des différents outils du plan, et notamment des outils coercitifs en lien avec la DDASS (procédure d’insalubrité) ou avec la CAF (déclaration d’indécence avec suspension du tiers payant pour les allocations logement) ; ▪ de la coordination des actions dans le cadre du PDALPD.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en place, sur les fonds propres de Laval Agglo. de financements ciblés sur les travaux de sortie d’habitat dégradé ou indigne, et d’amélioration énergétique pour les propriétaires bailleurs afin de permettre le maintien des familles dans leur logement au sein du parc privé (dispositif logements conventionnés ou PST), avec conventionnement obligatoire et atteinte de l’étiquette « C » après travaux. Pour les Propriétaires Occupants, révision des taux et des plafonds de travaux, avec possibilité de financements régionaux au titre de l’ORRET (selon conditions). ▪ Mise en œuvre de nouveaux partenariats avec les fournisseurs d’énergie pour lutter contre la précarité énergétique, et conseiller les ménages en situation de « mal logement » pour améliorer la performance énergétique de leur logement. ▪ Mise en place d’une cellule technique territorialisée avec l’opérateur Habitat et Développement pour améliorer l’efficacité de la prise en compte, du suivi social, technique, juridique et politique des situations individuelles. ▪ Renforcer les partenariats, notamment avec France Terre d’Asile, pour favoriser l’accès des familles d’origine étrangère à un logement décent.
<p>Estimation du coût pour Laval Agglo</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aides aux propriétaires : 28 000 €, arrondi à 30 000 € par an <ul style="list-style-type: none"> ▪ dont aide aux propriétaires occupants : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 4 dossiers par an x 4000 € = 16 000 € par an ▪ dont aide aux propriétaires bailleurs : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 1 dossier en zone C x 5000 € = 5000 € par an ⇒ 2 dossiers en zone B x 3500 € = 7000 € par an

Action n°10 : Renforcer la performance thermique de s logements

<p>Orientation correspondante Renforcer les actions destinées à l'amélioration des conditions de vie des ménages ayant des besoins spécifiques</p>	
Cible	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les ménages à revenus modestes
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sensibiliser les habitants de Laval Agglomération aux économies d'énergie à travers une thermographie de l'ensemble des bâtiments. ▪ Accompagner les propriétaires occupants souhaitant s'engager dans une démarche de travaux visant à réduire les consommations énergétiques de leur logement. ▪ Impulser une dynamique forte auprès des ménages par des objectifs de performance (atteinte de l'étiquette C après travaux, soit 150 Kwhep/m²/an). ▪ Ouvrir à un nouveau public, jusqu'ici non aidé, qui se situe juste au-dessus des plafonds ANAH, à savoir le prêt à taux zéro (PTZ) majoré.
Modalités	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en œuvre combinée de 2 dispositifs : Programme d'Intérêt Général (PIG) "Performance et Précarité énergétique" et Opération Régionale de Rénovation Énergétique et Thermique (ORRET), ouverts à des ménages sous les plafonds de ressources du PTZ majoré. ▪ Réalisation d'une évaluation thermique et d'une étude technique (état des lieux du logement, dysfonctionnements, problèmes à résoudre) systématiques et obligatoires pour tout ménage souhaitant s'engager dans des travaux visant des économies d'énergie. ▪ Mise en place, sur les fonds propres de Laval Agglomération, de financements ciblés sur les travaux d'amélioration pour permettre une réduction des consommations énergétiques, et donc des charges, favorisant le maintien des ménages dans leur logement dans de bonnes conditions.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Instauration d'un système de financement différencié selon les objectifs et gains énergétiques obtenus, et/ou selon les moyens financiers dont disposent les propriétaires. ▪ Réalisation d'une évaluation thermique post-travaux de chaque logement sur la durée des dispositifs. ▪ S'assurer de la qualité thermique des logements avant renouvellement du conventionnement. ▪ Renforcer le partenariat avec l'Espace Info Energie, pour permettre l'accès à des conseils neutres et gratuits dans le domaine de la maîtrise de l'énergie et des énergies renouvelables (cf. action n°1).
<p>Estimation du coût pour Laval Agglo</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cf. action n°7

Action n°11 : Consolider le dispositif d'insertion par le logement des jeunes

<p>Orientation correspondante</p> <p>Renforcer les actions destinées à l'amélioration des conditions de vie des ménages ayant des besoins spécifiques</p>	
Rappel du contexte	<p>La politique de l'habitat en direction des jeunes est ancienne à Laval. Le premier foyer de jeunes travailleurs (FJT) date de l'après-guerre. L'association départementale pour le logement des jeunes (ADLJ), à laquelle Laval Agglomération participe, date de 1989, et la mise en place du premier Programme Social Thématique (PST) pour développer l'offre sociale dédiée aux jeunes dans le parc privé date de 1992. Aujourd'hui, avec 365 places en FJT, Laval Agglomération regroupe près de 60% de la capacité du département de la Mayenne, qui lui même affiche un taux d'équipement deux fois supérieurs à celui de la région. Le marché du logement étudiant paraît pour sa part relativement fluide.</p>
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un dispositif d'insertion par le logement des jeunes relativement efficace, méritant davantage d'être consolidé que transformé.
Modalités	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir une capacité minimale en logements spécifiques (logements conventionnés PST "jeunes"). ▪ Moderniser l'offre en structure collective (FJT), notamment la résidence la plus ancienne Pierre de Coubertin (projet en cours dans le cadre du PRU des Pommeraies, avec Habitat Jeunes Laval). ▪ Renforcer les réseaux et les partenariats : <ul style="list-style-type: none"> ○ soutenir l'ADLJ, partenaire essentiel pour l'accompagnement à l'entrée dans le logement des jeunes et la médiation avec les propriétaires ; ○ soutenir Habitat Jeunes Laval, structure d'accueil, d'animation, d'information, de prévention et d'orientation dans les domaines du social, du culturel, de la formation et de l'emploi ; et structure d'accueil des jeunes insérés dans la vie active ou dans la formation professionnelle et des jeunes en voie d'insertion ou en difficulté sociale.

Estimation du coût pour Laval Agglo	<ul style="list-style-type: none">▪ Convention avec l’ADLJ : subvention de 25 000 € par an▪ Convention avec Habitat Jeunes Laval : subvention de 40 000€ par an▪ Modernisation des FJT :<ul style="list-style-type: none">⇒ FJT des 2 Rives : comprise dans l’aide au PRU⇒ Autres FJT : 40 000 € par an à partir de 2013
--	--

Action n°12 : Poursuivre l'adaptation du parc au vieillissement et l'intégration des personnes en situation de handicap

<p>Orientation correspondante</p> <p>Renforcer les actions destinées à l'amélioration des conditions de vie des ménages ayant des besoins spécifiques</p>	
<p>Rappel du contexte</p>	<p>Laval Agglo intervient depuis maintenant plusieurs années pour aider à l'amélioration des conditions d'habitat des personnes handicapées et pour faciliter le maintien dans leur logement des personnes vieillissantes. Cette intervention a été reprise et développée dans le PLH en cours à travers différentes modalités : participation de Laval Agglo à l'adaptation des logements du parc public existant, bonification pour le logement "accessible" dans les programmes HLM neufs, accompagnement et aides spécifiques pour l'adaptation des logements (PIG "adaptabilité") dans le parc privé. Cette dernière action, qui s'est terminée fin 2009, a donné des résultats non négligeables : 135 logements adaptés par des propriétaires occupants âgés ou handicapés et 4 logements locatifs adaptés par des bailleurs privés entre 2006 et 2008. Sans remettre en cause le principe de ces interventions, l'évolution de la réglementation et les possibilités financières conduisent à une intégration de ces modalités dans les dispositifs opérationnels.</p>
<p>Enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre l'adaptation des parcs public et privé au vieillissement de la population et l'intégration des personnes en situation de handicap. ▪ Soulager de ce fait la "pression" qui s'exerce sur les équipements collectifs d'accueil.
<p>Modalités</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Compte tenu des obligations qui sont désormais celles des constructeurs, abandon du principe d'une bonification en logement locatif aidé neuf. ▪ Maintien par contre de la prime accordée aux accédants sociaux (PSLA, PASS Foncier) qui hébergent une personne en situation de handicap (cf. action n°4). ▪ Pour le parc HLM (cf action 6), l'adaptation est une des interventions dans les logements existants qui peuvent être compensées intégralement par une exonération de

	<p>taxe foncière sur les propriétés bâties. Toutefois les logements de moins de 15 ans ne sont pas pris en compte. Et dans certains cas (réserve de TFPB épuisée), l'exonération n'est plus disponible. Laval Agglomération doit maintenir ces interventions dans ces cas-là quand cela permet d'aider au maintien d'une personne identifiée. L'autre alternative serait d'encourager à la mobilité afin de trouver une réponse appropriée dans le parc existant récent (normes "handicap" appliquées à toutes constructions réalisées depuis 2005).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Adaptation des logements</i> : maintien de l'aide pour les logements de moins de 15 ans (à l'exception bien sûr des plus récents soumis aux obligations de la loi de 2005 « handicap et autonomie »). ▪ Adaptabilité liée à des situations de handicap : participation plafonnée à 10% de 13 000€ TTC de travaux ▪ Adaptabilité liée au vieillissement des locataires : participation plafonnée à 30% de 3 000€ TTC de travaux <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintien du dispositif financier de l'ANAH et de Laval Agglo d'aide à l'adaptation dans le parc privé avec une assistance aux propriétaires toujours possible en marge du suivi animation du PIG « précarité énergétique ». ▪ Faire intervenir le CLIC de manière systématique dans le cadre des interventions de Laval Agglo, pour être en capacité de répondre favorablement à ses orientations. ▪ Prendre en compte la démographie des plus de 50 ans, afin d'anticiper sur les réponses à proposer dans les prochaines années.
<p>Estimation du coût pour Laval Agglo</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Adaptation des logements dans le parc privé : ⇒ 25 logements par an x 800 € = 20 000 € par an ▪ Adaptation des logements dans le parc public (budgété dans action 6) : ⇒ <i>primes « handicap »</i> : 5 par an x 1000 € = 5000 €

Action n°13 : Mieux gérer le processus d'intégration et d'accès au logement des familles étrangères (ou d'origine étrangère)

Orientation correspondante Renforcer les actions destinées à l'amélioration des conditions de vie des ménages ayant des besoins spécifiques	
Rappel du contexte	<p>Le territoire de Laval Agglo. participe, dans la mesure du possible, à l'accueil de ménages étrangers ou d'origine étrangère qui y arrivent pour certains dans le cadre officiel de procédures d'asile, ou pour d'autres de manière plus spontanée par le biais de réseaux de connaissances et, il y a quelques temps, en exploitant la présence de logements vétustes qu'ils étaient les seuls à accepter. Dans un cas comme dans l'autre se pose à un moment ou un autre la question du logement ou du relogement dans le parc social. Ceci peut poser des difficultés pour des questions de typologie de logement (notamment pour les grandes familles) ou de mode de vie spécifique, pour certaines personnes arrivant d'environnement culturel très différent (ménages "ruraux" et non alphabétisés), ou tout simplement des questions de compréhension de la langue et des fonctionnements socio administratifs.</p>
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mieux gérer le processus d'intégration et d'accès au logement des familles étrangères (ou d'origine étrangère), récemment arrivées en France et à Laval. ▪ Consolider la relation avec le bailleur (public ou privé) et avec l'environnement social, et par ce biais obtenir plus facilement le maintien dans les lieux (après travaux) ou l'attribution d'un logement (ordinaire ou adapté selon les cas).
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre l'autonomisation d'une vingtaine de ménages par an dans un premier temps. Le nombre pourra évoluer en fonction de l'évolution des flux.
Modalités	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Repérage des situations potentiellement problématiques. ▪ Contractualisation avec un prestataire spécialisé (France Terre d'Asile) pour la réalisation d'un nombre défini de diagnostics et de suivis, et pour la médiation sociale et citoyenne

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réalisation d’un diagnostic partenarial (service habitat de Laval Agglomération, CCAS ou services sociaux des communes ou du Conseil général, DDSCP/DDASS, bailleurs publics ou privés, Service Enfance Jeunesse, France Terre d’Asile) permettant de définir les meilleurs choix en matière de typologie de logement (public ou privé, ordinaire ou adapté), de localisation (services, écoles, environnement social et urbain), et de décider de l’opportunité et du contenu d’un accompagnement au parcours résidentiel des ménages concernés. ▪ Mise en œuvre d’un dispositif d’Accompagnement au Parcours Résidentiel du public migrant basé sur une démarche contractuelle à traduire dans les contrats de location.
<p>Estimation du coût pour Laval Agglo</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Convention avec France Terre d’Asile : subvention annuelle de 20 000 €

Action n°14 : Répondre aux besoins de mise à l’abri des sans domicile fixe et des ménages ordinaires confrontés à une privation brutale de logement

<p>Orientation correspondante Renforcer les actions destinées à l’amélioration des conditions de vie des ménages ayant des besoins spécifiques</p>	
<p>Rappel du contexte</p>	<p>Durant le PLH en cours, Laval Agglomération et ses partenaires (Etat, bailleurs HLM, associations, ...) ont investi significativement pour développer et moderniser l’offre d’hébergement social du territoire : renouvellement d’une résidence sociale aux Tisserands, création d’une Maison Relais, recomposition du CAT Ionesco, ... Les besoins paraissent globalement couverts, sauf peut-être en centre d’accueil d’urgence (CAU), avec une offre limitée (13 places sur Laval Agglomération) et principalement située à Laval (8 sur 13).</p>
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour Laval Agglo, il s’agit à la fois de : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ répondre aux besoins des ménages relevant du PDALPD (Plan Départemental d’Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées) et de l’Accord Collectif Départemental ; ⇒ respecter la planification territoriale du PDAHI (Plan Départemental d’Accueil, d’Hébergement et d’Insertion) ; ⇒ satisfaire aux exigences du DALO (Droit au Logement Opposable). <p>Pour cela, il faudra développer dans les communes de la 1^e couronne un parc de quelques unités d’hébergement d’urgence.</p> <p><i>N.B. : l’obligation réglementaire s’applique seulement aux communes de plus de 3500 habitants appartenant à un EPCI dont la commune-centre compte plus de 50 000 habitants. Ces communes doivent proposer une place par tranche de 2000 habitants. Pour Laval Agglo, ne sont concernées que Laval et les communes de 1^e couronne (Bonchamp, Changé, L’Huisserie, Louverné et St Berthevin). Laval propose une offre suffisante pour satisfaire l’obligation réglementaire. Par contre, les communes de 1^e couronne ne proposent pas suffisamment d’offre : si l’on s’en tient à l’obligation réglementaire, celles-ci doivent développer une offre supplémentaire de 7 places.</i></p>

	<ul style="list-style-type: none">▪ Maintien d'un dispositif d'aide suite à sinistre, sous forme de nuitées d'hôtel, afin d'apporter une réponse immédiate et sécurisante (en cas d'incendie notamment).
Estimation du coût pour Laval Agglo	<ul style="list-style-type: none">▪ Dispositif d'aide suite à sinistre : 1500 € par an

Action n°15 : Achever la mise en œuvre du Schéma dé partemental des Gens du Voyage

<p>Orientation correspondante Renforcer les actions destinées à l'amélioration des conditions de vie des ménages ayant des besoins spécifiques</p>	
<p>Rappel du contexte</p>	<p>Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, sur la base d'un diagnostic partagé avec la Communauté d'Agglomération et les communes, a prévu pour le territoire de Laval Agglomération la réalisation de trois aires d'accueil, une principale à Laval et deux secondaires à Saint-Berthevin et Changé, et d'une aire de grand passage. Ce n'est pas tant les obligations réglementaires auxquelles sont soumises les trois communes, que les besoins recensés qui ont justifié ce dispositif. Le nombre de ménages attachés au territoire et la diversité des groupes familiaux justifiait effectivement plusieurs sites. Le retour régulier de grands déplacements, en raison notamment de la situation géographique charnière de Laval, rend nécessaire l'aire de grand passage. Au delà des objectifs identifiés par ce schéma, la question de la sédentarisation d'un certain nombre de voyageurs reste posée. Un nombre croissant de familles sort désormais très peu du département et même du territoire de Laval Agglo, et aspire à une résidence plus autonome. Le département de la Mayenne a l'avantage de bénéficier de la présence d'une association, l'AMAV, qui mène des missions sociales depuis de très nombreuses années avec les voyageurs, et qui dispose d'une connaissance de ce milieu et d'une réelle capacité d'intermédiation.</p>
<p>Enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Améliorer les conditions de vie des familles de voyageurs, faciliter leur intégration. ▪ Eviter les conflits et contentieux liés à un usage non encadré de l'espace public, faute d'une offre dédiée de terrain d'accueil. ▪ Enclencher une démarche de développement durable, notamment sur la gestion des fluides et le tri sélectif.
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en œuvre les préconisations du schéma départemental en matière de terrains d'accueil ;

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Expérimenter avec quelques familles les conditions et les moyens d'une sédentarisation.
Modalités	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les 2 aires d'accueil secondaires sont réalisées à Changé et St Berthevin. L'aire principale de Laval est cours. L'aire de grand passage est en cours de localisation. L'ensemble des crédits destinés à ces réalisations est inscrit au budget de Laval Agglomération. ▪ Le dispositif du logement adapté, avec financement en PLA d'intégration renforcé comme indiqué précédemment par Laval Agglomération, pourrait être utilisé pour répondre aux demandes de sédentarisation. Cela demandera sans doute une démarche dérogatoire, notamment au regard des critères de décence, dans la mesure où certaines familles peuvent souhaiter continuer à utiliser leurs caravanes en pièce de nuit. ▪ L'AMAV (Association Mayennaise d'Action auprès des Gens du Voyage) est sans doute la mieux placée pour assurer l'accompagnement humain de ces projets. Comme pour le public jeune avec l'ADLJ, Laval Agglomération lui a confié depuis 2009 une mission globale, incluant, outre cet accompagnement de la sédentarisation, une mission de suivi-médiation de la communauté des voyageurs.
Estimation du coût pour Laval Agglo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 200 000 € en 2011 ⇒ <i>pour l'acquisition foncière et l'aménagement de l'aire de grand passage</i> ▪ 92 500 € en 2011 ⇒ <i>dont aménagement de terrains familiaux : provision de 10 000 €</i> ⇒ <i>dont 5 logements adaptés, à raison de 12 500 € par logement (dotation PLUS + dotation logement adapté) : 5 x 12 500 € = 62 500 €</i> ⇒ <i>dont participation à la mission de l'AMAV : 20 000 €</i> ▪ 42 500 € par an à partir de 2012 ⇒ <i>dont aménagement de terrains familiaux : provision de 10 000 € par an</i> ⇒ <i>dont 1 logement adapté par an : 12 500 € par an</i> ⇒ <i>dont participation à la mission de l'AMAV : 20 000 € par an</i>

Action n°16 : Compléter les dispositifs d’observation et de suivi

Orientation correspondante Compléter les dispositifs d’observation et de suivi	
Rappel des objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer le suivi du foncier, avec suivi des futures zones d’habitat et des régulations offertes par les PLU. ▪ Développer le suivi du peuplement pour à terme être en mesure de conduire des politiques d’attribution plus équilibrées, et éviter, comme c’est la tendance actuelle, de rajouter des ménages en difficulté dans des secteurs à l’occupation déjà fragile. ▪ Prévoir une adaptation de l’observatoire Habitat à l’évolution du PLH et du contexte de marché en exploitant et synthétisant toutes les sources disponibles. ▪ Formaliser et pérenniser les dispositifs d’animation de l’observatoire de l’habitat.
Modalités	<p>Suivi du foncier</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Etat des lieux du foncier en distinguant : foncier opérationnel immédiatement disponible, foncier maîtrisé et en voie d’aménagement à cours et moyen termes, foncier dont l’aménagement est projeté mais non maîtrisé et capacité d’urbanisation au PLU. ▪ Consommations annuelles que ce soit en zone U ou AU, afin d’évaluer les efforts de réduction de la consommation d’espace urbain. ▪ Bilan annuel des nouvelles zones aménagées ou projetées que ce soit par les communes, les aménageurs publics et privés ou les opérateurs HLM, et de leurs modalités d’aménagement (lotissement, ZAC, utilisation dans les PLU des servitudes de mixité et des orientations d’aménagement). ▪ Etat des réserves foncières de Laval Agglomération, des communes et des aménageurs, afin de pouvoir régler le niveau du stock disponible au rythme des consommations, et continuer à peser sur les prix du foncier.

<p>Modalités (suite)</p>	<p>Suivi du peuplement</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se donner les moyens de connaître, de manière partagée, l'état du peuplement et de son évolution, à une échelle opérationnelle, en exploitant les données des "enquêtes d'occupation du patrimoine social" (la dernière date de janvier 2009) ; ▪ Mettre en place à une échelle inter bailleurs des objectifs de peuplement par groupe immobilier visant sinon à renforcer la mixité, au moins à limiter la concentration des "situations lourdes" (à intégrer dans les conventions d'utilité sociale). ▪ Envisager des programmes d'intervention sur des secteurs cibles, combinant gestion urbaine de proximité, accompagnement social et culturel, et le cas échéant réhabilitation, pour accompagner une volonté de rééquilibrage de l'occupation. <p>Adaptation de l'observatoire Habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise à jour des fiches communales en fonction des résultats du dernier recensement et reformatage pour intégrer des données plus fréquemment actualisables (construction neuve, évolution des différents parcs, marché du logement, etc, ...). ▪ Mise au point d'un document de suivi, d'une part de l'état du contexte socio-économique et de son impact sur les besoins en logement, d'autre part de l'évolution des différents marchés (en lien avec l'ADIL), comme il existe actuellement des documents d'analyse et de synthèse sur l'évolution de la demande locative sociale ou de la production de logement. <p><i>N.B. : on peut prévoir une version légère annuelle, et une version plus complète bi-annuelle.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise au point d'un « miroir des loyers » (en lien avec l'ADIL). ▪ Etablissement d'un document annuel de bilan du PLH à destination des élus de Laval Agglomération. <p>Animation de l'observatoire Habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un certain nombre de groupes de travail a été mis en place, comme sur le "cadre de vie" (avec le CAUE) et "l'économie de la production" (avec architectes et
---------------------------------	---

	<p>organisations professionnelles) . Ces groupes de travail ont permis de sensibiliser les élus aux nouveaux enjeux de la politique de l'habitat, et un échange avec les professionnels en leur faisant prendre conscience des contraintes de l'action publique. Ces groupes de travail ne sont pas pour rien dans les préconisations qui ont été faites pour l'évolution du dispositif d'actions de Laval Agglomération. Ils sont des laboratoires dans lesquels les ajustements futurs de la politique de l'habitat se mettront en place. Ils méritent d'être confirmés, voire complétés par une mobilisation des partenaires sur une mise en culture concernant les thématiques "gestion économe des ressources" et "dimension sociale de l'habitat" (politique de peuplement).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des séances de diffusion de l'information aux partenaires, comme celles organisées pour la demande locative sociale, devraient être développées en lien avec les nouveaux documents mis en place. ▪ Laval Agglomération a contractualisé une convention avec l'ADIL pour la diffusion auprès du public d'une information gratuite et de conseils juridiques relatifs à l'habitat, mais aussi pour formaliser le partenariat mis en place dans le cadre de l'observatoire. ▪ Un séminaire "habitat", du même ordre que celui organisé pour l'évaluation du PLH, peut être nécessaire pour faire la synthèse de ces différentes réflexions et les partager à intervalle régulier (tous les deux ans ?).
<p>Estimation du coût pour Laval Agglo</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fonctionnement de l'observatoire : ½ poste de chargé d'étude = 25 000 € par an ▪ Prestataire extérieur pour assistance à maîtrise d'ouvrage (ajustement des outils, conseil rédactionnel, animation du séminaire) : 8500 € par an ▪ Frais statistiques (moyenne) : 1500 € par an ▪ Frais divers (conception de la « lettre habitat », impression, diffusion, séminaire, ...) : 5000 € par an ▪ Convention avec l'ADIL : subvention de 35 000 € par an

ANNEXES

Annexe 1 : Tableau de synthèse des coûts

Actions		2011	2012	2013	2014	2015	2016
N° 1	Préserver les enjeux environnementaux et urbains	<i>Etudes d'urbanisme</i>	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €
		<i>Convention Espace Info Energie</i>	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €
		Total	58 000 €	58 000 €	58 000 €	58 000 €	58 000 €
N° 2	Conserver le dispositif de soutien à la production locative sociale	<i>Foncier ou immobilier</i>	805 000 €	805 000 €	805 000 €	805 000 €	805 000 €
		<i>Bonification PLA -i</i>	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €
		<i>Autres bonifications</i>	325 000 €	325 000 €	325 000 €	325 000 €	325 000 €
		Total	1 180 000 €	1 180 000 €	1 180 000 €	1 180 000 €	1 180 000 €
N° 3	Encourager un investissement locatif de qualité	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
N° 4	Développer les modalités d'action en matière d'accession sociale	375 000 €	375 000 €	375 000 €	375 000 €	375 000 €	375 000 €
N° 5	Réguler la production foncière et immobilière	<i>Acquisitions:</i>					
		<i>dont Foncier</i>	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €
		<i>dont Immobilier</i>	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €
		Total	450 000 €	450 000 €	450 000 €	450 000 €	450 000 €
N° 6	Dispositif d'accompagnement de l'évolution du parc public existant	<i>Reconstruction</i>				10 000 €	10 000 €
		<i>Handicap</i>	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €
		<i>Aide au coup par coup</i>	230 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €
						<i>Les Fourches</i>	<i>St Nicolas, St Berthevin (Gd Beauchêne)</i>
		<i>PRU Pommeraies</i>	480 000 €	240 000 €			
Total	715 000 €	445 000 €	205 000 €	215 000 €	215 000 €	215 000 €	
N° 7	Intervention dans le parc privé existant	<i>Ingénierie</i>	35 000 €	35 000 €			
		<i>PIG énergie</i>	140 000 €	140 000 €	180 000 €	180 000 €	180 000 €
		<i>ORRET</i>	120 000 €	120 000 €			
		Total	295 000 €	295 000 €	180 000 €	180 000 €	180 000 €

Laval Agglomération – Programme Local de l'Habitat 2011-2016 – Programme d'actions

Actions		2011	2012	2013	2014	2015	2016
N° 8	Renforcer le parc de logement adapté	<i>5 logements par an</i>	17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €
		<i>Convention Les 2 Rives</i>	7 000 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €
		Total	24 500 €	24 500 €	24 500 €	24 500 €	24 500 €
N° 9	Participer à la lutte contre le logement indigne	<i>Accompagnement des subventions ANAH pour 3 PB et 4 PO par an</i>	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €
N° 10	Renforcer la performance thermique des logements	<i>Cf Action n° 7</i>	<i>Dépenses déjà prises en compte</i>				
N° 11	Consolider le dispositif d'insertion par le logement des jeunes	<i>Convention ADLJ</i>	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €
		<i>Convention Habitat Jeunes Laval</i>	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €
		<i>Modernisation FJT</i>			40 000 €	40 000 €	40 000 €
		Total	65 000 €	65 000 €	105 000 €	105 000 €	105 000 €
N° 12	Poursuivre l'adaptation du parc au vieillissement	<i>Adaptation parc privé (+ Cf. actions n°4 et 6)</i>	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €
N° 13	Mieux gérer le processus d'intégration des familles étrangères	<i>Convention France Terre d'Asile</i>	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €
N° 14	Répondre aux besoins de mise à l'abri des sans domicile fixe	<i>Relogement en cas de sinistre</i>	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €
		<i>Logement d'urgence</i>	<i>Financement Etat</i>				
N° 15	Mise en œuvre du Schéma départemental des Gens du Voyage	<i>Aire de grand passage</i>	200 000 €				
		<i>Terrains familiaux</i>	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
		<i>Logement adapté</i>	62 500 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €
		<i>AMAV</i>	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €
		Total	292 500 €	42 500 €	42 500 €	42 500 €	42 500 €
N° 16	Compléter les dispositifs d'observation et de suivi	<i>Convention ADIL</i>	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €
		<i>1/2 poste de charge d'observatoire</i>	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €
		<i>AMO observatoire</i>	8 500 €	8 500 €	8 500 €	8 500 €	8 500 €
		<i>Frais statistiques</i>	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €
		<i>Lettre + séminaire</i>	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €
		Total	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €
Total		3 601 500 €	3 081 500 €	2 766 500 €	2 776 500 €	2 776 500 €	2 776 500 €
<i>Moyenne annuelle</i>		<i>2 963 167 €</i>					

Annexe 2 : Convention "Habitat et Cadre de Vie"



CAHIER DES CHARGES HABITAT ET CADRE DE VIE

Préambule :

Laval Agglomération a pour ambition de renforcer l'approche sociale et environnementale de sa politique de l'habitat, comme en témoignent les actions suivantes :

- la remise à l'étude du Schéma de COhérence Territoriale, avec la Communauté de Commune du Pays de Loiron. Le SCOT définit les grandes orientations d'aménagement à l'échelle du bassin de vie en matière d'urbanisme et d'aménagement.
- la participation aux travaux d'élaboration de la charte "Agriculture et Urbanisme" de la Mayenne et la volonté d'en faire une déclinaison à l'échelle urbaine et périurbaine.
- la mise en place d'un nouveau Programme Local de l'Habitat pour la période 2011 – 2016. Le PLH fixe les axes stratégiques de la politique de l'habitat de la collectivité et définit les modalités d'intervention auprès des communes.
- la convention signée en 2009 avec le CAUE, pour réaliser une analyse des principaux enjeux du territoire en matière architecturale, urbaine et paysagère. Cette analyse s'appuie sur un diagnostic de la situation afin d'identifier un certain nombre de préconisations qui s'inscrivent dans le cadre d'un développement durable du territoire.

1/ Objet du cahier des charges :

Le cahier des charges « Habitat et Cadre de vie » a pour objet de rappeler les principaux enjeux de la politique de l'habitat à l'échelle du territoire et de préciser les engagements des communes qui sollicitent l'intervention de Laval Agglomération. Ces préconisations concernent l'approche sociale et environnementale des projets relatifs à l'habitat :

- mixité sociale
- architecture et intégration paysagère
- protection des ressources (foncier, eau et énergie)
- déplacements, transport collectif
- valorisation des déchets

Les préconisations quantitatives sont définies par le volet territorial du PLH.

Ce cahier des charges doit également favoriser l'appropriation par les élus de la politique habitat de Laval Agglomération ; les sensibiliser aux aspects qualitatifs et contribuer à une cohérence des programmes d'habitat, à l'échelle du territoire.

Le cahier des charges est directement lié au SCOT et au PLH :

- Il prendra en compte les orientations stratégiques du SCOT ;
- Il précise les conditions d'accès pour les communes aux dispositifs d'intervention du PLH.

Ce document devra donc être régulièrement amendé, notamment dès lors que le SCOT aura été validé ou lors du bilan à mi parcours du PLH.

2/ Conditions d'application :

Le cahier des charges s'applique dès lors qu'une commune sollicite Laval Agglomération pour engager un projet relatif à l'habitat.

- étude d'urbanisme
- portage foncier et immobilier
- soutien à la production locative sociale (PLUS/PLA-i)
- soutien à un investissement locatif de qualité (PLS)
- soutien à l'accession sociale (PSLA ou autre dispositif encadré en remplacement du Pass Foncier)

Le cahier des charges est opposable aux politiques d'habitat des communes. Certains thèmes viennent compléter les préconisations, sans être opposables. Ils sont destinés à informer, sensibiliser les élus. Des fiches techniques en cours de rédaction viendront compléter ce document.

Le cahier des charges concerne la relation entre les communes et Laval Agglomération. Il peut, le cas échéant, concerner également les promoteurs privés et les bailleurs sociaux. Il ne traite pas de l'intervention relative aux actions directement mises en œuvre par la collectivité pour les particuliers (amélioration de l'habitat privé).

3/ Les enjeux pour le territoire de Laval Agglomération

31/ Enjeux paysagers et de biodiversité :

Les espaces agricoles et naturels représentent les $\frac{3}{4}$ du territoire de l'agglomération lavalloise. La consommation de foncier pour l'habitat représente 30 à 40 ha/an, soit l'équivalent de près d'une exploitation agricole. Cette tendance se confirme ; les PLU des communes de l'agglomération prévoient en effet un accroissement de 50 % de l'urbanisation.

Ces extensions urbaines qui prennent généralement la forme de lotissements pavillonnaires ont par ailleurs pour effet de banaliser les paysages périurbains.

Il importe donc de concilier développement urbain et activité agricole. Chaque nouvelle opération doit s'inscrire dans son environnement ce qui appelle des réponses spécifiques en termes de continuité urbaine et paysagère

Il convient de lutter contre une urbanisation qui se développe au dépend des espaces naturels et agricoles par une intégration harmonieuse des projets urbains au patrimoine

naturel existant ou encore par la conception d'espaces verts auxquels sont attribués une fonction et un mode d'entretien écologiques, le but étant la préservation de la biodiversité et de la qualité paysagère du site.

Ce que révèle l'étude de CAUE : la plupart des communes n'ont pas de réelle politique foncière. Elles s'approprient le foncier selon les opportunités qui se présentent.

Objectif du PLH : faire en sorte que la problématique de la consommation des espaces agricoles et naturels soit prise en compte dans la stratégie des communes.

32/ Enjeux urbains :

Les 2/3 de la production de logements prennent la forme de maisons individuelles souvent de faible densité (7 à 10 logements pour 1 ha). La production de maisons individuelles a progressé de 16.4% au cours de la dernière décennie.

Certes, la construction de logements collectifs en première couronne a connu une légère progression mais elle reste très limitée en deuxième couronne (2.6 % seulement des logements). Ce type de construction reste difficile à développer dans les communes rurales. L'habitat intermédiaire ou l'individuel groupé peuvent néanmoins être attractifs, notamment dans le cadre d'un renouvellement du tissu urbain.

Ce que révèle l'étude de CAUE : la densité urbaine est de 15 logements par ha en 1^{ère} couronne et 12 logements en 2^{ème} couronne avec un contraste important entre les différentes opérations (8 à 30 logements par ha). L'extension urbaine n'est pas toujours perçue comme une véritable opération d'aménagement, en greffe avec le tissu urbain et qui respecte l'architecture et les paysages existants. Les communes jugent nécessaire d'intégrer les orientations du développement durable mais avec une différence d'interprétation.

Objectif du PLH : diversifier les formes urbaines afin de densifier l'habitat tout en améliorant le cadre de vie (cf CAUE pour l'objectif du nb de logt /ha).

33/ Enjeux environnementaux et gestion des ressources

L'étalement urbain, la non prise en compte des ressources locales et de la topographie des lieux,... sont autant d'éléments :

- qui contribuent au gaspillage des ressources naturelles (énergie, eau, émission de gaz à effet de serre,...),
- qui influencent les consommations énergétiques,
- et qui engendrent des surcoûts pour la collectivité comme pour le particulier (extension des réseaux, gestion des déplacements, factures énergétiques,...).

Il convient d'intégrer en amont des projets les problématiques "énergie et climat", "eau" et "déplacement" sous l'angle de la préservation des ressources et de l'efficacité énergétique.

Objectif du PLH : respecter les spécificités du lieu et optimiser l'utilisation des ressources naturelles

34/ Enjeux sociaux

22% des logements de Laval agglomération ont une vocation sociale. La ville centre regroupe 85% du parc HLM. La mixité sociale doit être renforcée, en particulier sur les 6 communes concernées par l'article 55 de la loi SRU mais aussi sur les communes de la seconde couronne où elle répond à une réelle demande, tout en contribuant à diversifier les choix architecturaux et à densifier l'habitat.

Objectifs du PLH : - produire 90 à 100 logements sociaux par an (renouvellement inclus), dont 35 à 40 PLAI « ressources » ou « adaptés » et 80 logements en accession sociale ;
- rééquilibrer l'offre de logements sociaux afin de maintenir les familles sur le territoire de l'agglomération et favoriser les parcours résidentiels.

4/ Intervention de Laval Agglomération (actions du PLH) et engagements des communes

41/ Études d'urbanisme :

Finalité : les études d'urbanisme ont pour objet de favoriser la prise en compte, par les communes, des principes d'un urbanisme durable.

Modalités : Laval Agglo finance 50 % du coût HT de l'étude, dans la limite de 25 000 € de subvention par projet. Cette subvention est cumulable aux autres subventions (Conseil Général, ADEME,...) dans la limite de 70% de subvention globale.

L'étude d'urbanisme est imposée dans le cadre du portage foncier et immobilier (cf § suivant).

Elle est recommandée dès lors qu'une réflexion est engagée : analyse des enjeux avant d'engager la modification ou la révision d'un PLU, projet de rénovation urbaine ou de centre bourg, projet d'extension urbaine... Dans ce cas, les financements de Laval Agglomération seront conditionnés à l'avis préalable du groupe de travail "Habitat et Cadre de Vie".

Engagement : la commune s'engage à intégrer les approches « urbanisme, environnement et paysage », dans son étude.

42/ Portage foncier et immobilier

Finalité : le portage foncier et immobilier a pour objet d'aider les communes à mieux maîtriser l'accès au foncier.

Modalités : Laval Agglomération prend en charge le coût du portage sur une durée maximale de 8 ans (portage foncier) ou de 10 ans (portage immobilier).

Engagements : la commune s'engage à prendre en compte les principes de la mixité sociale et du développement durable en matière d'aménagement et d'habitat :

- la surface mise en réserve dans le cadre d'un projet d'extension urbaine doit être en cohérence avec la territorialisation des objectifs du PLH et les disponibilités foncières de la commune.

- pendant la durée du portage foncier ou immobilier, la commune dans la mesure où elle est amenée à réviser son PLU s'engage à adapter ses objectifs à ceux définis par le PLH et à intégrer les principes d'un urbanisme durable : servitudes urbaines et orientations d'aménagement (cf fiche technique n°).
- préalablement à l'aménagement de la zone à urbaniser, et avant le terme du portage, la commune réalisera une étude d'urbanisme afin d'accompagner la réflexion d'aménagement d'ensemble. Une démarche de type AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) avec le soutien de l'ADEME est vivement recommandée (cf fiche technique n°).
- le projet devra prendre en compte les exigences de mixité sociale :
 - . réalisation d'au moins 20 % de logements locatifs aidés (PLUS et PLAI) et de 30% d'accession pour la ville centre et la 1^{ère} couronne.
 - . réalisation d'au moins 20 % de logements locatifs aidés (PLUS et PLAI) et d'accession sociale encadrée (PSLA) pour la 2^{ème} couronne.

43/ Soutien à la production locative sociale :

Finalité : le soutien à la production locative sociale vise à décharger les communes du poids du foncier inhérent au développement du locatif social (PLUS et PLAI), que ce soit en construction neuve ou en acquisition réhabilitation.

Modalités : Laval Agglo participe au financement du terrain viabilisé destiné à la production de locatif social.

- En neuf, acquisition du terrain sur la base de 15 000 € HT par logement au maximum, et rétrocession à l'opérateur à 50 % du prix initial, soit 7 500 € HT par logement ; ou minoration foncière équivalent à 7 500€ HT/logement.

- En acquisition-amélioration, participation de Laval Agglo à l'équilibre de l'opération, sur la base de 10 % de l'investissement total, dans la limite de 12 500 € HT par logement.

Un complément de prix est attribué en fonction de la qualité du projet en termes d'économie d'espace, d'économie des ressources naturelles (énergie et eau) et de diversité des tailles d'habitat (système de permis à point décrit en fiche n° annexée).

Engagements : la commune s'engage :

- d'une part à appliquer le barème de prix du foncier et à prendre en charge les coûts au-delà de ce prix ;

- d'autre part à faire en sorte que le programme réponde aux exigences sociales et environnementales :

- parcelles ne dépassant pas les 375 m² en logement individuel
- logements a minima aux normes THPE, avec un encouragement fort à se conformer à la RT 2012 pour les projets déposés avant le 31/12/2012, et logements conformes à la RT 2012 pour les projets déposés à compter du 01/01/2013
- 20 % de logements en PLAI ressources pour une opération d'au moins 5 logements
- respect des normes accessibilité

44/ Soutien à l'accèsion sociale :

Finalité : Le soutien à l'accèsion sociale a pour objet de maintenir les familles sur le territoire et de favoriser les parcours résidentiels.

Modalités : Laval Agglo encourage la production de logements en PSLA (Prêt Social Location Accession) ou autre dispositif encadré en remplacement du Pass Foncier en versant à l'accédant une prime de 4 000 € en individuel, 5 000 € en intermédiaire ou maison de ville et 6 000 € en collectif. Un complément de 2 000 € est attribué quand le logement est habité par des personnes en situation de handicap.

Engagements : la commune s'engage :

- d'une part à appliquer le barème de prix du foncier (25 000 € HT pour les communes de Laval, Bonchamp, Changé, L'Huisserie, Louverné, St Berthevin et 18 500 € HT pour les autres communes) et à prendre en charge les coûts au-delà de ce prix.

- d'autre part à faire en sorte que le programme réponde aux exigences sociales et environnementales :

- en logements individuels, parcelles ne dépassant pas les 375 m² pour l'unité urbaine élargie et 450 m² pour les autres communes.
- logements a minima aux normes THPE, avec un encouragement fort à se conformer à la RT 2012 pour les projets déposés avant le 31/12/2012, et logements conformes à la RT 2012 pour les projets déposés à compter du 01/01/2013
- logement destiné à accueillir un ménage primo-accédant avec au minimum 1 enfant.
- respect des normes accessibilité

Conclusion :

Ces différentes actions ont vocation à accompagner les communes, mais aussi l'ensemble des acteurs à intervenir sur le territoire de Laval Agglomération (opérateurs, architectes, organisations professionnelles,...), vers un développement durable et maîtrisé.

Ce cahier des charges sera complété de fiches thématiques opérationnelles et plus détaillées.

Ce document n'est pas fig . Il est amené à évoluer avec la mise en œuvre opérationnelle du PLH.

Lu et approuvé,

Le :

A :

Le président de Laval Agglomération

Le maire de.....

Annexe 3 : Permis à Points



PERMIS À POINTS : EXAMEN DES DOSSIERS PLUS /PLA-i

Interventions "de base" et bonifications apportées aux opérations locatives sociales par Laval Agglomération en direction des opérateurs

Enjeux	Objectifs	Critères	Règles	Logt neuf	Acquisitions-Amélioration	COMMUNE OPERATION : xx PLUS xx PLA-i			COMMUNE OPERATION : xx PLUS xx PLA-i		
						Nb logt	Cout du foncier	Montant	Nb logt	Cout d'acquisition	Montant
INTERVENTIONS DE BASE :											
		Minorations foncières en Construction Neuve, y compris en VEFA	50% du prix de revient initial plafonné à 15 000€/logt HT Parcelle plafonnée à 375 m² (Possibilité de déplafonnement en zone U comme pour les parcelles bâties cf. ci-dessous)	7 500€ maxi	/		- €	- €			- €
		Acquisitions-Démolition et Reconstruction	50% du prix de revient initial plafonné à 15 000€/logt HT. Prise en charge intégrale du surcoût par Laval Agglo dans la limite de 3 000€/logt.	10 500€ maxi	/			/			/
		Acquisitions-Améliorations	10 % de l'investissement total (Acquisition, travaux et honoraires) dans la limite de 12 500 € / logt TTC.	/	12 500€ maxi			/			
						Nombre de points					
+ BONIFICATIONS = "Permis à points" :						Nb points	Valeur du point	Montant	Nb points	Valeur du point	Montant
Qualité sociale de l'opération	Mixité sociale (1)	Mixité en ZAC ou lotissement	Laval et 1ère couronne : 30% mini de logt en accession et 20% mini de logt en locatif social (+ Pass Foncier et/ou PSLA en 2ème couronne)	1 pt	0 pt	0	500 €	- €	0	500 €	- €
		Mixité en opérations groupées, collectives ou VEFA	Laval et 1ère couronne : 30% mini de logt en accession et 20% mini de logt en locatif social (+ Pass Foncier et/ou PSLA en 2ème couronne)	2 pt	peu probable	0	500 €	- €	0	500 €	- €
	Diversité des logements	Mixité des tailles de logement	Au moins 10% de logements dans trois tailles différentes et maxi 60% dans une taille	1 pt	1 pt	0	500 €	- €	0	500 €	- €
		Grands logements (2)	Intégration de T5 et + (2)	1 pt	1 pt	0	500 €	- €	0	500 €	- €
	Effort sur le niveau de loyers	Ecart par rapport au loyer plafond HLM unitaire maxi	Loyer unitaire moyen de l'opération < 3 % du plafond de loyer HLM maxi (3)	1 pt	1 pt	0	500 €	- €	0	500 €	- €
			Loyer unitaire moyen de l'opération < 6% du plafond de loyer HLM maxi (3)	2 pt	2 pt	0	500 €	- €	0	500 €	- €
Loyer unitaire moyen de l'opération < 10 % du plafond de loyer HLM maxi (3)			3 pt	3 pt	0	500 €	- €	0	500 €	- €	
Logements d'intégration	Dispositif logement adapté	PLA-i	7 pt	7 pt	0	500 €	- €	0	500 €	- €	
Economie d'espace	Réduction des extensions urbaines	Utilisation du tissu urbain existant	Réalisation en zone U	2 pt	2 pt	0	500 €	- €	0	500 €	- €
		Réutilisation de friches immobilières ou renouvellement urbain (4)	Par 100 m² de SHON pour 1 logement (environ un logement moyen) ou 300m² de SHON pour les autres usages, démolis	2 pt	0 pt	0	500 €	- €	0	500 €	- €
		Reconstruction HLM sur site	Par logement reconstruit (5)	4 pt	2 pt	0	500 €	- €	0	500 €	- €
	Densité	Niveau du COS (SHON* / Surface terrain) * SHON : Surface Hors Œuvre Nette	COS 0,35 à 0,5	1 pt	1 pt	0	500 €	- €	0	500 €	- €
COS 0,5 à 0,65			2 pt	2 pt	0	500 €	- €	0	500 €	- €	
COS > à 0,65			3 pt	3 pt	0	500 €	- €	0	500 €	- €	
Qualité environnementale	Gestion de l'eau et performance thermique	Traitement pluvial à la parcelle	Système de récupération ou traitement paysager	2 pt	peu probable	0	500 €	- €	0	500 €	- €
		BBC		4 pt	4 pt	0	500 €	- €	0	500 €	- €
		Maison passive		7 pt	peu probable	0	500 €	- €	0	500 €	- €
						0	500 €	- €	0	500 €	- €
						TOTAL :	- €	- €	TOTAL :	- €	- €

(1) Opérations prises en compte : ZAC, lotissements, opérations groupées ou collectives (Un seul permis de construire) ou VEFA. Les opérations globales de restructuration d'un lot urbain ou d'un centre bourg seront considérées également comme un seul ensemble.
 (2) Le point vaut pour chaque T5 (ou +)
 (3) Plafond de base augmenté des majorations réglementaires, hors loyers accessoires (plafonnés par ailleurs)
 (4) En cas de renouvellement en secteur HLM, la reconstitution de l'offre peut ne pas se faire sur le site même. Le nombre de point est calculé en fonction de la surface de bâti démolit. Un minimum de 30 m² est requis. Il s'applique à chaque logement construit. Exemple : Terrain avec 75 m² de SHON logement démolis et reconstruction de 4 logements. 75 m² = 2 pts. L'opération bénéficie d'une bonification de 2 pts par logement (1000 €), soit de 4000€ au total au titre de la réutilisation d'une friche immobilière.
 (5) Exemple : Démolition d'un immeuble de 10 logements. Achat d'un immeuble de 5 logements en PLUS CD AA. Chaque logement de l'opération bénéficiera d'une bonification de 2pts.

Annexe 4 : Convention relative au dispositif du portage foncier

Convention de Réserve Foncière

Le fonds de portage, mobilisé à la demande des communes, complète les dispositifs d'action foncière qu'offrent les documents d'urbanisme notamment en application de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la loi contre les exclusions.

Ce fonds de portage permet aux communes de s'assurer une maîtrise suffisante du foncier et de conserver une cohérence sur les valeurs de négociation.

Pour Laval Agglomération il s'agit :

- de favoriser une production régulée en déployant des programmes mixtes locatifs et accession,
- de promouvoir une approche environnementale préservant les ressources et la consommation d'espace,
- de prendre en considération les enjeux architecturaux, urbains et paysagers à l'échelle intercommunale.

La présente convention permet de formaliser les engagements de chacun.

Entre Laval Agglo et la commune de X, il a été convenu que :

Article 1- Objet.

Laval Agglomération va acquérir à la demande de la commune, les parcelles sises à XXX et cadastrées, yyyyyy, pour une superficie de zzzzz ha.

Cette acquisition est destinée à l'aménagement d'une zone d'habitat pour contribuer à la réalisation des objectifs de production de logement fixés par le PLH 2011/2016 pour cette commune (ou destinée à la mise en œuvre du projet de restructuration du centre bourg).

Article 2 – Plafond des acquisitions

L'anticipation porte sur la période de 2 PLH soit 12 années.

En tout état de cause, les stocks courants des acquisitions réalisées dans la commune par Laval Agglo. ne pourront pas dépasser une superficie égale à 12 fois les objectifs annuels moyens de logement de la commune inscrits dans le PLH, multipliés par :

- 450 m² par logement en deuxième couronne,
- 375 m² par logement en première couronne et sur la ville centre.

Exemple : Montigné le Brillant = 10 logts X 450 m² X 12 = 5,40 ha de "droit de tirage" théorique sous réserve des disponibilités financières

NB : Déjà acquis en 2010 = 4,22 ha.

Toutefois, quelles que soient les communes, les stocks courants des acquisitions foncières et immobilières réalisées dans la commune par Laval Agglo ne pourront pas dépasser l'équivalent de la dotation annuelle de 450 000 €.

Article 3 – Compatibilité avec le plan d'action foncière de la commune

Les terrains visés par l'acquisition sont compris dans les parcelles indiquées comme prioritaires dans le plan d'action foncière défini par la commune en application de son PLU, et présenté en commission habitat de Laval Agglo le XXXXXX.

En l'absence de ces éléments, une étude du CAUE sera exigée.

Article 4 – Intervention de Laval Agglo.

Laval Agglo procédera aux acquisitions des terrains désignés à l'article 1 en vertu de la compétence de réserve foncière pour l'habitat qu'elle a prise dans le cadre de la mise en œuvre du PLH adopté le 24 juin 2005, dont les modalités ont été ajustées, lors de l'évaluation à mi-parcours du PLH (CC du 26/10/2009), puis confortées dans le PLH 2011/2016 (adopté par le CC du .../.../2011).

Le prix d'acquisition sera déterminé en rapport à l'estimation des domaines. Par délibération du, le maire de la Commune est autorisé à déléguer si nécessaire son droit de préemption urbain au Président de Laval Agglo.

Article 5 – Engagement de rachat

La commune s'engage à racheter les terrains désignés à l'article 1 dans une période comprise entre 3 et 8 ans, soit avant le .../.../.....

Article 6 – Clause sociale

La Commune s'engage à réaliser sur ces terrains un ensemble de constructions comprenant :

- ville centre et 1^{ère} couronne, au moins 20 % de logements locatifs aidés (PLUS et PLA-i) et 30 % d'accession, dans la limite de 375 m² pour les logements aidés ;
- 2^{ème} couronne, au moins 20 % de logements locatifs aidés (PLUS et PLA-i) et d'accession sociale encadrée (PSLA ou PASS FONCIER), dans la limite de 375 m² pour le locatif social et 450 m² pour l'accession sociale aidée.

Laval Agglo se réserve la possibilité de revoir cette règle à la baisse en fonction de l'évolution des objectifs de construction de logements aidés, en raison des modifications du contexte de marché, et de l'évolution des crédits disponibles notamment ceux délégués par l'État dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre.

Article 7 – Clause environnementale

La Commune s'engage à intégrer dans son projet d'aménagement ou à faire intégrer par l'aménageur qu'elle a retenu, les **règles environnementales** qui découleront du cahier des charges "Habitat & Cadre de Vie" adopté par la Communauté de Communes (Qualité Architecturale et Paysagère, protection des ressources, etc...).

Le respect de cet engagement fera l'objet d'un avis de la Commission "Habitat" de Laval Agglo. Pour l'aider dans l'évaluation environnementale de l'opération, celle-ci devra s'appuyer sur les compétences d'experts tels que le CAUE, l'ADEME, ... étude éligible, le cas échéant, aux financements de Laval Agglomération sur la ligne "Étude d'urbanisme".

La commune pourra s'appuyer sur une démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) de l'ADEME.

Article 8 – Prix de revente

Au regard d'engagements sociaux et environnementaux pris par la commune conformément aux articles 6 et 7 de la présente convention, le prix de vente consenti par Laval Agglomération correspondra au prix initial non actualisé, majoré des frais d'acquisition.

Les frais récurrents (taxes foncières, assurances,...) seront répercutés annuellement à la commune.

Article 9 – Gestion des biens

L'entretien et la mise en sécurité des biens faisant l'objet de l'acquisition sont à la charge de Laval Agglomération pendant toute la durée du portage.

Toutefois, la signature d'un bail précaire avec la commune est fortement encouragée pour assurer l'entretien et la mise en sécurité des biens, permettant ainsi une répartition claire des rôles.

Il est également envisageable de contracter un bail avec un agriculteur pendant une durée à déterminer en lien avec la commune. La perception du loyer se fera au profit de Laval Agglomération.

Annexe 5 : Convention relative au dispositif du portage immobilier

Convention de Réserve Immobilière

L'étude conduite par le CAUE de la Mayenne a mis en perspective les enjeux environnementaux et urbains sur la Communauté d'Agglomération de Laval.

La "**Reconstruction de la ville sur la ville**" est apparue comme un axe majeur pour ces prochaines années. Pour y parvenir, les communes se doivent d'être réactives face à un bien immobilier libéré sur le marché sur les secteurs stratégiques.

La complexité des situations dans le bâti existant nécessite une déclinaison spécifique pour le portage immobilier.

Article 1 - Objet

Laval Agglomération va acquérir à la demande de la commune, les immeubles sis au XXX et cadastrés, yyyyyy, pour une SHON de zzzz m²).

Cette acquisition s'inscrit dans les objectifs de production de logement fixés par le Programme Local de l'Habitat (*P.L.H.*) pour cette commune et permet la mise en œuvre du projet de restructuration du centre bourg (d'un îlot, d'un quartier).

Article 2 - Plafond des acquisitions

L'anticipation porte sur la période de 2 PLH soit 12 années.

Les acquisitions réalisées par Laval Agglomération sur la commune pour aider à la mise en œuvre de l'objectif d'optimisation du tissu existant (zone AA ou RU) ne pourront concerner plus d'un projet de restructuration sur la durée du PLH.

La ville de Laval concentrant à elle seule plus de 60 % des résidences principales pourra développer plusieurs projets de restructuration.

Toutefois, quelles que soient les communes, les stocks courants des acquisitions foncières et immobilières réalisées dans la commune par Laval Agglo ne pourront pas dépasser l'équivalent de la dotation annuelle de 450 000 € sur la durée du PLH.

Ceci est susceptible d'évoluer avec l'installation d'un Établissement Public Foncier et selon l'éligibilité des opérations aux prêts GAÏA de la Caisse des Dépôts (à condition que 25 % de la SHON du programme immobilier soit destinée à la construction de logements sociaux).

Article 3 - Compatibilité avec le projet de restructuration du centre bourg ou d'un îlot

Les immeubles visés par l'acquisition sont compris dans les parcelles indiquées comme prioritaires dans le projet de restructuration du centre bourg défini par la commune en cohérence avec son PLU (ou carte communale). Un schéma de principe de ce projet a été présenté en commission habitat de Laval Agglo le XXXXXX.

Article 4 - Intervention de Laval Agglo.

Laval Agglo procédera aux acquisitions des immeubles et terrains désignés à l'article 1 en vertu de la compétence de réserve foncière pour l'habitat qu'elle a prise dans le cadre de la mise en œuvre du PLH adopté le 24 juin 2005, dont les modalités ont été ajustées, lors de l'évaluation à mi-parcours du PLH (CC du 26/10/2009), puis confortées dans le PLH 2011/2016 (adopté par le CC du .../.../2011).

Le prix d'acquisition sera déterminé en rapport à l'estimation des domaines. Par délibération du, le maire de la Commune est autorisé à déléguer si nécessaire son droit de préemption urbain au Président de Laval Agglomération.

Article 5 - Engagement de rachat

La commune s'engage à racheter les immeubles et terrains désignés à l'article 1 dans une période comprise entre 3 et 10 ans, soit avant le .../.../.....

Article 6 - Clause sociale

La commune s'engage à réaliser dans son projet de restructuration de centre bourg ou de quartier un ensemble de constructions comprenant :

- ville centre et 1^{ère} couronne = 25 % de SHON réservés au locatif social
- 2^{ème} couronne = 25 % de SHON réservés au locatif social et accession sociale aidée.

Article 7 - Clause environnementale

La commune s'efforcera malgré les marges financières réduites d'intégrer dans son projet de restructuration, ou à faire intégrer par l'aménageur qu'elle a retenu, les **règles environnementales** qui découleront du cahier des charges "Habitat & Cadre de Vie" adopté par la Communauté d'Agglomération de Laval (Qualité Architecturale et Paysagère, protection des ressources, etc...).

Le respect de cet engagement fera l'objet d'un avis de la Commission "Habitat" de Laval Agglomération. Pour l'aider dans l'évaluation environnementale de l'opération, celle-ci devra s'associer les compétences d'experts tels que le CAUE, l'ADEME, ...ou rechercher la certification CERQUAL Patrimoine. Cette ingénierie pourra, le cas échéant, être éligible aux financements de Laval Agglomération sur la ligne "Étude d'urbanisme".

La commune pourra s'appuyer sur une démarche AEU (*Approche Environnementale de l'Urbanisme*) de l'ADEME.

Article 8 - Prix de revente

Au regard d'engagement sociaux et environnementaux pris par la commune conformément aux articles 6 et 7 de la présente convention, le prix de vente consenti par Laval Agglomération correspondra au prix initial non actualisé, majoré de frais d'acquisition, de mise en sécurité.

Les frais récurrents (taxes foncières, assurances,...) seront répercutés annuellement à la commune.

Article 9 - Gestion des biens

L'entretien et la mise en sécurité des biens faisant l'objet de l'acquisition sont à la charge de Laval Agglomération pendant toute la durée du portage.

Les biens acquis peuvent être vacants ou occupés.

Dans le cas d'un bien vacant, il s'agira essentiellement de veiller à sa mise en sécurité et d'éviter toute intrusion.

Dans le cas d'un bien occupé, il s'agira de contracter un bail avec le locataire en place pour une durée à déterminer avec la commune. La perception du loyer se fera au profit de Laval Agglomération.

Annexe 6 : Modalités de vente des logements HLM (extraits du Code de la Construction et de l'Habitat)

Article L443-7

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11 des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitations à loyer modéré. Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de location-accession. Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat.

La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire. Elle ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus. Elle ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée.

La décision d'aliéner est transmise au représentant de l'Etat dans le département qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans un délai de deux mois, la décision est exécutoire.

Toutefois, lorsque le logement est affecté à la location saisonnière, la décision d'aliéner ne peut être prise qu'après accord de la commune d'implantation.

Le conseil d'administration ou de surveillance de chaque organisme d'habitations à loyer modéré délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements mis en vente et apprécie les résultats obtenus l'année précédente.

Le comité régional de l'habitat est saisi chaque année d'un rapport du représentant de l'Etat portant sur la vente de logements d'habitation à loyer modéré. Ce rapport analyse si le réinvestissement des fonds provenant de la vente permet le maintien quantitatif et qualitatif de l'offre locative. Il peut émettre à cette occasion des recommandations.

L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur personne physique, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, et lui transmet la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes. En tant que de besoin, il fournit une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur.

Article L443-7-1

Dans les copropriétés comportant des logements vendus en application de la présente section, la liste de travaux mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 443-7 fait l'objet, le cas échéant, d'une présentation annuelle par le syndic devant l'assemblée générale des copropriétaires.

Lorsqu'ils sont votés par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun donnent lieu à la constitution d'avances, selon des modalités définies par l'assemblée générale. L'organisme d'habitations à loyer modéré est dispensé de cette obligation.

Ces avances sont déposées sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec une rubrique particulière pour chaque copropriétaire. Le compte et les rubriques ne peuvent faire l'objet d'aucune convention de fusion, de compensation ou d'unité de compte.

Article L443-8

Lorsque des circonstances économiques ou sociales particulières le justifient, la vente de logements locatifs ne répondant pas aux conditions d'ancienneté définies à l'article L. 443-7 peut être autorisée par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département d'implantation du logement, après consultation de la commune d'implantation. La décision fixe les conditions de remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement.

Article L443-9

En répondant aux conditions prévues aux articles L. 443-7 et L. 443-8 et réservés par convention au profit d'une personne morale peuvent être vendus. Dans ce cas, l'organisme vendeur est tenu, à moins que les parties n'en décident autrement, de mettre à la disposition du réservataire, au moment de la vente, un logement équivalent. Le logement de remplacement sera par priorité situé dans le même ensemble immobilier ou, à défaut, dans la même commune que celui qui est aliéné, sauf accord du réservataire pour une localisation différente.

Article L443-10

Les dispositions des articles L. 443-7 à L. 443-9 s'appliquent nonobstant toutes stipulations contraires.

En cas de vente d'un logement à une personne physique, à une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales ou à un organisme sans but lucratif qui s'engage à mettre le logement acquis à la disposition de personnes défavorisées, par dérogation aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 353-17 et aux articles L. 353-4 et L. 353-5, la convention visée à l'article L. 353-2 n'est pas opposable aux propriétaires successifs du logement.

Article L443-11

Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire. Toutefois, sur demande du locataire, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées par l'autorité administrative, à ses ascendants et descendants.

Tout locataire peut adresser à l'organisme propriétaire une demande d'acquisition de son logement. La réponse de l'organisme doit être motivée et adressée à l'intéressé dans les deux mois suivant la demande.

Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré met en vente un logement vacant, il doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de logements de l'organisme dans le département par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. A défaut d'acquéreur prioritaire, le logement peut être offert :

- à toute autre personne physique ;
- à une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales qui s'engage à mettre ce logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées mentionnées au II de l'article L. 301-1 ;
- à un organisme qui bénéficie de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2.

Nonobstant les dispositions du premier ou du deuxième alinéa du présent article, les logements peuvent être vendus à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte sans qu'il soit fait application des conditions d'ancienneté et d'habitabilité prévues à l'article L. 443-7. Les locataires en place continuent à bénéficier des conditions antérieures de location.

Les logements peuvent également être vendus dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain aux établissements publics créés en application des articles L. 321-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme, en vue de leur démolition préalablement autorisée par le représentant de l'Etat dans le département ; dans ce cas, les baux demeurent jusqu'au départ des locataires en place.

Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'Etat dans le département, qui consulte la commune d'implantation, vendre des logements vacants à toute personne physique ou morale, ou les louer à ces mêmes personnes pour des usages autres que l'habitation. Afin de contribuer aux politiques de développement social des quartiers, et notamment de ceux connaissant des difficultés particulières, un organisme d'habitations à loyer modéré peut mettre à disposition d'une association des locaux moyennant, éventuellement, le paiement des charges locatives correspondant auxdits locaux.

Dans les quartiers situés dans les zones urbaines sensibles définies à l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ou dans les territoires définis à l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, après avis de la commune d'implantation, louer des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée, en vue d'y exercer des activités économiques. Passé le délai d'un mois, cet avis est réputé favorable. Le bail d'habitation de ces locaux n'est pas soumis au chapitre V du titre IV du livre 1er du code de commerce et ne peut être un élément constitutif du fonds de commerce.

Dans ce cas, les dispositions prévues aux articles L. 311-3, L. 631-7, L. 631-7-4 et L. 631-7-5 ne s'appliquent pas.

Article L443-12

Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire, après avis du maire de la commune d'implantation du logement vendu.

Si le maire n'a pas répondu dans un délai de deux mois, son avis est réputé favorable.

Lorsque l'acquéreur est une personne physique, le prix peut être inférieur ou supérieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines, en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation.

Lorsque l'acquéreur est l'une des personnes morales visées à l'article L. 443-11, le prix de vente ne peut être inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation, sauf en cas de vente à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte.

Article L443-12-1

L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.

L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre l'évaluation faite par le service des domaines lors de l'acquisition et le prix d'acquisition.

Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.

Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et qu'il le loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative.

A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations.

Article L443-13

En cas de cession d'un élément de patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'ensemble auquel appartient le bien vendu devient immédiatement exigible.

Toutefois, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'Etat sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt.

Toutefois, dans le cas d'une vente à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte, les emprunts sont transférés avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente.

Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif.

Dans le cas d'une vente réalisée en application de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-11, l'organisme est tenu de verser à l'Etat une somme équivalente au montant des aides financières accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du bien vendu, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

En cas de vente d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.

Article L443-14

Toute décision d'aliénation d'un élément du patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré autre que les logements est notifiée au représentant de l'Etat dans le département dans le délai d'un mois à compter de la date de l'acte la constatant.

Toutefois, lorsque le prix de cession de ladite aliénation est supérieur à un montant déterminé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie et des finances, la décision d'aliéner est soumise à la procédure prévue à l'article L. 443-7.

Article L443-15

En cas de vente réalisée en application de la présente section, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, sauf s'il y renonce, par l'organisme vendeur tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement.

Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires peut désigner un autre syndic dès lors que les copropriétaires autres que l'organisme vendeur détiennent au moins 60 % des voix du syndicat.

Les fonctions de syndic de la copropriété comportant des immeubles vendus en application de la présente section peuvent être assurées par l'organisme vendeur conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis lorsque l'organisme n'est plus propriétaire d'aucun logement.

Les dispositions du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ne s'appliquent pas à l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur.

Dans les copropriétés issues de la vente de logements locatifs réalisée en application de la présente section dans lesquelles un organisme d'habitations à loyer modéré détient au moins un logement, celui-ci peut, en tant que de besoin, mettre son personnel à disposition du syndicat des copropriétaires afin d'assurer des missions de gardiennage, d'agent de propreté, d'élimination des déchets, d'entretien technique courant et de veille de bon fonctionnement des équipements communs. Cette prestation de mise à disposition de personnel bénéficie de l'exonération de taxe sur la valeur ajoutée prévue à l'article 261 B du code général des impôts lorsque les conditions prévues par cet article sont remplies.

Article L443-15-1

Sans préjudice des règles du code de l'urbanisme applicables au permis de démolir, un bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ne peut être démoli sans l'accord préalable du représentant de l'Etat dans le département, de la commune d'implantation et des garants des prêts.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de remboursement des emprunts et des aides de l'Etat en cas de démolition totale ou partielle.

Article L443-15-2

Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'aliénation des logements acquis par des sociétés d'économie mixte en application du quatrième alinéa de l'article L. 443-11.

Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L. 443-14, sont applicables aux logements locatifs des sociétés d'économie mixte faisant l'objet des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 et autres que ceux mentionnés à l'alinéa précédent. Toutefois, lorsqu'une société d'économie mixte met en vente un logement conventionné vacant, elle doit l'offrir à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné dans le département par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. En outre, le surplus des sommes perçues par la société d'économie mixte au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13 est affecté au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs conventionnés, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives conventionnées, ou à des acquisitions de logements devant être conventionnés, en vue d'un usage locatif.

Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L. 443-14, sont également applicables, dans les départements d'outre-mer, à la vente des logements locatifs sociaux des sociétés d'économie mixte construits, acquis ou améliorés à l'aide de prêts aidés par l'Etat. Toutefois, lorsqu'une société d'économie mixte met en vente un logement social vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine social dans le département par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. En outre, le surplus des sommes perçues par la société d'économie mixte, au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13, est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs sociaux, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives sociales ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif social.

Article L443-15-2-1

Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L. 443-14, sont applicables aux logements locatifs sociaux des collectivités territoriales faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2. Toutefois, lorsqu'une collectivité territoriale met en vente un logement conventionné vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné dans son territoire, par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. En outre, le surplus des sommes perçues par la collectivité territoriale au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13 est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs conventionnés, au développement d'une offre de places d'hébergement dans les établissements visés au 8° du I de l'article L. 312 -1 du code de l'action sociale et des familles, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé de logements locatifs conventionnés, ou à des acquisitions de logements devant être conventionnés en vue d'un usage locatif.

Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L. 443-14, sont également applicables, dans les départements d'outre-mer, à la vente des logements locatifs sociaux des collectivités territoriales construits, acquis ou améliorés à l'aide de subventions de l'Etat ou de prêts aidés par l'Etat. Toutefois, lorsqu'une collectivité territoriale met en vente un logement social vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine social de son territoire, par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. En outre, le surplus des sommes perçues par la collectivité territoriale, au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13, est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs sociaux, au développement d'une offre de places d'hébergement dans les établissements visés au 8° du I de l'article L. 312 -1 du code de l'action sociale et des familles, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives sociales ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif social.

Article L443-15-3

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété, ni aux cessions gratuites de terrains imposées par l'autorité compétente.

Article L443-15-4

Dans le cas où le terrain sur lequel un immeuble ou un groupe d'immeubles est édifié a été donné à bail à construction à un organisme d'habitations à loyer modéré par une collectivité publique, le bailleur et le preneur peuvent, préalablement à toute cession de logements prévue à l'article L. 443-7 du présent code, convenir d'une vente du terrain d'assiette au profit de ce dernier. Dans ce cas, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut, en accord avec le vendeur, se libérer d'une partie du prix de vente, par des versements échelonnés sur plusieurs années.

Article L443-15-5

Un décret en Conseil d'Etat précise en tant que de besoin les conditions d'application de la présente section.

Annexe 7 : Définition et modalités d'application du SLS (Supplément de Loyer de Solidarité)

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) vise à appliquer un loyer majoré aux personnes occupant un logement locatif social, dès lors que leurs ressources sont supérieures aux plafonds définis pour l'attribution des logements sociaux. Ce nouveau dispositif de droit commun entre en vigueur le 1er janvier 2009, sauf adaptations prévues dans le PLH ou dans le cadre d'une convention globale de patrimoine (cf. § logements soumis à des règles particulières).

La loi ENL du 13 juillet 2006 (art. 71) a modifié certaines dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité (SLS) :

- un barème national unique est instauré, les bailleurs n'ont plus la faculté d'opter pour un barème de calcul fixé par délibération (les articles L.441-5 à L.441-7 du CCH relatifs à l'option pour un barème de calcul fixé par délibération exécutoire, sont abrogés) ;
- le SLS s'applique dès que les ressources dépassent d'au moins 20 % les plafonds de ressources applicables pour l'attribution d'un logement HLM. (Auparavant, le SLS était obligatoire lorsque le dépassement était de 60 %, mais les bailleurs pouvaient appliquer le SLS par délibération exécutoire dès que le dépassement était de 20 %) (CCH : L.441-3).

Le montant du SLS est égal au produit de la surface habitable du logement, par :

- le coefficient de dépassement du plafond de ressources,
- et par le supplément de loyer de référence dont la valeur est fixée par en euros par m² habitable selon des zones géographiques.

Le montant du SLS cumulé avec le loyer, est plafonné à 25 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer, mais ce plafonnement peut être porté au maximum à 35 % des ressources par le PLH (CCH : L.441-4).

Logements exclus du champ d'application du SLS

En raison du financement de l'opération

Sont exclus du champ d'application du SLS en métropole et dans les DOM :

- les logements financés en PLI et PLS (de la période de mars 1992 à mai 1993) ou sur fonds propre ;
- les logements locatifs ayant bénéficié, à l'origine, d'une subvention de l'ANAH (CCH : art. L.441-14), sauf s'ils sont rachetés ultérieurement à l'aide d'un financement entrant dans le champ d'application du SLS ;
- les ILN, et les ILM dans les DOM.

Remarque : Dans le cas d'une acquisition en milieu occupé financé par prêt aidé par l'Etat, en métropole et dans les DOM, le locataire déjà en place avant l'acquisition du logement et dépassant les plafonds de ressources est soumis à un loyer maximal dérogatoire. La doctrine DHUP admet que ce locataire soumis au dispositif de loyer dérogatoire, est exonéré du SLS, en considérant que le SLS est déjà inclus dans le loyer pratiqué.

En raison de l'usage du logement

Le SLS s'applique aux logements locatifs sociaux à usage d'habitation personnelle ou usage mixte (habitation et professionnelle). Il s'applique également aux logements loués à des personnes morales et donnés en sous-location à des personnes physiques (CCH : L 442-8-2 al 4). Sont exclus du champ d'application du SLS, les logements foyers et les résidences sociales, les logements annexes de locations commerciales et faisant l'objet d'un bail commercial, les locaux loués à une association, dès lors qu'ils sont affectés à un autre usage que l'habitation.

En raison de la localisation du logement (CCH : art. L.441-3)

Le SLS s'applique en métropole et dans les DOM. Toutefois, il n'est pas applicable :

- dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles (ZUS) mentionnées à l'article 1466 A I du code général des impôts, c'est-à-dire dans les grands ensembles et quartiers d'habitat dégradés. La liste et la délimitation des zones urbaines sensibles sont actuellement définies par le décret du 26 décembre 1996 et un arrêté du 12 juillet 2004 relatif à la population totale des communes situées en ZUS ;
- dans les zones de revitalisation rurale (ZRR) mentionnées à l'article 1465 A du code général des impôts. La liste et la délimitation des zones de revitalisation rurale sont actuellement définies par le décret n° 2005-1435 du 21 novembre 2005 et des arrêtés du 30 décembre 2005, du 6 juin 2006 et 23 juillet 2007 constatant le classement des communes en ZRR.
-
-
- **Logements soumis à des règles particulières d'application du SLS**

Deux procédures permettent de déroger aux règles de droit commun du SLS :

- les EPCI (établissement public de coopération intercommunale) peuvent décider avant le 1er janvier 2009 d'élaborer ou de modifier le programme local de l'habitat (PLH), pour exclure certaines zones géographiques ou quartiers du SLS, définir des orientations relatives à sa mise en œuvre et prévoir un plafonnement maximum du taux d'effort pour les locataires assujetti à 35 %. Le PLH comportant des dispositions particulières doit être adopté avant le 1er janvier 2010 ;
- les organismes HLM et SEM peuvent engager une procédure d'élaboration d'une convention globale de patrimoine avant le 1er janvier 2009 afin de déroger aux règles de droit commun d'application du SLS. La convention globale de patrimoine doit être conclue avant le 1er janvier 2010.

Dans les deux cas, durant la période transitoire, les bailleurs sociaux concernés continuent d'appliquer le barème de calcul du SLS pratiqué antérieurement (soit barème national antérieur, soit barème déterminé par délibération) au nouveau barème de calcul national. Au 1er janvier 2010, à défaut de l'aboutissement de ces procédures, le nouveau barème national s'applique.

L'appréciation du dépassement des plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont différents selon le mode de financement du logement social occupé par le locataire.

Les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer (CCH : art. L.441-3 al 3, R.441-23 1° et arrêté de 29.7.87 modifié)

Les ressources à prendre en considération sont les revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Toutefois, les revenus de l'année N-1 ou ceux des 12 derniers mois de l'ensemble des personnes vivant au foyer sont pris en compte s'ils sont globalement inférieurs de 10 % à ceux de l'année N-2. La composition du ménage prise en compte par le bailleur est celle qui ressort de l'enquête annuelle « ressources ». Toutefois, en cas de modification en cours d'année, il est tenu compte de l'évolution de la composition familiale, à condition qu'elle soit dûment justifiée. Dans les deux cas, le locataire doit en informer le bailleur et apporter les justifications nécessaires. Le bailleur doit prendre en compte cette nouvelle situation et revoir les conditions de liquidation du SLS à partir du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel il est informé de la modification.

L'enquête « ressources » et liquidation provisoire du SLS en cas de non-réponse (CCH : art. L.441-9 et R.441-26)

Pour connaître les locataires susceptibles d'être assujettis au SLS, les bailleurs, chaque année, demandent aux locataires de leur communiquer certaines informations :

- les avis d'imposition ou de non imposition à l'impôt sur le revenu ;
- les renseignements sur le niveau de ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer (nombre des personnes (vivant au foyer) âge, nombre des personnes à charge et justification que ces personnes sont à charge, date du mariage des conjoints...).

Cette enquête dite « ressources » est strictement limitée aux locataires occupant des logements entrant dans le champ d'application du SLS et non bénéficiaires des aides personnelles au logement (APL, AL). Toutefois, l'année où est conduite l'enquête d'occupation du parc social (L. 442-5), l'enquête ressources est étendue à l'ensemble des locataires du parc social, allocataires ou non des aides à la personne et à l'ensemble du parc social exempté ou non du SLS (l'enquête est soumise aux procédures de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés). Le locataire dispose d'un délai d'un mois pour répondre. A défaut de réponse dans ce délai, le bailleur met en demeure le locataire de répondre à l'enquête dans un nouveau délai de quinze jours. La mise en demeure reproduit à peine de nullité les dispositions de l'article L.441-9. A défaut de réponse du locataire, le bailleur liquide provisoirement le SLS (le trop perçu éventuel étant remboursé au locataire dans un délai de deux mois suivant communication des renseignements demandés) sur la valeur maximale du coefficient de dépassement des plafonds de ressources fixée à 14,90. Le montant maximum de l'indemnité pour frais de dossier s'élève à 25 euros (arrêté du 22.10.08: JO du 1.11.08).

Le type de financement du logement et les plafonds de ressources correspondants

Sont soumis au SLS, les logements construits, acquis et améliorés ou améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'APL (CCH : art. L.441-1 al 1).

Les plafonds de ressources relatifs à l'attribution des logements sociaux sont déterminés en fonction de la nature juridique du financement de l'opération. Les plafonds de ressources sont fixés par arrêté (arrêté du 29.7.87 modifié par l'arrêté du 3.12.07) et révisés annuellement en fonction de l'évolution du SMIC (loi du 29.7.98 : art. 56). Ils sont fixés par référence au nombre de personnes à charge, à la catégorie du ménage et à la localisation du logement.

Pour la métropole :

- Plafonds de ressources PLUS (annexe I de l'arrêté du 29.7.87 modifié) : logements financés avec les prêts suivants : PLUS ; PLA-CDC ; PALULOS ; financements antérieurs à la loi du 3.1.77 (PSR, PLR, HLMO, ILM) ; PLA sociaux (PLATS, d'insertion, d'intégration) ; et les logements ayant bénéficié du dispositif « RAPAPLA » (dispositif de rachat d'un PAP par un PLA CDC) ;
- Plafonds de ressources PLUS majorés de 20 % (annexe I de l'arrêté du 29.7.87) : logements financés avec un PLUS et attribués à des personnes dont l'ensemble des ressources est supérieur de 20 % au plafond PLUS (R.331-12 II) ;
- Plafonds de ressources PLUS majorés de 30 % (annexe I de l'arrêté du 29.7.87) : logements financés avec un PLS (R.331-17) : logements financés avec un prêt conventionné locatif (CCH : R.353-11) gérés ou appartenant à un organisme HLM, PLA-CFF dénommés à partir de 96, PPLS puis PCLS avant de devenir PLS ;
- Plafond de ressources PLUS majorés de 50 % (annexe I de l'arrêté du 29.7.87) : logements « ILM28 » (CCH : art. L.442-10).

Pour les DOM :

Les plafonds pris en compte pour calculer le SLS sont ceux fixés par l'arrêté du 13 mars 1986 modifié pour l'accès aux logements LLS (CCH : art. R. 441-23 1°) ; sont concernés, les logements financés avec PSR, PLR, HLMO, LLS, LLSS, LLST. Ce sont les logements appartenant aux organismes d'HLM ou gérés par eux ou appartenant à une SEM de la loi du 30 avril 1946 ou à une SEM locale, lorsqu'ils ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat (PSR, PLR, HLMO, LLS, LLSS), à l'exclusion des immeubles à loyer moyen et des logements financés sans concours financier de l'Etat. Pour les locataires occupant un logement financé par un PLS (CCH : R.372-21) les plafonds de ressources applicables sont fixés par référence aux plafonds de ressources majorés fixés à l'annexe 1 de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié majorés de 50 % (article 1er du 4ème arrêté du 13.3.86 modifié et arrêté du 12.4.05).

Détermination du SLS (barème national) (CCH : art. L.441-4)

Le supplément de loyer de solidarité résultant du barème unique national est calculé selon les modalités suivantes : $SLS = CDPR$ (coefficient de dépassement du plafond des ressources) x SLR (supplément de loyer de référence) x Surface habitable en m² du logement.

Le SLS est exigible dès que le dépassement du plafond de ressources pour l'attribution d'un logement HLM est au moins égal à 20 % (CCH : art. L.441-3). L'entrée en vigueur du dispositif est fixée au 1er janvier 2009 (sauf dérogations PLH et conventionnement global).

Valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources (décret du 21.8.08 / CCH : art. R.441-21)

Taux de dépassement	Coefficient de dépassement
Egal à 20 %	0,27
Supérieur à 20 % jusqu'à 59 %	+ 0,06 pour chaque dépassement supplémentaire de 1 %
Seuil de 60 % jusqu'à 149 %	+ 0,08 pour chaque dépassement supplémentaire de 1 %
Egal à 150 % et plus	+ 0,1 pour chaque dépassement supplémentaire de 1 %

Valeurs du montant par m² habitable du supplément de loyers de référence

Zones géographiques	Montant mensuel par m ² habitable
Zone I bis (Paris et communes limitrophes)	2,50 €
Zone I hors Ile-de-France (autres communes de l'agglomération parisienne et communes des zones d'urbanisation et des villes nouvelles de la région Ile-de-France)	2,00 €
Zone II (reste de la région Ile-de-France – agglomération et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants – communes rattachées à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLH regroupant plus de 100 000 habitants – zones d'urbanisation et villes nouvelles hors région Ile-de-France)	1,00 €
Zone III (reste du territoire national et des DOM)	0,25 €

A compter du 1er janvier 2010, les valeurs des suppléments de loyers de référence fixées par zone géographiques sont révisées le 1er janvier de chaque année par indexation sur l'évolution de l'IRL (loi du 6.7.89 : art. 17 d / CCH : art. R.441-21). Pour calculer le SLS, la zone géographique à prendre en compte est celle définie à l'article R 441-21 et la définition de la surface habitable d'un logement relève de l'article R.111-2.

Le plafonnement du montant du SLS

Plafonnement à 25 % des ressources (CCH : art. L.441-4 et R.441-20)

Le montant du SLS, cumulé avec le montant du loyer principal ne peut excéder 25 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Il peut être porté à 35 % des ressources par le programme local de l'habitat (PLH). Les ressources à prendre en considération sont les revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Après avoir calculé le SLS avant plafonnement, le bailleur calcule la différence entre : 25 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer (R) et le montant du loyer principal hors charges locatives (L).

Si $R - L > SLS$, le montant du SLS n'est pas modifié.

Si $R - L < SLS$, le montant du SLS est ramené à la valeur de cette différence.

Si $R - L = 0$ ou une différence négative, le montant du SLS est égal à 0.

Plafonnement par m² de surface habitable

Le montant du supplément de loyer de solidarité est plafonné lorsqu'il excède, (cumulé avec le loyer principal) par mètre carré de surface habitable, un plafond fixé par décret (loi du 25.3.09 : art. 62). Le plafond à prendre en compte est le plafond de loyers fixé pour le dispositif d'aide à l'investissement locatif privé dit "Scellier". Les zones géographiques sont définies par arrêté (CGI : art. 199 septvicies X / arrêté du 29.4.09 : JO du 3.5.09).

Le montant de ce plafond est le suivant :

- zone A : 21,65 €
- zone B1 : 15,05 €
- zone B2 : 12,31 €
- zone C : 9,02 €

Le plafond est calculé par m² de surface habitable (CCH : R. 111-2) pour rester en cohérence avec le calcul du SLS (supplément de loyer de solidarité). La surface fiscale (surface habitable + la moitié des surfaces annexes dans la limite de 8 m²) n'a pas été retenue. Ces montants sont révisés chaque année au 1er janvier en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers (loi du 6.7.89 : art. 17). Ce nouveau plafonnement s'applique rétroactivement à compter du 1er juin 2009.

Attention : ce plafonnement vient s'ajouter au plafonnement existant (25 % ou 35 % dans un PLH, des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer).

L'information du locataire

Les textes réglementaires ne précisent aucune obligation particulière d'information préalable, cependant il semble possible de se référer (dans l'attente d'une nouvelle circulaire) à celle de 96 (circulaire du 29.4.96). Celle-ci prévoit que le SLS sera mis en recouvrement en même temps que le loyer et apparaîtra sur le même avis d'échéance. Préalablement, le bailleur devra fournir au locataire une information complète lui permettant de vérifier le montant du SLS exigé. Cette information devra au moins comporter :

- le détail du calcul du SLS ;
- la mention que le locataire peut faire état de toute modification influant sur le calcul du SLS.

L'enquête annuelle sur l'application du supplément de loyer de solidarité

Le préfet de département réalise une enquête annuelle auprès des bailleurs sociaux dont la totalité ou une partie de leur patrimoine se situe dans le champ d'application du SLS. Le questionnaire fixant les renseignements statistiques et financiers ainsi que le calendrier de leur collecte fixé au 1er juin de chaque année, sont déterminés par un arrêté. Le préfet est chargé d'établir à partir de ces renseignements un rapport annuel sur l'application du supplément de loyer dans le département. Ce rapport est soumis pour avis au conseil régional de l'habitat (CCH : art. L.441-10). Selon une périodicité biennale, le gouvernement élabore un rapport national déposé sur le bureau des assemblées. L'année considérée, les données recueillies par les DDE auprès des bailleurs sociaux sont communiquées au niveau national au 1er juillet pour élaborer le rapport sur l'application du supplément de loyer de solidarité.

L'enquête triennale sur l'occupation (CCH : art. L.442-5)

Le Gouvernement dépose tous les trois ans sur le bureau des assemblées un rapport sur l'occupation des logements d'habitations à loyer modéré et son évolution. A cette fin, les organismes d'habitations à loyer modéré communiquent les renseignements statistiques nécessaires au représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements, après avoir procédé à une enquête auprès de leurs locataires. Les locataires sont tenus de répondre dans le délai d'un mois. A défaut, le locataire défaillant est redevable à l'organisme d'habitations à loyer modéré d'une pénalité de 7,62 €, majorée de 7,62 € par mois entier de retard. Cette majoration n'est pas applicable lorsque le locataire peut justifier des difficultés particulières l'ayant empêché de répondre. L'enquête triennale remplace l'enquête annuelle décrite ci-dessus.

DECRET DU 30/12/2009

Ce décret détermine comment prendre en compte la modification de la composition du ménage ou de ses ressources pour le calcul du SLS. Il précise par ailleurs, les seuils et les modalités applicables à la modulation du SLS dans le cadre des conventions d'utilité sociale prévue par la loi du 25 mars 2009. Cette faculté concerne les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

Prise en compte de la modification de la composition du ménage ou des ressources (art. 3 / CCH : R. 441-23)

La modification de la composition du ménage ou de ses ressources pour le calcul du dépassement du plafond de ressources est prise en compte à partir du mois qui suit la survenance de l'évènement et sur la base de justificatifs dûment transmis à l'organisme d'HLM dans le délai de trois mois suivant la survenance de l'évènement. En cas de transmission de ces pièces après ce délai, cette modification est prise en compte à partir du mois qui suit cette transmission.

Modulation du SLS dans les CUS (art. 1 et 2 / CCH : R. 441-21-1)Définition des zones concernées par le dispositif de modulation

Cet article renvoie à un arrêté la définition des zones concernées par le dispositif de modulation.

Il s'agit des zones dites « tendues » correspondant aux zonages A, B1 et B2 par référence au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement (arrêté du 30.12.09 : JO du 31.12.09).

Dispositif de modulation

Il consiste à minorer ou à majorer le coefficient de dépassement du plafond de ressources selon des tranches de dépassement. Trois tranches de dépassement sont prévues au sein desquelles l'organisme bailleur pourra introduire des paliers intermédiaires et moduler la valeur ajoutée en fonction de ces paliers.

Dépassement des plafonds de ressources	Valeur du coefficient de dépassement
Egal à 20 %	entre 0,13 et 0,34
Dépassement supplémentaire de 1 %	Valeur du coefficient de dépassement
Au-dessus de 20 % jusqu'à 59 %	entre 0,030 et 0,075
De 60 % jusqu'à 149 %	entre 0,060 et 0,090
A partir de 150 %	entre 0,090 et 0,105