



Programme d'Actions Territorial (PAT) 2024

LAVAL AGGLOMÉRATION
Service Habitat

Mars 2024

Table des matières

| | |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Bilan 2023 | 4 |
| 1.1 Les aides de l'ANAH..... | 4 |
| 1.2 Les aides de Laval Agglomération..... | 5 |
| 2. Les orientations pour 2024 | 6 |
| 2.1 Les orientations nationales applicables..... | 6 |
| 2.2 Les orientations locales et opérations programmées..... | 6 |
| 3. Les objectifs et moyens financiers pour 2024 | 8 |
| 4. Les critères pour l'instruction des dossiers | 9 |
| 4.1 Règles générales..... | 9 |
| 4.2 Propriétaires bailleurs..... | 11 |
| 4.3 Dossiers soumis à l'appréciation de la CLAH..... | 12 |
| 5. Les modalités d'intervention des aides de Laval Agglo | 13 |
| 5.1 Propriétaires Occupants..... | 14 |
| 5.2 Propriétaires Bailleurs..... | 15 |
| 5.3 Copropriétés..... | 16 |
| 5.4 Aides complémentaires de Laval Agglomération..... | 17 |
| 5.6 SYNTHÈSE : Modalités des aides Travaux de Laval Agglomération..... | 19 |
| 6. Les contrôles | 21 |
| 7. Les partenaires | 21 |
| 8. La communication et l'information | 21 |
| 9. Le suivi, l'évaluation et le bilan | 22 |

Annexes:

Annexe 1 : Périmètres d'éligibilité des dispositifs d'aides : OPAH, OPAH RU, aides "Accession dans l'ancien" et "propriétaires bailleurs" de Laval Agglo

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

Annexe 3 : Intervention de Laval Agglomération dans la lutte contre l'habitat indigne

En application du CCH (articles R. 321-10, R. 321-10-1 et R. 321-11), le Programme d'Actions Territorial (PAT) 2024 concerne le territoire exclusif de Laval Agglomération (34 communes) en délégation de compétence depuis janvier 2006. Il fixe les priorités d'actions et règles s'appliquant à tous les dossiers déposés à compter du 01/03/2024.

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

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

- du Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PD2H) 2022/2027;
- du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019/2024 ;
- des conventions OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) et OPAH RU (Renouvellement Urbain) 2020/2024 ;
- des avenants aux conventions d'OPAH et OPAH RU (2021 et 2023)
- de la connaissance du marché local.

Les orientations de ce programme ont été communiquées auprès de la délégation locale de l'ANAH dans le souci d'une politique de l'habitat cohérente à l'échelle départementale et ont été validées par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 23/02/2024.

1. Bilan 2023

1.1 LES AIDES DE L'ANAH.

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

En 2023, les dotations engagées des crédits ANAH se sont élevées à 3 552 822€ pour l'amélioration de 285 logements. Bien que globalement les objectifs soient dépassés, il est à noter les faibles résultats en OPAH RU (engagement de 6 dossiers sur un objectif de 23)

Le montant total des travaux éligibles HT s'est élève à 7.2 M€.

| | 2022 | 2023 | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Financé | Prévu | Financé |
| PARC PRIVE | | | |
| Logements de propriétaires occupants : | 219 | 263 | 244 |
| dont logements indignes et très dégradés | 1 | 3 | 1 |
| dont travaux de rénovation énergétique globale visant à améliorer la performance globale du logement | 123 | 134 | 147 |
| dont aide pour l'autonomie de la personne | 95 | 126 | 96 |
| Logements de propriétaires bailleurs | 16 | 20 | 23 |
| Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (autres copropriétés dont copropriété en état de carence) | 0 | 48 | 18 |
| Total des logements ayant bénéficié d'une aide à la rénovation énergétique : | 140 | 200 | 187 |
| dont PO (MPR Parcours accompagné) | 124 | 136 | 148 |
| dont SDC (MPR copropriété) | 0 | 48 | 18 |
| dont PB (Loc'avantage) | 16 | 16 | 21 |
| Total droits à engagements ANAH | 2 600 718 € | 2 838 855 € | 3 552 822 € |
| Total droits à engagements délégataire (aides propres) | 619 638 € | 1 329 582 € | 844 051 € |

Les crédits ingénierie 2023 de l'ANAH engagés ont été les suivants :

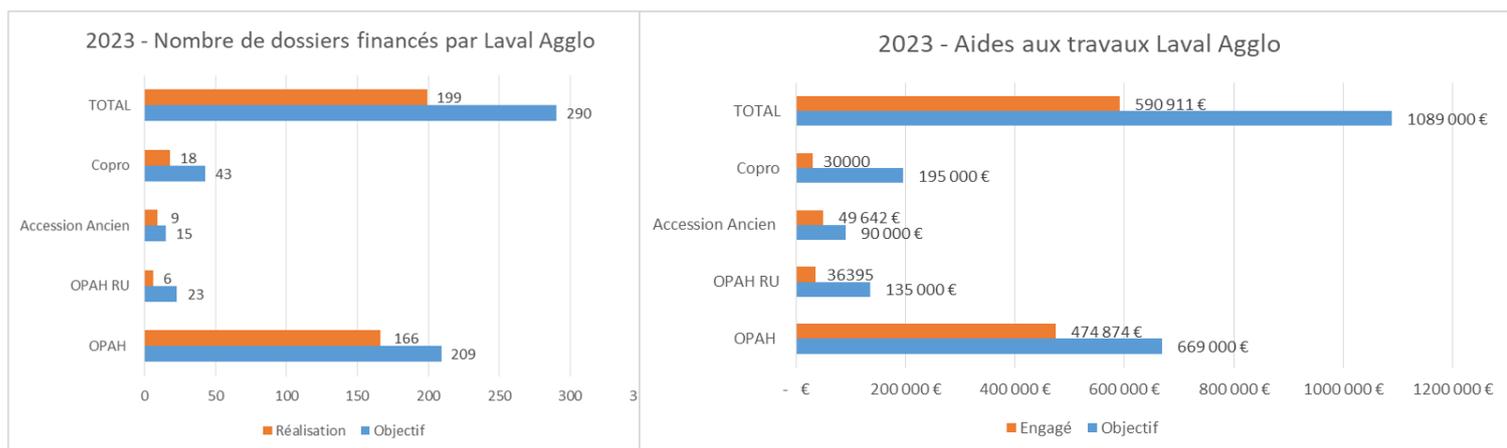
| Chef de projet ACV | OPAH Prestation Soliha | OPAH RU Prestation Soliha | TOTAL |
|--------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------|
| 33 260€ | 166 082€ | 33 260€ | 226 687€ |

1.2 LES AIDES DE LAVAL AGGLOMÉRATION

En 2023, le bilan des dispositifs d'aides (OPAH, OPAH RU, Accession dans l'ancien) de Laval Agglomération est le suivant :

- 207 dossiers "travaux" financés sur un objectif de 290
- 844 051€ d'engagés sur un objectif de 1,3M€. (dont 608 537€ pour les aides aux travaux et 235 514€ pour la prestation de l'opérateur)

| Objectifs 2023 | | | | | Réalisation 2023 | | | | |
|--------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------|
| | Aides travaux | Ingénierie TTC | TOTAL | Logts | | Aides travaux | Ingénierie TTC | TOTAL | Logts |
| OPAH | 669 000 € | 183 470 € | 852 470 € | 209 | OPAH | 474 874 € | 206 307 € | | 166 |
| Copro OPAH | 75 000 € | 24 132 € | 99 132 € | 10 | Copro OPAH | - € | 17 640 € | | 0 |
| total OPAH | 744 000 € | 207 602 € | 951 602 € | 219 | total OPAH | 474 874 € | 223 947 € | 698 821 € | 166 |
| OPAH RU | 135 000 € | 29 428 € | 164 428 € | 23 | OPAH RU | 36 395 € | 5 048 € | 41 443 € | 6 |
| Copro OPAH RU | 120 000 € | 4 752 € | 124 752 € | 33 | Copro OPAH RU | 30 000 € | 2 352 € | 32 352 € | 18 |
| total OPAH RU | 255 000 € | 34 180 € | 289 180 € | 56 | total OPAH RU | 66 395 € | 7 400 € | 73 795 € | 24 |
| Total OPAH, OPAH RU | 999 000 € | 241 782 € | 1 240 782 € | 275 | Total OPAH, OPAH RU | 541 269 € | 231 347 € | 772 616 € | 190 |
| Accession dans l'ancien | 90 000 € | 2 500 € | 92 500 € | 15 | Accession dans l'ancien | 49 642 € | 2 554 € | 52 196 € | 9 |
| Constat Décence | | 360 € | 360 € | 2 | Constat Décence | - € | 180 € | 180 € | 1 |
| Etude architecturale | | 5 000 € | 5 000 € | 2 | Etude architecturale | 0 | 1 433 € | 1 433 € | 1 |
| Aides Matériaux biosourcés Hors OPAH | 40 000 € | | | 10 | Aides Matériaux biosourcés Hors OPAH | 17 626 € | | | 8 |
| TOTAL | 1 129 000 € | 249 642 € | 1 398 642 € | 300 | TOTAL | 608 537 € | 235 514 € | 844 051 € | 207 |



Le dispositif Accession dans l'Ancien compte 51 dossiers (sur un objectif de 35) dont :

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

2. Les orientations pour 2024

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

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

2.1 LES ORIENTATIONS NATIONALES APPLICABLES

Les orientations nationales sont les suivantes:

- Poursuivre et consolider la montée en puissance de France Rénov' (universalité, égalité d'accès et proximité, lisibilité pour l'utilisateur, parcours simple et sans couture)
- Mise en place des conditions d'atteinte de l'objectif de 200 000 rénovations globales
- Assurer un pilotage budgétaire efficient des crédits délégués

2.2 LES ORIENTATIONS LOCALES ET OPÉRATIONS PROGRAMMÉES

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

Pour cela, un dispositif de requalification du parc privé est effectif depuis le 01/01/2020 pour 5 ans. Il est composé de 3 types d'intervention (*Voir Annexe 1 : Périmètres d'éligibilité des dispositifs d'aides*) :

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

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

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

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

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

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

3. Les objectifs et moyens financiers pour 2024

| | 2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| | Prévu |
| PARC PRIVE | |
| Logements de propriétaires occupants : | 350 |
| dont logements indignes et très dégradés | 2 |
| dont travaux de rénovation énergétique globale visant à améliorer la performance globale du logement | 209 |
| dont aide pour l'autonomie de la personne | 139 |
| Logements de propriétaires bailleurs | 10 |
| Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (autres copropriétés dont copropriété en état de carence) | 77 |
| Total des logements ayant bénéficié d'une aide à la rénovation énergétique : | 294 |
| dont PO (MPR Parcours accompagné) | 209 |
| dont SDC (MPR copropriété) | 77 |
| dont PB (Loc'avantage) | 8 |
| Total droits à engagements ANAH | 7 716 718 € |

Les engagements de l'ANAH pour 2024 sont inscrits dans l'avenant n°10 à la convention de gestion des aides à l'habitat privé, en date du 19 juin 2019.

Le montant de la dotation Anah s'élève à 7.7M€ avec un objectif d'amélioration de 437 logements.

| Objectifs 2024 | | | | |
|--------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------|
| | Aides travaux | Ingénierie TTC | TOTAL | Logts |
| OPAH | 669 000 € | 183 470 € | 852 470 € | 209 |
| Copro OPAH | 75 000 € | 24 132 € | 99 132 € | 10 |
| total OPAH | 744 000 € | 207 602 € | 951 602 € | 219 |
| OPAH RU | 135 000 € | 29 428 € | 164 428 € | 23 |
| Copro OPAH RU | 120 000 € | 4 752 € | 124 752 € | 33 |
| total OPAH RU | 255 000 € | 34 180 € | 289 180 € | 56 |
| Total OPAH, OPAH RU | 999 000 € | 241 782 € | 1 240 782 € | 275 |
| Accession dans l'ancien | 90 000 € | 2 500 € | 92 500 € | 15 |
| Constat Décence | | 360 € | 360 € | 2 |
| Etude architecturale | | 5 000 € | 5 000 € | 2 |
| Aides Matériaux biosourcés Hors OPAH | 40 000 € | | | 10 |
| TOTAL | 1 129 000 € | 249 642 € | 1 398 642 € | 300 |

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

En complément des OPAH, Laval Agglomération finance également :

- un dispositif "Accession dans l'ancien" à destination des propriétaires aux revenus intermédiaires.
- une aide à l'utilisation de matériaux biosourcés pour les travaux d'isolation à destination de tous les propriétaires (voir les modalités, au point 5.5)
- des études de faisabilité architecturale pour des situations complexes uniquement ; l'objectif étant d'apporter aux propriétaires une aide à la décision de s'engager (ou pas) dans un projet de réhabilitation globale.

Dans le cadre du SARE des financements de Laval Agglo, de la Région et des CEE permettent, entre autres, un financement d'audits thermiques pour les maisons et copropriétés d'un montant forfaitaire respectivement de 150€ et 3 000€/bâtiment.

4. Les critères pour l'instruction des dossiers

Les critères pour l'instruction des dossiers s'appliquent aux dossiers déposés à compter du 01/03/2024. Les financements sont attribués sous réserve du respect des conditions ci-après et des crédits disponibles.

Les dossiers seront engagés au fur et à mesure de leur dépôt dans la limite du montant de la dotation de l'ANAH et de Laval Agglomération.

4.1 RÈGLES GÉNÉRALES

4.1.1 Diagnostic obligatoire pour toutes les demandes d'aides

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

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

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

4.1.2 Habitat considéré comme indigne à partir du coefficient 0.30 de la grille d'insalubrité

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

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

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

4.1.3 Division de logements et Transformation d'usage

Transformations d'usage

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

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

Division de logements

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

4.1.4 Autorisations d'urbanisme

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

4.1.5 Pas de demande de remboursement des aides de Laval Agglomération

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

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

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

4.2 PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

4.2.1 Conditions d'éligibilité aux aides de Laval Agglomération

Les conditions d'éligibilité à l'aide Travaux de Laval Agglomération sont les suivantes et sont cumulatives :

- conditionnée au conventionnement "avec travaux", via le dispositif "Loc Avantage"
- non cumulable avec "MaPrimeRénov' - Parcours Accompagné"
- atteinte minimum de l'étiquette C (ou D si impossibilité technique) avec un gain énergétique d'au moins 35%.
- localisation en ville ou en centre-bourg (zones U des PLUi avec une zone tampon de 50 mètres).

4.2.2 Prime à l'intermédiation locative

Pour les logements conventionnés avec ou sans travaux, Laval Agglomération attribue une aide supplémentaire à hauteur de 1 000€ dans le cas où le propriétaire a recours au dispositif de gestion d'intermédiation locative via une Agence Immobilière Sociale (AIS). Cette aide est cumulable avec la prime d'intermédiation locative de l'ANAH (de 2 000 à 3 000€). L'objectif est de constituer un parc suffisamment important pour répondre aux besoins en logements pour les plus modestes.

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

4.2.3 Immeubles en monopropriété

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

4.2.4 Notion de décence

Après travaux, le logement devra répondre aux règles de décence (décret du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent – Version consolidée au 20 décembre 2019 et décret du 29/07/2023 relatif à la "lutte contre l'habitat indigne : règles sanitaires d'hygiène et de salubrité").

Le logement devra également répondre aux normes de surface habitable définies aux articles R1331-17 à R1331-23 du Code de la Santé Publique :

- *"Une hauteur sous plafond égale ou supérieure à 2,20 mètres*
- *Les pièces de vie d'un local sont pourvues d'une ouverture sur l'extérieur donnant à l'air libre*
- *L'éclairage naturel dont sont pourvues les pièces de vie d'un local est suffisant lorsque l'éclairage au centre de celle-ci permet d'y lire par temps clair et en pleine journée sans recourir à un éclairage artificiel.*
- *L'une de ces pièces de vie a une surface au moins égale à neuf mètres carrés ou présente un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes ; Les autres ont une surface au moins égale à sept mètres carrés"*

4.2.5 Aide "sécurité – salubrité " et conventionnement

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

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

4.3 DOSSIERS SOUMIS À L'APPRÉCIATION DE LA CLAH

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

- projet dont l'intérêt sur le plan économique, social, environnemental et technique n'est pas clairement avéré
- pour l'aide "sécurité – salubrité ", si le logement reste occupé pendant et après les travaux, une dérogation exceptionnelle via la CLAH est envisageable pour le non conventionnement du logement
- à Laval :
 - les projets de transformation d'usage en petit logement (T1, T2)
 - les projets de division du logement existant

5. Les modalités d'intervention des aides de Laval Agglo

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

- **la partie ingénierie** de l'ensemble des dossiers éligibles aux aides de l'ANAH
- **la partie travaux** des dossiers PO Energie, Accession dans l'Ancien et Loc Avantage, sous certaines conditions. Ces aides ne sont pas cumulables entre elles.
- **une aide complémentaire " matériaux biosourcés"** en cas de travaux d'isolation, pour tous les dossiers

Les dossiers non éligibles aux aides travaux de Laval Agglo sont les suivants :

- "MPR Parcours Accompagné" (PO, PB),
- "MP Adapt" (PO et PB),
- "MP Logement décent" (PO)
- "Aide sécurité, salubrité" (PO, PB)
- dossiers "PB" en dehors des zones U des PLUi.

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

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

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

5.1 PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Pour les 2 aides "Energie/Transformation d'usage" et "Accession dans l'ancien", les conditions sont les suivantes et sont cumulatives:

- non cumulable avec "MPR Parcours Accompagné" et "MPR Logement décent"
- étiquette énergétique avant travaux : B, C, D, E
- étiquette énergétique après travaux : au moins D
- gain de performance énergétique : minimum de 35 %

5.1.1 Energie / Transformation d'usage (PO)

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

- en OPAH : 20% d'un plafond de travaux à 20 000€ HT (aide maxi de 4 000€)
- en OPAH RU : 25% d'un plafond de travaux à 20 000€ HT (aide maxi de 5 000€)

| Gain Energétique | Plafond de travaux HT | PO "Très Modestes" et "Modeste" | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|------------------|
| | | Taux | Plafond de subv. |
| > 35% Etiquettes avant travaux : B,C,D, E après travaux : D minimum | 20 000 € | OPAH | |
| | | 20% | 4 000 € |
| | | OPAH RU | |
| | | 25% | 5 000 € |

5.1.2 Accession dans l'ancien (PO)

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

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

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

| Gain Energétique | Plafond de travaux HT | PO Très Modestes, Modestes Intermédiaires | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|------------------|
| | | Taux | Plafond de subv. |
| > 35% Etiquettes avant travaux : B,C,D, E après travaux : D minimum | 40 000 € | OPAH | |
| | | 15% | 6 000 € |
| | | OPAH RU | |
| | | 20% | 8 000 € |

5.2 PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Voir les conditions au point "4.2 Propriétaires Bailleurs "

5.2.1 Énergie (PB)

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

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

| Gain Energétique | Plafond de travaux HT | Taux | Montant plafond de subv. |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|--------------------------|
| > 35% Etiquette après travaux : C minimum (ou D) | 30 000 € | OPAH | |
| | | 10% | 3 000 € |
| | | OPAH RU | |
| | | 15% | 4 500 € |

5.2.2 Habitat indigne, très dégradé (PB)

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

Pour les logements" Moyennement-dégradés - Transformation d'usage":

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

| Gain Energétique | Plafond de travaux HT | Taux | Montant plafond de subv. |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|--------------------------|
| > 35% Etiquettes après travaux : C minimum (ou D) | 40 000 € | OPAH | |
| | | 10% | 4 000 € |
| | | OPAH RU | |
| | | 15% | 6 000 € |

Pour les logements "Indignes - Très dégradé" :

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

| Gain Energétique | Plafond de travaux HT | Taux | Montant plafond de subv. |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|--------------------------|
| > 35% Etiquettes après travaux : C minimum (ou D) | 50 000 € | OPAH | |
| | | 10% | 5 000 € |
| | | OPAH RU | |
| | | 15% | 7 500 € |

5.3 COPROPRIÉTÉS

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

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

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

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

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

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

- en OPAH : 25% d'un plafond de travaux à 100 000€ HT / bâtiment (aide maxi de 25 000€)
- en OPAH RU et en quartiers en NPNRU : 30% d'un plafond de travaux à 100 000€ HT / bâtiment (aide maxi de 30 000€).

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

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

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

| Gain Energétique | Plafond de travaux | Taux / prime | Montant plafond de subv. |
|-----------------------------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Tendre vers un gain de >40% et l' étiquette C | 100 000€ HT / Bâtiment | OPAH | |
| | | 25% | 25 000 € |
| | | OPAH RU, NPNRU | |
| | | 30% | 30 000 € |

5.4 AIDES COMPLÉMENTAIRES DE LAVAL AGGLOMÉRATION

5.4.1 Habitabilité et Façades

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

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

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

5.4.2 Matériaux biosourcés

Pour l'ensemble des dossiers éligibles aux aides de Laval Agglomération et de l'Anah et présentant un gain énergétique d'au moins 35%, une aide complémentaire sera attribuée aux travaux d'isolation réalisés à partir de matériaux biosourcés.

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

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

Laval Agglomération participera au financement des travaux, à hauteur de, pour :

- les Propriétaires Occupants et Bailleurs **bénéficiaires de MPR Parcours Accompagné**:
10% d'un plafond de travaux à 30 000€ (aide maxi de 3 000€)
- les Propriétaires Occupants et Bailleurs **non bénéficiaires de MPR Parcours Accompagné**:
20% d'un plafond de travaux à 30 000€ (aide maxi de 4 000€)
- les syndicats de copropriétaires, **bénéficiaires de MPR Copropriété** :
10% d'un plafond de travaux à 100 000€ (aide maxi de 10 000€)

| | Plafond de travaux HT | Taux | Plafond de subv. |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------|-------------------------|
| PO, PB bénéficiaires de MPR Parcours Accompagné | 30 000 € | 10% | 3 000 € |
| PO, PB non bénéficiaires à MPR Parcours Accompagné | | 20% | 4 000 € |
| Syndicats de copropriétaires, bénéficiaires de MPR Copropriété | 100 000 € | 10% | 10 000 € |

5.6 SYNTHÈSE : Modalités des aides Travaux de Laval Agglomération

| | | Critères* | Element de calcul (plafond de travaux en HT) | |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | OPAH | OPAH RU |
| PO | Energie et Transformation d'usage | >35% énergie, Etiquette avant travaux : B, C, D, E Etiquette après travaux : D minimum Non cumulable avec MPR Parcours Accompagné | 20% d'un plafond de travaux de 20 000€ Aide maxi : 4 000€ | 25% d'un plafond de travaux de 20 000€ Aide maxi : 5 000€ |
| | Energie - Accession dans l'ancien | >35% énergie, Etiquette avant travaux : B, C, D, E Etiquette après travaux : D minimum Non cumulable avec MPR Parcours Accompagné Zone U des PLUI avec une zone tampon de 50 m | 15% d'un plafond de travaux de 40 000€ Aide maxi : 6 000€ | 20% d'un plafond de travaux de 40 000€ Aide maxi : 8 000€ |
| PB | Energie | >35% énergie Etiquette après travaux : C (ou D si impossibilité technique) | 10% d'un plafond de travaux de 30 000€ Aide maxi : 3 000€ | 15% d'un plafond de travaux de 30 000€ Aide maxi : 4 500€ |
| | Moyennement Dégradé et Transformation d'usage | Non cumulable avec MPR Parcours Accompagné En complément de "Loc Avantage" et "MP Logement décent" | 10% d'un plafond de travaux de 40 000€ Aide maxi : 4 000€ | 15% d'un plafond de travaux de 40 000€ Aide maxi : 6 000€ |
| | Très dégradé, Indigne | Zone U des PLUI avec une zone tampon de 50 m | 10% d'un plafond de travaux de 50 000€ Aide maxi : 5 000€ | 15% d'un plafond de travaux de 50 000€ Aide maxi : 7 500€ |
| Copropriétés | Energie | Tendre vers >40% gain énergie et l'atteinte de étiquette C Bénéficiaire de MPR Copropriété | 25% d'un plafond de travaux de 100 000€ / bâtiment Aide maxi : 25 000€/ bâtiment | <i>secteur NPNRU également éligible</i> 30% d'un plafond de travaux de 100 000€ / bâtiment Aide maxi : 30 000€/ bâtiment |
| Aides complémentaires sur tout le territoire | | Prime intermédiation Locative en AIS | Prime : 1 000€ | |
| | | Aides aux matériaux biosourcés sur les travaux d'isolation >35% énergie | PO, PB bénéficiaires de MPR Parcours Accompagné: 10% d'un plafond de travaux de 30 000€ Aide maxi : 3 000€ | PO, PB non bénéficiaires de MPR Parcours Accompagné: 20% d'un plafond de travaux de 30 000€ Aide maxi : 4 000€ |
| | | | Copropriété bénéficiaires de MPR Copropriété : 10% d'un plafond de travaux de 100 000€, Aide maxi : 10 000€ | |
| | | Amélioration des parties communes des immeubles en monopropriété | 50% d'un plafond de travaux à 10 000€ Aide maxi : 5 000€ / projet | |
| Aides complémentaires en OPAH RU | | Aide pour une offre nouvelle de grands logements, | | Prime : 3 000€/logt créé |
| | | Rénovation des pans de bois | | 25% d'un plafond de travaux de 8 000€ Aide maxi : 2 000€ / projet |

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

6. Les contrôles

Soliha, opérateur de l'OPAH et OPAH RU, vérifiera de la conformité des travaux via un contrôle des factures

De plus, la délégation locale de l'ANAH – DDT53 effectuera des visites de fin de chantier avant le versement des aides pour certains dossiers notamment ceux faisant l'objet d'un signalement particulier parmi:

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

Des contrôles de décence de logements conventionnés sans travaux pourraient également être prévus par la délégation locale de l'ANAH – DDT53 au dépôt du dossier.

7. Les partenaires

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

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

8. La communication et l'information

Un plan de communication, de prospection et d'incitation à l'amélioration de l'habitat est mis en œuvre sur 2 niveaux : une information grand public sur l'existence des dispositifs ainsi que des démarches ciblées auprès des propriétaires en fonction des objectifs et thématiques (thermofaçades des lotissements des années 1960-80', investisseurs, propriétaires de logements vacants et de logements classés en F et G, locataires de logements non décents).

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

Une permanence d'un Conseiller France Rénov', à raison de 3 demi - journées par mois, est également assurée à l'Espace France Services de Loiron – Ruillé.

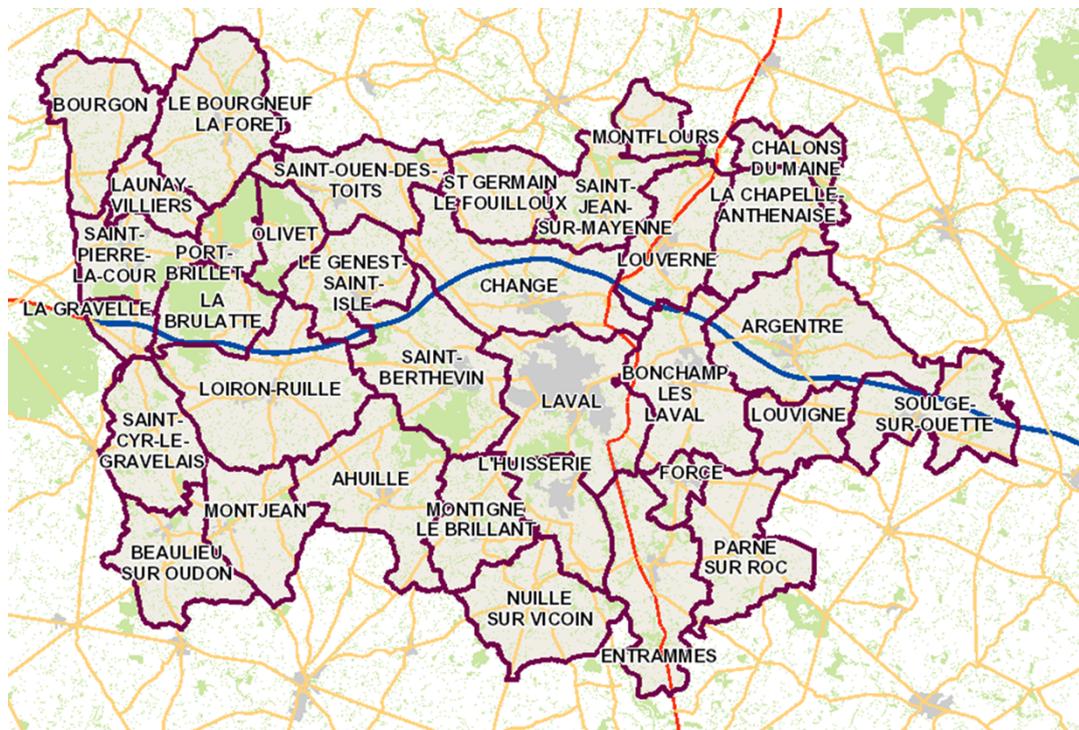
9. Le suivi, l'évaluation et le bilan

Les instances du pilotage seront les suivantes :

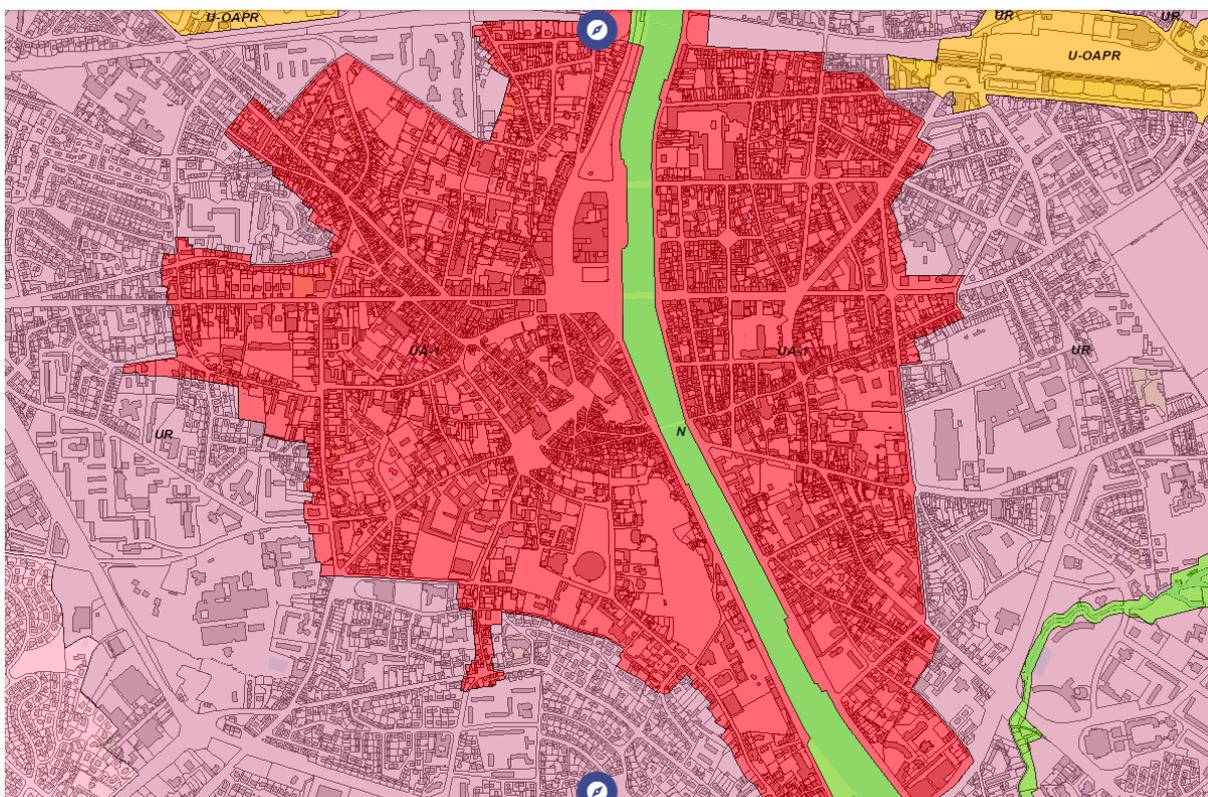
- **Un comité de pilotage** se réunit 1 fois par an pour l'examen du bilan et la validation des éventuels ajustements de l'ensemble du dispositif d'aides. Il est composé de la commission "Aménagement, Habitat, Politique de la Ville".
- **Un comité technique** se réunit tous les mois pour faire un point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

Annexe 1 : Périmètres d'éligibilité des dispositifs d'aides : OPAH, OPAH RU, aides "Accession dans l'ancien" et "propriétaires bailleurs" de Laval Agglo

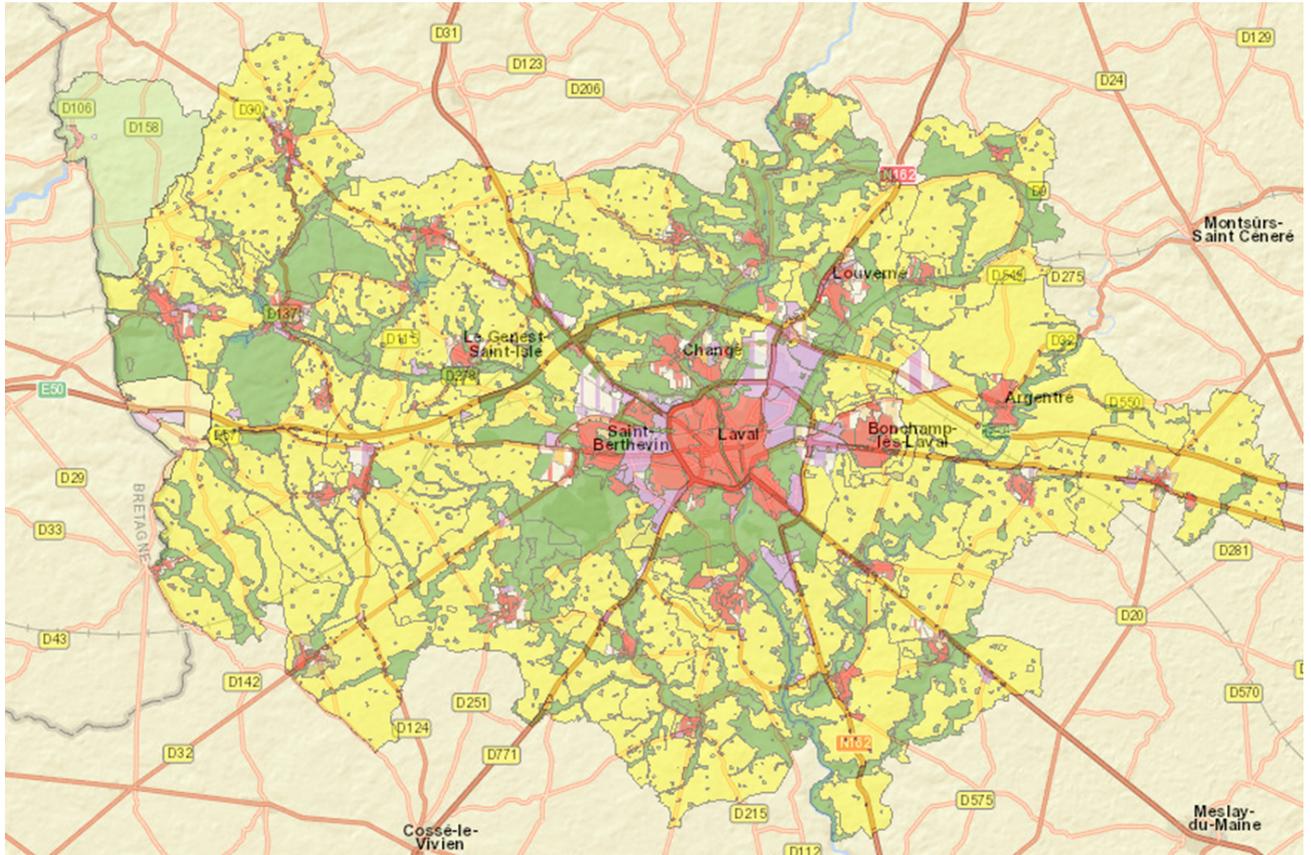
OPAH : 34 communes de Laval Agglomération



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



Aides "Accession dans l'ancien" et "Propriétaires Bailleurs" de Laval Agglo: zones U des PLUI (zones en rouge de la carte), avec une zone tampon de 50 m



Annexe 2 : Règlement de l'aide Accession dans l'Ancien – Propriétaires Occupants

Critères d'éligibilité

- Dispositif d'aide non cumulable avec MPR Parcours Accompagné
- Logement construit depuis au moins 15 ans, occupé à titre de résidence principale et situé en zone agglomérée (Zone U du PLUI avec une zone tampon de 50m)
- Éligibilité des locaux en transformation d'usage pour du logement-
- Plafonds de ressources ANAH (revenu fiscal de Référence jusqu'à année N-2 avec une prise en compte de l'année la plus avantageuse pour le propriétaire) : Très Modeste, Modeste, Intermédiaire
- Rendez-vous obligatoire à la Maison Départementale de l'Habitat avec un conseiller France Rénov' et l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) pour des renseignements techniques, juridiques et financiers;
- Accompagnement et évaluation énergétique effectués par Soliha Mayenne (prise en charge de la prestation par Laval Agglomération)
- Critères énergétiques :
 - étiquette avant travaux : B, C, D, E
 - étiquette après travaux D minimum ET gain énergétique d'au moins 35%
 - pour les transformations d'usage : étiquette C après travaux (ou D si impossibilité technique justifiée).

Conditions de mise en œuvre

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

Calcul de l'aide

Laval Agglomération participera au financement des travaux, à hauteur de :

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

Les conditions cumulatives sont les suivantes :

| Gain Energétique | Plafond de travaux HT | PO Très Modestes, Modestes Intermédiaires | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|------------------|
| | | Taux | Plafond de subv. |
| > 35% Etiquettes avant travaux : B,C,D, E après travaux : D minimum | 40 000 € | OPAH | |
| | | 15% | 6 000 € |
| | | OPAH RU | |
| | | 20% | 8 000 € |

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

Annexe 3 : Intervention de Laval Agglo dans la lutte contre l'habitat indigne

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

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

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

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

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

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

- Information auprès des propriétaires par les mairies et le service ADS, (dans le cadre des déclarations préalables),
- information, sensibilisation auprès des élus et agents communaux (secrétaires de mairie, police municipale).

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

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

En 2023, le service Habitat a engagé une démarche "lutte contre la vacance" dans le centre-ville de Laval et bourgs des communes (repérage puis contact et accompagnement des propriétaires en vue d'un projet de rénovation).