



Ville de LAON



**Annexe à la Convention « Action Cœur de Ville »  
du 20 février 2020**

**Concernant le suivi-animation de**

**L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE  
L'HABITAT RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU)  
DE LAON**

**2020 – 2025**

**OPERATION N° 75**

La présente annexe à la convention Action Cœur de Ville (ACV) est établie entre :

- **La Ville de Laon**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par M. Éric DELHAYE, son maire,
  - **La Communauté d'Agglomération du Pays de Laon**, représentée par M. Éric DELHAYE, son Président
  - **L'Etat** représenté par Monsieur Ziad KHOURY, Préfet du Département de l'Aisne
  - **et l'Agence Nationale de l'Habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra - 75001 Paris, représentée par Monsieur Ziad KHOURY, délégué de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R 321 – 1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et dénommée ci-après « Anah »
- 
- Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,
  - Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,
  - Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,
  - Vu la délibération des conseils municipaux de Laon en date du 27 Septembre 2018 et du 10 février 2020 autorisant la signature de convention ACV et de ses annexes, et avenants,
  - Vu les délibérations du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Laon en date du 27 septembre 2018 et du 13 février 2020 autorisant la signature de convention ACV et de ses annexes, et avenants,
  - Vu la convention Action Cœur de Ville signée le 28 septembre 2018
  - Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du **04 JUIN 2020**
  - Vu la mise à disposition du projet de convention du 26 juin 2020 au 26 juillet 2020

Il est exposé ce qui suit :

## Table des matières :

<b>PREAMBULE : RAPPEL DU CONTEXTE</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE I – OBJET DE LA PRÉSENTE ANNEXE À LA CONVENTION ACTION CŒUR DE VILLE, ET PERIMETRE D'APPLICATION</b>	<b>6</b>
Article 1 – Dénomination et périmètre de l'opération	6
<b>CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION</b>	<b>7</b>
Article 2 – Enjeux globaux	7
Article 3 – Enjeux précisés par volets d'intervention	11
<b>CHAPITRE III –OBJECTIFS QUALITATIFS ET QUANTITATIFS DE L'OPERATION</b>	<b>12</b>
Article 4 – Objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'opération	12
4.1. Objectifs quantitatifs, en nombre de logements	12
4.2 Immeubles à enjeu d'intervention renforcée, et secteur(s) prioritaire(s) en termes de transformation d'usage et de création d'accès aux logements au-dessus des commerces,	13
4.3. Objectifs complémentaires concernant les copropriétés et les immeubles collectifs en mono propriété de l'époque de la « reconstruction », en nombre d'immeubles :	15
4.4. Objectifs complémentaires de la Ville de Laon	16
<b>CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPÉRATION ET ENGAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES.</b>	<b>18</b>
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	18
5.1. Financements de l'Anah et de l'Etat (Habiter Mieux) Financements au titre du programme « Habiter Mieux»	18 19
5.2. Financements de la Ville de Laon, maître d'ouvrage	19
5.3. Financements de la Communauté d'agglomération du Pays de Laon	22
5.4. Financements des autres partenaires	24
<b>CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET ÉVALUATION.</b>	<b>25</b>
Article 6 – Conduite de l'opération	25
6.1. Pilotage de l'opération	25
6.2. Suivi-animation de l'opération	26
<b>CHAPITRE VI –COMMUNICATION.</b>	<b>31</b>
Article 7 - Communication	31
<b>CHAPITRE VII –PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DURÉE, RÉVISION, RÉSILIATION ET PROROGATION.</b>	<b>32</b>
Article 8 - Durée de la convention	32
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention	32
Article 10 – Transmission de la convention	32

## **PREAMBULE : RAPPEL DU CONTEXTE**

**Le 28 septembre 2018, une convention Action Cœur de Ville a été signée avec l'Etat et les partenaires : l'Anah, le groupe Caisse des Dépôts et Action Logement. Un premier avenant a été signé le 20 février 2020, dit de « Phase de déploiement ».**

**Cette convention permet d'entreprendre un ensemble d'actions transversales : réhabilitation-restructuration de l'habitat en centre-ville, développement économique et commercial équilibré, accessibilité, mobilité et connexions, mise en valeur de l'espace public et du patrimoine et accès aux équipements et aux services publics.**

**Concernant le volet « réhabilitation-restructuration de l'habitat en centre-ville », la convention prévoit la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) dans trois quartiers de Laon : Cité médiévale (Ville historique sur le plateau), Gare et Vaux.**

**Le choix du déploiement d'une OPAH RU au sein de ces trois quartiers est motivé par les éléments suivants :**

Laon possède un patrimoine bâti remarquable, notamment de logements, ce qui pourrait constituer un atout pour l'attractivité résidentielle de la ville. Mais ce patrimoine souffre souvent d'un déficit d'investissement qui nuit à son attractivité et contribue plus globalement au faible dynamisme démographique de la Ville.

Ce patrimoine est particulièrement exceptionnel dans la Cité médiévale située sur le plateau, totalement couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, mais le parc de logement est y également particulièrement dégradé, avec la présence :

- De logements contrevenants au règlement sanitaire départemental voire indignes,
- D'immeubles entiers en mauvais état, généralement vacants mais parfois partiellement occupés,
- De nombreuses façades non entretenues voire dégradées, qui dévalorisent l'espace public, et nuisent à l'attractivité du quartier et à ses activités commerciales et touristiques.

Dans ce contexte, comme l'a montré l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU :

- Le quartier tend à se spécialiser dans l'offre locative privée, et notamment dans l'accueil des jeunes et par ailleurs des plus fragiles socialement,
- On constate une dynamique de paupérisation des locataires aux ressources déjà faibles.

En outre, une fragilité géologique rend ponctuellement les réhabilitations beaucoup plus onéreuses, compte-tenu de la nécessité de conforter les fondations.

Concernant la Cité médiévale, les principaux enjeux « habitat » sont ainsi :

- De traiter les situations de mal logement, c'est-à-dire de réhabiliter les logements occupés malgré leur non décence ;
- De développer une offre modernisée dans les immeubles vacants, y compris ponctuellement via la reconfiguration d'ilots pour améliorer les conditions d'habitabilité,
- De diversifier les statuts d'occupation en favorisant l'accession à la propriété dans les immeubles anciens rénovés ;
- D'accompagner la réhabilitation des façades dégradées, en particulier sur les axes structurants, pour les embellir et ce faisant conforter leurs fonctions touristiques et commerciales.

**Dans le quartier « Gare », le parc de logement est plus récent et présente par conséquent moins de dégradations lourdes. On y compte de nombreuses copropriétés datant de l'époque de la reconstruction, aux logements spacieux mais également très mal isolés thermiquement et phoniquement. Les immeubles sont en outre dépourvus d'ascenseurs, ce qui sera à court terme dissuasif pour les occupants âgés dans un contexte où, pourtant, le quartier tend à se spécialiser**

dans l'accueil des seniors, compte-tenu de la présence des commerces et des services et de l'absence de topographie (à la différence de la cité médiévale).

Dans ce contexte, les enjeux « habitat du quartier gare sont principalement les suivants :

- Réhabiliter énergétiquement et phoniquement le parc de logements (notamment les copropriétés reconstruction) ;
- Adapter les logements et immeubles à la perte d'autonomie (aménagement interne au logement et pose d'ascenseurs) ;
- Traiter les situations plus ponctuelles de logements non décents et indignes (dégradés et occupés)

**Enfin, le quartier Vaux se caractérise par :**

- Une plus grande mixité de l'offre en logements, tant en tailles qu'en formes (maisons individuelles / appartements),
- Un profil plus familial des habitants,

Mais également par :

- La présence ponctuelle de logements vacants à réhabiliter (dont des maisons individuelles),
- De nombreux logements à enjeux de réhabilitation énergétique,
- Une faible construction et une baisse du nombre d'habitants ;
- Une paupérisation des locataires aux ressources déjà faibles.

Dans ce contexte, les principaux enjeux en matière d'amélioration de l'habitat y sont :

- D'améliorer énergétiquement les logements, enjeux qui concernent majoritairement des maisons individuelles
- De traiter les situations ponctuelles de logements vacants dégradés et de mal logement.

## **CHAPITRE I – OBJET DE LA PRÉSENTE ANNEXE À LA CONVENTION ACTION CŒUR DE VILLE, ET PERIMETRE D'APPLICATION**

### **Article 1 – Dénomination et périmètre de l'opération**

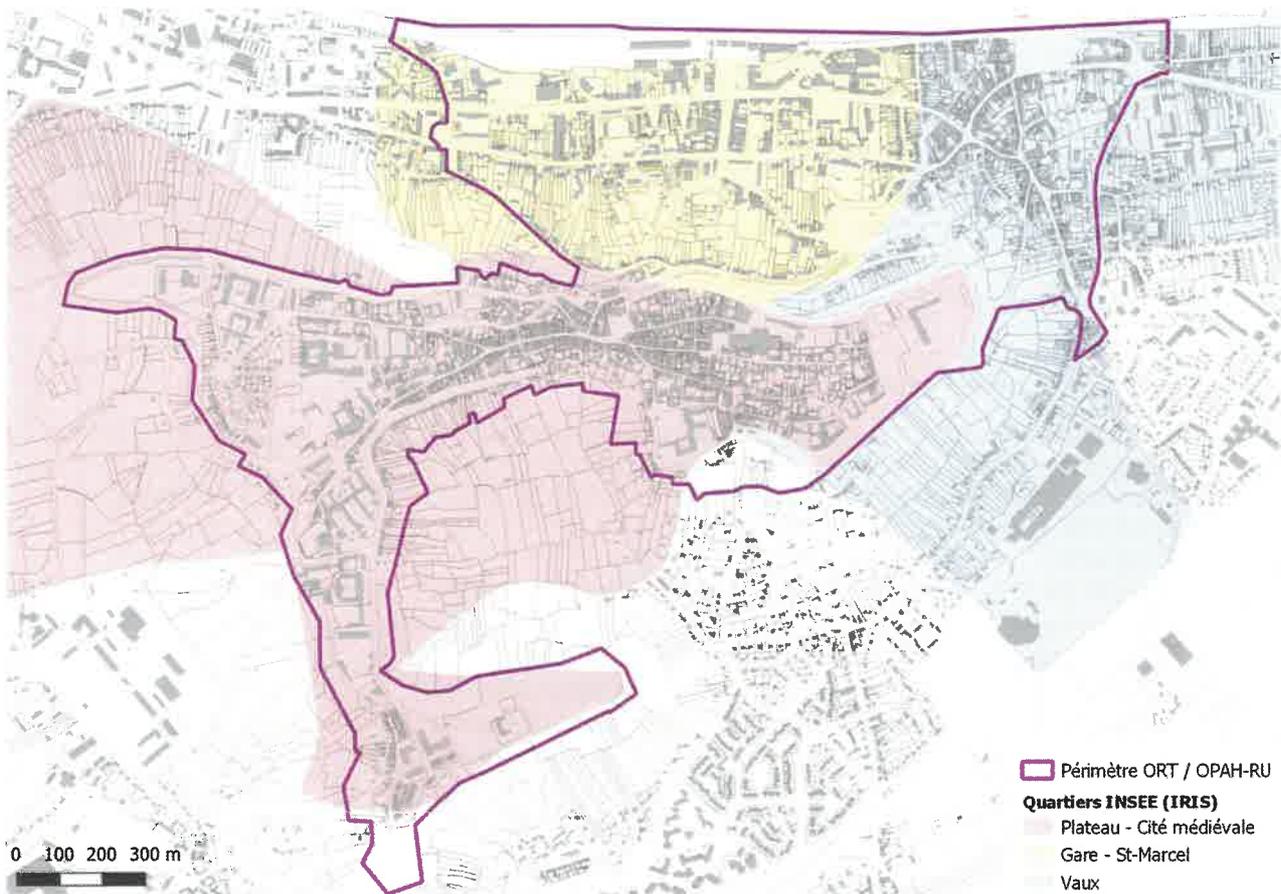
#### **1.1. Dénomination de l'opération**

Via la convention Action Cœur de Ville signée le 28 septembre 2018, la Ville de Laon, la Communauté d'agglomération du Pays de Laon, l'Etat et l'Anah ont décidé de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) dans trois quartiers de Laon : Cité médiévale, Gare et Vaux, pour une durée de 5 ans.

La présente annexe à la convention Action Cœur de ville a vocation à préciser les modalités d'interventions opérationnelles et financières de l'Anah, de la CA du Pays de Laon et de la Ville de Laon maître d'ouvrage. Elle vaut convention d'OPAH RU.

#### **1.2. Périmètre de l'opération**

Par souci de cohérence de l'intervention publique (actions croisées en matière d'urbanisme, de déplacement, d'équipements et de réhabilitation de l'habitat, pour faire effet levier en matière de redynamisation urbaine), et compte-tenu d'enjeux en matière de réhabilitation qui concerne tout le périmètre à des degrés divers, le périmètre de l'OPAH RU des quartiers « Cité médiévale », « Gare » et « Vaux » est fixé à l'intégralité du périmètre de l'Opération de revitalisation des territoires (ORT).



Dans ce périmètre, les propriétaires privés d'immeubles susceptibles d'être réhabilités, et répondant aux critères de recevabilité des aides de l'Anah, de la communauté d'agglomération du Pays de Laon et de la Ville de Laon, peuvent bénéficier des conditions d'aide attachées à cette opération.

La liste des rues concernées figure en annexe n° 1.

## CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION

### Article 2 – Enjeux globaux

La volonté publique d'encourager et de soutenir la réhabilitation du parc immobilier privé des quartiers Cité médiévale, Gare et Vaux répond à quatre enjeux principaux :

#### ❖ **Immobiliers et fonciers :**

Il s'agit d'accélérer la dynamique d'amélioration de l'habitat pour favoriser :

- La réhabilitation d'immeubles dégradés, souvent vacants de longue date,
- Plus généralement la remise à niveau d'un habitat ancien qui ne répond plus aux standards du moment parce que vétuste, énergivore, mal adapté, dégradé,
- De produire un renouvellement du parc de logements anciens et une diversification des produits, et d'œuvrer à la revalorisation du marché immobilier.

Il s'agit également d'initier une dynamique de rénovation énergétique des copropriétés de la « reconstruction » du quartier Gare, à fort enjeux d'amélioration des performances énergétiques et acoustiques et, si possible d'initier une dynamique d'installation d'ascenseurs, afin que ces immeubles soient mieux adaptés aux aspirations et aux besoins des ménages, en particuliers des seniors nombreux à s'installer sur le quartier Gare compte-tenu de l'offre présente en équipements et en services.

❖ **Sociaux :**

Les réhabilitations engagées doivent permettre à la fois la sauvegarde des droits individuels des occupants et la restauration d'un équilibre social du territoire concerné. A cet effet, l'opération veillera à assurer le maintien sur place des habitants les plus fragiles (personnes âgées, jeunes, familles monoparentales, etc.) tout en favorisant un renouvellement de la population, notamment par la remise sur le marché de nouveaux logements répondant aux normes actuelles (sanitaires, énergétiques, etc.) et le développement de l'accession à la propriété, en particulier dans la Vieille Ville qui tend à se spécialiser exagérément dans l'offre locative privée.

❖ **Urbains et patrimoniaux :**

L'opération s'inscrit dans un projet global de redynamisation de ces secteurs, inscrit dans la convention Action Cœur de Ville (ACV), visant à améliorer le cadre de vie quotidien des habitants et à assoir le positionnement de ces trois quartiers en tant que centralité urbaine de la Ville et de l'Agglomération.

A cet effet :

- l'OPAH RU s'attachera, outre à traiter le bâti dégradé, voire dénaturé, à valoriser le patrimoine architectural et urbain sur le périmètre d'intervention ;
- Il s'agira également de permettre l'accès et de réhabiliter les logements au-dessus des RDC commerciaux, en particulier Rue Eugène Leduc dans le quartier Vaux,
- Il s'agira également, Rue Franklin Roosevelt, d'amplifier la transformation d'usage, pour réduire le linéaire de vitrines commerciales, en vue de réemployer ces espaces, en logements ou en lieux de services.

En outre, la convention ACV prévoit les actions suivantes en matière d'aménagement urbain, de redynamisation commerciale et de renforcement de l'offre en logements, services et en équipements :

- La création d'une halle couverte et la restructuration des espaces urbains de la place Victor Hugo (végétalisation de la place, création de terrasses et d'espaces de détente aux abords du pont, déploiement de l'espace public sous le pont, ... ) ;
- La requalification de l'ancienne construction militaire, 40 boulevard de Lyon pour y implanter un programme de logements destinés aux ménages aisés ou intermédiaires (logements PLS/ PSLA location – accession)
- **En matière de déplacements :**
  - ✓ La restructuration du réseau de bus (notamment avec un tronc commun entre les quartiers Gare et Médiéval via Vaux),
  - ✓ Le développement d'un réseau complet de pistes cyclables,
  - ✓ La valorisation de l'escalier municipal pour créer un lien piéton entre deux quartiers centraux (possiblement d'aménager en escalator),
  - ✓ La création d'un tracé de promenade sur l'emprise POMA à valoriser,
  - ✓ La libération d'espaces publics sur la rue Leduc via une mise à sens unique pour conserver l'accessibilité au commerce et laisser plus de place aux piétons,
  - ✓ Au sein du quartier Médiéval l'extension du périmètre de piétonisation temporaire,
  - ✓ La mise en place d'une zone de trafic modéré au profit des modes doux,

❖ **Environnementaux :**

Le contexte créé par le « Grenelle 2 » oblige tous les acteurs à penser désormais la réhabilitation comme un acte de conception, de production et de gestion devant mettre en jeu à la fois la qualité environnementale, la gestion des risques (notamment la santé dans l'habitat), la sécurité, l'amélioration de la qualité de l'air ou encore l'accessibilité des logements.

A cet égard, l'opération vise en priorité à éradiquer les situations d'habitat indigne sur le périmètre de l'OPAH et faire évoluer les pratiques de propriétaires bailleurs privés.

Par ailleurs, les projets de réhabilitation soutenus dans le cadre de l'OPAH-RU ont vocation à intégrer de manière systématique la recherche de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre.

Ainsi, et dans le cadre du projet urbain plus global « Cœur de Ville », il s'agit de rénover l'offre en logements pour traiter le mal logement, moderniser, adapter et diversifier l'offre présente, valoriser le patrimoine immobilier, ce faisant, attirer un profil plus diversifié de ménages et renouer avec dynamisme résidentiel.

## Synthèse des atouts, points de vigilance et enjeux concernant les trois quartiers concernés par l'OPAH RU

Quartiers	Atouts	Points de vigilance	Enjeux
<b>Cité médiévale</b>	Une certaine dynamique démographique et en termes de construction/ réhabilitation lourde (dynamique d'investissement privé) Richesse patrimoniale et présence d'équipements et services Des propriétaires occupants aux ressources plus élevées	Un parc ancien qui nécessite des interventions plus lourdes en réhabilitation, en particulier sur les immeubles vacants Un quartier qui tend à se spécialiser dans l'offre locative privée et l'accueil des jeunes Une paupérisation des locataires aux ressources déjà faibles Une fragilité géologique	Traitement du parc dégradé et des situations de mal logement, prégnantes particulièrement dans le parc locatif privé Remobilisation du parc vacant Un enjeu de plus grande diversité des statuts d'occupation et de la population Enjeu de traitement des façades dégradées, en particulier sur les axes structurants
<b>Gare</b>	Un parc plus récent qui présente moins de dégradations lourdes ; Une proximité des pôles de déplacement	Un quartier qui tend à se spécialiser dans l'accueil des personnes âgées Un patrimoine de la reconstruction à forts enjeux : <ul style="list-style-type: none"> <li>De rénovation énergétique (avec une valeur patrimoniale qui limite les possibilités d'isolation thermique par l'extérieur (ITE))</li> <li>Et d'adaptation à l'âge (ascenseurs voire cellules logement)</li> </ul>	Réhabilitation énergétique et mise aux normes du parc de logements (notamment copropriétés reconstruction). Adaptation des logements et immeubles à la perte d'autonomie (aménagement interne au logement et pose d'ascenseurs) Traitement des situations plus ponctuelles de logements dégradés et de mal logement.
<b>Vaux</b>	Un profil plus familial Une mixité de l'offre en logements, tant en taille qu'en formes (maisons individuelles / appartements)	Une nette baisse démographique, un quartier plus particulièrement à redynamiser Un patrimoine immobilier vieillissant, à enjeux de rénovation notamment énergétique, Une paupérisation des locataires aux ressources déjà faibles	Amélioration énergétique des logements, notamment en maison individuelle ; Traitement des situations plus ponctuelles de logements dégradés et de mal logement.

### Article 3 – Enjeux précisés par volets d'intervention

La Ville de Laon, la Communauté d'agglomération du Pays de Laon, l'Etat et l'Anah souhaitent que l'OPAH RU puisse être un moyen opérationnel pour répondre aux problématiques d'habitat dégradé, inadapté, de vacance et de valorisation patrimoniale relevées dans les trois quartiers. A cet effet, l'opération se décline en quatre enjeux/ volets principaux :

Interventions au logement				Interventions à l'immeuble			
<p>Volet 1 : Traiter les différentes situations de « mal logement », adapter le parc aux besoins liés à l'âge et, dans la Cité médiévale, favoriser l'accession à la propriété</p>	<p>Volet 2 : Réhabiliter les immeubles anciens vacants structurants pour le projet urbain (y compris traitements à l'ilot et recyclage)</p>	<p>Volet 3 : Copropriétés et immeubles collectifs d'après 1945 : Renover énergétiquement et adapter les immeubles collectifs d'après 1945 Accompagner les copropriétés désorganisées dans leur gestion</p>	<p>Volet 4 : Ravalier les façades des axes structurants</p>	<p><b>Objectif :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Traiter le mal logement (logements occupés et dégradés, contrevenants au RSD)</li><li>Lutter contre la précarité énergétique</li><li>Adapter le parc aux besoins liés à l'âge</li><li>Favoriser l'accession à la propriété dans le parc ancien sur le Centre ancien (plateau)</li></ul> <p><b>Quartiers cibles :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Les 3 quartiers</li></ul> <p><i>Sauf aide à l'accession ciblée sur la Cité médiévale uniquement</i></p>	<p><b>Objectifs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Résorber la vacance et développer une offre renouvelée et diversifiée en produits, y compris en accession</li><li>Ce faisant, mobiliser le parc existant pour renouer avec dynamisme démographique</li><li>Mettre en valeur le patrimoine et l'espace public</li></ul> <p><b>Quartiers ou parc cibles :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>La Cité médiévale principalement</li><li>Mobilisation d'une sélection d'immeubles anciens dégradés et vacants, y compris par action plus coercitive</li></ul>	<p><b>Objectifs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Rénover énergétiquement les immeubles collectifs d'après 1945, en particulier dans les secteurs Gare &amp; Vaux (en testant sur quelques immeubles les techniques de réhabilitation (énergie, ascenseur), et la valeur ajoutée des subventions publiques)</li></ul> <p><b>Accompagner les petites copropriétés in/mal organisées, dont les problèmes de gestion bloquent la réalisation de travaux, dans les 3 quartiers</b></p>	<p><b>Objectifs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Embellissement et amélioration de l'attractivité du centre</li><li>Mise en valeur globale du patrimoine et des aménagements publics</li></ul> <p><b>Quartiers et/ ou parc cibles:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>immeubles sur rues commerçantes ou touristiques de la Cité médiévale</li></ul>

## CHAPITRE III –OBJECTIFS QUALITATIFS ET QUANTITATIFS DE L'OPERATION

### Article 4 – Objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'opération

#### 4.1. Objectifs quantitatifs, en nombre de logements

Ces objectifs s'entendent hors 4.3 « *objectifs complémentaires concernant les copropriétés et les immeubles collectifs en mono propriété de l'époque de la reconstruction* » et 4.4. « *Objectifs complémentaires de la Ville de Laon* »

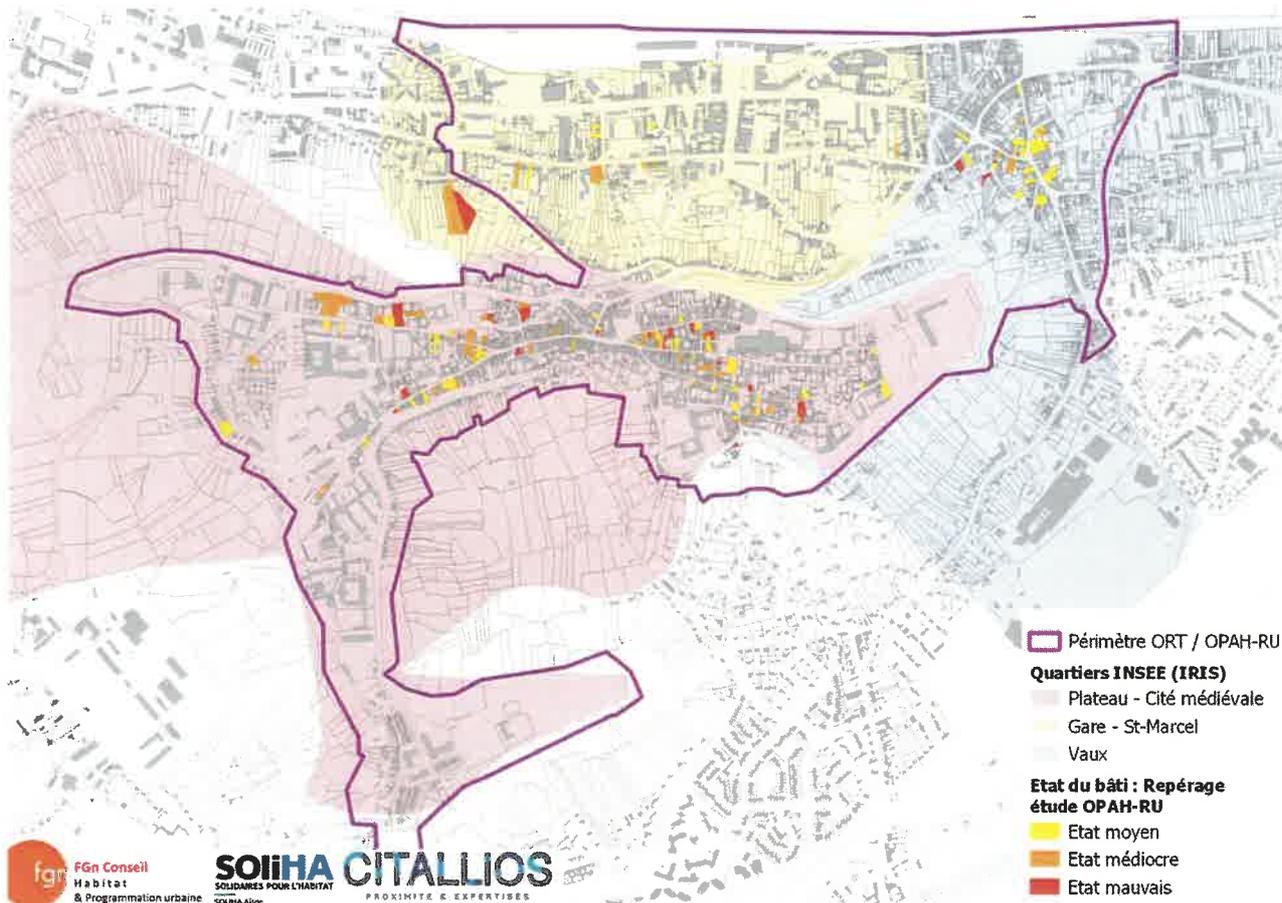
Les objectifs globaux sont évalués à **182 logements**, répartis comme suit :

- 80 logements occupés par leur propriétaire
- 102 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Types de propriétaires	Types de travaux	Publics éligibles	Nombre de logements sur 5 ans	Planning prévisionnel de réalisation				
				Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Propriétaires Occupants	Travaux lourds	Toutes catégories éligibles	5	1	1	1	1	1
	Petite insalubrité	Toutes catégories éligibles	5	1	1	1	1	1
	Autonomie de la personne	Modestes	30	3	6	6	6	9
		Très modestes						
	Lutte contre la précarité énergétique	Modestes	40	4	8	8	8	12
		Très modestes						
Propriétaires Bailleurs	Travaux lourds	Tous propriétaires bailleurs privés,	25	2	5	5	5	8
	Petite insalubrité		20	2	4	4	4	6
	Transformations d'usage		20	2	4	4	4	6
	Autonomie de la personne		2	2				
	Lutte contre la précarité énergétique		25	3	5	5	5	7
	Infractions RSD / non-décence		10	1	2	2	2	3
<b>TOTAL</b>			<b>182</b>	19	36	36	36	55

Sur les 182 logements rénovés en 5 ans, 120 feront l'objet d'une prime Habiter Mieux, soit 50 logements de propriétaires occupants et 70 logements de propriétaires bailleurs. Le tiers de ces logements bénéficieront de la prime Habiter Mieux bonifiée, ce qui représente 40 logements sur les 5 années.

**Immeubles identifiés comme à enjeu de réhabilitation dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH RU**  
(recensement indicatif et non exhaustif)



**4.2 Immeubles à enjeu d'intervention renforcée, et secteur(s) prioritaire(s) en termes de transformation d'usage et de création d'accès aux logements au-dessus des commerces,**

**4.2.1. Immeubles à enjeu d'intervention renforcée (ORI, THIRORI, RHI, acquisition/amélioration, ...) si nécessaire**

Au sein du périmètre de l'OPAH-RU figurent **des immeubles (ou ensemble d'immeubles) prioritaires en termes de réhabilitation lourde, voire de restructuration des parcelles ou des ilots. Ces situations nécessiteront une animation renforcée auprès des propriétaires dans le cadre de l'OPAH RU.** Il s'agit en effet, et à la fois :

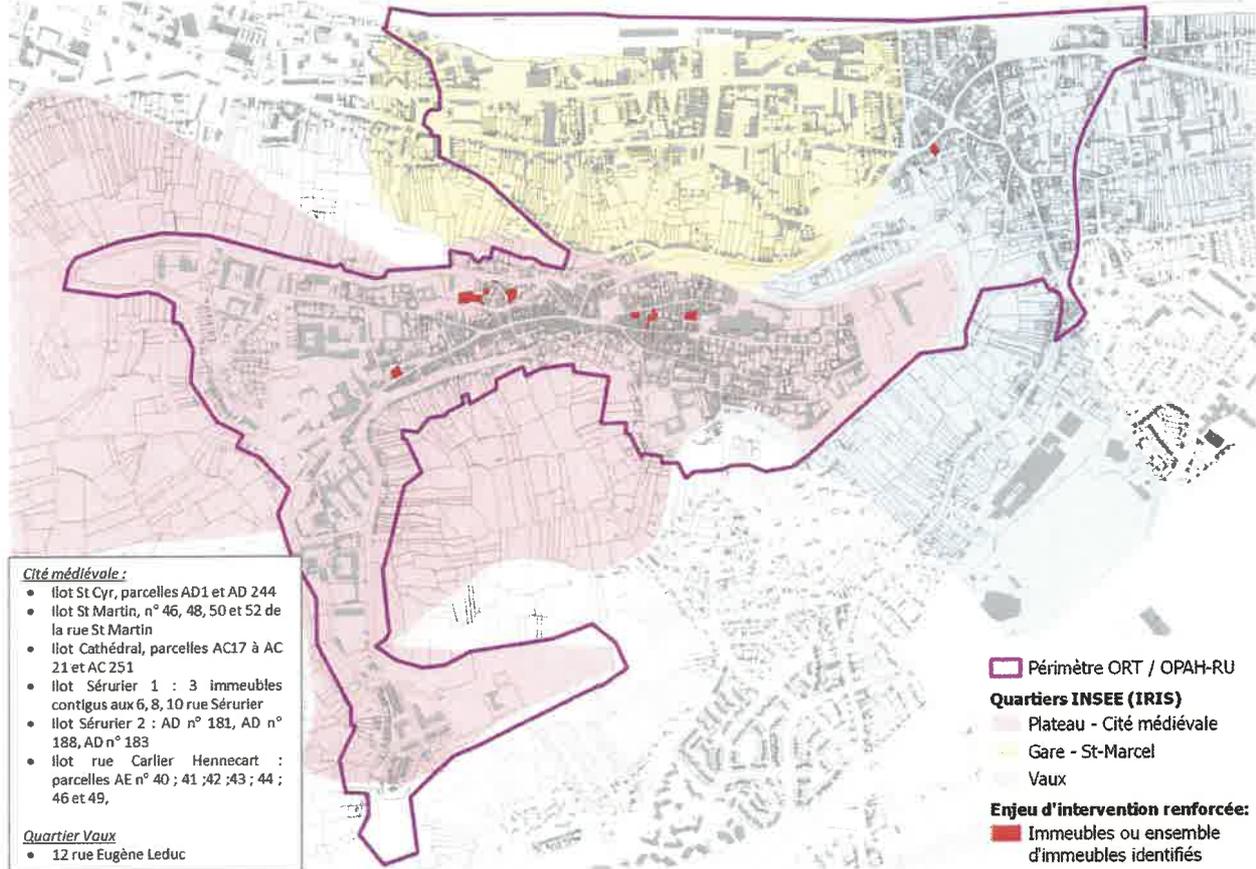
- De faire en sorte que ces immeubles très dégradés, souvent vacants de longue date et pourtant à forte valeur architecturale, ne continuent de dévaloriser l'espace public, et soient au contraire un atout à l'attractivité du centre-ville ;
- De développer au sein de ces immeubles une offre nouvelle, rénovée et efficiente énergétiquement, susceptible de mieux répondre aux aspirations des populations actuelles et nouvelles, en quête d'une offre de qualité au sein du patrimoine ancien,
- Ponctuellement de restructurer les parcelles afin d'améliorer les conditions d'habitat ; voire pour certaines parcelles ou ilots de dégager complémentaiement des espaces pour des équipements ou du stationnement.

Ce faisant, il s'agit de mobiliser le parc vacant pour développer une offre en logement rénovée en plein centre-ville, afin d'y canaliser le développement démographique, en cohérence avec les enjeux de maîtrise de l'étalement urbain.

A cette fin, certains immeubles pourront faire l'objet de procédures plus coercitives visant à leur réhabilitation (ORI, THIRORI, RHI, ...), voire à des opérations d'acquisition / amélioration encouragées par la puissance publique.

Ces immeubles et ensembles d'immeubles sont en particulier les suivants :

**Immeubles et ilots d'habitat à enjeu d'intervention renforcée dans le cadre de l'OPAH RU**  
(diagnostics approfondis, AMO renforcée auprès du propriétaire et, le cas échéant, ORI, THIRORI, RHI, acquisition/amélioration)



Le prestataire du suivi animation de l'OPAH RU pourra proposer d'autres immeubles à ce titre.

#### 4.2.2. Secteur prioritaire en termes de transformation d'usage

Au sein de la rue Franklin Roosevelt, il s'agit d'amplifier la transformation d'usage, pour réduire le linéaire de vitrines commerciales, en vue de réemployer ces espaces, principalement en rez-de-chaussée de logements pour du logement ou des services.

#### 4.2.3 Rues prioritaires en termes de création d'accès aux logements au-dessus des commerces

- Cité médiévale : rue St Martin, St Jean et Châtelaine
- Quartier Vaux : rue Eugène Leduc

### **4.3. Objectifs complémentaires concernant les copropriétés et les immeubles collectifs en mono propriété de l'époque de la « reconstruction », en nombre d'immeubles :**

#### **4.3.1. Rénover énergétiquement et adapter les copropriétés et autres immeubles collectifs d'après 1945 des secteurs « Gare » et « Vaux »**

Il est souhaité, via l'OPAH RU, enclencher une dynamique de réhabilitation des immeubles collectifs, en particulier du parc de la période de la reconstruction (1945-1970). En effet, si ces immeubles disposent d'atouts résidentiels réels (localisation en centralité, logements spacieux et équipés), ils sont également très mal isolés thermiquement et phoniquement, et étaient en outre non dotés d'ascenseur au moment de leur construction.

Or aujourd'hui, les immeubles n'ont pas fait l'objet d'une réhabilitation globale, notamment énergétique, et rares sont ceux qui ont fait l'objet d'une installation d'ascenseur.

Dans ce contexte, ces immeubles risquent une dévalorisation progressive. Ils sont en outre difficilement adaptés aux besoins des seniors.

L'OPAH RU doit être l'occasion d'approfondir, sur quelques immeubles, les techniques de réhabilitation (énergie, ascenseur), et la valeur ajoutée des subventions publiques.

Il est donc fixé les objectifs suivants dans ce domaine :

- **2 rénovations énergétiques d'immeubles entiers**, avec une aide directe de la Collectivité au syndicat des copropriétaires (sous conditions), avec ou sans aide l'Anah (en fonction de leur éligibilité aux dispositifs en cours de l'Anah, notamment « Habiter Mieux copropriétés ») ;
- **Un immeuble faisant l'objet d'une pose d'ascenseur.**

A noter, ces objectifs concernent prioritairement les copropriétés d'après 1945 mais peuvent également concerner les immeubles collectifs en mono propriété sous réserve de conventionnement des logements locatifs.

#### **4.3.2. Accompagner les copropriétés à la structuration de leur gestion et/ou à la définition d'un programme de travaux indispensables au bon entretien de l'immeuble**

L'OPAH RU est doté d'un volet « copropriétés » permettant l'accompagnement des copropriétés :

- A leur structuration de leur gestion, pour celles désorganisées (sans organe de gestion, sans règlement de copropriété, sans assemblées générales, ..).  
Il s'agira ici de mettre en place une sélection d'actions de sensibilisation des copropriétaires à la « culture de la copropriété » sur les thèmes du fonctionnement, de la gestion, et de l'entretien du patrimoine.  
L'OPAH RU n'ayant pas vocation à se substituer à un dispositif de type « Veille et observation des copropriétés » (VOC), **ces actions seront limitées en nombre, mais pourront en revanche toucher un public assez large de copropriétaires.**
- Et/ou à la définition d'un programme structurant de travaux, y compris hors aide de l'Anah et des collectivités.  
**Il est fixé un objectif de 4 immeubles en copropriété accompagnés dans ce cadre.**

#### 4.4. Objectifs complémentaires de la Ville de Laon

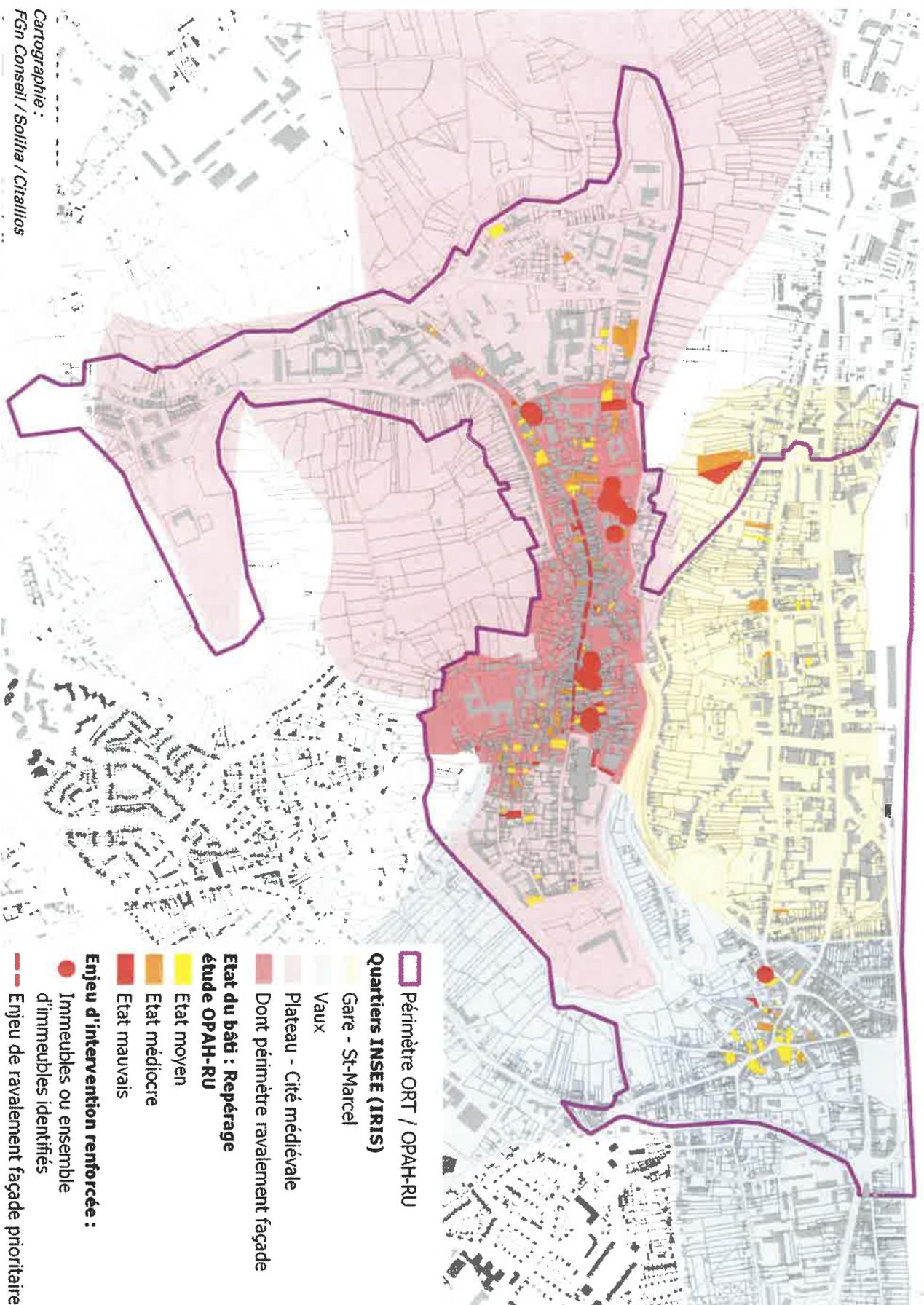
Sur ses fonds propres, la Ville de Laon accompagnera financièrement, **dans le quartier de la Cité médiévale** :

- **L'accession sociale à la propriété de 15 ménages**, afin de favoriser la diversification des statuts d'occupation dans ce quartier, aujourd'hui excessivement à vocation locative ;
- **Les surcoûts liés aux fragilités géologiques**, avec 6 primes prévues pour accéder aux carrières et 4 primes prévues pour les conforter ;
- **Le « simple » ravalement des façades dans le périmètre concerné**, afin de mettre en valeur le patrimoine médiéval, l'espace public et, ce faisant, contribuer à l'attractivité du quartier. Un objectif de 50 façades est fixé dans ce cadre. Ces subventions seront octroyées notamment sous condition de respect du règlement sanitaire départemental des logements des immeubles concernés.

Certaines rues sont déterminées par la ville de Laon comme prioritaires dans ce domaine : Rues Saint Jean, Châtelaine, Fouquet, du Change et place Aubry.

Cet objectif est intégré à l'OPAH même si l'opérateur du suivi-animation aura, en la matière, un simple rôle d'information et de promotion des aides de la Ville de Laon, dont les dossiers de subventions resteront instruits par la Ville (cf. infra « *L'animation de l'OPAH-RU* »)

## Carte de synthèse des enjeux en terme de réhabilitation de la prochaine OPAH RU



Cartographie :  
Egn Conseil / Soliha / Citallios

## CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPÉRATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

#### 5.1. Financements de l'Anah et de l'Etat (Habiter Mieux)

##### 5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération seront celles de la **réglementation en vigueur de l'Anah**, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'Agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence. Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximum de subvention sont donc susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Agence.

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **2 307 050 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>AE prévisionnels</b>	<b>459 300 €</b>	<b>463 850 €</b>	<b>460 750 €</b>	<b>463 850 €</b>	<b>459 300 €</b>	<b>2 307 050 €</b>
dont aides aux travaux	394 400 €	397 200 €	394 400 €	397 200 €	394 400 €	1 977 600 €
dont aides à l'ingénierie	64 900 €	66 650 €	66 350 €	66 650 €	64 900 €	329 450 €
- dont part fixe*	62 500 €	62 500 €	62 500 €	62 500 €	62 500 €	312 500 €
- dont part variable**	2 400 €	2 700 €	2 400 €	2 700 €	2 400 €	12 600 €
- dont prime MOUS***	0 €	1 450 €	1 450 €	1 450 €	0 €	4 350 €

\* Montant prévisionnel à affiner une fois l'opérateur retenu

\*\* Les montants unitaires au dossier de cette part variable sont annuellement définis par l'Anah.

\*\*\* Prime « Maîtrise d'Ouvre Urbaine et Sociale » à l'accompagnement sanitaire et social renforcé. Sur une période de 5 ans, l'OPAH-RU doit permettre l'accompagnement de ménages modestes et très modestes dans le cadre de projet de travaux. 3 mesures de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS), comprises dans le dispositif de suivi animation sont possibles pour accompagner les dossiers les plus lourds de la thématique habitat indigne et très dégradé.

## Financements au titre du programme « Habiter Mieux »

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État / Anah du 14 juillet 2010. Les règles d'emploi et d'octroi de ces aides sont celles fixées par les délibérations n° 2017-31 et 2017-32 du 29 novembre 2017 – les délibérations n° 2019-37 et 2019-38 du 4 décembre 2019 du Conseil d'Administrations de l'Anah. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, une prime Habiter Mieux est versée dans le cadre du programme « Habiter Mieux Sérénité » par l'Anah. Les règles à la bonification de la prime, définies par ces mêmes délibérations, ont pour objectif de donner la priorité à la lutte contre les passoires thermiques et répondre aux besoins de financements accrus pour les résorber, et d'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont, pour l'ensemble de ce programme (2020 - 2025), de **309 600 €** maximum, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>AE prévisionnels</b>	<b>61 920 €</b>	<b>309 600 €</b>				
dont prime Habiter Mieux	45 400 €	45 400 €	45 400 €	45 400 €	45 400 €	227 000 €
dont aides à l'ingénierie (part variable)	16 520 €	16 520 €	16 520 €	16 520 €	16 520 €	82 600 €

## 5.2. Financements de la Ville de Laon, maitre d'ouvrage

### 5.2.1 Règles d'application

La Ville de Laon s'engage à :

- Assurer l'animation et la coordination de l'opération, dont les missions sont définies dans la présente convention ;
- Cofinancer (avec l'Anah) le prestataire chargé du suivi-animation de l'OPAH-RU (aides à l'ingénierie) ;
- Subventionner les travaux de réhabilitation selon les modalités suivantes :

a) Concernant les volets :

- 1 : Traiter les différentes situations de « mal-logement » et adapter le parc aux besoins liés à l'âge,
- et 2 : Réhabiliter les immeubles anciens vacants structurants pour le projet urbain, les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération sont basées sur la réglementation de l'Anah.

Les conditions relatives aux aides de la Ville de Laon et les taux maximums de subvention sont précisés dans le tableau ci-dessous, et sont susceptibles de modifications, notamment en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah et des participations des différents partenaires.

b) Concernant les enjeux / volets :

- 3 : Copropriétés : Rénover énergétiquement et adapter les copropriétés, dont celles des années 50-70 des secteurs « Gare » et « Vaux »,
- et 4 : Ravaler les façades des axes structurants,

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération, sont indépendantes de la réglementation de l'Anah. Elles sont également susceptibles de modifications, en fonction de l'avancement de l'OPAH RU.

Au moment du lancement de l'OPAH-RU, les aides financières de la Ville de Laon, à destination des propriétaires occupants et bailleurs, sont octroyées dans les conditions suivantes :

a) Volet 1 et 2 de l'OPAH RU :

Statut d'occupation	Types de travaux	Catégories de revenus	Montant maximum subventionnable	VILLE DE LAON
<b>Propriétaires Occupants</b>	<i>Travaux lourds</i>	<i>Modestes et très modestes</i>	70 000 € HT	<b>12,5 %</b>
	<i>Sécurité et salubrité de l'habitat - Petite « LHI »</i>	<i>Modestes et très modestes</i>	45 000 € HT	<b>10 %</b>
	<i>Autonomie de la personne</i>	<i>Modestes</i>	20 000 € HT	<b>5 %*</b>
		<i>Très modestes</i>	20 000 € HT	<b>5 %*</b>
	<i>Amélioration de la performance énergétique / Sortie de précarité énergétique</i>	<i>Modestes</i>	20 000 € HT	<b>10 %</b>
		<i>Très modestes</i>	20 000 € HT ou 30 000 € HT	<b>10 %</b>
<b>Propriétaires Bailleurs</b>	<i>Travaux lourds</i>	<i>Plafonds Anah LC</i>	1 000 € HT / m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement	<b>15 %</b>
	<i>Sécurité et salubrité de l'habitat</i>	<i>Plafonds Anah LC</i>	750 € HT / m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement	<b>10 %</b>
	<i>Autonomie de la personne</i>	<i>Plafonds Anah LC</i>	750 € HT / m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement	<b>5 %</b>
	<i>Amélioration de la performance énergétique / sortie de précarité énergétique / moyenne dégradation</i>	<i>Plafonds Anah LC</i>	750 € HT / m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement	<b>15 %</b>
	<i>Transformations d'usage</i>	<i>Plafonds Anah LC</i>	750 € HT / m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement	<b>5 %</b>
	<i>Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence</i>	<i>Plafonds Anah LC</i>	750 € HT / m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement	<b>7,5 %</b>

\*Pour « les travaux pour l'autonomie de la personne » à destination des propriétaires occupants, les abondements des Collectivités interviendront uniquement pour les situations de perte d'autonomie avec un niveau GIR de 5 et 6 ou les situations de handicap.

## b) Volet 3 et 4 de l'OPAH RU :

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'OPAH RU, la Ville de Laon finance, sous conditions mais indépendamment des autres partenaires, les opérations suivantes :

- Prime forfaitaire de 30 000 € au syndicat des copropriétaires – voire au mono-proprétaire privé d'immeuble collectif sous réserve de conventionnement des logements - pour la rénovation énergétique globale (y compris des parties communes) des immeubles collectifs d'après 1945 des quartiers Gare et Vaux (objectifs : 2 immeubles collectifs) ;
- Aide (60 000 €) à l'accessibilité des immeubles collectifs d'après 1945 des quartiers Gare et Vaux , par la mise en place d'un ascenseur (objectifs : 1 immeuble collectif) ;
- Prime d'accession (2 500 €) à la propriété dans la Cité médiévale ;
- Prime spécifique (25 %) d'accès aux carrières et prime spécifique (25 %) de confortation des carrières (périmètre PPRN) dans la Cité médiévale
- Prime au ravalement des façades sur les axes structurant de la Cité médiévale (prime de 30%, jusqu'à 7 622 € maximum par façade).

Types de travaux	Taux de subventions collectivité	Nombre d'immeubles	Nb indicatif de logements sur 5 ans	Anah subvention (sous réserve)	Ville de LAON (sous conditions)
Aide à la rénovation énergétique des immeubles collectifs d'après 1945 (uniquement sur le quartier Gare et Vaux)	Prime forfaitaire de 30 000 €/immeuble	2	14	/	60 000 €
Accompagnement social, technique et financier - structuration des copropriétés désorganisées	Accompagnement inclus dans le coût de l'ingénierie (processus à long terme)	8	/	/	/
Aide à l'accessibilité des immeubles collectifs d'après 1945 par la mise en place d'un ascenseur	50 % plafonnés à 50 % de subventions totales et à 50 000 €	1	8	50 % plafonnés à 20 000 € HT = 20 000 €	60 000 €
Prime d'accession à la propriété " Uniquement sur le Plateau (obligation d'occuper à titre de résidence principale pendant 5 ans - dans le cas contraire obligation de rembourser la subvention au prorata)	Prime forfaitaire de 2 500 €/logement (remboursement au prorata en cas de revente avant 5 ans)	/	15	/	37 500 €
Prime spécifique accès aux carrières (périmètre PPRN)	25 % plafonnés à 5 000 € HT	6 (Finançable uniquement dans le cadre d'un projet de travaux lourds ou de petite LHI)	/	/	7 500 €
Prime spécifique confortation des carrières (périmètre PPRN)	25 % plafonnés à 15 000 € HT	4 (Finançable uniquement dans le cadre d'un projet de travaux lourds ou de petite LHI)	/	/	15 000 €
<b>Total sur 5 ans</b>					<b>180 000 €</b>
<b>Total par an</b>					<b>36 000 €</b>
<b>Opération façades</b> (uniquement sur la Cité médiévale)	Prime de 30 % des devis (7 622 € maximum)	50	/	Total sur ans	<b>325 000 €</b>
				Total par an	<b>65 000 €</b>

**Les conditions d'octroi de ces subventions seront précisées dans un règlement d'intervention de la Ville, qui sera susceptible d'évolution en fonction de l'avancement de l'OPAH RU.**

### 5.2.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville de Laon pour l'opération, hors volet coercitif/recyclage foncier, sont de 1 096 800 € sur la durée de l'opération (5 ans), soit 219 360 € en moyenne annuelle :

Ville de Laon - AE prévisionnels	Enveloppe financière sur 5 ans	Enveloppe en moyenne annuelle
Aides aux travaux	784 300 €	156 860 €
Ingénierie	312 500 €	62 500 €
<b>TOTAL : Aides aux travaux + Ingénierie</b>	<b>1 096 800 €</b>	<b>219 360 €</b>

### 5.2.3. Engagements complémentaires : Mise à disposition de locaux

Dans le cadre de la mission de sensibilisation et d'information de la population, la Ville de Laon mettra à disposition de l'équipe d'animation un ou plusieurs locaux en vue de la tenue des permanences sur le territoire (Maison Cœur de Ville).

## 5.3. Financements de la Communauté d'agglomération du Pays de Laon

### 5.3.1 Règles d'application

La Communauté d'agglomération du Pays de Laon (CAPL) s'engage à subventionner les travaux de réhabilitation des volets :

- 1 : Traiter les différentes situations de « mal-logement » et adapter le parc aux besoins liés à l'âge,
- 2 : Réhabiliter les immeubles anciens vacants structurants pour le projet urbain,

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération sont basées sur la réglementation de l'Anah.

Les conditions relatives aux aides de la CAPL et les taux maximums de subvention sont précisés dans le tableau ci-dessous, et sont susceptibles de modifications, notamment en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah et des participations des différents partenaires.

Au moment du lancement de l'OPAH-RU, les aides financières de la CAPL, à destination des propriétaires occupants et bailleurs, sont octroyées dans les conditions suivantes :

Statut d'occupation	Types de travaux	Catégories de revenus	Montant maximum subventionnable	CA PAYS DE LAON
<b>Propriétaires Occupants</b>	Travaux lourds	Modestes et très modestes	70 000 € HT	5 %
	Sécurité et salubrité de l'habitat - Petite « LHI »	Modestes et très modestes	45 000 € HT	5 %
	Autonomie de la personne	Modestes	20 000 € HT	5 %*
		Très modestes	20 000 € HT	5 %*
	Amélioration de la performance énergétique / Sortie de précarité énergétique	Modestes	20 000 € HT	5 %
		Très modestes	20 000 € HT ou 30 000 € HT	5 %
<b>Propriétaires Bailleurs</b>	Travaux lourds	Plafonds Anah LC	1 000 € HT / m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement	5 %
	Sécurité et salubrité de l'habitat	Plafonds Anah LC	750 € HT / m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement	5 %
	Autonomie de la personne	Plafonds Anah LC	750 € HT / m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement	5 %
	Amélioration de la performance énergétique / sortie de précarité énergétique / moyenne dégradation	Plafonds Anah LC	750 € HT / m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement	5 %
	Transformations d'usage	Plafonds Anah LC	750 € HT / m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement	5 %
	Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence	Plafonds Anah LC	750 € HT / m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement	5 %

\*Pour « les travaux pour l'autonomie de la personne » à destination des propriétaires occupants, les abondements des Collectivités interviendront uniquement pour les situations de perte d'autonomie avec un niveau GIR de niveau 5 et 6 ou les situations de handicap.

### 5.2.3. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville de Laon et de la Communauté d'Agglomération du Pays de Laon pour l'opération, hors volet coercitif/recyclage foncier, sont de : **288 550 € sur la durée de l'opération (5 ans), soit 57 710 € en moyenne annuelle pour l'Agglomération, et de 132 510 € /a an pour la ville de Laon, soit 662 550 € sur 5 ans.**

CA Pays de Laon - AE prévisionnels	Enveloppe financière sur 5 ans	Enveloppe en moyenne annuelle
Aides aux travaux	288 550 €	57 710 €
Ingénierie	s.o.	s.o.
<b>TOTAL</b>	<b>288 550 €</b>	<b>57 710 €</b>

#### **5.4. Financements des autres partenaires**

Afin d'optimiser les financements, seront recherchées, pour chacune des opérations de réhabilitation, les possibilités de subventions des autres partenaires financeurs, qui pourront notamment être :

- le Conseil départemental, qui apporte des aides sous conditions aux propriétaires occupants comme bailleurs ;
- Action Logement, partenaire majeur des opérations « Action Cœur de Ville », et qui propose également des subventions sous conditions aux propriétaires occupants et bailleurs ;
- La Région Hauts-de-France via notamment ses dispositifs AREL (pour les travaux d'économie d'énergie) et Pass Rénovation ;
- Les Caisses de retraites principales et complémentaires ;
- La CAF (dispositif DAH, PAH) ;
- la fondation Abbé Pierre (SOS Taudis) ;
- ...

## CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET ÉVALUATION.

### Article 6 – Conduite de l'opération

#### 6.1. Pilotage de l'opération

##### 6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Ville de Laon, maître d'ouvrage, sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi animation.

##### 6.1.2. Instances de pilotage

###### Un comité de pilotage :

A caractère stratégique, le comité de pilotage est chargé de définir les orientations de l'opération, d'informer l'ensemble des partenaires sur son état d'avancement, de connaître et de résoudre les situations et problèmes susceptibles d'apparaître lors de son déroulement. Il est présidé par Monsieur le Maire de la Ville de Laon, ou son représentant, et se réunira au minimum une fois par an.

Le comité de pilotage est chargé :

- D'apprécier et contrôler l'engagement opérationnel et financier des différents partenaires,
- D'apprécier les blocages éventuels et les moyens d'y remédier,
- De valider les propositions d'ajustements nécessaires.

La composition du comité de pilotage est à l'appréciation de la Ville de Laon mais comportera au moins un représentant des partenaires signataires : CA du Pays de Laon et Anah. Les représentants des partenaires compétents dans les thématiques ciblées par l'OPAH pourront y être invités :

- Ville de Laon et Communauté d'Agglomération du Pays de Laon : élus référents, CCAS de la Ville, police municipale, brigade verte, susceptibles de signaler toute situation de mal logement, en propriété occupante ou locative,
- Conseil départemental de l'Aisne : services sociaux des UTAS, MDPH, CLIC
- Action Logement
- La Région Hauts-de-France
- CAF/MSA : mobilisation dans le cadre de la convention de contrôle des logements non décentes signée en 2018, par la ville de Laon et la CAF
- Caisses de retraite (CARSAT, CNRACL, RSI, MSA...)
- DDCS de l'Aisne
- ARS
- Pole départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI),

- Espace Info Energie de l'Aisne
- Associations d'aides à domicile et portage de repas
- CAPEB / FFB (formation et/ou sensibilisation des artisans)

Et en tant que de besoin, de tous les partenaires dont la présence sera estimée nécessaire ou utile.

### Un comité technique

En charge de la conduite opérationnelle et, éventuellement, de thématiques spécifiques, il est également constitué d'un ou plusieurs responsables des services de la Ville de Laon, d'un représentant des partenaires financiers de l'opération, des acteurs sociaux intervenant sur le territoire objet de l'opération et de tous autres organismes ou personnes intéressés par l'une des actions de l'opération.

Il est chargé :

- D'examiner les résultats présentés de l'OPAH RU,
- D'évaluer le déroulement de l'opération, d'en rendre compte aux partenaires signataires de la convention et de proposer, le cas échéant, au comité de pilotage, la mise en œuvre de dispositions complémentaires pour améliorer l'efficacité du ou (des) dispositif(s) opérationnel(s),
- D'examiner les actions complémentaires de l'OPAH RU.

Il se réunit au moins 3 fois par an.

## **6.2. Suivi-animation de l'opération**

### **6.2.1. Équipe de suivi-animation**

Le suivi animation de l'OPAH RU sera assuré par un opérateur prestataire de service, qui sera choisi après consultation (appel d'offres).

### **6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation**

Le suivi-animation couvrira 2 grandes catégories de missions :

- L'animation de l'OPAH RU (tranche ferme)
- et, le cas échéant, une assistance à maîtrise d'ouvrage de la Ville de Laon pour la mise en œuvre de ses actions coercitives (ORI, THIRORI, RHI ..) et le recyclage immobilier de certains immeubles à enjeux (tranches optionnelles)

#### **6.2.2.1 L'animation de l'OPAH-RU (tranche ferme)**

En vue d'assurer l'ensemble des missions nécessaires à la conduite du suivi-animation de l'OPAH-RU et l'atteinte de ses objectifs, seront assurés :

- L'accueil, la communication et l'information du public :  
Un plan de communication sera établi au démarrage de l'opération et validé par le maître d'ouvrage. Il mettra en œuvre des supports de communication dédiés et adaptés, des actions d'animation ou toute autre action pertinente à destination du public.

Un ou plusieurs lieu(x) d'accueil adapté(s) sera(ont) installé(s) pour proposer des informations sur l'opération au public ou des informations personnalisées aux propriétaires ou occupants concernés sur les différentes aides ou réglementations liées à l'opération.

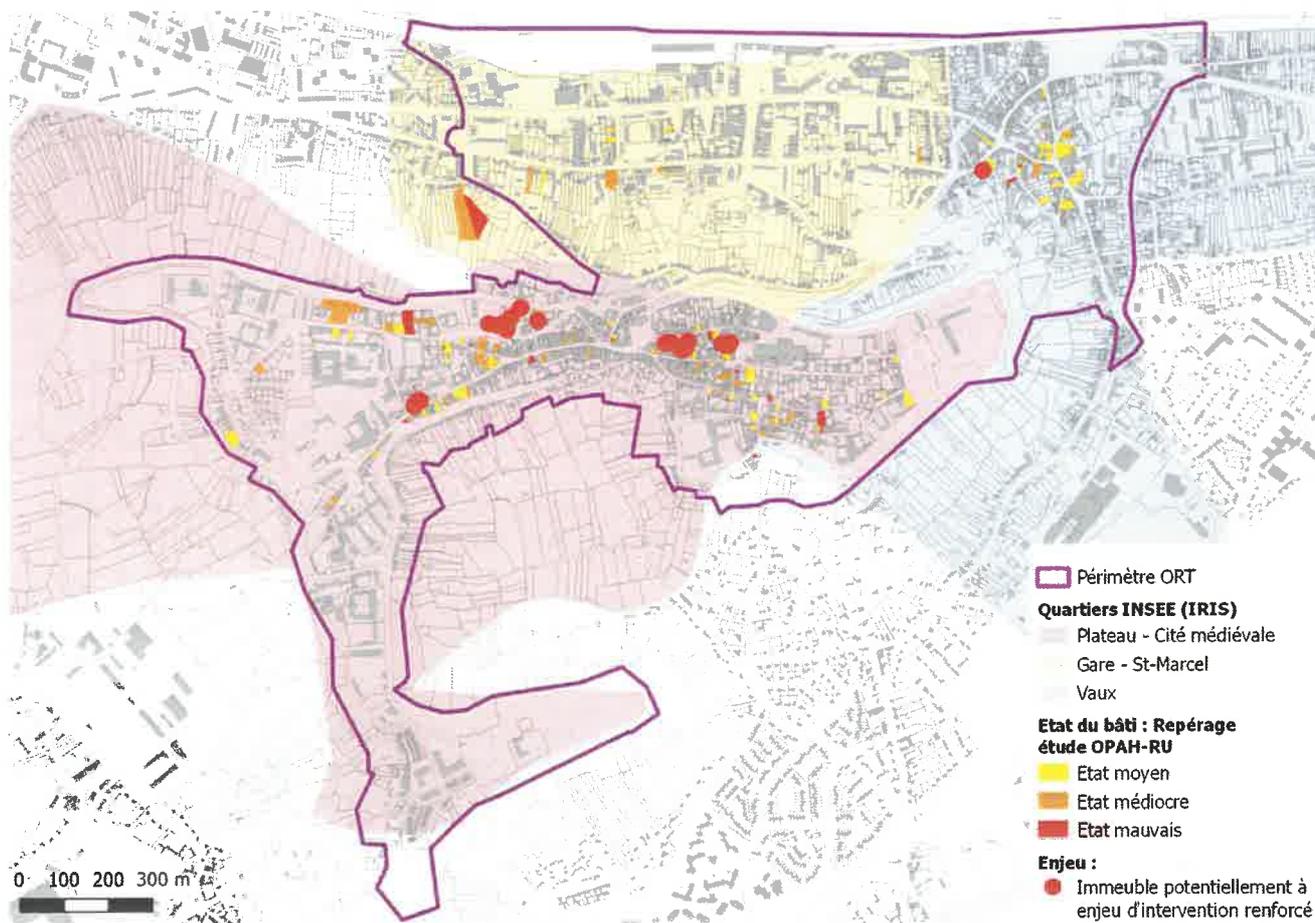
- **Le repérage et l'analyse des immeubles et situations sociales à enjeux :**

Sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH RU, seront réalisés une prospection et une veille pour identifier les situations problématiques sur le plan technique comme social afin d'assurer leur traitement et leur suivi.

En prenant appui sur le repérage des immeubles à enjeux effectué dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle (cf. carte ci-dessous), un travail complémentaire et d'approfondissement sera mené pour assurer une connaissance aussi complète que possible de l'état des immeubles et logements sur le périmètre, de leur occupation, des besoins en matière de travaux et des volontés des propriétaires.

Les situations problématiques feront l'objet d'un suivi à l'aide d'outils dédiés.

**Immeubles identifiés comme à enjeu de réhabilitation, dont à enjeu d'intervention renforcée, dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH RU (recensement indicatif et non exhaustif)**



- L'assistance à maîtrise d'ouvrage des porteurs de projet

Elle inclut :

- Le conseil personnalisé sur tous les aspects du projet : technique, financier (subventions et fiscalité immobilière) administratif, juridique et social. : aides mobilisables pour la réalisation des travaux (subventions/prêts/crédits d'impôt), déroulement de la procédure administrative pour le montage de dossiers, dispositifs fiscaux (notamment Malraux et Denormandie), financements proposés par Action Logement.
- La réalisation de diagnostics techniques (diagnostics énergétiques avec projection, grilles de cotation d'insalubrité, grilles de dégradation, diagnostics autonomie...) sociaux et juridiques nécessaires à l'élaboration des programmes de travaux,
- L'assistance au montage du projet : montage et suivi administratif des demandes de subvention Anah, Ville et CAPL (plans prévisionnels de financement, dépôts des demandes de financement, assistance pendant et après les travaux...), recherche des financements complémentaires (caisses de retraite...).
- L'accompagnement renforcé des situations problématiques, notamment sur le plan social, en lien avec les services et les acteurs de droit commun,
- La mise en œuvre d'actions d'accompagnement pour la remise en ordre des copropriétés désorganisées en lien avec certains partenaires (réunions d'informations collectives, réalisation et diffusion de supports pédagogiques, organisation de sessions de formation ou d'accompagnement personnalisé...);

#### **6.2.2.2. Animation « renforcée » spécifique à la mise en place d'une ORI et à la recherche de financement RHI/THIRORI (tranches optionnelles)**

Si la tranche devient ferme, il s'agira de vérifier la faisabilité d'une Opération de Restauration Immobilière [ORI] concernant des immeubles – ou ensemble d'immeubles- au sein du périmètre de l'OPAH :

- En tenant compte des éléments ressortant de l'étude pré-opérationnelle, et en particulier des immeubles déjà identifiés au titre du projet urbain dans le cadre de la Convention ORT (cf. carte et liste en infra),
- Mais également suite aux diagnostics d'immeubles et aux contacts avec les propriétaires réalisés dans le cadre de l'OPAH.

Elle intégrera notamment :

1. Les études de faisabilité d'ORI préalable à sa mise en place en identifiant des immeubles ou ensembles d'immeubles (étude à l'îlot) potentiellement concernés par une Déclaration d'Utilité Publique [DUP] de prescription de travaux selon le Code de l'Expropriation,
2. L'élaboration d'un premier dossier de Déclaration d'Utilité Publique,
3. L'animation de la DUP de prescription de travaux,
4. La préparation du (des) dossier(s) de faisabilité puis d'éligibilité au financement THIRORI de l'Anah,

**En définitive, ces études seront traitées dans le cadre d'études de calibrage.**

### **6.2.3. Conduite et gestion de l'opération**

Le suivi animation s'attachera à mobiliser et coordonner les partenaires :

- Les services de la Ville de Laon afin de préciser le déploiement opérationnel des abondements de la collectivité (transmission des pièces, modalités d'instruction, de notification et de versement des subventions).
- Les services de l'Etat (Architecte des Bâtiments de France) et de l'Anah,
- Les services de la préfecture pour l'organisation des éventuelles enquêtes parcellaires dans le cadre de l'ORI et les suites de la procédure d'expropriation en cas de non réalisation des travaux prescrits par la DUP Travaux,
- Les acteurs du secteur social afin d'organiser les modalités de repérage des situations problématiques et articuler les interventions des partenaires (ex : CCAS, CLIC, CAF, Maison de l'Habitat, services sociaux des caisses de retraites),
- L'EIE afin d'organiser les modalités de repérage et d'orientation des publics (renvoi du public éligible vers l'opérateur – renvoi du public non éligible vers l'EIE...),
- Les autres partenaires financiers afin de faciliter la transmission des demandes de subventions ou le montage de prêts (notamment d'Action Logement, des caisses de retraite, les établissements bancaires, la SCCI Arcade, la Fondation Abbé Pierre...).

Il s'agira également de faire remonter les situations d'habitat indigne ou dégradé bloquées afin d'organiser la mise en œuvre de procédures coercitives avec les acteurs ayant compétence en la matière (commune, préfecture, DDT, ARS...).

Il sera fait appel, en tant que de besoin, au CAUE de l'Aisne, qui pourra apporter conseil et expertise en matière patrimoniale et architecturale.

### **6.3. Évaluation et suivi des actions engagées**

La convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Ces objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats pour chaque volet.

#### **6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs**

Outre les indicateurs définis pour chaque volet, des indicateurs transversaux de suivi de l'opération seront renseignés dans les rapports annuels et bilan final.

#### **Repérage et communication**

- Origine des contacts,
- Types de demandeurs (PO / PB, modestes, très modestes, hors plafonds...),
- Typologie des ménages (composition, âge...),
- Types de dossiers pressentis (logement dégradé, logement énergivore, logement à adapter),
- Caractéristiques des logements (localisation, type...),
- Taux de chute entre le nombre de contacts et les dossiers ouverts,
- Identification des causes d'abandon (RFR > plafond de ressources, travaux sans recours à des artisans ...),
- Nombre et type d'actions de communication et leurs impacts,

## Accompagnement des demandeurs

- Nombre de logements visités et diagnostiqués,
- Nombre de logements subventionnés (dossiers notifiés et soldés),
- Coût des réhabilitations (montant de travaux, au m<sup>2</sup>...),
- Type de travaux réalisés,
- Répartition des financements par financeurs,
- Taux de prise en charge des travaux,
- Evolution de la performance énergétique avant / après travaux (gain énergétique, classement par étiquette ...),
- Nombre et type de conventionnement avec travaux (avec / sans intermédiation locative),
- Nombre de logements vacants améliorés et remis sur le marché,
- Taux de chute entre les dossiers ouverts et les dossiers soldés,
- Identification des causes d'abandon (raisons financières, gain énergétique non atteint...),
- Délais de constitution d'un dossier avant dépôt.

### Actions complémentaires

- Nombre et type de conventionnement sans travaux (avec / sans intermédiation locative),
- Nombre de logements locatifs visités au motif de non décence,
- Nombre et type de procédures coercitives lancées,
- Nombre de relogements temporaires ou définitifs réalisés.

Cette liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage sera présentée lors des bilans annuels.

### 6.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés en comité de pilotage sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Ces rapports reprendront les différents indicateurs énumérés à l'article 6.3.1 ci-dessus, éventuellement complétés. Ils devront permettre d'identifier les leviers et les freins apparus afin d'apporter les adaptations nécessaires en cours d'opération.

Le rapport final, après avoir repris le déroulement détaillé de l'opération, comportera une analyse approfondie et critique de chacun des indicateurs et comparera, y compris en matière d'actions d'accompagnement, les résultats obtenus aux objectifs initiaux prévus. Il devra permettre d'alimenter la Ville de Laon dans sa réflexion en matière de politique et d'intervention sur le parc d'habitat privé et synthétisera l'impact du dispositif d'OPAH RU sur les 3 secteurs.

Ce document comportera également des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

## CHAPITRE VI –COMMUNICATION.

### Article 7 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur en charge du suivi et de l'animation de l'OPAH-RU s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication suivantes :

- Conseils personnalisés à chaque demandeur sur l'OPAH-RU et les financements mobilisables ;
- Articles dans les bulletins de la Ville de Laon ou de l'intercommunalité et la presse locale ;
- Document d'appel sous forme d'une plaquette d'information générale sur l'OPAH-RU;
- Affiches ;
- Permanences locales ;
- Dossiers d'information spécifique aux ménages souhaitant réaliser des travaux ;
- Réunions d'information en direction des personnes « relais » (élus, secrétaires de mairie, artisans du secteur, professionnel immobilier, syndicats de copropriétaires...) ;
- Panneaux de chantier
- Annuaire des artisans locaux.

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur de l'OPAH-RU s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH-RU.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires

à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématiques, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-RU, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

## **CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DURÉE, RÉVISION, RÉSILIATION ET PROROGATION.**

### **Article 8 - Durée de la convention**

La présente convention, qui constitue l'annexe à la Convention Action Cœur de Ville, est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2020.

### **Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention**

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

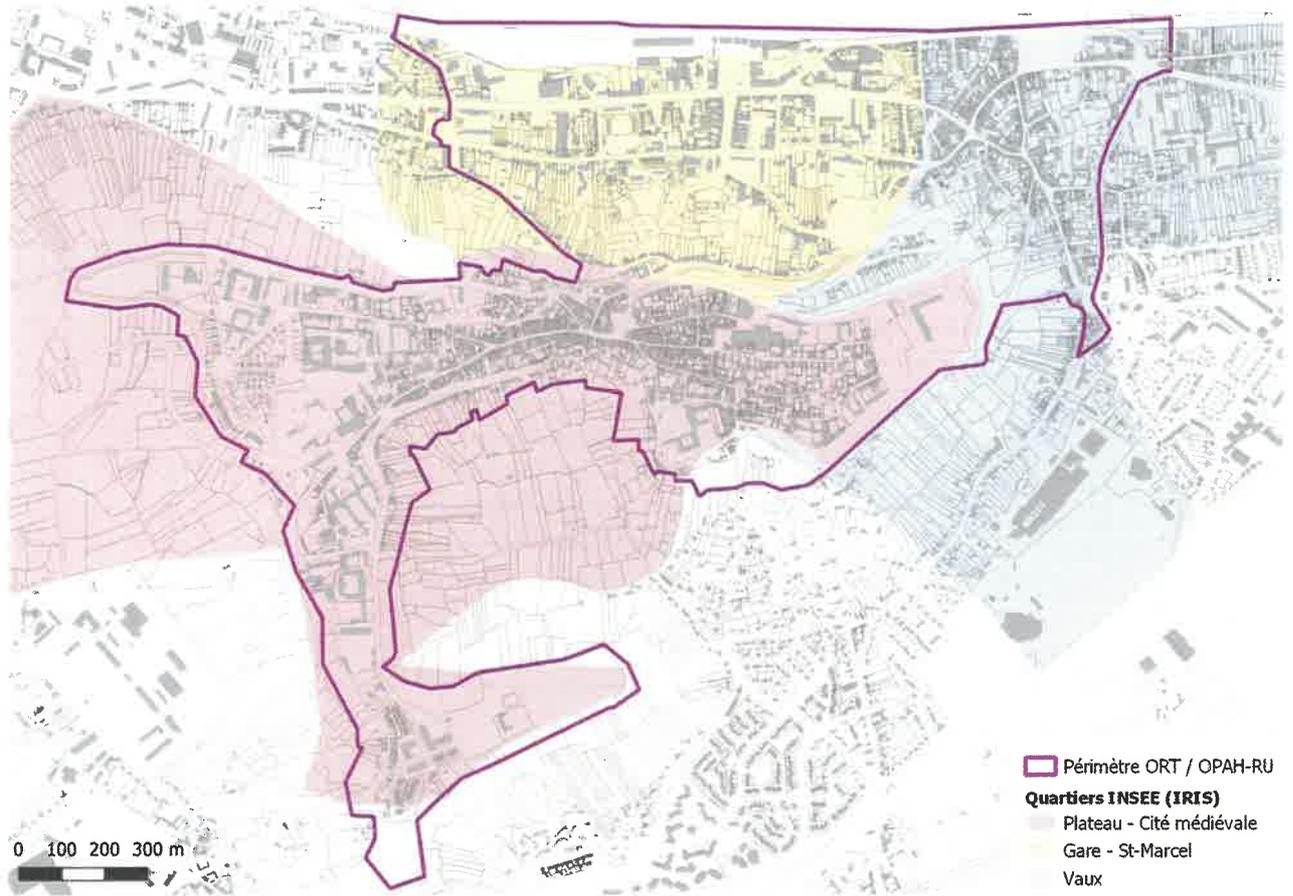
La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage Ville de Laon ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

### **Article 10 – Transmission de la convention**

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

# ANNEXES

## Annexe 1. Périmètre de l'opération (rappel)



**Annexe 2.**

**Rues situées dans le périmètre de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat-Rénovation Urbaine (OPAH-RU)**

Libellé de la voirie	Précisions
ALL JEAN MARTINOT	
AV ARISTIDE BRIAND	
AV CARNOT	
AV CHARLES DE GAULLE	n° 1 au 22 et n°24 et 26
AV DE LA REPUBLIQUE	
AV GAMBETTA	
AV JEAN JAURES	
BD DE LYON	
BD GRAS BRANCOURT	
BD MICHELET	
BD PIERRE BROSSOLETTE	
CITE SOVEAU	
ESC DU PANORAMA	
ESC MUNICIPAL	
GRIMPETTE DE LA PETITE VAL	seulement le n°1
IMP DE LA CROIX ROUGE	
IMP DES CORDELIERS	
IMP DU CLOITRE	
IMP GEORGES ERMANT	
IMP MILON DE MARTIGNY	
IMP SERURIER	
PAS DU FORT MAHON	
PL AUBRY	
PL DES DROITS DE L'HOMME	
PL DES FRERES LE NAIN	
PL DU GENERAL LECLERC	
PL DU MARCHE	
PL DU PARVIS G. DE MORTAGNE	
PL DU PERE MARQUETTE	
PL FOCH	
PL ROBERT AUMONT	
PL SAINT JULIEN	
PL VICTOR HUGO	
PROM DE LA MADELEINE	
PROM SAINT JUST	
PROM SAINT MARTIN	1, 2 et 3
PTE DE SOISSONS	
REM GUILLAUME DE HARCIGNY	
REM SAINT JUST	
RES ESPACE CHARLES DE GAULLE	
RES HEDOUVILLE	
RLE ABELARD	
RLE AUX LOUPS	
RLE BRUNHAUT	

RLE DE L ECORCHOIR	
RLE DES HARENGS	
RLE DES NEUFLIERS	
RLE DES TEMPLIERS	
RLE DU CHE DE FER PLATEAU	
RLE LACROIX	
RLE PINSON	
RLE POURRIER	
RLE SAINTE GENEVIEVE	
RPE DE LA CROIX ROUGE	
RPE SAINT MARCEL	numéros pairs
RUE ANSELME	
RUE BONNOT	
RUE CARLIER HENNECART	
RUE CHAMPFLEURY	
RUE CHATELAINE	
RUE CLERJOT	
RUE CONDORCET	N° 2, 4 et 6
RUE DE L ABBAYE	
RUE DE L ABBE BOSSUS	
RUE DE L ABREUVOIR	
RUE DE L ARQUEBUSE	
RUE DE L AURORE	seulement le n°1
RUE DE L EPERON	
RUE DE LA BOULOIRE	
RUE DE LA CHARPENTERIE	
RUE DE LA CONGREGATION	
RUE DE LA HERSE	
RUE DE LA HUREE	du n° 1 au 22
RUE DE LA LIBERATION	
RUE DE LA VALISE	
RUE DE SIGNIER	
RUE DES CARILLONS	
RUE DES CHENIZELLES	
RUE DES CORDELIERS	
RUE DES CREUTTES ST VINCENT	sauf 22 et 24
RUE DES FRERES	
RUE DES SAUSSAIES	N°1 au 10 dont 10 bis
RUE DES SCOTS	
RUE DEVISMES	
RUE DU 13 OCTOBRE 1918	
RUE DU BOURG	
RUE DU CHANGE	
RUE DU CLOITRE	
RUE DU CLOITRE ST JEAN	
RUE DU COLOMBIER	
RUE DU FORT MAHON	
RUE DU JARDIN DE L ARC	
RUE DU MONT DE VAUX	
RUE DU PERE MARQUETTE ET L JOL	
RUE DU POINT DU JOUR	seulement les numéros impairs du 1 au 21

RUE DU REMPART SAINT REMY	
RUE EDGARD QUINET	
RUE ENGUERRAND QUARTON	
RUE ERNEST LAVISSE	
RUE EUGENE LEDUC	
RUE FERNAND THUILLART	
RUE FRANKLIN ROOSEVELT	
RUE GABRIEL HANOTAUX	
RUE GEORGES CLEMENCEAU	
RUE GEORGES ERMANT	
RUE GRANGE LEVEQUE	
RUE HENRI MARTIN	
RUE JEAN MARTIN	numéros paires
RUE JEAN MOULIN	
RUE JOHN F KENNEDY	
RUE JULES FERRY	
RUE JULES FOUQUET	
RUE LENAIN	
RUE LEON NANQUETTE	
RUE MARCEL BLEUET	
RUE MARCELIN BERTHELOT	
RUE MECHAIN	
RUE MIDELET	
RUE MILON DE MARTIGNY	
RUE PASCAL CECCALDI	
RUE PASTEUR	N° 142 et du n°146 au n°167
RUE PAUL BERT	
RUE PAUL DOUMER	
RUE PAUL VIVIEN	
RUE PIERRE CURIE	
RUE RENE BLONDELLE	
RUE ROGER SALENGRO	
RUE ROZE	
RUE SAINT CYR	
RUE SAINT JEAN	
RUE SAINT MARTIN	
RUE SAINT VINCENT	
RUE SCHEFFER	
RUE SERURIER	
RUE ST PIERRE AU MARCHE	
RUE THIBEZARD	
RUE VICTOR FAGLAIN	
RUE VINCHON	
RUE WINSTON CHURCHILL	numéros pairs

Fait en trois exemplaires à Laon, le **31 AOUT 2020**

Pour l'Etat et l'Agence Nationale de l'Habitat,



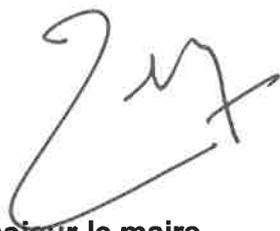
**Monsieur le Préfet du Département de l'Aisne,  
Ziad KHOURY**

Pour la Communauté d'Agglomération du Pays de Laon,



**Monsieur le Président  
Eric DELHAYE**

Pour la Ville de Laon,



**Monsieur le maire  
Eric DELHAYE**