



**Opération n° 75**

**OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉ-  
LIORATION DE L'HABITAT ET DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-  
RU) DU CENTRE-VILLE DE LAON**

**Avenant n°1**

## **Table des matières**

Préambule .....	4
Article 1 – Modification de la durée de la convention.....	6
Article 2 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	6
Article 3 – Financements de l’opération et engagements complémentaires.....	7
Article 4 – Contenu des missions de suivi-animation.....	9
Article 5 – Dispositions diverses.....	9
Article 6 – Durée de l’avenant.....	10
Article 7 – Transmission de l’avenant.....	10

La présente convention est établie :

**Entre**

**La Ville de Laon**, maître d'ouvrage, représentée par Monsieur Eric DELHAYE, son Maire,

**La Communauté d'Agglomération du Pays de Laon**, représentée par Monsieur Eric DELHAYE, son Président, ci-après dénommée « la CAPL»,

**L'État**, représenté par Madame la Préfète du département de l'Aisne, Fanny ANOR,

**Et l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Madame Fanny ANOR, déléguée locale 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 R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par le Préfet de l'Aisne et le Président du Conseil département de l'Aisne, le 17 novembre 2023,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH) de l'Aisne 2020-2025, adopté par le Préfet de l'Aisne et le Président du Conseil département de l'Aisne, le 19 février 2021,

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'avenant à la convention ACV II, signé le **21 DEC. 2023**

Vu la signature de la convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouveau Urbain le 31 août 2020,

Vu la loi 3DS et l'assouplissement relatif aux ORT (Opérations de Revitalisation du Territoire),

Vu l'avis dématérialisé de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Aisne, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 15 juillet 2025,

Vu la délibération du Conseil municipal de la Ville de Laon, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 30 juin 2025 décidant de prolonger le dispositif jusqu'au 31 août 2026,

Vu la mise à disposition du public du projet d'avenant à la convention du 03 juillet 2025

Il a été exposé ce qui suit :

## **Préambule**

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville (ACV), la ville de Laon et ses partenaires ont signé le 31 août 2020 la convention d'OPAH RU du centre-ville de Laon, pour une durée de 5 ans. Cette période se déroule du 1er septembre 2020 au 31 août 2025.

Cette opération concerne les quartiers de Vaux, Gare et Plateau à Laon qui constituent trois centres-villes dont une cité médiévale. Il s'agit du périmètre ORT de la convention ACV.

À la suite d'un appel d'offre lancé par la ville de Laon, l'Association SOLIHA Aisne a été retenue pour animer l'OPAH-RU pour la durée du dispositif.

Les principaux objectifs de l'OPAH-RU sont les suivants :

- lutter contre l'habitat indigne, dégradé et très dégradé
- favoriser les travaux d'amélioration énergétique, et notamment les immeubles collectifs d'après 1945 en secteur Gare et Vaux
- reconquérir les logements vacants
- assurer le maintien à domicile des personnes âgées
- ravalier les façades des axes structurants.

Les objectifs globaux sur 5 ans sont évalués à 182 logements : 80 logements occupés par leur propriétaire, et 102 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

002OPA028. OPAH RU CENTRE-VILLE DE LAON	PO						PB				TOTAL	
	LHI		Rénovation énergétique		Adaptation		LHI		Amélioration dont rénovation énergétique		Lgts subv.	% obj
	Lgts subv.	% obj	Lgts subv.	% obj	Lgts subv.	% obj	Lgts subv.	% obj	Lgts subv.	% obj		
1ère année	0	0%	5	125%	1	33%	4	100%	4	67%	14	74%
2ème année	0	0%	1	17%	5	63%	1	11%	6	50%	13	36%
3ème année	0	0%	5	83%	0	0%	18	200%	6	50%	29	81%
4ème année	1	50%	1	17%	0	0%	4	44%	12	109%	18	50%
5ème année au 20 mai 2025	0	0%	1	11%	2	17%	0	0%	5	31%	8	15%
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>10%</b>	<b>13</b>	<b>42%</b>	<b>8</b>	<b>21%</b>	<b>27</b>	<b>60%</b>	<b>33</b>	<b>58%</b>	<b>82</b>	<b>45%</b>

002OPA028. OPAH RU CENTRE-VILLE DE LAON	Nb de dossiers	Logements subventionnés Anah	Logts LCTS (Loc3)	Logts LC (Loc2)	Logts LI (Loc1)	Logts indignes	Logts très dégradés	Logts autonomie	Logts subv. HM /MPRS / MPR PA (hors double compte)	Travaux éligibles (€ HT)	Subventic Anah (travaux)
1ère année	11	14		7	1		4	1	9	737 979,00 €	241 531,00 €
2ème année	8	13		7			1	1	11	418 311,00 €	144 012,00 €
3ème année	16	29		12	12		18		11	1 823 145,00 €	582 099,00 €
4ème année	6	18		8	8		5		13	1 213 034,00 €	312 967,00 €
5ème année au 20/05/2025	5	10		1	6			2	8	548 328 €	118 771 €
<b>TOTAL</b>	<b>46</b>	<b>84</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>4</b>	<b>52</b>	<b>4 740 797 €</b>	<b>1 399 380 €</b>

L'OPAH-RU qui est entrée dans sa dernière année d'exercice a permis d'accompagner 84 projets de travaux, soit 45 % des objectifs atteints au 20 décembre 2025). Plusieurs difficultés ont impacté la bonne réussite du dispositif.

La crise sanitaire durant l'année 2020, les hausses des prix des matériaux et les difficultés rencontrées par les entreprises du bâtiment pour leur approvisionnement en fournitures ont fortement freiné la dynamique d'investissement des propriétaires privés.

Ensuite, le public a rencontré des difficultés à trouver des artisans RGE et à obtenir des devis, entre 2022 et fin 2023. Parallèlement, les taux d'emprunts ont connu une hausse significative de 0,80 % à 4,20 %. Le public a surtout subi l'augmentation des coûts et diminution des durées de validité des devis. Ainsi le reste à charge dans des budgets de plus en plus contraints a créé plus de difficultés à envisager un projet global de réhabilitation.

Pour autant, il est nécessaire de maintenir les efforts de traitement de la précarité énergétique, de l'adaptation, de l'indignité et de la dégradation. Il est clair que sur ces volets qui nécessitent plus d'investigation en termes d'animation, mais également plus de relais et d'investissement de la part de la Ville et de l'ensemble de ses partenaires, l'opération n'a pas été au bout de ses possibilités.

La ville de Laon a mis en place un dispositif d'aides au ravalement des façades. Un premier secteur d'intervention avait été défini en 2019, qui concerne les rues Châtelaine, Saint-Jean, de Change, Fouquet et de la Charpenterie. Au total, les propriétaires d'une cinquantaine d'immeubles se sont vu signifier l'obligation de ravalement la façade de leur immeuble. Une deuxième tranche (rues Sérurier, Bourg, Paul Doumer, F. Roosevelt et places du Général Leclerc, marché aux herbes et Saint-Julien) a été lancée en 2023. En mai 2025, ce sont 15 dossiers agréés qui mobilisent 96 245 € de subventions de la ville de Laon.

L'objet de cet avenant est de prolonger l'OPAH-RU de Laon d'une année, soit jusqu'au 31 août 2026 et de définir les participations des partenaires durant cette 6<sup>e</sup> année.

Alors que le programme Action Cœur de Ville et l'ORT sont prolongés de deux ans, la prolongation de l'OPAH-RU permettra de soutenir la dynamique engagée par L'État, la ville de Laon et la Communauté d'Agglomération du Pays de Laon. Cette dynamique est soutenue par la collaboration d'Action Logement, partenaire de l'opération, dont l'action est aussi prolongée de décembre 2023 à juin 2026, dans le cadre de la signature du « programme Action Cœur de Ville 2 ».

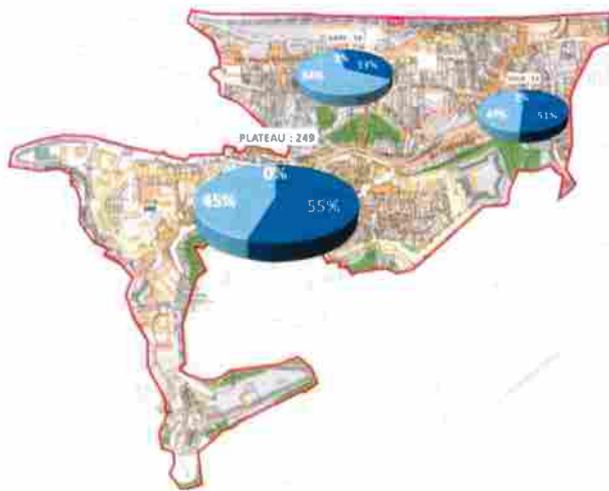
Par ailleurs, cette prolongation s'inscrit dans le cadre de l'intervention de la concession d'aménagement en renouvellement urbain avec une intervention sur des îlots composés d'immeubles extrêmement dégradés. L'intervention du concessionnaire dès le deuxième semestre concernera ainsi le traitement de 7 îlots dégradés, repérés dans le cadre de l'étude préalable au programme de la concession d'aménagement, ainsi que l'intervention sur 250 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux situés hors de ces îlots, la mise en place et le suivi de la procédure d'Opération de Restauration Immobilière, et l'aménagement des espaces publics liés ou proches des sites précédents.

La Communauté d'Agglomération du Pays de Laon a adhéré à l'EPF des Hauts de France. Les deux organismes interviendront pour acquérir et gérer les îlots dégradés.

Afin de lutter plus efficacement contre l'habitat indigne, la ville envisage de mettre en place un permis de louer

Depuis 2020, la Maison Cœur de Ville située 10 rue Saint-Jean à Laon, propriété de la ville de Laon, a pour fonction effective de proposer un lieu d'accueil des propriétaires privés occupants et futurs bailleurs. Inaugurée le 16 septembre 2021, cet équipement qui est le lieu des permanences de Soliha Aisne, animateur de l'OPAH-RU (les lundis matin et les vendredis toute la journée) a trouvé sa fonction avec plus de 1 560 contacts, déclarations, demandes de renseignement OPAH et logements indécents, etc.

Ce lieu est aussi celui où le public vient plus facilement déclarer les cas d'indécence de logements. Une attention plus particulière sera portée au traitement de l'habitat privé indigne auprès des PO dans une logique de prévention et au respect des objectifs PO / LHI fixés dans l'OPAH-RU.



## 363 contacts correspondant à 400 logements

Un contact propriétaire bailleur correspond régulièrement à plusieurs logements

- 174 propriétaires occupants
- 185 propriétaires bailleurs dont 31 en SCI
- 4 syndicats de copropriétaires

Parallèlement à l'action sur le bâti existant, la ville de Laon a engagé une démarche significative en termes d'aides et d'accompagnement à la réfection des devantures et enseignes commerciales, mais surtout en faveur des ravalements des façades en secteur historique. Ainsi, d'avril 2021 au 31 décembre 2024, elle a étroitement associé le CAUE pour produire 44 fiches CAUE, provoqué 29 déclarations préalables de travaux, dont 21 accordées dans la période définie, pour 18 dossiers de demandes de subventions. Mais elle a dû adresser 29 injonctions. Ces demandes de travaux sont renseignées essentiellement en maison Cœur de Ville.

La Communauté d'Agglomération du pays de Laon délibérera courant 2025 pour adhérer au Pacte territorial départemental de l'Aisne pour les volets 1 et 2 pour 2025, 2026 et 2027. Ainsi, durant cette année de prolongation, l'OPAH-RU coexistera avec la nouvelle contractualisation Pacte territorial France Rénov'. L'ECFR SOLIHA Aisne retenu par le Département pour déployer les missions du Pacte territorial s'assurera de la bonne continuité du parcours du ménage au moment de l'orientation vers le dispositif d'accompagnement d'OPAH-RU.

Au regard de ce contexte, le présent avenant a pour objectif d'intégrer les points suivants à la convention d'OPAH-RU : modification de la durée de l'OPAH-RU, intégration des missions de MonAccompagnateurRénov'.

### **Article 1 – Modification de la durée de la convention**

En modification de l'article 9 du chapitre VII de la convention d'OPAH-RU dont l'échéance était fixée au 31 août 2025, ce dispositif est prolongé pour une durée de douze mois du 1<sup>er</sup> septembre 2025 au 31 août 2026.

### **Article 2 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

Les objectifs pour la période du 1 septembre 2025 au 31 août 2026 sont répartis comme suit :

	Du 1 <sup>er</sup> septembre 2025 au 31 août 2026
<b>Nombre de logements PO</b>	<b>10</b>
Dont LHI et TD comprenant un volet rénovation énergétique (Ma prime Logement Décent)	3
Dont rénovation énergétique MaPrimeRénov' parcours accompagné	4
Dont autonomie (Ma Prime Adapt')	3
<b>Nombre de logements PB</b>	<b>6</b>
Dont LHI et TD comprenant un volet rénovation énergétique (Ma prime Logement Décent)	3
Dont rénovation énergétique (Habiter Mieux)	3
Dont transformation d'usage	10
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages</b>	<b>16</b>
Dont loyer intermédiaire Loc'1	7
Dont loyer conventionné social Loc'2	5
Dont loyer conventionné très social Loc'3	4

### **Article 3 – Financements de l'opération et engagements complémentaires**

- **Financements de l'Anah :**

La section 5.1.2 de l'article 5 du chapitre IV de la convention d'OPAH-RU relatif aux financements de l'Anah est modifiée comme suit. Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de l'Anah pour les douze mois supplémentaires de l'OPAH-RU sont de **811 252 €** selon les prévisions suivantes :

	<b>Année 6</b>
<b>AE prévisionnels</b>	<b>811 252 €</b>
Dont aides aux travaux	<b>741 572 €</b>
Dont aides à l'ingénierie	<b>69 380 €</b>
- dont part fixe *	<b>30 000 €</b>
- dont part variable **	<b>39 680 €</b>

\* Sur la base d'un montant prévisionnel de 60 000 € HT/an à affiner si besoin

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

### • **Financements de la Ville de Laon**

La section 5.3.2 de l'article 5.3 du chapitre IV de la convention d'OPAH-RU relatif aux financements de la collectivité maître d'ouvrage prévoyait un accompagnement des propriétaires privés à hauteur de 1 167 550 € sur 5 années.

La Ville de Laon financera par ailleurs le reste à charge de la prestation de suivi animation de l'OPAH-RU pour les douze mois supplémentaires.

Le montant prévisionnel des aides aux propriétaires privés sur 5 ans et 12 mois dépassera le montant initialement prévu de 1 167 550 €.

Pour les douze mois supplémentaires, les prévisions d'engagement budgétaires sont de **200 000 € pour les travaux et de 57 079 € pour l'animation**. Les crédits seront engagés dans la limite de cette enveloppe.

<b>Propriétaires occupants</b>	<b>Ressources</b>	<b>Aides Anah</b>	<b>Ville de Laon 2025/2026</b>	<b>Communauté d'Agglomération du Pays de Laon 2025 / 2026</b>
<b>Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé/ (Ma Prime Logement Décent) comprenant un volet rénovation énergétique</b>	Très modeste	80 % +10 % en cas de sortie de passoire thermique	12, 5 % plafond de 50 000 HT	5 % plafond de 50 000 € HT
	Modeste	60 % +10 % en cas de sortie de passoire thermique	12, 5 % plafond de 50 000 € HT	5 % plafond de 50 000 € HT
<b>Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé / Ma Prime Logement Décent</b>	Très modeste/ Modeste	50 %	10 % plafond de travaux 40 000 € HT	5 % plafond de travaux 40 000 € HT
<b>Travaux de rénovation énergétique MaPrimeRénov Par-cours Accompagné</b>	Très modeste	80 % +10 % en cas de sortie de passoire thermique	10 % plafond de travaux de 30 000 € HT	5 % plafond de travaux de 30 000 € HT
	Modeste	60 % +10 % en cas de sortie de passoire thermique		

<b>Propriétaires Bailleurs</b>  <b>Engagements liés au conventionnement avec l'Anah</b>	<b>Taux</b> <b>Ville de Laon</b>	<b>Communauté d'Agglomération du pays de Laon</b>
	<b>Taux du</b> <b>01/09/2025</b> <b>au 31/08/2026</b>	<b>Taux du 01/09/2025</b> <b>au 31/08/2026</b>
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé <i>Plafond de travaux de 1 000 € HT/ m<sup>2</sup> dans la limite de 80 m<sup>2</sup></i>	15 %	5 %
Travaux pour la sécurité ou la salubrité de l'habitat <i>Plafond de travaux de 750 € HT/ m<sup>2</sup> dans la limite de 80 m<sup>2</sup></i>	10 %	5 %
Travaux de rénovation énergétique globale ou moyenne dégradation <i>Plafond de travaux de 750 € HT/ m<sup>2</sup> dans la limite de 80 m<sup>2</sup></i>	15 %	5 %
Transformation d'usage <i>Plafond de travaux de 750 € HT/ m<sup>2</sup> dans la limite de 80m<sup>2</sup></i>	15 %	5 %
Travaux suite à une procédure ou contrôle de décence <i>Plafond de travaux de 750 € HT/ m<sup>2</sup> dans la limite de 80m<sup>2</sup></i>	7,5 %	5 %
Travaux autonomie de la personne <i>Plafond de travaux de 1 000 € HT/ m<sup>2</sup> dans la limite de 80m<sup>2</sup></i>	5 %	5 %

- **Financements de la Communauté d'Agglomération du Pays de Laon**

La section 5.3.2 de l'article 5.3 du chapitre IV de la convention d'OPAH-RU relatif aux financements de la collectivité maître d'ouvrage prévoyait un accompagnement des propriétaires privés à hauteur de 1 167 550 € sur 5 années.

Le montant prévisionnel des aides aux propriétaires privés sur 5 ans et 12 mois ne dépassera pas le montant initialement prévu de 288 550 €. Les crédits seront engagés dans la limite de cette enveloppe.

#### **Article 4 – Contenu des missions de suivi-animation**

Afin d'intégrer les missions de Mon Accompagnateur Rénov' (MAR'), la section 7.2.2 du chapitre V relatif au contenu des missions de suivi-animation est modifiée comme suit :

L'arrêté du 21 décembre 2022 fixant les modalités pratiques de déploiement de Mon Accompagnateur Rénov' à la suite du décret du 22 juillet 2022 a été publié au Journal Officiel le 27 décembre 2022. Le Décret n° 2023-980 du 23 octobre 2023 portant simplification de la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat et de sa mise en œuvre vient modifier le décret initial concernant les dates et le périmètre d'application.

Les missions d'accompagnement réalisées dans le cadre de cet avenant de convention d'OPAH-RU, et telles que définies par l'annexe I de l'arrêté, s'appliqueront à compter de la date de signature du présent avenant.

#### **Article 5 – Dispositions diverses**

Toutes les autres clauses non contraires de la convention d'OPAH-RU demeurent inchangées.

## **Article 6 - Durée de l'avenant**

Le présent avenant prendra effet à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2025 pour une durée de douze mois. Le terme de la convention d'OPAH-RU 2020-2025 est donc fixé au 31 août 2026.

## **Article 7 - Transmission de l'avenant**

Le présent avenant signé et ses annexes sont transmis aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'Anah dans sa région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en trois exemplaires à Laon, le 29 août 2025

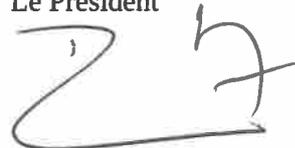
Pour la Ville de Laon  
Le Maire



Pour l'Etat,  
La Préfète  
Mme Fanny ANOR



Pour la Communauté d'Agglomération du Pays  
de Laon  
Le Président



Pour l'Anah,  
La Préfète  
Mme Fanny ANOR

