



Avenant n°2 - 2023 à la convention OPAH RU du 05/12/ 2019

Laval Agglomération, représentée par **M. Florian BERCAULT**, Président,

et

L'Agence nationale de l'habitat, représentée par **Mme Marie-Aimée GASPARI**, déléguée de l'Anah dans le département,

Vu la délégation de compétence signée le 19 juin 2019

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / 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 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 le Programme Local de l'Habitat, arrêté par Laval Agglomération, le 22 octobre 2018,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 03 février 2020 modifiant le PLH 2019/2024 pour intégrer les 14 communes de l'ex-Pays de Loiron,

Vu la convention d'OPAH RU (annexe de la convention ORT) signée le 5/12/2019, et l'avenant 1 signé le 18/10/2021, entre le président de Laval Agglomération et délégataire des aides à la pierre et le préfet, délégué de l'Anah dans le département

Vu le Programme Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement, adopté par l'État et le Conseil Départemental le 05/07/2022 ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 18/09/2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Laval Agglomération, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 28/09 /2023 ;

Il a été convenu ce qui suit :

PREAMBULE

Laval Agglomération a signé une convention d'OPAH RU en janvier 2020 pour une durée de 5 ans (2020 -2024), dans le cadre du dispositif Action Coeur de Ville - ACV (2018-2022) dont la ville de Laval est lauréate. En complément, la ville de Laval a également mis en place sur ce secteur, une aide à la réfection des façades dont le règlement s'appuie sur celui de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Le bilan (2020 - juin 2023) fait état d'une sous consommation du budget alloué à l'OPAH RU due à une très faible demande des propriétaires :

- 5 dossiers PO / objectif de 79 logements
- 14 dossiers PB / objectif de 35 logements
- 0 dossier copropriété / objectif de 99 logements
- 323 864 € d'aide aux travaux Anah / budget réservé de 1,7 M€
- 101 991€ d'aide aux travaux Laval Agglo / budget réservé de 863 500€

Au total, les taux de réalisation sont de :

- 9% pour le nombre de logements améliorés (19 financés sur un objectif de 213)
- 16% pour le budget engagé (425 855€ d'aides aux travaux sur un objectif 2,6M€).

Aussi, aucun dossier n'a été financé dans le cadre de l'expérimentation « travaux de traitement des façades » sur les secteurs ACV, menée par l'Anah.

Ces faibles résultats peuvent s'expliquer par différentes raisons.

Premièrement, le financement par les aides publiques de projets de rénovation énergétique globale s'avère plus difficile à réaliser sur le secteur du « Vieux Laval » que sur le reste du territoire du fait de la typologie du parc de logements (principalement des petits logements locatifs en collectifs), mais aussi du statut des propriétaires :

- au vu des contraintes techniques et patrimoniales du bâti, les exigences de performance énergétique après travaux (gain de 35% pour les propriétaires occupants ou étiquette D pour les investisseurs) peuvent être complexes à atteindre, notamment pour les petits logements en immeuble disposant d'un chauffage électrique
- une part plus importante de propriétaires occupants non éligible aux aides de l'OPAH RU du fait de leurs revenus. Ce point est d'autant plus renforcé avec l'augmentation du marché de l'immobilier dans l'ancien particulièrement marquée pour Laval (de 1 500€/m² en 2018 à 2 110 €/m² en 2021, soit + 41% en 5 ans), limitant ainsi la capacité des plus modestes à investir sur ce secteur.
- pour les investisseurs en proportion plus nombreux que sur le reste du territoire, le conventionnement Anah peut être moins avantageux que le marché locatif libre d'autant plus avec le nouveau dispositif « Loc Avantage » qui a entraîné une baisse des loyers conventionnés.

Deuxièmement, le périmètre a été initialement défini en fonction des secteurs les plus pénalisés par la vacance. Dans la mise en pratique, ce périmètre s'avère trop limité car ne prenant pas assez en compte la globalité du centre ancien. Des demandes d'aides ont été refusées car n'étant pas dans le périmètre de l'OPAH RU, alors que le bâti était pourtant bien localisé dans le centre ville et soumis à l'avis de l'ABF.

Troisièmement, les actions de communication déployées n'ont pas eu les effets escomptés. Pour y remédier, une nouvelle campagne est envisagée. Aussi, dans le cadre d'une mission « lutte contre la vacance » un courrier d'information sur l'accompagnement technique et aides financières existantes sera transmis, au dernier trimestre 2023, à chacun des propriétaires concernés.

Dans le cadre de la réflexion pour un nouvel engagement contractuel ACV2 (2023-2026) et pour relancer une dynamique avant la fin de la convention de l'OPAH RU, il est proposé d'élargir le périmètre de l'OPAH RU au zonage Ua1 du Plui, correspondant au centre ville de Laval. Ce zonage correspondant également au périmètre de l'AVAP de Laval, permettra une meilleure appréhension et valorisation du bâti ancien. Cette proposition a été présentée le 7

juillet 2023 et a reçu un avis favorable de la part du comité de de pilotage ACV2 réunissant des élus de la Ville et de l'Agglomération.

ARTICLE 1 – Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet d'élargir le périmètre de l'OPAH RU actuel au zonage Ua1 du Plui, correspondant au périmètre de l'Avap, afin de permettre :

- une prise en compte de l'ensemble du centre ville à valeur patrimoniale (équité de traitement entre rive droite et rive gauche et incitation à la valorisation de l'ensemble des quais de la Mayenne),
- l'accès à un plus grand nombre de propriétaires au dispositif d'aides pour la réfection des façades ainsi qu'aux aides majorées de Laval Agglo pour l'amélioration de l'habitat (sur ce périmètre élargi, en proportion, davantage de propriétaires éligibles aux aides que ce soit au niveau des plafonds de ressources que de la faisabilité technique des projets),
- une meilleure adéquation entre les dispositifs d'aides (« réfection des façades » et OPAH RU) et les zonages réglementaires (Plui, AVAP).

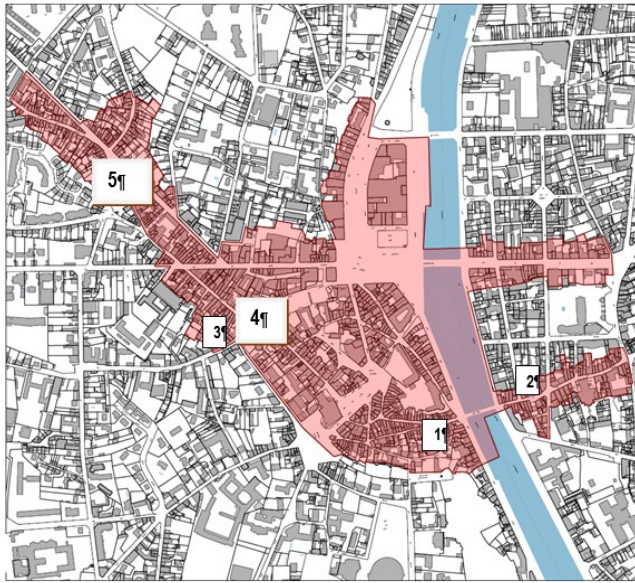
ARTICLE 2 – Le contenu de l'article 1.2 "Périmètre et champs d'intervention " est actualisé

La phrase suivante « *Le périmètre de l'OPAH RU est celui du centre historique de Laval* » est remplacée par « *Le périmètre de l'OPAH RU est celui du zonage Ua1 du Plui de Laval Agglomération* ».

ARTICLE 3 – Le contenu de l'annexe 2 "Périmètre de l'OPAH RU et secteurs d'intervention prioritaires" est actualisé

La carte du périmètre initial est remplacée par celle du périmètre élargi :

Périmètre initial



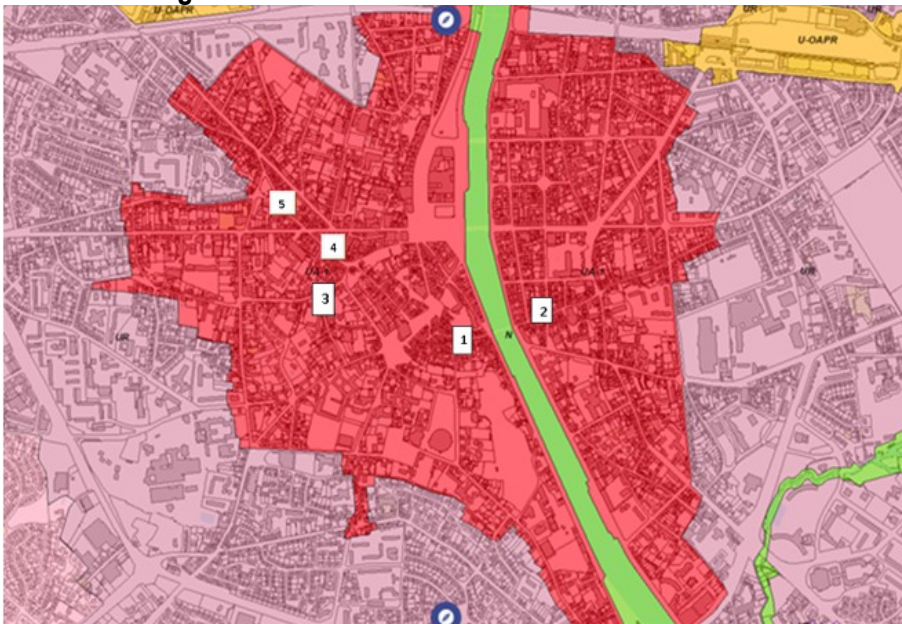
Secteurs prioritaires

- 1 / 31 grande Rue
- 2 / 9-11 rue du Pont de Mayenne
- 3 / 6 rue cardinal Suhard, cours des martyrs

Etudes urbaines à prévoir

- 4 / : rues B. Lepec – Franche Comté
- 5 / : Rues de Rennes – Carrefour aux Toiles

Périmètre élargi



Secteurs prioritaires

- 1 / 31 grande Rue
- 2 / 9-11 rue du Pont de Mayenne
- 3 / 6 rue cardinal Suhard, cours des martyrs

Etudes urbaines à prévoir

- 4 / : rues B. Lepec – Franche Comté
- 5 / : Rues de Rennes – Carrefour aux Toiles

ARTICLE 4 – Le délais d'application.

L'avenant n°2 prendra effet sur le temps restant de la convention avec un effet au 16/10/2023 jusqu'au 31/12/2024.

ARTICLE 5– Les autres dispositions de la dite convention restent inchangées.

A Laval Le.....

Pour Le président de Laval Agglomération,
et par délégation,
la Vice-présidente,

Sylvie VIELLE

La Préfète
déléguée de l'agence dans le département

Marie - Aimée GASPARI

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-200083392-20231016-S08-BC-181-2023-DE

Accusé certifié exécutoire

5/5
Réception par le préfet : 25/10/2023

Mise en ligne : 25-10-23