



OPAH-RU de CREIL – ACTION CŒUR DE VILLE

Note relative à l'ORI, destinée au Conseil Municipal de CREIL :

1

Proposition : 54 rue Jean Jaurès

25 rue De Lattre de Tassigny- 31-43 rue Jules Juillet

71-73 rue Jean Jaurès

15-17 rue Louis Le Brun

Page9 / 5 novembre 2021 / année 2 de l'OPAH-RU

CONTEXTE

Dans le cadre de la politique d'amélioration de l'habitat ancien, menée sur la Commune de Creil, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain est mise en œuvre, sur un périmètre défini à proximité de la gare ferroviaire, lui-même en Action Cœur de Ville .

Malgré de nombreuses OPAH « classiques », mises en œuvre ces dernières décennies, le quartier de la gare demeure globalement peu réhabilité et le théâtre de l'intervention des marchands de sommeil. Ils trouvent ici un quartier attractif, - du fait de sa proximité avec la gare, qui relie la ville à Paris, en une vingtaine de minutes – qui leur assure une rentabilité locative particulièrement intéressante.

A ce jour, les interventions de la collectivité sur le quartier, ont consisté en des opérations de rachat-démolition-reconstruction. Aucune n'a encore permis une réhabilitation d'envergure dans l'ancien. Une 1^{ère} opération de restauration conséquente est attendue ces prochains mois, sur l'immeuble du Chic Parisien au 10 de la rue Jean Jaurès, propriété de la Ville et de l'EPFLO.

Les 4 Opérations de Restauration Immobilières (ORI) proposées visent :

- à lutter contre l'absence, de longue date, de réinvestissements d'envergure – intérieurs et extérieurs - sur les immeubles d'habitation concernés,
- à remettre en bon état d'habitabilité, les 4 immeubles significatifs de ce quartier, soit par leur emplacement, soit par leur dimension, soit du fait de leur état de délaissement.

Siège Social :

270 rue des Fusillés
59 650 VILLENEUVE D'ASCO
Tél. 03 20 51 35 40



Maison de l'Amélioration de l'Habitat

18 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny
60100 CREIL
03 65 36 00 25
creilopahru@page.fr



Durant la 1^{ère} année de l'OPAH-RU, des premières négociations ont pu être entamées avec des propriétaires, afin de les inciter à réaliser des travaux sur leurs immeubles. **Cependant, quatre immeubles dégradés ont été repérés et les contacts avec les propriétaires ont été soit impossibles, soit non concluants.**

Dans le cadre de l'OPAH-RU, l'échec de procédures amiables doit amener la collectivité à enclencher certaines procédures coercitives, afin d'atteindre les objectifs de réhabilitation de l'opération. L'opération de restauration immobilière en fait partie.

Pourquoi une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur 4 immeubles d'habitation ?

Une Opération de Restauration Immobilière consiste en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition, ayant pour objet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

2

Les 4 adresses présentées aux élus sont :

- pour deux d'entre elles, des immeubles d'angle emblématiques, proches de la gare et délaissés : le 54 J. Jaurès et le 25 De Lattre De Tassigny/J.Juillet,
- et pour les deux autres : 71-73 J. Jaurès et 15-17 L. Lebrun, des immeubles dégradés, constitués exclusivement de petits logements locatifs, non entretenus, appartenant à un même multipropriétaire local, marchand de sommeil.

Le 54 rue Jean Jaurès est connu des services d'urbanisme et d'hygiène et de salubrité. Il a été repéré dès les premiers arpentages en octobre 2020, et une visite réalisée en milieu d'année 2021 avec le propriétaire, a confirmé **la vacance totale, la dégradation de l'immeuble et l'absence de volonté du propriétaire à entreprendre des travaux** accompagnés (cf. fiche ORI à l'immeuble).

Le 25 rue De Lattre de Tassigny / 31-43 rue Jules Juillet a été repéré lors d'un arpentage en mars 2021, visant à mieux connaître les immeubles du périmètre de l'îlot dit « Uhry » ou « JouéClub ». Le désintérêt des propriétaires pour leur bien, l'absence générale de travaux et la vétusté des lieux nous incitent à proposer une ORI sur cet immeuble.

Le 71-73 rue Jean Jaurès a été repéré dès les premiers arpentages en octobre 2020. Comme pour le 25 De Lattre de Tassigny, l'immeuble est peu entretenu dans son ensemble, dégradé et les propriétaires ne manifestent aucun intérêt à la réalisation de travaux. L'état de la façade a été un argument pour une investigation plus approfondie de l'immeuble, dont la vétusté est confirmée.

Le 15-17 rue Louis Lebrun est connu des services de la Ville. L'ARS s'est déjà déplacée pour deux logements, aménagés dans les annexes. Une nouvelle visite est requise prochainement. Une visite durant l'été 2021, a permis de constater de la vétusté des logements et de la dégradation importante des parties communes. La redondance de cette situation, sur deux immeubles appartenant au même propriétaire, amène à proposer également cette adresse en opération de restauration immobilière.

Principaux éléments de rappel de la procédure d'ORI

Elle se déroule suivant **2 enquêtes publiques**, diligentées par le Préfet :

- une 1^{ère} **enquête pour déclaration d'utilité publique des travaux** prescrits dans le dossier
- une 2^{nde} **enquête, dite parcellaire**, destinée, si besoin, à l'expropriation de l'immeuble par la commune.

Page9 constituera, pour le compte de la commune (au titre de l'OPAH-RU), le dossier qui sera adressé en préfecture et soumis à l'enquête préalable à la DUP. L'élément principal du dossier est constitué des **programmes de travaux prescrits** sur les immeubles, qui feront l'objet de la décision préfectorale de DUP, de leur coût prévisionnel.

Pour les immeubles occupés, le **volet social du dossier** est également important : des solutions de relogement des occupants – définitif ou provisoire – seront proposées. Ces relogements sont de la responsabilité de la commune et à sa charge, puisqu'elle est à l'initiative de l'ORI.

A l'issue de l'enquête publique de DUP Travaux, M le Maire informera le Conseil Municipal de ses résultats, des conclusions du commissaire enquêteur, qui décidera de la poursuite (ou non) de l'opération (en vue de la 2^{nde} enquête publique).

La durée de validité de la DUP est de 5 ans. Au-delà, si la commune n'a pas lancé l'enquête parcellaire, les propriétaires reprendront leurs droits de propriété. Durant cette période, les travaux prescrits devront être réalisés par les propriétaires actuels (ou les acquéreurs).

Que se passe-t-il si un ou plusieurs propriétaires refusent de faire les travaux reconnus d'utilité publique ?

- Un propriétaire concerné par une DUP Travaux dans une ORI peut faire valoir son droit de délaissement auprès de la commune. Cette dernière se rendra propriétaire de l'immeuble (au prix de France Domaine) ou renoncera à la procédure d'ORI ;
- Un propriétaire peut vendre et trouver un acquéreur, qui sera, à son tour, tenu de réaliser les travaux prescrits ;
- S'il ne veut ni entreprendre les travaux, ni vendre son immeuble, la commune lancera la procédure d'expropriation soumise à la 2^{nde} enquête publique : l'enquête parcellaire.

C'est à l'issue de l'arrêté de DUP, qu'un arrêté du Maire précisera aux propriétaires, le programme précis des travaux, ainsi que leurs délais de réalisation. Cet arrêté sera publié et affiché. Un courrier en recommandé sera adressé aux propriétaires afin que ces derniers se positionnent et s'engagent.

Dans un 1^{er} temps, il s'agit donc

- d'autoriser M le Maire à lancer cette Opération de Restauration Immobilière et à déposer le dossier d'ORI en préfecture ;
- d'autoriser le lancement de l'enquête publique de DUP Travaux, pour une période de 15 jours, dès lors que le dossier sera constitué et la publicité relative à l'enquête, réalisée.