

## COMPTE-RENDU DE L'ATELIER SOCIAL OPAH-RU N°1 : CONTEXTE, ENJEUX ET IMMEUBLES EN OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE.

Page9 le 18/02/2022

**Objet :** Atelier social n°1

**Date de la réunion :** 16 Février 2022

**Etaient présents :**  
Pour la Ville : S. LEHNER, A. BABOURAM, M. ZEMZOUMI  
Pour l'ACSO : M. CHARROUF, S. CABALE  
Pour la SA HLM : R. MOHAMEDI  
Pour Oise Habitat : H. GRILLON  
Pour la MDS de Creil : C. SAUNIER  
Pour le CCAS de Creil : C. DRAME  
Pour Page9 : I. LEROY, R. BIOTTI

**Etaient absents :**  
Pour Itiner'air / Déménagement social : H. CHEVALLIER  
Pour 1001 Vies Habitat : J-M. PELLET  
Pour l'AIVS Tandem : C. OLIVIER  
Pour Clésence : N. BARBOFF

### Conclusions des présentations et discussions :

*L'intégralité de la présentation, en format PDF, est envoyée en annexe de ce compte-rendu.*

Il a été convenu avec les différents partenaires que d'autres invitations devraient être lancées pour le prochain atelier social. Le présent compte-rendu est ainsi également transmis à :

- Mme C. LECLERCQ de la CAF 60 ;
- Mme N. BARBOFF de Clésence – invitation tardive à l'atelier ;
- Mme NEGRONI d'Action Logement Services ;
- L'OPAC de l'Oise.

La collaboration avec la CAF de l'Oise a déjà été évoquée lors du séminaire LHI tenu par l'ACSO en fin d'année 2021. L'objectif, sans divulguer d'informations personnelles, confidentielles et protégées au titre de la RGPD, serait d'informer l'opérateur des départs ou changements de situation des ménages habitant ces adresses. Une convention en ce sens est en train d'être signée entre l'ACSO et la CAF 60.

ALS et Clésence devraient pouvoir s'impliquer dans le relogement des locataires salariés du privé, et apporter une action complémentaire à l'accompagnement des acteurs du logement social (SA HLM, Oise Habitat, OPAC de l'Oise, 1001 Vies Habitat).

L'OPAC de l'Oise aurait, a priori, la plus grande capacité de relogement à Creil et aux alentours. La SA HLM disposera d'une capacité plus réduite, puisqu'elle va perdre des logements sur la Ville dans le cadre de l'ANRU. Une coordination avec l'ACSO est nécessaire sur les besoins globaux en relogement, entre l'ANRU (volume important) et l'OPAH-RU, afin que les démarches vis-à-vis des bailleurs sociaux et des autres interlocuteurs habitat soient cohérentes. Une proposition de relogement temporaire dans les logements ANRU voués à la démolition a été évoquée, bien qu'elle paraisse difficile à mettre en œuvre au vu des timings des différentes opérations. En-dehors de ce cas bien précis, il est impossible de trouver du relogement provisoire auprès des bailleurs sociaux – les demandes en attente sont déjà trop importantes pour du relogement définitif, et il n'y a quasiment pas de vacance.

M. CHARROUF pense par ailleurs probable qu'un certain nombre des locataires, qui demanderont un relogement provisoire, ne reviendront finalement pas sur les lieux après travaux s'ils sont relogés dans le secteur social. Pour ces ménages, en relogement provisoire, il faudra se tourner vers d'autres partenaires : bailleurs privés, COALLIA,

AIVS Tandem... éventuellement se renseigner auprès des campings à proximité pour un relogement temporaire en mobil-home.

Les quatre adresses visées par l'opération de restauration immobilière – la délibération est jointe à ce compte-rendu – ont été présentées dans le cadre de l'atelier. Seules trois adresses seront sujettes à la problématique de l'accompagnement social et du relogement, puisque le dernier immeuble est vacant.

La problématique d'accompagnement social et de relogement la plus complexe concernera a priori le 15-17 rue Louis Lebrun. Sur cette adresse, les locataires sont particulièrement fragiles socialement (personnes anciennement sans domicile fixe, addictions, chômage, etc.). Certains devront faire l'objet d'un relogement adapté, et d'un accompagnement social important en amont de leur relogement probablement définitif. De fait, le 15-17 rue Louis Lebrun est constitué de très petits logements (entre 10 et 14m<sup>2</sup>), exigeant un effort de restructuration dans le programme de travaux. L'éventualité d'une surélévation est évoquée, et devrait être étudiée, à condition que ce scénario soit soutenable économiquement.

De plus, au 15-17 rue Louis Lebrun et au 71-73 rue Jean Jaurès, le même usufruitier est présent. Il a été évoqué de contacter la DGFIP sur ces dossiers et de vérifier le contenu des taxes foncières voire des taxes d'habitation. Qui se charge de cette demande, selon quelle démarche ?

Un listing des procédures en cours doit être réalisé et transmis aux participants. Pour l'instant, seul le 15-17 rue Louis Lebrun fait l'objet de procédures relatives à la non-décence (conservation de certaines allocations CAF) et à l'insalubrité (dossier en cours avec l'ARS pour une insalubrité supposée de l'immeuble). Les baux seront également récupérés, sur ces adresses et, autant que possible, sur le 25 rue Tassigny / 31-43 rue Juillet, afin que l'ACSO puisse vérifier le dépôt des permis de louer. Si les demandes d'autorisation n'ont pas été déposées, une demande de régularisation sera réalisée auprès du SCHS.

Concernant les logements, il a été demandé de spécifier les superficies par adresse. Les plans seront transmis lorsqu'ils auront été finalisés. Pour premier aperçu :

- Au 15-17 rue Louis Lebrun, la superficie varie entre 10 et 14m<sup>2</sup>.
- Au 71-73 rue Jean Jaurès, la superficie varie a priori entre 20 et 45m<sup>2</sup>, mais certains logements n'ont pas encore été visités.
- Au 25 rue Tassigny / 31-43 rue Jules Juillet la superficie des logements est équivalente à un T2 soit 45 à 50m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de l'inscription des priorités de relogement au PPGDLSID : l'ACSO confirme l'inscription possible de priorités locales telles que celles des ORI. M. CHARROUF propose d'inscrire les trois adresses dans les priorités (et éventuellement une ou deux autres selon les besoins identifiés). L'habitat indigne est déjà indiqué comme facteur de relogement prioritaire. La signature de la CIA est en cours. Il est suggéré d'attendre la signature de ce document, et la délibération du conseil communautaire – a priori courant mai – pour déposer le dossier de DUP Restauration Immobilière auprès de la Préfecture.

Enfin, l'enquête sociale ébauchée par Page9 a été transmise aux différents acteurs présents, et est également renvoyée en annexe de ce compte-rendu. Un accord a été donné pour un lancement auprès des locataires actuels ce printemps. Une enquête sociale est également en cours de réalisation par l'ACSO – un croisement des documents sera réalisé. Les acteurs du logement social ont demandé à ce que soit indiqué si une demande de logement social a déjà été déposée, et si oui, que le numéro unique soit précisé. Une demande de retour d'ici la fin du mois de février sur le contenu de l'enquête, de la part des participants à l'atelier, a été faite pour ajustements éventuels avant lancement.

R. BIOTTI  
Page9