Convention d'OPAH-RU

Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat et de Renouvellement Urbain

Action Cœur de Ville (ACV)

NUMERO DE LA CONVENTION :

SIGNEE LE :

Comité Régional d'Engagement du 14 février 2020

La présente convention est établie Hors délégation de compétences :

Entre l'Agglomération Creil-Sud-Oise (ACSO), **maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Jean Claude VILLEMAIN – Président -** dûment habilité aux fins des présentes par l'ordonnance n° 2020-391 du 1er avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de covid-19, et notamment son article 1.

ET

La Ville Creil en qualité de Déléguée de l'opération, **représentée par Jean-Claude VILLEMAIN – Maire,**
L'État, représenté par **Louis LE FRANC**, Préfet du département de l'Oise,
L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par **Louis LE FRANC, délégué local de l'ANAH dans le département,** agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « ANAH»,
L'Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Oise, représentée par le Président, et dénommée ci-après « ADIL »,
L'Agence Régionale de Santé des Hauts de France, représentée par le Directeur Général, et dénommée ci-après « ARS »,

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 Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées en date du 20 février 2015,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par en décembre 2013 sur la CAC, et en cours de révision sur l'ensemble de l'ACSO (11 communes),

Vu la Convention Cadre Action Cœur de Ville, signée le 04 juillet 2018 et *l'Avenant Action Cœur de Ville - Convention d'Opération de Revitalisation Territoriale* –signée le 13 février 2020

Vu l'avis du Comité Régional d'Engagement Action Cœur de Ville du 14 février 2020, portant sur la Convention OPAH RU imposant un *Avenant n°1 Action Cœur de Ville-Convention d'Opération de Revitalisation Territoriale* – (comprenant la Convention OPAHRU)

Vu l'ordonnance n° 2020-391 du 1er avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de covid-19, et notamment son article 1,

Vu l'Arrêté communautaire de l'ACSO portant sur l'OPAHRU Cœur de Ville de Creil, pris en application de l'ordonnance n°2020-391 du 1er avril 2020,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Creil, en date du 18 mai 2020 portant sur la Convention OPAHRU Cœur de Ville, autorisant la signature de la présente convention, après la mise à disposition auprès du public,
Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Creil, en date du 18 mai 2020 portant sur la Délégation de

projet OPAHRU de l'ACSO à la Ville de Creil, autorisant la signature d'une Convention établissant les champs d'intervention de l'ACSO et de la Ville dans le but de garantir la mise en œuvre des actions en faveur de l'habitat dégradé

Vu l'ordonnance n°2020-391 du 1er avril 2020, en vertu de laquelle le Président de l'ACSO signera la Convention de délégation de projet de l'OPAH-RU à la Ville de Creil,

Vu la mise à disposition auprès du public du projet de convention d'OPAH-RU du Cœur de Ville de Creil du 02 juin 2020 au 02 juillet 2020 en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation. L'annonce a été faite dans la rubrique Le Parisien (édition 60) - ANNONCES LEGALES le 25.05.2020 et le 08.06.2020. La mise à disposition s'est déroulée en deux lieux ouverts au public (Hôtel de Ville de Creil et Siège de l'ACSO) ainsi que sur les sites Internet de la Ville de Creil et l'ACSO. Aucune consultation du document n'a été demandée.

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région des Hauts de France en date du 25 juin 2020.

Il a été exposé ce qui suit :

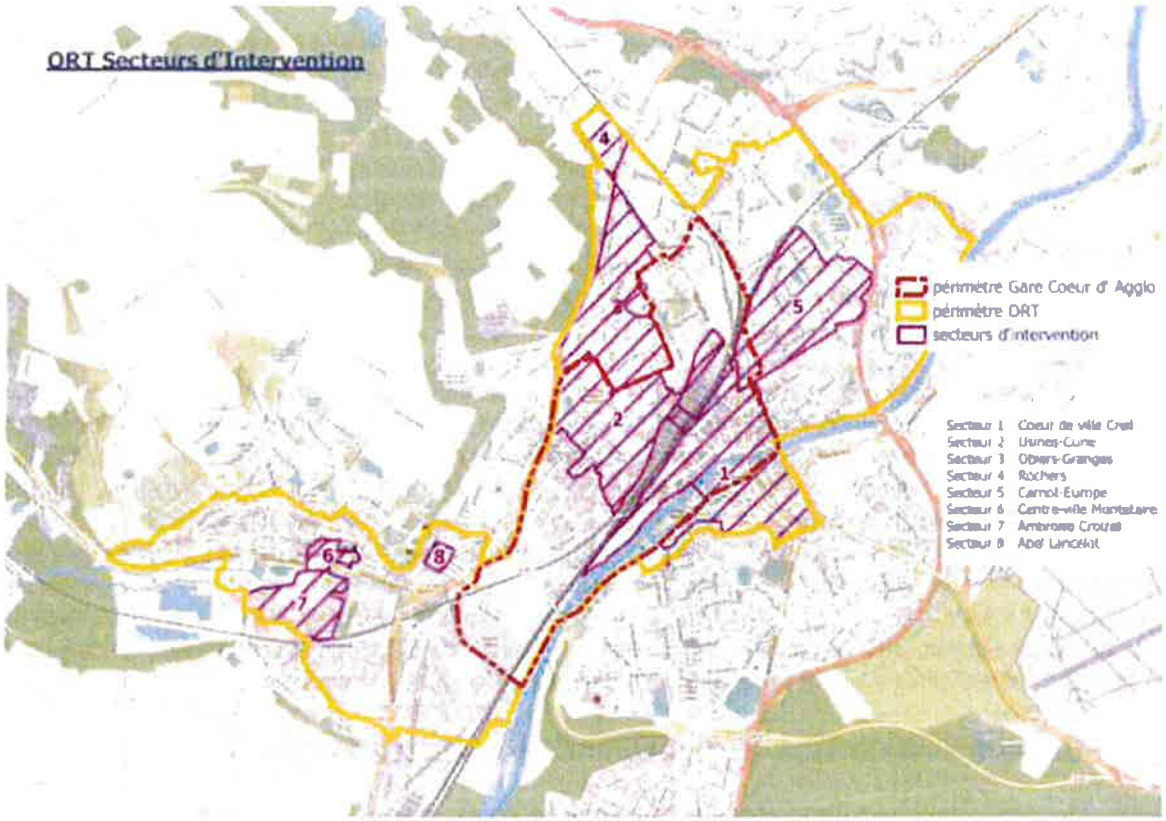
Table des matières

GLOSSAIRE

ACV : Action Cœur de Ville
ANAH : Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat
OPAH –RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain
RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre
THIRORI : Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière)
ORI : Opération de Restauration Immobilière
SCHS : Service Communal d'Hygiène et de Sécurité (de la Ville de Creil)
RNIC : Registre National de l'Immatriculation des Copropriétés

PREAMBULE

La particularité de la présente Convention OPAH-RU est qu'elle s'inscrit dans le cadre contractuel du Programme Action Cœur de Ville et de la création d'une Opération de Revitalisation Territoriale intercommunale composée de plusieurs secteurs d'intervention.



La convention cadre d'Action Cœur de Ville, signée le 04 juillet 2018, a fait l'objet d'un Avenant ACV achevant la fin de la Phase dite d'Initialisation du Programme ACV, fin 2019. Compte tenu du rôle d'un centre-ville pour le bassin de vie concerné, l'Opération de Revitalisation Territoriale ORT, a été impulsée par l'ACSO, en élargissant le cadre intégrateur souhaité par ce nouvel outil, aux deux autres communes les plus urbaines de l'intercommunalité. Sur un consensus politique, les membres signataires de l'Avenant ACV-Convention ORT sont les communes de Creil, Montataire et Nogent sur Oise. Les différentes assemblées délibérantes ont approuvé l'Avenant ACV-Convention ORT en décembre 2019, (hors Convention OPAH-RU).

L'Avenant ACV-Convention ORT signé le 13 février 2020, fait l'objet d'un Avenant n°1 au travers, notamment de la présente Convention OPAH-RU du Cœur de Ville de Creil (avis du Comité Régional d'Engagement ACV en date du 12 février 2020).

L'approbation de la Convention OPAH-RU, Avenant n°1 à la Convention ORT, est prévue les 26 et 27 février 2020

par les Conseil Municipal de Creil et Conseil Communautaire de l'ACSO. Dans le même temps, une Convention de délégation du projet de l'OPAH-RU, de l'ACSO vers la Ville de Creil, expose les modalités d'intervention de cette dernière.

Contexte géographique et social

Créée en 2017 par la fusion de l'Agglomération Creilloise et la Communauté de Communes Pierre Sud Oise, l'Agglomération Creil Sud Oise (l'ACSO) regroupe onze communes aux profils divers (urbain, péri-urbain ou rural) et compte 86063 habitants (selon les données Insee de 2015).

La ville de Creil, située au Cœur de l'Agglomération, représente le plus grand foyer de population : 35747 habitants en 2016, 12 720 ménages. Située entre les pôles d'emploi de Saint Maximin et de Roissy, et reliée à la région parisienne par RER, trains régionaux et les axes autoroutiers, l'agglomération est à la confluence de plusieurs espaces stratégiques interrégionaux. Le territoire est dans l'ensemble jeune et dynamique mais est affaibli par un solde migratoire négatif. Le départ des jeunes du noyau urbain, dont Creil, en est la principale cause (-1.3% entre 2010 et 2015). Par rapport au reste de l'agglomération, Creil comporte davantage de ménages seuls et de familles nombreuses (principalement dans les QPV). Avec un taux de pauvreté à 37,2%, Creil demeure l'une des communes les plus pauvres de France métropolitaine. Alors que les revenus des habitants des communes rurales et péri-urbaines sont proches des moyennes départementales, ceux des habitants des villes leurs sont inférieurs d'environ 6.000€. A Creil, le revenu médian disponible est de 14 104 €.

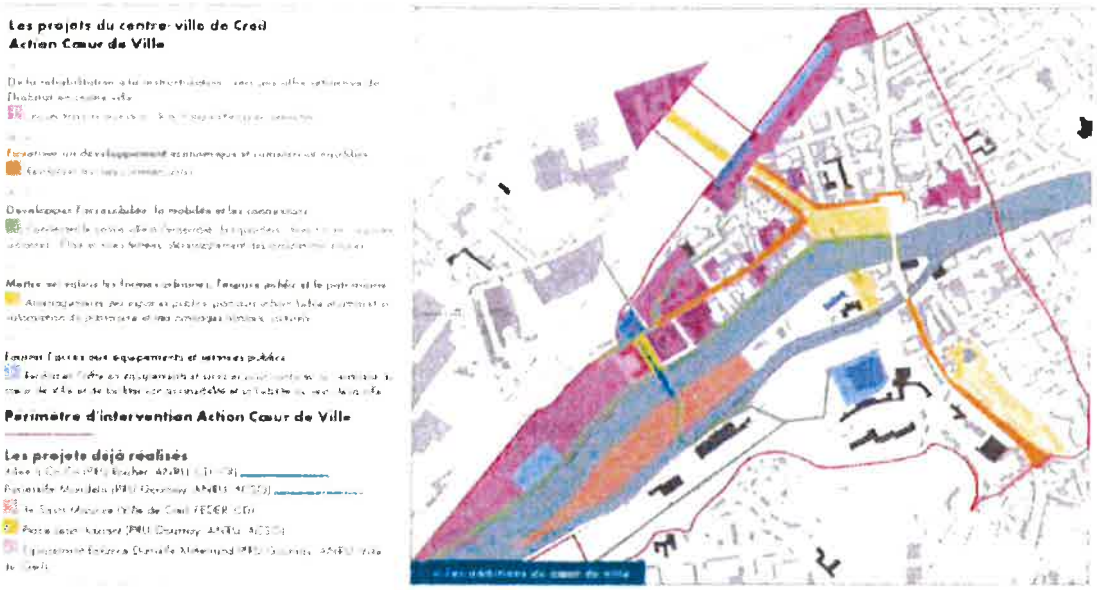
Doté de nombreux équipements et services publics, la ville de Creil remplit un rôle de centralité, autant pour l'agglomération que le territoire environnant (soit 130 000 habitants). Au sein de l'agglomération, elle présente des difficultés particulières : paupérisation, départ des jeunes, parc de logement inadapté aux besoins de la population mais aussi les atouts : positionnement aux portes de l'Île-de-France et dynamisme démographique. Les quartiers d'habitat social et le centre-ville de Creil sont les premiers concernés par les problématiques mentionnées. En effet, les mouvements de populations et le positionnement stratégique de Creil engendrent une forte demande sur le parc de logements sociaux et privés. En raison de sa proximité avec la gare, le parc privé en centre-ville est soumis à une pression particulière qui favorise l'accumulation de difficultés : dégradation, bailleurs indélicats et décrochage du parc ancien avec le parc neuf. Ces problématiques renforcent les fragilités sociales et économiques des ménages du centre-ville et soulignent le besoin d'intervention publique sur la parc privé ancien dégradé.

Un centre-ville intégré au Programme Action Cœur de Ville

Intégrée dans la dynamique du Plan National Action Cœur de Ville qui répond à une double ambition (améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire), la Ville de Creil a signée le 4 juillet 2018 une Convention cadre. Cette dernière doit mobiliser différents partenaires sur les 5 axes thématiques (Habitat, Commerces et Services, Formes Urbaines/Patrimoine Espaces Publics, Mobilités et Connexions, Equipements et accès à la culture) et les 2 thèmes transversaux (Développement Durable, Concertation) dans la perspective d'une vision dite à 360° du Cœur de Ville, toutes thématiques et acteurs confondus.

- Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration, vers une offre attractive de l'habitat en Centre-Ville
- Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré,
- Axe 3 : développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
- Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- Axe 5 : fournir l'accès aux équipements et services publics

UN CŒUR DE VILLE À RÉINVENTER



Ce dispositif novateur implique le décloisonnement des domaines d'interventions urbaines (mobilité, espaces publics, logement etc.) et l'association de nouveaux acteurs autour d'un projet global. Il engage plusieurs partenaires (Banque des Territoires, Anah, Action Logement etc.) à mettre en œuvre des projets de revitalisation du centre-ville portés par la commune ou l'intercommunalité sur une durée de cinq ans afin de réinsuffler de l'attractivité au centre-urbain dévitalisé et de lutter contre le ralentissement de la croissance démographique.

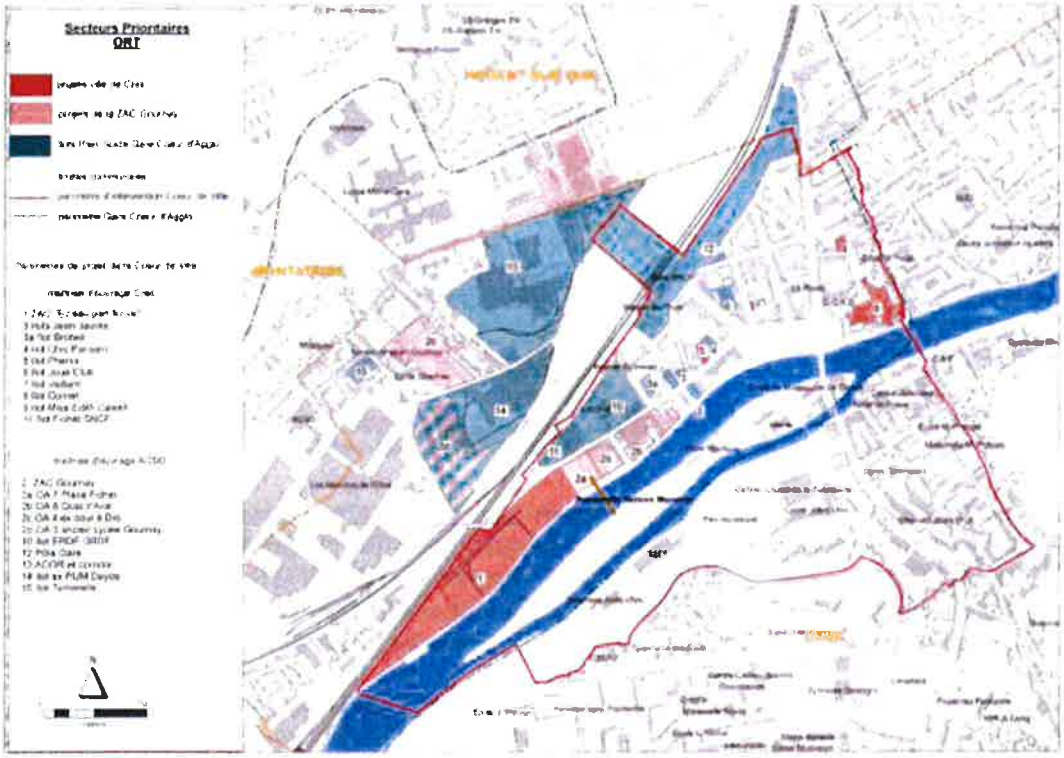
Au-delà de l'ambition du programme, à savoir permettre à Creil d'assumer un rôle moteur au sein de l'agglomération, et, par extension dans le Grand Bassin Creillois, à l'intersection des régions Île-de-France et Hauts-de-France, la ville de Creil mène depuis de nombreuses années une action volontariste de réhabilitation de son tissu urbain en Centre-Ville. Parce qu'elle a d'abord connu une expansion verticale, le long de la nationale reliant la gare aux hauts de Creil, la ville souhaite aujourd'hui densifier les bords de l'Oise. La mairie et l'agglomération s'appuient pour cela sur des friches existantes pour construire des logements et créer des espaces publics. Cette stratégie vise, d'une part à désencombrer le quartier de la gare (20 000 voyageurs par jour, omniprésence de voitures), et attirer de nouvelles populations actives dans des logements neufs ou rénovés. La place du centre-ville et son articulation avec la politique menée à l'échelle de l'ensemble de la ville s'avère cruciale pour éviter des phénomènes de concurrence entre les différents sites d'une part, mais également pour enrayer le phénomène de dégradation qui se trouverait renforcé par le développement d'autres projets structurant.

Deux projets structurant pour le territoire, depuis 2012, rythment la politique d'aménagement de la Ville de Creil et de l'ACSO :

- Le premier est le projet « Gare Cœur d'Agglomération » (GCA), qui a fait l'objet d'un Plan Guide fixant les intentions urbaines et paysagères sur 270 hectares (Creil, Montataire et Nogent sur Oise) a pris naissance à partir du renouvellement du complexe ferroviaire de Creil et le pôle multimodal qui lui est associé dans le contexte de l'arrivée de la LGV Roissy-Picardie. Ce vaste plan guide inclut également la dite ZAC intercommunale Gournay multi sites qui vise à requalifier une série de friches industrielles identifiées aux abords de la gare en centre-ville.

- Le deuxième projet est le projet « Ec'Eau Port Fluvial », sur le site de la Vieille Montagne prévoyant la création d'un port fluvial, accompagné d'un programme de construction mixte de logements (entre 300 et

400), d'équipements et de commerces. Le périmètre d'aménagement fait l'objet d'une ZAC de 6 hectares, allant devenir un des futurs pôles d'animation du centre-ville, intégré au périmètre d'intervention Action Cœur de Ville.



Les objectifs généraux de la Stratégie de redynamisation du Cœur de Ville

Face à l'enjeu de repositionner le Cœur de Ville de Creil dans sa fonction de Cœur de Ville dans l'ensemble des domaines, et dans la continuité du Plan Guide de l'ANMA (Gare Cœur d'Agglo) et de la ZAC Ec'Eau Port, les objectifs généraux de la Stratégie de redynamisation du Cœur de Ville sont les suivants (Extraits de l'Avenant ACV – Convention ORT, Approuvé par Délibération en date du 16 décembre 2019) :

1. Densifier et repeupler le Cœur de Ville par une Programmation ambitieuse de 800 logements neufs à l'horizon 2025 et par la reconquête d'îlots insalubres, composés d'immeubles anciens dégradés qu'il faudra soit rénover soit démolir. La résorption de l'habitat indigne et la lutte contre l'exploitation de la misère sociale (marchands de sommeil) constituent la toute première priorité du Projet Cœur de Ville – c'est aussi l'un des premiers enseignements de la phase d'initialisation
2. Accélérer la mutation des principales friches identifiées en centre-ville vers du foncier à bâtir à travers des reconversions équilibrées entre logements et nouvelles activités économiques. Les sites Engie et SNCF, la halle Fichet offrent des opportunités de reconversion qui contribueront à l'attractivité de l'agglomération.
3. Accompagner les transformations urbaines liées aux projets structurants (GCA, Ec'eau Port, ZAC Gournay) par une adaptation de l'offre de services publics (écoles, crèches...) et par des aménagements qualitatifs de l'espace public qui favoriseront de nouveaux usages. La participation des habitants sera

favorisée à chaque étape, à l'instar des premières actions mises en œuvre lors de la phase d'initialisation (ballade urbaine, Comité Cœur de ville, *e.concertation* Place Saint Médard)

4. Soutenir les investisseurs privés dans la concrétisation de leurs projets (logements, commerces, animation...) dès lors que les objectifs poursuivis participent à la diversification, à la recherche de qualité et plus largement, à la revitalisation du Cœur de ville. Valoriser les aides publiques accordées aux propriétaires privés afin de les mobiliser davantage dans des opérations de réhabilitation de leurs biens. Il sera également primordial que les acteurs publics se mobilisent de manière coordonnée dans le traitement des copropriétés dégradées ou en déshérence. Cet axe est le second enseignement de la période écoulée.

5. Atout majeur, le Patrimoine communal sera restauré, protégé et mis en valeur aussi bien dans ses dimensions matérielles qu'immatérielles. La restauration du Château et le Projet Scientifique du Musée constitueront la figure de proue d'un plan global de valorisation du patrimoine qui s'intéressera également à la mémoire ouvrière de la ville.

6. Le développement des commerces de proximité pour les habitants du bassin de vie participera au rayonnement global du cœur de ville. La diversité et la qualité de l'offre commerciale doivent être favorisées, en particulier sur le secteur clé de la gare. La ville et ses partenaires soutiendront les acteurs locaux qui portent des projets innovants.

7. La *Ville-paysage* illustre l'ambition de valoriser les éléments naturels situés en cœur urbain pour tisser du lien et la cohésion sociale. L'Oise et ses berges, l'île Saint Maurice, et les coteaux boisés sont autant d'éléments singuliers qui composent un « cœur vert », articulé entre la ville historique en rive gauche, la future polarité touristique et urbaine de l'Ec'eau Port et le quartier gare en rive droite.

8. L'enjeu des mobilités pour les 5 ans à venir est de dépasser la fonction actuelle de la « ville-gare ». Il convient dès lors de lancer l'étude Stationnements et Circulations et d'imaginer - dans la concertation - des solutions à la problématique de la place de la voiture en centre- ville et du stationnement aux abords de la gare. L'objectif est de repenser les accès, les connections ainsi que les modes de déplacements, en cohérence avec les aménagements urbains à venir.

Focus sur la Politique Habitat intercommunale – ACSO

La Ville de Creil et l'Agglomération Creil-Sud-Oise présentent un fort historique d'intervention, qui a porté à la fois sur le parc social via le PRU portant sur le quartier du Rouher et sur le parc privé. Creil a fait l'objet de deux types de dispositifs portant sur le parc privé, mais qui ont peu touché le Cœur de Ville de Creil :

- Un POPAC sur la copropriété de la Roseraie (2014-2017).
- Une OPAH articulée en deux dispositifs incitatifs consécutifs ayant eu lieu de 2013 à 2016 puis de 2016 à 2018. Ces dispositifs ont porté sur les quatre communes de Creil, Nogent-Sur-Oise, Montataire et Villers-Saint-Paul ont permis de réhabiliter au total 360 logements[1] : principalement des logements individuels présentant des enjeux de rénovation thermique et énergétique.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Creilloise (composée de 4 communes) fixait les objectifs de 2012 à 2017. A ce jour, le PLH à l'échelle des 11 communes, sur l'ensemble de l'ACSO va entamer sa révision courant 2020. Egalement, une OPAH intercommunale sur les 11 communes est en cours d'élaboration ; l'OPAH-RU de la Ville de Creil – Action Cœur de Ville – démarrera en 2020 à compter de la notification du Marché Suivi-Animation. Dans les secteurs urbains dégradés de l'intercommunalité, d'autres démarches d'OPAH-RU sont également envisagées.

Focus sur la stratégie du Volet Habitat d'Action Cœur de Ville - Creil

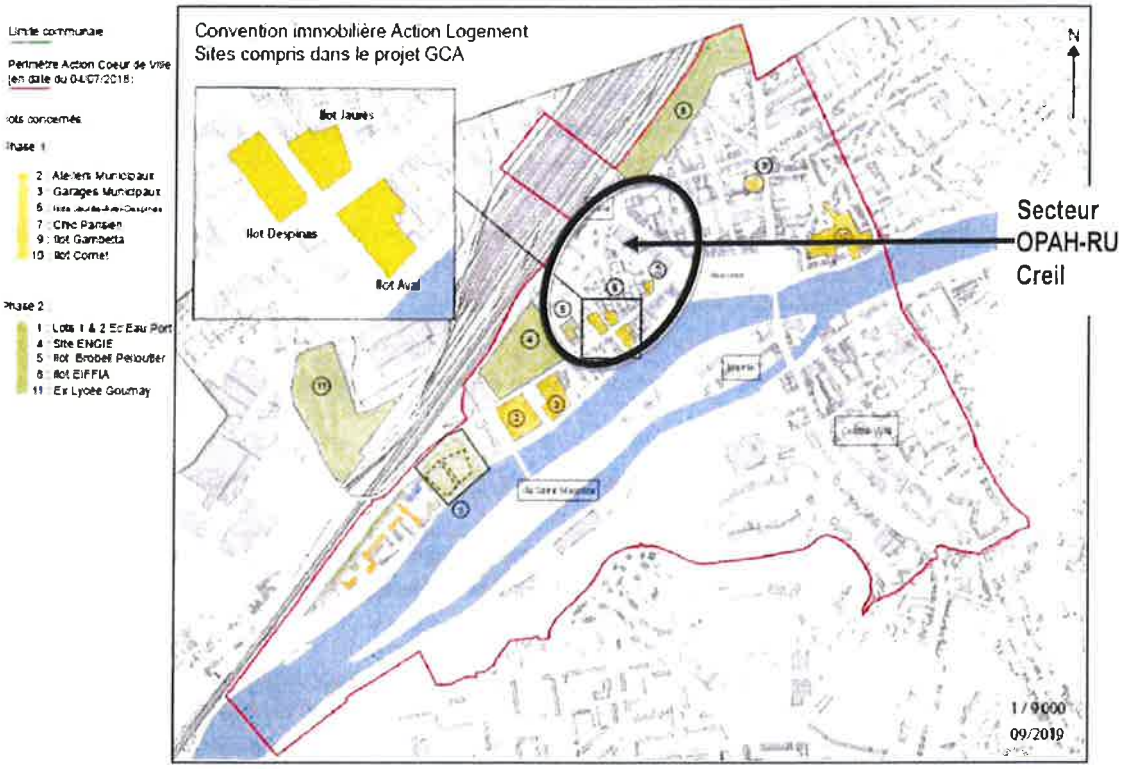
Pour être en capacité de contribuer au regain d'attractivité du Cœur de Ville et permettre le changement durable d'image, la Ville doit être en mesure d'accueillir de nouvelles populations tout en introduisant une mixité dans la politique de peuplement mise en œuvre : les publics fragiles captifs des marchands de sommeil du Cœur de Ville doivent pouvoir disposer d'un habitat décent. Elle doit s'attacher à remettre sur le marché de l'immobilier des logements réhabilités et permettre l'arrivée sur le marché de nouveaux produits logements répondant aux standards d'aujourd'hui.

A l'échelle de la Ville de Creil, la Stratégie Habitat, intégrée à celle de l'intercommunalité reposent sur les actions principales suivantes, Extraits de l'Avenant ACV –Convention ORT, Approuvé par Délibération en date du 16 décembre 2019) :

- **Densifier la Ville et diversifier l'Habitat en articulant les différents outils à disposition des collectivités :**

- La diversité et une mixité imposées par les Emplacements Réservés du PLU
- La programmation de la ZAC EC EAU port, propose de l'habitat intergénérationnel dans le futur quartier
- L'OPAH intercommunale qui devrait démarrer fin 2020
- En lien avec Action Cœur de Ville, la mise en œuvre de la Convention immobilière d'Action Logement, en faveur des salariés du territoire. Signée le 10 octobre 2019, la Convention immobilière avec Action Logement fixe l'objectif de programmation de 200 logements répartis en sites de renouvellement urbain et en immeubles à réhabiliter, avec une réservation de crédits s'élevant à 11 millions d'euros

[1] En fonction des aides financières mobilisées lors de la 1ere OPAH (2013-2017) à certaines adresses, il y aura la possibilité de poursuivre l'amélioration de ces logements en complétant avec le Programme d'Investissement Volontaire (PIV) D'Action Logement : la Réhabilitation thermique sera possible à Creil, car labellisée Ville Action Cœur de Ville, et dans les communes B2 de l'ACSO (Maysel, St-Vaast-les-Melo) / Toutefois les autres axes du PIV seront mobilisables par toutes les autres communes notamment l'axe Adaptation au vieillissement – Le montage des dossiers sera traité au cas par cas par l'opérateur.



- **Lutter contre l'Habitat Indigne en poursuivant les actions du Service communal d'Hygiène, de Santé et de Sécurité** de la Ville qui doivent **satisfaire les conditions d'habitabilité des logements existants dans le respect du Règlement Sanitaire Départemental de l'Oise, du Code de la Santé et du Code de la construction et de l'habitation comme du décret décence de 2002 :**

- En activant les pouvoirs de police du Maire, en lien avec l'ACSO compte tenu des trois outils ALUR relevant de la compétence de l'EPCI : Permis de Louer, Déclaration de louer et Autorisation de diviser
- En travaillant les liens avec la Poste en mesure de développer des actions en faveur de la connaissance de certaines divisions irrégulières d'immeubles et occupations de logements,
- En développant et structurant les liens avec l'ARS et la CAF dans la gestion de situations ponctuelles difficiles et de lutte contre l'habitat indécent et indigne

- **Lutter contre l'Habitat Indigne** en mettant en œuvre les conclusions de l'Etude pré-opérationnelle OPAH-RU. **Le Conventionnement OPAH-RU de l'ANAH (2020-2025)** est un dispositif sur 5 ans (impacts financiers) qui s'appliquera sur les situations de réhabilitation difficile (19 adresses/ ensembles immobiliers), et sur l'ensemble des adresses du périmètre fixé. Les outils de type ORI, RHI et THIRORI seront également déployés. L'accompagnement du **dispositif de l'OPAH-RU passera par** la structuration les copropriétés désorganisées repérées, la création de logements « tiroirs », nécessaires à l'hébergement ou au relogement des adresses concernées

- Faire du **CHIC PARISIEN une opération symbolique** sur les possibilités de réhabiliter des immeubles dégradés en centre-ville avec le concours de tous les financeurs du dispositif Action Cœur de Ville : immeuble en mauvais état, de 26 lots à usages mixtes : 10 logements et 1 commerce (Acquisitions de lots ou portages)- Inscrit à la Convention Immobilière Action Logement, le bâtiment se situe également dans le secteur de l'OPAH-RU

- **Communiquer, en direction des propriétaires et des conseils syndicaux les divers dispositifs :** DENORMANDIE, OPAH-RU, aides ANAH de droit commun, Action Logement (**Programme d'Investissement Volontaire (PIV)** déployé sur 7 axes, dont un axe spécifique à la réhabilitation thermique uniquement réservé aux communes labélisées ACV[2], et les communes situées en zone B2[3] et C), Aides du Conseil Régional des Hauts de France (SPEE + PASS COPROPRIETE)

Justification de la démarche OPAH-RU en Cœur de Ville de Creil

L'opération (l'OPAH-RU) compose, pour partie, le volet Habitat du programme Action Cœur de Ville, elle est issue de la combinaison du bilan de l'OPAH précédente, de l'étude Habitat et Peuplement et du dispositif Action Cœur de Ville qui ont démarré en même temps, en 2018.

Le dispositif d'OPAH, s'il a eu des résultats globalement positifs avec le dépassement des objectifs prévisionnels à hauteur de 117% a eu un impact très faible sur le Cœur-de Ville de Creil en raison des problématiques spécifiques de ce secteur appelant des interventions renforcées. Dans le cadre de l'étude « habitat peuplement » (2018 – 2019) sur les 11 communes de l'intercommunalité, un focus Cœur de Ville a été réalisé par Soliha. Ensuite l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU réalisée en 2019 a permis d'identifier de **forts enjeux d'interventions** dans les domaines suivants :

- La présence d'un parc privé dégradé : Un taux de vacance élevé, forte présence de bailleurs, précarité énergétique

- Des fragilités sociales importantes avec des revenus des occupants du parc privé majoritairement locataires et aux revenus très modestes,

- De fortes complexités opérationnelles à anticiper en raison de la mixité d'usage, de la présence de petites parcelles imbriquées et de la diversité de l'organisation du parc privé : des monopropriétés, de l'habitat individuel voire de l'habitat individuel divisé, et des copropriétés, dont des copropriétés non organisées et/ou non gérées. Ce périmètre présente également des espaces non publics dont les modalités de gestion restent à clarifier (cours communes notamment). Au final, la problématique essentielle sera liée à la forte présence de petites copropriétés non gérées avec quelques ensembles d'adresses fonctionnant en îlot nécessitant un accompagnement au redressement,

- Une intervention sur l'habitat devant s'articuler avec une intervention sur les commerces situés en pied d'immeuble.

---

[2] Creil est la ville labellisée ACV (Action Cœur de Ville)
[3] Maysel et St Vaast les Mello pour les communes de l'ACSO

L'étude pré-opérationnelle réalisée en 2019 a permis d'établir un périmètre resserré d'intervention autour des 19 adresses/ ensembles immobiliers connus pour leurs situations de dégradations du bâti par le Service Communal Hygiène et Sécurité de la Ville de Creil, ayant permis l'élaboration de la présente Convention OPAHRU, susceptible d'évoluer par Avenant lors de la 1ere année du Suivi Animation.

La dégradation, la vacance structurelle, et les carences de gestion soulignent la nécessité d'une intervention forte sur l'habitat privé dans le périmètre Cœur de Ville croisant actions coercitives et incitatives. De plus une intervention visible et repérée visant l'amélioration de la qualité de vie permettrait d'accroître l'attractivité du périmètre, qui est aujourd'hui en perte de vitesse.

Ainsi, la Convention OPAH-RU, porte sur un espace urbain restreint du Cœur de Ville, comprenant les rues concentrant les plus grandes difficultés urbaines et sociales.

A l'issue de ce constat, il a été convenu ce qui suit :

CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION.

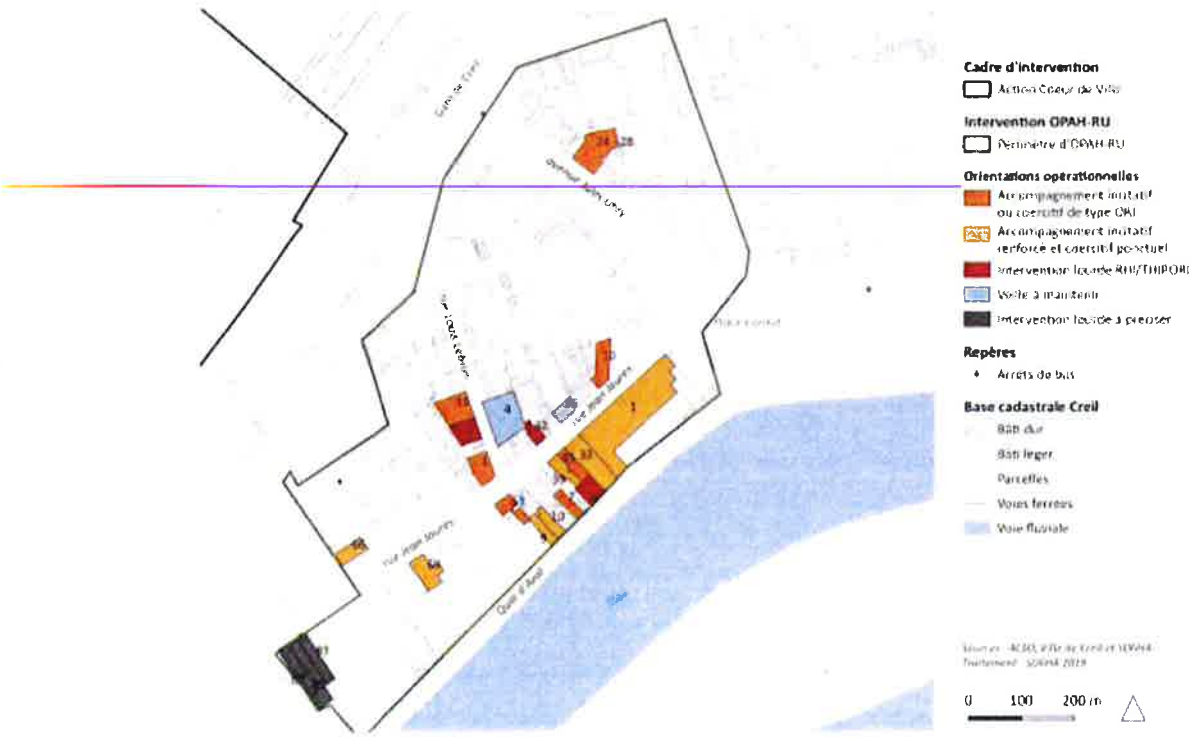
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

L'ACSO, la Ville de Creil, l'État et l'Anah décident de réaliser **une intervention renforcée sous la forme d'une OPAH-RU** (Opération d'Amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain), afin d'intervenir sur l'habitat dans un cadre global de revitalisation du Cœur de Ville.

Par Convention de délégation du projet de l'OPAH-RU, l'ACSO décide de déléguer la conduite du projet OPAH-RU à la Ville de Creil. La Convention de délégation précise les modalités d'intervention de la Ville de Creil et les engagements de chacun pour la réalisation de la présente Convention OPAH RU située en Cœur de Ville.

1.2. Périmètre et champs d'intervention



L'étude pré-opérationnelle a permis de retenir un périmètre **d'intervention sur un secteur opérationnel ciblé au sein du périmètre Action Cœur-de-Ville.**
Ce périmètre centré autour des rues Jean Jaurès / quai d'Aval et Louis Lebrun vient conforter la stratégie globale de la Ville de Creil d'intervenir en priorité sur ce secteur en permettant de densifier les bords de l'Oise.

Ce périmètre regroupe 134 parcelles représentant **500 logements, dont 441 logements privés.**
A l'issue de la première année d'opération, ce périmètre pourra être ajusté (il pourra être discontinu, selon les situations repérées). Ces ajustements seront actés, dans un cadre partenarial, par voie d'avenant à cette convention.

Cette opération portera sur les champs d'intervention suivants :

- L'accompagnement à la structuration et au redressement des copropriétés désorganisées jusqu'à leur immatriculation
- La réhabilitation et le redressement de copropriétés très dégradées y compris en mobilisant les outils d'intervention lourde (RHI-THIRORI), ou des actions incitatives et coercitives de type ORI
- L'incitation à la réalisation de travaux d'amélioration du bâti dans un enjeu de rénovation thermique et énergétique des logements
- Un soutien à la maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre de la veille et du repérage
- Un accompagnement à la maîtrise d'ouvrage pour la stabilisation de la définition du dispositif en articulation avec l'évolution de la stratégie sur les autres volets d'intervention du programme ACV.

Cette opération sera articulée en deux phases opérationnelles :

➢ **Une première phase opérationnelle : cette année 1 devra permettre :**

- L'engagement de l'accompagnement avec la mise en œuvre des premières actions, dont les actions urgentes
  - Réalisation des travaux urgents,
  - Accompagnement à la mise en place d'instances de gestion, et accompagnement de ces instances de gestion pour l'immatriculation au Registre d'Immatriculation des Copropriétés (RNIC), avec l'appui des partenaires adaptés (ADIL)

  La confirmation des stratégies d'intervention préconisées sur la base des diagnostics multi-critères réalisés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle
- La réalisation d'études complémentaires sur des immeubles non concernés par l'étude pré-opérationnelle, au sein du périmètre OPAH-RU fonction de l'arpentage des rues et des retours issus de la communication visant à sensibiliser les propriétaires sur les aides possibles. Des adresses hors périmètre d'OPAH-RU mais situées sur le périmètre Action Cœur de Ville pourront en cas de besoin être intégrées dans les diagnostics complémentaires, sur proposition de la Ville.
- La précision des stratégies d'intervention à l'échelle de regroupement d'adresses (îlots d'intervention).
- L'articulation des stratégies habitat privé avec les autres axes d'intervention du programme ACV (commerces, espaces publics, stationnement etc.).
- De préciser les modalités de financements et à définir les adresses bénéficiaires des aides bonifiées Habiter Mieux Sérénité.

➢ **Une seconde phase opérationnelle** : les années 2 à 5 de mise en œuvre opérationnelle de la stratégie déterminée, dans le cadre du suivi animation - Réalisation des objectifs affichés 2021-2025

La première phase opérationnelle fera l'objet d'un rapport annuel qui prendra la forme d'un point d'étape, pouvant conduire à modifier cette convention par le biais d'un avenant (cf. article 10 de la présente convention).

CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION.

Article 2 – Enjeux

Enjeux liés à l'Habitat. Le périmètre Action Cœur de Ville comprend 13% du parc de logements de Creil avec 2502 logements. Les logements se répartissent sur 526 parcelles, principalement composées de logements collectifs. Le parc de logement du périmètre est occupé très majoritairement par des locataires (69%). Si 44% d'entre eux sont issus du parc social, le parc privé est également majoritairement occupé par des locataires (25% contre 20% de propriétaires occupants). L'étude pré-opérationnelle a pu constater que les logements du Cœur du Ville accumulent des difficultés : vacance, dégradations, mauvaise isolation, difficultés de gestion et présence de bailleurs indélicats.

- **Une dégradation globale du bâti du parc privé** Caractéristique des secteurs centre des villes, les logements du périmètre ont été principalement construits avant 1949, et notamment avant 1910. L'on y observe une forte présence d'habitat dégradé et insalubre : 6 procédures en cours (5 RSD, 1 péril) sont identifiées sur le périmètre. En outre, des besoins d'intervention sur la question de la précarité énergétique se font ressentir sur le parc privé du secteur Cœur de Ville. En effet, selon les données Energies demain, 52% des logements du secteur ont une étiquette DPE inférieure à D et présentent donc un potentiel de réhabilitation. 35% (1142) des logements ont une étiquette énergétique équivalente à D.

- **Une importance du parc locatif occupé par des ménages précaires** : la majorité des logements du périmètre sont des logements locatifs dans des bâtiments collectifs (monopropriétés ou copropriétés), les propriétaires occupants ne représentant que 13% des occupants. Ce parc locatif montre un taux de rentabilité locative élevée (16,7 € par m2) et est touché par un taux de vacance important (cf. ci-dessous). Les enquêtes sociales réalisés ont montré les faibles ressources voire la précarité des occupants de ces logements, dont certains jouent un rôle d'hébergement d'urgence (réservation Samu Social).

  L'importance des logements vacants : précis de la va20% des logements privés sont vacants selon les données fiscales (soit 391 logements répartis sur 146 parcelles rassemblant 1723 logements). Il s'agit principalement de grands logements : 54% sont des T4 ou plus. Plus de la moitié des propriétés concernées par de la vacance sont d'habitat collectif en copropriété et 45% des parcelles présentent plus de 40% de logements vacants montrant le manque d'attractivité de ces logements. Cela peut s'expliquer par plusieurs facteurs : lors des enquêtes les logements se sont révélés souvent d'état médiocre, et présentant d'importants besoins de travaux. De plus, certains propriétaires se sont montrés peu investis dans la valorisation ou la mise en location de leur bien, et dépassés par le coût des travaux à prévoir.

- **Présence importante de petites copropriétés non gérées** : une autre difficulté majeure du parc privé dans le Cœur de Ville concerne l'absence de gestion des petites copropriétés. Sur 19 adresses diagnostiquées lors de l'étude pré-opérationnelle, seule une disposait d'instances de gestion fonctionnelles (présence de conseil syndical, syndic et tenues d'assemblées générales) et une autre partiellement fonctionnelle (syndic et assemblée générale). Dans le secteur ACV seules deux copropriétés sont enfin recensées au Registre National des Copropriétés (RNIC) et la présence de bailleurs indélicats et de marchands de sommeil, aggrave les difficultés de gestion et la fragilité des ménages occupants. L'enjeu de l'organisation des copropriétés est d'autant plus important pour la réussite de l'OPAH-RU que les 19 adresses connues pour des situations de bâti très dégradées n'ont pas de gestion dite organisée, et ne sont pas inscrites au Registre d'Immatriculation. Il est à noter que la mise en place d'instances de gestion et l'immatriculation de ces copropriétés sera à réaliser en priorité, l'immatriculation étant obligatoire pour qu'elles puissent bénéficier des aides de l'Anah (Cf article L7116 du CCH)

Article 3 - Enjeu de l'OPAH-RU de la Ville de Creil dans le contexte actuel

Au-delà des enjeux liés à l'amélioration de l'habitat privé, au niveau local, l'**enjeu de l'OPAH-RU, située en Cœur de Ville, sera d'optimiser les bénéfices des différents leviers existants en faveur d'une réhabilitation globale de l'habitat privé et de réussir leur articulation.**

L'OPAH-RU située en Cœur de ville de Creil, définie en 2020, se fait dans un contexte spécifique lié :

- Au dispositif Action cœur de Ville permettant l'enclenchement d'outils, comme le Denormandie (défiscalisation dans l'ancien) en faveur de la réhabilitation de l'Habitat « en cœur de ville », ou encore la Convention Immobilière d'Action Logement sur le périmètre global du Cœur de Ville (environ 200 logements en réhabilitation et en construction neuve seront à destination des salariés) signé entre la Ville, l'ACSO et Action Logement (le périmètre de l'OPAH-RU compte 4 adresses répertoriés dans la Convention Immobilière Action Logement). Cf Tableau Volet foncier 3-2

- Aux aides au logement de différents acteurs : le Programme d'Investissement Volontaire (PIV) d'Action Logement / les aides du Conseil Départemental de l'Oise/ La région des Hauts de France

- A une stratégie intercommunale de l'Habitat avec l'élaboration d'une OPAH intercommunale sur les 11 communes prévue pour septembre 2020. Une Opération Programmée d'Amélioration sur l'Habitat (OPAH) sera mise en place entre 2020 et 2025 sur l'ensemble de l'agglomération. Cette dernière sera pilotée par l'ACSO. L'articulation avec l'OPAH intercommunale sera recherchée, au mieux, par l'opérateur du suivi animation, dans le cas où certaines adresses nécessiteraient des mesures coercitives d'intervention en dehors du périmètre OPAH-RU fixé en 2020. Durant toute la durée de l'OPAH RU et de l'OPAH, l'articulation entre les opérateurs OPAH-RU et OPAH devra se réaliser. Les situations repérées Hors OPAH RU devront pouvoir basculer si besoin dans le cadre des interventions renforcées, sous réserve de l'accord de l'ANAH. Au final, des adresses situées en Cœur de Ville, mais en dehors du périmètre d'intervention de l'OPAH RU, pourront être prises en compte au cas par cas.

- Des aides complémentaires possibles, liées au nouvel outil juridique et fiscal de l'ORT (VIR, DIIF par exemple)

Compte tenu des difficultés cumulées et concentrées dans un périmètre restreint (copropriétés désorganisées non enregistrées au Registre d'Immatriculation, des situations de bâti très dégradées, etc.), l'adaptabilité sera le fil conducteur des interventions publiques.

Les stratégies d'intervention devront être élaborées en tenant compte de l'ensemble des dispositifs et outils mobilisables.

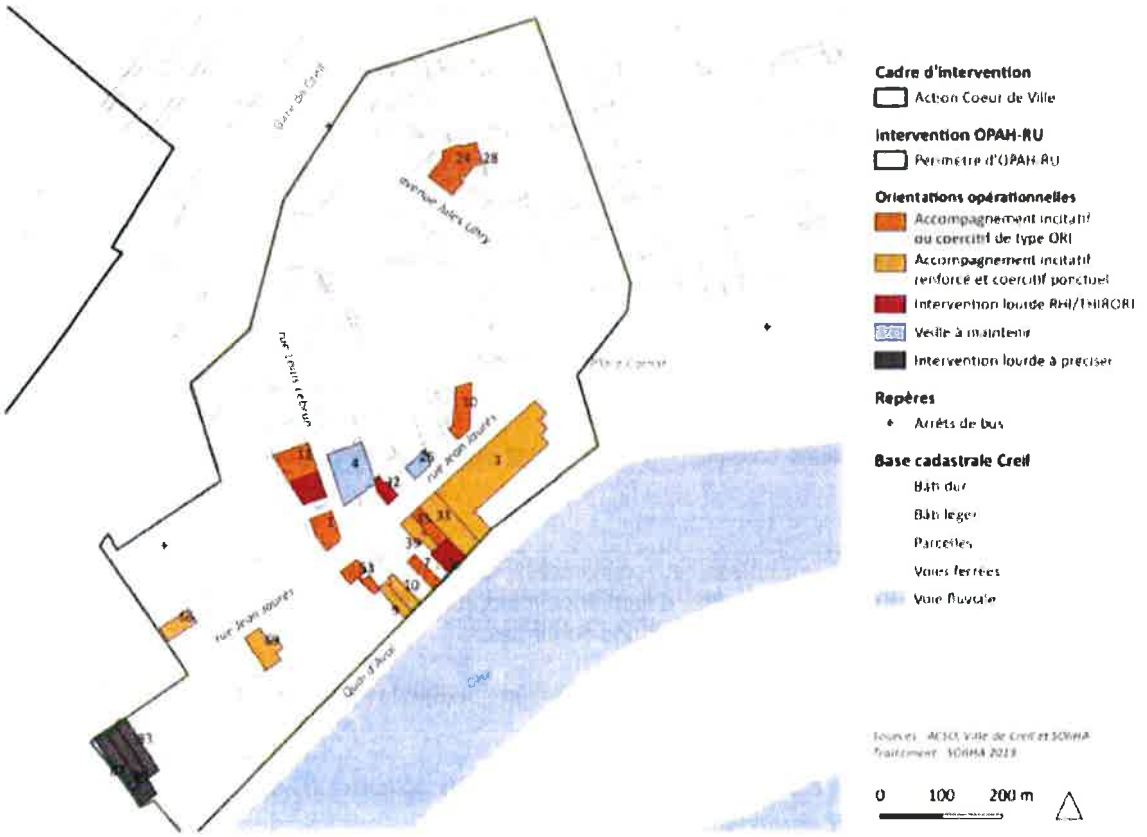
Le reste du périmètre Cœur de Ville, hors périmètre OPAH-RU complété de son Avenant à venir en fin d'année 1, sera concerné par l'OPAH intercommunale.

CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION.

L'objectif de l'OPAH-RU située en cœur de ville de Creil est de **redonner de l'attractivité à un secteur urbain dégradé, localisé à l'interface d'une multitude de projets en cours.** Les interventions publiques qui se dérouleront dans cet espace devront avoir un **effet levier sur le changement d'image**, qui par ailleurs va aussi s'opérer au travers d'autres actions (nouveaux espaces publics, nouveaux logements etc.) qui se dérouleront à proximité.

Ce dispositif d'OPAH-RU, porte sur l'habitat de plus de 15 ans dégradé. Il mobilise un accompagnement incitatif adossé à des outils coercitifs. Il s'inscrit dans une logique d'assistance technique, juridique, administrative des ménages dans leur logement ou leur immeuble, en vue de les aider à porter des projets de requalification, ou d'amélioration. Elle doit permettre de réduire à long terme le nombre de logements indignes, d'améliorer la performance énergétique des logements et des immeubles mais aussi de réinvestir les logements aujourd'hui vacants, le plus souvent du fait de leur caractère indigne. Ce dispositif inclut un volet renouvellement urbain permettant la mobilisation d'outils coercitifs renforcés pour le traitement d'immeubles ou de logements très dégradés ou d'îlots insalubres.

Orientations opérationnelles de l'OPAH-RU en cœur de ville de Creil –



Cette opération mobilisera ainsi plusieurs modalités d'intervention :

- **Accompagnement incitatif :**
  - Un accompagnement incitatif d'adresses et de propriétaires de logements situés sur le périmètre de l'OPAH-RU.

- **Accompagnement renforcé :**
  - Des interventions à l'adresse en accompagnement incitatif et coercitif de type ORI (Opération de restauration immobilière) permettant de contraindre l'exécution des travaux,
  - Un accompagnement renforcé d'adresses identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle dans un cadre incitatif pouvant mobiliser des outils coercitifs ponctuel
  - Un accompagnement renforcé d'adresses n'ayant pas fait l'objet de diagnostics multi-critères dans le cadre de l'étude pré-opérationnelles et dont la liste définitive sera précisée en fin d'année 1 suite à la réalisation de diagnostics.

- **Interventions en recyclage** ;
  - Des interventions à l'adresse en recyclage (RHI-THIRORI)

- **Une animation générale du dispositif** : communication et veille sur l'ensemble du périmètre. Action effectuée en articulation avec les différents services de la Ville, et à réaliser en articulation avec l'OPAH intercommunale portée par l'ACSO.

L'intervention dans le périmètre d'OPAH-RU sera conduite de la manière suivante :

- Un travail de mobilisation et d'accompagnement des copropriétaires et adapté aux situations rencontrées,
- Une combinaison d'outils incitatifs et coercitifs et une mise en œuvre unifiée des outils par l'opérateur,
- Une action à l'immeuble abordé dans sa totalité, ou à l'îlot dans certains cas et une capacité d'intervention complète auprès des immeubles pouvant aller jusqu'au recyclage immobilier,
- Des stratégies opérationnelles travaillées avec les partenaires et intégrant les enjeux des autres volets du Programme Action Cœur de Ville
- Une action conduite par l'opérateur en synergie avec le service communal d'Hygiène et de Santé de la ville de Creil, le service d'urbanisme, et l'agglomération

Les actions initiées en OPAH-RU poursuivront **les objectifs combinés suivants** :

- Repérer des copropriétés en difficulté et non gérées et participer au redressement de leurs instances de gestion
- Articuler les interventions de l'Habitat avec une intervention sur les commerces situés en pied d'immeuble.
- Articuler les résultats et les ambitions issus de l'Etude circulations et stationnements prévue en 2020 par l'ACSO, répondant au traitement du Volet Urbain de l'OPAH-RU. Le traitement des espaces publics ayant un rôle de transition entre les espaces dits urbains et les habitats réhabilités.
- Articuler les interventions foncières déjà inscrites au Programme d'Action Foncière, permettant ainsi les recompositions d'îlots urbains (portage foncier ; partenariat d'Action Logement pour les reconstructions) et avoir une veille sur les biens situés aux abords de biens déjà acquis par la Ville de Creil
- Résorber les situations de logements indignes et agir sur le parc dégradé et très dégradé, via un repérage, traitement des situations notamment par la mise en place de procédures coercitives ;

- Etre un outil de reconquête et de réhabilitation des îlots insalubres des axes Jean Jaurès et Louis Lebrun aux côtés de la Ville et de l'Agglomération : conduite d'opérations d'aménagement et de recyclage foncier et immobilier ;
- Inciter à l'amélioration de la performance énergétique des espaces communs des copropriétés ;
- Aide à l'autonomie de la personne dans l'habitat ;
- Accompagnement social des propriétaires de logement d'habitat dégradé (pouvant aller jusqu'au relogement) ;
- Contribuer au développement d'une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés, en parallèle des programmes réalisés dans le cadre de la convention Action Logement
- Remettre sur le marché de l'immobilier des logements aujourd'hui vacants

ARTICLE 3 – VOLETS D'ACTION

L'OPAH-RU du Cœur de Ville de Creil mobilisera l'ensemble des volets d'intervention nécessaires à la mise en œuvre d'un tel dispositif.

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Géographiquement, la Convention OPAH RU, porte sur un espace urbain restreint du Cœur de Ville, comprenant :

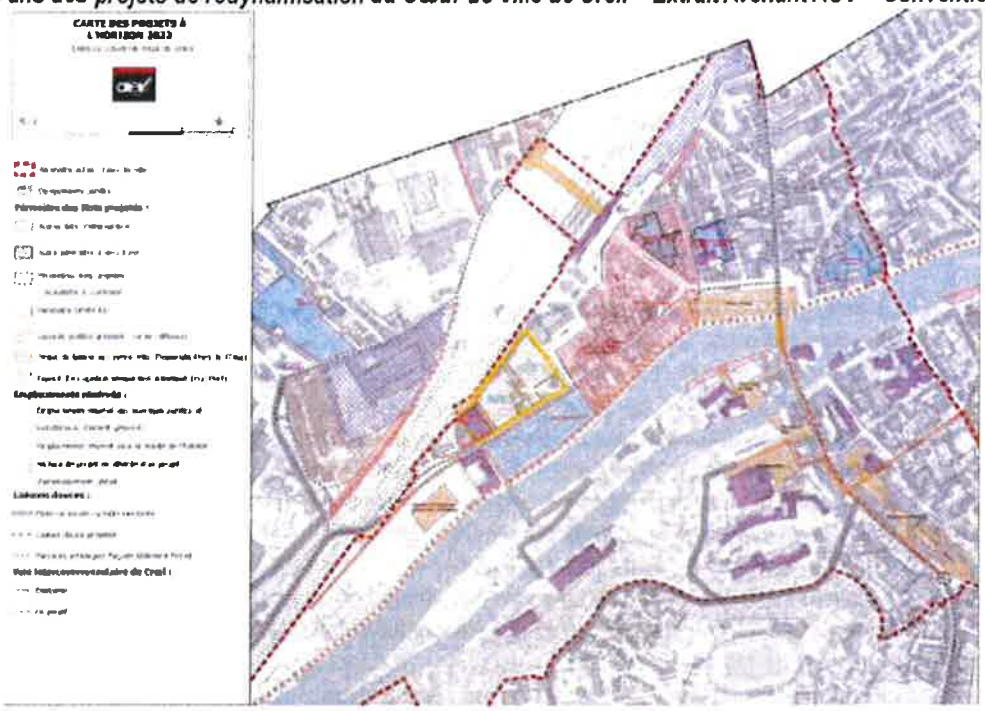
- **Un ensemble de 441 logements** (66 Propriétaires Occupants/ 258 Propriétaires bailleurs/ 117 logements vacants), avec 19 adresses lors de l'Etude pré-opérationnelle OPAH-RU qui ont fait l'objet de diagnostics et qui ont ainsi permis de fixer les objectifs à atteindre

- **Les îlots de restructuration les plus lourds, inscrits dans une stratégie de reconquête urbaine depuis plusieurs années avec de nombreuses acquisitions** foncières (Rue Jean Jaurès, Joué Club, Chic Parisien, etc.....)

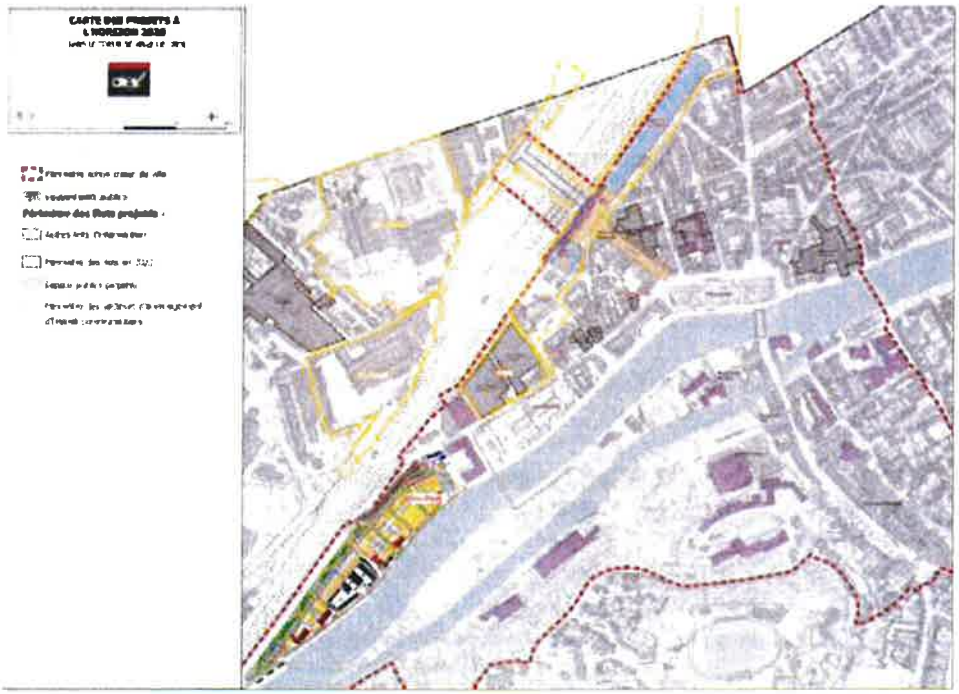
Le périmètre OPAH-RU s'inscrit dans un Projet urbain plus vaste, celui du Cœur de Ville composé de plusieurs espaces en mutation : Site Engie + Halle Fichet / Ec eau port / Sites de reconstruction des bords de l'Oise dans la continuité de l'espace Enfance / Place Carnot. Le périmètre OPAH-RU a la particularité d'être une « entrée du cœur de ville » depuis la Gare, composé des rues principales irriguant le reste du Cœur de Ville, (Rue Jules Uhry, Jean Jaurès, etc..) et occupe ainsi une place stratégique dans le futur fonctionnement du centre-ville. Les interventions menées dans le cadre de l'OPAH-RU devront être articulées à la stratégie globale mise en œuvre dans le cadre du programme Action Cœur de Ville et du projet urbain et social de la Ville de Creil. Les actions portant spécifiquement sur le centre-ville sont issues des projets enclenchés depuis 2012 tels que Gare Cœur d'agglo et Ec'eau port fluvial), et du travail partenarial qui s'est déroulé tout au long de l'année 2019 durant la phase d'initialisation du dispositif Action Cœur de Ville, qui a mis en exergue un certain nombre de projets allant concourir à la redynamisation du centre-ville de Creil (valorisation du château, parcours artistique, etc.....).
L'ensemble trouve une cohérence au travers d'une stratégie validée qui se décline spatialement et dans le temps, à 3 ans selon la temporalité des engagements financiers d'Action Cœur de Ville, et à 6 ans de manière à avoir une vision à moyen terme des changements projetés en Cœur de Ville.

L'OPAH RU, à destination de l'habitat privé, a une durée de 5 ans, elle s'inscrit dans cette Stratégie, définie dans l'Avenant ACV-Convention ORT.

Carte à 3 ans des projets de redynamisation du Cœur de Ville de Creil – Extrait Avenant ACV – Convention ORT



Carte à 6 ans des projets de redynamisation du Cœur de Ville de Creil – Extrait Avenant ACV – Convention ORT – Avenant n°1



De manière synthétique, voici les actions principales relatives à chacun des axes, pour le Projet Cœur de Ville :

- **L'habitat,** sous l'angle de la qualité urbaine et le cadre de vie recherché pour les besoins salariés, et les besoins des habitants occupants des logements en cœur de ville. Il s'agit de mettre en œuvre la convention Action logement pour l'accueil de salariés en centre-ville et de lutter contre l'habitat indigne avec la poursuite des actions engagées et la démarche ci-présente de l'OPAH-RU. L'objectif est ainsi de revaloriser le centre-ville, en particulier les rues Jean Jaurès, Quai d'Aval et Louis Lebrun, où l'offre de logements et de commerces ne répondent que partiellement aux besoins des habitants, ce faisant, ce parc est devenu au fil du temps un parc « d'attente », marqué par l'habitat social de fait.

- **La mobilité urbaine et l'approche des espaces publics à haute qualité d'usage :** inscrire le développement du vélo et des axes piétons dans le fonctionnement urbain, trouver le stationnement adapté, libérant ainsi les espaces centraux du Cœur de Ville. Une étude Circulations et Stationnement liée au pôle Gare va être lancée au niveau de l'ACSO en 2020. La programmation urbaine autour du château évoque les problématiques stationnements aux abords du lieu de visite. La problématique du Stationnement étant récurrente, elle devra être appréhendée sous l'angle des stationnements-relais permettant ainsi le report des stationnements (riverains, des actifs, des usagers du centre-ville, des usagers de la Gare). Par ailleurs, la Ville de Creil, afin de répondre aux enjeux très locaux d'espaces publics en devenir pour la Ville, une approche spécifique est lancée en 2020. Le volet Stationnements sera certainement traité par ailleurs durant l'année 2020, en complément de l'Etude Stationnements et circulations du pôle Gare

- **Le commerce, l'artisanat et les services :** subventions FISAC accordées pour une durée de 3 ans (Fond Intervention pour les Services, l'Artisanat et les commerces) ayant pour but d'améliorer les vitrines commerçantes participant au paysage urbain / Intervention d'un manager de centre-ville depuis octobre 2019 en vue d'une Stratégie de reconquête des cellules commerciales en lien avec les porteurs de projets connus. Les outils au service des collectivités seront appréhendés

- **Le patrimoine, l'art et la culture** comme fil conducteur d'une qualité de vie améliorée ; l'objectif est de valoriser les ressources présentes en cœur de ville (théâtre de la Faïencerie, espace Fichet, Eglise St Médard, Château) et favoriser l'apparition d'animations nouvelles accessibles à tous (parcours artistiques sur des itinéraires reliant l'espace Matisse au Cœur de ville, valorisation de l'allée à cricri, urbanisme temporaire sur des espaces actuellement non occupés comme l'EC EAU PORT, etc….)

3.1.2 Objectifs

Les objectifs de ce volet visent un retournement d'image par des actions fortes et ciblées, ils se veulent donc plus qualitatifs que quantitatifs.

L'opérateur de l'OPAH-RU devra intervenir en articulation avec les actions menées par la Ville et l'Agglomération dans ce cadre aux différents stades de son intervention :

- Dans le cadre de la définition des stratégies d'intervention : les stratégies d'intervention élaborées sur les adresses devront tenir compte des stratégies définies sur les autres volets
- Au moment de la mise en œuvre, un travail d'articulation de la temporalité devra être effectué dans le cadre des contraintes s'imposant aux différents volets d'intervention.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Contexte

L'intervention en OPAH-RU s'inscrit dans le contexte d'une politique volontariste de la ville de Creil et de l'agglomération en matière de réhabilitation de logements privés dégradés. Le volet foncier de l'OPAH-RU est nourri de plusieurs démarches :

- Le Programme d'Action Foncière de l'Agglomération (PAF) et les acquisitions réalisées par la Ville en partenariat avec l'EPFLO dans le périmètre de l'OPAH-RU notamment
- Les Emplacements Réservés inscrits au Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Creil
- La Convention Immobilière avec Action Logement signée en octobre 2019 dans le cadre d'Action Cœur de Ville
- Les diagnostics réalisés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle

L'approfondissement des diagnostics au cours de l'année 1 permettra à l'échelle de chaque projet de mobiliser et d'articuler les différentes démarches dans le cadre d'une stratégie définie avec la Ville.

Programme d'Action Foncière de l'Agglomération (PAF)

À ce titre, plusieurs initiatives d'acquisitions de lots et de portage foncier sont conduites par les pouvoirs publics sur le périmètre Cœur de Ville. Comme indiqué précédemment, le Programme d'Action Foncière de l'agglomération, qui fait l'objet d'une convention signée avec l'établissement public foncier de l'Oise (EPFLO), cible actuellement sur 37 îlots d'intervention, dont 4 situés dans le périmètre d'OPAH-RU.

La Convention Immobilière avec Action Logement

Le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins du territoire accompagne l'ensemble des projets sur le centre-ville. A cet effet, une convention entre l'agglomération, la ville et Action Logement a été signée en octobre 2019, elle porte sur la réhabilitation et la restructuration de plusieurs immeubles et îlots stratégiques du centre-ville, ainsi que la construction de logements neufs sur les anciennes friches.

Parmi les adresses diagnostiquées lors de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU, et prioritaires pour une intervention, Quatre sites d'intervention regroupant un potentiel de 51 logements sont ainsi ciblés dans le cadre de la convention Immobilière Action Logement. Les interventions prévoient la création de 51 logements[4] aux adresses suivantes :

- 10 Rue Jean Jaurés (Chic Parisien)
- 1 Rue Louis Lebrun (SIMBAD)
- 53 Rue Jean Jaurés (Ilot dit Aval)

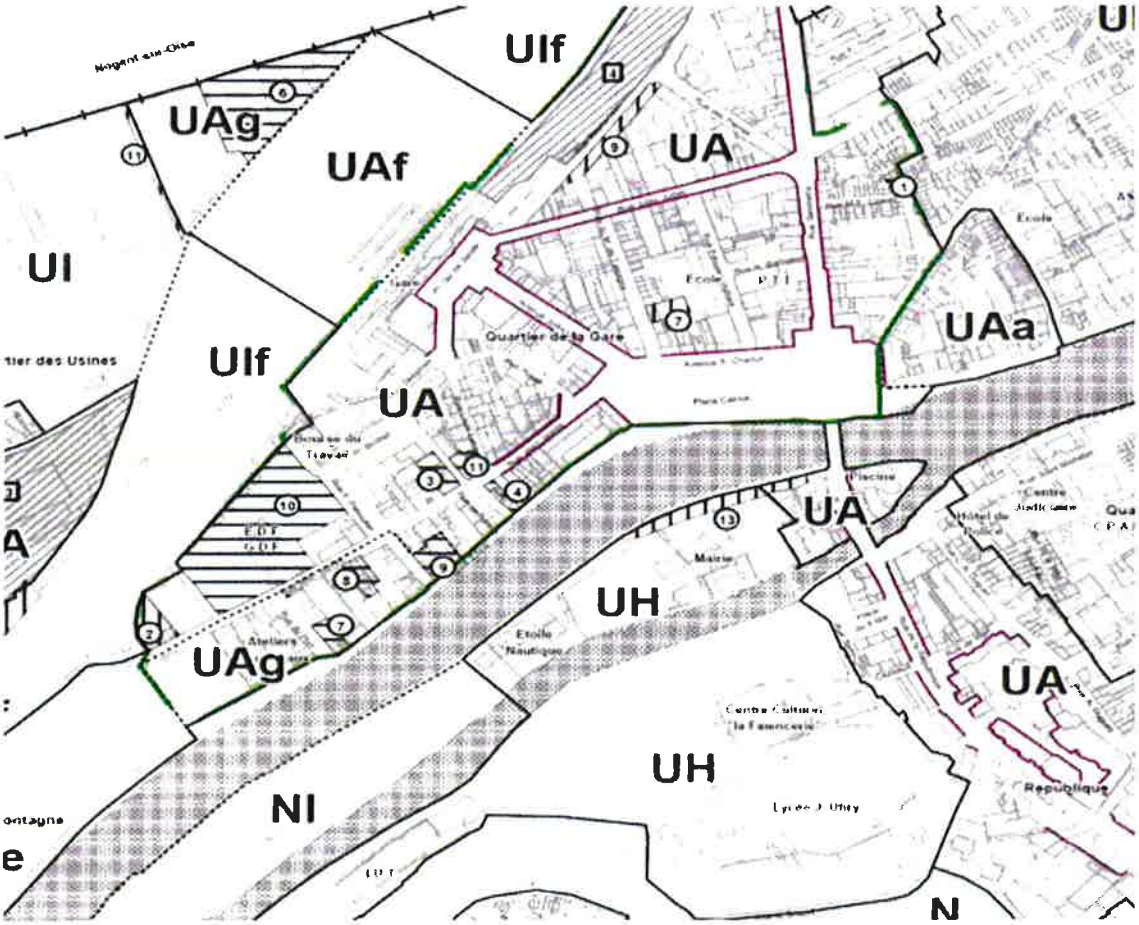
4 Ce chiffre correspond aux logements projetés dans le cadre de la convention opérationnelle. Il peut différer des logements actuellement identifiés sur l'adresse et qui sont comptabilisés comme « à traiter » dans la présente convention.

- Angle Despinas-Jaures

L'opérateur sera chargé d'articuler l'ensemble de la dynamique foncière à l'œuvre (Programme d'Acquisition Foncière, les reste à acquérir, Emplacements Réservés et Convention Action Logement) de manière à réaliser les objectifs selon la réglementation en vigueur et la volonté fixée de mixité sociale.

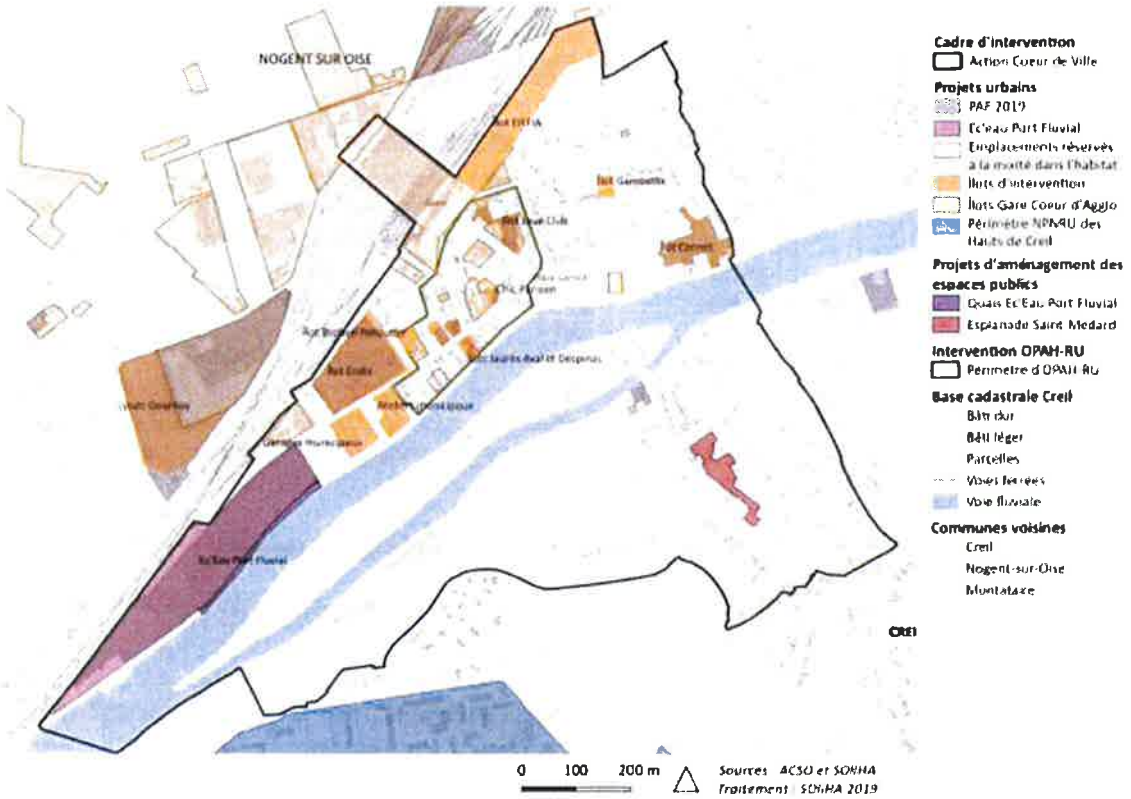
Sur les îlots Simbad, Jaurès et Despinas, le portage de l'EPFLO est joint à des actions de rachats de la ville en régie. Il est en outre à noter que la ville est propriétaire de plusieurs lots (93 selon les fichiers fonciers MAJIC, dont 59 logements) sur le secteur Cœur de Ville, parmi lesquels 3 commerces et 10 logements dans le périmètre de l'OPAH-RU. Aussi, certaines parcelles figurent dans la liste des emplacements réservés par la Ville de Creil pour la mixité dans l'habitat. Les Emplacements réservés inscrits au PLU à vocation de mixité seront à intégrer dans les montages opérationnels.

Extrait du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Creil : Extrait du Plan de Zonage



Emplacements Réservés concernés par le périmètre de l'OPAHRU :
Emplacement réservé 3
Emplacement réservé 11
Emplacement réservé 4
Emplacement réservé 9

Synthèse des dynamiques en Cœur de Ville de Creil (Hors projet global ACV)



Les îlots d'interventions repérés dans le cadre de l'Etude pré-opérationnelle, situés dans le périmètre de l'OPAH RU, ayant des caractéristiques à prendre en compte sont les suivants :

Adresse	Nom de l'îlot	Parcelle	Projet et caractéristiques : Nombre et types de logements prévus selon convention Action Logement / Emplacement Réservé/ Programme d'Action Foncière (PAF)	Préconisations OPAH-RU : A affiner dans l'année 1 du Suivi Animation Cf Annexe 1
Angle Rue Jean Jaurès	Despinas	XA0383-384 et XA0100 ; XA0101-102	5 (LI) ER à la mixité dans l'habitat n°3	A préciser – Incitatif
1 rue Louis	Simbad (Jaurès)	XA0099	Démolition et reconstruction de 15 logements (logements locatifs sociaux) prévue.	ORI – A préciser

Adresse	Nom de l'îlot	Parcelle	Projet et caractéristiques : Nombre et types de logements prévus selon convention Action Logement / Emplacement Réservé/ Programme d'Action Foncière (PAF)	Préconisations OPAH-RU : A affiner dans l'année 1 du Suivi Animation Cf Annexe 1
Lebrun			Acquisition en cours EPFLO ER à la mixité dans l'habitat n°11	
53 rue Jean Jaurès	Aval	XA0337 XA0359, XA0226, XA0218	Démolition et reconstruction de 25 logements prévue (loyer intermédiaire ou accession sociale), la ville doit encore acquérir le commerce en rez-de-chaussée, démolition Emplacement réservé à la mixité dans l'habitat n°4	A préciser, ORI/THIRORI
10 rue Jean Jaurès	Chic Parisien (11 logements existants) + 2 cellules commerciales en RDC	XA0085	Immeuble en cours d'acquisition par l'EPFLO pour la Ville Réhabilitation commerces et des logements Acquisition et amélioration commerce et habitation	A préciser
Rue Jules Uhry	Mie Caline, Lutin Bleu Joué Club	XA0045 ; XA00234-235-240-329-275-370-371	Commerce et habitation PAF[5] / Non indiqué dans Convention Action Logement	Incitatif – ORI A préciser
54 Rue Jean Jaurès	Lallemand	AE0064	Habitation et stationnements - En cours d'acquisition par la Ville de Creil PAF / Non indiqué dans Convention Action Logement	A préciser

Situées non loin des adresses repérées dans le cadre de l'Etude pré-opérationnelle, le **travail de l'opérateur, en année 1, devra privilégier les approfondissements des adresses suivantes :**

- 10 quai d'Aval (XA0177, jouxte îlot d'Aval)
- 24/28 rue Jules Urhy (XA0239, jouxte îlot Joué Club)
- 66 rue Jean Jaurès/7 rue Brobeil (AE0015, jouxte îlot EFFIA)
- 83/85/87 rue Jean Jaurès (AE0036-38-39, jouxte îlots garages et ateliers municipaux)

[5] Programme d'Action Foncière - EPFLO

Actions à mener en année 1

Dans le cadre de la première année de l'opération un approfondissement devra être réalisé sur l'ensemble des adresses déjà identifiées à la fois au titre de la Convention Immobilière Action Logement et des diagnostics réalisés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. Dans le cadre de l'année 1 du dispositif, D'autres adresses soumises par la Ville à l'opérateur pourront également faire l'objet de diagnostic dans ce cadre.

Ces approfondissements devront porter sur :

- Des approfondissements de la stratégie d'intervention et articulation avec les différents volets d'ACV (volet commerce notamment)
- Des approfondissements du montage financier en lien avec Action Logement et les autres partenaires financiers
- Approfondissement sur la définition du projet (besoins en restructuration, typologies des logements créés et niveaux de loyer de sortie potentiels)
- La définition des besoins en portage et en accompagnement social,
- La définition d'une stratégie d'intervention globale intégrant une priorisation éventuelle d'intervention.

Ces approfondissements permettront d'affiner les objectifs et les financements prévisionnels de cette opération et devront être actés dans le cadre d'un avenant à cette convention (cf. article 10 de la présente convention).

3.2.2 Objectifs

Objectifs qualitatifs

L'opérateur de l'OPAH-RU devra intervenir en articulation avec les actions menées par la Ville et l'Agglomération dans ce cadre aux différents stades de son intervention :

- **Dans le cadre de la définition des stratégies d'intervention** : les stratégies d'intervention élaborées sur les adresses devront tenir compte des stratégies définies sur les autres volets

- **Au moment de la mise en œuvre**, un travail d'articulation de la temporalité devra être effectué dans le cadre des contraintes s'imposant aux différents volets d'intervention.

La mise en place de ces dispositifs fonciers pourra être mobilisée le cas échéant dans le cadre d'actions ciblées découlant du travail de repérage et d'animation mené dans le cadre du suivi animation de l'OPAH-RU, notamment sur des adresses stratégiques bloquées par l'inaction des propriétaires.

Les actions relevant de l'intervention foncière, dans le cadre de transactions amiables, de préemption, d'actions coercitives (ORI) ou de DUP aménagement seront gérées en coordination entre tous les acteurs.

Objectifs quantitatifs

Il est à ce stade identifié une liste d'adresses pouvant potentiellement être visées par des mesures d'intervention foncières **(Cf annexe 1 – Liste des adresses)** sur lesquelles nous prévoyons de traiter 7 adresses

regroupant 45 logements[6] :

- **3 adresses au titre de la RHI/THIRORI regroupant 16 logements**

- 7 adresses regroupant 51 logements ont été identifiées comme relevant d'une intervention en incitatif et coercitif de type ORI. Nous estimons un taux de chute d'1/3. Ainsi, 3 adresses sur 7 seraient financées dans le cadre d'un accompagnement incitatif (objectifs indiqués dans le volet copropriétés dégradées 3.5). **Les objectifs fixés dans le cadre du volet foncier de cette opération reprendraient les 4 adresses restantes regroupant 29 logements, pour lesquelles une l'appropriation publique totale ou partielle doit être envisagée dans le cadre d'une ORI.**

Il est à noter que ces adresses sont couvertes pour partie par la Convention Immobilière d'Action Logement. Ces adresses feront l'objet d'approfondissement en première année d'opération afin de confirmer leur orientation, d'affiner les études de faisabilité effectuées et d'identifier les besoins en portage et en accompagnement social. A l'issue de cette année 1, les orientations pourront être modifiées.

Ces éléments devront être actés dans le cadre d'un avenant à cette convention (cf. article 10 de la présente convention).

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Le volet immobilier de l'OPAH-RU rejoint, entre autres, les objectifs fixés par la Convention Action Logement de réhabilitation des logements. Ces objectifs sont centrés sur le développement d'une offre d'habitat et de commerce rénovée (qui sera porté par d'autres acteurs, partenaires du Programme Action Cœur de Ville), pour accroître l'attractivité du centre, et contribuer au rééquilibre du tissu urbain et péri-urbain, dans le cadre du projet global d'aménagement de la collectivité. Le projet vise à renforcer la mixité sociale dans le centre-ville et initier des actions de rénovation énergétique du parc ancien.

Pour répondre à ces enjeux, le programme Action Logement se concentre sur le renouvellement de l'offre de logement locative pour répondre aux demandes des salariés, notamment les jeunes actifs mobiles du territoire, en menant une intervention à l'échelle de l'immeuble. Les typologies et les loyers de sorties des logements dans les immeubles réhabilités devront être définis selon les besoins du territoire. Conformément aux dispositions prévues par la directive Action Cœur de Ville d'Action Logement Services, un ciblage sur les monopropriétés est prioritaire.
L'OPAH-RU viendra compléter cette intervention sur le parc ancien du cœur de ville, et à travers des actions de réhabilitation à l'échelle des logements et de l'immeuble. L'opérateur de l'OPAH-RU interviendra en conseil technique, financier et fiscal auprès des bailleurs du territoire afin de permettre la réhabilitation de logements locatifs en contrepartie de conventionnement Anah, et/ou de montages mixtes tels que prévus par la directive Action Cœur de Ville d'Action Logement Services.

En outre, une veille sur les loyers pourra être effectuée par l'ACSO dans le cadre du suivi de la mise en œuvre des outils de la loi ALUR.

Une stratégie devra être définie, en première année du Suivi-Animation, par l'opérateur et la Manager du

6 Les logements comptabilisés ici sont les logements identifiés par les fichiers fonciers sur ces adresses. Ce chiffre pourra être précisé en année 1 suite aux enquêtes approfondies dans chaque immeuble (identification logements divisés ou non identifiés fiscalement). De plus, il est différent des logements projetés dans le cadre d'un projet de reconstruction.

centre-ville sur les points suivants :

- La remise sur le marché des logements vacants
- La présence de rez-de-chaussée commerciaux vacants : l'intervention sur ces derniers sera réalisée en articulation avec le service en charge du volet commercial d'Action Cœur de Ville.

3.3.2 Objectifs

Objectifs de réalisation (hors convention immobilière Action Logement):

- Conventionnement de logements en **loyer intermédiaire** au titre de la LHI (et de la lutte contre la précarité énergétique) : **10 logements**
- Conventionnement de logements en **loyer social** au titre de la LHI (et de la lutte contre la précarité énergétique) : **7 logements.**

Ces possibilités de conventionnement seront effectuées dans le cadre des adresses accompagnées dans un cadre incitatif renforcé.

Ce volet fera l'objet d'approfondissement dans le cadre de la première année de cette opération : volume potentiel de logements mobilisables, niveaux de loyers de sortie et gains énergétique estimables dans le cadre de l'opération afin d'affiner les volumes de logements mobilisables au titre de la précarité énergétique.

Ces éléments seront actés dans le cadre d'un avenant à cette convention (cf. article 10 de la présente convention)

Voir annexe 2 pour les indicateurs de suivi

3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence un parc privé globalement dégradé sur le périmètre d'intervention avec la présence de problématiques spécifiques appelant des moyens renforcés notamment en terme d'ingénierie. Le secteur Cœur de Ville présente ainsi un parc globalement ancien et dégradé avec une forte présence d'habitat dégradé et insalubre.

Les diagnostics réalisés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ont été concentrés sur trois rues du périmètre de l'OPAH-RU, choisies par la Ville de Creil pour leur enjeu stratégique dans la requalification urbaine du Secteur Cœur de Ville. Ils ont porté sur 19 adresses et confirmé l'importance de cette problématique : elle a permis d'identifier des enjeux d'intervention. Parmi elles, 6 adresses présentent des désordres ayant donné lieu à des signalements.

Au-delà des adresses sur lesquelles des diagnostics approfondis ont été réalisés, l'arpentage global du périmètre a montré l'existence de plusieurs adresses présentant des dégradations moyennes à forte justifiant l'élargissement du périmètre pour intégrer notamment l'îlot autour de la rue Jules Urhy. Des diagnostics multi-critères seront réalisés en année 1 afin de préciser les orientations opérationnelles sur des adresses non encore diagnostiquées.

Il est à noter qu'à l'exception d'un îlot en monopropriété, (83-85-87 RUE JEAN JAURES) l'ensemble des logements

indignes ou très dégradés ont été identifiés dans des copropriétés non gérées, la problématique de la dégradation se croise ainsi à celle du redressement à la gestion, et dans plusieurs cas à celle de la lutte contre les marchands de sommeil.

L'intervention sur la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé est donc articulée dans deux volets d'interventions :
- les interventions en aides individuelles dont les objectifs sont détaillés dans ce volet 3.4
- les interventions sur les copropriétés dont les objectifs sont détaillés dans le volet 3.5 copropriétés dégradées

Il est à noter que les stratégies d'intervention s'attacheront à porter une attention particulière à la remise sur le marché des logements vacants et à l'articulation du traitement des rez-de-chaussée commerciaux (ce dernier élément étant à réaliser en articulation avec le service en charge du volet commercial d'Action Cœur de Ville).

Un volet d'intervention qui s'appuiera fortement sur l'articulation avec le service communal d'hygiène et de santé de la Ville de Creil

La Ville de Creil a développé un fort historique d'intervention sur l'habitat indigne qu'il s'agit de prolonger et de renforcer dans le cadre de cette intervention.

- Elle dispose d'un service communal d'hygiène et de santé assurant le traitement et le suivi des procédures administratives, elle a développé des partenariats au titre duquel le partenariat avec la CAF permet la consignation des loyers en cas de logement non décent. De plus, elle pilote le groupe de travail habitat privé créé au sein de l'ACSO sur la mutualisation des procédures de LHI

- le périmètre est concerné également par les outils prévus dans le cadre de la loi ALUR (permis de louer / de diviser) imposant aux propriétaires bailleurs de déclarer à l'ACSO une nouvelle mise en location ou un changement de locataire

La mise en œuvre de ce volet d'intervention impliquera le développement d'un partenariat fort entre l'opérateur, le service communal d'hygiène et de santé de la Ville, l'ARS et l'ensemble des partenaires intervenant sur la lutte contre l'habitat indigne.

Un volet d'intervention qui se déclinera en plusieurs modalités d'intervention

Les diagnostics multi-critères assortis d'études de faisabilité sur 19 adresses prioritaires ont permis d'identifier la nécessité d'articuler plusieurs modalités d'intervention :

- recyclage RHI/THIRORI des adresses présentant une dégradation globale et un coût de travaux supérieur à la valeur vénale du bien, ce qui est un des éléments permettant de juger de l'irrémédiabilité de l'insalubrité > ces adresses seraient orientées vers une logique de recyclage par appropriation publique et financement RHI/THIRORI.
- Accompagnement incitatif et coercitif de type ORI : des adresses présentant une dégradation globale et des problématiques opérationnelles (instances de gestion non collaboratives / copropriétés non gérées / propriétaires bailleurs majoritaires) nécessitant un dispositif renforcé afin de s'assurer de la réhabilitation du bien et cadrer la réalisation des travaux,
- Accompagnement incitatif renforcé avec mobilisation d'outils coercitif ponctuels :
- sur les adresses ayant fait l'objet de diagnostics multicritères dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle : des adresses présentant une dégradation moyenne à importante, mais dont l'analyse de la soutenabilité du programme de travaux n'a pas permis d'exclure la possibilité d'un accompagnement incitatif avec recours à des outils coercitifs ponctuels : ces adresses seraient accompagnées en priorité dans le cadre de l'OPAH-RU (volet copropriété)

- sur des adresses dont les diagnostics seront réalisés en année 1 de l'opération. Les diagnostics de l'étude pré-opérationnelle ont porté uniquement sur 19 adresses/ ensembles immobiliers qui étaient connus du Service Hygiène et Salubrité de la Ville de Creil. Au total, sur le périmètre d'étude d'OPAH-RU, 6 autres adresses font l'objet d'arrêtés de péril ou d'insalubrité (1 procédure de péril et 5 procédures d'insalubrité sur 23 logements), appelant une vigilance de l'opérateur sur l'ensemble du périmètre d'intervention. Ces 6 adresses, ainsi que d'autres adresses identifiées par le service communal d'hygiène et de santé devront faire l'objet de diagnostics multicritères en année 1 de l'opération afin de statuer sur leur orientation. Ces diagnostics complémentaires pourront en cas de besoin être situés en dehors du périmètre d'OPAH-RU après validation du comité technique.

Le repérage sera réalisé en articulation avec le service communal d'hygiène et de santé, l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU devra identifier les situations d'habitat indigne et insalubre afin de procéder au signalement aux autorités compétentes. cf. les interventions décrites à l'article 7.2.2.6 « Missions liées au traitement de l'insalubrité, du péril et du saturnisme ».

La mise en œuvre de ce volet d'intervention nécessitera un accompagnement sanitaire et social qui sera réalisé en articulation avec les services sociaux de secteur (cf 7.2.2.8). En effet, parmi les adresses dégradées identifiées diverses fragilités ont été identifiées lors des enquêtes :
Fragilités économiques
Fragilités santé
Fragilités liées à l'occupation (sur-occupation ou absence de bail)

Aussi, en articulation avec les procédures administratives, le rôle de l'opérateur sera d'apporter un appui aux propriétaires concernés par ces procédures dans la manière de remédier à l'indécence, à l'insalubrité ou le péril des logements et immeubles dans le cadre d'un projet global de réhabilitation de l'immeuble, ou uniquement à l'échelle du logement, encourageant par là le conventionnement des logements.

INTERVENTION EN AIDES INDIVIDUELLES EN DIRECTION DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS OU BAILLEURS

Ce volet d'intervention 3.4 permettra d'accompagner via des aides individuelles les propriétaires occupants éligibles dans leurs travaux de réhabilitation de leurs logements au titre des travaux lourds, ainsi que les propriétaires bailleurs comme décrit au volet 3.3.

Le cumul des aides financières en faveur de l'amélioration du logement des différents partenaires, sera optimisé par l'opérateur du Suivi Animation, en fonction des circulaires approuvées de l'ANAH lors du 1er semestre 2020.

Points à approfondir en année 1

Dans le cadre de l'année 1 du dispositif, des approfondissements devront être réalisés sur les adresses listées en annexe 1

Ces approfondissements devront porter sur :
- Des approfondissements sur la stratégie d'intervention à mettre en œuvre dans le cadre des années 2 à 5 du dispositif,
- Une articulation avec les différents volets d'ACV (volet commerce notamment),
- Des approfondissements sur les financements à réserver,
- La définition des besoins en portage et en accompagnement sanitaire et social des occupants,
- Le dispositif prévu pour le relogement provisoire ou définitif des occupants,
- La définition d'une stratégie d'intervention globale intégrant une priorisation éventuelle d'intervention.

Ces approfondissements permettront d'affiner les financements prévisionnels de cette opération et devront être actés dans le cadre d'un avenant à cette convention (cf. article 10 de la présente convention).

3.4.2 Objectifs

Dans le cadre de ce volet d'intervention et en complément de l'intervention sur les copropriétés, il est prévu le traitement de :

- 13 logements de propriétaires occupants.
- 17 logements propriétaires bailleurs (cf. volet 3. 3)

Ce volet fera l'objet d'approfondissement dans le cadre de la première année de cette opération : volume potentiel de logements à traiter et volumes financiers à réserver.
Ces éléments seront actés dans le cadre d'un avenant à cette convention (cf. article 10 de la présente convention).

Voir annexe 2 pour les indicateurs de suivi

3.5. Volet copropriétés dégradées

3.5.1. Descriptif du dispositif

3.5.1.1 Approfondissement des stratégies d'intervention

L'année 1 du dispositif permettra d'approfondir les stratégies opérationnelles identifiées et d'arrêter la liste des adresses accompagnées par le dispositif et leurs modalités d'accompagnement. Le volume d'adresses à accompagner intègre les adresses identifiées par l'étude pré-opérationnelle dont les stratégies d'interventions sont à confirmer et/ou à approfondir : l'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier **16 copropriétés** présentant un enjeu d'intervention selon les 3 modalités décrites à l'article 3.4 :

- Recyclage RHI/THIRORI
- Accompagnement incitatif et coercitif de type ORI
- Accompagnement incitatif renforcé avec mobilisation d'outils coercitifs ponctuels.

Les copropriétés concernées sont listées en annexe 1

Les adresses présentant des signes de dégradation dont les diagnostics multicritères seront à réaliser en année 1 : au total, sur le périmètre d'étude d'OPAH-RU, 6 autres adresses font l'objet d'arrêtés de péril ou d'insalubrité (1 procédure de péril et 5 procédures d'insalubrité sur 32 logements), appelant une vigilance de l'opérateur sur l'ensemble du périmètre d'intervention. Ces 6 adresses, ainsi que d'autres adresses identifiées par le SCHS feront l'objet de diagnostics multicritères en année 1 de l'opération afin de statuer sur leurs enjeux et une intégration éventuelle dans le dispositif d'OPAH-RU.

Le volume d'intervention ainsi que les adresses concernées pourront évoluer suite aux approfondissements de **l'année 1,** dans la limite des arbitrages financiers acceptables par la collectivité.

Une mise en place en deux temps

Ce volet d'intervention se mettra donc en place en deux temps :

➢ **En année 1 :** approfondissement des diagnostics multicritères déjà réalisés et réalisation de diagnostics multicritères sur des adresses complémentaires afin de :

- Confirmer ou déterminer les orientations opérationnelles préconisées
- Affiner ou calibrer les programmations envisagées (approfondir les études d'éligibilité, préciser les partenariats à mobiliser,
- Préciser les besoins en portage et en accompagnement sanitaire et social et le volume des relogements à effectuer
- Identifier les solutions de relogement à mobiliser,
- Affiner le volume financier à mobiliser.

Les stratégies d'intervention à mettre en œuvre sur chaque adresse seront travaillées en réunion bilatérales. Ces orientations feront l'objet d'une validation par les instances du dispositif. Ce travail viendra alimenter le point d'étape fait à la fin de la première phase opérationnelle, pouvant conduire à modifier cette convention par voie d'avenant.

➢ **Dans les années 2 à 5 :** mise en œuvre opérationnelle de la stratégie déterminée.

3.5.1.2 Mise en œuvre des actions urgentes

Dès la première année d'intervention, l'opérateur interviendra afin de mettre en œuvre les actions urgentes sur les adresses prioritaires. Ces actions urgentes se composent :

- de travaux urgents à réaliser dans le cadre de procédures administratives, et notamment des interventions dans le cadre des missions liées au traitement de l'insalubrité, du péril et du saturnisme (cf 7.2.2.6)[7].
- D'un accompagnement des copropriétés afin de les doter d'instances de gestion et de réaliser l'immatriculation des copropriétés au Registre d'Immatriculation des copropriétés

L'opérateur interviendra en étroite coordination avec le Service communal d'hygiène et de santé et l'ARS. Il réalisera ;

- Le signalement des désordres aux autorités compétentes,
- Un accompagnement technique et financier aux propriétaires et à la maîtrise d'ouvrage pouvant aller jusqu'à l'accompagnement de l'autorité compétente pour la réalisation de travaux d'office en cas de défaillance des propriétaires,
- Une assistance juridique sur les droits et devoir des occupants
- L'information aux propriétaires relative aux responsabilités encourues, leurs devoirs et les actions à engager,

L'opérateur assurera ces missions en visant la requalification définitive et durable plutôt que la seule résorption des causes de l'insalubrité ou du péril.

3.5.1.3 Accompagnement des copropriétés selon la stratégie déterminée

Les copropriétés feront l'objet d'un accompagnement adapté à la stratégie validée par la Ville, en lien avec l'ACSO ;

➢ **Accompagnement dans le cadre de la mise en œuvre du volet foncier** :

- Accompagnement des propriétaires quant aux procédures concernées (information et mobilisation)

7 Les travaux urgents sont ceux éligibles au titre des travaux d'urgence listés dans l'article R. 321-12 I 7° et 8) du CCH de la délibération n02019-42. A titre indicatif, les travaux urgents identifiés dans le cadre des diagnostics multicritères concernent la réfection des balcons, le confortement d'un escalier, ou la mise hors accessibilité du risque plomb).

- Accompagnement technique et financier des copropriétaires afin mettre en œuvre le projet de travaux concerné par la DUP
- Accompagnement social individuel afin d'accompagner les ménages les plus fragiles
- Diagnostic et accompagnement social renforcé en lien avec les services sociaux de la Ville sur les lots concernés par une procédure d'expropriation (cf Volet 3.8)

➢ **Accompagnement incitatif renforcé mobilisant des outils coercitifs ponctuels** :

- Accompagnement des propriétaires dans le cadre de procédures administratives (information, accompagnement technique pour permettre la réalisation des travaux et la levée de l'arrêté)
- Soutien à la mise en place d'instances de gestion adaptées à la copropriété en cas d'absence de gestion,
- Accompagnement administratif et juridique pour permettre le redressement de la gestion et de la situation financière de la copropriété
- Accompagnement technique leur permettant d'initier, voter et réaliser un programme de travaux adapté aux caractéristiques de la copropriété et aux capacités financières des copropriétaires.
- Accompagnement social individuel afin d'accompagner les ménages les plus fragiles, en lien avec les services sociaux locaux.
- Assistance juridique administrative et technique,
- Information et de formation du conseil syndical de la copropriété.

➢ **Accompagnement renforcé des ménages en cas de relogement (cf. 3.8 volet social)**

3.5.2. Objectifs

Dans le cadre de ce volet d'intervention, il est prévu le traitement de **84** logements inclus dans **15 copropriétés sur les** 16 copropriétés identifiées :

- **Accompagnement incitatif et coercitif de type ORI** : 51 logements appartenant à 7 adresses. En tenant compte d'un taux de chute de 1/3, il est estimé que 3 copropriétés regroupant 22 logements réaliseront des travaux dans un cadre incitatif,

- **Accompagnement incitatif renforcé** :

  - 39 logements appartenant à 6 adresses ayant déjà fait l'objet d'un diagnostic multicritère
  - 23 logements appartenant à 6 adresses dont la liste devra être précisée en année 1 et fera l'objet d'un avenant à cette convention.

- **L'intervention sur les travaux urgents** : il est également prévu une intervention au titre des travaux urgents sur 20 copropriétés regroupant 120 logements. Il s'agit de logements qui seront traités de manière globale dans le cadre des autres volets d'intervention et comptabilisés prioritairement dans ces autres volets afin d'éviter les doubles comptes. L'objectif sera la mise en sécurité des bâtiments et de leurs habitants, dans l'attente de travaux plus lourds. Ces travaux urgents porteront sur les copropriétés visés par un arrêté de police administrative conformément au CA du 4 décembre 2019. ,

- **Relogement des ménages en cas de besoin :** il est prévu l'accompagnement de 25 ménages sur 7 adresses pris en charge dans le cadre de la MOUS accompagnement social **(Cf 3.8 Volet Social)**

Ce volet fera l'objet d'approfondissement dans le cadre de la première année de cette opération : volume potentiel de logements à traiter et volumes financiers à réserver (y compris quantification des travaux d'urgence et des

besoins en accompagnement social).

Ces éléments seront actés dans le cadre d'un avenant à cette convention (cf. article 10 de la présente convention).

Voir annexe 2 pour les indicateurs de suivi

3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Ce protocole a vocation à constituer une déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique, dès que ce dernier sera signé.

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.

3.6.1 Descriptif du dispositif

Avec la présence d'un parc majoritairement ancien, le secteur Cœur-de-Ville de Creil présente de forts enjeux d'intervention pour la lutte contre la précarité énergétique et l'amélioration thermique et énergétique du bâti : la moitié les logements du secteur Cœur-de-Ville ont une étiquette DPE inférieure à D, et les enquêtes sociales ont permis d'identifier la présence importante de ménages aux ressources faibles et en situation de précarité énergétique.

Le dispositif s'inscrit dans le cadre du décret n°2016-711 du 30.05.2016 pris en application de l'article 14 de la loi 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

Sur le périmètre de l'OPAH-RU, les enjeux d'intervention sur la rénovation thermique et énergétique des logements seront traités principalement dans le cadre du volet 3.4 relatif au volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (à préciser pour simplifier la lecture)

- Repérage des ménages en situation de précarité énergétique. : L'identification des ménages en situation de précarité énergétique sera enrichie grâce à la mobilisation de tous les partenaires pouvant concourir au repérage : services d'action sociale communal et départemental (en particulier gestionnaires du FSE), CAF, services sociaux des fournisseurs d'énergie etc. Ces partenaires seront mobilisés dans le cadre de l'OPAH intercommunale portée par l'ACSO et une réunion de travail sera organisée au début du dispositif afin de définir les modalités de coordination avec l'opérateur de l'OPAH-RU et celui de l'OPAH intercommunale. Un circuit de signalement et d'orientation des ménages en situation de précarité énergétique devra ainsi être défini et pourra être mis à œuvre à l'appui d'outils de suivi partagés (fiche de liaison, base de données conjointe, etc...).

- Accompagnement de la définition d'un programme travaux permettant un gain énergétique de 25 à 35% permettant l'obtention d'aides complémentaires pour les bailleurs, quand cela est possible, un gain d'augmentation supérieur à 35% sera recherché afin de maximiser la bonification d'habiter mieux sérénité

- Conseils techniques et financiers, et mobilisation des aides financières mobilisables.

Les missions de l'opérateur sont précisées au volet 7.2.2.7.

Objectifs

Dans le cadre de ce volet d'intervention il est prévu le traitement :

- De 20 logements de propriétaires occupants, De 17 logements propriétaires bailleurs. Ces logements seront réalisés en lien avec le volet 3.4 et 3.5 relatif à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

Ce volet fera l'objet d'approfondissement dans le cadre de la première année de cette opération : volume potentiel de logements mobilisables et gains énergétique estimables dans le cadre de l'opération.
Ces éléments seront actés dans le cadre d'un avenant à cette convention (cf article 10 de la présente convention).

Voir annexe 2 pour les indicateurs de suivi

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.7.1 Descriptif du dispositif

Lors de l'étude pré-opérationnelle, peu de besoins ont été identifiés afin de permettre l'autonomie et le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap, notamment en raison de la faible proportion de propriétaires occupants dans le périmètre de l'opération.

Cependant, sur l'ensemble de l'agglomération 42% des propriétaires occupant ont plus de 60 ans (source Filocom 2015) indiquant des enjeux potentiels d'adaptation des logements.

Ces enjeux portent sur l'accompagnement à la réalisation de travaux globaux d'adaptation du logement, en complément de l'intervention concernant le traitement global de l'adresse.

Dans le cadre de ce volet, l'opérateur réalisera les actions suivantes ;

- conseiller les demandeurs sur les aménagements et les travaux à réaliser,
- réaliser un accompagnement technique et financier afin de permettre la réalisation des travaux d'accessibilité ou d'adaptation aux personnes en situation d'handicap et/ou à mobilité réduite,
- favoriser et de soutenir la réalisation des travaux de mise en sécurité et de mise aux normes nécessaires à un accompagnement à domicile,
- mobiliser l'ensemble des dispositifs d'aides existants ou réduire le taux d'effort des personnes concernées (CAF, fonds d'aide aux familles, caisses de retraites, organismes bancaires…),
- Mobiliser les aides d'Action Logement,
- De travailler en partenariat avec les acteurs sociaux concernés pour promouvoir les dispositifs d'aide et repérer les ménages éligibles.

Il devra également dans le cadre de son accompagnement :

- réaliser une visite avec une évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement ;
- réaliser un diagnostic autonomie nécessaire au dépôt du dossier Anah ;

- établir des scénarii de travaux découlant du diagnostic autonomie et prenant en compte l'analyse du mode d'habiter, de l'accessibilité du logement, de la nature des difficultés à résoudre dans le logement et de leur éventuel caractère évolutif
- effectuer les démarches permettant d'obtenir les aides sollicitées.

La mise en œuvre de ce volet devra également s'appuyer sur :

- Une articulation avec les services sociaux de la Ville pour repérage et réorientation des ménages concernés, Des animations conjointes pourront être organisées dans le cadre des actions de communication réalisées par l'équipe de suivi-animation.

3.7.2 Objectifs

Dans le cadre de ce volet d'intervention il est prévu le traitement :

- De 5 logements de propriétaires occupants,

Ce volet fera l'objet d'approfondissement dans le cadre de la première année de cette opération : volume potentiel de logements à traiter et volumes financiers à réserver.
Ces éléments seront actés dans le cadre d'un avenant à cette convention (cf. article 10 de la présente convention)

Voir annexe 2 pour les indicateurs de suivi

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Sur l'ensemble du périmètre opérationnel, l'opérateur réalisera un travail d'identification des ménages présentant des fragilités sociales, travail réalisé en articulation avec les services de la Ville. L'opérateur devra être en capacité de repérer les fragilités sociales pour réorienter les ménages vers les services sociaux locaux.

En année 1 des approfondissements seront réalisés par l'opérateur afin d'identifier les besoins en relogement sur les adresses concernées par des interventions lourdes (RHI/THIRORI/ORI). Suite à cette identification, un travail sur les solutions de relogement devra être effectué sous la responsabilité de la Ville et en articulation avec les bailleurs sociaux.

Sur les adresses concernées par des interventions lourdes (RHI/THIRORI/ORI) L'opérateur devra assurer les missions suivantes (cf. les missions de l'opérateur dans le cadre du suivi social des ménages 7.2.2.8) :
Mobiliser l'ensemble des compétences financières, techniques, sociales et éventuellement juridiques afin de réduire les situations de mal logement et d'inconfort repérées sur le territoire,

- Maintenir le caractère social de l'occupation des logements et de favoriser le maintien sur place des occupants,
- Identifier les situations de fragilités sociales afin de les réorienter vers les services sociaux de secteur, (et vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun et de mobiliser les partenaires sociaux compétents)
- Identifier les familles à reloger en fonction des sorties opérationnelles retenues (démolition, réhabilitation etc.) et établissement de diagnostics sociaux. Il est à noter que les occupants des adresses faisant l'objet d'une expropriation feront l'objet d'un accompagnement au relogement spécifique (MOUS relogement) qui

sera déterminée en fin d'année 1. En articulation avec les services compétents, réalisation d'un suivi social personnalisé avant, pendant et après les travaux

Dans le cadre d'interventions sur le logement indigne ou sur les copropriétés dégradées, et en cas de relogement temporaire ou définitif, l'opérateur rappellera ses obligations au bailleur et informera les occupants de leurs droits.

Dans le cadre d'interventions sur le logement indigne ou très dégradé, et en cas de relogement temporaire ou définitif, l'opérateur rappellera ses obligations au bailleur et informera les occupants de leurs droits.

3.8.2 Objectifs

L'objectif de ce volet est à la fois qualitatif et quantitatif. Il s'agira en effet en premier lieu de mettre en place un partenariat efficace avec les services sociaux de secteur dans le cadre du repérage et de l'accompagnement des ménages fragiles identifiés

Dans le cadre de ce volet d'intervention il est prévu l'accompagnement :

- De 25 ménages occupant de logements sur les adresses concernées par des interventions lourdes (RHI-THIRORI-ORI cf. volet 3.5.2 copropriétés dégradées). Ces ménages seront pris en charge dans le cadre de la MOUS accompagnement social.

Ce volet fera l'objet d'approfondissements en année 1 : identification des besoins en relogement et des solutions de relogement à solliciter pouvant amener à élargir le volume de ménages à accompagner.

Les objectifs de ce volet seront précisés en année 1 et pourront se transcrire dans le cadre d'une charte de relogement. Ces éléments seront actés dans le cadre d'un avenant à cette convention (cf. article 10 de la présente convention).

Voir annexe 2 pour les indicateurs de suivi

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Le dispositif prendra en compte les enjeux patrimoniaux et la qualité architecturale du bâti lors de la réhabilitation. L'opérateur s'assurera que les travaux entrepris soient conçus et réalisés dans le respect de la qualité des bâtiments, en liaison avec le service municipal instruisant les déclarations préalables de travaux.

La réhabilitation devra également intégrer la question de la prévention des risques, de santé ou environnementaux, comme la réduction des nuisances sonores ou la prévention des crues. Traversée par l'Oise, Creil est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) départemental, qui souligne le risque d'inondation par une crue à débordement lent de cours d'eau sur la commune. Creil est par conséquent classée en zone bleue : territoire urbanisé exposé à des risques modérés (la submersion possible par rapport à la crue de référence est inférieure à un mètre). Sur le périmètre d'OPAH-RU, la rue Quai d'Aval est la première concernée par les risques de crues car elle est située en bordure de l'Oise. La présence de cavités souterraines ou marnières sur le périmètre d'OPAH-RU est également à noter. Ces problématiques environnementales impactent l'habitat dans la mesure où la grande majorité des caves visitées lors de l'étude pré-opérationnelle présentaient des taux d'humidité élevés, qui dans certains cas impactaient des éléments de structure (escaliers notamment).

Concernant le patrimoine, plusieurs sites classés patrimoine protégé par le PLU de 2018 sont situés sur le périmètre d'OPAH-RU.
Il s'agit des adresses suivantes :

Deux adresses intégrées dans les adresses déjà identifiées dans le cadre de l'OPAH-RU :
- 10 rue Jean Jaurès (bâtiment « Le Chic Parisien », symbole du patrimoine industriel Creillois).
- 33 rue Jean Jaurès

5 adresses complémentaires :
- 21-25 avenue Antoine Chanut
- 65 rue Jean Jaurès
- 4-2 rue Jean Jaurès (et angle 1 avenue Jules Urhy, côté Jean Jaurès)
- Bâtiments situés faces à la gare : 15-16-17-18-19 et 20-22 Place du Général de Gaulle

Tous projets de travaux initiés sur ces bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière et d'échanges avec les services de patrimoine et d'urbanisme de la ville de Creil.

3.9.2 Objectifs

L'objectif de ce volet est plus qualitatif que quantitatif et il sera intégré de manière transversale dans l'activité de l'opérateur.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

D'un point de vue réglementaire, les documents cadres, Plan local d'urbanisme de la Ville de Creil et le PADD prévu en 2020, suite à la révision du SCOT du Grand Creillois, encadreront les initiatives prises sur le Cœur de Ville. Comme indiqué précédemment, le programme ACV concerne l'aménagement, les espaces publics, les commerces, les services, la mobilité et le logement. A ce titre, l'opérateur de l'OPAH-RU sera confronté à un enjeu d'articulation de l'intervention sur l'habitat avec les autres volets de la stratégie Cœur de Ville, et particulièrement avec les commerces. De fait, sur les 134 parcelles du périmètre d'OPAH-RU, l'on dénombre 140 locaux d'activités, dont la moitié (49%) est située en pied d'immeuble en copropriété. La ville n'exclut cependant pas la possibilité d'une reconversion de rez-de-chaussée commerciaux en logements, sur la base des linéaires commerciaux fixés dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de 2018.

Dans le périmètre OPAH-RU, les linéaires commerciaux à maintenir, inscrits au Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- Place du Général de Gaulle
- Avenue Jules Uhry
- Avenue Antoine Chanut
- Rue Jean Jaurès jusqu'à son intersection avec la rue Louis Lebrun (n° 42 pair et n°47 impair)

La lutte contre la vacance commerciale (qui concerne environ 24% du parc) et l'amélioration de la qualité des services proposés sur ces linéaires sont au centre de la stratégie de redynamisation du Cœur de Ville. Deux initiatives pilotées par la Ville de Creil sont pour cela en cours : Commerces d'ICI et « Mon Centre-Ville a un Incroyable Commerce », un concours visant à requalifier des rez-de-chaussée vacants en portant des projets

prometteurs. Un dossier FISAC – Fond d'Intervention pour la Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce a été accepté. Il permettra de lever des subventions pour soutenir des services commerciaux et artisanaux de proximité dans le Cœur de Ville.

Enfin, la rue Jean Jaurès fait tout particulièrement l'objet d'une ambition forte d'intervention via la présence de services publics et réhabilitation d'habitat. Cette rue compte 26 rez-de-chaussée commerciaux, 6 d'entre eux sont vacants et 6 autres sont des bars qui posent des problèmes d'encombrements de déchets sur la voie publique, de nuisances sonores, de trafics et de sécurité. Lors de l'étude pré-opérationnelle, la majorité des résidents de la rue s'est déclarée très insatisfaite de la qualité de vie dans le quartier. Des faits d'agressions physiques et verbales ont été relatés par deux enquêtées. Ces éléments soulignent le besoin d'une intervention sur l'habitat privé qui tienne compte des problématiques urbaines générales du périmètre.

3.10.2 Objectifs

Les objectifs de ce volet seront à préciser en fin d'année 1 en lien avec les objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés par la ville dans le cadre du volet commercial du programme Action Cœur de Ville.
En effet, dans le cadre de cette année 1 seront précisées les stratégies d'intervention à l'échelle de chaque immeuble, en intégrant les enjeux des RDC commerciaux. Ces derniers seront travaillés en lien avec le service de la Ville compétent.

ARTICLE 4 – OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à **184** logements minimum, répartis comme suit :
- 38 logements occupés par leur propriétaire
- 17 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- *84* logements inclus dans 15 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne
- 45 logements dans 5 adresses concernés par des interventions lourdes (recyclage)

Il est à noter que les logements valorisés dans le cadre de la convention correspondent au nombre de logements actuels identifiés sur les adresses via les fichiers fonciers et non aux logements qui peuvent être projetés dans le cadre d'opération de démolition / reconstruction.

Pour information, les logements prévus dans la Convention Action Logement s'élèvent à 51 logements.

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à **139** logements minimum, répartis comme suit :
- 38 logements occupés par leur propriétaire
- 17 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- *84* logements inclus dans 15 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne.

De plus, **120 logements inclus** dans 20 copropriétés sont **concernés par des travaux d'urgence**. Afin d'éviter les doubles comptes, ces logements sont inclus dans les 139 logements listés. Ce point pourra être affiné en année 1.

Ces objectifs quantitatifs ainsi que les objectifs financiers devront être précisés et affinés en année 1 du dispositif.

Cette dernière fera l'objet d'un point d'étape tel que décrit à l'article 7.3.2.2 de la présente convention. La convention pourra être modifiée par voie d'avenant tel que prévu à l'article 10.

Objectifs de réalisation de la Convention sur 5 ans à compter du démarrage du Suivi-Animation

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	**2**	**7**	**7**	**7**	**7**	**8**	**38**
dont logements indignes ou très dégradés PO	1	2	2	2	2	4	13
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique PO	1	4	4	4	4	3	20
dont aide pour l'autonomie de la personne PO	0	1	1	1	1	1	5
Logements de propriétaires bailleurs	**1**	**2**	**3**	**4**	**4**	**3**	**17**
dont logements indignes ou très dégradés	1	2	3	4	4	3	17
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	**0**	**0**	**11**	**14**	**25**	**34**	**84**
dont accompagnement incitatif et coercitif de type ORI	*0*	*0*	*3*	*4*	*6*	*9*	*22*
dont accompagnement renforcé copropriétés dégradées	*0*	*0*	*8*	*10*	*19*	*25*	*62*
TOTAL REHABILITATION	**3**	**9**	**21**	**25**	**36**	**45**	**139**
logements traités via des travaux d'urgence	*24*	*24*	*24*	*24*	*12*	*12*	*120*
Logements traités dans le cadre d'intervention lourde / recyclage	**0**	**0**	**0**	**5**	**19**	**21**	**45**
logements traités dans un cadre RHI/THIRORI	*0*	*0*	*0*	*5*	*5*	*6*	*16*
Logements traités en ORI	*0*	*0*	*0*	*0*	*14*	*15*	*29*
TOTAL OPAH-RU	**3**	**9**	**21**	**30**	**55**	**66**	**184**

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Rappel : Total des logements Habiter Mieux	**2**	**6**	**7**	**8**	**8**	**6**	**37**
*dont PO**	1	4	4	4	4	3	20
dont PB	1	2	3	4	4	3	17
dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	0	0	0	0	0	0	0
Rappel : Logements conventionnés	**1**	**2**	**3**	**4**	**4**	**3**	**17**
Dont logement conventionné en loyer intermédiaire	1	1	2	2	2	2	10
Dont logement conventionné en loyer social	0	1	1	2	2	1	7

CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Ces objectifs financiers devront être précisés et affinés en année 1 du dispositif. Cette dernière fera l'objet d'un point d'étape tel que décrit à l'article 7.3.2.2 de la présente convention. La convention pourra être modifiée par voie d'avenant tel que prévu à l'article 10

Attention : La durée de la Convention est sur 5 ans. Les délais d'approbation de la Convention OPAHRU, la durée de la mise à disposition auprès du public avant la signature, et la notification du marché de Suivi-Animation sont autant d'éléments qui favorisent le démarrage de l'OPAHRU vraisemblablement durant l'été 2020

5.1. Financements de l'Anah

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 découlent de la réglementation 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 maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels globaux

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 3 469 933 €, selon l'échéancier suivant. **Pour rappel, ces montants pourront être précisés en année 1 en fonction des approfondissements, ainsi que la part variable** :

	2020 (6 mois)	2021	2022	2023	2024	2025 (6 mois)	Total
AE prévisionnels	**146 110 €**	**295 996 €**	**553 486 €**	634 583 €	862 125 €	977 633 €	**3 469 933 €**
Aides aux travaux et à la gestion	**75 010 €**	**159 556 €**	**413 186 €**	**492 823 €**	**717 065 €**	**900 073 €**	**2 757 713 €**
dont aides aux travaux [8] (yc travaux d'urgence)	*69 535 €*	*148 606 €*	*402 236 €*	*481 873 €*	*706 115 €*	*894 598 €*	*2 702 963 €*
dont aides à la gestion	*5 475 €*	*10 950 €*	*10 950 €*	*10 950 €*	*10 950 €*	*5 475 €*	*54 750 €*

8 Ces aides aux travaux incluent les aides aux travaux au titre du programme habiter mieux (détaillées au 5.1.3), les aides aux travaux au titre des copropriétés dégradées (détaillées au 5.1.4) et les aides individuelles PO et PB au titre de la lutte contre l'habitat indigne et les aides pour l'autonomie de la personne.

	2020 (6 mois)	2021	2022	2023	2024	2025 (6 mois)	Total
Aides à l'ingénierie (yc accompagnement social) [9]	**71 100 €**	**136 440 €**	**140 300 €**	**141 760 €**	**145 060 €**	**77 560 €**	**712 220 €**
part fixe	*62 500 €*	*125 000 €*	*125 000 €*	*125 000 €*	*125 000 €*	*62 500 €*	*625 000 €*
accompagnement social (MOUS)	*7 180 €*	*7 180 €*	*7 180 €*	*7 180 €*	*7 180 €*	*0 €*	*35 900 €*
part variable	*1 420 €*	*4 260 €*	*8 120 €*	*9 580 €*	*12 880 €*	*15 060 €*	*51 320 €*

5.1.3 Aides de l'Anah au titre du Programme Habiter Mieux

Règles d'application

Depuis le 1er janvier 2018, la prime Habiter Mieux est versée dans le cadre du programme « Habiter Mieux Sérénité » par l'Anah. Les règles d'emploi et d'octroi de ces aides sont celles fixés 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.
Ces règles, notamment à la bonification de la prime, 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 indiqués ci-dessous ne tiennent pas compte des dernières bonifications actées par le conseil d'administration de l'Anah du 4 décembre 2019, ils sont donc susceptibles d'être réévalués ultérieurement.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement pour cette opération sont de 532 377 € maximum correspondant à un objectif de 37 logements, selon l'échéancier suivant. Pour rappel, ces montants pourront être précisés en année 1 en fonction des approfondissements, ainsi que la part variable

	2020 (6 mois)	2021	2022	2023	2024	2025 (6 mois)	TOTAL
AE prévisionnels	**28 777 €**	**86 331 €**	**100 720 €**	***115 108 €***	***115 108 €***	***86 331 €***	***532 377 €***
dont aides aux travaux	*28 777 €*	*86 331 €*	*100 720 €*	*115 108 €*	*115 108 €*	*86 331 €*	*532 377 €*

5.1.4. Aides de l'Anah au titre des Copropriétés Dégradées

Les aides de l'Anah au titre des copropriétés dégradées sont inclues dans les autorisations d'engagement globales.

Par délibération du 28 novembre 2018, le Conseil d'Administration de l'Anah met en place deux types de majoration des taux de l'aide en vue d'inciter et accélérer la réalisation des travaux de redressement :

- Une majoration jusqu'à 100% de l'aide pour les travaux urgents : elle est conditionnée : à l'engagement de la collectivité / EPCI compétence qui s'engage à participer financièrement aux travaux d'amélioration de la copropriété et à mettre en place tous les outils d'ingénierie (y compris l'accompagnement au relogement des ménages) et aux seules opérations pour lesquelles un arrêt de police administrative a été pris.

9 Ces aides à l'ingénierie incluent les aides concernant l'accompagnement social

- Une majoration de l'aide aux travaux d'amélioration en cas de co-financement d'une collectivité ou d'un EPCI d'au moins 5% : elle est conditionnée à l'engagement d'une collectivité territoriale quelle qu'elle soit à co-financer les travaux pour un montant minimum de 5% du montant des travaux HT subventionnables. Chaque apport financier d'une collectivité ou EPCI permet d'abonder l'aide de l'Anah dans les mêmes proportions

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement pour cette opération sont de **2 067 591** € correspondant à un objectif de 84 logements inclus dans 15 copropriétés, selon l'échéancier ci-après. Pour rappel, ces montants pourront être précisés en année 1, ainsi que les besoins en accompagnement social et en portage:

	2020 (6 mois)	2021	2022	2023	2024	2025 (6 mois)	**Total**
AE prévisionnels	**42 655 €**	**48 130 €**	**287 372 €**	**352 620 €**	**576 863 €**	**759 951 €**	**2 067 591 €**

Aides aux travaux et aides à la gestion	**35 475 €**	**40 950 €**	**280 192 €**	**345 440 €**	**569 683 €**	**759 951 €**	**2 031 691 €**
Dont aides aux travaux	**30 000 €**	**30 000 €**	**269 242 €**	***334 490 €***	***558 733 €***	***754 476 €***	**1 976 941 €**
dont aides aux travaux d'urgence	*30 000 €*	*30 000 €*	*30 000 €*	*30 000 €*	*15 000 €*	*15 000 €*	*150 000 €*
dont aides au syndicat[10]	*0 €*	*0 €*	*139 681 €*	*177 775 €*	*317 456 €*	*431 740 €*	*1 066 652 €*
Dont abondement +X VILLE /ACSO[11]	*0 €*	*0 €*	*27 153 €*	*34 559 €*	*61 712 €*	*83 928 €*	*207 3 52 €*
dont abondement Conseil Départemental (hors convention)	*0 €*	*0 €*	*72 409 €*	*92 156 €*	*164 565 €*	*223 808 €*	*552 938 €*
Aide à la gestion	**5 475 €**	**10 950 €**	**10 950 €**	**10 950 €**	**10 950 €**	**5 475 €**	**54 750 €**
Portage	à définir						

Aides à l'ingénierie	**7 180 €**	**7 180 €**	**7 180 €**	**7 180 €**	**7 180 €**	**0 €**	**35 900 €**
accompagnement social (25 ménages sur 7 adresses)	7 180 €	7 180 €	7 180 €	7 180 €	7 180 €	0 €	**35 900 €**

[10] Le montant des aides au syndicat Anah a été calculé en tenant compte des plafonds en vigueur en novembre 2019. Il a été appliqué un taux de 35% sur un ratio moyen HT de travaux. Il n'a pas été inclus des majorations au titre du point b2 (dégradation très importante du bâti ou existence avérée de désordres structurels) qui devront faire l'objet d'approfondissement dans le cadre de l'avenant. Les aides Anah.
Le ratio moyen tient compte du fait qu'une partie seront des très petites copropriétés (- de 5 lots) au coût de travaux par lot plus élevé, et d'autre des copropriétés moyennes (15-20 lots).

[11] Le montant des aides au syndicat ACSO / VILLE a été calculé en appliquant un taux de 7.5% du montant HT des travaux recevables Anah.

5.2. Aides de l'Anah au titre des interventions lourdes (recyclage)

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement pour cette opération sont de 3 035 040 € correspondant à un objectif de 45 logements inclus dans 7 copropriétés, selon l'échéancier suivant

	2020 (6 mois)	2021	2022	2023	2024	2025 (6 mois)	Total
Volet recyclage	0 €	0 €	0 €	336 160 €	1 277 406 €	1 411 870 €	**3 035 040 €**

Les aides de l'ANAH au titre des interventions lourdes ne sont pas comptabilisées dans le montant global prévisionnel de l'ANAH, elles apparaissent à part.

5.3. Financements de l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO)

5.3.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité sont alignées sur celles de la réglementation Anah.

L'Agglomération Creil Sud Oise intervient en complément des aides Anah aux travaux sur l'ensemble des thématiques financées à hauteur de 7,5% du HT des travaux recevables.

En complément de ces aides l'ACSO met en place des primes spécifiques pour le redressement des copropriétés dégradées :

- primes spécifiques ACSO pour l'aide aux décisions versées aux syndicats des copropriétaires (formation des conseils syndicaux, prise en charge des frais de convocation d'assemblée générale ordinaire ou générale liée à une décision relevant de l'OPAH, prise en charge de frais pour engager des procédures de désignation d'un administrateur provisoire des copropriétés sans syndic)
- primes spécifiques ACSO pour l'aide au redressement financier (aide à l'engagement de procédures à l'encontre des copropriétaires débiteurs)
- aides aux expertises complémentaires versées au syndicat des copropriétaires (études géomètres, modification du règlement de copropriété etc.)

Le détail des règles d'application sera développé dans le règlement d'attribution des aides communautaires pour l'OPAH-RU.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ACSO pour l'opération sont de 749 721 € selon l'échéancier suivant :

	2020 (6 mois)	2021	2022	2023	2024	2025 (6 mois)	Total
AE prévisionnels	**41 122 €**	**97 359 €**	**131 721 €**	**146 336 €**	**173 489 €**	**159 694 €**	**749 721 €**
Aides aux travaux	**16 122 €**	**47 359 €**	**81 721 €**	**96 336 €**	**123 489 €**	**134 694 €**	**499 721 €**
dont aides individuelles pour l'autonomie de la personne	*0 €*	*697 €*	*697 €*	*697 €*	*697 €*	*697 €*	*3 484 €*

	2020 (6 mois)	2021	2022	2023	2024	2025 (6 mois)	Total
dont aides individuelles pour l'habitat dégradé	*1 704 €*	*3 407 €*	*3 407 €*	*3 407 €*	*3 407 €*	*6 814 €*	*22 146 €*
dont aides à la mise en œuvre du programme habiter mieux	*14 418 €*	*43 255 €*	*50 464 €*	*57 674 €*	*57 674 €*	*43 255 €*	*266 740 €*
dont aides aux copropriétés dégradées	*0 €*	*0 €*	*27 153 €*	*34 559 €*	*61 712 €*	*83 928 €*	*207 352 €*
aides à l'ingénierie	**25 000€**	**50 000 €**	**50 000 €**	**50 000 €**	**50 000 €**	**25 000 €**	**250 000 €**

5.4. Financements de La Ville de Creil

5.4.1. Règles d'application

La Ville de Creil finance :

- pour partie le suivi-animation de l'opération en qualité de délégué du projet de l'OPAH-RU
- et en qualité de collectivité publique la prise en charge du déficit foncier lié aux interventions lourdes. Le montant annoncé devra être retravaillé en année 1 du Suivi Animation en fonction des outils retenus sur les adresses

5.4.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 4 384 260 €selon l'échéancier suivant :

	2020 (6 mois)	2021	2022	2023	2024	2025 (6 mois)	Total
AE Prévisionnels	**157 778 €**	**315 556 €**	**315 556 €**	**627 387 €**	**1 500 514 €**	**1 467 469 €**	**4 384 260 €**
Aides aux travaux	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**311 831 €**	**1 184 958 €**	**1 309 691 €**	**2 806 480 €**
Prise en charge du déficit foncier	0 €	0 €	0 €	311 831 €	1 184 958 €	1 309 691 €	2 806 480 €
Aides à l'ingénierie	**157 778 €**	**315 556 €**	**315 556 €**	**315 556 €**	**315 556 €**	**157 778 €**	**1 577 780 €**
Suivi-animation OPAH RU	157 778 €	315 556 €	315 556 €	315 556 €	315 556 €	157 778 €	1 577 780 €

5.5. Financements des autres partenaires

5.5.1 Financements de la Région des Hauts de France

Règles d'application

La Région des Hauts de France intervient en complément des aides Anah sur les postes suivants et au titre des aides individuelles :

- Adaptation des logements au handicap et vieillissement
- Travaux d'insalubrité / sécurité et petits travaux
- Travaux lourds / dégradation
- Précarité énergétique

Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Région des Hauts de France à l'opération est de 160 500 €, selon l'échéancier suivant :

	2020 (6 mois)	2021	2022	2023	2024	2025 (6 mois)	Total
AE Prévisionnels	**4 173 €**	**12 518 €**	**24 909 €**	**29 300 €**	**40 300 €**	**49 300 €**	**160 500 €**

Aides aux travaux	**4 173 €**	**12 518 €**	**24 909 €**	**29 300 €**	**40 300 €**	**49 300 €**	**160 500 €**
dont aides individuelles	4 173 €	12 518 €	13 909 €	15 300 €	15 300 €	15 300 €	76 500 €
dont aides aux copropriétés	0 €	0 €	11 000 €	14 000 €	25 000 €	34 000 €	84 000 €

5.5.2 Financements de département de l'Oise

Règles d'application

Le département de l'Oise finance les postes suivants :

Maintien à domicile

Le Département Intervient auprès des propriétaires occupants sur les premiers aménagements liés à la perte d'autonomie afin de permettre le maintien à domicile

Cible : propriétaires occupant sous condition de ressources et d'âge (Etre âgé de plus de 60 ans, hors champs de la Prestation de Compensation du Handicap et du Fond Départemental de Compensation, et reconnu en GIR de 1 à 6)

Dépenses éligibles : Aide aux travaux bénéficiant des aides de l'ANAH en vue d'un maintien à domicile et sur prescription d'un ergothérapeute

Le département intervient en complément des aides de l'Anah :

- Modestes : 20% du Reste à charge d'un plafond de subvention de 1500€
- Très modestes : 50% du Reste à charge d'un plafond de subvention de 2500€

L'aide départementale ne pourra être supérieure au montant des travaux HT restant à charge du propriétaire avant la participation du Département. Dans une hypothèse de dépassement, l'aide du Département fera l'objet d'un écrêtement.

Amélioration sanitaire de l'habitat.

Cibles : Propriétaires occupants d'un logement dépourvu de tout confort sanitaire.
Dépenses éligibles : Création de : salle de bain, salle d'eau, WC intérieurs, lavabo, évier, fosse septique, raccordement au réseau d'assainissement, raccordement au réseau public d'eau ou d'adduction d'eau privée.
Le montant de l'aide du Département est ajusté afin que le cumul des aides sollicitées auprès des organismes ne dépasse pas 80% du coût TTC du projet.

Lutte contre la précarité énergétique (aides individuelles)

Le département intervient afin d'aider à réduire les charges d'énergie des propriétaires occupant leur résidence principale, de ressources modestes et très modestes, en participant au reste à charge sur les travaux d'amélioration énergétique, en complément de l'ANAH.
Cible : propriétaires occupants de leurs logements.
Dépenses éligibles : Cette aide intervient en complément de l'aide habiter mieux de l'Anah. Elle concerne les Travaux de lutte contre la précarité énergétique bénéficiant de la prime Habiter Mieux accordée par l'ANAH.
Montant de l'aide :

- Propriétaires occupants modestes : 20% du reste à charge / plafond de subvention de 1500€
- Propriétaires occupants très modestes : 50% du reste à charge / plafond de subvention de 2500€.

L'aide départementale ne pourra être supérieure au montant des travaux HT restant à charge du propriétaire avant participation du Département. Dans une hypothèse de dépassement, l'aide du Département fera l'objet d'un écrêtement.

Conventionnement des loyers

Afin de permettre le développement d'un parc conventionné, le Département intervient afin de Capter des logements privés existants pour le conventionnement, en participant au financement du reste à charge sur les travaux de réhabilitation, en complément de l'ANAH, en privilégiant les réservations au profit des publics prioritaires et les territoires couverts par une opération programmée.
Cible : propriétaires bailleurs bénéficiant des aides de l'Anah au titre du conventionnement social ou très social. Le niveau de consommation énergétique du logement après travaux devra être inférieur ou égal à 230 kWh/m²/an (étiquettes A, B, C et D) et les travaux seront réalisés par un artisan, une entreprise, une association intermédiaire, ou une entreprise d'insertion.
Montant de l'aide : en périmètre d'intervention programmée et pour un conventionnement social et très social : 10% du reste à charge avec un plafond de subvention de 10.000€.

Copropriétés fragilisées ou dégradées :

Dans le cadre du PDALPD le département

- apporte un soutien financier (demande de subvention portant sur des travaux dans une copropriété de moins de 120 lots d'habitation principale) aux copropriétés fragiles bénéficiant de l'aide de l'ANAH Habiter Mieux Copropriété
- Apporte un soutien financier pour aider à la rénovation des copropriétés identifiées dans le cadre d'un Plan de sauvegarde d'un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC), d'une OPAH copropriétés ou d'une OPAH avec un volet copropriétés pour lequel la collectivité a mis en place une action d'accompagnement spécifique

Dans ce cadre le Conseil départemental de l'Oise participera :

- Au financement de l'ingénierie nécessaire au traitement des copropriétés fragiles, en difficultés ou dégradées, ingénierie inscrite ou comptabilisée en dépense d'investissement.
- Au financement des programmes de travaux à réaliser en développant une aide spécifique destinée aux syndicats de copropriétaires. Cette aide n'est pas cumulable avec les aides destinées aux propriétaires occupants et propriétaires bailleurs.

Montant de l'aide :

- Aide forfaitaire de 500 € par lot d'habitation principale.
- Dans le cas où la subvention sollicitée porterait sur une copropriété de plus de 120 lots d'habitation principale, le dossier devra obligatoirement faire l'objet d'une convention, selon les modalités décrites ci-dessous :
- La subvention sera versée au syndicat de copropriété et viendra en réduction du coût à la charge de copropriétaires.

Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département de l'Oise à l'opération est de 631 842 €, selon l'échéancier suivant :

	2020 (6 mois)	2021	2022	2023	2024	2025 (6 mois)	Total
AE Prévisionnels	**4 153 €**	**14 535 €**	**86 944 €**	**106 691 €**	**179 100 €**	**240 419 €**	**631 842 €**
Aides aux travaux	**4 153 €**	**14 535 €**	**86 944 €**	**106 691 €**	**179 100 €**	**240 419 €**	**631 842 €**
dont aides individuelles PO	4 153 €	14 535 €	14 535 €	14 535 €	14 535 €	16 611 €	78 904 €
dont aides aux copropriétés	0 €	0 €	72 409 €	92 156 €	164 565 €	223 808 €	552 938 €

5.5.3 Financements d'Action Logement

Le groupe Action Logement est l'organisme de gestion paritaire de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) versées par les entreprises assujetties. Au terme de la convention quinquennale signée avec l'Etat le 16 janvier 2018 et couvrant la période 2018-2022, Action Logement s'est engagée à l'initiative des partenaires sociaux à financer la rénovation immobilière des centres des villes moyennes.

Dans le cadre du Plan Action Cœur de Ville, Action Logement investit 1.5 milliards d'euros pour faciliter la réhabilitation d'immeubles en centre-ville destinée à produire une offre nouvelle de logements pour les salariés agréés ou conventionnés par des opérateurs du logement social ou des investisseurs privés personnes physiques ou morales. De plus, la récente convention du Plan d'investissement Volontaire (PIV) prévoit l'intervention sur la rénovation thermique et énergétique et l'adaptation des logements pour les retraités à revenus modestes.

Règles d'application

Action Logement intervient dans le cadre de ce programme à deux titres :

- ***La Convention immobilière d'Action logement***, signée entre Action Logement, la Ville de Creil et l'ACSO pour la période 2019-2022), peut être modifiée par avenant, et a résevé 11 181 000€ sur l'ensemble de l'opération Action Cœur de Ville.: Action logement via son entité Action logement Services intervient afin de soutenir des opérations d'investissement qui ne peuvent être supportées par l'économie locale des immeubles en :

    1. Préfinançant leur portage amont

2. Finançant en subventions et/ou prêts les travaux de restructuration et de réhabilitation des immeubles à restructurer, et des constructions neuves en dents creuses

Sur le périmètre de l'OPAHRU, 4 opérations sont concernées (précisées dans le 3.2-volet Foncier de cette convention) pour un montant prévisionnel de 3 504 000 € (échéancier annuel non disponible). **L'articulation de ces financements réservés avec les financements des autres partenaires seront à préciser en année 1.**

De manière générale, c'est l'ensemble du cumul des aides qui sera analysé, selon les situations, et les circulaires d'application de chacun des acteurs en faveur des réhabilitations de logements.

- **Le Plan d'investissement Volontaire (PIV)** : dans le cadre du Plan d'investissement Volontaire, Action Logement intervient pour le financement de la rénovation énergétique (PO et PB) et pour l'adaptation des logements au vieillissement

Thématiques d'intervention	nature de l'aide	bénéficiaires	Conditions	montants
Aide à la rénovation énergétique **PO**	subvention	PO salariés secteur privé sous conditions de ressources Anah résidence principale	**Type de travaux** réalisation de travaux d'isolation thermique (murs / combles / plancher) ou de changement énergétique si le diagnostic ne montre pas d'enjeux sur l'isolation thermique caractéristiques d'éligibilité définis par l'arrêté du 30 mars 2019. Dans la limite de 15% du montant de la subvention, possibilité financement AMO + autres travaux (travaux induits) **autres conditions** entreprise RGE + AMO **cumul possible** avec d'autres aides à la rénovation énergétique, dans la limite du coût total des travaux : l'éco-PTZ, les aides de l'Anah et les aides des collectivités locales, (liste non exhaustive)	100% du montant des travaux RTE dans la limite de 20 000€
	prêt			Non dissociable de la subvention, même condition que subvention. Prêt à taux de 1% dans la limite de 30000€
Aide à la rénovation énergétique **PB**	subvention	Le bénéficiaire propriétaire bailleur doit : • être une personne physique ou une SCI constituée exclusivement d'associés personnes physiques dont l'associé majoritaire est salarié d'une entreprise du secteur privé • être sous condition de ressources ou louer le logement à un salarié sous conditions de ressources	**Type de travaux** réalisation de travaux d'isolation thermique (murs / combles / plancher) ou de changement énergétique si le diagnostic ne montre pas d'enjeux sur l'isolation thermique caractéristiques d'éligibilité définis par l'arrêté du 30 mars 2019. Dans la limite de 15% du montant de la subvention possibilité financement AMO + autres travaux (travaux induits- **autres conditions** entreprise RGE + AMO **cumul possible** avec d'autres aides à la rénovation énergétique, dans la limite du coût total des travaux : l'éco-PTZ, les aides de l'Anah et les aides des collectivités locales, (liste non exhaustive)	100% du montant des travaux RTE dans la limite de 15 000€
	prêt			Non dissociable de la subvention, même condition que subvention. Prêt à taux de 1% dans la limite de 30000€

Thématiques d'intervention	nature de l'aide	bénéficiaires	Conditions	montants
Adaptation du logement au vieillissement	subvention de 5000€ max	salariés ou retraités du secteur privé - âgés de plus de 70 ans -âgés de plus de 60 mais perte d'autonomie GIR 1 à 4 - Ascendant, âgé de 70 ans et plus ou avec un niveau GIR* de 1 à 4, hébergé chez un descendant salarié d'une entreprise du secteur privé. ou bailleur dont le locataire répond à ces critères bénéficiaires : - plafonds de ressource + résidence principale travaux :	**Types de travaux** Le projet doit porter au moins sur l'une des 3 opérations suivantes : • la fourniture et la pose d'une douche à l'italienne, avec un sol anti-dérapant • la fourniture et la pose d'un lavabo pour personne à mobilité réduite • la fourniture et la pose d'une cuvette de WC rehaussée avec son réservoir et une barre d'appui ergonomique. Le cas échéant, les frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage sont finançables (pour les personnes en GIR de 1 à 4). Sont également finançables en complément de l'une des 3 opérations ci-dessus, les travaux suivants : • la fourniture et la pose d'une porte de douche ou d'une paroi fixe • les barres d'appui ergonomique, siège de douche • le revêtement de sol et des murs • la réfection électrique • l'éclairage de sécurité • l'élargissement de la porte d'accès des sanitaires. **Autres conditions :** - réalisation par entreprise qualibat - mobilisation d'un MO agréé pour GIR de 1 à 4	5000€ max

Montants prévisionnels

A l'échelle du pays et au titre du PIV, Action logement mobilise respectivement 1 milliard d'€ pour la rénovation énergétique et 1,550 milliards d'€ pour l'adaptation du logement au vieillissement. A l'échelle de la Ville de Creil, l'enveloppe indiquée de 168 768 € ne porte que sur les adresses repérées dans le cadre de la présente OPAHRU. Le tableau ci-dessous est prévisionnel selon les cibles repérées à ce jour (5 dossiers Adaptation PO / 2 dossiers Rénovation thermique PO/ 17 dossiers PB avec un complément de l'ANAH). Les aides financières du Programme d'Investissement Volontaire (AXE REHABILITATION THERMIQUE, ADAPTATION D'AIDE AU VIEILLISSEMENT), ont été approchées selon l'échéancier suivant :

	2020 (6 mois)	2021	2022	2023	2024	2025 (6 mois)	Total
AE Prévisionnels	**7 867 €**	**28 247 €**	**32 180 €**	**36 114 €**	**36 114 €**	**28 247 €**	**168 768 €**
Aides aux travaux	**7 867 €**	**28 247 €**	**32 180 €**	**36 114 €**	**36 114 €**	**28 247 €**	**168 768 €**
dont aides rénovation thermique des logements	7 867 €	23 601 €	27 534 €	31 468 €	31 468 €	23 601 €	**145 539 €**
dont aides autonomie	0 €	4 646 €	4 646 €	4 646 €	4 646 €	4 646 €	**23 230 €**

REMARQUES : Pour un même logement, les aides présentées ne sont pas cumulables. Les financements seront à affiner au fil des actualités réglementaires, et des circulaires et directives d'application prises par tous les acteurs concernés favorisant la réhabilitation des logements privés (ACTION LOGEMENT, ANAH). Dans le cadre du PROGRAMME D'INVESTISSEMENT VOLONTAIRE, ACTION LOGEMENT accompagnera les copropriétés dégradées, mais à ce jour, le déploiement n'est pas opérationnel. Les précisions seront apportées au fil de l'eau.

5.5.4 Financements de la Banque des Territoires

La Caisse des Dépôts via la Banque des Territoires est un partenaire du programme Action Cœur de Ville en qualité de financeur. Cet engagement se confirmera au cas par cas, après examen des dossiers et validation par les instances internes de décision. La participation de la Banque des Territoires peut prendre en charge des dépenses d'ingénierie. Elle a aussi vocation à accompagner la collectivité dans la définition des solutions de portage adaptées aux projets d'aménagement et immobilier (hors logement privé) inscrits dans les périmètres ACV et ORT et dans la structuration des plans de financement. Elle peut soutenir les projets sous maitrise d'ouvrage publique par des prêts de long/très long termes et les projets sous maîtrise d'ouvrage privée ou mixte par des investissements en fonds propres. A travers ses offres bancaires, elle peut accorder des prêts de court et moyen termes aux entreprises publiques locales.

S'agissant d'un soutien à l'ingénierie et sous réserve des validations requises, ont été identifiés les besoins suivants en appui à l'ingénierie nécessaire pour la présente OPAHRU.

Montants prévisionnels

	2020 (6 mois)	2021	2022	2023	2024	2025 (6 mois)	**Total**
AE Prévisionnels	**6 000 €**	**12 000 €**	**12 000 €**	**12 000 €**	**12 000 €**	**6 000 €**	**60 000 €**
Aide à l'ingénierie	**6 000 €**	**12 000 €**	**12 000 €**	**12 000 €**	**12 000 €**	**6 000 €**	**60 000 €**
Aide à l'ingénierie	6 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	6 000 €	60 000 €

Article 6 – Engagements complémentaires

Le traitement des immeubles repérés sur le territoire de l'OPAH-RU passera par la mobilisation conjointe non seulement des organismes financeurs et de l'opérateur mais aussi et surtout des administrations compétentes en matière de santé et de sécurité dans l'habitat afin de compléter les actions d'accompagnement incitatives avec des actions coercitives, et articuler les interventions portées par l'opérateur au titre de l'OPAH-RU avec les interventions réalisées dans les autres volets d'Action Cœur de Ville

Ainsi lors de l'opération une coordination étroite devra être développée entre l'opérateur, les services de la Ville :

- **Le service communal d'hygiène et de santé** pour décision de la stratégie à adopter dans le cadre de la gouvernance de l'OPAH-RU. (Mise en œuvre du volet incitatif de l'OPAH-RU, volet coercitif et/ou pouvoirs de police). Ce service interviendra en soutien et suivi du repérage réalisé par l'opérateur. il centralisera les informations fournies par les partenaires communaux, l'ARS, la CAF, l'ADIL, le PDLHI etc.
- **Le service commerce de la Ville de Creil** pour mise en articulation de la stratégie élaborée dans le cadre d'action Cœur de Ville, notamment le manager de Centre-Ville et la CCI
- **La Direction de l'aménagement et la Direction des services techniques** apportera sa compétence sur les interventions concernant les espaces publics ainsi que les acteurs des projets urbains mis en œuvre sur le territoire.
- **Les services sociaux communaux et départementaux** afin d'assurer l'accompagnement des familles en

lien avec l'opérateur.

CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Ville de Creil, en qualité de délégué du Projet OPAH-RU, conformément à la Convention de délégation prise entre l'ACSO et la Ville, sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Les instances de pilotage de l'opération se déclinent comme suit :

Le **comité de pilotage stratégique** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira une fois par an. Il sera piloté par la Ville de Creil (indiquer le service communal d'hygiène et de santé) et réunira l'ensemble des partenaires de l'opération et du programme Action-Cœur-de Ville (ACSO, Services de la Ville, CAF, EPFLO, Action Logement, ANAH-ARS)

Le **comité de pilotage technique** sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira tous les 3 mois. Il sera piloté par La Ville de Creil (indiquer le service communal d'hygiène et de santé) et sera composé des services de la Ville de Creil, de l'ACSO, de l'ANAH, la CAF, les partenaires Action Cœur de Ville

Au fur et à mesure de l'avancée de l'opération, des **comités techniques spécifiques pourront être organisés :** suivi des procédures d'intervention en recyclage, relogement etc. les thématiques, la composition et la temporalité de ces comités techniques spécifiques seront précisées en fin de première phase opérationnelle.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La stratégie d'intervention sur l'habitat privé du Cœur de Ville de Creil repose sur la mobilisation des outils incitatifs et coercitifs, pouvant aller jusqu'à des interventions lourdes en recyclage par appropriation publique sur certaines adresses.
Aucun aménageur n'intervient à l'heure actuelle sur le territoire.

Un prestataire retenu conformément au code des marchés publics sera chargé du suivi-animation de l'ensemble du dispositif (actions incitatives et actions coercitives en appui aux services de la Ville) :

Ce prestataire disposera des compétences suivantes :
- Aptitude à la coordination et au travail en transversalité avec les intervenants publics et privés
- Expertise dans la mise en œuvre des opérations de Renouvellement Urbain

- Compétences techniques : élaboration de diagnostics, analyse des désordres, connaissance des pathologies du bâti ancien, réalisation d'évaluation énergétique, analyse de devis, suivi de chantier jusqu'à réalisation pour confirmation adéquation des travaux réalisés avec les devis déposés et les exigences des financeurs (il ne s'agit pas de mission de maîtrise d'œuvre),
- Expertise technique pour sorties de périls
- Intervention sur les copropriétés : expertise dans le fonctionnement de la copropriété, connaissance des acteurs et du cadre juridique de la copropriété,
- Expertise en matière de mise en œuvre des outils de lutte contre l'habitat indigne
- Compétence en ingénierie financière : constitution de dossiers de financement, analyse des comptes de la copropriété
- Compétences en accompagnement social
- Capacité à intégrer dans les stratégies l'intervention les enjeux et les outils de l'ensemble des volets d'intervention d'Action Cœur de Ville (stratégie commerciale, espace publics etc.)

Le contour de l'intervention du prestataire chargé du suivi-animation pourra être revu en fin d'année 1 et modifié par voie d'avenant.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le contenu des missions est défini dans le CCTP du Marché Suivi-Animation.

7.2.2.1 Actions d'animation générale

Tenue d'une permanence ouverte au public

L'opérateur devra assurer une permanence qui se tiendra dans un local occupé de manière permanente par l'opérateur d'OPAH-RU. L'accueil pendant cette permanence sera réalisé au moins par un membre de l'équipe compétent en matière de montage de dossier de financement.

Le titulaire informera toutes les personnes intéressées sur les dispositions du dispositif et les aides susceptibles d'être obtenues dans le cadre de l'opération (aides financières et assistance technique et administrative), y compris des aides complémentaires non stipulées dans le cadre de cette convention, contribuant à l'équilibre financier de l'opération.

Dans le cas d'une mise à disposition d'un local par la Ville, le local sera pourvu d'un téléphone avec ligne particulière, et de prises susceptibles de recevoir le branchement d'un ordinateur et d'un télécopieur.

Les méthodes d'information et le volume d'ouverture libre au public et les horaires d'ouvertures de l'antenne seront précisés par le titulaire en accord avec la Ville, dès le démarrage de l'opération.

Actions d'information et de communication auprès du public :

Ensemble du périmètre

- Élaboration d'outils de communication détaillant le dispositif et les aides susceptibles d'être obtenues dans le cadre de l'opération
- L'opérateur définira en lien avec les services de la Ville au démarrage de l'opération un plan de communication (charte graphique, messages)

Les outils de communication seront adaptés en début d'opération en fonction des objectifs à atteindre.

Copropriétés dégradées

- Prise de contact avec les syndics ou propriétaires uniques d'immeubles dont le traitement est identifié comme prioritaire
- Information sur les usages et travaux permettant d'améliorer les conditions de vie et la performance des immeubles, et sur les démarches obligatoires à effectuer pour le montage du projet
- Mobilisation des propriétaires lors des réunions de conseil syndicaux ou des Assemblées Générales,
- Information sur l'obligation d'enregistrement des copropriétés au registre National d'immatriculation des copropriétés (RNIC) et accompagnement des instances de gestion afin de procéder à cette immatriculation. Cette immatriculation étant obligatoire pour qu'elles puissent bénéficier d'une subvention publique (cf article L711-6 du CCH).

Actions d'information auprès des milieux professionnels :

Pendant les cinq ans de l'opération, le prestataire devra construire les relations les plus efficaces possibles avec :

- L'ensemble des acteurs locaux institutionnels, y compris ceux intervenant dans le cadre de la LHI : Services de la Ville, CAF, ARS
- Départementaux : le service Habitat Privé de l'Anah, Le Conseil Départemental, les services sociaux départementaux, ADIL, tissu associatif,
- Avec le réseau d'acteur local intervenant sur les copropriétés (syndics, notaires),
- L'opérateur missionné sur l'OPAH d'agglomération

7.2.2.2 Consolidation du dispositif (Année 1) – approfondissement des diagnostics et

Pendant l'année 1 du dispositif, l'opérateur réalisera des approfondissements des orientations stratégiques identifiées sur les adresses selon deux modalités :

- Adresses prioritaires investiguées en étude pré-opérationnelle : analyses approfondies pour alimenter les programmations des adresses via des études d'éligibilité fines. Ces stratégies seront travaillées en lien avec les partenaires concernés. L'articulation avec les autres volets ACV (commerces notamment) sera prise en compte.
- Adresses n'ayant pas fait l'objet de diagnostics dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. Le titulaire réalisera des diagnostics multicritères comportant : diagnostic de gestion, diagnostic technique et enquêtes d'occupation

Le cas échéant, ces investigations viendront alimenter la maîtrise d'ouvrage pour le montage d'une procédure de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

L'année 1 servira également à affiner les modalités de financements et à définir les adresses bénéficiaires des aides bonifiées Habiter Mieux Sérénité.

Les approfondissements à réaliser sont listés dans chacun des volets d'intervention de la présente Convention OPAHRU.

7.2.2.3 Assistance à la mise en œuvre du volet foncier

Sur les adresses concernées par un accompagnement incitatif et coercitif de type ORI ou de recyclage, l'opérateur devra assurer :

- La confirmation de l'orientation identifiée lors de l'étude pré-opérationnelle (cf volet 7.2.2.2) afin d'alimenter la Maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre des procédures concernées
    - Etablir une liste des travaux devant intégrer les prescriptions de la DUP
- L'information des propriétaires quant aux procédures concernées

- Informer et mobiliser les propriétaires concernés sur le déroulement de la procédure, lors des assemblées générales ou des réunions d'informations organisées à l'initiative de la Ville
- Aider à l'élaboration d'un cahier des charges définissant la mission de maîtrise d'œuvre
- Organiser les réunions stratégiques relatives à l'avancement du projet de travaux en présence du syndic, du conseil syndical, du maître d'œuvre
- Assurer le montage des dossiers de demande de financements publics hors procédure de recyclage par acquisition publique
- Au montage du dossier : Veiller à la conformité des travaux à la prescription de la DUP et aux objectifs de l'opération
- Assurer la mise en œuvre de l'ORI en apportant un conseil à la collectivité sur le positionnement des propriétaires : notamment en identifiant les propriétaires prêts à céder leurs immeubles ou devant faire l'objet d'une expropriation parce que réfractaires aux travaux
- Accompagner la Ville dans la prise de décision du lancement d'une enquête parcellaire ou d'une demande de cessibilité visant à expropriation
- Suite à DUP : assurer un suivi de l'immeuble lors de la phase d'expropriation

7.2.2.4 Assistance à la réalisation des travaux

Sur l'ensemble du périmètre de l'opération, l'opérateur devra assurer auprès des propriétaires (maisons individuelles / copropriétés / monopropriétés) :

- Le conseil technique gratuit. *Attention : il ne s'agit pas d'une mission de maîtrise d'œuvre.*
  - Identification et hiérarchisation des travaux à réaliser et des matériaux à utiliser
  - Aide à la planification dans le temps du programme de travaux
  - Informations concernant les entreprises qualifiées en fonction des travaux à réaliser
  - Analyse des devis des entreprises
  - Informations sur les précautions à prendre pour les chantiers à risque (plomb / amiante)
  - Vérification de la conformité des travaux réalisés avec le projet subventionné, préalablement au versement des aides
  - (pour les copropriétés) Participation aux Assemblées générales

- L'assistance technique et financière sous la forme de conseils financiers, d'établissement de plans de financement des opérations et aide au montage des dossiers de demande de subvention
  - Conseils fiscaux, simulations financières et établissement de plans de financements (dépenses / recette
  - Mobilisation des différentes sources de financement et aide au montage de dossiers de demande de subvention (Anah, ACSO, CD 60, Région IDF, Action Logement, CAF, Caisses de retraite)

7.2.2.5 Accompagnement au redressement des copropriétés

Sur les adresses prioritaires, l'opérateur devra assurer la mise en œuvre de la stratégie retenue :

- **L'accompagnement et le soutien juridique pour le redressement du fonctionnement de la copropriété**
  - Accompagnement à la mise en place d'instance de gestion adaptée à la copropriété en cas d'absence de gestion
  - Soutien à l'amélioration du fonctionnement des instances de gouvernance (actions pédagogiques, assistance au conseil syndical avec aide au choix d'un nouveau syndic le cas échéant)
  - Mise en œuvre si nécessaire d'une réorganisation juridique de la copropriété (adaptation du règlement de copropriété, régularisation des modifications comme par ex annexion des parties communes ou changement d'affectation, lutte contre les marchands de sommeil)
  - Aide à la prise de décision (participation aux Assemblées générales)

- **Tenir compte du partenariat à venir entre la Ville et l'acteur agréé à l'enregistrement (ANIL – ADIL) pour favoriser les enregistrements des copropriétés désorganisées**

- **Accompagnement dans la gestion**
  - Aide à l'amélioration globale des modes de gestion (renégociation des contrats, accompagnement des instances pour l'immatriculation sur le registre national des copropriétés)
  - Aide au traitement des impayés et à la maîtrise des charges (via des informations collectives sur la maîtrise des dépenses)
  - Aide à l'élaboration d'outils de gestion (mise en place de tableau de bord de suivi, carnet d'entretien etc.)

- **Accompagnement social**
  - Résorption de l'endettement solvabilisation des ménages
  - Amélioration des relations entre copropriétaires par la mise en œuvre d'actions de médiation, garantie et information sur les droits, mobilisation des associations d'accès au droit

7.2.2.6 Missions liées au traitement de l'insalubrité, du péril et du saturnisme

Les missions du prestataire en matière de traitement de l'insalubrité et du péril devront se référer à l'instruction Anah du 21 décembre 2007. Le prestataire interviendra dans ce cadre en étroite coordination avec le Service Salubrité de l'habitat et des ERP :

- Signalement au service communal d'hygiène et de sécurité de tout logement ou bâtiment relevant du péril ou de l'insalubrité et non connu des services
- Le suivi des procédures retenues en fonction des stratégies par immeuble arrêtée par la Maîtrise d'Ouvrage
- L'assistance juridique sur les droits et devoirs des occupants
- L'information des propriétaires relative aux responsabilités encourues, leurs devoirs, et les actions à engager
- La médiation entre propriétaire et locataire
- L'assistance à Maîtrise d'ouvrage pour les travaux en visant la requalification définitive et durable plutôt que la seule résorption des causes de l'insalubrité
- En cas de défaillance des propriétaires, signalement fait au service communal d'hygiène et de santé en vue d'engager des travaux de substitution,
- Signalement au service communal d'hygiène et de santé de l'achèvement des travaux afin que soient levées les procédures
- Mobilisation des financements existants pour les travaux de lutte contre l'insalubrité

S'assurant de la lutte contre le saturnisme, l'opérateur sera chargé :

- Du signalement aux autorités compétentes des cas de présence de plomb
- Du suivi des injonctions avant intervention d'office
- De l'information des propriétaires, gérants et syndics des conséquences pour la santé des risques d'accessibilité des peintures au plomb et de leurs droits et responsabilités pénales
  - Des propriétaires de leur obligation d'hébergement temporaire de familles en cas de travaux dans les parties privatives comme dans les parties communes
  - Des propriétaires des mesures de protection à prendre et des conseils techniques adéquats
- De la mobilisation de financements existants pour les travaux d'éradication du plomb
- En cas de défaillance des propriétaires signalement fait à l'ARS (et au maître d'ouvrage délégué), en vue d''engager des travaux de substitution
- Du signalement à l'ARS de l'achèvement des travaux afin que soit levées les procédures.

7.2.2.7 Missions liées à la lutte contre la précarité énergétique et à la valorisation patrimoniale
Les missions de suivi-animation s'inscrivent dans le cadre du décret n° 2016-711 du 30.05.2016 pris en application de l'article 14 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

Sur les adresses accompagnées, l'opérateur devra assurer : L'incitation à la réalisation d'un audit global énergétique et à la réalisation de travaux de performance énergétique (sensibilisation, établissement d'évaluation énergétiques des logements et des bâtiments (type DPE), conseils techniques, analyses économiques, aides au montage des dossiers de financement etc.). Le diagnostic technique et énergétique indiquera :

- Les caractéristiques du logement (taille, date de construction, matériaux, source d'énergie),
- L'état du logement et de ses équipements (système de chauffage et d'eau chaude, ventilation),
- La consommation d'énergie conventionnelle kWhep/m2/a, ainsi que les étiquettes énergétiques et climat avant travaux,
- La consommation d'eau
- Les préconisations et la hiérarchisation des travaux à réaliser pour améliorer les performances énergétiques,
- L'estimation des coûts et des subventions ou déductions fiscales,
- L'évaluation des économies potentiellement réalisables sur la facture d'énergie et d'eau

- En articulation avec l'OPAH d'Agglomération, un travail partenarial avec les fournisseurs d'énergie (EDF, Véolia, Suez) sur le repérage des immeubles
- Une incitation à la mise en valeur du patrimoine auprès des propriétaires possédant des immeubles répertoriés par la Ville ou soumis à intérêt architectural

Pour cela il devra :

- réaliser une visite sur place et un diagnostic complet du logement (comprenant une évaluation de la situation énergétique avant travaux et de l'état du logement),
- établir un programme de travaux comportant plusieurs scénarii de travaux, en ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration des performances énergétiques (comportant une évaluation énergétique projetée après travaux) en cohérence avec les ressources du ménage,
- apporter des conseils techniques et financiers (aide à l'élaboration du projet, montage des dossiers techniques / de financement, appui à la recherche des entreprises et à l'analyse des devis, appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités),
- identifier les aides financières mobilisables, y compris dans le cadre de dispositifs portés par d'autres organismes que les signataires de la présente convention.

7.2.2.8 Suivi social des ménages
Sur l'ensemble du périmètre de l'opération, l'opérateur devra assurer :

- L'identification des familles à reloger en fonction des sorties opérationnelles retenues (démolition, réhabilitation etc.) établissement de diagnostics sociaux (composition familiale, ressources, souhaits de relogement, parcours résidentiel, part du loyer restant à charge, reste à vivre etc.)
- Le suivi social personnalisé avant, pendant et après travaux en vue d'une meilleure intégration des familles les plus en difficulté. Les interventions afférentes s'effectueront en coordination étroite avec les services concernés des collectivités et des organismes compétents à qui seront adressés les signalements des situations délicates détectées par les équipes opérationnelles
- L'information délivrée aux occupants visant à assurer la pérennité des travaux (actions à mener en lien avec les services santé et social de la Ville).
- En cas de maintien à domicile, relai des informations auprès des acteurs sociaux locaux et départementaux (et du maître d'ouvrage délégué pour information) pour accompagnement adéquat des occupants.

Cet accompagnement a pour objectif :

- D'informer efficacement le ménage et faire preuve de pédagogie,
- D'évaluer les besoins et les contraintes du ménage,
- De préconiser des travaux efficients et adaptés à la situation du ménage,
- D'organiser les expertises nécessaires (diagnostic technique, diagnostic autonomie, évaluation énergétique ...),
- D'identifier les situations de fragilités sociales afin de réorienter les ménages vers les services sociaux, vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun et de mobiliser les partenaires sociaux compétents,
- D'agir en concertation avec ces partenaires permettant de trouver les solutions économiques permettant à tous les porteurs de projet, même ceux en difficulté économique, d'aboutir à la réalisation des projets de travaux (caisses de retraite, Fondation Abbé Pierre, associations, ...),
- De faciliter les démarches de relogement (temporaire ou définitif),
- L'opérateur cherchera des solutions, notamment de relogement provisoire, avec les partenaires sociaux et les élus locaux, lorsque ces relogements ne pourront pas se faire dans la famille. De même des solutions de débarras des logements ou de stockage des effets personnels pourront être nécessaires avant travaux.
- De mobiliser l'ensemble des compétences financières, techniques, sociales et éventuellement juridiques afin de réduire les situations de mal logement et d'inconfort repérées sur le territoire,
- En articulation avec les services compétents, de réaliser un suivi social personnalisé avant, pendant et après les travaux,
- De maintenir le caractère social de l'occupation des logements et de favoriser le maintien sur place des occupants.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Le dispositif d'OPAH-RU repose sur une intervention globale et cohérente inscrite dans le programme Action Cœur de Ville. Les Comités de Pilotage OPAH-RU s'inscriront dans les Comités de pilotage Action Cœur de Ville – ORT lorsque cela sera opportun.

En première année d'opération, des réunions techniques seront organisées afin de restituer le travail de réalisation des diagnostics et de confirmation des stratégies opérationnelles. Ces réunions associeront l'opérateur, le maître d'ouvrage; les partenaires impliqués dans la validation de la stratégie opérationnelle.

L'opérateur pourra être associé, sur demande la maîtrise d'ouvrage, à toute autre réunion thématique en lien avec les différents volets de l'OPAH-RU

Le prestataire configure son équipe en fonction des besoins identifiés et des termes des différents documents contractuels (marché public ou concession)

Pour cette OPAH-RU l'équipe opérationnelle sera organisée autour des postes suivants :

- Un.e Chef.fe de projet chargé de la coordination opérationnelle, il sera responsable du suivi des objectifs du projet, de la tenue de tableaux de bord et des documents de suivi. Il sera particulièrement sollicité sur la consolidation du dispositif en année 1.
- Un.e expert.e pour le volet foncier / renouvellement urbain afin d'affiner les stratégies opérationnelles et assurer le soutien de la collectivité pour la mise en œuvre de ce volet d'intervention,
- Des chargés d'opération spécialisés dans les copropriétés et dans la LHI (réception du public, animation de réunion de copropriété, montage administratif, technique et financier
- Architectes et techniciens du bâti (conseil aux copropriétaires, instruction technique des dossiers,

prescriptions des travaux à réaliser, analyse des devis, contrôle de la qualité des travaux réalisés, correspondant de l'architecte des bâtiments de France
- Un travailleur social /CESF chargé de suivi social / hébergements / relogements.

L'opérateur désigné devra être en mesure d'élaborer des stratégies d'intervention intégrant l'ensemble des volets d'intervention d'Action Cœur de Ville (commerces notamment), en articulation avec les services compétents.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

Dès le démarrage de l'opération, l'opérateur construira et alimentera les outils statistiques (voir annexe 2) qualitatifs et de synthèse nécessaires au suivi de l'opération ainsi qu'à la connaissance des immeubles du périmètre. Il proposera également des indicateurs de suivi pour chacun des volets d'action de la Convention de l'OPAH. Ces outils permettront l'évaluer l'état d'avancement de l'opération.
Ces indicateurs seront élaborés en cohérence avec les besoins de suivi de la maîtrise d'ouvrage.

7.3.2. Bilans, point d'étape et évaluation finale

Le dispositif d'OPAH-RU est articulé en 2 phases opérationnelles. La première phase opérationnelle devra permettre la confirmation des stratégies d'intervention préconisées et la précision des volumes financiers à engager. Il est prévu que le bilan de l'année 1 prenne la forme d'un point d'étape pouvant donner lieu à modification de cette convention par voie d'avenant.

7.3.2.1 - Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.
Ce rapport devra faire état des éléments suivants :
- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

7.3.2.2 – bilan année 1 – réalisation d'un point d'étape

A l'issue de la phase 1 du dispositif, un point d'étape sera réalisé. Il fera la synthèse des approfondissements, évaluera les premiers résultats des actions engagées depuis le début de l'OPAH-RU, et devra :
- Confirmer les orientations opérationnelles préconisées
- Préciser des stratégies d'intervention à l'échelle de regroupement d'adresses (îlots)
- Affiner les programmations envisagées
    - Préciser les études d'éligibilité,
    - Préciser les partenariats à mobiliser,

- Définir les besoins en portage
- Affiner le volume financier à mobiliser.

Ce point d'étape donnera lieu à la rédaction d'un avenant qui viendra modifier et préciser la présente convention comme défini à l'article 8 de cette présente convention.

7.3.2.3 Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter 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 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur 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.
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 des OPAH, 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 de même que celui d'Action Logement.

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, thématique, 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, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libres 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, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah **du 01/09/ 2020** *(date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire)* **au 01/09/2025.**

Article 10 – 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 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 11 – 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.

Fait en 6 exemplaires à CREIL, le 21 JUIL. 2020

AGGLOMERATION CREIL SUD OISE, Maître d'ouvrage, Représentée par Monsieur le Président, **Jean-Claude Villemain**	**LA VILLE DE CREIL, déléguée au projet OPAH-RU,** Représentée par Monsieur le Maire, **Jean-Claude Villemain**	**L'ÉTAT,** Représenté par M. le Préfet du département de l'Oise, **Louis LE FRANC,**
L'AGENCE NATIONALE DE L'AMELIORATION DE L'HABITAT, représentée par **Louis LE FRANC, délégué local de l'ANAH dans le département**	**L'AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT DE L'OISE,** représentée par **le Président,** Po **Alain DEHAUDT** **Directeur de l'ADIL**	**L'AGENCE REGIONALE DE SANTE des Hauts de France,** représentée par **le Directeur Général** Po Le Directeur général adjoint Le Directeur de l'offre de soins

Arnaud CORVAISIER

Certifié exécutoire le présent document
CREIL, le 04/09/20 Signature du Maire

Pour le Maire et par délégation
La Directrice du pôle "Vie de la Cité"

Corinne FABLET

ANNEXES

Annexe 1. Liste des immeubles adressés

Annexe 2. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

Annexe 3. Récapitulatif des financements mobilisés

ANNEXE 1. LISTE DES ADRESSES

1.1 – Adresses déjà identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle

Adresses selon orientations	Lots d'habitation (source Majic 2017)
Intervention lourde	
83/85/87 RUE JEAN JAURES	23
intervention lourde RHI/ THIRORI	
32 RUE JEAN JAURES	4
5 QUAI D'AVAL	5
9 RUE LOUIS LEBRUN	7
Accompagnement incitatif ou coercitif de type ORI	
1 RUE LOUIS LEBRUN	10
10 RUE JEAN JAURES (CHIC PARISIEN)	10
11 RUE LOUIS LEBRUN	16
24/28 rue Jules Uhry	6
35 RUE JEAN JAURES	3
53 RUE JEAN JAURES	2
7 QUAI D'AVAL	4
Accompagnement incitatif renforcé et coercitif ponctuel	
1 QUAI D'AVAL	11
10 QUAI D'AVAL	6
33 RUE JEAN JAURES	9
39 RUE JEAN JAURES	2
66 RUE JEAN JAURES / 7 RUE BROBEIL	3
69 RUE JEAN JAURES	8
Veille	
26 RUE JEAN JAURES	3
4 RUE LOUIS LEBRUN	20
Total général	**152**

1.2 Adresses identifiées dans le cadre de l'arpentage / ou du repérage partenarial sur lesquelles des diagnostics devront être réalisés en année 1

identifiant parcellaire	n° rue	nom voirie	type parcelle	Destination du bâti	date	structure propriété	logements
60175000XA0239	0022	AV JULES UHRY	Privé	Habitat majoritaire	1900	collectif en copropriété	6
60175000AE0059	0054	RUE JEAN JAURES	Privé	activité	1960	individuel segmenté	0*
60175000XA0215	0039	RUE JEAN JAURES	Commune	activité	NR	individuel	0*
60175000XA0114	0021	AV JULES UHRY	Privé	Habitat majoritaire	1900	collectif en copropriété	7
60175000XA0106	0013	RUE LOUIS LEBRUN	Privé	Logement	1860	collectif en monopropriété	9
60175000AE0058	0021	QUAI D'AVAL	Privé	Logement	1928	individuel	1
60175000AE0016	0062	RUE JEAN JAURES	Privé	Activité majoritaire	1940	individuel	1

Source : Majic 2017 / Arpentage SOLiHA 2018.

* Le nombre de logements devra être précisé en année 1 sur la base des diagnostics multicritères. L'arpentage a permis d'identifier des logements au-dessus de commerces n'apparaissant pas dans les fichiers fonciers.

ANNEXE 2 - INDICATEURS DE SUIVI DES OBJECTIFS ET INDICATEURS DE LA CONVENTION

Ces indicateurs de suivi sont proposés à titre indicatif et pourront être adaptés en début de mission de suivi-animation. Ils pourront être articulés aux indicateurs globaux sur le parc privé suivi par l'ACSO dans le cadre du pilotage de ses différents dispositifs

Suivi transversal aux volets thématiques :

- Indicateurs de suivi de la communication :
  - En direction des bénéficiaires (Nb de personnes ayant contacté l'OPAH et leur origine / Nb d'entretiens en permanence, nb d'ateliers collectifs et de participants etc.)
  - Nombre de courriers et relances réalisées (adresses prioritaires)
  - En direction des partenaires (Nb de réunions d'information partenariale),
- Pilotage partenarial
  - Nb de comités techniques, de comités de pilotage
  - Nb de réunions techniques avec les services Ville
  - Nb de réunions bilatérales opérateur / partenaires de l'OPAH
- Travaux engendrés par l'opération :
  - Montant total des travaux décidés (TTC tous honoraires compris)
    - Dont travaux PC
    - Dont travaux PP
  - Nb de logements concernés par les travaux décidés
    - Dont travaux PP
    - Dont travaux PC
  - Montant total des travaux réalisés (TTC tous honoraires compris)
    - Dont travaux PC
    - Dont travaux PP
  - Nb d'intervention des entreprises du territoire dans les travaux
  - Montant des travaux réalisés par les entreprises du territoire
- Gains énergétiques générés par l'opération et nb de logements concernés
- Détail des aides financières mobilisées par financeurs et par volet d'intervention
- Nombre de bénéficiaires des aides financières par statut d'occupation
  - Syndicat des copropriétaires (en nombre d'immeubles et nombre de logements concernés)
  - Propriétaires occupants (selon les niveaux de revenus)
  - Logements locatifs (selon les niveaux de loyer)
  - Locataires (selon le niveau de ressources
- Nombre de ménages en situation de précarité énergétique.

Suivi par volets :

Volet 4 – lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

- Suivi et accompagnement
  - Visites techniques réalisées par l'opérateur
  - Projets de réhabilitation décidés et réalisés par statut d'occupation
    - Dont projets incluant avec amélioration thermique décidés et réalisés
  - Montant total des travaux décidés et réalisés (TTC tous honoraires compris)
    - Dont projets incluant une amélioration thermique
- Signalements et procédures LHI

  - Nb de signalements (logements et immeubles) DRIHL (saturnisme) / SCHS
  - Suivi des procédures engagées et levées
- Suivi des ménages
  - Ménages orientés vers l'opérateur pour l'habitat dégradé
  - Ménages accompagnés pour l'habitat dégradé
    - Dont ménages en situation de précarité énergétique
  - Ménages accompagnés socialement

Volet 5 – copropriétés en difficultés ou dégradées

- Suivi et accompagnement
  - Nombre de diagnostics réalisés par l'opérateur (année 1)
  - Nb d'Immeubles collectifs accompagnés en suivi-animation
  - Nb de copropriétés enregistrées au RNIC
- Engagement dans une démarche de projet
  - Bilan du diagnostic global (ex : Immeubles ayant décidé et réalisés un diagnostic (dont ceux ayant décidé d'un diagnostic global)
  - Immeubles ayant missionné un maître d'œuvre
- Décisions et réalisation de travaux
  - Nb d'immeubles ayant décidé et réalisés des travaux de réhabilitation et nb de logements concernés par les travaux décidés
    - Dont projets incluant une amélioration thermique
  - Nb de projets de réhabilitation privatifs décidés dans des immeubles collectifs,
    - Dont projets incluant une amélioration thermique
  - Montant total des travaux décidés (TTC, tous honoraires compris). Dont PP et PC
  - Gain énergétiques dégagés par l'opération (ex Gains moyens en Cep des projets décidés, nb de projets selon les gains énergétiques).
- Nombre d'adresse présentant un non engagement dans la démarche de projet nécessitant la poursuite de la procédure d'expropriation

- Accompagnement au redressement
  - Réunions instances de gestion
  - Participation aux AG
  - Copropriétés faisant l'objet d'un accompagnement renforcé selon le type d'aides sollicitées (ex : appui au changement de syndic ou redressement impayés)

Volet 6 - énergie et précarité énergétique

(Indicateurs à adapter selon les type de bâti)

- Suivi et accompagnement
  - Nombre de visites techniques réalisées par l'opérateur
  - Nb d'Immeubles collectifs accompagnés en suivi-animation
- Engagement dans une démarche de projet
  - Immeubles / logements ayant décidé la réalisation d'un diagnostic (dont ceux ayant décidé d'un diagnostic global)
  - Nb d'aides aux études préalables EPT Ville sollicitées
- Décisions et réalisation de travaux
  - Nb d'immeubles ayant décidé et réalisés des travaux d'amélioration thermique et nb de logements concernés par les travaux décidés
  - Nb de projets d'amélioration thermique privatifs décidés et réalisés dans des immeubles collectifs,
  - Gain énergétiques dégagés par l'opération (ex Gains moyens en Cep des projets décidés, nb de

projets selon les gains énergétiques).

- Suivi des ménages
  - Ménages orientés vers l'opérateur pour précarité énergétique
  - Ménages accompagnés pour précarité énergétique

Volet 7 – travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

- Suivi et accompagnement
  - Projet d'adaptation décidés par statut d'occupation
  - Projets d'adaptation réalisés par statut d'occupation
  - Aides financières mobilisées par financeurs
- Suivi des ménages
  - Personnes orientés vers l'opérateur pour l'autonomie
  - Personnes accompagnés pour l'autonomie
  - Personnes réorientées vers la MDPH

Volet 8 – Volet social

- Suivi des ménages
  - Ménages accompagnés pour l'habitat dégradé
    - Dont ménages en situation de précarité énergétique
  - Ménages accompagnés socialement
- Nb de ménages à reloger identifiés en fonction des sorties opérationnelles retenues

ANNEXE 3 – RECAPITULATIF DES FINANCEMENTS PREVISIONNELS MOBILISES

Objectifs	
total périmètre	134 parcelles / 441 logements privés
nb de logements traités	**184**
volet réhabilitation	139
volet recyclage	45
nb d'adresses en copropriétés	**22**
volet réhabilitation	15
volet recyclage	7

Coût prévisionnel global des financements à réserver	
Réhabilitation (15 copropriétés et accompagnement individuel)	**4 218 545 €**
Recyclage (7 adresses)	5 841 520 €
Ingénierie	2 600 000 €
TOTAL	**12 660 065 €**

Ensemble des financements prévisionnels réservés au titre de l'opération

Montants prévisionnels pris en charge par les financeurs au titre de l'aide aux travaux	
Subventions au titre des travaux	**4 218 545 €**
Anah(aides aux travaux et à la gestion)	**2 757 714 €**
au titre du programme habiter mieux	532 375€
au titre des copropriétés dégradées (aides aux travaux et à la gestion)	2 031 691 €
au titre de la LHI et de l'adaptation	193 646 €
Région	**160 500 €**
Conseil Départemental	**631 842 €**
Action logement	**168 768 €**
au titre du Plan d'investissement volontaire	*168 768 €*
Ville / EPCI	**499 721 €**

Montants prévisionnels pris en charge par les financeurs au titre de l'aide à l'ingénierie	**2 600 000 €**
Anah (y compris la MOUS)	**712 220 €**
dont part fixe	*625 000 €*
dont part variable	*51 320 €*
Banque des territoires	**60 000 €**
Ville / EPCI	**1 827 780 €**
Ville	1 577 780 €
EPCI	250 000 €

Montants pris en charge par les financeurs au titre de l'interventions lourdes (recyclage)	**5 841 520 €**
Anah (recyclage foncier)	3 035 040 €
Ville / EPCI	2 806 480 €

Synthèse reste à charge EPCI /Ville (rappel)	**5 133 981 €**
Montants au titre des travaux et du recyclage foncier	**3 306 201 €**
réhabilitation habitat / aménagement	499 721 €
dont travaux d'office	*à préciser*
recyclage foncier	2 806 480 €
Montants au titre de l'ingénierie	**1 827 780 €**
Ville de Creil	1 577 780 €
ACSO	250 000 €