



Ville de Creil

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

Action Cœur de Ville (ACV)

Période 2020-2025

Avenant n°1 à la convention initiale n°060OPA024

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 VILLEMMAIN – 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 Déléguee de l'opération, **représentée par Jean-Claude VILLEMMAIN – 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	6
PRÉAMBULE	7
CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET SOCIAL	8
UN CENTRE-VILLE INTÉGRÉ AU PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE	8
LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE LA STRATÉGIE DE REDYNAMISATION DU CŒUR DE VILLE	10
FOCUS SUR LA POLITIQUE HABITAT INTERCOMMUNALE – ACSO	11
FOCUS SUR LA STRATÉGIE DU VOLET HABITAT D’ACTION CŒUR DE VILLE - CREIL	12
JUSTIFICATION DE LA DÉMARCHE OPAH-RU EN CŒUR DE VILLE DE CREIL	14
CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PÉRIMÈTRE D’APPLICATION.	16
ARTICLE 1 – DÉNOMINATION, PÉRIMÈTRE ET CHAMPS D’APPLICATION TERRITORIAUX	16
CHAPITRE II – ENJEUX DE L’OPÉRATION.	19
ARTICLE 2 – ENJEUX	19
ARTICLE 3 - ENJEU DE L’OPAH-RU DE LA VILLE DE CREIL DANS LE CONTEXTE ACTUEL	20
CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L’OPÉRATION.	21
ARTICLE 3 – VOLETS D’ACTION	24
3.1. VOLET URBAIN	24
3.2. VOLET FONCIER	27
3.3. VOLET IMMOBILIER	37
3.4. VOLET LUTTE CONTRE L’HABITAT INDIGNE ET TRÈS DÉGRADÉ	38
3.5. VOLET COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES	41
3.6. VOLET ÉNERGIE ET PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE, MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME HABITER MIEUX	44
3.7. VOLET TRAVAUX POUR L’AUTONOMIE DE LA PERSONNE DANS L’HABITAT	46
3.8 VOLET SOCIAL	46
3.9. VOLET PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL	47
3.10. VOLET ÉCONOMIQUE ET DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL	50
ARTICLE 4 – OBJECTIFS QUANTITATIFS DE RÉHABILITATION	51
4.1 OBJECTIFS QUANTITATIFS GLOBAUX DE LA CONVENTION	51
4.2 OBJECTIFS QUANTITATIFS PORTANT SUR LES LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS PAR L’ANAH	52

CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPÉRATION ET ENGAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES.	57
ARTICLE 5 – FINANCEMENTS DES PARTENAIRES DE L'OPÉRATION	57
5.2. AIDES DE L'ANAH AU TITRE DES INTERVENTIONS LOURDES (RECYCLAGE)	61
5.3. FINANCEMENTS DE L'AGGLOMÉRATION CREIL SUD OISE (ACSO)	62
5.4. FINANCEMENTS DE LA VILLE DE CREIL	64
5.5. FINANCEMENTS DES AUTRES PARTENAIRES	67
ARTICLE 6 – ENGAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES	70
CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET ÉVALUATION.	71
ARTICLE 7 – CONDUITE DE L'OPÉRATION	71
7.1. PILOTAGE DE L'OPÉRATION	71
7.2. SUIVI-ANIMATION DE L'OPÉRATION	71
7.3. ÉVALUATION ET SUIVI DES ACTIONS ENGAGÉES	78
CHAPITRE VI – COMMUNICATION.	79
ARTICLE 8 - COMMUNICATION	79
CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DURÉE, RÉVISION, RÉSILIATION ET PROROGATION.	80
ARTICLE 9 - DURÉE DE LA CONVENTION	80
ARTICLE 10 – RÉVISION ET/OU RÉSILIATION DE LA CONVENTION	80
ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE LA CONVENTION	81
ANNEXES	82
ANNEXE 1. LISTE DES ADRESSES	83
ANNEXE 2 - INDICATEURS DE SUIVI DES OBJECTIFS ET INDICATEURS DE LA CONVENTION	88
ANNEXE 3 – RÉCAPITULATIF DES FINANCEMENTS PREVISIONNELS MOBILISÉS	91

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)

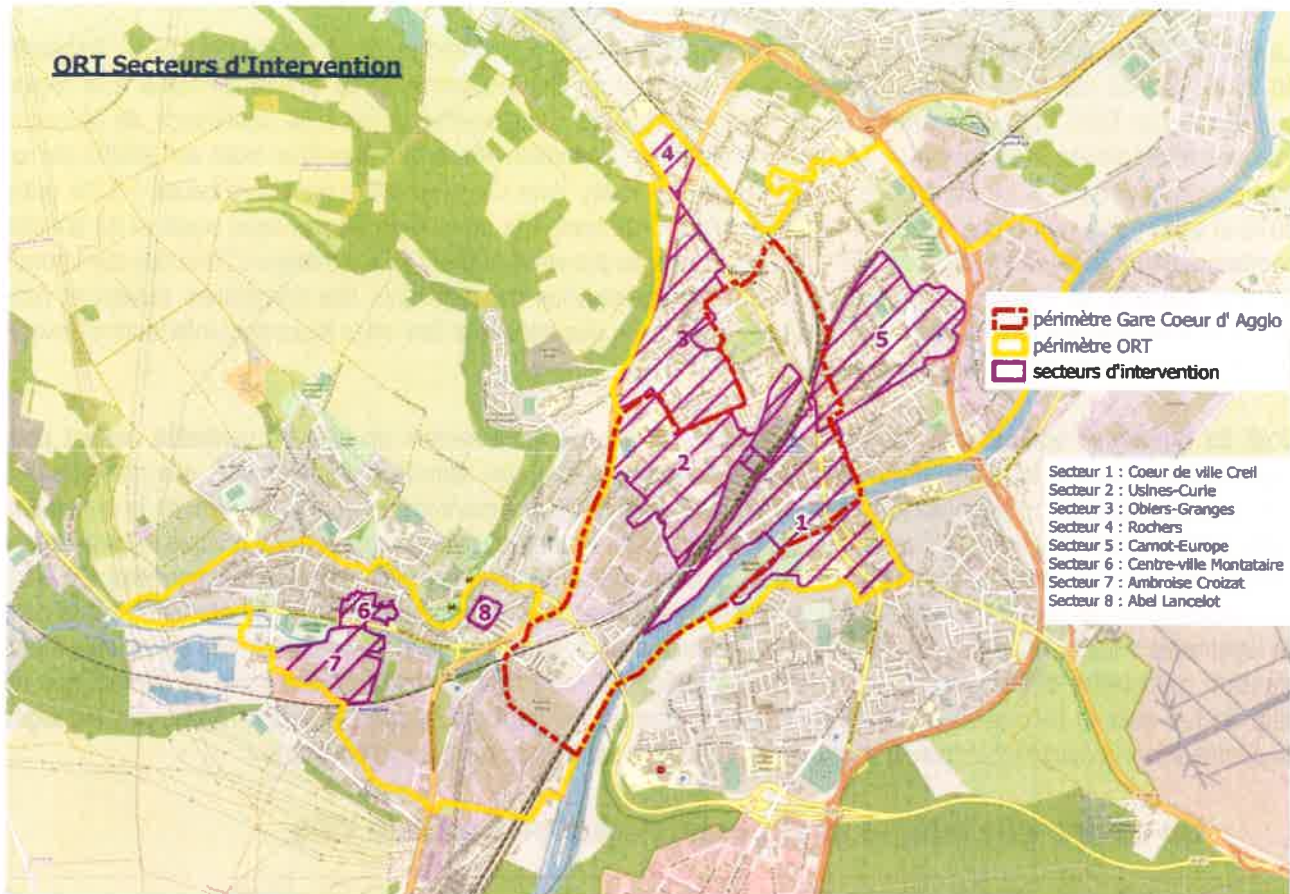
ORI : Opération de Restauration Immobilière

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 €.

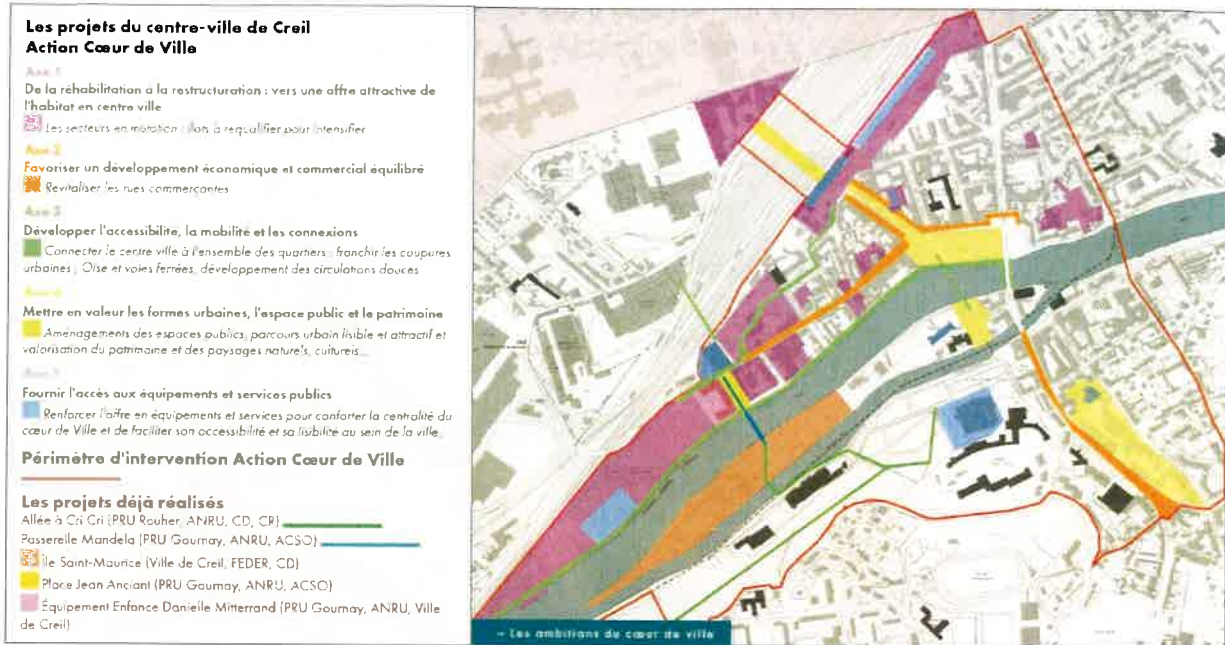
Doté de nombreux équipements et services publics, la ville de Creil remplit un rôle de centralité, autant pour l'agglomération que le territoire environnant (soit 130 000 habitants). Au sein de l'agglomération, elle présente des difficultés particulières : paupérisation, départ des jeunes, parc de logement 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 indécents 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 signé 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



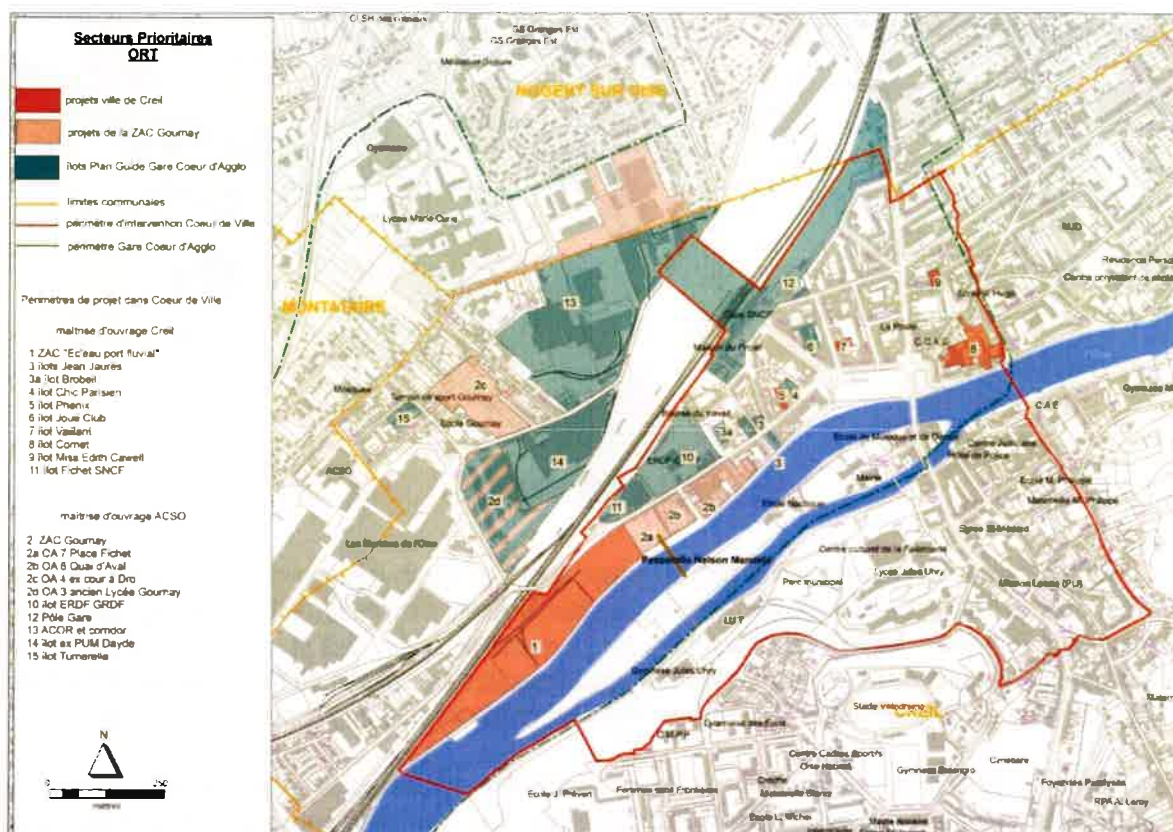
Ce dispositif novateur implique le décloisonnement des domaines d'interventions urbaines (mobilité, espaces publics, logement etc.) et l'association de nouveaux acteurs autour d'un projet global. Il engage plusieurs partenaires (Banque des Territoires, Anah, Action Logement etc.) à mettre en œuvre des 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 ladite 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'Éc' 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 logements¹ : 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

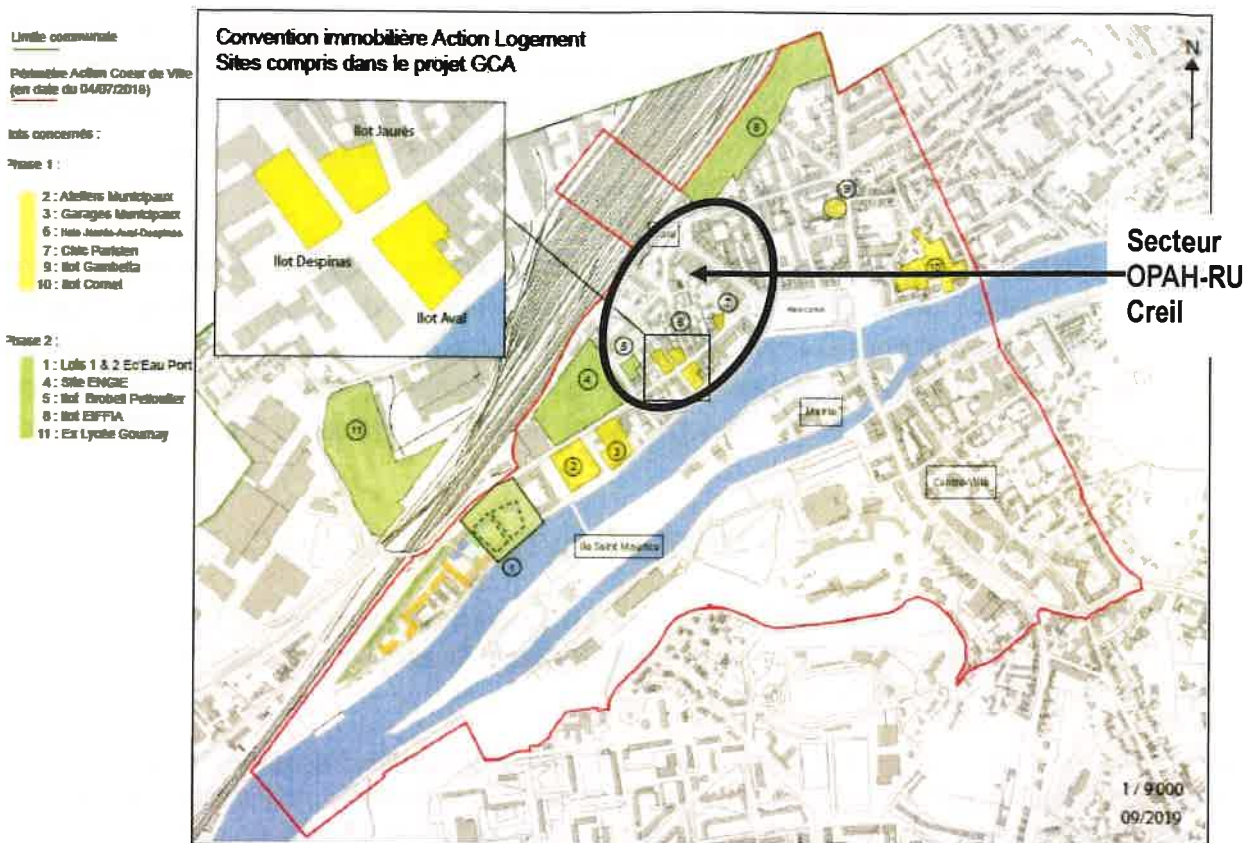
Pour être en capacité de contribuer au regain d'attractivité du Cœur de Ville et permettre le changement durable d'image, la Ville doit être en mesure d'accueillir de nouvelles populations tout en introduisant une mixité dans la politique de peuplement mise en œuvre : les publics fragiles captifs des 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 indécemment et indigne

➤ **Lutter contre l'Habitat Indigne en mettant en œuvre les conclusions de l'Etude pré-opérationnelle OPAH-RU. Le Conventonnement 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 des 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 ACV², et les communes situées en zone B2³ 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.

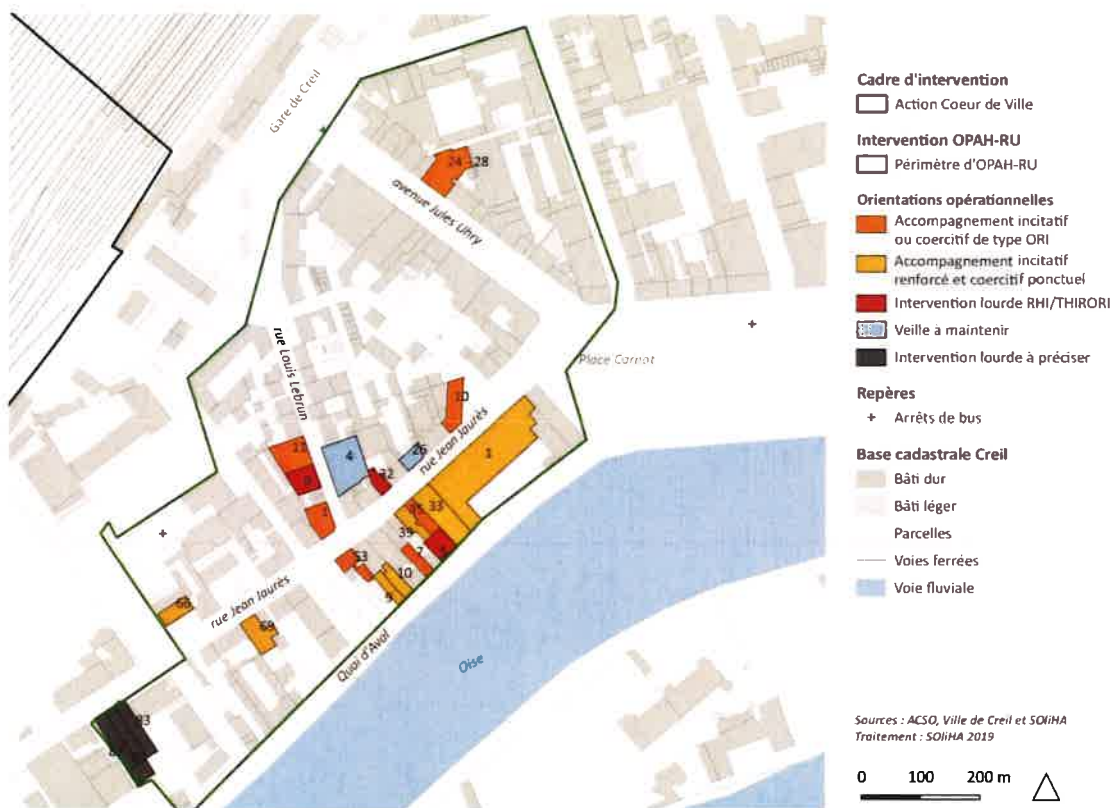
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

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).

article 2 - contexte de l'avenant n°1

L'avenant à la convention d'OPAH-RU était prévu dès la signature de la convention. Sa visée est, suite à une première année d'investigations et de diagnostics, d'opérer un recadrage des objectifs à la fois quantitatifs et qualitatifs. La connaissance approfondie du terrain et les rencontres avec les propriétaires ont permis de préciser et d'adapter les orientations de l'opération.

L'avenant visait également, initialement, à proposer un éventuel élargissement du périmètre d'origine. Deux propositions ont été faites aux élus :

- l'une étendant le périmètre jusqu'à la rue Gambetta, compte tenu des enjeux urbains et immobiliers du secteur,
- l'autre proposant d'intégrer les deux versants des rues délimitant le périmètre actuel : de Lattre de Tassigny (côté pair), Jules Juillet, place Brobeil).

Ces propositions n'ont pas été retenues par les élus, qui ont estimé que l'effort devait être concentré sur le périmètre déjà visé, présentant de nombreux enjeux et immeubles à traiter.

Enfin, l'avenant propose, après validation des élus, des actions complémentaires à l'OPAH-RU, visant à accroître les futurs résultats de l'opération et à inciter ou obliger tous les propriétaires, potentiellement éligibles aux aides publiques, à s'engager dans une démarche globale et pérenne de travaux :

1/ Une **opération de ravalement de façades obligatoire** (ORFO) a été validée en Conseil Municipal du 12 Avril 2021 et sera opérationnelle dès le début 2022 – après inscription préfectorale de la Ville de CREIL sur la liste des communes en ravalement obligatoire - ;

2/ Des **interventions financières complémentaires** sont proposées, afin d'inciter les propriétaires et copropriétés à effectuer des travaux, et mettre en confiance les entreprises intervenantes.

- Une caisse Ville d'avance des subventions notifiées est mise en œuvre pour les propriétaires occupants, les bailleurs et les copropriétaires (via le syndic ou l'opérateur mandataire) qui solliciteront cette avance de trésorerie sur leurs projets de travaux aidés. Cette caisse d'avance doit permettre de disposer de l'ensemble des fonds nécessaires au lancement et paiement des travaux jusqu'à leur terme, avant que chaque propriétaire/copropriété ne perçoive les montants des subventions notifiées. Elle sera versée par la Ville à l'opérateur, qui gèrera ce fonds et affectera les avances de trésorerie aux opérations sous mandat.

- Des subventions Ville viennent également abonder les aides de l'ANAH et des autres partenaires financiers afin de faciliter les bouclages financiers des opérations. Elles ont été approuvées en délibération municipale, en date du 13 décembre 2021.

3/ **L'intégration de nouveaux dispositifs ANAH** : Ma Prime Rénov' Copropriété, pour les copropriétés gérées et en bon état, mais qui souhaitent mener des travaux d'économie d'énergie et la sollicitation du programme expérimental ETEHC vers la rénovation énergétique des copropriétés saines, permettant de développer des actions de sensibilisation et de formation vers les petites copropriétés, peu structurées.

4/ **Des souhaits de mettre en œuvre des interventions coercitives**. Les orientations s'affinent au sein du périmètre ANAH, suite à l'investigation de certaines adresses. Des Opérations de Restauration Immobilière ont été identifiées. Également, un potentiel périmètre de DUP Aménagement, en accompagnement de l'amélioration de l'habitat, se dessine de manière à assainir le tissu urbain très dégradé de certaines parcelles formant un cœur d'îlot.

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 de Ville accumulent des difficultés : vacance, dégradations, mauvaise isolation, difficultés de gestion et présence de bailleurs indécents.

- **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 indécents 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 –

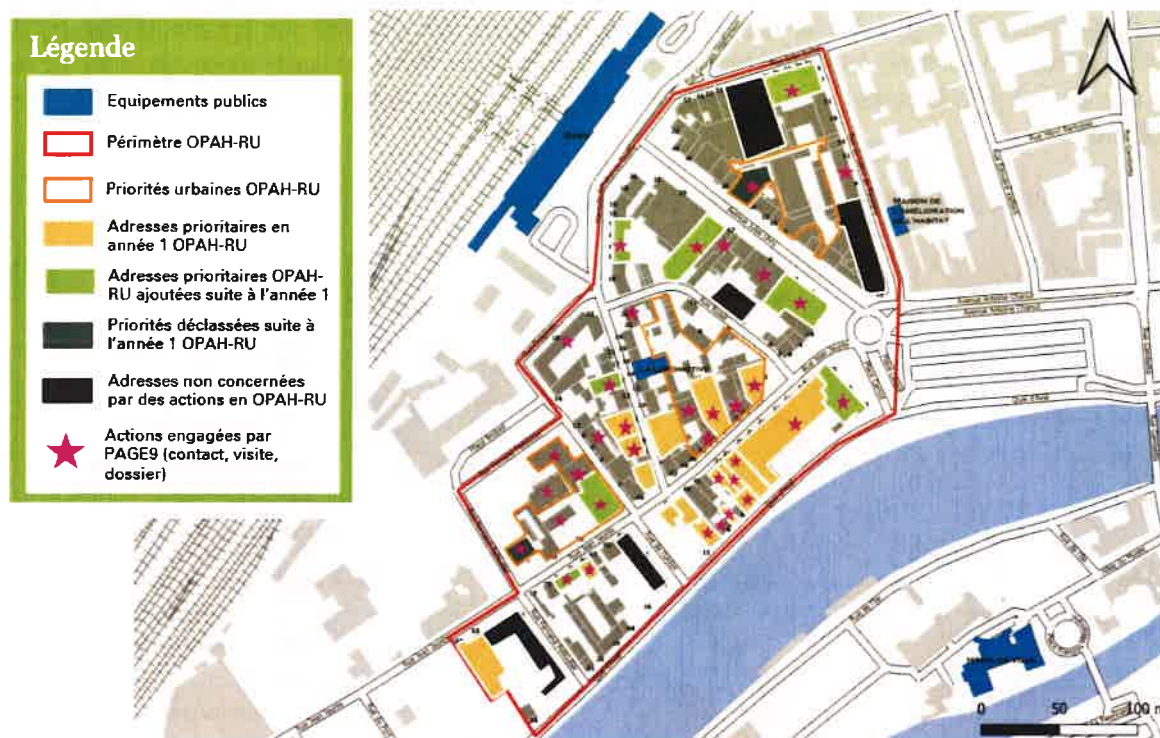


AVENANT n°1 : cartographie des orientations opérationnelles de l'OPAH-RU en cœur de ville de Creil

La présente cartographie présente, dans le périmètre inchangé de l'OPAH-RU, les immeubles ajoutés en tant qu'immeubles prioritaires d'intervention dans l'OPAH-RU (parcellaire vert clair) et ceux proposés en retrait (parcellaire vert foncé), à l'issue de la 1^{ère} année d'investigations approfondies.

Elle présente également les actions engagées dès la 1^{ère} année, soit en redressement de copropriétés, soit en immatriculation, soit en prescription de travaux sous arrêtés municipaux, ou encore en négociation amiable de travaux de mise aux normes et d'économie d'énergie.

Ces propositions ont toutes été validées par le Conseil Municipal 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 ;**
 - o 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 – VOILETS 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

Les investigations approfondies in situ et parcours du périmètre du l'OPAH-RU en 1^{ère} année permettent d'ajuster les données logements de la façon suivante (source base de données Page9):

Le périmètre compte 111 immeubles privés d'habitation ou mixtes (habitat-activité). **531 logements** y ont été identifiés, dont :

- 39 vacants, soit 7% de logements vacants (part bien moins importante que celle estimée précédemment) ;
- 58 logements en propriété occupante
- Et 434 locatifs privés occupés.

Ces données étant sensiblement différentes des précédentes, justifient également certaines réorientations dans les objectifs de l'opération.

Quant aux **ilots de restructuration urbaine**, ils ont fait l'objet d'un travail spécifique avec les services de la Ville, qui a abouti aux décisions suivantes :

3 ilots sont désormais identifiés comme devant faire l'objet, dans les années à venir, de restructuration et recompositions lourdes – démolitions, changement d'usage, aérations et nettoyage des cœurs d'ilots... - Il s'agit de :

- **l'îlot urbain Jaurès-Roset-Lebrun, dit « îlot du secteur Phoenix »**, intégrant, entr'autre, le 32 Jaurès (propriété de la Ville) et l'immeuble du Chic Parisien (propriété Ville et EPFLO),
- **l'îlot Uhry-De Lattre de Tassigny-J.Juillet, dit « Joué club »**, présentant principalement une problématique d'identification des propriétés, d'usage et d'appropriation du cœur d'îlot et intégrant l'adresse initialement prioritaire des 22-24-28 avenue Jules Uhry (parcelle XA239),
- **l'îlot Brobeil-Despinas-Jaurès** intégrant, entr'autre, l'immeuble d'angle 50-52-54 Jaurès-Despinas pour lequel le Conseil Municipal s'est prononcé favorable au montage d'une Opération de Restauration Immobilière dès 2022.

A l'issue des 3 études urbaines et foncières menées en 1^{ère} année d'OPAH-RU, parmi ces 3 ilots, **« l'îlot dit du secteur Phoenix » s'avère incontestablement le plus urgent à reconquérir**. Décision en a été prise par les élus, qui se concrétise immédiatement par le lancement d'une DUP de réserve foncière, sur l'îlot délimité dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

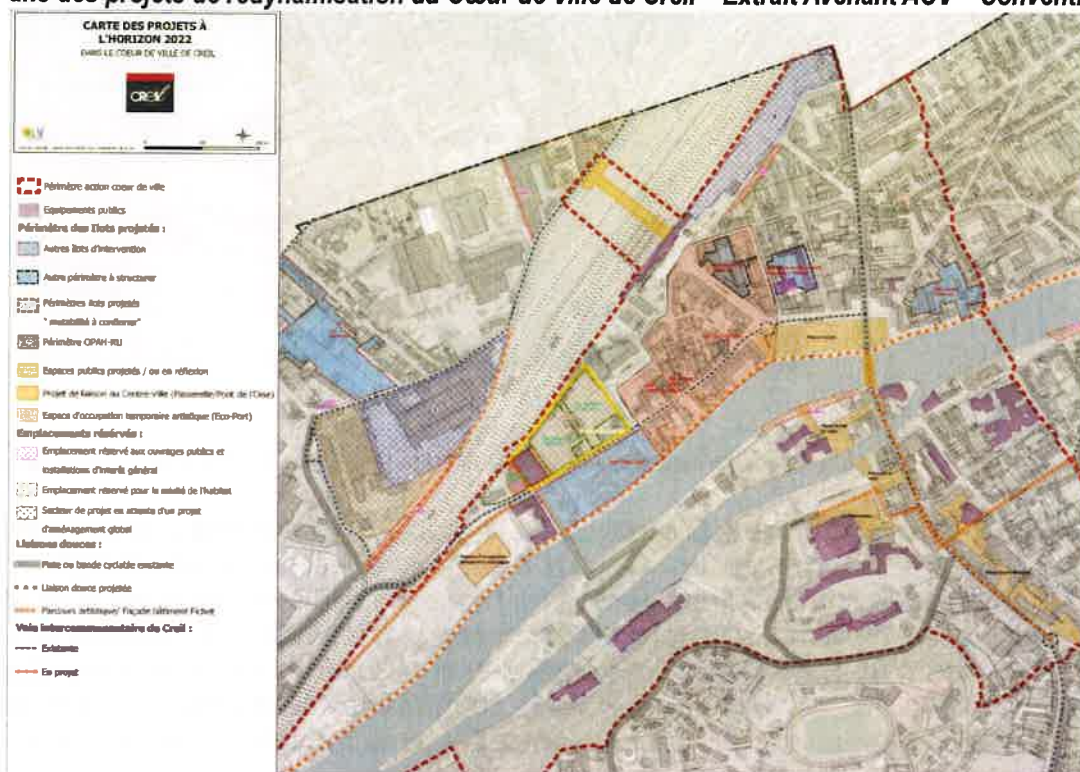
Le périmètre OPAH-RU s'inscrit dans un Projet urbain plus vaste, celui du Cœur de Ville composé de plusieurs espaces en mutation : Site Engie + Halle Fichet / Ec eau port / Sites de reconstruction des bords de l'Oise dans la continuité de l'espace Enfance / Place Carnot. Le périmètre OPAH-RU a la particularité 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'agglomération 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.....).

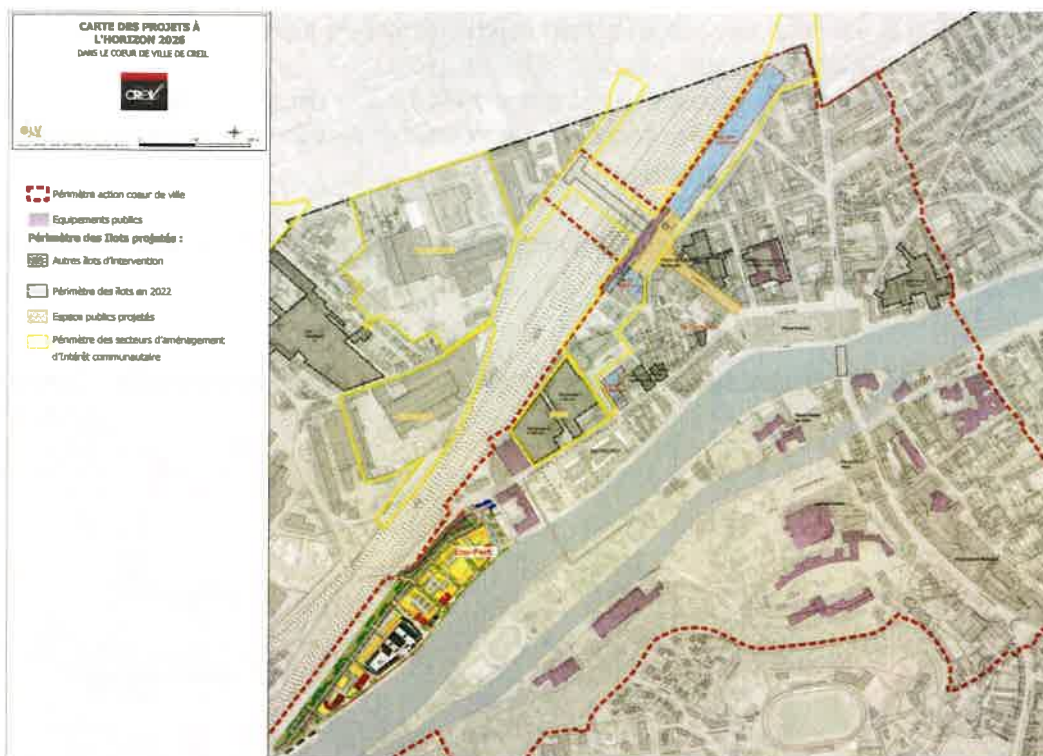
L'ensemble trouve une cohérence au travers d'une stratégie validée qui se décline spatialement et dans le temps, à 3 ans selon la temporalité des engagements financiers d'Action Cœur de Ville, et à 6 ans de manière à avoir une vision à moyen terme des changements projetés en Cœur de Ville.

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 logements⁴ aux adresses suivantes :

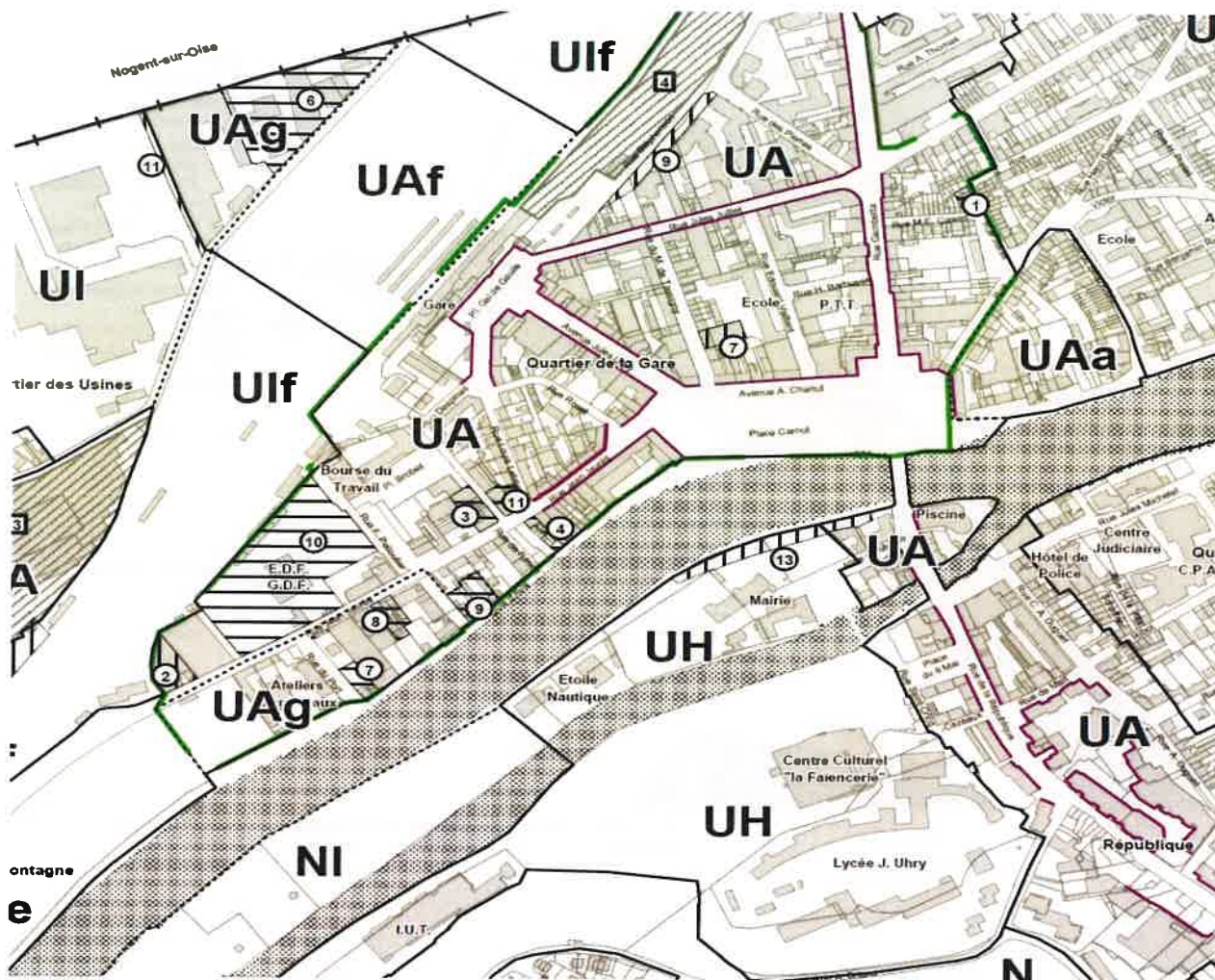
- 10 Rue Jean Jaurés (Chic Parisien)
- 1 Rue Louis Lebrun (SIMBAD)
- 53 Rue Jean Jaurés (Ilot dit Aval)
- Angle Despinas-Jaures

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.

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.

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