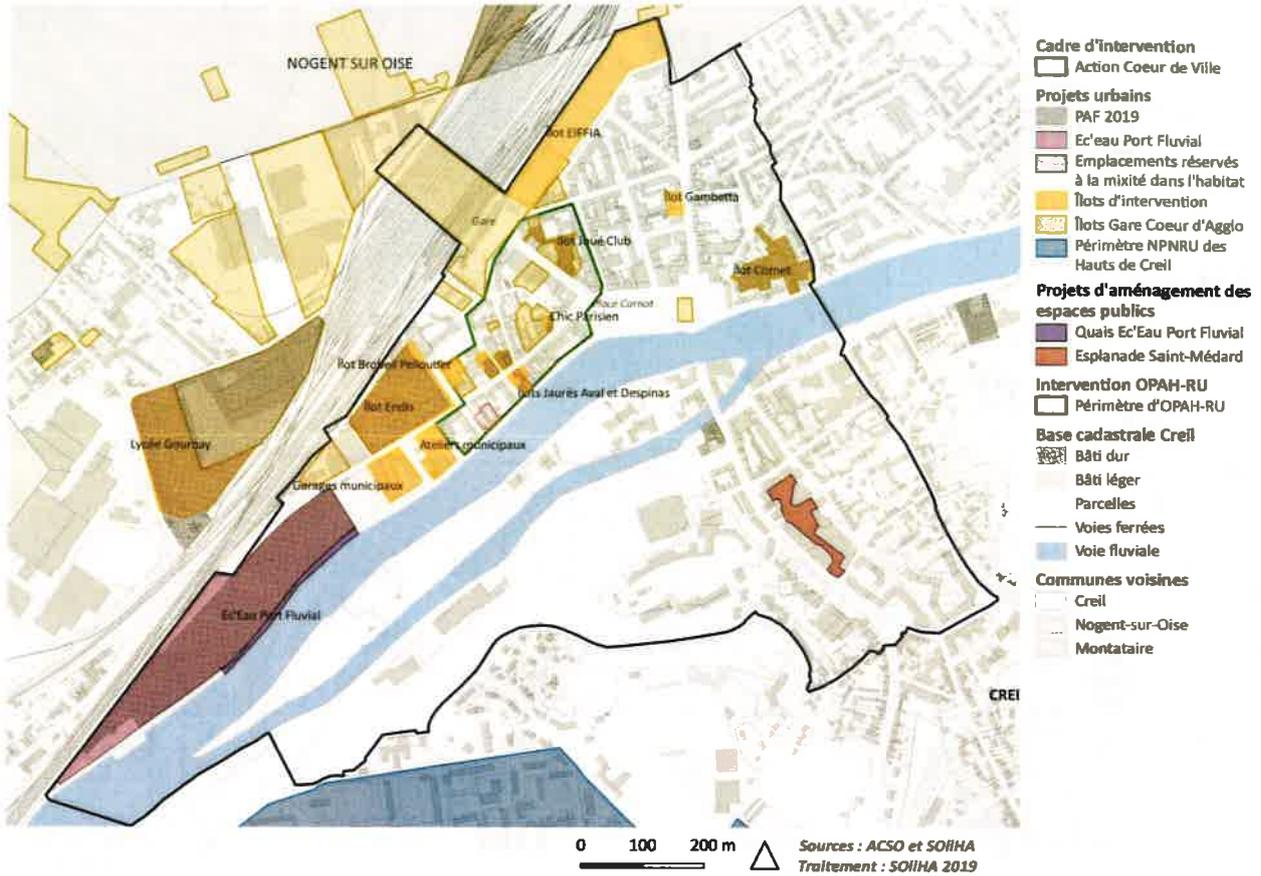


Synthèse des dynamiques en Cœur de Ville de Creil (Hors projet global ACV)



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 Réserve/ Programme d'Action Foncière (PAF)	Préconisations OPAH-RU : A affiner dans l'année 1 du Suivi Animation Cf Annexe 1	Préconisations OPAH-RU : après 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	Opération d'acquisition-démolition-reconstruction engagée par la Ville et l'EPFLO. Réalisation d'une opération d'environ 40 logements sociaux avec la SA HLM dans le cadre d'une résorption d'habitat indigne. Le permis devrait être déposé mi-2022.
1 rue Louis Lebrun	Simbad (Jaurès)	XA0099	Démolition et reconstruction de 15 logements (logements locatifs sociaux) prévue. Acquisition en cours EPFLO ER à la mixité dans l'habitat n°11	ORI – A préciser	Une aide RHI sera sollicitée sur cette opération, après vérification des dates d'acquisition par la Ville des différentes parcelles.
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	Acquisition Ville/EPFLO finalisée à l'exception d'1 lot (qui n'entrave pas le projet de réhabilitation d'ensemble). Etude pré-opérationnelle en cours. Projet de vente de l'ensemble, sous

					convention, à un investisseur capable de réaliser le programme souhaité
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	Ilot Uhry-De Lattre de Tassigny-J.Juillet. Cf étude urbaine et foncière réalisée en année 1 de l'OPAH-RU. L'ilot reste en veille dans l'OPAH-RU, mais les interventions sur le bâti ne sont pas prioritaires. Les cours en cœur d'ilot n'ont pas de statut défini et posent une difficulté de gestion.
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	Ilot Brobeil-Despinas-Jaurès -> cf. étude urbaine réalisée ne 1 ^{ère} année d'OPAH-RU. Parcelle AE0064 : immeuble d'angle vacant Despinas-Jaurès prévu en ORI Parcelles AE0063 : acquise par la Ville. Ancien garage à démolir. Projet de reconstruction non défini à ce jour. L'ilot reste en veille à l'exception du 54 Jaurès dont le projet d'ORI est immédiat

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

Approfondissements menés sur les adresses ci-dessus en année 1

- **10 quai d'Aval (XA0177)** : copropriété dont le projet de travaux d'urgence sur pignon dégradé a finalement avorté. Des travaux très partiels ayant été engagés, la question de la prise d'un arrêté de mise en sécurité par la Ville se pose toujours.
- **24/28 rue Jules Uhry (XA0239)** : travaux réalisés préalablement au lancement de l'OPAH-RU et conformité vérifiée.-> sortie prévue de l'OPAH-RU. L'adresse fait partie du périmètre de veille de l'ilot Uhry.
- **66 rue Jean Jaurès/7 rue Brobeil (AE0015)** : voir étude urbaine et foncière à l'ilot où 2 hypothèses ont été émises : soit de démolition-reconstruction, soit de réhabilitation compte tenu de l'état correct de l'immeuble. Les élus n'ont pas décidé de l'option à retenir pour l'instant. L'adresse fait partie du périmètre de veille de l'ilot Brobeil.
- **83/85/87 rue Jean Jaurès (AE0036-38-39)** : en lien avec la ZAC Gournay. En attente de la stratégie de l'ACSO.

Du fait de la réalisation des travaux, ou de l'insertion de ces adresses dans des projets sur le temps très long, ces adresses ne sont pas maintenues dans les priorités de l'OPAH-RU.

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).

Approfondissements menés sur les actions en année 1 :

- L'articulation avec le volet commerce d'ACV est réalisée à la fois dans le cadre de l'ORFO – lien avec la charte de valorisation des devantures commerciales – et dans le cadre de la restructuration des copropriétés dégradées. Notamment au 1 quai d'Aval, adresse prioritaire en année 1 conservée pour les années suivantes de l'OPAH-RU, une restructuration des commerces en lien avec la remise en gestion et la restauration de l'immeuble, paraît nécessaire. L'intervention d'Action Logement est confirmée sur le Chic Parisien – 10-12 rue Jean Jaurès, deux scénarios de projet avec des typologies précises ont été proposés par une équipe de maîtrise d'œuvre.

- Le montage financier avec Action Logement sur Creil a été précisé dans le cadre de projets investisseurs hors OPAH-RU. L'articulation avec les subventions proposées par les autres partenaires financiers a ainsi pu être réalisée. Par ailleurs, l'application des subventions ACSO et Ville a été reprécisée et est opérationnelle.
- Les restructurations les plus importantes se feront sur le Chic Parisien, l'îlot Phoenix (Jaurès-Roset-Lebrun), et potentiellement sur les immeubles en ORI (notamment le 15-17 rue Louis Lebrun et le 71-73 rue Jean Jaurès). Au vu des loyers appliqués sur le marché creillois, il paraît difficile de négocier un projet en conventionnement social ou très social – le conventionnement intermédiaire est a priori déjà beaucoup moins avantageux pour les propriétaires bailleurs et les investisseurs.
- Un portage et un accompagnement social seront importants dans le cadre des ORI – 34 ménages. Un premier atelier social a été organisé afin de mobiliser les acteurs de l'accompagnement social et du relogement.
- Les priorités par adresse ont pu être reprises et affinées (cf avenant à l'annexe 1). Une priorité d'intervention a notamment été définie sur l'îlot Phoenix (Jaurès-Roset-Lebrun), avec le montage d'une DUP réserve foncière visant à assainir et sécuriser le cœur d'îlot.

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

A l'origine, il a été 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 logements⁶ :

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

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.

- 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 ont fait 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 la suite de la première année du programme, il a été convenu qu'une DUP pour réserve foncière sera entreprise, dès la 2^e année de l'OPAH-RU, sur l'ilot Jaurès-Roset-Lebrun, dit ilot du secteur Phoenix, afin de procéder aux acquisitions nécessaires à la requalification de l'ilot. L'étude urbaine réalisée précise le foncier à acquérir et esquisse des hypothèses d'aménagement et de réaffectation. Elle est jointe en annexe. Un extrait relatif aux hypothèses d'aménagement et emprises foncières à acquérir est joint ci-dessous :

Hypothèse d'emprise foncière n°1



Légende	
	Conservation proposée du front bâti
	Option de conservation ou de démolition / reconstruction du front bâti
	Curitage / Démolition / Nettoyage
	Accès véhiculaire existant
	Accès piéton existant
	Bâti prioritaire de l'OPAH-RU
	Équipement public

Emprise foncière : 2100m²

Parcelles XA n°17, 18, 20, 202, 312, 313, 397, 398, 351, 364, 363, 9, 7, 82, 342, 122, 123

Cette disponibilité d'emprise foncière est calculée selon l'hypothèse de conservation intégrale ou quasi-intégrale du front bâti de la rue Jean Jaurès, possédant, au moins partiellement, un intérêt patrimonial et architectural.

Le bâti en bon état ou en état médiocre, après travaux, serait conservé, autant que possible. Seul le bâti avec une dureté foncière très faible est impacté par une démolition/reconstruction. Les coûts d'acquisition pour la collectivité sont minorés et la justification du projet est potentiellement plus aisée à défendre (notamment auprès des propriétaires de bâtis en état correct). Cette emprise foncière est intéressante afin "d'assainir l'espace", de densifier légèrement, de redéfinir les usages et pour développer des espaces publics qualitatifs, en aérant et en ouvrant le cœur d'ilot.

12

Hypothèse d'emprise foncière n°2



Légende	
	Conservation proposée du front bâti
	Option de conservation ou de démolition
	Curetage / Démolition / Nettoyage
→	Accès véhicule existant
→	Accès piéton existant
25	Bâti prioritaire de l'OPAH-RU
	Équipement public

Emprise foncière : 3000m²

Parcelles XA n°17, 18, 20, 202, 312, 313, 397, 398, 351, 364, 363, 9, 7, 82, 97, 358, 342, 343, 122

Cette disponibilité d'emprise foncière est calculée selon l'hypothèse de conservation intégrale ou quasi-intégrale du front bâti de la rue Jean Jaurès, possédant au moins partiellement un intérêt patrimonial et architectural.

Une emprise foncière plus importante se justifie par le potentiel de densification qui en ressort, d'autant plus intéressant et important que le secteur d'îlot Phoenix se situe à proximité directe de la gare. La demande en logements, voire en implantation d'activités, est potentiellement importante. De nouvelles constructions permettent aussi de renouveler le marché locatif en termes de superficie, de qualité des logements et de public visé.

Page 9

15

Recommandations opérationnelles

Numéro de parcelle	XA17 - XA20	XA18	XA202 à 363	XA9	XA7	
Stratégie d'acquisition	Fonds de parcelles appartenant à Alain MERLETTE sous gestion de l'AIVS Tandem Immobiliaire. Division parcellaire- DUP - expropriation	Impasse Roset appartenant partiellement à la Ville. Besoin d'identification des autres propriétaires de ce passage. DUP - expropriation	8 garages, dont 2 appartenant à la Ville (XA202 et 312 : local OPAH ACSO). DUP - expropriation	Fond de parcelle d'une copropriété de 4 logements. Division parcellaire- DUP - expropriation	Fond de parcelle d'une monopropriété de 2 logements. Division parcellaire- DUP - expropriation	
Opérations	Occupation par un garage et des places de stationnement de fait, encombrées. Désencombrement, assainissement, démolition du bâti, reconstruction.	Assainissement, création d'une voie piétonne ou partagée, aménagement de l'entrée du cœur d'îlot.	Relocalisation du local OPAH ACSO, démolition des garages, création d'une voie piétonne ou partagée, aménagement de l'entrée du cœur d'îlot.	Hypothèse de conservation ou non des espaces de jardin - possible de les intégrer dans le projet car visus sur voie partagée végétalisée. Démolition des garages aux usages informels, assainissement. Reconstruction en fond de parcelle.	Démolition du garage en fond de parcelle, possible de conserver une partie de l'espace de jardin (idem parcelle XA9). Potentielle reconstruction en fond de parcelle.	
Numéro de parcelle	XA82	XA97	XA358	XA342	XA343 - 123-357	XA122
Stratégie d'acquisition	Garages à l'abandon appartenant à Alain LAVAUD, auquel la Ville a déjà racheté des lots parcelle XA85. DUP - expropriation	Parcelle mixte logements/commerce - immeuble reste encore à visiter, sans réponse du propriétaire. DUP - expropriation	Parcelle en monopropriété, à vocation hôtelière et comprenant la terrasse du bar La Phoenix (XA357). DUP - expropriation	Parcelle en monopropriété avec un bâti en très mauvais état, le propriétaire souhaite vendre. Soit achat à l'amiable, soit DUP - expropriation	Parcelles avec un même propriétaire, bâti mixte logement / commerce, porche et cour. DUP - expropriation	Local commercial de la parcelle XA122 appartenant à la ville. Bâtiment avec hypothèse de réhabilitation ou démolition. DUP - expropriation
Opérations	Démolition du bâti, assainissement, aménagement de l'entrée du cœur d'îlot, reconstruction.	Démolition du bâti en fond de parcelle, reconstruction (bâti et voie piétonne) et densification. Réhabilitation du front de rue.	Démolition du bâti, reconstruction (bâti et voie piétonne) et densification.	Démolition du bâti, assainissement, reconstruction.	Désencombrement de la cour, démolition du bâti en fond de parcelle, aménagement de l'entrée du cœur d'îlot. Réhabilitation éventuelle du front de rue.	Démolition du bâti, assainissement, aménagement de l'entrée du cœur d'îlot. Ou réhabilitation lourde du front de rue.

Page 9

18

Selon l'hypothèse d'aménagement qui sera définitivement retenue, entre 5 et 25 logements pourraient être construits en cœur d'îlot. Celui-ci est constitué majoritairement de garages, de friches et d'un ancien atelier d'activité vacant. Un hôtel (ex. meublés utilisés en logements d'urgence) occupe le cœur de la parcelle XA358. Il s'agit d'un

bâti en rez-de-chaussée de 3 ou 4 chambres.

Le front de la rue J. Jaurès sera majoritairement conservé et réhabilité, à l'exception du 32 Jaurès appartenant en copropriété à la Ville, qui pourrait être démoli, au titre d'une RHI/THIRORI.

Opérations de Restauration Immobilières : 4 procédures d'ORI seront lancées également dès la 2^e année, sur 4 monopropriétés. Les aides de l'ANAH ne devraient pas être mobilisées pour ces 4 opérations coercitives, sauf dans l'hypothèse d'expropriation(s) et de revente(s) de certains des immeubles. A ce jour, il est impossible de connaître les décisions des propriétaires concernés, entre réalisation des travaux sous la contrainte, vente amiable, demande de délaissement ou expropriation par la Ville.

Face à cette incertitude, l'hypothèse est émise qu'aucun logement ne sollicitera les aides incitatives de l'ANAH à la restauration.

42 logements sont concernés sur les adresses suivantes :

- 15-17 rue Louis LEBRUN
- 71-73 rue Jean JAURES
- 54 rue Jean JAURES
- 25 rue DE LATTRE DE TASSIGNY/31-43 rue J. JUILLET

Opération de RHI à l'angle des rues L. LEBRUN, DESPINAS et rue de l'UNION (en vis-à-vis) : opération en cours de montage avec la SAHLM. Vérification en cours de la possibilité d'un montage RHI sur cet îlot, en fonction des dernières dates d'acquisition.

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 renouvelée (qui sera porté par d'autres acteurs, partenaires du Programme Action Cœur de Ville), pour accroître l'attractivité du centre, et contribuer au rééquilibrage 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 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):

A l'issue de la 1^{ère} année, les objectifs sont revus de la façon suivante :

33 logements locatifs conventionnés, dont 28 en loyer intermédiaire et 5 en loyer social. (voir détail des logements en annexe 1.2)

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.

Cette lutte s'est traduite, dès la 1^{ère} année, par la décision du Conseil Municipal de lancer 4 ORI sur des immeubles collectifs – majoritairement occupés, pour 3 d'entre eux, par des locataires, ce à la suite des investigations menées sur le terrain. Ces immeubles présentent un potentiel de restauration intéressant, mais leurs propriétaires n'ont manifesté, à ce jour, aucun souhait de réalisation de travaux pérennes. L'immeuble mixte 25 DE LATTRE DE TASSIGNY / 31-43 J. JUILLET est vétuste dans son ensemble et n'a fait l'objet d'aucun réinvestissement notable depuis de nombreuses années, tant en parties communes que dans les logements. Il compte 12 logements répartis sur 2 entrées et 4 commerces.

Le 71-73 JAURES est un immeuble d'habitations locatives. 7 logements y sont loués et le propriétaire n'y réalise que des petits travaux de mise au propre à chaque changement d'occupants.

Le 15-17 L. LEBRUN compte 11 logements locatifs. Il a déjà fait l'objet de relevé de désordres justifiant la prise d'arrêtés de la Ville, pour manquement au RSD. L'ARS a de nouveau été sollicitée pour prise d'un arrêté d'insalubrité sur un des logements, voire sur les parties communes. Cependant ses conclusions aboutissent au constat d'une absence d'insalubrité mais d'infractions au RSD relevant de la compétence du Maire.

Son occupation sociale nécessitera un accompagnement spécifique des locataires, préalablement à la mise en œuvre des travaux.

Le dernier immeuble concerné est vacant, au 54 JAURES. Il fait l'objet de travaux de la part du propriétaire, depuis plusieurs années, sans que ceux-ci ne se terminent. Le propriétaire ne souhaite pas accélérer ces derniers.

Ces 4 ORI vont concerner 42 logements (hors recomposition éventuelle lors de l'établissement des programmes de travaux de restauration). A ce jour il est impossible de connaître les décisions des propriétaires concernés, entre réalisation des travaux sous la contrainte, vente amiable, demande de délaissement ou expropriation par la Ville. Face à cette incertitude, l'hypothèse est émise qu'aucun logement ne sollicitera les aides de l'ANAH à la restauration.

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

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).

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)
 - 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, suite à la première année, il est prévu le traitement de **102** logements inclus dans **12 copropriétés**. Les interventions coercitives peuvent se cumuler entre arrêté de mise en sécurité pour travaux urgents, manquements au RSD, ou ORI.

Sur les 102 logements :

- **Accompagnement incitatif** : 46 logements en accompagnement et montage de projet en incitatif
- **Accompagnement incitatif renforcé** : 56 logements en accompagnement renforcé, voire en opérations coercitives sur des copropriétés dégradées (à l'exemple du 1 quai d'Aval)

Par ailleurs :

- **En 1^{ère} année** : 5 copropriétés ont d'ores et déjà été accompagnées pour immatriculation et remise en gestion. Deux copropriétés (9 rue Louis Lebrun et 33 rue Jean Jaurès) ont fait l'objet d'un dépôt de dossier pour financement de travaux d'urgence.

- **Accompagnement dans le cadre de l'aide à la gestion** : Estimation d'une aide à la gestion pour 8 copropriétés, pour un total de 73 logements.

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 des 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.

Avenant n°1 : action nouvelle du volet énergie à destination des copropriétés saines du périmètre de l'OPAH-RU

- *MPR Copropriétés :*

Le dispositif Ma Prime Rénov' Copropriété permet d'apporter une **aide de 25% plafonnée à 15000€ par logement, aux copropriétés saines**, souhaitant effectuer des travaux d'économie d'énergie, et atteignant un gain énergétique minimum de 35%.

Si les copropriétés dégradées et non gérées constituent un enjeu fort de l'OPAH-RU, certaines copropriétés sont mieux gérées sur le périmètre, mais posent néanmoins des problèmes énergétiques. Certains copropriétaires se sont montrés volontaires pour mettre en oeuvre un projet de travaux. La réalisation de travaux énergétiques sur ces copropriétés (place de Gaulle, place Carnot), véhicule également un **intérêt stratégique par l'impulsion d'une dynamique de changement** sur le quartier.

La Ville souhaite s'appuyer sur l'OPAH-RU pour proposer un accompagnement à ces copropriétés, par l'opérateur de l'OPAH-RU et prendre ainsi en charge le coût de cet accompagnement du contact, au conseil et assistance au dépôt du dossier de demande de financement, en passant par l'élaboration des diagnostics.

4 adresses sont visées par le dispositif MPR Copropriété, a priori, suite aux investigations en année 1 :

- 11-14 place de Gaulle
- 69 rue Jean Jaurès
- 21-23 avenue Antoine Chanut
- 4-8 rue Louis Lebrun

- *Programme ETEHC :*

Ce programme expérimental de l'ANAH prendra fin au 31 décembre 2022 et a été présenté aux acteurs d'Action Cœur de Ville lors d'un Webinaire le 7 octobre 2021. Il propose **un financement aux opérateurs pour des actions de formation** et des syndicats, syndicats de copropriété, acteurs de l'immobilier, etc. concernant le montage de projets de rénovation énergétique sur des copropriétés.

Une **aide à l'accompagnement** de petites copropriétés non gérées ou en difficulté pour identifier les freins et leviers relatifs à leur projet de rénovation énergétique, est également proposée en 4 étapes : information des copropriétaires ; réalisation d'un diagnostic des freins et leviers ; présentation du diagnostic—; accompagnement dans la levée des blocages identifiés.

Ce programme s'articule particulièrement avec l'OPAH-RU de Creil, puisqu'il s'adresse aux petites copropriétés en centre ancien, ou aux immeubles de la reconstruction. La sollicitation de ce programme ETEHC est envisageable, à court terme, pour la copropriété du 11-14 De Gaulle. D'autres pourraient suivre, notamment les copropriétés visées par le dispositif MPR Copropriété.

Au maximum, le budget mobilisé pour ce programme serait donc de 12 000€ TTC.

Objectifs

Suite à la première année de l'OPAH-RU, les nouveaux objectifs sont les suivants :

A ce jour, pas d'objectifs en PO retenus, pour les motifs déjà évoqués (présence limitée de PO et ressources supérieures aux plafonds).

En propriétaires bailleurs, 33 logements prévus.

En copropriétés saines, 4 copropriétés potentielles en MPR copro : 11-14 DE GAULLE, 69 JAURES, 21-23 CHANUT et 4-8 LEBRUN.

Le programme ETEHC sera sollicité au minimum sur la copropriété du 11-14 Place De Gaulle, dont un projet de travaux d'économie d'énergie pourrait voir le jour en 2022 ou 2023.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

La première année de l'OPAH-RU a confirmé l'absence de besoin sur le périmètre. Aucun PO ne s'est manifesté ou n'a été identifié comme bénéficiaire potentiel du dispositif.

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. Un premier atelier social a été tenu en ce sens lors de la première année de l'OPAH-RU.

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

- De **34 ménages occupants 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.

Ces ménages ont été estimés sur la base d'une hypothèse de 4 adresses traitées en ORI, dont 3 occupées par des locataires, soit un total de 34 logements potentiellement occupés.

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.

Mise en œuvre d'une Opération de Ravalement de Façades Obligatoire sur le périmètre de l'OPAH-RU

Afin de renforcer la cohérence à la politique urbaine et patrimoniale mise en place sur le quartier de la gare et du centre-ville, les élus ont décidé de la mise en œuvre d'un dispositif opérationnel de préservation du patrimoine.

Le 12 avril 2021, le Conseil Municipal approuve, en complément de l'OPAH-RU, la mise en place d'une **Opération de Ravalement de Façade Obligatoire** (ORFO), sur une partie majeure du quartier de la gare, afin d'accélérer le changement d'image du quartier.

D'une **durée de 4 ans** – donc applicable dès la 2^e année de l'opération -, l'ORFO revêt un caractère obligatoire (validé par un arrêté préfectoral de ravalement) et permettra d'accompagner – techniquement et financièrement - les propriétaires, dans la valorisation de leur patrimoine d'habitation et de **ravaler une soixantaine d'immeubles**.

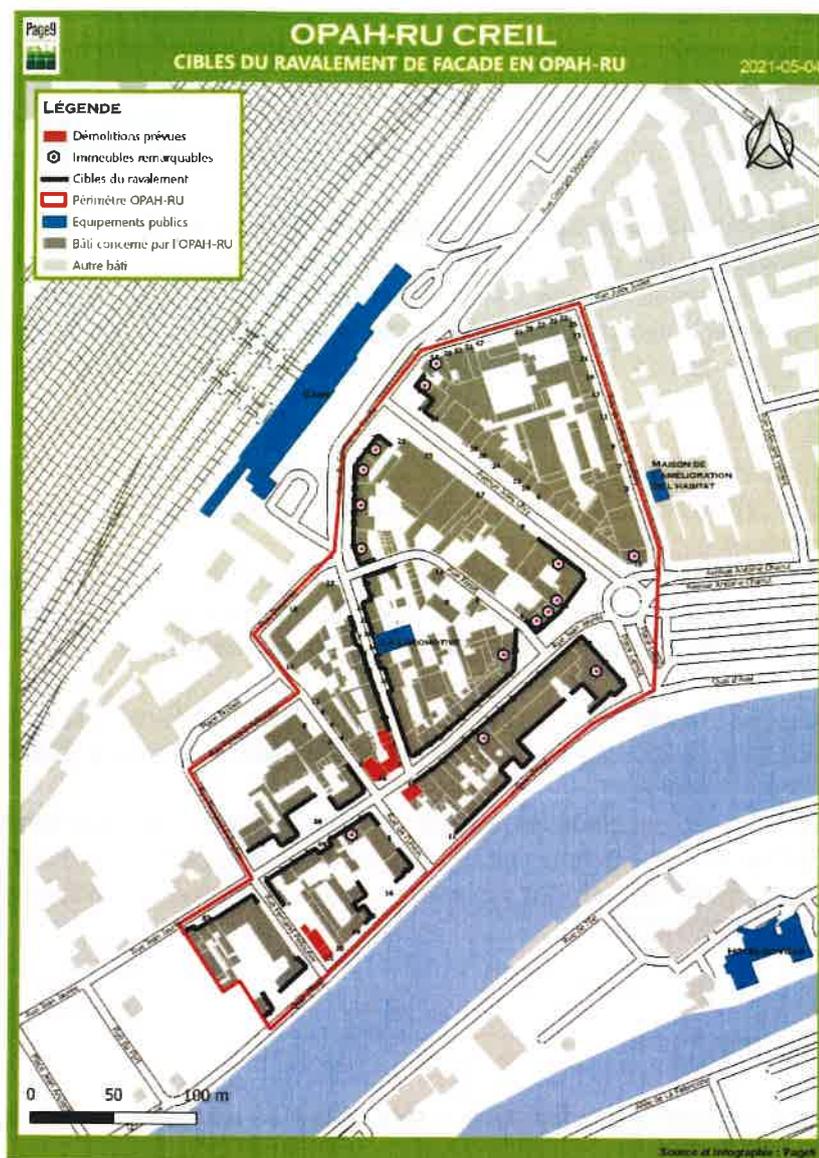
Le périmètre de ravalement obligatoire est concentré sur 5 rues et places : Jean Jaurès, quai d'Aval, Général De Gaulle, Carnot : axes majeurs de circulation et d'activités dans le quartier et Louis Lebrun, rue plus résidentielle, bordée d'immeubles d'habitation en pierre, de bonne facture mais dégradés.

Tous les immeubles des rues et places suivantes sont concernés par cette obligation de ravalement :

- Rue Jean Jaurès, côtés pair du n°2 (parcelle XA34) au n° 66 (parcelle AE15) et impair du n°5 (parcelle XA02) au n°87 (parcelle AE39)
- Quai d'Aval du n°1 (XA02) au n°24 (AE35)
- Place du Général De Gaulle du n°10 (XA86) au n°22 (XA47) et n°38 (XA46) à l'angle avec Uhry
- Place Carnot n°2 (XA36), 21-25 (XA01) et 1-3-5 Uhry/Carnot (XA37)
- Rue Louis Lebrun, côtés pair du N°4-6-8 (XA352) au n°26-28 (XA21) et impair du n°1 (XA99) au n°23 (XA111)

A l'intérieur de ce périmètre, seuls les façades et pignons visibles de l'espace public sont concernés par l'obligation de ravalement et donc par la subvention. Il est toutefois vivement conseillé aux propriétaires de raveler l'ensemble des façades de l'immeuble, lorsque celles-ci le nécessitent.

Certains immeubles sont repérés au Cahier du Patrimoine Protégé du PLU. Ils sont identifiés sur le plan ci-dessous et devront faire l'objet d'une attention particulière lors des travaux de ravalement.



Un règlement d'opération vient préciser les conditions d'éligibilité aux aides de la Ville : bénéficiaires et bâti concernés, travaux éligibles ou non, pièces à fournir au dossier, conditions d'instruction des dossiers, délais...

La subvention Ville est calculée en fonction de la période de lancement des travaux, selon les modalités suivantes :

1. **Phase d'incitation**: Cette phase est initiée par arrêté du Maire, notifié par courrier envoyé en recommandé avec avis de réception, aux propriétaires concernés. Cette phase a été fixée de **24 mois maximum**, à compter de la date de réception du courrier. **Une subvention de 40% du montant des travaux éligibles TTC, plafonnée à 7 000€** est proposée.

2. **Phase d'injonction (art. L.132-1 du C.C.H.)**. Cette phase est initiée par un second arrêté du Maire, notifié aux propriétaires n'ayant pas entrepris des travaux pendant la phase d'incitation, avec une injonction de réaliser les travaux de ravalement, dans un **délaï maximal de 6 mois**. **Subvention de 20% du montant des travaux TTC, plafonnée à 3 000€**.

3. **Phase de sommation (art. L 132-3 et L 132-4 du C.C.H.)**. Cette phase est initiée par un nouvel arrêté du Maire, notifié aux propriétaires n'ayant pas entrepris des travaux pendant la phase d'injonction, portant sommation d'avoir à effectuer les travaux prescrits dans un **délaï maximal de 12 mois**. La procédure de sommation est également

applicable lorsque les travaux, entrepris dans les six mois de l'injonction n'ont pas été terminés dans l'année qui la suit. **Subvention de 10% du montant des travaux TTC. Subvention plafonnée à 1 000 €.**

4.Travaux d'office (art. L 132-5 du C.C.H.). Si les travaux n'ont pas été exécutés dans le délai imparti par la sommation, le Maire peut, sur autorisation du Président du Tribunal de Grande Instance (T.G.I.), statuant comme en matière de référés, les faire exécuter d'office aux frais du propriétaire. **Ces travaux ne sont pas subventionnables.**

Conditions particulières bénéficiant d'une majoration des subventions de la Ville :

Lancement simultané de travaux pour des immeubles mitoyens ou voisins :

Si plusieurs propriétaires dont les immeubles sont contigus ou distants de moins de 20 mètres, lancent, **en même temps**, leurs travaux de ravalement (**démarrage simultané des chantiers**), chacun d'entre eux bénéficiera d'une subvention majorée de **15%** par rapport au montant de base, quelle que soit la phase de l'opération, soit une subvention maximale possible de 8 050€

Patrimoine protégé au PLU :

Pour les immeubles du périmètre, identifiés au **cahier du patrimoine protégé du PLU**, pour leurs caractéristiques architecturales remarquables, le plafond de la subvention (en phase incitative uniquement) est porté à **8 000€**.

Travaux de ravalement au-delà de 50 000€ TTC :

Pour les immeubles dont les travaux de ravalement seraient évalués, sur devis, à un **coût supérieur à 50 000€ TTC**, la commission ad'hoc, après étude technique du projet, pourra décider de **déplafonner** la subvention municipale et de porter celle-ci à **20% du montant TTC** des travaux, dans la limite de 20 000€ de subvention.

A ces subventions Ville pourront s'ajouter, dans le cadre d'une aide expérimentale et jusqu'au 31 décembre 2023, une **subvention ANAH d'un taux de 25% sur un montant subventionnable plafonné à 5000€ HT par logement**, conformément à l'instruction du 12 Avril 2021.

L'attribution de ces subventions est **conditionnée au bon état de décence des logements** à l'intérieur des immeubles visés par l'ORFO et au conventionnement des logements dans le cadre d'un immeuble locatif. Afin de garantir cet état, des visites systématiques des logements seront entreprises, préalablement au dépôt des demandes de financement des ravalements.

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.

Le nombre d'immeubles d'habitation ou mixte en ORFO est de 63. Ceux qui pourront cumuler l'aide financière de la Ville et de l'ANAH (jusqu'au 31 Décembre 2023) sont évalués au nombre de 12, puisque peu de logements sont actuellement conventionnés ou devraient l'être sur ce périmètre. En comptant une moyenne de 6 logements par immeuble du périmètre, 72 logements devraient être financés dans le cadre de ce dispositif.

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.

Avenant n°1 : objectifs prévisionnels à l'issue de l'année 1

Les objectifs globaux de réhabilitation sont évalués à **177 logements**, répartis comme suit :

- 33 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, en sortie d'habitat dégradé ou travaux d'économie d'énergie
- 42 logements locatifs ou vacants appartenant à des bailleurs privés, en ORI
- 102 logements dans 8 copropriétés confrontés à des dégradations, des situations de fragilité ou d'habitat indigne

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.

Avenant n°1 : objectifs nouveaux ANAH

Les objectifs ANAH sont évalués à **135 logements**, répartis comme suit :

- 33 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 102 logements dans 8 copropriétés confrontés à des dégradations, des situations de fragilité ou d'habitat indigne

Aucun propriétaire occupant n'a été identifié, suite à la 1^{ère} année d'OPAH-RU, comme étant intéressé par des travaux ANAH ou entrant dans les plafonds de ressources ANAH. Les rares propriétaires occupants potentiellement intéressés (5 demandes d'informations) travaillent en Ile de France et bénéficient donc des niveaux de revenus franciliens. Le positionnement géographique de CREIL, en Région Hauts-de-France, mais en bordure de l'Ile de France est défavorable aux propriétaires occupants, relevant des plafonds de ressources de la province et non de l'Ile de France.

Par ailleurs, l'objectif de 38 projets PO initialement inscrit dans la convention ne semble pas cohérent avec la réalité du périmètre, où 58 propriétaires occupants, au total, ont été identifiés, suite au croisement de l'étude cadastrale et des investigations menées sur le terrain.

A ces objectifs s'ajoutent les logements indirectement concernés dans les copropriétés contraintes à la réalisation de travaux d'urgence, soit 30 logements estimés ; et les immeubles qui bénéficieront d'une subvention ANAH au ravalement des façades, soit 12 immeubles et une estimation de 72 logements.

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

Avenant n°1 : nouveaux objectifs de réalisation de la convention d'OPAH-RU – tenant compte des réalisations de la 1^{ère} année et des investigations complémentaires menés

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	0	0	0	0	0	0	0
<i>dont logements indignes ou très dégradés PO</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>dont travaux de lutte contre la précarité énergétique PO</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>dont aide pour l'autonomie de la personne PO</i>	0	0	0	0	0	0	0
Logements de propriétaires bailleurs	0	1	18	10	1	3	33
<i>dont logements indignes ou très dégradés PB</i>	0	1	18	10	1	3	33
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0	0	9	33	21	39	102
<i>dont accompagnement incitatif de type MPR Copro</i>	0	0	9	17	0	20	46
<i>dont accompagnement renforcé copropriétés dégradées</i>	0	0	0	16	21	19	56
TOTAL REHABILITATION	0	1	27	43	22	42	135
<i>logements traités via des travaux d'urgence</i>	0	15	15	0	0	0	30
Logements traités dans le cadre d'intervention lourde / recyclage	0	0	0	0	12	3	15
<i>logements traités dans un cadre RHI/THIRORI</i>	0	0	0	0	12	3	15
Logements traités en ORI	0	0	12	22	12	0	46
<i>dont travaux financés par l'ANAH</i>	0	0	0	0	0	0	0
Copropriétés traitées dans le cadre de l'aide à la gestion	0	0	1	3	2	2	8
TOTAL OPAH-RU hors ORFO	0	1	27	43	34	45	180
Immeubles traités dans le cadre de l'ORFO	0	0	15	20	24	4	63
<i>dont travaux de ravalement financables par l'ANAH (estimation 1/3 du total)</i>	0	0	5	7	0	0	12

mise à jour au 05 Janvier 2022

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

Avenant n°1 :

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Rappel : Total des logements Habiter Mieux	0	1	27	43	22	42	135
<i>dont PO*</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>dont PB</i>	0	1	18	10	1	3	33
<i>dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC, yc MPR Copro</i>	0	0	9	33	21	39	102
Rappel : Logements conventionnés	0	1	18	10	1	3	33
<i>dont logement conventionné en loyer intermédiaire</i>	0	1	15	9	1	2	28
<i>dont logement conventionné en loyer social</i>	0	0	3	1	0	1	5