

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

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

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

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels globaux

Suite à l'actualisation des objectifs de la première année, les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 730 729 €, selon l'échéancier suivant.

Estimatifs à la convention d'origine :

	2020 (6 mois)	2021	2022	2023	2024	2025 (6 mois)	Total
AE prévisionnels	146 110 €	295 996 €	553 486 €	634 583 €	862 125 €	977 633 €	3 469 933 €
Aides aux travaux et à la gestion	75 010 €	159 556 €	413 186 €	492 823 €	717 065 €	900 073 €	2 757 713 €
<i>dont aides aux travaux⁸ (yc travaux d'urgence)</i>	<i>69 535 €</i>	<i>148 606 €</i>	<i>402 236 €</i>	<i>481 873 €</i>	<i>706 115 €</i>	<i>894 598 €</i>	<i>2 702 963 €</i>
<i>dont aides à la gestion</i>	<i>5 475 €</i>	<i>10 950 €</i>	<i>10 950 €</i>	<i>10 950 €</i>	<i>10 950 €</i>	<i>5 475 €</i>	<i>54 750 €</i>

8

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

Convention d'opération - OPAH-RU Cœur de Ville de Creil 2020-2025

Comité Régional d'Engagement du 14 février 2020 / Mise à disposition réalisée entre le 02 juin 2020 le 02 juillet 2020

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

Avenant n°1 : modification des engagements ANAH (réalisé 2020-2021 et actualisation de 2022 à 2025)

L'accompagnement social (MOUS) a été calculé 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.

	2020 (6 mois)	2021	2022	2023	2024	2025 (6 mois)	Total
AE prévisionnels	40 430 €	91 609 €	306 576 €	565 522 €	298 537 €	428 055 €	1 730 729 €
Aides aux travaux et à la gestion	0 €	50 304 €	212 896 €	432 250 €	240 000 €	385 000 €	1 320 450 €
<i>dont aides aux travaux¹⁰ (yc travaux d'urgence)</i>	0 €	50 304 €	207 896 €	417 250 €	230 000 €	375 000 €	1 280 450 €
<i>dont aides à la gestion</i>	0 €	0 €	5 000 €	15 000 €	10 000 €	10 000 €	40 000 €
Aides à l'ingénierie (yc accompagnement social)¹¹	40 430 €	41 305 €	65 180 €	58 980 €	51 105 €	43 055 €	320 279 €
<i>part fixe</i>	40 430 €	40 430 €	40 430 €	40 430 €	40 430 €	40 430 €	242 580 €
<i>accompagnement social (MOUS)</i>	0 €	0 €	0 €	31 592 €	17 232 €	0 €	48 824 €
<i>part variable</i>	0 €	875 €	15 750 €	8 750 €	875 €	2 625 €	28 875 €

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

10

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

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

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

Règles d'application

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la prime Habiter Mieux est versée dans le cadre du programme « Habiter Mieux Sérénité » par l'Anah. Les règles d'emploi et d'octroi de ces aides sont celles fixés par les délibérations n° 2017-31 et 2017-32 du 29 novembre 2017 – les délibérations n° 2019-37 et 2019-38 du 4 décembre 2019 du Conseil d'Administrations de l'Anah.

Ces règles, notamment à la bonification de la prime, ont pour objectif de donner la priorité à la lutte contre les passoires thermiques et répondre aux besoins de financements accrus pour les résorber, et d'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique.

Les montants indiqués ci-dessous ne tiennent pas compte des dernières bonifications actées par le conseil d'administration de l'Anah du 4 décembre 2019, ils sont donc susceptibles d'être réévalués ultérieurement.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention Etat/ANAH du 14 juillet 2010 modifié par les délibérations et instructions de l'ANAH en vigueur et notamment les délibérations 2021-42, 2021-43 et 2021-46 relatives aux évolutions du régime d'aides du Programme Habiter Mieux. Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation ANAH.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement pour cette opération sont de 424 500 € maximum correspondant à un objectif de 33 logements, selon l'échéancier suivant. Pour rappel, ces montants pourront être précisés en année 1 en fonction des approfondissements, ainsi que la part variable.

Estimatif à la convention d'origine :

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

Avenant n°1 : modification des engagements ANAH (réalisé 2020-2021 et actualisation de 2022 à 2025) :

	2020 (6 mois)	2021	2022	2023	2024	2025 (6 mois)	TOTAL
AE prévisionnels	0 €	12 000 €	102 500 €	190 000 €	30 000 €	90 000 €	424 500 €
dont aides aux travaux	0 €	12 000 €	102 500 €	190 000 €	30 000 €	90 000 €	424 500 €

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

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

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

- Une majoration jusqu'à 100% de l'aide pour les travaux urgents : elle est conditionnée : à l'engagement de la collectivité / EPCI compétence qui s'engage à participer financièrement aux travaux d'amélioration de la copropriété et à mettre en place tous les outils d'ingénierie (y compris l'accompagnement au relogement

des ménages) et aux seules opérations pour lesquelles un arrêt de police administrative a été pris.

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

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement pour cette opération sont de **1 275 428 €** correspondant à un objectif de 102 logements inclus dans 8 copropriétés, selon l'échéancier ci-après.

Estimatif à la convention d'origine:

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

Aides aux travaux et aides à la gestion	35 475 €	40 950 €	280 192 €	345 440 €	569 683 €	759 951 €	2 031 691 €
Dont aides aux travaux	30 000 €	30 000 €	269 242 €	334 490 €	558 733 €	754 476 €	1 976 941 €
<i>dont aides aux travaux d'urgence</i>	<i>30 000 €</i>	<i>30 000 €</i>	<i>30 000 €</i>	<i>30 000 €</i>	<i>15 000 €</i>	<i>15 000 €</i>	<i>150 000 €</i>
<i>dont aides au syndicat¹²</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>139 681 €</i>	<i>177 775 €</i>	<i>317 456 €</i>	<i>431 740 €</i>	<i>1 066 652 €</i>
<i>Dont abondement +X VILLE /ACSO¹³</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>27 153 €</i>	<i>34 559 €</i>	<i>61 712 €</i>	<i>83 928 €</i>	<i>207 3 52 €</i>
<i>dont abondement Conseil Départemental (hors convention)</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>72 409 €</i>	<i>92 156 €</i>	<i>164 565 €</i>	<i>223 808 €</i>	<i>552 938 €</i>
Aide à la gestion	5 475 €	10 950 €	10 950 €	10 950 €	10 950 €	5 475 €	54 750 €
Portage	à définir						

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

¹² Le montant des aides au syndicat Anah a été calculé en tenant compte des plafonds en vigueur en novembre 2019. Il a été appliqué un taux de 35% sur un ratio moyen HT de travaux. Il n'a pas été inclus des majorations au titre du point b2 (dégradation très importante du bâti ou existence avérée de désordres structurels) qui devront faire l'objet d'approfondissement dans le cadre de l'avenant. Les aides Anah.

Le ratio moyen tient compte du fait qu'une partie seront des très petites copropriétés (- de 5 lots) au coût de travaux par lot plus élevé, et d'autre des copropriétés moyennes (15-20 lots).

¹³ Le montant des aides au syndicat ACSO / VILLE a été calculé en appliquant un taux de 7.5% du montant HT des travaux recevables Anah.

Avenant n°1 : modification des engagements ANAH (réalisé 2020-2021 et actualisation de 2022 à 2025)

	2020 (6 mois)	2021	2022	2023	2024	2025 (6 mois)	Total
AE prévisionnels	0 €	50 304 €	183 874 €	378 540 €	337 360 €	329 250 €	1 279 328 €

Aides aux travaux et aides à la gestion	0 €	50 304 €	170 950 €	357 000 €	323 000 €	329 250 €	1 230 504 €
Dont aides aux travaux	0 €	50 304 €	165 950 €	342 000 €	313 000 €	319 250 €	1 190 504 €
dont aides aux travaux d'urgence	0 €	50 304 €	110 000 €	80 000 €	80 000 €	0 €	310 324 €
dont aides HM au syndicat ¹⁴	0 €	0 €	0 €	155 000 €	200 000 €	200 000 €	555 000 €
Dont aides MPR Copro aux syndicats	0 €	0 €	38 250 €	72 250 €	0 €	85 000 €	195 500 €
Dont abondement +X VILLE /ACSO ¹⁵	0 €	0 €	13 200 €	18 250 €	22 500 €	14 750 €	61 644 €
dont abondement Conseil Départemental (hors convention)	0 €	0 €	4 500 €	16 500 €	10 500 €	19 500 €	51 000 €
Aide à la gestion	0 €	0 €	5 000 €	15 000 €	10 000 €	10 000 €	40 000 €
Portage / Recyclage				336 100 €	1 277 406 €	1 411 870 €	3 025 276 €

Aides à l'ingénierie	0 €	0 €	12 924 €	21 540 €	14 360 €	0 €	48 824 €
accompagnement social (34 ménages sur 3 adresses)	0 €	0 €	12 924 €	21 540 €	14 360 €	0 €	48 824 €

ORFO	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
AE prévisionnel	- €	- €	37 500,00 €	52 500,00 €	- €	- €	90 000,00 €

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

L'objectif de 45 logements n'est plus d'actualité. Deux périmètres sont visés par des interventions lourdes :

- L'ilot AVAL (angle Jaurès/Despinas/Lebrun, et immeubles lui faisant face côté Jean Jaurès), avec une

¹⁴ Le montant des aides au syndicat Anah a été calculé en tenant compte des plafonds en vigueur en novembre 2019. Il a été appliqué un taux de 35% sur un ratio moyen HT de travaux. Il n'a pas été inclus des majorations au titre du point b2 (dégradation très importante du bâti ou existence avérée de désordres structurels) qui devront faire l'objet d'approfondissement dans le cadre de l'avenant. Les aides Anah.

Le ratio moyen tient compte du fait qu'une partie seront des très petites copropriétés (- de 5 lots) au coût de travaux par lot plus élevé, et d'autre des copropriétés moyennes (15-20 lots).

¹⁵ Le montant des aides au syndicat ACSO / VILLE a été calculé en appliquant un taux de 10% du montant HT des travaux recevables Anah.

- opération portée par la SAHLM. Le bilan financier et le coût de l'étude ne sont pas encore connus.
- L'ilot PHOENIX (Roset/Jaurès/Lebrun), visé par une DUP réserve foncière suite à la volonté exprimée par les élus et les études foncières réalisées en première année sur les trois secteurs d'ilot prioritaires. Les Domaines doivent être mobilisés afin de chiffrer le coût de l'acquisition, dans le cadre de l'enquête parcellaire exigée par la DUP.

Un troisième périmètre pourrait être ajouté, en fonction des orientations données par l'ACSO sur ces adresses :

- 83-85-87 Jaurès, dont la procédure d'expropriation est de nouveau en cours. Les coûts associés ne sont pas connus.

Les coûts du volet recyclage ne sont donc pas encore fixés, et devront être précisés avec l'avancée des études sur les périmètres.

Estimatif à la convention d'origine :

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

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

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

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

5.3.1. Règles d'application

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

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

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

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

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

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ACSO pour l'opération sont de 746 237 € selon l'échéancier suivant :

Estimatif à la convention d'origine :

	2020 (6 mois)	2021	2022	2023	2024	2025 (6 mois)	Total
AE prévisionnels	41 122 €	97 359 €	131 721 €	146 336 €	173 489 €	159 694 €	749 721 €
Aides aux travaux	16 122 €	47 359 €	81 721 €	96 336 €	123 489 €	134 694 €	499 721 €
dont aides individuelles pour l'autonomie de la personne	0 €	697 €	697 €	697 €	697 €	697 €	3 484 €
dont aides individuelles pour l'habitat dégradé	1 704 €	3 407 €	3 407 €	3 407 €	3 407 €	6 814 €	22 146 €
dont aides à la mise en œuvre du programme habiter mieux	14 418 €	43 255 €	50 464 €	57 674 €	57 674 €	43 255 €	266 740 €
dont aides aux copropriétés dégradées	0 €	0 €	27 153 €	34 559 €	61 712 €	83 928 €	207 352 €
aides à l'ingénierie	25 000€	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	25 000 €	250 000 €

Annexe 1 :

Les dossiers autonomie n'étant pas prévus par l'avenant, les aides individuelles concernant ce volet sont supprimées.

	2020 (6 mois)	2021	2022	2023	2024	2025 (6 mois)	Total
AE prévisionnels	41 122 €	96 662 €	131 024 €	145 639 €	172 792 €	158 997 €	746 237 €
Aides aux travaux	16 122 €	46 662 €	81 024 €	95 639 €	122 792 €	133 997 €	496 237 €
dont aides individuelles pour l'habitat dégradé	1 704 €	3 407 €	3 407 €	3 407 €	3 407 €	6 814 €	22 146 €
dont aides à la mise en œuvre du programme habiter mieux	14 418 €	43 255 €	50 464 €	57 674 €	57 674 €	43 255 €	266 740 €
dont aides aux copropriétés dégradées	0 €	0 €	27 153 €	34 559 €	61 712 €	83 928 €	207 352 €
aides à l'ingénierie	25 000€	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	25 000 €	250 000 €

5.4. Financements de La Ville de Creil

5.4.1. Règles d'application

La Ville de Creil finance :

- pour partie le suivi-animation de l'opération en qualité de délégué du projet de l'OPAH-RU
- et en qualité de collectivité publique la prise en charge du déficit foncier lié aux interventions lourdes.

Avenant n°1 : complément de financement mis en place par la Ville

- Les travaux des bailleurs privés et copropriétés en abondement des aides de l'ANAH
- Une avance de trésorerie est également mise en place à compter de l'année 2 de l'opération

DES ACTES FINANCIERS FORTS

Deux actions financières complémentaires viennent compléter l'OPAH-RU, affirmant la volonté des partenaires d'accompagner les propriétaires dans la réalisation de leurs travaux.

- **Subventions Ville de Creil :**

Des **subventions Ville viennent en abondement des aides ANAH**, suite à une délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2021.

Ces aides sont mobilisables par les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs, et les syndicats de copropriétaires.

- Les **propriétaires occupants** peuvent mobiliser ces aides en cas de travaux lourds ou de travaux d'économie d'énergie. Le taux de subvention pour des **travaux lourds est de 15% avec un plafond fixé à 7500€**. Le taux de subvention pour des **travaux d'économie d'énergie avec un gain énergétique entre 25 et 35% est de 5% avec un plafond fixé à 1000€**. Le taux de subvention pour des **travaux d'économie d'énergie avec un gain énergétique supérieur à 35% est de 10% avec un plafond fixé à 3000€**.

Les propriétaires pouvant monter un dossier autonomie bénéficient d'aides nationales et départementales conséquentes : ANAH - ACTION LOGEMENT - Caisses de retraite - complémentaires retraite - MDPH... Un complément de l'ACSO existe également. L'apport financier de la Ville n'apparaît donc pas essentiel.

- Les **propriétaires bailleurs** peuvent mobiliser ces aides en cas de **travaux lourds**. Le taux de subvention est de **7,5% avec un plafond fixé à 4800€ pour un conventionnement social ou très social**. Le taux de subvention est de **7,5% avec un plafond fixé à 3900€ pour un conventionnement intermédiaire**.
- Les **syndicats de copropriété** peuvent mobiliser ces aides pour tout type de travaux. Le taux de subvention est de **5% pour les copropriétés saines – plafond fixé à 2000€ pour des copropriétés de moins de 5 lots**, et à **3500€ pour des copropriétés de plus de 5 lots**. Le taux de subvention est de **10% pour les copropriétés dégradées nécessitant un accompagnement renforcé – plafond fixé à 5000€ pour des copropriétés de moins de 5 lots**, et à **9000€ pour des copropriétés de plus de 5 lots**.

Cependant, **les aides Ville aux bailleurs et copropriétés ne sont apportées qu'aux projets hors procédure**

Ville de CREIL

Dispositif OPAH-RU Ville de CREIL sur 5 ans - Propriétaires Occupants	conditions d'éligibilité	plafonds travaux subventionnables HT (idem ANAH)	objectifs de la convention	taux de subv. sur coût moyen HT	aide maximale	enveloppe budgétaire
<i>travaux lourds : habitat indigne - très dégradé</i>	PO très modestes	50 000 €	0	15%	7 500 €	- €
<i>travaux d'autonomie *</i>			0			
<i>travaux économie d'énergie gain >25% <35%</i>	PO M et TM	20 000 €	0	5%	1 000 €	- €
<i>travaux économie d'énergie gain >35% + 2 étiquettes</i>	PO M et TM	30 000 €	0	10%	3 000 €	- €
sous total PO			0			- €
sous total PO/an			-			- €

Dispositif Ville de CREIL sur 5 ans - Propriétaires bailleurs	conditions d'éligibilité	plafonds travaux subventionnable HT (idem ACSO)	objectifs de la convention	aide maximale	enveloppe budgétaire
<i>travaux lourds : habitat indigne - très dégradé</i>	LCS/LCTS	7,5% d'un plafond de travaux HT de 800€ HT /m ² limite 80m ²	0	4 800 €	- €
<i>travaux lourds : habitat indigne - très dégradé</i>	LI	7,5% d'un plafond de travaux HT de 650€ HT /m ² limite 80m ²	33	3 900 €	128 700 €
sous total PB			33		128 700 €
sous total PB/an			6,6		25 740 €

Dispositif Ville de CREIL sur 5 ans - Copropriétés	conditions d'éligibilité	plafonds travaux HT	objectifs en nbre de copro	taux de subv. sur coût moyen HT	aide maximale	enveloppe budgétaire
<i>copropriétés saines avec accompagnement incitatif (moins de 5 lots d'habitation)</i>	Aide au syndic	40 000 €	0	5%	2 000 €	0 €
<i>copropriétés saines avec accompagnement incitatif (plus de 6 lots d'habitation)</i>	Aide au syndic	70 000 €	4	5%	3 500 €	14 000 €
<i>copropriétés dégradées avec accompagnement renforcé (moins de 5 lots d'habitation)</i>	Aide au syndic	50 000 €	0	10%	5 000 €	0 €
<i>copropriétés dégradées avec accompagnement renforcé (plus de 6 lots d'habitation)</i>	Aide au syndic	90 000 €	9	10%	9 000 €	81 000 €
sous total copropriétés			13			95 000 €
sous total copropriétés/an			2,6			19 000 €
TOTAL BUDGET VILLE						223 700 €
TOTAL/an						44 740 €

Convention d'opération - OPAH-RU Cœur de Ville de Creil 2020-2025

Comité Régional d'Engagement du 14 février 2020 / Mise à disposition réalisée entre le 02 juin 2020 le 02 juillet 2020

Une avance de trésorerie pour les propriétaires et copropriétés qui en auront besoin

La Ville de Creil a souhaité, dans le cadre de sa politique de l'habitat, **soutenir les ménages éligibles aux aides de l'ANAH, dans leurs projets de rénovation de leur logement.**

Elle a donc décidé la **mise en place de l'avance de trésorerie nécessaire au lancement des travaux subventionnés des ménages**, permettant ainsi les réalisations de chantiers dans l'habitat ancien, chez les plus modestes (**propriétaires modestes et très modestes**, selon les critères définis par l'ANAH). En effet, les subventions ne pouvant être versées qu'après la réalisation des travaux, pour une bonne part, certains ménages ne disposent pas des fonds nécessaires pour les engager.

La caisse d'avances a pour objectif d'**avancer le montant des subventions - qui sont la plupart du temps versées à l'issue des travaux** - aux ménages ne disposant pas d'une trésorerie suffisante pour engager le projet et payer les entreprises. L'avance sera égale au **total des subventions prévues par les différents financeurs** (ANAH, Collectivité, Région, Conseil Départemental, CAF, Fondation Abbé Pierre, etc).

Une **convention d'avance est signée entre le bénéficiaire et l'opérateur** afin de contractualiser les modalités de versement et de remboursement de cette avance.

5.4.2 Montants prévisionnels

Estimatif à la convention d'origine :

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

Avenant n°1 :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 3 895 117 € selon l'échéancier suivant :

GLOBAL	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
AE prévisionnel	40 430,00 €	68 287,00 €	309 505,00 €	627 936,00 €	1 389 963,00 €	1 458 996,00 €	3 895 117,00 €
Aides aux travaux	- €	7 272,00 €	83 400,00 €	55 000,00 €	21 900,00 €	24 200,00 €	191 772,00 €
<i>dont aides aux travaux (yc travaux d'urgence)</i>	- €	7 272,00 €	83 400,00 €	55 000,00 €	21 900,00 €	24 200,00 €	191 772,00 €
Aides à l'ingénierie	40 430,00 €	61 015,00 €	97 605,00 €	97 605,00 €	97 605,00 €	97 605,00 €	491 865,00 €
<i>part fixe</i>	40 430,00 €	40 430,00 €	40 430,00 €	40 430,00 €	40 430,00 €	40 430,00 €	242 580,00 €
<i>part variable</i>	- €	20 585,00 €	57 175,00 €	57 175,00 €	57 175,00 €	57 175,00 €	249 285,00 €
Portage	- €	- €	- €	311 831,00 €	1 184 958,00 €	1 309 691,00 €	2 806 480,00 €
ORFO	- €	- €	128 500,00 €	163 500,00 €	85 500,00 €	27 500,00 €	405 000,00 €

PROGRAMME PO/PB	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
AE prévisionnel	- €	1 142,00 €	70 200,00 €	39 000,00 €	3 900,00 €	11 700,00 €	125 942,00 €
<i>dont aides aux travaux</i>	- €	1 142,00 €	70 200,00 €	39 000,00 €	3 900,00 €	11 700,00 €	125 942,00 €

COPROPRIETES DEGRADEES	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
AE prévisionnel	- €	6 130,00 €	13 200,00 €	16 000,00 €	18 000,00 €	12 500,00 €	65 830,00 €
Aides aux travaux	- €	6 130,00 €	13 200,00 €	16 000,00 €	18 000,00 €	12 500,00 €	65 830,00 €
<i>dont aides aux travaux</i>	- €	6 130,00 €	13 200,00 €	16 000,00 €	18 000,00 €	12 500,00 €	65 830,00 €
<i>dont aides aux travaux d'urgence</i>	- €	6 130,00 €	9 700,00 €	- €	- €	- €	15 830,00 €
<i>dont aides aux syndicats</i>	- €	- €	3 500,00 €	16 000,00 €	18 000,00 €	12 500,00 €	50 000,00 €
Portage	- €	- €	- €	311 831,00 €	1 184 958,00 €	1 309 691,00 €	2 806 480,00 €

ORFO	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
AE prévisionnel	- €	- €	118 500,00 €	153 500,00 €	75 500,00 €	17 500,00 €	365 000,00 €
<i>dont aides aux travaux</i>	- €	- €	106 000,00 €	141 000,00 €	63 000,00 €	5 000,00 €	315 000,00 €

5.5. Financements des autres partenaires

5.5.1 Financements de la Région des Hauts de France

Règles d'application

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

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

Montants prévisionnels

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

	2020 (6 mois)	2021	2022	2023	2024	2025 (6 mois)	Total
--	---------------	------	------	------	------	---------------	-------

AE Prévisionnels	4 173 €	12 518 €	24 909 €	29 300 €	40 300 €	49 300 €	160 500 €
-------------------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------------

Aides aux travaux	4 173 €	12 518 €	24 909 €	29 300 €	40 300 €	49 300 €	160 500 €
<i>dont aides individuelles</i>	4 173 €	12 518 €	13 909 €	15 300 €	15 300 €	15 300 €	76 500 €

Convention d'opération - OPAH-RU Cœur de Ville de Creil 2020-2025

Comité Régional d'Engagement du 14 février 2020 / Mise à disposition réalisée entre le 02 juin 2020 le 02 juillet 2020

dont aides aux copropriétés	0 €	0 €	11 000 €	14 000 €	25 000 €	34 000 €	84 000 €
-----------------------------	-----	-----	----------	----------	----------	----------	----------

5.5.2 Financements de département de l'Oise

Règles d'application

Le département de l'Oise finance les postes suivants :

Maintien à domicile

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

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

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

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

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

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

Amélioration sanitaire de l'habitat.

Cibles : Propriétaires occupants d'un logement dépourvu de tout confort sanitaire.

Dépenses éligibles : Création de : salle de bain, salle d'eau, WC intérieurs, lavabo, évier, fosse septique, raccordement au réseau d'assainissement, raccordement au réseau public d'eau ou d'adduction d'eau privée.

Le montant de l'aide du Département est ajusté afin que le cumul des aides sollicitées auprès des organismes ne dépasse pas 80% du coût TTC du projet.

Lutte contre la précarité énergétique (aides individuelles)

Le département intervient afin d'aider à réduire les charges d'énergie des propriétaires occupant leur résidence principale, de ressources modestes et très modestes, en participant au reste à charge sur les travaux d'amélioration énergétique, en complément de l'ANAH.

Cible : propriétaires occupants de leurs logements.

Dépenses éligibles : Cette aide intervient en complément de l'aide habiter mieux de l'Anah. Elle concerne les Travaux de lutte contre la précarité énergétique bénéficiant de la prime Habiter Mieux accordée par l'ANAH.

Montant de l'aide :

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

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

Conventionnement des loyers

Afin de permettre le développement d'un parc conventionné, le Département intervient afin de Capter des logements privés existants pour le conventionnement, en participant au financement du reste à charge sur les travaux de réhabilitation, en complément de l'ANAH, en privilégiant les réservations au profit des publics prioritaires et les territoires couverts par une opération programmée.

Cible : propriétaires bailleurs bénéficiant des aides de l'Anah au titre du conventionnement social ou très social. Le niveau de consommation énergétique du logement après travaux devra être inférieur ou égal à 230 kWh/m²/an (étiquettes A, B, C et D) et les travaux seront réalisés par un artisan, une entreprise, une association intermédiaire, ou une entreprise d'insertion.

Montant de l'aide : en périmètre d'intervention programmée et pour un conventionnement social et très social : 10% du reste à charge avec un plafond de subvention de 10.000€.

Copropriétés fragilisées ou dégradées :

Dans le cadre du PDALPD le département

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

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

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

Montant de l'aide :

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

Montants prévisionnels

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

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

5.5.3 Financements d'Action Logement

La Convention immobilière d'Action Logement, signée entre Action Logement, la Ville de Creil et l'ACSO pour la période 2019-2022, pouvait être modifiée par avenant et avait réservé 11 181 000€ sur l'ensemble de l'opération ACV. Toutefois, le PIV Action Logement n'existe plus en 2022. Les fonds ne sont donc plus mobilisables.

5.5.4 Financements de la Banque des Territoires

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

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

Montants prévisionnels

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

Article 6 – Engagements complémentaires

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

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

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

- **Les services sociaux communaux et départementaux** afin d'assurer l'accompagnement des familles en lien avec l'opérateur.

CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

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

7.1.2. Instances de pilotage

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

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

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

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

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

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

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

Aucun aménageur n'intervient à l'heure actuelle sur le territoire.

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

Convention d'opération - OPAH-RU Cœur de Ville de Creil 2020-2025

Comité Régional d'Engagement du 14 février 2020 / Mise à disposition réalisée entre le 02 juin 2020 le 02 juillet 2020

Ce prestataire disposera des compétences suivantes :

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

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

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

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

7.2.2.1 Actions d'animation générale

Tenue d'une permanence ouverte au public

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

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

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

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

Actions d'information et de communication auprès du public :

Ensemble du périmètre

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

communication (charte graphique, messages)

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

Copropriétés dégradées

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

Actions d'information auprès des milieux professionnels :

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2.2.3 Assistance à la mise en œuvre du volet foncier

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

- La confirmation de l'orientation identifiée lors de l'étude pré-opérationnelle (cf volet 7.2.2.2) afin d'alimenter

la Maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre des procédures concernées

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

7.2.2.4 Assistance à la réalisation des travaux

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

- Le conseil technique gratuit. *Attention : il ne s'agit pas d'une mission de maîtrise d'œuvre.*
 - Identification et hiérarchisation des travaux à réaliser et des matériaux à utiliser
 - Aide à la planification dans le temps du programme de travaux
 - Informations concernant les entreprises qualifiées en fonction des travaux à réaliser
 - Analyse des devis des entreprises
 - Informations sur les précautions à prendre pour les chantiers à risque (plomb / amiante)
 - Vérification de la conformité des travaux réalisés avec le projet subventionné, préalablement au versement des aides
 - (pour les copropriétés) Participation aux Assemblées générales
- L'assistance technique et financière sous la forme de conseils financiers, d'établissement de plans de financement des opérations et aide au montage des dossiers de demande de subvention
 - Conseils fiscaux, simulations financières et établissement de plans de financements (dépenses / recette)
 - Mobilisation des différentes sources de financement et aide au montage de dossiers de demande de subvention (Anah, ACSO, CD 60, Région IDF, Action Logement, CAF, Caisses de retraite)

7.2.2.5 Accompagnement au redressement des copropriétés

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

- **L'accompagnement et le soutien juridique pour le redressement du fonctionnement de la copropriété**
 - Accompagnement à la mise en place d'instance de gestion adaptée à la copropriété en cas d'absence de gestion
 - Soutien à l'amélioration du fonctionnement des instances de gouvernance (actions pédagogiques, assistance au conseil syndical avec aide au choix d'un nouveau syndic le cas échéant)
 - Mise en œuvre si nécessaire d'une réorganisation juridique de la copropriété (adaptation du

- règlement de copropriété, régularisation des modifications comme par ex annexion des parties communes ou changement d'affectation, lutte contre les marchands de sommeil)
- Aide à la prise de décision (participation aux Assemblées générales)
- **Tenir compte du partenariat à venir entre la Ville et l'acteur agréé à l'enregistrement (ANIL – ADIL) pour favoriser les enregistrements des copropriétés désorganisées**
- **Accompagnement dans la gestion**
 - Aide à l'amélioration globale des modes de gestion (renégociation des contrats, accompagnement des instances pour l'immatriculation sur le registre national des copropriétés)
 - Aide au traitement des impayés et à la maîtrise des charges (via des informations collectives sur la maîtrise des dépenses)
 - Aide à l'élaboration d'outils de gestion (mise en place de tableau de bord de suivi, carnet d'entretien etc.)
- **Accompagnement social**
 - Résorption de l'endettement solvabilisation des ménages
 - Amélioration des relations entre copropriétaires par la mise en œuvre d'actions de médiation, garantie et information sur les droits, mobilisation des associations d'accès au droit

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

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

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

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

- Du signalement aux autorités compétentes des cas de présence de plomb
- Du suivi des injonctions avant intervention d'office
- De l'information des propriétaires, gérants et syndics des conséquences pour la santé des risques d'accessibilité des peintures au plomb et de leurs droits et responsabilités pénales
 - Des propriétaires de leur obligation d'hébergement temporaire de familles en cas de travaux dans les parties privatives comme dans les parties communes
 - Des propriétaires des mesures de protection à prendre et des conseils techniques adéquats
- De la mobilisation de financements existants pour les travaux d'éradication du plomb

- En cas de défaillance des propriétaires signalement fait à l'ARS (et au maître d'ouvrage délégué), en vue d'engager des travaux de substitution
- Du signalement à l'ARS de l'achèvement des travaux afin que soit levées les procédures.

7.2.2.7 Missions liées à la lutte contre la précarité énergétique et à la valorisation patrimoniale

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

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

- Les caractéristiques du logement (taille, date de construction, matériaux, source d'énergie),
 - L'état du logement et de ses équipements (système de chauffage et d'eau chaude, ventilation),
 - La consommation d'énergie conventionnelle kWhep/m2/a, ainsi que les étiquettes énergétiques et climat avant travaux,
 - La consommation d'eau
 - Les préconisations et la hiérarchisation des travaux à réaliser pour améliorer les performances énergétiques,
 - L'estimation des coûts et des subventions ou déductions fiscales,
 - L'évaluation des économies potentiellement réalisables sur la facture d'énergie et d'eau
- En articulation avec l'OPAH d'Agglomération, un travail partenarial avec les fournisseurs d'énergie (EDF, Véolia, Suez) sur le repérage des immeubles
 - Une incitation à la mise en valeur du patrimoine auprès des propriétaires possédant des immeubles répertoriés par la Ville ou soumis à intérêt architectural

Pour cela il devra :

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

7.2.2.8 Suivi social des ménages

Sur l'ensemble du périmètre de l'opération, l'opérateur devra assurer :

- L'identification des familles à reloger en fonction des sorties opérationnelles retenues (démolition, réhabilitation etc.) établissement de diagnostics sociaux (composition familiale, ressources, souhaits de logement, parcours résidentiel, part du loyer restant à charge, reste à vivre etc.)
- Le suivi social personnalisé avant, pendant et après travaux en vue d'une meilleure intégration des familles les plus en difficulté. Les interventions afférentes s'effectueront en coordination étroite avec les services concernés des collectivités et des organismes compétents à qui seront adressés les signalements des situations délicates détectées par les équipes opérationnelles

- L'information délivrée aux occupants visant à assurer la pérennité des travaux (actions à mener en lien avec les services santé et social de la Ville).
- En cas de maintien à domicile, relai des informations auprès des acteurs sociaux locaux et départementaux (et du maître d'ouvrage délégué pour information) pour accompagnement adéquat des occupants.

Cet accompagnement a pour objectif :

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

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

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

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

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

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

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

- Un.e Chef.fe de projet chargé de la coordination opérationnelle, il sera responsable du suivi des objectifs du projet, de la tenue de tableaux de bord et des documents de suivi. Il sera particulièrement sollicité sur la consolidation du dispositif en année 1.

- Un.e expert.e pour le volet foncier / renouvellement urbain afin d'affiner les stratégies opérationnelles et assurer le soutien de la collectivité pour la mise en œuvre de ce volet d'intervention,
- Des chargés d'opération spécialisés dans les copropriétés et dans la LHI (réception du public, animation de réunion de copropriété, montage administratif, technique et financier
- Architectes et techniciens du bâti (conseil aux copropriétaires, instruction technique des dossiers, prescriptions des travaux à réaliser, analyse des devis, contrôle de la qualité des travaux réalisés, correspondant de l'architecte des bâtiments de France
- Un travailleur social /CESF chargé de suivi social / hébergements / relogements.

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

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

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

Ces indicateurs seront élaborés en cohérence avec les besoins de suivi de la maîtrise d'ouvrage.

7.3.2. Bilans, point d'étape et évaluation finale

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

7.3.2.1 - Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

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

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

A l'issue de la phase 1 du dispositif, un point d'étape sera réalisé. Il fera la synthèse des approfondissements, évaluera les premiers résultats des actions engagées depuis le début de l'OPAH-RU, et devra :

Convention d'opération - OPAH-RU Cœur de Ville de Creil 2020-2025

Comité Régional d'Engagement du 14 février 2020 / Mise à disposition réalisée entre le 02 juin 2020 le 02 juillet 2020

- Confirmer les orientations opérationnelles préconisées
- Préciser des stratégies d'intervention à l'échelle de regroupement d'adresses (îlots)
- Affiner les programmations envisagées
 - o Préciser les études d'éligibilité,
 - o Préciser les partenariats à mobiliser,
 - o Définir les besoins en portage
- Affiner le volume financier à mobiliser.

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

7.3.2.3 Bilan final

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

Ce rapport devra notamment :

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

Ce document pourra comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

CHAPITRE VI – COMMUNICATION.

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION.

Article 9 - Durée de la convention

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

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas

les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'ANAH centrale en version PDF.

Fait en 6 exemplaires à CREIL, le

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

ANNEXES

Annexe 1. Liste des immeubles adressés

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

Annexe 3. Récapitulatif des financements mobilisés

ANNEXE 1. LISTE DES ADRESSES

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

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