

## 1.2. Adresses retenues prioritaires suite à la première année de l'OPAH-RU

Adresse selon orientation	Lots d'habitation (source : BDD Page9)	Justification de l'ajout, du retrait ou du changement de catégorie
<b>Intervention lourde</b>		
83/85/87 RUE JEAN JAURES	15	En attente stratégie définitive de l'ACSO en 2022. Orientation probable d'une acquisition-démolition -> à confirmer
<b>Intervention lourde RHI/THIRORI</b>		
<b>ILOT secteur PHOENIX</b>	8	Secteur d'ilot prioritaire défini par la Ville de Creil dans le temps de l'OPAH-RU : opération en RHI/THIRORI
32 RUE JEAN JAURES	4	Adresse faisant partie de l'ilot prioritaire du secteur Phoenix – propriété Ville : orientation probable vers une démolition.
<b>JAURES-DESPINAS-L.LEBRUN-UNION</b>	A confirmer	Opération en cours avec la SA HLM : en fonction des dates d'acquisition des premiers et derniers lots, possibilité de monter un dossier RHI sur ce projet
<b>Accompagnement incitatif de type MPR Copro</b>		
11-14 PLACE DE GAULLE	9	Investigation en 1ère année OPAH-RU : propriétaires intéressés par MPR copropriété. Copropriété saine, gérée par un syndic professionnel. Programme ETEHC mobilisé sur cette adresse.
21-23 AVENUE ANTOINE CHANUT	9	Investigation en première année OPAH-RU : 2 propriétaires intéressés par des travaux d'économie d'énergie sur la copropriété. Copropriété en difficulté financière. Un DTG doit d'abord être réalisé afin de connaître les caractéristiques techniques du bâtiment et les travaux prioritaires à réaliser.
69 RUE JEAN JAURES	8	<b>Bascule depuis le volet "accompagnement incitatif renforcé ou coercitif ponctuel"</b> : 4 propriétaires intéressés par des travaux d'économie d'énergie sur la copropriété. Le programme ETEHC pourrait être mobilisé sur cette adresse. En attente de l'AG, à convoquer par le syndic professionnel en cours de restructuration.
4-8 RUE LOUIS LEBRUN	20	<b>Bascule depuis le volet "veille"</b> : copropriété en relatif bon état mais vieillissante. Syndic bénévole sur place. Investigations à poursuivre : 2 copropriétaires semblent intéressés par des travaux d'économie d'énergie sur la copropriété. Le programme ETEHC pourrait être mobilisé sur cette adresse afin de mesurer le réel intérêt des copropriétaires.
<b>Accompagnement incitatif ou coercitif de type ORI</b>		
1 RUE LOUIS LEBRUN	10	Immeuble faisant partie de l'adresse JAURES-DESPINAS-LEBRUN-UNION. Sera traitée dans la RHI
24/28 rue Jules Uhry	6	Propriétaires ont réalisé les travaux demandés par le SCHS et l'ARS au cours de l'année 2021, sans dossier ANAH. Adresse faisant partie du périmètre d'ilot Uhry – en veille.
53 RUE JEAN JAURES	2	Immeuble faisant partie de l'adresse Jaurès-Despinas-Lebrun-Union (opération SAHLM)
54 RUE JEAN JAURES	12	<b>Immeuble en ORI (voté en CM)</b>
71-73 RUE JEAN JAURES	11	<b>Immeuble en ORI (voté en CM)</b>
15-17 RUE LOUIS LEBRUN	11	<b>Immeuble en ORI (voté en CM)</b>

25 RUE DE LATTRE DE TASSIGNY / 31-43 RUE JULES JUILLET	12	Immeuble en ORI (voté en CM)
Accompagnement incitatif renforcé ou coercitif ponctuel		
5 QUAI D'AVAL	5	Bascule depuis le volet "intervention lourde RHI/THIRORI" : PB majoritaire, volontaire pour effectuer des travaux de restructuration et de réhabilitation sur ses logements
9 RUE LOUIS LEBRUN	7	Bascule depuis le volet "intervention lourde RHI/THIRORI" : copropriété à redresser (grande fragilité financière, reprise administrative par le syndic professionnel), dossier travaux d'urgence déposé, négociation dans le temps de l'OPAH-RU d'un dossier HM Copro
10 RUE JEAN JAURES (CHIC PARISIEN)	10	Bascule depuis le volet "accompagnement incitatif ou coercitif de type ORI"
11 RUE LOUIS LEBRUN	16	Bascule depuis le volet "accompagnement incitatif ou coercitif de type ORI" : copropriété à redresser et à rénover - syndic bénévole inactif, a été renommé par les copropriétaires et s'est engagé à convoquer une AG et à entamer un programme de travaux sur la copropriété. Possibilité d'une administration judiciaire sur cette adresse, au vu de la faible réactivité du syndic.
7 QUAI D'AVAL	4	Bascule depuis le volet "accompagnement incitatif ou coercitif de type ORI" : arrêté de péril doit être pris pour un bâti abandonné en fond de parcelle, ainsi que pour l'escalier entre le rdc et le 1er étage en très mauvais état.
1 QUAI D'AVAL	11	Copropriété en cours de redressement. DTG doit être réalisé. Programme de travaux indispensable
10 QUAI D'AVAL	6	Un arrêté de péril pourrait être pris sur cette copropriété, pour son pignon endommagé, qui n'a été que partiellement rénové par les copropriétaires. L'adresse est retirée des objectifs.
33 RUE JEAN JAURES	9	Copropriété en travaux d'urgence. Programme HM à négocier ultérieurement
39 RUE JEAN JAURES	2	Copropriété en cours d'immatriculation – travaux d'économie d'énergie envisageables a minima sur le logement sous combles.
66 RUE JEAN JAURES / 7 RUE BROBEIL	3	Copropriété visitée et en bon état. Local commercial vacant depuis plus d'un an et doit être réinvesti si l'occasion se présente. L'adresse est retirée des objectifs.
21 AVENUE JULES UHRY	3	Copropriété très dégradée et vétuste. Les propriétaires doivent réaliser des travaux urgents sur la toiture, et voudraient en profiter pour réaliser des travaux d'économie d'énergie.
VEILLE		
35 RUE JEAN JAURES	3	Bascule depuis le volet "accompagnement incitatif ou coercitif de type ORI" : monopropriété en bon état, à l'exception du logement au rez-de-chaussée que le propriétaire est en train de rénover. La bonne réalisation des travaux au rez-de-chaussée doit être constatée.
26 RUE JEAN JAURES	3	Adresse faisant partie de l'ilot prioritaire du secteur Phoenix – propriété Ville : orientation probable vers une conservation du bâti.

1-5 AVENUE JULES UHRY	14	Copropriété avec investigation en cours : majorité de PB. Les PO rencontrés souhaitent vendre, car copropriété mal gérée. Investigation à poursuivre : connaître l'identité du nouveau syndic.
SECTEUR D'ILOT UHRY	X	<b>Secteur d'ilot non prioritaire</b> mais dont les fonds de parcelle, formant des cours, non réglementés, sont à surveiller.
SECTEUR D'ILOT BROBEIL	X	<b>Secteur d'ilot non prioritaire</b> , mais à surveiller sur les mutations éventuelles.
<b>Total général suite à l'année 1</b>	<b>224</b>	

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

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

Source : Majic 2017 / Arpentage SOLIHA 2018.

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

### Avenant n°1 : Annexe 1.2.

Identifiant parcellaire	n° rue	nom voirie	type parcelle	Destination du bâti	date	structure propriété	logements	conclusion des investigations en année 1
60175000XA0239	22	AV JULES UHRY	Privé	Habitat majoritaire	1900	collectif en copropriété	6	Visite réalisée : adresse pour laquelle les propriétaires ont réalisé les travaux nécessaires, hors dossier ANAH.
60175000AE0059	54	RUE JEAN JAURES	Privé	activité	1960	individuel segmenté	0*	Visite réalisée : adresse en ORL.
60175000XA0215	39	RUE JEAN JAURES	Commune	activité	NR	individuel	0*	Visite et DMC réalisés ; AG organisée par Page9, vote d'un syndic coopératif sur l'immeuble (petite copropriété). Un dossier en logement en cours de négociation avec le propriétaire.
60175000XA0114	21	AV JULES UHRY	Privé	Habitat majoritaire	1900	collectif en copropriété	7	Visite réalisée : travaux d'urgence à réaliser sur la toiture, négociation d'un dossier économie d'énergie sur la copropriété.
60175000XA0106	13	RUE LOUIS LEBRUN	Privé	Logement	1860	collectif en monopropriété	9	Visite partiellement réalisée : nouvelle copropriété, entièrement rénovée par les copropriétaires. Syndic coopératif avec président du conseil syndical réactif.
60175000AE0058	21	QUAI D'AVAL	Privé	Logement	1928	individuel	1	Adresse non visitée : murée par la Ville de Creil et vouée à la démolition dans le cadre de la ZAC Goumay-les Usines.
60175000AE0016	62	RUE JEAN JAURES	Privé	Activité majoritaire	1940	individuel	1	Adresse non visitée : activité majoritaire, et restaurant fermé pendant une grande partie de l'année 2021 pour cause de pandémie.

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

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

### Suivi transversal aux volets thématiques :

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

### Suivi par volets :

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

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

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

#### **Volet 5 – copropriétés en difficultés ou dégradées**

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

#### **Volet 6 - énergie et précarité énergétique**

##### **(Indicateurs à adapter selon le type de bâti)**

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

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

projets selon les gains énergétiques).

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

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

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

#### **Volet 8 – Volet social**

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

## ANNEXE 3 – RECAPITULATIF DES FINANCEMENTS PREVISIONNELS MOBILISES

Objectifs	
total périmètre	134 parcelles / 531 logements privés
nb de logements traités	226
volet réhabilitation (dossiers classiques, travaux d'urgence et ORI)	211
volet recyclage	15
nb d'adresses en copropriétés	13
volet réhabilitation	12
volet recyclage	1

Coût prévisionnel global des financements à réserver	
Réhabilitation (12 copropriétés, accompagnement individuel et ORFO)	3 636 485 €
Recyclage (nombre total d'adresses et montant à confirmer)	5 841 520 €
Ingénierie	1 122 144 €
<b>TOTAL</b>	<b>10 433 687 €</b>

Ensemble des financements prévisionnels réservés au titre de l'opération

Montants prévisionnels pris en charge par les financeurs au titre de l'aide aux travaux	
<b>Subventions au titre des travaux</b>	<b>3 630 355 €</b>
<i>Anah(aides aux travaux et à la gestion)</i>	1 745 004 €
au titre du programme habiter mieux	424 500 €
au titre des copropriétés dégradées (aides aux travaux et à la gestion)	1 230 504 €
au titre de l'ORFO	90 000 €
<i>Région</i>	160 500 €
<i>Conseil Départemental</i>	631 842 €
<i>Ville / EPCI (dont ORFO)</i>	1 093 009 €

Montants prévisionnels pris en charge par les financeurs au titre de l'aide à l'ingénierie	1 122 144 €
<i>Anah (y compris la MOUS)</i>	320 279 €
<i>dont part fixe</i>	242 580 €
<i>dont part variable</i>	77 699 €
<i>Banque des territoires</i>	60 000 €
<i>Ville / EPCI</i>	741 865 €
<i>Ville</i>	491 865 €
<i>EPCI</i>	250 000 €

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

Synthèse reste à charge EPCI /Ville (rappel)	4 641 354 €
Montants au titre des travaux et du recyclage foncier	3 899 489 €
réhabilitation habitat / aménagement	1 093 009 €
<i>dont travaux d'office</i>	<i>à préciser</i>
recyclage foncier	2 806 480 €
Montants au titre de l'ingénierie	741 865 €
<i>Ville de Creil</i>	491 865 €
<i>ACSO</i>	250 000 €