

**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT
RENOUVELLEMENT URBAIN**

**DE LACOMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COMPIEGNE
ET DE LA BASSE AUTOMNE**

**Centres-villes de Compiègne et Margny-lès-Compiègne
Action Cœur de Ville**

2021-2026

Numéro de convention :

Date de signature :

SOMMAIRE

Chapitre I – Objet de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain, et périmètre d'application.....	11
Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux.....	11
Dénomination de l'opération.....	11
1.2 Périmètre et champs d'intervention.....	11
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	18
Article 2 – Enjeux.....	18
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	21
Article 3 – Volets d'action.....	22
3.1. Volet juridique et intervention foncière.....	22
3.1.1 Description du dispositif.....	22
3.1.2 Objectifs.....	23
3.2 Volet Urbain et développement territorial.....	24
3.2.1 Description du dispositif.....	24
3.2.2 Objectifs.....	24
.....	Erreur ! Signet non défini.
3.3. Volet immobilier.....	28
3.3.1 Description du dispositif.....	28
3.3.2 Objectifs.....	28
3.4 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	28
3.4.1. Description du dispositif.....	28
3.4.2 Objectifs.....	30
3.5 Volet copropriétés en difficulté.....	31
3.5.1. Description du dispositif.....	31
3.5.2. Objectifs.....	31
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	32
3.6.1 Description du dispositif.....	33
3.6.2 Objectifs.....	33
3.7 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	33
3.7.1 Description du dispositif.....	33
3.7.2 Objectifs.....	34
3.8. Volet accompagnement social.....	34
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	36
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	37
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	37
5.1. Financements de l'Anah.....	37
5.2 Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux ».....	39
5.3 Financements de l'ARC.....	41
5.4 Financements des autres partenaires.....	43
Article 6 – Engagements complémentaires.....	47
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	47
Article 7 – Conduite de l'opération.....	47
7.1. Pilotage de l'opération.....	47
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	49
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	52
Chapitre VI – Communication.....	53
Article 8 – Communication.....	53
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	54
Article 9 - Durée de la convention.....	54
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	55
Article 11 – Transmission de la convention.....	55
Annexes.....	56

Annexe 1. Périmètre de l'opération et liste des immeubles adressés	56
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées.....	59
Annexe 3.	59
Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation ;	59
Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération.....	61
Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention	63
Explication de l'estimation des couts	66
Explication du repérage et de l'estimation du niveau de dégradation dans le cadre de l'étude pré opérationnelle ..	67
Annexes 4 : Diagnostics multicritères pour les adresses prioritaires retenues	70

La présente convention est établie :

Entre L'Agglomération de la Région de Compiègne et de la Basse Automne, ci-après dénommée l'ARC, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur Philippe MARINI, Président,

l'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Philippe MARINI, Président,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Philippe MARINI, Président, et dénommée ci-après « Anah »

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants et R.321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par arrêté du Préfet de l'Oise et du Président du Conseil Départemental de l'Oise, le 20 février 2015,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ARC, tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, adopté par le Conseil d'Agglomération de l'ARC, le 14 novembre 2019,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat, adopté par le Conseil Départemental de l'Oise, le 19 décembre 2013,

Vu la convention de délégation de compétence du 02 décembre 2016 conclue entre le délégataire (ARC) et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2),

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 02 décembre 2016 conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu la convention-cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville concernant les communes de Compiègne, Margny-lès-Compiègne et Venette, signée le 28 septembre 2018 ;

Vu l'avis du Comité Régional d'Engagement Action Cœur de Ville, concernant l'avenant à venir à la Convention-cadre ACV, en vue de l'établissement d'une Opération de Requalification du Territoire, valant OPAH-RU, avis en date du 10 janvier 2020 ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 12 novembre 2020, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Agglomération de la Région de Compiègne en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 8/03/2021

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ...

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule

Une croissance démographique modeste portée par le solde naturel et la présence importante de ménages seuls

Située au cœur de la Communauté d'Agglomération de Compiègne et de la Basse Automne (ARC), la Ville de Compiègne compte selon le recensement de 2017, 40 199 habitants soit 49 % de la population de la Communauté d'Agglomération. La Ville-centre se caractérise par une dynamique démographique tassée (moins de 0,1% par an entre 2012 et 2017) imputable au creusement du déficit migratoire que l'excédent naturel peine à compenser.

Le déficit migratoire affecte principalement les familles avec enfant alors que la commune demeure attractive pour les jeunes actifs en début de leur parcours résidentiel et les ménages étudiants : 5800 étudiants provenant de deux grands établissements l'UTC et l'Escom.

Un desserrement des ménages facteur de besoins en logements élevé

Par rapport au reste de l'agglomération, la Ville-centre concentre une part importante de petits ménages et de personnes âgées : en 2016, plus de 2/3 des ménages seuls et 49 % de la population retraitée (âgée de 60 ans et plus) de l'agglomération habitent à Compiègne. Entre 1990 et 2016, le nombre de ménages et donc de résidences principales a augmenté de 22 % (passant de 17 421 en 1990 à 21 327 en 2016) alors même que la population des ménages diminue de 4 %. Cet écart s'explique par le caractère érosif du desserrement sur les dynamiques de croissance. En effet, le desserrement a pour conséquence une baisse de la population de la commune alors qu'elle gagne des ménages.

Ce phénomène de desserrement des ménages crée des tensions en matière de logements. Selon les estimations du PLUiH, pour une hypothèse de + 0,5% de population par an, l'ARC doit produire 500 logements par an pour maintenir la population à niveau. L'essentiel de ces logements doivent être réalisés dans la partie centrale de l'Agglomération.

Un parc marqué par des logements collectifs anciens

Selon les fichiers fonciers, l'ARC se compose de 43 493 logements occupés majoritairement par des propriétaires occupants (58,2%). Plus de 55 % du parc de logements est composé de logements collectifs alors que cette proportion atteint 80 % (22 544 logements) dans le centre-ville qui regroupe par ailleurs la quasi-totalité du parc en copropriété.

Le parc se caractérise par son ancienneté : les immeubles construits avant 1945 représentent 21% du parc de la copropriété privée de l'ARC soit 7 478 logements selon les données de l'INSEE de 2015. Parmi ces logements, 3072 logements se localisent à Compiègne et 860 logements à Margny soit 52 % du parc ancien. L'analyse des données FILOCOM de 2011 estimait le parc privé potentiellement indigne à 243 logements. Une grande majorité de ces logements ont été construits avant 1945.

Compiègne concentre 73 % du parc social de l'agglomération et peine à répondre aux demandes exprimées par les ménages à faibles ressources. Cette demande se reporte sur le parc ancien de l'hypercentre dont la situation favorise le déplacement des habitants vers emplois et services de tous ordres.

La dégradation potentielle du parc bâti, coïncidant potentiellement avec une dévalorisation des loyers, peut conduire effectivement à la constitution progressive d'un parc social « de fait » dans cette partie de la ville-centre. Par conséquent, le parc ancien présente de nombreux enjeux en termes de réhabilitation (manque de confort, une consommation énergétique élevée) et préservation du patrimoine.

Un marché immobilier tendu et un effet de report sur le parc ancien

Les fichiers fonciers comptabilisent plus de 2723 logements privés vacants au 1er janvier 2015. Pour moitié, cette vacance est localisée dans le centre-ville, où plus d'un logement sur 10 est inoccupé selon les fichiers fiscaux. Cette vacance se concentre en hypercentre et s'apparente à de la vacance dite structurelle liée à une absence d'adéquation à la demande qui s'exerce sur le marché du logement.

Ces caractéristiques sociodémographiques ont des conséquences très concrètes sur l'offre de logements. Ainsi les familles ont du mal à trouver l'offre qui pourrait leur correspondre : non seulement la décohabitation favorise les petites typologies, mais, de surcroît, les propriétaires d'appartements de plus de 3 pièces en centre-ville préfèrent louer à des collocations étudiantes par le biais de baux courts qui sont souvent plus intéressantes financièrement.

Cette offre répond à un besoin spécifique tant du point de vue des ressources financières que des obligations académiques qui imposent régulièrement des semestres « hors-les-murs ».

Des inégalités économiques concentrées sur la ville-centre

Le revenu médian à l'échelle de l'agglomération s'élève à 20 954 €, 13% des ménages (4 368) sont considérés comme modestes selon les critères de ressources de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), d'après les données Filocom de 2015. Cette précarité est concentrée sur le centre de l'agglomération : 43% de ces ménages habitent Compiègne ou Margny-lès-Compiègne. C'est d'ailleurs à Compiègne que s'observent les inégalités les plus importantes, état de fait caractéristique des villes-centres puisqu'on y trouve à la fois les revenus médians les plus bas de l'agglomération (19 066 €) et ceux parmi les plus élevés (supérieurs à 30 000 €).

Les caractéristiques de la Ville-centre amènent à réfléchir à la façon dont les dispositifs d'amélioration de l'habitat, notamment via la question de la vacance ou de la réhabilitation de l'habitat dégradé, peuvent constituer autant de leviers d'action pour contribuer à l'attractivité du centre.

Une volonté affirmée et continue d'améliorer durablement l'habitat sur l'ensemble de son territoire communautaire

Déléataire des aides à la pierre, l'Agglomération de la Région de Compiègne (ARC) a depuis longtemps déjà engagé et mis en œuvre des politiques volontaristes d'amélioration du parc privé et de lutte contre l'habitat indigne sur son territoire.

La commune de Compiègne dès la fin des années 1970, puis l'ARC à partir de 2010, ont conduit, dans le souci de la requalification du parc ancien, des opérations d'amélioration de l'habitat dans le droit fil des axes prioritaires de l'ANAH.

Dans ce cadre, l'ARC-15 a mis en place par convention avec l'État (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat) une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) de 2010 à 2012, prolongée jusqu'en 2014 et prorogée en 2015. Durant la période d'OPAH (2010-2015), 256 logements ont bénéficié des fonds d'aide, principalement dans le domaine de la résorption de la précarité énergétique, et de l'autonomie. Quelques situations d'habitat indigne ont également pu faire l'objet d'un traitement, dont une copropriété en centre-ville de Compiègne.

De juillet 2016 à décembre 2019, une nouvelle OPAH a été mise en œuvre sur l'ensemble des communes (22) de l'ARC, toujours sur les axes de rénovation énergétique, résorption de l'habitat indigne, et adaptation des logements à l'autonomie des personnes. Les orientations de cette OPAH ont été adaptées à celle de l'ANAH, comprenant les objectifs suivants :

- la lutte contre la précarité énergétique,
- la résorption de l'habitat indigne,
- la prévention et le redressement des copropriétés en difficulté
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

L'OPAH s'est terminée au 31 décembre 2019, avec des résultats notables là aussi en matière de rénovation énergétique et d'autonomie, beaucoup plus faibles concernant les conventionnements PB ou la lutte contre l'habitat

indigne : seule une copropriété en centre-ville, en situation de péril, a fait l'objet d'un cofinancement ANAH. Depuis janvier 2020, l'OPAH a laissé la place à un bureau du logement qui prend en charge l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les nouveaux dossiers et assure le suivi des dossiers non clôturés dans le cadre de la précédente OPAH jusqu'à la jointure avec la présente OPAH-RU.

Si l'inconfort est aujourd'hui plus réduit dans le parc privé ancien de l'ARC grâce aux opérations programmées, il reste des situations de grande vétusté, diffuses sur le territoire (centres anciens ou zones rurales reculées) mais récurrentes, et qui méritent que des efforts soient poursuivis dans le cadre d'une OPAH 22 communes, ainsi que d'une OPAH-RU avec volet copropriétés en difficulté, centrée sur les cœurs des communes de Compiègne et Margny-lès-Compiègne. Toutefois, les situations conjoncturelles de tension importante du marché locatif notamment en centre-ville, expliquent les faibles résultats relatifs à la lutte contre l'habitat indigne et au conventionnement des logements locatifs, et, compte tenu de leur permanence, tendront à limiter l'action publique incitative sur ces points sans action coercitive parallèle.

Un programme de Renouveau Urbain sur deux quartiers situés hors du périmètre Action Cœur de Ville

Deux quartiers de la Ville de Compiègne ont été retenus au titre de l'intérêt national pour bénéficier du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) :

- Le quartier du Clos des Roses (4 106 habitants dans l'iris Clos des Roses 2, et la présence d'une copropriété privé)
- Le quartier de la Victoire (7 400 habitants sur l'iris Victoire, le QPV occupant 56 % de la surface de l'iris).

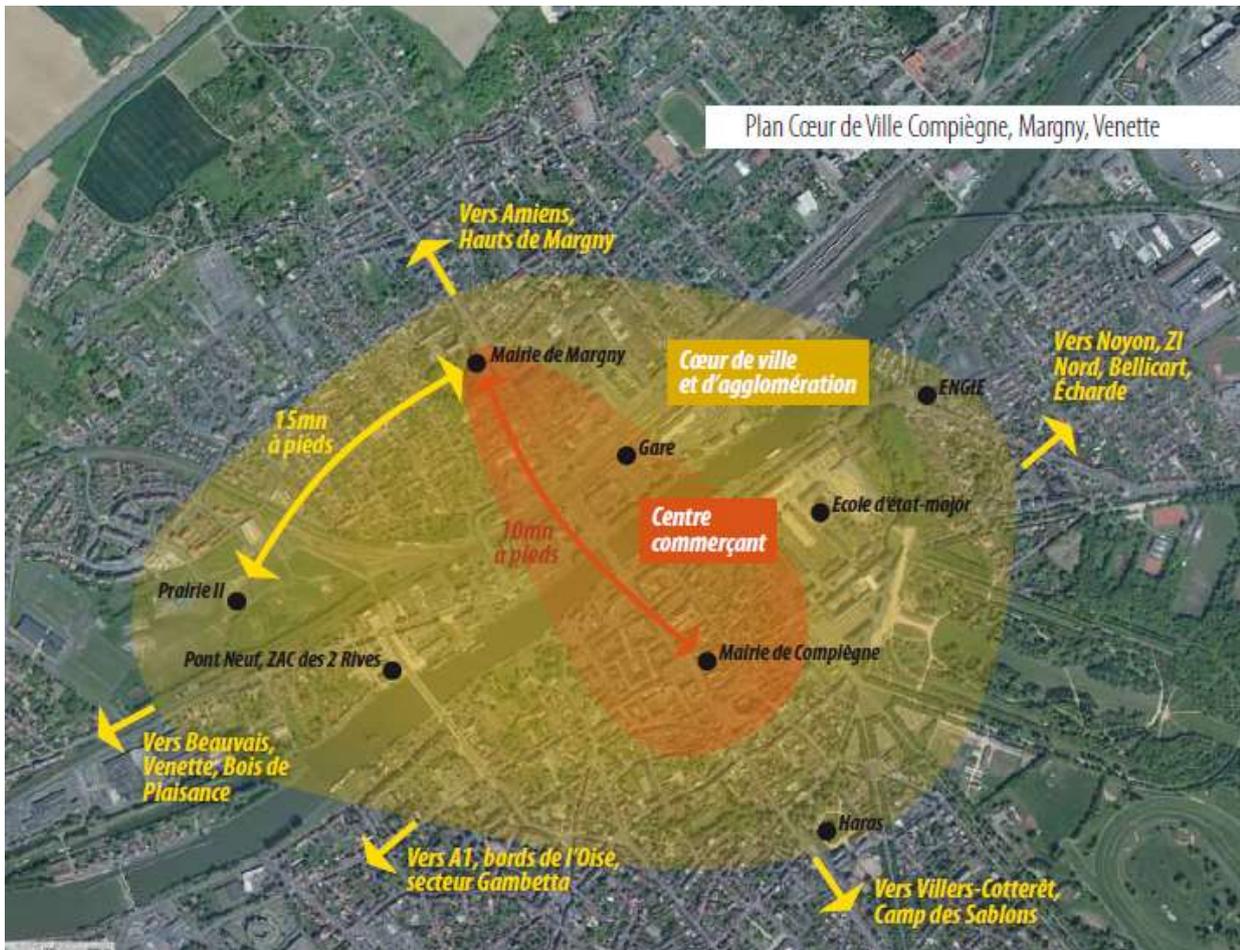
Dans le périmètre de l'ORT, le quartier de la Prairie a vocation à accueillir une partie de la reconstitution de l'offre démolie sur ces quartiers.

Un dispositif intégré au sein du programme Action Cœur de Ville

Classée parmi les villes moyennes françaises dans une situation sociodémographique et économique défavorable selon le rapport du Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET) en 2018, la Ville de Compiègne fait partie des 222 villes incluses dans le plan « Action Cœur de Ville » présenté le 27 mars 2018. Ce programme répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire.

La convention cadre, signée en septembre 2018, intègre 5 axes d'intervention :

- Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en cœur de ville
- Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
- Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- Axe 5 : Favoriser l'accès aux équipements, aux services publics et à l'offre culturelle et de loisirs

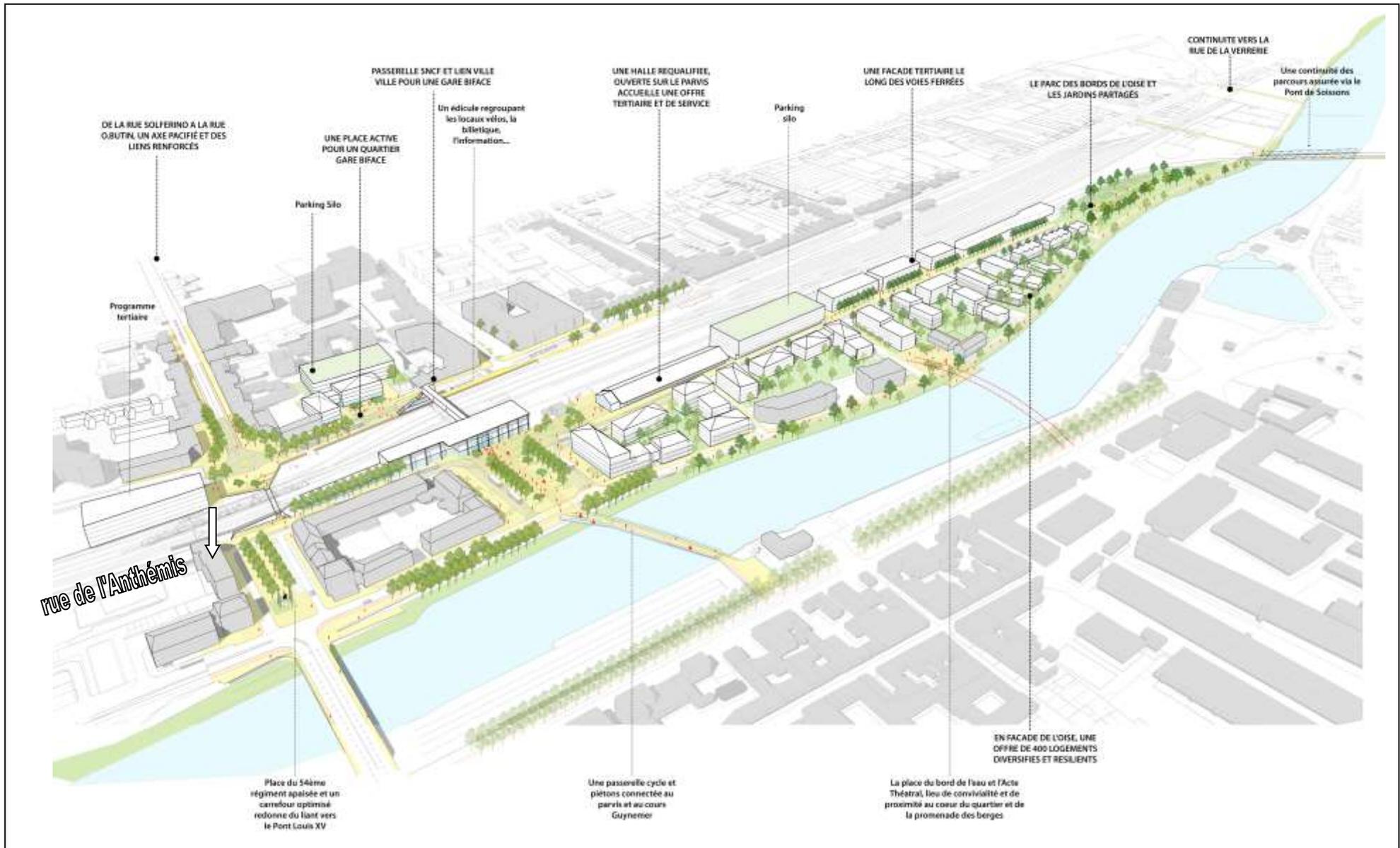


Ce dispositif novateur implique le décloisonnement des domaines d'interventions urbaines (mobilité, espaces publics, habitat etc.) et l'association de nouveaux acteurs autour d'un projet global. Il engage plusieurs partenaires (CDC, Anah, Action Logement etc.) à mettre en œuvre des projets de revitalisation du centre-ville portés par les communes et l'intercommunalité sur une durée de cinq ans afin de réinsuffler de l'attractivité au centre urbain dévitalisé et de lutter contre le ralentissement de la croissance démographique. Au centre de la stratégie du développement de l'ARC, le programme Action Cœur de Ville (ACV) s'articule autour de la réhabilitation de l'habitat ancien, ainsi que sur plusieurs projets de développement urbain venant investir une friche urbaine et des espaces à densifier :

Le projet quartier gare :

- La transformation de la gare en pôle d'échange multimodal, porte d'entrée de l'Agglomération avec la mise en place d'un double accès, coté Margny et coté Compiègne
- Le développement des opérations de renouvellement urbain (habitat, bureaux, services), de part et d'autre de la gare.
 - L'OPAH-RU aura un rôle central dans l'accompagnement, la réhabilitation des copropriétés en difficulté repérées dans le périmètre du quartier Gare : rue de l'Anthémis.
 - Une opération de type RHI-THIRORI sera envisagée sur un îlot de trois immeubles situés rue de Harlay afin de contribuer à la réhabilitation de ce quartier ancien comprenant des commerces en rez-de-chaussée, et des logements principalement locatifs. L'aménagement de cet îlot sera possiblement articulé avec l'EPFLO, établissement public foncier local, mobilisé sur le quartier gare.

Projet de quartier-gare



Le projet quartier de la Prairie 2 :

Composé d'environ 500 logements, le projet quartier de la Prairie a été initié dans les années 90 par l'Agglomération de la Région de Compiègne. Le plan Action Cœur de Ville permet d'engager une deuxième phase ayant pour objectif d'offrir des logements abordables en cœur d'agglomération. La trame existante sera agrandie afin d'améliorer le passage sous la voie ferrée vers Pont Neuf, le centre historique et la gare.

Un Cœur de Ville connaissant de multiples problématiques de renouvellement de l'habitat

Dans le secteur du cœur de Ville en particulier, l'étude préopérationnelle OPAH-RU réalisée par SOLIHA entre 2019 et 2020 a permis d'identifier de forts enjeux d'interventions saillants dans les domaines suivants :

- Un parc privé globalement dégradé nécessitant la mobilisation des outils de lutte contre l'habitat indigne ;
- Une forte présence de petites copropriétés non gérées avec quelques ensembles d'adresses fonctionnant en îlot nécessitant un accompagnement au redressement ;
- Un taux de vacance élevé et une forte présence de bailleurs appelant un traitement spécifique ;
- La lutte contre la précarité énergétique ;
- Une intervention sur l'habitat devant s'articuler avec une intervention sur les commerces situés en pied d'immeuble.

À l'issue de ce constat, il a été décidé la **mise en œuvre d'une intervention renforcée sous la forme d'une OPAH-RU** (Opération d'Amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain) afin d'intervenir sur l'habitat dans un cadre global de revitalisation du Cœur de Ville. Cette opération compose le volet habitat du programme Action Cœur de Ville défini par la convention cadre signée en septembre 2018. Elle se complètera, par ailleurs, d'opérations de type RHI-THIRORI sur des adresses identifiées pour lesquelles une action coercitive est à envisager.

La présente convention engage les parties sur les points qui suivent :

Chapitre I – Objet de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain, et périmètre d'application

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

Dénomination de l'opération

L'Agglomération de la Région de Compiègne et de la Basse Automne (ci-après dénommée l'ARC) en partenariat avec les Villes de Compiègne et Margny-lès-Compiègne, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain dénommée OPAH-RU Cœur de Ville Compiègne.

Cette opération se distingue de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat conduite parallèlement, sur le périmètre des 22 communes de l'ARC, par son périmètre restreint et par le ciblage particulier d'immeubles dégradés en copropriété ou en monopropriété.

L'opération sera menée par le biais d'un marché de suivi-animation dédié aux objectifs ci-après détaillés, marché auquel s'adjoint un marché de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) mutualisé avec l'OPAH, pour la lutte contre l'Habitat Indigne. En effet, l'ARC a pu observer, au cours des précédentes opérations menées, qu'au-delà du repérage des situations d'habitat indigne, leur résolution passe beaucoup plus souvent par un accompagnement juridique et social, jusqu'au niveau coercitif, que par un accompagnement incitatif accompagné par l'ANAH. En effet, d'une part plus de 68% des logements dans le périmètre sont locatifs, d'autre part le niveau moyen de loyer observé dans ce secteur (entre 13 et 17 € / m² suivant la taille du logement) rend peu intéressant le conventionnement des logements locatifs. Ce constat est similaire dans le périmètre de l'OPAH. C'est pourquoi, un assez faible nombre de cas de dossiers d'habitat indigne est identifié dans la présente convention, pour autant le nombre de cas à traiter par la MOUS sera élevé.

Par ailleurs, comme spécifié à l'article 1.2 « études de faisabilité », deux adresses prioritaires, présentant des caractéristiques nécessitant une intervention lourde de type RHI, THIRORI, situées dans le périmètre de l'OPAH-RU, feront l'objet d'opérations spécifiques, plus coercitives et nécessitant d'aborder le sujet par le biais d'études de calibrage, dans l'année à venir. Ces deux opérations comporteront leur propre phase de l'habitat indigne et d'accompagnement sanitaire et social des ménages concernés, hors de la MOUS ci-dessus évoquée.

1.2 Périmètre et champs d'intervention

L'étude préopérationnelle, initialement portée sur les communes couvertes par l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) : Compiègne, Margny-lès-Compiègne et Venette, a permis de retenir un périmètre d'intervention plus limité, couvrant seulement une partie du périmètre de l'ORT retenu dans le cadre du programme d'Action Cœur de Ville. En effet, le tissu urbain de Venette se compose principalement de maisons individuelles, dont le traitement peut être assuré en droit commun dans le cadre de l'OPAH généraliste sur les 22 communes.

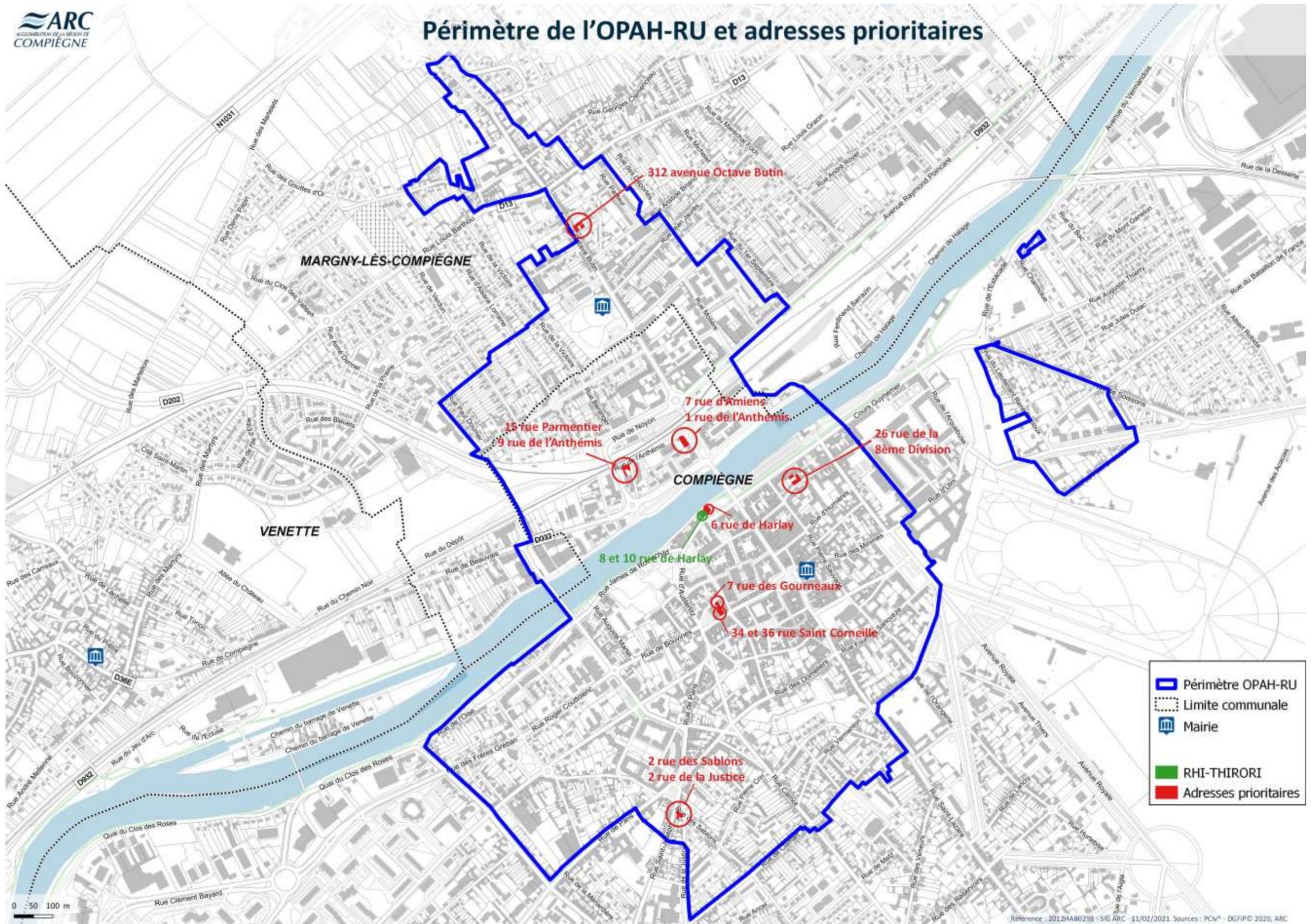
Ce périmètre englobe les centres villes des communes de Compiègne et Margny-lès-Compiègne et comprend trois sites : le premier site, le plus large, contenant les hyper-centres de Compiègne et Margny, le deuxième site est un petit îlot situé rue de l'Estacade à Compiègne, à faible distance de l'École d'État Major près du centre-ville, sur lequel une dégradation inquiétante du bâti en copropriété apparaît, et le dernier site, défini comme un triangle autour de l'avenue G. Clémenceau, derrière le château de Compiègne, comprenant là aussi des copropriétés en voie de dégradation. Ainsi, la définition du périmètre résulte d'une analyse fine :

- **Des données qualitatives et quantitatives pour identifier les enjeux d'intervention** : Analyse des données foncières (période de construction, typologie du bâti, type d'occupation et statut d'occupation) et entretien des élus et des services sociaux.
- **D'un repérage exhaustif des immeubles** pour préciser et localiser le potentiel d'intervention et en particulier les immeubles qui relèvent de la lutte contre l'habitat indigne.

Le choix a été fait, de retenir un périmètre comprenant pour l'essentiel des immeubles collectifs, même de petite taille. Toutefois, le périmètre de l'OPAH RU est amené à être modifié au fur et à mesure de l'opération. Une validation des signataires de la convention dans le cadre d'un comité de pilotage sera nécessaire.

La carte ci-après définit le périmètre de l'OPAH-RU, à l'intérieur du périmètre de l'ORT, et précise les adresses prioritaires retenues (voir article plus loin) ; deux adresses, indiquées en vert, seront retenues pour des opérations de type coercitif, ORI ou RHI, hors du cadre de l'OPAH-RU, au moyen d'études complémentaires distinctes.

Périmètre de l'OPAH-RU et adresses prioritaires



Synthèse de l'étude

	ARC	Cœur d'agglomération	Périmètre ORT
Nombre de parcelles	57 178	14 265	2275
Nombre de logements	43 490	28 150	5408
Nombre de parcelles de logements	19268	8162	1527
Nombre de logements privés	32687	19303	4833
Nombre de parcelles de logements privés	18502	7705	1485
Part de locataires des logements privés	15%	19%	31%
Part de PO logements privés	77%	72%	55%
Part de logements privés vacants	5%	7%	10%

Le repérage s'est porté sur 14 265 parcelles représentant 28 150 logements dont 19 303 logements privés du cœur d'agglomération (Compiègne, Margny et Venette dans le périmètre de l'étude initiale) à partir de l'état apparent de l'enveloppe des bâtiments (état extérieur des façades et toitures, état des enduits et peintures, des menuiseries extérieures). Les immeubles ont été classés selon les catégories suivantes : bon, moyen, dégradé, indigne, vacant, patrimoine remarquable.

Afin de catégoriser les immeubles en difficulté, un indice de fragilité a été établi pour chacune des parcelles arpentées au travers de différents indicateurs provenant de sources diverses. Les indicateurs ont été classés selon la nature des enjeux qu'ils décrivent (désordres techniques, les caractéristiques sociales, marché immobilier etc.) et ont fait l'objet d'une notation et une pondération afin d'obtenir une note globale par adresse.

Les notes les plus élevées représentent les adresses qui cumulent le plus de signes de fragilité, et qui sont donc susceptibles de présenter le plus de besoins en intervention publique dans le cadre de l'OPAH RU : 11 adresses prioritaires présentant des problématiques de dégradation avec un enjeu patrimonial fort ont été identifiées. Toutefois, la définition des interventions pouvant améliorer de manière pérenne l'état d'un bâti ne peut se cantonner à l'observation de son état à un moment donné.

En effet, une intervention publique coûteuse sur le parc privé ne peut se justifier par le seul constat d'une dégradation ou une absence d'entretien. Il convient de déterminer si le bâti présente des caractéristiques structurelles capables d'assurer une amélioration durable de son positionnement sur le marché.

Les études multicritères

En premier lieu, le périmètre de l'étude préopérationnelle a été redéfini, afin de laisser la Commune de Venette sous le régime de l'OPAH : en effet, le tissu urbain de Venette se compose principalement de maisons individuelles, dont le traitement peut être assuré en droit commun dans le cadre de l'OPAH généraliste (avec volet copropriété) sur les 22 communes.

Puis, l'étude préopérationnelle a été complétée par la réalisation de diagnostics multicritères sur 9 adresses prioritaires présentant des signes de fragilité importante (voir ci-après la liste des immeubles ainsi qu'en annexe 1 de la convention). Un diagnostic multicritère consiste à évaluer l'état de fragilité d'une copropriété au niveau :

- De la gestion et de l'état financier de l'immeuble : le chargé d'étude recueille les documents comptables, PV et convocations d'AG, le règlement de copropriété ... pour mettre en évidence les points forts et faibles du syndicat des copropriétaires
- Technique : le chargé de suivi technique analyse l'état du bâti en parties communes et privatives pour proposer une évaluation financière des travaux d'amélioration à réaliser à court, moyen et long termes.
- De l'occupation : En allant à la rencontre de chaque occupant de l'immeuble, les enquêteurs, chargés d'études et travailleurs sociaux évaluent l'éligibilité des propriétaires aux aides individuelles de l'ANAH et rendent compte des difficultés sociales que peuvent rencontrer les occupants les plus fragiles,

Ces diagnostics multicritères ont pour objectifs :

- D'identifier les problématiques prioritaires à traiter dans le cadre du dispositif, ainsi que les procédures et moyens à mobiliser.
- De qualifier et quantifier les objectifs des éléments chiffrés sur l'ampleur des besoins en travaux et sur les conditions d'octroi des aides de l'Anah, et faciliteront ainsi une estimation prévisionnelle affinée des enveloppes financières.
- De définir et chiffrer une stratégie d'intervention pour chacune des copropriétés concernées en mobilisant des outils incitatifs (aides OPAH, incitation projet global et ravalement de façades) : accompagnement à la rénovation thermique et énergétique, précarité énergétique et mise en œuvre du programme habiter mieux, besoin en autonomie et maintien à domicile (personnes âgées et handicapées), mais aussi lutte contre l'habitat indigne.

Liste des adresses prioritaires retenues

La liste des adresses prioritaires retenues est la suivante ; elle est complétée par de brefs descriptifs en annexe 1 et a fait l'objet de diagnostics multicritères à l'immeuble (annexe 4) :

- COMPIEGNE :
 - 2, rue des Sablons / 2, rue de la Justice
 - 7, rue des Gourneaux
 - 34, rue Saint Corneille
 - 36, rue Saint Corneille
 - 26, rue de la Huitième Division
 - 6, rue de Harlay
 - 7, rue d'Amiens / 1, rue de l'Anthémis
 - 15, rue Parmentier
- MARGNY-LES-COMPIEGNE
 - 312, avenue Octave Butin

Ces adresses rassemblent un total d'environ 85 logements.

Les études de faisabilité

Par ailleurs, deux études de faisabilité ont été réalisées pour évaluer le coût financier et opérationnel d'une intervention foncière et immobilière par la collectivité en maîtrise d'ouvrage publique (ORI, RHI/THIRORI) sur les immeubles 8 et 10 rue du Harlay à Compiègne (résultats de ces études en annexe). Elles ont mis en évidence :

- **Sur le 8 rue du Harlay**, un niveau de dégradation du bâti et des contraintes réglementaires qui ne permettent pas à des investisseurs privés de réaliser une opération immobilière viables à moyen terme. La prise en charge des frais d'acquisition et d'aménagement sur cette parcelle, par une/des collectivité.s locale.s pourrait permettre à cette maîtrise d'ouvrage publique de bénéficier d'aides spécifiques de l'ANAH (RHI 70% de subvention sur le déficit foncier) pour soutenir un projet d'ampleur, situé à un endroit stratégique du centre de l'Agglomération.
- **Sur le 10 rue du Harlay**, le niveau de dégradation du bâti est moindre. Suite à une première année d'OPAH RU, dans le cas où le levier incitatif serait insuffisant, la collectivité pourrait opter pour une option coercitive de type ORI. Dans ce cas, le maître d'ouvrage public opérerait pour recyclage foncier mobilisant d'autres sources financement de l'ANAH. La sortie de cette opération reposerait alors sur une minoration de charge foncière dans le cadre d'un THIRORI à 40% de subvention sur le déficit foncier.

L'exécution de telles décisions s'inscrirait dans le cadre de nouvelles prestations spécifiques (demande d'éligibilité à la CNLHI, montage financier, enquête parcellaire, enquête d'utilité publique ...) mettant en relation différents acteurs (Architecte des Bâtiments de France, Commission Nationale Lutte contre l'Habitat Indigne, ANAH, opérateur, Établissement Public Foncier, Service des Domaines...). Une nouvelle instance de pilotage se produirait en parallèle des instances de l'OPAH RU.

Dans le cadre de l'OPAH RU, les stratégies d'intervention seront articulées en cohérence avec le projet d'aménagement du quartier de la Gare et l'actuelle AVAP. Elles seront aussi élaborées en cohérence avec la stratégie globale de l'ARC sur le parc privé à l'échelle du territoire entier, définie dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

Le dispositif OPAH-RU prévoit un accompagnement technique et financier renforcé sur les adresses étudiées dans le cadre de l'étude pré opérationnelle.

L'opération a été calibrée de sorte que les thématiques suivantes soient fortement soutenues :

- Financement et accompagnement dans la réalisation d'études et de travaux d'amélioration des parties communes et privatives (sortie de forte dégradation, amélioration énergétique, lutte contre l'habitat indigne, adaptation) : ce point est prévu dans l'ensemble des 9 adresses identifiées ;
- Aide des instances de gestion des copropriétés dans le redressement financier (commissions impayés, aide à la gestion ANAH...) et l'amélioration de la gestion courante (refonte des règlements de copropriété, enregistrement au RNIC, mise en concurrence des fournisseurs...) : ce point est prévu sur 4 des 9 adresses identifiées ;
- Évaluation, orientation et / ou accompagnement des propriétaires occupants et locataires les plus modestes dans le maintien à domicile, le relogement temporaire (dans le cas de travaux globaux) ou définitif (dans le cas les occupants ne peuvent pas se maintenir dans le domicile). Cette mission assurée par un travailleur social sera gérée par la mission MOUS évoquée en article 1.1, et permettra notamment de mobiliser le forfait Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale « accompagnement sanitaire et social renforcé » de l'ANAH.

Plusieurs indicateurs permettront aux instances de pilotage d'évaluer l'état d'avancement de l'opération :

- Nombre de signalements d'habitat indigne (traitement par la MOUS dédiée)
- Nombre d'adresses d'immeubles présentant des fragilités
- Nombre d'adresses de logement / d'immeubles présentant un blocage dans l'amélioration du bâti / de la gestion courante.

Sur la base de ces éléments, les instances de pilotage pourront :

- Ajuster les objectifs quantitatifs et qualitatifs de la convention d'OPAH RU par voie d'avenant. Elle permettra d'adapter le dispositif en articulation avec l'évolution de la stratégie sur les autres volets d'intervention du programme Action Cœur de Ville.
- Concernant les copropriétés et monopropriétés présentant un cumul de désordres, tant dans la gestion courante que dans l'état global du bâti, l'utilisation d'outils coercitifs de type ORI et/ou la sollicitation sources de financement spécifiques (RHI-THIRORI) pourront être envisagées dans un cadre hors OPAH-RU.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

La pertinence de l'OPAH-RU a été confirmée par l'étude pré opérationnelle menée entre mai 2019 et septembre 2020. Cette opération doit s'attacher à apporter une réponse globale adaptée aux différentes problématiques identifiées : vacance, dégradations, mauvaise isolation, difficultés de gestion et présence de bailleurs indécis. La mise en œuvre de l'Opah-Ru sera l'occasion de porter un intérêt accru au parc privé et de mettre en œuvre les moyens techniques et juridiques pour :

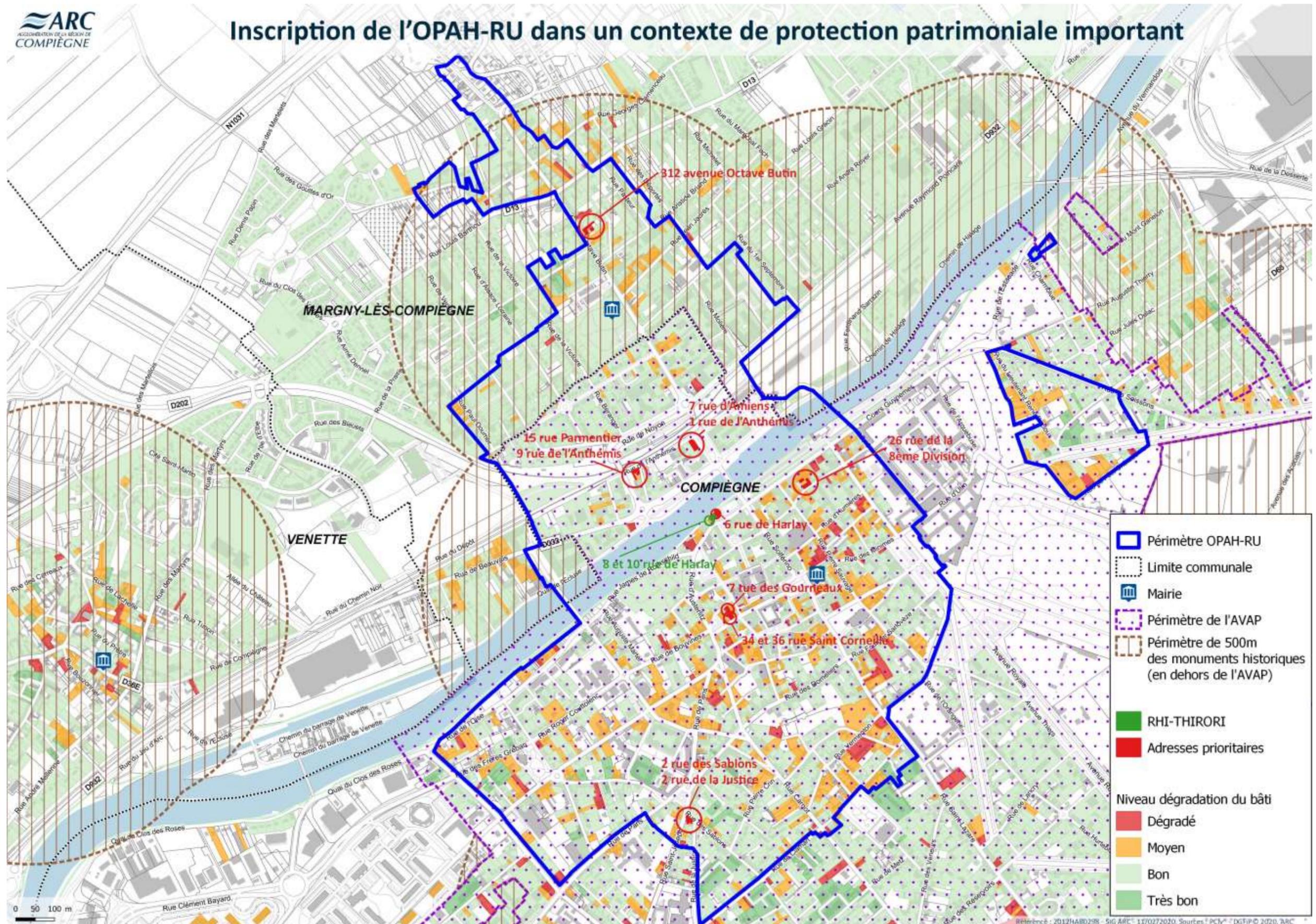
Traiter le bâti ancien dégradé avec de forts enjeux patrimoniaux : Le repérage extérieur du bâti réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier sur le périmètre de l'OPAH-RU de Compiègne-Margny un nombre important de parcelles en moyen état ou potentiellement dégradées. En effet, sur 2275 parcelles arpentées, 640 étaient dégradées ou en moyen état soit 28 %. Ces parcelles potentiellement dégradées se trouvent à Compiègne notamment dans le périmètre de l'AVAP (transformée en « Site Patrimonial Remarquable » par la loi n° 2016-925 du juillet 2017 - article 112) qui a pour objet de protéger et mettre en valeur les monuments historiques du centre-ville et leurs abords pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou culturel (voir carte page suivante)

Les principales dégradations repérées se situent dans le centre ancien, notamment les constructions datant d'avant 1900 et des années 50. Les immeubles de ville, eux, paraissent, de l'extérieur, en bon état. Les maisons ouvrières, notamment à Compiègne présentent un fort enjeu de rénovation thermique et énergétique tandis que les maisons construites sur étage (en protection des inondations) peuvent présenter des enjeux d'adaptation qui seront toutefois très difficiles à traiter du fait des protections patrimoniales.

Parmi les désordres les plus souvent identifiés lors de l'arpentage, on peut noter des besoins de travaux sur les toitures, des façades dégradées présentant parfois une ou plusieurs fissures, des corniches et des bandeaux abîmés ou encore des risques de chute d'éléments. Ces problématiques sont particulièrement observables dans les rues de l'Anthémis, Saint-Lazare, du Harlay, de Paris, Pierre Sauvage et de Clamart, dont on peut souligner la nature très routière (voire ferroviaire pour l'Anthémis), avec de nombreux passages de véhicules à moteur, ce qui expose les habitants à des nuisances notamment sonores, de nature à détourner une occupation pérenne par les ménages.

L'existence de ce périmètre amène à repenser les modalités d'intervention sur les problématiques identifiées sur le cœur de ville notamment en termes de rénovation énergétique.

Inscription de l'OPAH-RU dans un contexte de protection patrimoniale important



- Périmètre OPAH-RU
- Limite communale
- Mairie
- Périmètre de l'AVAP
- Périmètre de 500m des monuments historiques (en dehors de l'AVAP)
- RHI-THIRORI
- Adresses prioritaires
- Niveau dégradation du bâti**
- Dégradé
- Moyen
- Bon
- Très bon

Traiter la présence importante de petites copropriétés : Une autre difficulté majeure du parc privé dans le Cœur de Ville de Compiègne concerne les petites copropriétés (tant en termes de superficie des logements qu'en nombre de logements par adresse). Il s'agit souvent d'immeubles composés en majorité de logements locatifs (de 60% à 70% minimum) et de petite taille.

Les copropriétaires ont des difficultés à s'accorder sur des programmes de travaux globaux et cohérents. La rotation des locataires y est très importante (forte proportion d'étudiants). Les instances de gestion déplorent le manque d'intérêt de la part des copropriétaires vis-à-vis des parties communes. Dans certaines d'entre elles, un copropriétaire indélicat complique la concertation avec les autres propriétaires, dans d'autres, des locataires indélicats ne respectent pas les règles de vie en commun et dégradent l'image de l'immeuble dans le quartier.

Réhabiliter les monopropriétés en voie de dégradation : Les bailleurs uniques, souvent de petits investisseurs, gèrent sans vision prévisionnelle et sont fragilisés financièrement au moindre impayé de loyer. Le redressement et la pérennisation d'une gestion régulière réglementaire et pérenne, constitue le principal enjeu de l'intervention publique incitative sur ce patrimoine pour créer les conditions propices à la valorisation du patrimoine (en termes techniques, architecturaux ...)

Accompagner les dynamiques démographiques marquées par un vieillissement de la population : Ce phénomène de vieillissement implique des besoins spécifiques en matière d'habitat ; l'augmentation rapide du nombre de personnes âgées de 80 ans et plus entrainera des problématiques liés à la perte d'autonomie et une augmentation du degré de dépendance, rendant parfois le maintien à domicile impossible. Il convient d'anticiper ces besoins liés au parcours résidentiel des seniors (adaptation du parc, conception d'habitats adaptés, etc.). Toutefois, les contraintes patrimoniales, ajoutées aux contraintes architecturales, rendront souvent les adaptations impossibles. Les objectifs en matière d'adaptation, resteront donc pour cette opération en centre-ville, très limités.

Remettre sur le marché les logements vacants : 58 % de logements vacants identifiés sur l'agglomération se trouvent sur la Ville-Centre. Le traitement de la vacance au travers du dispositif d'OPAH-RU permet d'avoir un impact sur une multiplicité d'enjeux dont :

- **Favoriser la valorisation du patrimoine :** Le traitement de l'habitat dégradé, la mise en valeur des logements, la lutte contre l'habitat indigne, la transition énergétique, la valorisation du patrimoine des secteurs sauvegardés ou du patrimoine identifié comme remarquable
- **Maintenir la mixité sociale en centre-ville :** Le conventionnement du parc privé afin de favoriser le logement de ménages modestes en conventionnant notamment les logements familiaux, en soutien à la production neuve des logements sociaux, et en complément de l'offre privée libre est nécessaire à la conduite de cette dimension ; la nature très locative du parc en centre-ville, ajoutée à la présence de nombreux étudiants, et à un niveau de loyer moyen très élevé (11 à 17 € / m² suivant la taille du logement, d'après les enquêtes réalisées), limiteront en revanche le nombre de conventionnements possibles : seuls quelques rares appartements d'assez bonne taille, pourraient trouver éligibilité au dispositif Louer Abordable ; les objectifs en l'occurrence resteront donc assez limités ;
- **Contribuer à l'attractivité résidentielle du centre-ville :** Pour répondre aux besoins et aux attentes des ménages, il conviendra d'offrir une diversité de logements répondant aux besoins des différentes populations : petits ménages et ménages familiaux ; ménages modestes accédant à la propriété ou logés en locatif.

La dégradation, la vacance structurelle, et les carences de gestion soulignent la nécessité d'une intervention forte sur l'habitat privé dans le périmètre du Cœur de Ville, croisant actions incitatives et coercitives. De plus, une intervention forte ou ciblée permettra d'accroître l'attractivité du périmètre, qui est aujourd'hui en perte de vitesse : c'est là l'intérêt et l'enjeu d'un dispositif comme Action Cœur de Ville.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération

L'OPAH-RU permet d'actionner l'ensemble des leviers à la disposition de la collectivité (préventifs, curatifs, coercitifs) pour soutenir une population modeste, voire très modeste, à engager les actions de redressement et d'amélioration des conditions de vie nécessaires.

Elle s'adresse aux propriétaires occupants, souvent premiers touchés par la précarité énergétique et en difficulté face au besoin de travaux d'entretien ou d'amélioration de leur logement. Mais aussi, dans des centres anciens au patrimoine protégé, elle s'adresse aux propriétaires bailleurs, au sein des copropriétés comme sur l'habitat individuel, afin de les inciter à valoriser leur bien et y engager des travaux d'amélioration durable.

Il s'agit de faire progresser de manière perceptible la qualité des conditions d'habiter, et ainsi participer au renouvellement urbain de l'ensemble du périmètre concerné, en comptant sur un effet d'entraînement et d'attractivité du tissu bâti ancien.

Les axes d'intervention de l'OPAH-RU sont les suivants :

- Traitement renforcé de l'habitat indigne, avec accompagnement social renforcé des ménages (hébergement, relogement) au travers d'une MOUS dédiée la répartition des missions entre l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH-RU, et l'opérateur de la MOUS, est détaillée à l'article 3.4.1 ci-après, rubrique « *Accompagnement incitatif renforcé avec mobilisation d'outils coercitifs ponctuels* »
- Accompagnement des copropriétaires : redressement de gestion, accompagnement à la réhabilitation, solvabilisation des propriétaires ;
- Maîtrise foncière des sites d'habitat repérés en déqualification : ce sujet entrera principalement dans le cadre des opérations en RHI-THIRORI, hors cadre de l'OPAH-RU ;
- Lutte contre la précarité énergétique ;
- Renouvellement et développement urbains, notamment en lien avec la ZAC du Quartier Gare ;
- Également, autonomie de la personne dans son logement ;
- Volet patrimonial : Opération façades en lien avec les Communes de Compiègne et Margny-lès-Compiègne, et fonds architectural communautaire en complément (en projet) ; l'ANAH sera invitée à participer à des programmes de rénovation de façades dans les cas éligibles identifiés comme prioritaires dans un linéaire défini (voir article 3.2) (copropriétés fragiles, monopropriétés de bailleurs en conventionnement) ; l'ARC participera alors avec un cofinancement de 10% en complément du subventionnement ANAH.

Article 3 – Volets d'action

Les actions développées dans le cadre de la présente opération, concernent, les adresses identifiées de la façon suivante : le présent tableau permettra de contrôler in fine le nombre de logements concernés pour chaque action, étant entendu qu'un volume complémentaire de logements est proposé « en droit commun » sur le périmètre considéré.

Adresses	nbre lots habitation	volet 3.1 foncier, juridique	volet 3.2 urbain, patrimonial	volet 3.3 immobilier	volet 3.4 Habitat indigne	volet 3.5 Copro en difficulté "aide travaux"	volet 3.5 Copro en difficulté "aide gestion"	volet 3.6 Précarité énergétique	volet 3.8 Social
2 RUE DES SABLONS COMPIEGNE COPROPRIETE	4		X						
26 RUE DE LA 8e DIVISION COMPIEGNE COPROPRIETE	12		X		X	X	X	X	X
34 RUE SAINT CORNEILLE COMPIEGNE COPROPRIETE	3		X		X	X	X	X	X
7 RUE D'AMIENS COMPIEGNE COPROPRIETE	24		X		X	X		X	X
15 RUE PARMENTIER COMPIEGNE COPROPRIETE	15		X		X	X	X	X	X
312 AVENUE OCTAVE BUTIN à MARGNY COPROPRIETE	16		X		X	X	X	X	X
6 RUE DE HARLAY COMPIEGNE COPROPRIETE	6		X		X	X		X	X
36 RUE SAINT CORNEILLE COMPIEGNE MONOPROPRIETE	3		X	X	X			X	
7 RUE DES GOURNEAUX COMPIEGNE MONOPROPRIETE	2		X	X	X			X	
8 RUE DE HARLAY COMPIEGNE MONOPROPRIETE	1	X			X			X	
10 RUE DU HARLAY COMPIEGNE MONOPROPRIETE	1	X			X			X	
TOTAL	87	2	85	5	(87)	76	46		

3.1. Volet juridique et intervention foncière

3.1.1 Description du dispositif

Une phase préopérationnelle a permis d'identifier la présence de poches d'habitat privé vétuste et déqualifié (déhérence du propriétaire, problèmes techniques importants...) sur le périmètre d'opération. Leur dégradation tend à s'étendre aux parcelles voisines et leur résorption peut nécessiter une maîtrise foncière publique, capable d'apporter une réponse durable et une amélioration du paysage urbain.

Les études de faisabilité réalisées sur les adresses 8 et 10 rue du Harlay (cf. annexes) amènent les signataires de la convention d'OPAH RU à potentiellement prévoir l'intervention d'acteurs publics dans la programmation, la conception et la réalisation d'un projet de rénovation globale de ces adresses.

Cette initiative pourra mobiliser l'utilisation d'outils coercitifs (ORI, DUP travaux), la mobilisation d'aides financières spécifiques (RHI, THIRORI) et la mise en place de partenariats solides avec les acteurs compétents dans le domaine foncier (Établissement Public Foncier, Service des Domaines...), immobilier (bailleurs sociaux, promoteur

privés...), patrimonial (Architecte des Bâtiments de France ...).

Les instances de pilotages liées au recyclage foncier de ces deux adresses s'organiseront en parallèle des instances de pilotage de l'OPAH RU, et hors du champ de la présente convention.

Ces interventions relèvent de la compétence de l'ARC et nécessitent la mise en place de procédures d'acquisition (amiable, préemption, expropriation), un portage immobilier intercalaire avant revente des charges foncières à un opérateur et une gestion de l'occupation (accompagnement des familles et commerçants). Ces opérations peuvent prétendre à des subventions sur le déficit d'opérations selon les conditions de l'Anah, toutefois elles seront conduites hors du champ de la présente convention, au travers de dispositifs dédiés : RHI, THIRORI ou ORI.

Aussi, sur ces îlots bien identifiés à l'occasion des études de faisabilité réalisées (voir art. 1.2), la première année d'opération permettra de développer des études de calibrage qui serviront à engager les opérations nécessaires, ces études sortant du champ de la présente convention.

Le recours à des prestataires externes pour mener des actions (études de faisabilité, études juridiques etc.) qui seront éventuellement nécessaires dans le cadre de ces opérations s'inscrira dans des consultations différentes de celle du suivi/animation de l'OPAH-RU. Il est à noter que le traitement de certains sites identifiés en situation de déqualification urbaine se fera sur une temporalité plus longue que celle de l'OPAH-RU du fait de leurs spécificités.

Dans le cadre de la présente convention, la première année d'opération doit laisser la possibilité de repérer et diagnostiquer de nouvelles adresses pouvant rentrer dans une logique de maîtrise foncière publique pour motif d'habitat insalubre irrémédiable.

3.1.2 Objectifs

La première année du dispositif a pour objectif d'approfondir la connaissance des adresses et/ou des îlots pouvant faire l'objet d'interventions, et de préciser leur nature incitative et/ou coercitive en vue de résorber l'habitat indigne et favoriser les travaux de réhabilitation nécessaires. Dans les cas les plus insolubles par la voie amiable, l'opérateur analysera et proposera la faisabilité d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI) ou d'un traitement spécifique de type THIRORI intermédiaire.

L'identification d'actions opérationnelles pourra également s'appuyer sur la mobilisation d'outils tels que l'EPFLO, la Collectivité et/ou la convention immobilière en lien avec Action Logement, pour disposer d'outils de maîtrise foncière ad hoc.

Les éventuelles études de faisabilité à mener le seront avec l'accord du comité de pilotage, et après passation d'un avenant pour permettre d'ajouter l'étude à la convention d'opération.

3.2 Volet Urbain et développement territorial

3.2.1 Description du dispositif

Les interventions menées dans le cadre de l'OPAH-RU s'articulent avec la stratégie globale de développement mise en œuvre dans le cadre du programme Action Cœur de Ville et du projet urbain du Cœur d'Agglomération. L'ARC et les communes mènent depuis de nombreuses années une action volontariste afin de conforter leur attractivité.

Au-delà de l'inscription spatiale très concrète de ces actions, chaque projet sera axé autour des deux stratégies privilégiées par l'Agglomération pour son avenir :

- Accentuer le caractère de la Ville Durable et engager sa transition énergétique : actions tournées vers l'évolution des formes urbaines, densification des espaces bâtis (étude Dents Creuses intégrée au PLUi), des mobilités, vers la rénovation énergétique des bâtiments (habitat et économie confondus) ;
- Assurer à chacun la possibilité de prendre part au développement économique, social, urbain, de toute la Ville : cohésion et inclusion sociale, accès à l'emploi, accès à la Ville et ses services métropolitains.

3.2.2 Objectifs

Opération façades de l'ARC :

L'ARC met en œuvre un certain nombre de dispositifs en faveur de l'amélioration de l'habitat dont un dispositif d'aide à la réhabilitation des façades pour répondre aux enjeux patrimoniaux. Dans le cadre de l'OPAH RU, ce dispositif sera renforcé.

L'ARC est engagée dans le cadre de « l'opération façades ». Elle s'engage à financer 16 rénovations de façades par an sur les 5 années d'OPAH RU.

Ce financement, réservé aux bâtiments antérieurs à 1949, vise à multiplier les rénovations de façades anciennes pour contribuer à conserver la qualité du patrimoine sur le territoire. Le montant de l'aide s'élève à 15 € / m² de façade visible sur rue, plafonnée à 2 000 € par propriété. Il est susceptible d'évoluer, notamment avec la prise en compte des copropriétés.

Il est susceptible d'évoluer, avec la prise en compte des copropriétés et le dispositif expérimental de l'ANAH. Ces évolutions feront le cas échéant l'objet d'un avenant ultérieur à la présente convention.

D'après les Diagnostics Multi-Critères de l'Étude préopérationnelle, 2 monopropriétés de 5 logements et 6 copropriétés de 64 logements apparaissent prioritaires dans la réfection de leur façade.

Outre ces adresses identifiées, d'autres demandes peuvent apparaître dans le périmètre de l'OPAH-RU.

En partant de ce constat, l'ARC s'engage à traiter 16 logements par an sur les 5 années de l'opération, suivant son dispositif historique « Opération façades »

Dispositif expérimental de l'ANAH sur l'accompagnement aux façades

Par ailleurs, l'ANAH, au travers sa délibération 2020-25 du conseil d'administration du 17 juin 2020, propose, dans une phase expérimentale durant jusqu'en 2023, de permettre une intervention exclusive sur les façades sans autres travaux lorsque les logements ne nécessitent pas d'autres interventions importantes.

Cette mesure expérimentale vise à redynamiser les centres-villes, elle a notamment pour conditions de :

- Être justifiée par un motif d'intérêt général et l'existence de circonstances locales
- Avoir pour effet de favoriser l'accès aux aides publiques
- Faire l'objet d'un cofinancement de la collectivité d'au moins 10% : l'ARC s'engage sur ce point à hauteur de 10%, au-delà de son opération façades historique ;
- Se situer sur le territoire d'une collectivité bénéficiaire du programme Action Cœur de Ville ou signataire d'une convention d'ORT ou d'OPAH RU

- Prévoir un régime spécifique d'expérimentation (conditions de financement)

Le cadre d'expérimentation est proposé du 17 juin 2020 au 31 décembre 2023.

L'intervention sur les façades doit ainsi permettre d'accompagner in fine les priorités d'intervention de l'Anah qui visent l'amélioration de l'habitat privé. Cette aide supplémentaire de l'ANAH au ravalement des façades renforce des dispositifs locaux existants en ciblant les publics éligibles aux aides de l'ANAH :

- Propriétaires occupants sous conditions de ressources
- Propriétaires bailleurs ayant conventionné avec l'ANAH
- Syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté

Cette nouvelle aide prend la forme d'une subvention de 25% maximum dans la limite d'un plafond de travaux de 5 000 € HT par logement.

Considérant que toutes les adresses prioritaires identifiées au titre de l'opération, présentent des dégradations de façade plus ou moins importantes, l'ARC souhaite s'engager pour faciliter la mise en œuvre de l'aide expérimentale mentionnée de l'ANAH. La carte ci-dessous reprend le linéaire à l'intérieur duquel l'aide de l'ANAH pourra être mobilisée pour les façades, complétée de l'aide de l'ARC à hauteur de 10% supplémentaires, jusqu'au 31 décembre 2023.

Les 9 adresses prioritaires, comportant un total de **87** logements, sont concernées, ainsi qu'une partie de cinq rues supplémentaires dans lesquelles un état de dégradation important a été repéré :

- COMPIEGNE :
 - o 2, rue des Sablons / 2, rue de la Justice (avec la rue St Joseph perpendiculaire)
 - o 7, rue des Gourneaux (avec la rue Jeanne d'Arc perpendiculaire)
 - o 34 et 36, rue Saint Corneille
 - o 26, rue de la Huitième Division
 - o 6, rue de Harlay : linéaire tout autour de l'îlot, avec Quai Agricola
 - o 7, rue d'Amiens / 1, rue de l'Anthémis
 - o 9, rue de l'Anthémis / 15, rue Parmentier

Également les rues des Pâtisseries, rue Pierre Sauvage, rue Le Féron, rue Hippolyte Bottier, rue d'Humières

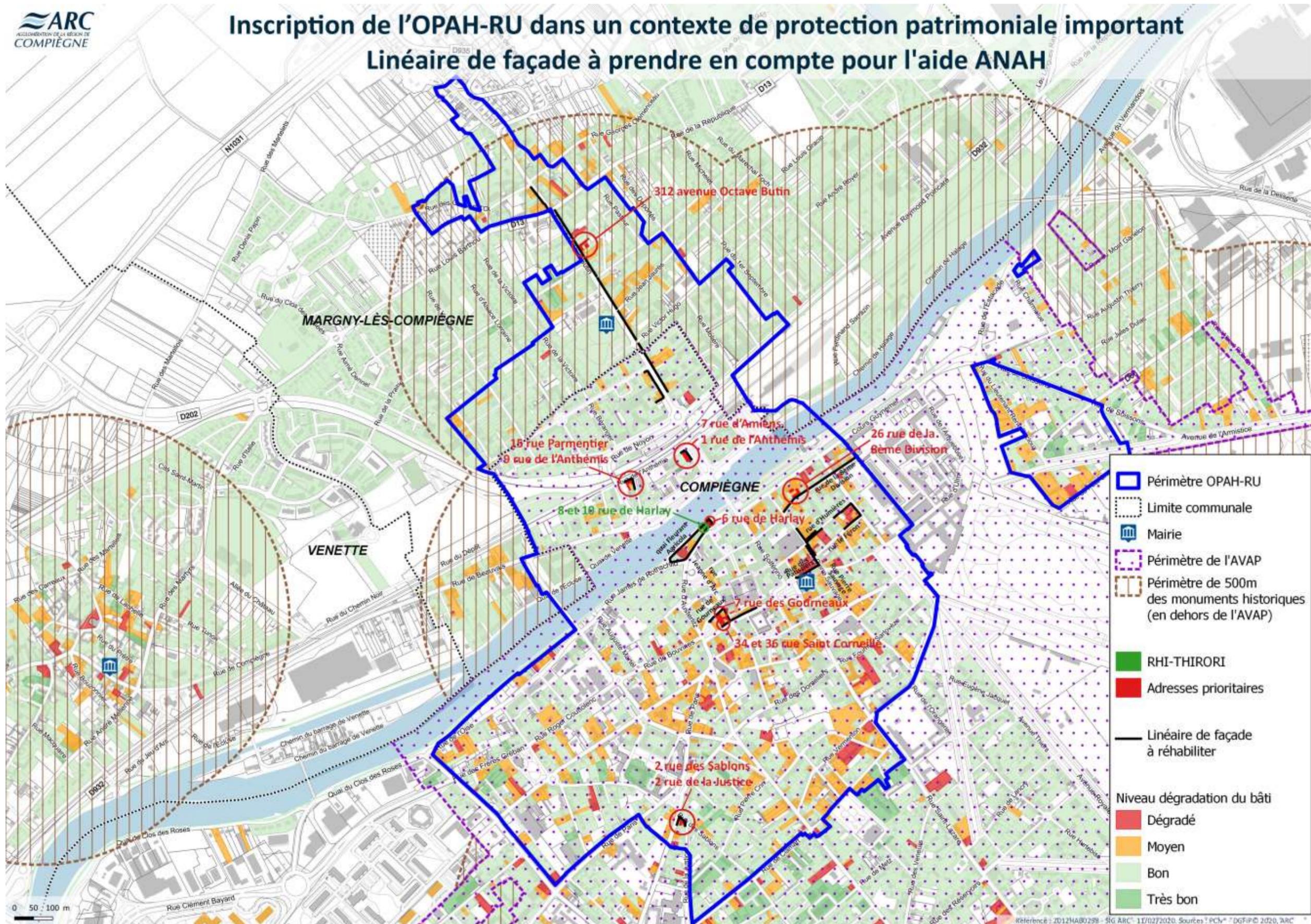
- MARGNY-LES-COMPIEGNE
 - o 312, avenue Octave Butin (avec la rue d'Amiens à Compiègne)

Le linéaire total concerné s'élève à environ **2 065 mètres**. Il figure dans la carte page suivante.

À l'issue de la première année d'opération, et si d'autres adresses ont été repérées et ajoutées au dispositif par la clause de revoyure, un complément à cette cartographie pourra le cas échéant être ajouté.

Inscription de l'OPAH-RU dans un contexte de protection patrimoniale important

Linéaire de façade à prendre en compte pour l'aide ANAH



- Périmètre OPAH-RU
- Limite communale
- M Mairie
- Périmètre de l'AVAP
- Périmètre de 500m des monuments historiques (en dehors de l'AVAP)
- RHI-THIRORI
- Adresses prioritaires
- Linéaire de façade à réhabiliter
- Niveau dégradation du bâti
- Dégradé
- Moyen
- Bon
- Très bon

Référence : ZD12HAB0299 - SIG ARC - 11/02/2020. Sources : PCN - DGFiP © 2020, ARC

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Description du dispositif

Le volet immobilier de l'OPAH-RU concerne les conseils aux bailleurs. Il rejoint 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 rénovés, 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 en outre 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 en logements locatifs 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 sortie des logements dans les immeubles réhabilités devront être définis selon les besoins du territoire.

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 et financier auprès des bailleurs du territoire afin de permettre la réhabilitation de logements locatifs en contrepartie de conventionnements Anah. Toutefois, la nature très locative du parc en centre-ville, ajoutée à la présence de nombreux étudiants, et à un niveau de loyer moyen très élevé (11 à 17 € / m² suivant la taille du logement, ainsi que le montrent les enquêtes réalisées), limiteront sensiblement le nombre de conventionnements possibles : seuls quelques rares appartements d'assez bonne taille, seront mobilisables avec le dispositif Louer Abordable ; les objectifs en l'occurrence resteront donc assez limités ; des objectifs « droit commun » s'ajoutent à ceux observés dans les copropriétés identifiées.

3.3.2 Objectifs

- **Conventionnement de logements :**
 - o au titre de la LHI : **5** logements bailleurs,
 - o au titre de la rénovation énergétique : **4** logements bailleurs

L'objectif en matière de niveau de loyers est le suivant : **4** logements en loyer intermédiaire ; **5** logements en loyer social.

Ces objectifs de conventionnement pourront s'appuyer sur la mobilisation des outils coercitifs et incitatifs et les interventions de réhabilitation globale des immeubles. **Ils devront être confirmés en année 1.**

3.4 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.4.1. Description du dispositif

L'étude préopérationnelle et les outils de veille de l'habitat indigne de l'ARC ont identifié 138 parcelles potentiellement dégradés et/ou insalubres sur le cœur d'agglomération (Compiègne, Margny et Venette) avec la présence de problématiques spécifiques appelant des moyens renforcés. Par ailleurs, la collectivité reçoit chaque année un nombre important de signalements pour logement indigne : environ 70 sur l'ensemble du territoire de l'ARC, dont 30% dans des logements locatifs sociaux, 10 à 15 % sur des propriétés vacantes (périls), enfin 50 à 55 % restants sur du logement locatif privé. Ces signalements se répartissent dans toutes les communes de l'ARC,

sans prédominance du centre de Compiègne.

Si le secteur Cœur de Ville présente un parc globalement ancien et dégradé avec une forte présence d'habitat potentiellement dégradé, les signalements Logement indigne sont assez rares dans ce secteur précis : les locataires sont souvent étudiants, le taux de rotation constaté est élevé. L'habitat dégradé ou indigne prend des formes diverses. Le manque d'entretien récurrent (surtout dans les patrimoines locatifs) engendre des désordres divers (dégradation des façades, dégradation des parties communes etc.) mais réversibles.

La résorption des situations d'habitat indigne passe par plusieurs leviers :

- Identification des situations et engagement des procédures coercitives (indécence, RSD, insalubrité, péril)
- Moyens d'incitation à réalisation des travaux et accompagnement des familles concernées

La constatation des cas relevant d'habitat indigne sur les adresses prioritaires pourra être réalisée par l'opérateur (visites des locaux, qualification des désordres et renseignement des grilles indécences et insalubrité) qui saisit en tant que de besoin les services de l'ARC pour les suites à donner, voire oriente ses signalements vers les services spécifiques (ville, ARS). L'opérateur de suivi-animation de l'OPAH-RU conservera un rôle pour la définition du programme de travaux, l'accompagnement du propriétaire et le suivi juridique et administratif du dossier propriétaire.

Toutefois, l'accompagnement des occupants sera réalisé de façon privilégiée par l'opérateur de la MOUS Habitat Indigne, qui prendra sur ce point le relais de l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH-RU.

Pour les cas de signalement en logement isolé, l'opérateur de la MOUS sera missionné pour établir l'ensemble des missions, du diagnostic, à l'accompagnement du propriétaire dans son projet de travaux, comme du locataire.

*Voir l'articulation complète dans l'article ci-dessous « **Accompagnement incitatif renforcé avec mobilisation d'outils coercitifs ponctuels** »*

En effet, malgré une volonté affirmée de l'Agglomération de Compiègne de lutter contre l'habitat indigne, la Collectivité peine à mobiliser les leviers incitatifs et coercitifs permettant de traiter les cas identifiés.

Dans le cadre cette opération, il convient de renforcer l'intervention sur les situations les plus problématiques par la prise d'arrêtés coercitifs pouvant s'appuyer sur les procédures suivantes :

- En cas de manquement à la sécurité dans les immeubles (péril, équipements communs) la prise de procédure, le suivi et la substitution doit être assurée par les services de l'ARC (service habitat, service juridique.)
- En cas de situation d'insalubrité, la procédure est pilotée par l'ARS sur proposition du service habitat ; le passage en substitution relèvera du service habitat et l'abrogation de l'acte de l'ARS.

Les diagnostics multicritères complétés d'études de faisabilité sur la liste des 9 adresses prioritaires précisent les adresses nécessitant des 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'irréversible de l'insalubrité > ces adresses seraient orientées vers une logique de recyclage par appropriation publique et financement RHI/THIRORI. Ces adresses, après identification, restent hors du champ de la présente OPAH-RU (8-10, rue de Harlay) ;
- **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. Ces adresses, après identification, restent hors du champ de la présente OPAH-RU
- **Accompagnement incitatif renforcé avec mobilisation d'outils coercitifs ponctuels** : 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 seront accompagnées en priorité dans le cadre de l'OPAH RU (volet

copropriété), via la répartition des missions suivantes :

- Opérateur du suivi-animation :
 - Repérage et diagnostic sur les adresses prioritaires ;
 - Définition du programme de travaux de résorption, des solutions juridiques, des possibilités de cofinancement
- Opérateur de la MOUS Habitat Indigne :
 - Accompagnement social des ménages :
- Cofinancement ANAH :
 - soit pour les cas de conventions avec travaux,
 - soit pour les cas de travaux par le syndic de copropriété ;
 - MOUS d'accompagnement sanitaire et social renforcé pour les cas de relogement.
- Cette répartition vaut pour les affaires repérées dans le cadre de l'OPAH-RU et hors des signalements spontanés, dévolus à l'opérateur de la MOUS.

3.4.2 Objectifs

Dans le cadre de ce volet, il est prévu l'intervention dans **les 6 copropriétés et les 2 monopropriétés**, comprenant un total de **87** logements. L'aide sur conventionnement des logements locatifs avec travaux concernera **5** logements. Il est à noter que la faiblesse constatée de potentiel conventionnement, est un frein important à l'utilisation du volet incitatif de cette politique.

Les travaux en parties communes identifiés dans ces copropriétés concernent principalement de la résorption de risques de sécurité (électricité, toiture, escaliers), ils sont intégrés aux programmes de travaux des copropriétés détaillés dans l'annexe 3 de la présente convention.

Par ailleurs, et hors de ces adresses, il est prévu l'accompagnement de **5** Propriétaires Occupants, aucune autre identification n'ayant pu être établie dans le périmètre considéré.

Une prime à l'accompagnement sanitaire et social renforcé peut être attribuée pour le cas des locataires qui sont en situation d'habitat indigne importante (insalubrité, péril).

Cette prime a pour objectif de mettre en place une mission accompagnement sanitaire et social personnalisée permettant de résoudre la situation du locataire.

Cet accompagnement peut avoir notamment pour objet :

- l'établissement d'un diagnostic social et juridique du ménage et une orientation éventuelle vers les services sociaux.
- l'information et la sensibilisation du ménage sur ses droits et obligations, notamment en matière de paiement des loyers et charges
- la médiation avec son propriétaire et, le cas échéant, un appui juridique
- l'appui au relogement ou à un hébergement Elle n'est pas liée à la réalisation de travaux.

Son montant est de 1 450 € par ménage.

Eu égard aux difficultés repérées dans le cadre de l'étude préopérationnelle, la convention prévoit le financement de **10** accompagnements bénéficiant d'une prime MOUS sur 5 années.

3.5 Volet copropriétés en difficulté

3.5.1. Description du dispositif

L'étude préopérationnelle a permis d'identifier **6** adresses présentant un cumul de difficultés dans la gestion courante, la dégradation du bâti et des fragilités liées à l'occupation. Parmi ces adresses, sont identifiées **2** copropriétés représentant **46** logements, pour lesquelles sera proposée, outre l'accompagnement vers les travaux, une aide à la gestion pour le syndicat.

Accompagnement des copropriétés selon la stratégie déterminée

Les copropriétés feront l'objet d'un accompagnement adapté à la stratégie validée par l'ARC ;

- Accompagnement des propriétaires quant aux procédures concernées (information et mobilisation)
- Accompagnement technique et financier des copropriétaires afin mettre en œuvre le projet de travaux
- Accompagnement social individuel afin d'accompagner les ménages les plus fragiles (MOUS Habitat indigne au besoin)

Accompagnement incitatif 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'instance de gestion adaptée 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 (Aide au redressement de la gestion : voir description des attendus article 7.2.2)
- 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 (MOUS Habitat indigne au besoin)
- Information et formation du conseil syndical de la copropriété.

3.5.2. Objectifs

Dans le cadre de ce volet d'intervention, il est prévu le traitement de **76** logements inclus dans **6** adresses, ainsi que l'aide au redressement de la gestion pour **4** de ces copropriétés comprenant **46** logements.

Dans le cadre des projets de travaux, l'opérateur aura pour mission de :

- accompagner le syndicat des copropriétaires dans la commande d'études préalables, de prestation de maîtrise d'œuvre (rédaction de cahier des charges, conseil sur les devis et vérification ...)
- rappeler aux acteurs du projet les **conditions d'attribution et de versement des aides financières**
- communiquer régulièrement avec les propriétaires sur **l'avancement des études et des travaux**, dans le cadre des réunions publiques d'information, des assemblées générales et des réunions de conseil syndical
- proposer un **mixage des aides collectives et des aides individuelles** pour permettre de réduire le reste à charge des propriétaires occupants les plus modestes
- **se coordonner avec le Hauts de France Pass Copropriété** pour une intervention cohérente et intelligible

Dans le cadre de l'aide au redressement financier, l'équipe de suivi animation sera chargée de :

- vérifier régulièrement la dette de charges courantes et la dette de charges travaux dans le cadre de commissions impayés réunissant l'opérateur, le syndic et les membres du conseil syndical
- accompagner les instances de gestion dans l'actualisation du règlement de copropriété
- proposer des formations aux membres des conseils syndicaux sur la lecture des pièces comptables de la copropriété, les procédures contentieuses vis-à-vis des propriétaires débiteurs ...

- faire les demandes annuelles d'aides à la gestion de l'ANAH

Dans le cadre de l'aide à la gestion, l'équipe de suivi-animation sera chargée de :

- Les copropriétés intégrées au dispositif OPAH RU pourront demander les aides à la gestion de l'ANAH. Elles doivent renforcer les missions confiées au syndic ou administrateur provisoire dans la gestion des copropriétés en difficulté. Elle permet de bénéficier d'une aide de 5 000 € max / bâtiment / an. En plus, pour les copropriétés de plus de 30 lots d'habitation principale elle permet de bénéficier de 150 € / lot d'habitation principale.
- L'aide ne vise pas le financement du fonctionnement courant de la copropriété, mais la prévention de l'accentuation de l'endettement de la copropriété, et est adossée pour ce faire à une stratégie de redressement. L'aide couvre les prestations nécessaires aux actions de redressement de la situation financière, notamment :
 - La participation du représentant légal au dispositif opérationnel
 - L'assainissement de la situation financière (frais de procédure
 - Les frais d'honoraires d'huissier et d'avocat ; frais d'hypothèque ; frais de recherche de propriétaires)
 - La clarification et la simplification des règles de structure et d'administration
 - Toute étude, expertise ou prestation exceptionnelle qui concourt à la résolution d'un dysfonctionnement compromettant le redressement financier du syndicat

Les compétences recherchées pour cette mission sont des compétences juridiques et financières sur le droit de la copropriété, pour l'accompagnement et le redressement des copropriétés en difficulté ainsi que pour l'analyse de situations juridiques complexes (indivision, problème locatif...)

Dans le cadre de l'accompagnement social, l'équipe de suivi animation sera chargée de :

- identifier les ménages propriétaires occupants les plus modestes dans le cadre des commissions impayés
- proposer des entretiens et réaliser des évaluations sociales
- orienter les ménages vers les services sociaux adaptés à la composition de la famille (SSD, CCAS, CAF)
- ou proposer un Accompagnement Social lié au logement, lorsque le ménage ne peut ou ne désire pas être accompagné par les services ci-dessus (via la MOUS Habitat Indigne au besoin).

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 constitue une déclinaison locale du Contrat Local d'Engagement contre la précarité énergétique reconduit le 1/01/2014.

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 et modifiée par différents avenants, le dernier en date du 3 juillet 2015, et le décret n°2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du FART. Celles-ci sont complétées par l'instruction de juillet 2020 pour Habiter Mieux qui précise notamment que :

- Les travaux devront être réalisés par les entreprises bénéficiant de la qualification RGE
- L'évaluation énergétique doit attester que les travaux projetés ne conduisent pas à une hausse des GES (L221-7-1 du code de l'énergie).

Conformément aux délibérations du Conseil d'Administration de l'Anah du 29 novembre 2017, les financements du programme Habiter Mieux sont intégrés au budget de l'Anah à compter du 1er janvier 2018.

L'ensemble des situations LHI et TD ainsi que les copropriétés en difficulté seront éligibles au programme Habiter Mieux.

Par ailleurs, si toutes les copropriétés du périmètre considéré, ont accès à l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés de l'ANAH, seules les copropriétés identifiées dans le cadre de cette opération, ainsi que les copropriétés fragiles et en difficulté qui apparaîtraient à l'issue de la première année d'opération, pourront faire

appel à l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH-RU, pris en charge par l'ARC, pour mener la mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage dans le cadre de leurs travaux cofinancés par MaPrimeRénov.

3.6.1 Description du dispositif

Avec la présence d'un parc majoritairement ancien, le secteur Cœur-de-Ville de Compiègne présente de forts enjeux d'intervention pour la lutte contre la précarité énergétique. Plus de la moitié des logements du secteur Cœur de Ville ont été construits avant toute réglementation thermique. Toutefois, la protection patrimoniale complique singulièrement la réalisation de travaux performants.

Sur le périmètre de l'OPAH-RU, les enjeux d'intervention sur la rénovation thermique et énergétique des logements situés dans les copropriétés identifiées, seront traités principalement dans le cadre du volet 3.4 :

- 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-RU et de l'OPAH généraliste, et une réunion de travail sera organisée au début des dispositifs afin de définir les modalités de coordination avec l'opérateur de l'OPAH RU et celui de l'OPAH. Un circuit de signalement et d'orientation des ménages en situation de précarité énergétique devra ainsi être défini et pourra être mis en œuvre à l'appui d'outils de suivi partagés (fiche de liaison, base de données conjointe, etc...).
- Accompagnement à la définition d'un programme de travaux conduisant à un gain énergétique de **plus de 35%** et permettant l'obtention d'aides complémentaires pour les propriétaires occupants et bailleurs ; conseils techniques et financiers, et mobilisation des aides financières mobilisables.

3.6.2 Objectifs

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

- **23** logements de propriétaires occupants, et **5** logements de propriétaires occupants en forte dégradation réalisant également des travaux de rénovation énergétique,
- **5** logements de propriétaires bailleurs, et **4** logements en situation de forte dégradation réalisant également des travaux de rénovation énergétique,
- **76** lots d'habitation mobiliseront les aides aux travaux de rénovation énergétique sur **6** adresses
- La prime pour « sortie de passoire énergétique » restera probablement peu mobilisée dans le cadre de ce volet, dans la mesure où la possibilité de réaliser des travaux ambitieux de rénovation énergétique, dans le périmètre de l'OPAH-RU, dépend fortement de la protection patrimoniale qui limite nécessairement le recours à un certain nombre de techniques comme l'ITE et le sarking. À ce titre, il a été identifié que seuls 25% des projets seront concernés par cette prime. Pour la même raison, il n'est pas prévu de prime pour la « Basse Consommation ».

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

3.7.1 Description du dispositif

Les besoins en matière d'autonomie et du maintien à domicile des personnes âgées n'ont pas pu être identifiés dans le cadre de l'étude préopérationnelle car le repérage n'a pas permis de rentrer dans les logements.

Les données statistiques (22% de la population de l'ARC a plus de 60 ans dont 20% sont âgés de plus de 80 ans) et la rencontre des élus et des services sociaux communaux révèlent un enjeu important d'adaptation des logements pour les personnes âgées. Ces enjeux portent sur l'accompagnement à la réalisation de travaux globaux d'adaptation du logement, en complément de l'intervention concernant le traitement global de l'adresse.

Toutefois, dans le périmètre considéré, les contraintes patrimoniales, ajoutées aux contraintes architecturales, rendront souvent les adaptations impossibles. Les objectifs quantitatifs en matière d'adaptation, resteront donc pour cette raison, très limités.

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

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

3.7.2 Objectifs

Il est prévu l'accompagnement de 11 logements (PO) dans le cadre du volet Autonomie de la Personne.

3.8. Volet accompagnement social

3.8.1 Description 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 des Villes. L'opérateur devra être en capacité de repérer les fragilités sociales pour réorienter les ménages vers les services sociaux locaux.

Sur les adresses prioritaires, l'opérateur du suivi-animation d'OPAH-RU devra assurer les missions suivantes :

- 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 favoriser le maintien sur place des occupants.
- Identifier les situations de fragilités sociales afin de les réorienter vers les services sociaux de secteur.
- Identifier les familles à reloger en fonction des sorties opérationnelles retenues (démolition, réhabilitation etc.) : dans les cas de traitement coercitif notamment, et si besoin de relogement ou hébergement, le dossier sera alors communiqué à l'opérateur de la MOUS Habitat Indigne qui sera chargé alors d'établir les diagnostics sociaux. Les occupants des adresses en situation de péril ou d'insalubrité irrémédiable, feront l'objet d'un accompagnement au relogement spécifique par l'opérateur de la MOUS Habitat Indigne.

Pour l'opérateur de la MOUS Habitat Indigne, et en articulation avec les services compétents, il est prévu la 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 en difficulté, et en cas de relogement temporaire ou définitif, l'opérateur de la MOUS Habitat Indigne rappellera ses obligations au bailleur et informera les occupants de leurs droits.

3.8.2 Objectifs

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

D'après les Diagnostics Multicritères :

- **2** propriétaires occupants et **6** locataires ont présenté des difficultés dans le paiement de leurs charges de logement
- **2** propriétaires occupants ont présenté des difficultés dans la gestion de leur logement à cause de problèmes de santé ou lié à l'âge
- De plus (voir volet LHI-TD), il est prévu sur ces 5 ans le montage de **10** dossiers MOUS Accompagnement sanitaire et social renforcé.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Sur la base du diagnostic réalisé, les objectifs suivants ont été déterminés selon les critères liés à l'état des logements :

Objectifs de réalisation de la convention	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0	24	28	24	24	5	105
<i>dont nombre de logements en copropriétés (réfection de la façade uniquement)</i>	0	0	4	0	0	0	4
<i>dont nombre de logements en copropriétés dégradées (y compris travaux de façade)</i>	0	19	19	19	19	0	76
<i>dont nombre de logements en copro bénéficiant de l'aide à la gestion</i>	0	9	12	13	12	0	46
<i>dont accompagnement Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale</i>	0	1	3	4	2	0	10
<i>dont logements en collectif Ma Prime Rénov copro (MPR)</i>	0	5	5	5	5	5	25
Dont logements de propriétaires occupants	5	6	7	10	7	4	39
<i>dont logements indignes ou très dégradés</i>	0	1	1	1	1	1	5
<i>dont travaux de lutte contre la précarité énergétique</i>	3	3	4	7	4	2	23
<i>dont aide pour l'autonomie de la personne</i>	2	2	2	2	2	1	11
Dont logements de propriétaires bailleurs	1	1	2	3	1	1	9
<i>dont logements indignes ou très dégradés</i>	1	1	1	1	0	1	5
<i>dont travaux de lutte contre la précarité énergétique</i>	0	0	1	2	1	0	4
Total des logements Habiter Mieux	4	24	26	30	25	4	113
<i>dont PO individuels</i>	3	4	5	8	5	3	28
<i>dont PB individuels</i>	1	1	2	3	1	1	9
<i>dont logements traités dans le cadre Habiter Mieux copro</i>	0	19	19	19	19	0	76
<i>dont PO Habiter Mieux collectif (mixage)</i>	0	2	2	2	2	0	8
Logements conventionnés	1	1	2	3	1	1	9
<i>Dont logement conventionné en loyer intermédiaire</i>	0	0	1	1	1	1	4
<i>Dont logement conventionné en loyer social</i>	1	1	1	2	0	0	5
<i>Dont logement conventionné en loyer très social</i>	0	0	0	0	0	0	0

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les ratios utilisés pour calculer l'aide ANAH sont les suivants :

PO individuel	HT	TTC
Travaux lourds / dégradation	69 555 €	76 511 €
Rénovation énergétique 35%	40 000 €	42 200 €
adaptation	9 292 €	10 221 €
PO collectif	HT	TTC
Tavaux lourds / dégradation	29 528 €	32 481 €
Rénovation énergétique (35%)	20 000 €	21 100 €
Adaptation	9 292 €	10 221 €
Taille moyenne des logements locatifs	35 m ²	
PB individuel	HT	TTC
Travaux lourds (1000 €/m ²)	35 000 €	38 500 €
Rénovation énergétique (500 €/m ²)	17 500 €	18 463 €
Salubrité / sécurité	6 113 €	6 724 €
PB collectif	HT	TTC
Travaux lourds	33 982 €	37 380 €

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 les programmes 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

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **1 257 036 €** selon l'échéancier suivant :

Les aides prévisionnelles globales

montants Anah	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
AE prévisionnels	92 417 €	231 060 €	299 253 €	314 711 €	251 299 €	68 296 €	1 257 036 €
dont aides aux travaux	61 092 €	172 432 €	236 605 €	248 373 €	190 941 €	49 923 €	959 366 €
<i>dont aides aux façades</i>	0 €	0 €	37 456 €	0 €	0 €	0 €	37 456 €
<i>dont travaux de lutte contre la précarité énergétique</i>	36 917 €	36 917 €	49 223 €	86 140 €	49 223 €	24 611 €	283 031 €
dont aides à l'ingénierie	31 325 €	58 628 €	62 648 €	66 338 €	60 358 €	18 373 €	297 670 €
<i>part fixe</i>	28 205 €	42 308 €	42 308 €	42 308 €	42 308 €	15 003 €	212 440 €
<i>part variable</i>	3 120 €	16 320 €	20 340 €	24 030 €	18 050 €	3 370 €	85 230 €

NB : la part ingénierie fixe reste identique d'année en année, modulo l'application d'une formule de révision dépendant de l'indice Ingénierie, inconnu à la date de préparation de la convention.

Aides prévisionnelles détaillées pour le volet copropriétés en difficulté

Montants ANAH Copropriétés en difficulté	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
AE prévisionnels	15 812 €	127 152 €	141 563 €	153 871 €	133 355 €	21 131 €	592 884 €
Aides aux travaux	15 812 €	120 402 €	132 563 €	144 121 €	124 355 €	21 131 €	558 384 €
<i>dont aides au syndicat</i>	15 812 €	94 873 €	102 779 €	118 592 €	98 826 €	15 812 €	446 695 €
<i>dont abondement X+X</i>	0 €	25 529 €	29 784 €	25 529 €	25 529 €	5 319 €	111 689 €
Aides à la gestion	0 €	6 750 €	9 000 €	9 750 €	9 000 €	0 €	34 500 €

5.2 Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

5.2.1 Règles d'application

Les adaptations du régime d'aides présentées successivement au Conseil d'administration du 4 décembre 2019 puis du 2 décembre 2020 ont principalement pour objet de prendre en compte les évolutions introduites par la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat ainsi que par les projets de loi de finances pour 2020 et 2021.

Ces modifications concernent les délibérations relatives aux régimes d'aides « propriétaires occupants », « propriétaires bailleurs », « syndicats de copropriétaires », « copropriétés » ainsi que celles relatives aux conditions de financement de l'accompagnement des demandeurs (ingénierie et assistance à maîtrise d'ouvrage).

Le nouveau régime d'aides s'articule notamment autour des points suivants :

- A. Suppression du régime d'aide « Habiter Mieux Agilité » remplacé par le dispositif « MaPrimeRénov' » : Le dispositif « Habiter Mieux Agilité » disparaît, conjointement au CITE, pour être remplacé à partir du 1^{er} janvier 2020, par la nouvelle prime de transition énergétique dite « MaPrimeRénov ».
- B. Nécessité d'atteindre, par les travaux de rénovation énergétique subventionnés dans le cadre Habiter Mieux, un gain énergétique minimum de 35% ;
- C. Accélération de la lutte contre les passoires thermiques et la précarité énergétique (loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019). Ainsi, le dispositif « Habiter Mieux » est bonifié pour les opérations de sortie de passoire thermique, d'une part, et d'autre part pour les opérations dites « Basse consommation » sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - Pour la sortie de passoire thermique :
 - une évaluation énergétique avant travaux mettant en évidence une étiquette énergétique appartenant aux classes F ou G
 - une évaluation énergétique prévisionnelle après travaux permettant d'atteindre une étiquette énergétique au moins égale à E
 - Pour la Basse consommation :
 - une évaluation énergétique avant travaux mettant en évidence une étiquette énergétique appartenant à une classe égale ou supérieure à C
 - une évaluation énergétique prévisionnelle après travaux permettant d'atteindre une étiquette énergétique égale à A ou B

Cette bonification prend la forme

- Pour les propriétaires occupants
 - D'une prime Habiter Mieux, pour atteinte du gain énergétique de 35%, en fonction des ressources du demandeur, à savoir :
 - Pour les PO Très Modestes : 10% du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 3 000 €
 - Pour les PO Modestes : 10% du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 2 000 €
 - D'une prime complémentaire cumulable avec la prime Habiter Mieux :
 - Pour la sortie de passoire énergétique : 1 500 €,
 - Pour la Basse Consommation : 1 500 €

- Pour les propriétaires bailleurs et aides aux syndicats de copropriétaires :
 - D'une prime Habiter Mieux, pour atteinte du gain énergétique de 35%, de 1 500 € par logement
 - D'une prime « sortie de passoire énergétique de 2 000 € par logement

D. Adaptations du régime d'aide Habiter Mieux pour faciliter son articulation avec les dispositifs d'aides à la rénovation énergétique

Aux côtés de la prime de transition énergétique dite « MaPrimeRenov' », le programme « Habiter Mieux » permet de financer des opérations de rénovation globale des logements, assorties d'une amélioration de la performance énergétique et d'un accompagnement des ménages pour permettre la bonne adéquation des travaux aux caractéristiques des logements et bâtiments.

En complément des évolutions relatives à la lutte contre les passoires thermiques et la lutte contre la précarité énergétique, d'autres évolutions sont prévues dans les présentes délibérations :

- le non-cumul du financement d'une même opération de travaux entre la prime de transition énergétique dite « MaPrimeRenov' » (créée au 1er janvier 2020 en remplacement du CITE) et l'aide « Habiter Mieux » ; le recours systématique à des entreprises disposant du label RGE dès le 1er juillet 2020 ;
- une clarification du financement de travaux de rénovation énergétique réalisés par des propriétaires occupants dans le cadre d'une transformation d'usage ;
- la possibilité, en 2020, en outre-mer, d'une dérogation permettant d'attribuer la prime Habiter Mieux à des travaux d'amélioration de la performance énergétique sur la base de la liste des travaux réalisés

E. Mesures en faveur du Plan Initiative Copropriétés

Le Plan Initiative Copropriétés, dont l'Anah est pilote, a été lancé le 10 octobre 2018 par le Ministre de la Ville et du Logement. Pour assurer la mise en œuvre de ce plan, le conseil d'administration du 28 novembre 2018 a adopté et une mesure phare à savoir le financement à 100% HT des travaux d'urgence afin d'assurer la sécurité des occupants.

Afin de renforcer l'intervention des collectivités locales dans les projets de redressement ou de transformation des copropriétés, il est proposé de conditionner l'aide aux travaux d'urgence à la prise d'un arrêté de police administrative par les Maires ou du Président d'EPCI compétent en matière d'habitat. Cette exigence de prise d'arrêté doit permettre à la collectivité de réaliser les travaux d'office en cas de défaillance du syndicat des copropriétaires.

Ainsi, la modification proposée doit permettre de garantir la sécurité des occupants des copropriétés en difficulté, via la réalisation des travaux par le syndicat de copropriétaires ou des travaux d'office par la collectivité locale.

Évolutions proposées :

- **Recentrage de la majoration à 100% des aides de l'Anah au profit de syndicats de copropriétaires visés par un arrêté de police administrative** : la majoration est limitée aux opérations pour lesquelles un arrêté de police administrative a été pris afin d'assurer la sécurité des occupants ;
- Substitution de la collectivité au syndicat de copropriétaires si celui-ci ne réalise pas les travaux prescrits dans les arrêtés : l'aide Anah est versée au syndicat de copropriétaires, le syndicat de copropriétaires défaillant qui pouvait bénéficier de l'aide est simplement remplacé dans son droit à l'aide Anah par la collectivité.

Les Diagnostics multicritères menés n'ont permis de relever à ce stade, dans le cadre de cette OPAH-RU, aucun cas de nécessité de travaux d'urgence ; en conséquence, aucun objectif n'est défini dans ce cadre. A l'issue de la première année d'opération et en fonction des situations observées, cet objectif pourrait être revu.

5.2.2 Montants prévisionnels

Sous condition de reconduction du programme Habiter Mieux, les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont de **174 230 €** maximum, selon l'échéancier suivant :

Montants Habiter Mieux (ANAH)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
AE prévisionnels	6 167 €	37 005 €	40 088 €	46 256 €	38 547 €	6 167 €	174 230 €
Aides au titre du programme habiter mieux	6 167 €	37 005 €	40 088 €	46 256 €	38 547 €	6 167 €	174 230 €
<i>dont bonification précarité énergétique</i>	0 €	5 510 €	5 510 €	5 510 €	5 510 €	0 €	22 042 €
<i>dont bonification passoire énergétique</i>	0 €	3 188 €	3 188 €	3 188 €	3 188 €	0 €	12 750 €
<i>dont Habiter Mieux copropriété</i>	11 967 €	15 956 €	19 944 €	31 911 €	19 944 €	11 967 €	111 689 €

L'absence d'engagements financiers prévisionnels « prime Bâtiment Basse Consommation (BBC) » s'explique par le fait que dans le cadre de projets de rénovation énergétique (même globaux), la typologie architecturale du patrimoine concerné par le dispositif OPAH RU risque de ne pas permettre d'atteindre une étiquette énergétique supérieure à B (construction avant 1979, matériaux anciens, intervention difficile sur les planchers bas, étanchéité à l'air quasiment impossible...)

5.3 Financements de l'ARC

5.3.1. Règles d'application

L'Agglomération de la Région de Compiègne s'engage, au titre de ses fonds propres :

- à mettre en place une équipe opérationnelle,
- à abonder les subventions ANAH selon les modalités d'attribution de ses aides :
 - o Prime de 1 000 € pour les propriétaires occupants bénéficiaires de l'aide Habiter Mieux Sérénité,
 - o Prime de 500 € pour les propriétaires occupants réalisant des travaux d'adaptation de l'habitat à la perte d'autonomie,
 - o 10% avec plafond de travaux subventionnables de 50 000 € HT pour les propriétaires occupants réalisant des travaux lourds,
 - o 10% avec plafond de travaux subventionnables de 20 000 € HT pour les propriétaires occupants réalisant des travaux de sécurité ou salubrité,
 - o Prime de 1 000 € pour les propriétaires bailleurs effectuant des travaux de réhabilitation lourds (Habiter Sain ou Habiter Serein),
 - o Un complément de prime de réduction de loyer (social / très social) à hauteur de 50 € par m² jusqu'à 80m² par logement (en complément de l'ANAH qui verse alors une prime de 150€ par m²).
 - o à cofinancer avec les communes l'action « Opération façades » à hauteur de 15 € / m² de façade visible sur rue dans la limite de 2 000 € de subvention et de 20 % du coût HT des travaux dans les communes engagées dans le dispositif (cf. volet 3.1. Volet patrimonial et environnemental) ;
 - o à cofinancer avec l'ANAH l'aide expérimentale aux façades pour les publics éligibles, à hauteur de 10% sur un montant maximal de travaux de 5 000 € HT par logement.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ARC pour l'opération sont de **528 187 €**, selon l'échéancier suivant :

Les aides prévisionnelles globales

montants ARC OPAH RU	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
AE prévisionnels	48 493 €	112 098 €	112 947 €	114 646 €	109 763 €	30 240 €	528 187 €
dont aides aux travaux	4 459 €	46 047 €	46 896 €	48 595 €	43 712 €	8 223 €	197 932 €
dont aides à l'ingénierie	44 034 €	66 051 €	66 051 €	66 051 €	66 051 €	22 017 €	330 255 €

NB : la part ingénierie fixe reste identique d'année en année, modulo l'application d'une formule de révision dépendant de l'indice Ingénierie, inconnu à la date de préparation de la convention.

Aides prévisionnelles détaillées pour les travaux

Aides aux travaux ARC	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
AE prévisionnels	4 459 €	46 047 €	46 896 €	48 595 €	43 712 €	8 223 €	197 932 €
dont aides adaptation + aides LHI	2 760 €	2 760 €	2 760 €	2 760 €	0 €	2 760 €	13 800 €
dont aides précarité énergétique	1 699 €	10 195 €	11 044 €	12 743 €	10 619 €	1 699 €	48 000 €
dont aides copropriétés dégradées	0 €	29 328 €	29 328 €	29 328 €	29 328 €	0 €	117 313 €
dont opérations façades	0 €	3 764 €	3 764 €	3 764 €	3 764 €	3 764 €	18 819 €

5.4 Financements des autres partenaires

Il importe de préciser ici que les financements ci-après mentionnés le sont à titre purement indicatif, et sont susceptibles d'évoluer au cours des 5 années de l'OPAH-RU.

5.4.1 Règles d'application des financements de la Région et montants prévisionnels

La Région finance les travaux de rénovation énergétique sous forme de forfaits :

- 1 500 € de prime par logement pour un montant de travaux inférieur ou égal à 20 000 € HT
- 3 000 € de prime par logement pour un montant de travaux compris entre 20 001 € et 30 000 € HT
- 4 000 € de prime par logement pour un montant de travaux supérieur à 30 000 € HT
- 750 € de bonus ruralité pour les logements situés dans les communes rurales
- 500 € de bonus pour la pose d'une VMC dans le logement
- 500 € de bonus pour l'utilisation de matériaux bio-sourcés

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Région des Hauts-De-France à l'opération est de **102 000 €** selon l'échéancier suivant :

Aides Hauts de France	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
AE Prévisionnels	12 750 €	14 875 €	19 125 €	27 625 €	17 000 €	10 625 €	102 000 €
Aides aux travaux	12 750 €	14 875 €	19 125 €	27 625 €	17 000 €	10 625 €	102 000 €
dont aides individuelles	12 750 €	14 875 €	19 125 €	27 625 €	17 000 €	10 625 €	102 000 €
dont aides aux syndicats de copropriétés	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

5.4.2 Règles d'application des financements du Conseil départemental de l'Oise et montants prévisionnels

- Lutte contre la précarité énergétique et l'indignité du logement:

Pour les propriétaires occupants modestes : 20% du reste à charge plafonné à 2 000 € de subvention, avec une bonification forfaitaire de 4 000 € pour les travaux lourds, de sécurité ou salubrité,

Pour les propriétaires occupants très modestes : 50% du reste à charge plafonné à 3 000 € de subvention avec une bonification forfaitaire de 4 000 € pour les travaux lourds, de sécurité ou salubrité.

- Maintien à domicile dans le logement:

Pour les propriétaires occupants modestes : 20% du reste à charge plafonné à 1 500 € de subvention,

Pour les propriétaires occupants très modestes : 50% du reste à charge plafonné à 2 500 € de subvention.

- **Conventionnement des logements locatifs** : pour les propriétaires bailleurs réalisant des travaux sur un logement existant, bénéficiant des aides de l'ANAH dans le cadre d'un conventionnement social ou très social,
 - o Conventionnement social : 20% du reste à charge avec un plafond de subvention de 10.000 €,
 - o Conventionnement très social : 50% du reste à charge avec un plafond de subvention de 15.000 €.

- **Copropriétés fragilisées ou dégradées** : Le Conseil départemental de l'Oise participe au financement des programmes de travaux à réaliser en développant une aide spécifique destinée aux syndicats de copropriétaires :
 - o **Aide aux travaux** : Aide forfaitaire de 500 € par lot d'habitation principale, pour une copropriété bénéficiant de l'aide de l'ANAH pour Copropriété fragile ou dans le cadre d'un traitement territorialisé, plafonné à 75 000 € de travaux.

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le département de l'Oise à l'opération est de **120 838 €**, selon l'échéancier suivant :

Aides département de l'oise	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
AE Prévisionnels	10 620 €	21 430 €	25 002 €	29 926 €	23 554 €	10 306 €	120 838 €
Aides aux travaux	10 620 €	21 430 €	25 002 €	29 926 €	23 554 €	10 306 €	120 838 €
dont aides individuelles	10 620 €	12 744 €	14 868 €	21 240 €	14 868 €	8 496 €	82 838 €
dont aides copropriétés dégradées	0 €	8 686 €	10 133 €	8 686 €	8 686 €	1 810 €	38 000 €

5.4.3 Financements d'Action Logement

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

Depuis le 1^{er} décembre 2020, le groupe a décidé de ne plus communiquer sur les subventions à la rénovation énergétique. Seuls les prêts aux travaux (rénovation énergétique) et les aides à l'adaptation des logements au vieillissement restent applicables.

De plus, la récente convention du Plan d'investissement Volontaire (PIV) prévoit l'intervention sur la rénovation thermique et énergétique et l'adaptation des logements pour les retraités à revenus modestes. **Ce programme cible les communes détendues en zone B2 et C et les communes éligibles au dispositif Action Cœur de Ville (cf annexe 1).**

Règles d'application

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

Sur l'ARC sont éligibles :

- Jonquières zone b2
- Saint-Jean-aux-Bois zone b2
- Saint-Sauveur zone b2
- Vieux-Moulin zone b2
- Lachelle zone c
- Béthisy-Saint-Martin zone c
- Béthisy Saint-Pierre zone c
- Néry zone c
- Saintines zone c
- Saint-Vaast-de-Longmont zone c
- Verberie zone c

Montants prévisionnels

En l'absence de donnée sur le volume de ménages potentiellement éligibles à cette aide, les montants prévisionnels n'ont pu être estimés.

Thématiques d'intervention	nature de l'aide	Bénéficiaires	Conditions	montants
Aide à la rénovation thermique et énergétique PB	prêt	Le bénéficiaire propriétaire bailleur doit : <ul style="list-style-type: none"> • être une personne physique ou une SCI constituée exclusivement d'associés personnes physiques dont l'associé majoritaire est salarié d'une entreprise du secteur privé • respecter certains plafonds de ressources ou louer le logement à un salarié dont les revenus ne dépassent pas ces mêmes plafonds de ressources (cf. annexe). 	<p>Type de travaux réalisation de travaux d'isolation thermique (murs / combles / plancher) ou de changement énergétique si le diagnostic ne montre pas d'enjeux sur l'isolation thermique caractéristiques d'éligibilité définis par l'arrêté du 30 mars 2019.</p> <p>possibilité financement AMO + autres études dans la limite de 15% du montant des travaux</p> <p>autres conditions entreprise RGE + AMO</p> <p>cumul possible avec d'autres aides à la rénovation énergétique, dans la limite du coût total des travaux : l'éco-PTZ, les aides de l'Anah et les aides des collectivités locales</p>	prêt de 30 000€
Adaptation du logement au vieillissement	subvention de 5000€ max	<p>salariés ou retraités du secteur privé</p> <ul style="list-style-type: none"> - âgés de plus de 70 ans - âgés de plus de 60 ans mais perte d'autonomie GIR 1 à 4 - Ascendant, âgé de 70 ans et plus ou avec un niveau GIR* de 1 à 4, hébergé chez un descendant salarié d'une entreprise du secteur privé. <p>ou bailleur dont le locataire répond à ces critères</p> <p>bénéficiaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - plafonds de ressource + résidence principale <p>travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réalisation par entreprise qualibat + mobilisation d'un MO agréé 	<p>Types de travaux Le projet doit porter au moins sur l'une des 3 opérations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la fourniture et la pose d'une douche à l'italienne, avec un sol anti-dérapant • la fourniture et la pose d'un lavabo pour personne à mobilité réduite la fourniture et la pose d'une cuvette de WC rehaussée avec son réservoir et une barre d'appui ergonomique. <p>Le cas échéant, les frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage sont finançables.</p> <p>En complément et dans la limite de 50% du coût des travaux principaux, peuvent également être financés les travaux connexes portant sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la fourniture et la pose d'une porte de douche ou d'une paroi fixe • les barres d'appui ergonomique, siège de douche • le revêtement de sol et des murs • la réfection électrique • l'éclairage de sécurité • l'élargissement de la porte d'accès des sanitaires. 	5000€ max

Article 6 – Engagements complémentaires

Parallèlement à l'action de l'OPAH, l'ARC a créé depuis le 1er janvier 2016 un guichet unique de l'habitat : « Habitat Rénové », en lien avec la Région Hauts de France et l'ADEME. Cette plateforme, animée par un professionnel du bâtiment, a pour vocation de fédérer les différents acteurs autour de la rénovation énergétique de l'habitat, tant en direction du particulier : PRIS-EIE, ADIL, Service Public de l'Efficacité Énergétique (SPEE), Réseau Éco-Habitat, qu'en direction des professionnels : CAPEB, CODEME, FFB...

Habitat Rénové et l'opérateur partageront les mêmes locaux et poursuivront de concert l'accueil et l'information du public tous revenus confondus, l'animation du territoire, la formation des travailleurs sociaux sur la lutte contre la précarité énergétique, et la coordination des dossiers lorsqu'ils relèvent de plusieurs dispositifs possibles, notamment MaPrimeRénov, le SPEE, le CITE...

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

L'Agglomération de la Région de Compiègne, et plus spécialement son service Habitat, est chargée de piloter l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Le service Habitat s'assurera spécialement de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Les instances de pilotage seront réunies sous la présidence de l'ARC et organisées en tant que de besoin suivant les modalités suivantes :

Comité de Pilotage OPAH-RU (COPIL) et Comité de Projet Action Cœur de Ville (COPRO)

L'ensemble de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat / Renouvellement Urbain, est suivie par un **Comité de Pilotage** composé :

- du Président de l'ARC ou de son représentant, qui le présidera ;
- des partenaires techniques et financiers de l'opération : délégation locale de l'ANAH, ADIL60-EIE, Département, Région, Banque des Territoires, Service Public de l'Efficacité Énergétique, Action Logement, Réseau Éco-Habitat, Procvivis...
- d'élus communautaires et municipaux des villes de Compiègne et Margny-lès-Compiègne, y compris des CCAS, assistés de la responsable du Service Habitat et de l'animatrice de la plateforme Habitat Rénové ;
- de l'opérateur ;
- le cas échéant, peuvent participer au COPIL : l'opérateur de l'OPAH sur les 22 communes (si différent de l'opérateur OPAH-RU), l'EPFLO (cas de l'ORI), l'ADEME, et toute personne intéressée au sujet invitée par le président du Comité de Pilotage.

Ce comité de pilotage pourra se réunir une fois par an, **en lien avec le comité de pilotage de l'ORT (« Comité de Projet Action Cœur de Ville »)**, mais également en lien avec le **comité de pilotage de la plateforme Habitat Rénové**, et la **Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat**. Sans en être le moteur, l'opérateur pourra être amené à intervenir au sein de ces autres comités.

Le prestataire **animera** le comité de pilotage de l'OPAH-RU et établira :

- l'ordre du jour de la réunion, en accord avec la responsable du service Habitat,

- un diaporama synthétique, à transmettre à la responsable pour validation au minimum 1 semaine avant le comité de pilotage,
- le compte-rendu dans les 15 jours.

Le comité de pilotage aura connaissance des principaux projets, des bilans de l'action et travaillera aux orientations stratégiques de l'opération.

Le **Comité de Projet Action Cœur de Ville** valide les orientations et suit l'avancement du projet Action Cœur de Ville ; il réunit l'ARC, les Villes de Compiègne, Margny-lès-Compiègne, Venette ; le Préfet ou son représentant ; les partenaires financeurs et partenaires locaux. Le volet Habitat, qui est constitué par l'OPAH-RU, est un volet essentiel du projet Action Cœur de Ville, et à ce titre est central dans le suivi de celui-ci. L'opérateur sera donc amené à présenter des éléments concis et chiffrés de son action, issus de ses présentations au Comité de Pilotage ; le contenu de ces présentations sera vu avec la Cheffe de projet Action Cœur de Ville ; le comité de projet pourra être réuni trois à quatre fois par an, en fonction de l'actualité et des volets concernés ; l'opérateur sera prévenu au moins 15 jours avant la tenue du comité de projet.

Le **Comité de Pilotage Habitat Rénové**, réuni une fois par an (en fin d'année civile), fait le bilan de l'action du Guichet Unique, auquel participe l'opérateur. Généralement organisé en concomitance avec les Comités de Pilotage OPAH et OPAH-RU, il sera nourri des chiffres de l'opérateur qui devra les transmettre pour préparation au service Habitat, environ 15 à 30 jours à l'avance. Les participants au COPIL Habitat Rénové sont similaires à ceux du COPIL OPAH ou OPAH-RU.

La **Commission Locale d'amélioration de l'Habitat (CLAH)**, constituée du fait de la Délégation de Compétence des Aides à la pierre assurée par l'ARC, se réunit **deux à trois fois par an** :

- pour élaborer le Programme d'Action Territorial (PAT),
- pour statuer sur les dossiers spécifiques,
- pour suivre l'évolution de l'attribution des aides de l'ANAH et de la Collectivité

L'ordre du jour relève de la responsable Habitat en lien avec la DDT ; le prestataire sera sollicité deux semaines avant la tenue de la réunion pour établir le cas échéant un document de présentation pour les projets emblématiques et rendre compte de l'atteinte des objectifs de l'OPAH-RU ; le procès-verbal de la séance est établi par la responsable Habitat.

La **Commission Aménagement-Urbanisme**, est la commission composée des conseillers communautaires qui prépare les délibérations du Conseil Communautaire. Elle se réunit 6 à 8 fois par an. Le prestataire sera amené à présenter à cette commission, **une fois par an**, le bilan annuel de son action, et éventuellement à présenter les grands projets de travaux (copropriétés en difficulté notamment) ainsi que, éventuellement, les programmes établis en vue d'une ORI.

Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) : Une commission locale est constituée et présidée par Monsieur le Président de l'ARC ou son représentant dans les conditions définies par le Code de la construction et de l'habitation (CCH) et notamment les articles R.321-10 et suivants.

Le Président de l'ARC ou son représentant :

- Etablit le programme d'actions
- En application de ce programme décide de l'attribution des subventions aux bénéficiaires, dans la limite des autorisations d'engagement annuelles, ou prononce le rejet des demandes d'aides ;
- Décide du reversement et du retrait des subventions, après avis de la CLAH ;
- Assure le fonctionnement de la CLAH

Comité technique : Le comité technique de l'OPAH-RU sera en charge de sa conduite opérationnelle. Il se réunira **deux à trois fois par an**, pouvant précéder le Comité de Pilotage le cas échéant, en fonction de l'ordre du jour et de préférence en coïncidence avec la CLAH, et il sera composé :

- du Président de l'ARC ou de son représentant, qui le présidera ;
- d'un représentant des services de l'État dans le Département ;
- du délégué régional de l'ANAH ;

- du responsable du service Habitat ;
- de l'animateur du Guichet Unique de l'Habitat sur le territoire : Habitat Rénové ;
- de la cheffe de projet Action Cœur de Ville ;
- du chef de projet de l'équipe opérationnelle chargée du suivi-animation de l'OPAH-RU ;
- du conseiller FAIRE affecté au territoire.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La stratégie de lutte contre l'habitat dégradé sur le périmètre de l'OPAH-RU repose sur la mobilisation de plusieurs acteurs :

- Le Guichet Unique **Habitat Rénové**, créé en 2016 à l'initiative des pouvoirs publics, ADEME, Région Hauts-de-France, et porté par l'Agglomération de la Région de Compiègne pour orienter, informer et accompagner les ménages du territoire sur les questions relatives à la rénovation énergétique. Habitat Rénové se chargera de coordonner **la communication générale du dispositif**, l'animation territoriale en lien avec les partenaires et la réorientation des dossiers ne relevant pas des financements de l'OPAH-RU.
- S'agissant des actions incitatives sur le périmètre d'OPAH-RU, le suivi-animation sera confié à un prestataire d'OPAH qui sera retenu fin 2020 conformément aux codes des marchés publics : ces tâches pourront être amenées à être redéfinies en fonction de l'évolution de l'organisation au sein de la maîtrise d'ouvrage.

Les compétences recherchées et nécessaires pour l'animation sont les suivantes :

- Aptitudes à la coordination et au travail en transversalité avec les intervenants publics et privés,
- Compétence en conduite de projet et animation de partenariat,
- Compétences dans la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain,
- Compétences techniques : élaboration de diagnostics, analyse des désordres, connaissance des pathologies du bâti ancien et de l'action dans un cadre patrimonial, connaissance des outils de la rénovation thermique et énergétique, et de la réhabilitation globale et pérenne de l'habitat privé ancien,
- Compétences en accompagnement social,
- Compétences au plan juridique et réglementaire : droit de l'urbanisme, de la construction, et de l'immobilier, réglementation liées à l'habitat et aux **copropriétés**, et analyse du fonctionnement des copropriétés, compétences liées à l'aide à la gestion des copropriétés : **compétences juridiques et financières sur le droit de la copropriété, pour l'accompagnement et le redressement des copropriétés en difficulté, ainsi que pour l'analyse de situation juridique complexe (indivision, problème locatif...)** ;
- Compétences administratives pour le montage des dossiers de demande de subvention,
- Compétences techniques et réglementaires dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne,
- Accompagnement des bailleurs privés : compétences au plan financier et fiscal : prêts, systèmes de crédit-relais, garanties locatives, aides complémentaires, fiscalité liée au conventionnement et à la restauration immobilière.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

L'animateur devra assurer les missions générales d'information, de mobilisation, et d'assistance auprès des particuliers, des collectivités locales et de l'ensemble des acteurs locaux du bâtiment, de l'immobilier, des services sociaux de secteur ; ainsi que de suivi de l'opération et d'établissement des bilans intermédiaires et du bilan final. Il devra également assurer des missions plus spécifiques liées aux objectifs prioritaires du dispositif de lutte contre l'habitat indigne, au volet copropriétés en difficulté, et aux mesures d'accompagnement social.

Des campagnes d'information et de communication auprès des syndics et syndicats de copropriétés, des propriétaires privés, publics et des milieux professionnels :

- Communication : assistance à la préparation des réunions publiques, événements, expositions, conception des documents d'information (affiches, plaquettes, site internet...) (4 par an)
- Tenue de permanences (physiques et téléphoniques) régulières d'accueil et d'information auprès des particuliers du territoire. Ces permanences pourront être assurées dans les locaux Habitat Rénové de Compiègne, en pied d'immeuble, et pourront être ponctuellement réalisées sur d'autres secteurs du territoire selon les besoins.
- Mobilisation et prospection des propriétaires privés et copropriétés susceptibles d'engager des travaux
- Repérage et signalement des besoins en matière de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, d'adaptation du logement, en lien avec les partenaires locaux et les services sociaux ou dans le cadre de l'animation de l'OPAH.

Assistance générale à l'ARC :

- Assistance à l'élaboration d'un plan de communication
- Information sur l'ensemble des aides complémentaires mises en place par l'ARC et constitution des dossiers administratifs pour l'engagement des aides de l'ARC et des dossiers de demande de paiement lorsqu'elles sont complémentaires aux aides de l'Anah
- Création et enrichissement d'une base de données en vue de la tenue des tableaux de bord de l'OPAH-RU
- Coordination avec l'ensemble des actions et acteurs du projet global de territoire, suivi régulier de l'OPAH-RU et des indicateurs d'avancement, établissement des bilans annuels et final
- Participation et animation des comités de pilotage et comités « OPAH-RU »
- Veille juridique sur l'évolution des aides (plafonds de ressources, changements de réglementation des aides Anah).

Assistance aux propriétaires et aux copropriétaires privés:

- Conseil technique, juridique, administratif et financier et aide à la décision avec la réalisation de pré-études de faisabilité pour la réalisation de travaux répondant aux exigences des financeurs.
- Une attention particulière sera apportée aux diagnostics préalables à fournir aux demandeurs en matière :
 - o D'habitat dégradé, très dégradé, d'habitat insalubre ou présentant des signes de péril tant au niveau des parties privatives (logements) que des parties communes des immeubles
 - o De conseil préalable en termes de performance énergétique (il est attendu une forte mobilisation sur ce volet pour engager les travaux les plus performants possibles énergétiquement)
 - o De conseil préalable en termes d'adaptation du logement au vieillissement et au handicap
- Sensibilisation aux contraintes architecturales et information quant aux contraintes réglementaires à respecter
- Coordination avec les maîtres d'œuvre locaux.
- Constitution, instruction, dépôt et suivi des dossiers de demandes de financement auprès des services de l'Anah, de l'ARC, de la Région et du Département
- Assistance à la constitution des demandes d'aides sociales complémentaires pouvant être obtenues auprès notamment des fonds sociaux des caisses de retraite, des services sociaux de secteur, de la Fondation Abbé Pierre, ...
- Assistance à l'établissement de demande d'acomptes (70 %) sur subventions de la part de l'Anah,
- Assistance à la mobilisation de prêts sociaux spécifiques si ces dispositifs sont mobilisables.
- Assistance à la rédaction des conventions de loyer social et très social Anah-bailleur pour les logements locatifs privés.
- Assistance et information des bailleurs privés pour la mise en location de logements vacants à loyers conventionnés, information sur les différents dispositifs facilitant la location.

Mission spécifique de lutte contre l'habitat indigne dans le cadre du volet incitatif

Le traitement de l'habitat indigne sera plus spécifiquement confié à une équipe distincte de celle du suivi-animation : il fera l'objet de bons de commande sur la base des besoins recensés, et comprendra les actions suivantes :

- L'établissement d'un diagnostic social et technique approfondi pour signalement aux autorités compétentes. Les modes opératoires les plus appropriés selon le niveau d'insalubrité ou de péril seront étudiés et présentés dans le cadre d'un Comité de suivi « Habitat Indigne », associant les services compétents en la matière.
- La négociation avec les propriétaires et l'accompagnement technique, juridique et financier pour définir les travaux à réaliser et constituer les dossiers de demandes de financements afférents.
- Le suivi constant en lien avec l'ARS et les services compétents des communes des procédures coercitives de police publique notifiées, des délais de mise en œuvre, des résultats, et l'établissement de propositions de mesures correctrices qui s'avéreront nécessaires au bon aboutissement des procédures.
- L'assistance aux occupants quant à une information sur leurs droits et les dispositifs de soutiens mobilisables à leur profit (aide au relogement), réalisée en étroite collaboration avec les travailleurs sociaux de secteur.

Mission spécifique auprès des copropriétés en difficulté

Accompagnement au redressement des copropriétés en difficulté

- réaliser un diagnostic multicritère « copropriété » technique, juridique, social et financier et définir des orientations opérationnelles et une feuille de route pour validation en instance de pilotage,
- Accompagner les copropriétés dans le cadre des orientations définies pour la résolution des problématiques identifiées : définir avec les copropriétaires un programme de travaux adapté aux problématiques techniques et aux capacités financières des copropriétaires, en distinguant au besoin les urgences et les priorités,
- Aide au redressement de la gestion : L'aide ne vise pas le financement du fonctionnement courant de la copropriété, mais la prévention de l'accentuation de l'endettement de la copropriété. Elle est adossée pour ce faire à la stratégie de redressement. L'aide couvre les prestations nécessaires aux actions de redressement de la situation financière, notamment :
 - o La participation du représentant légal au dispositif opérationnel
 - o L'assainissement de la situation financière (frais de procédure ; frais d'honoraires d'huissier et d'avocat; frais d'hypothèque ; frais de recherche de propriétaires)
 - o La clarification et la simplification des règles de structure et d'administration
 - o Toute étude, expertise ou prestation exceptionnelle qui concourt à la résolution d'un dysfonctionnement compromettant le redressement financier du syndicat

Impulser une dynamique locale en articulation avec Habitat Rénové

- Réaliser des rendez-vous avec les acteurs locaux de l'immobilier
- Participer à des tables rondes avec les professionnels de l'immobilier et notamment avec les syndicats de copropriétés afin de faire adhérer les syndicats au dispositif,

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation officiera sous l'autorité de l'ARC et plus spécialement du service Habitat ; elle sera en lien constant avec l'animateur de "Habitat Rénové" (article 6) pour l'informer et convenir avec lui de l'évolution des contacts pris, des dossiers déposés, des différentes actions d'animation et de communication développées sur le territoire (copropriétés, réunions publiques, salons, permanences, formations...).

Elle déposera directement les dossiers de demandes auprès des services instructeurs de l'État, copie électronique étant remise au service Habitat.

Concernant l'habitat indigne, elle se référera aux directives du service Habitat et communiquera avec lui ainsi qu'avec le service juridique de l'ARC en charge des procédures coercitives menées à l'encontre des propriétaires le

cas échéant. Lorsque les particuliers nécessitent un accompagnement social spécifique, l'équipe de suivi-animation prendra contact avec les référents du secteur social les plus indiqués.

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, 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-RU. 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 et présentés en COPIL. Ils porteront sur le nombre de logements mobilisés par l'opération par typologie (locatif, propriétaire occupant), par type de travaux engagés, sur le montant des travaux engagés et le montant des aides mobilisées ainsi que leur provenance et la localisation ; ils porteront également sur l'impact attendu des travaux (sortie d'habitat indigne, gain énergétique attendu, autonomie de la personne...) ; le nombre de logements conventionnés, le niveau de conventionnement et le loyer conventionné ; le nombre de procédures coercitives menées et leur impact social...

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 s'appuiera sur les indicateurs définis (art. 7.2) et 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

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

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

Ce point d'étape donnera lieu à la rédaction d'un avenant qui viendra modifier et préciser la présente convention comme défini à [l'article 7.3.2 ci-dessus](#).

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-RU.

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 et l'ARC (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 et l'ARC (délégataire des aides à la pierre), qui fourniront 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 libre 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, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes auprès des services instructeurs des aides de l'Anah du jj/mm/aa (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au jj/mm/aa.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, 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 deux exemplaires à Compiègne, le / /

Pour le maître d'ouvrage
Le Président de l'ARC

Pour l'État et l'Anah,
La Déléguée locale de l'Anah

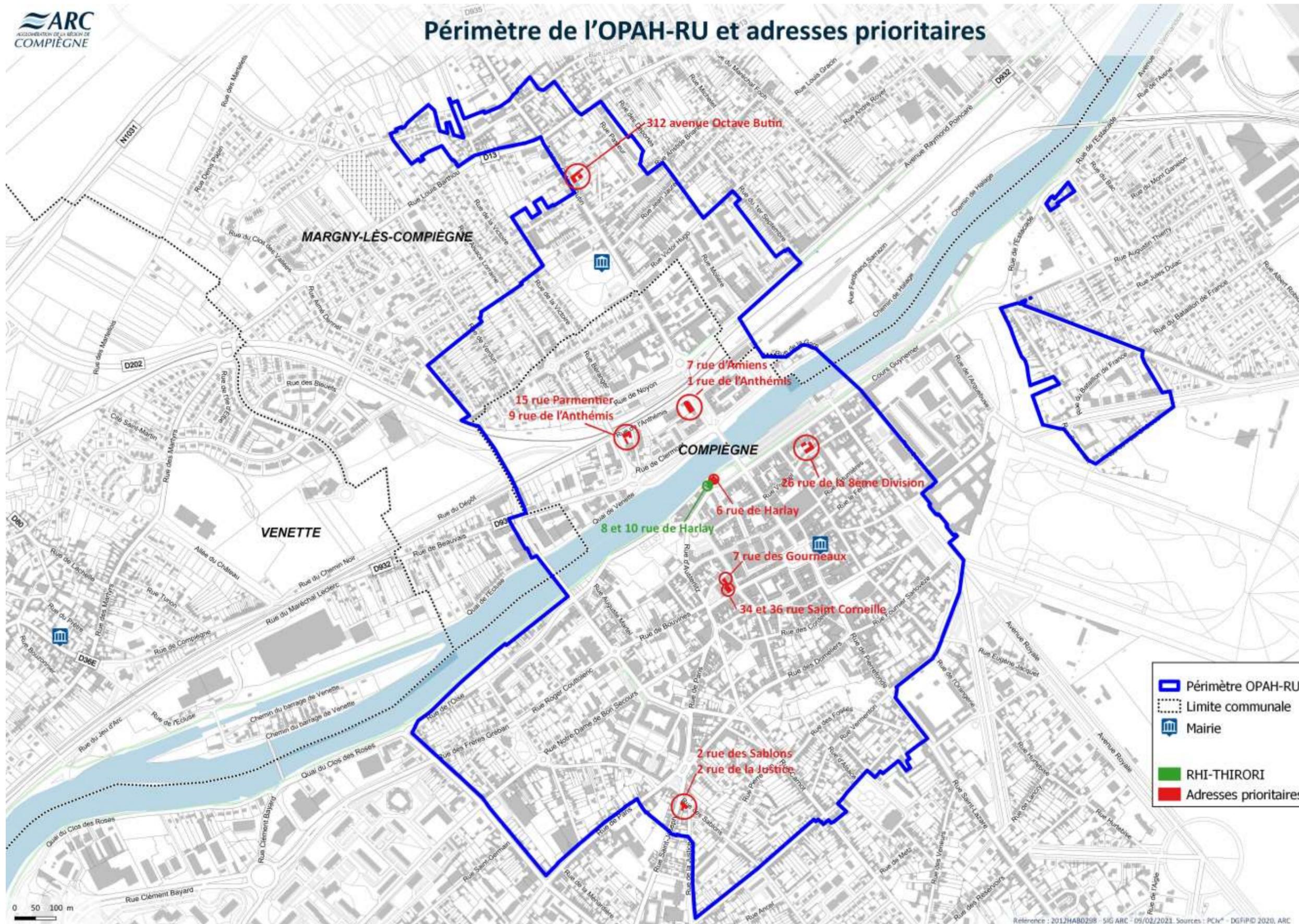
Philippe MARINI
Maire de Compiègne
Sénateur honoraire de l'Oise

Corinne ORZECOWSKI
Préfète de l'Oise

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération et liste des immeubles adressés

Périmètre de l'OPAH-RU et adresses prioritaires



Liste des adresses prioritaires retenues

La liste des adresses prioritaires retenues est la suivante ; elle est complétée par de brefs descriptifs en annexe 1 et a fait l'objet de diagnostics multicritères à l'immeuble (annexe 4) :

- COMPIEGNE :
 - o 2, rue des Sablons / 2, rue de la Justice
 - o 7, rue des Gourneaux
 - o 34, rue Saint Corneille
 - o 36, rue Saint Corneille
 - o 26, rue de la Huitième Division
 - o 6, rue de Harlay
 - o 7, rue d'Amiens / 1, rue de l'Anthémis
 - o 15, rue Parmentier
- MARGNY-LES-COMPIEGNE
 - o 312, avenue Octave Butin

Ces adresses rassemblent un total d'environ 87 logements.

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées

Aides OPAH	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Anah	92 417 €	231 060 €	299 253 €	314 711 €	251 299 €	68 296 €	1 257 036 €
Habiter Mieux Etat	6 167 €	37 005 €	40 088 €	46 256 €	38 547 €	6 167 €	174 230 €
ARC	48 493 €	112 098 €	112 947 €	114 646 €	109 763 €	30 240 €	528 187 €
Conseil Régional Hauts de France	12 750 €	14 875 €	19 125 €	27 625 €	17 000 €	10 625 €	102 000 €
Conseil Départemental de l'Oise	10 620 €	21 430 €	25 002 €	29 926 €	23 554 €	10 306 €	120 838 €

Annexe 3.

Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation ;

OPAH RU	lots	dépenses TTC	dépenses HT	estimation aides ANAH	estimation aides ANAH + x+x	estimation aides ASE dont bonif	aides ANAH à la gestion	estimation aides ARC	estimation aides CD	estimation aides CR Hts de Fce	TOTAL aides estimées	Reste à charge	% finance ment	POM	POTM	LC
copropriétés dégradées	76	1 290 443 €	1 173 130 €	429 239 €	111 689 €	120 000 €	34 500 €	117 313 €	44 000 €	9 500 €	831 741 €	458 702 €				
34 rue Saint Cornelle	3	159 260 €	144 782 €	50 674 €	14 478 €	6 000 €	2 250 €	14 478 €	3 000 €	1 500 €	90 130 €	69 130 €	57%	1	0	1
15 rue Parmentier Compiègne	15	281 400 €	255 818 €	89 536 €	25 582 €	30 000 €	11 250 €	25 582 €	10 500 €	3 000 €	184 200 €	97 200 €	65%	2	0	1
312 avenue Octave Butin	16	61 867 €	56 243 €	19 685 €			12 000 €	5 624 €	2 500 €		27 809 €	34 058 €	45%	0	1	0
6 rue Harlay, Compiègne	6	136 721 €	124 292 €	62 146 €	12 429 €	12 000 €		12 429 €	4 500 €	500 €	104 004 €	32 717 €	76%	1	0	0
26 rue de la 8e division	12	140 703 €	127 912 €	44 769 €	12 791 €	24 000 €	9 000 €	12 791 €	10 000 €	3 000 €	107 352 €	33 352 €	76%	1	1	0
7 rue d'Amiens, Compiègne	24	510 491 €	464 083 €	162 429 €	46 408 €	48 000 €		46 408 €	13 500 €	1 500 €	318 246 €	192 246 €	62%	1	0	1
copropriétés monopropriétés façades	9	218 440 €	188 191 €	37 456 €	- €	- €		18 819 €	- €	- €	56 275 €	162 165 €				
2, rue des sablons, 2 rue de la justice, 1	4	88 237 €	69 824 €	17 456 €				6 982 €	- €	- €	24 438 €	63 799 €	28%	0	0	0
36 rue Saint Cornelle	3	44 000 €	40 000 €	10 000 €				4 000 €	- €	- €	14 000 €	30 000 €	32%	0	0	2
7, rue des gourmeaux Compiègne	2	86 203 €	78 367 €	10 000 €				7 837 €	- €	- €	17 837 €	68 367 €	21%	0	0	2
TOTAL	85	1 508 883 €	1 361 321 €	466 695 €	111 689 €	120 000 €	34 500 €	136 132 €	44 000 €	9 500 €	888 016 €	620 867 €		6	2	7
TOTAL copropriété	80															

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération

L'Opération entrera en vigueur dès sa signature, prévue en avril 2021, pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 1^{er} trimestre 2026.

La première année permettra l'entrée en action des communications et animations nécessaires pour faire connaître le dispositif, accueillir les demandeurs de droit commun, prospecter et stimuler les copropriétés désignées du dispositif et compléter les données sur leur fonctionnement et leur occupation, puis susciter l'adhésion à un programme global de travaux. Cette première année permettra également de repérer et diagnostiquer toute nouvelle copropriété en difficulté qui serait signalée sur le périmètre, afin, le cas échéant, de l'intégrer à l'opération au travers une clause de revoyure (un avenant) à signer avant la fin de la première année d'OPAH-RU.

Les autres années d'opération verront le déploiement normal de l'ensemble du dispositif, avec notamment l'accompagnement des travaux des copropriétés.

Tableau 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'ARC 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 sur les adresses suivies
- En direction des partenaires (Nb de réunions d'information partenariale),
- Nombre de contacts réorientés vers les partenaires

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)
 - o Dont travaux PC
 - o Dont travaux PP
- Nb de logements concernés par les travaux décidés
 - o Dont travaux PP
 - o Dont travaux PC
- Montant total des travaux réalisés (TTC tous honoraires compris)
 - o Dont travaux PC
 - o 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 3 – Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Suivi et accompagnement

- État d'avancement des diagnostics multicritères
 - o Nombre de diagnostics simples et détaillés
 - o Classement des diagnostics selon le niveau technique et administratif des dégradations (indécence, péril, insalubrité – grille de décence, grille de dégradation, grille d'insalubrité)
 - o Classement des situations selon l'orientation opérationnelle (incitatif / coercitif)
- Signalements et procédures LHI
- Suivi des procédures engagées et levées
 - o Nb de signalements (logements et immeubles) ARS (saturnisme) / SCHS

- Projets de réhabilitation décidés et réalisés par statut d'occupation
 - o Dont projets incluant avec amélioration thermique décidés et réalisés
- Montant total des travaux décidés et réalisés (TTC tous honoraires compris)
 - o Dont projets incluant une amélioration thermique
- Suivi des ménages
 - o Ménages orientés vers l'opérateur pour l'habitat dégradé
 - o Ménages accompagnés pour l'habitat dégradé
 - Dont ménages en situation de précarité énergétique
 - o Ménages accompagnés socialement

Volet 4 – Volet copropriétés

Suivi et accompagnement

- Nb de copropriétés enregistrées au RNIC
- Nombre de diagnostics réalisés par l'opérateur (diagnostics simples et détaillés)
- Nb d'immeubles collectifs accompagnés en suivi-animation
- Engagement dans une démarche de projet
 - o Dont engagement avec le Hauts de France Pass Rénovation
- 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 réalisé des travaux de réhabilitation et nb de logements concernés par les travaux décidés
- Nb de projets de réhabilitation privatifs décidés dans des immeubles collectifs,
- 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).

Volet 5 - Volet énergie et précarité énergétique

Suivi et accompagnement

- Nombre de visites techniques réalisées par l'opérateur
 - o Dont engagement avec le Hauts de France Pass Rénovation
- Nombre d'immeubles/ logements accompagnés en suivi-animation

Engagement dans une démarche de projet

- Nombre d'immeubles / logements ayant décidé la réalisation d'un diagnostic
 - o dont ceux ayant décidé d'un diagnostic global

Décisions et réalisation de travaux

- Nombre d'immeubles ayant décidé et réalisé des travaux d'amélioration thermique et nombre de logements concernés par les travaux décidés
- Nombre de projets d'amélioration thermique privatifs décidés et réalisés dans des immeubles collectifs,
- Gains énergétiques dégagés par l'opération (ex : gains moyens en Cep des projets décidés, nombre de projets selon les gains énergétiques).

Suivi des ménages

- Ménages orientés vers l'opérateur pour précarité énergétique
- Ménages accompagnés pour précarité énergétique

Volet 6 – Volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

Suivi et accompagnement

- Projets d'adaptation décidés par statut d'occupation
 - o Projets d'adaptation réalisés par statut d'occupation
 - o Aides financières mobilisées par financeurs
- Suivi des ménages
- Personnes orientées vers l'opérateur pour l'autonomie
- Personnes accompagnées pour l'autonomie
- Personnes réorientées vers la MDPH

Volet 7 – Volet social

Suivi des ménages

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

Volet 9 – Volet patrimonial et environnemental

Suivi et accompagnement

- Nombre de visites de logements réalisées et de préconisations d'architecte conseil
- Projets d'amélioration des façades
- Nombre de logements concernés par un projet de rénovation de façade

Explication de l'estimation des couts

PO individuel	HT (estimé)	TTC
salubrité / sécurité	13 531 €	14 884 €
petits travaux d'amélioration	10 700 €	11 770 €
travaux lourds / dégradation / habiter mieux 35%	69 555 €	76 511 €
précarité énergétique/ habiter mieux 35%	40 000 €	42 200 €
adaptation	9 292 €	10 221 €
PO collectif	HT (estimé)	TTC
insalubrité	4 049 €	4 454 €
petits travaux d'amélioration	6 346 €	6 981 €
travaux lourds / dégradation / habiter mieux 25%	29 528 €	32 481 €
précarité énergétique/ habiter mieux 35%	20 000 €	21 100 €
adaptation	9 292 €	10 221 €
Taille moyenne des logements locatifs	35	m²
PB individuel	HT (estimé)	TTC
travaux lourds (1000 €/m ²)	35 000 €	38 500 €
précarité énergétique (500 €/m ²)	17 500 €	18 463 €
salubrité / sécurité	6 113 €	6 724 €
PB collectif	HT (estimé)	TTC
travaux lourds	33 982 €	37 380 €

Explication du repérage et de l'estimation du niveau de dégradation dans le cadre de l'étude pré opérationnelle

Lors de l'arpentage, un relevé de l'enveloppe du bâti : façades extérieures, toitures, peintures, menuiseries extérieures, modénatures... a permis de classer chaque parcelle selon l'état du bâti, allant de très bon à dégradé. Il s'agissait ensuite, lorsque l'état constaté était mauvais ou dégradé, de qualifier plus précisément les enjeux d'intervention sur ces adresses (en tenant compte du fait qu'elles étaient cumulables)

- Besoin et/ou potentiel de rénovation thermique
 - Indentification d'une division non-répertoriée
 - Identification de la vacance (dans le cas où elle serait visible de l'extérieur)
 - Identification de logements indignes
 - Indentification des enjeux d'accessibilité des logements
-
- ✓ **BON ETAT** : intervention non nécessaire
 - ✓ **ETAT MOYEN** : L'immeuble nécessite un ravalement ou une intervention sur un type d'ouvrage (menuiseries, cages d'escaliers ...)
 - ✓ **ETAT MEDIOCRE** : L'immeuble présente des désordres. Il a besoin d'une étude approfondie pour permettre la réalisation d'un projet global de réhabilitation
 - ✓ **TRES DEGRADE** : L'immeuble présente des désordres importants, nécessite une réhabilitation lourde

Conditions de l'arpentage

18 773 parcelles bâties ont été repérées. L'étendue et la complexité de certaines formes urbaines (coupures urbaines, hameaux éloignés) rendent parfois le repérage difficile.

Par ailleurs, la méthode d'arpentage depuis l'extérieur a nécessairement des limites : visibilité réduites de certains logements en fond de parcelle protégés par de hautes barrières ou haies, impossibilité d'entrer pour confirmer ou infirmer des signalements... À ce titre, un approfondissement devra être réalisé dans un cadre opérationnel.

Annexe 4. Diagnostics multicritères