



communauté
de communes

Envoyé en préfecture le 08/01/2025

Reçu en préfecture le 08/01/2025

Publié le 08/01/2025

ID : 060-200066975-20250108-98_CC191224-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du Conseil Communautaire du jeudi 19 décembre 2024

Convocation
Date : 13/12/2024
Affichée et mise en ligne
le : 13/12/2024

LANCEMENT DE L'OPERATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) DU CENTRE- VILLE DE SENLIS

Délibération n°
98-CC191224

Nombre de Membres :

- En exercice : 44
- Présents : 35
- Pouvoirs : 7
- Votants : 42
- Absents : 2

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi 19 décembre 2024, à vingt heures, les membres du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise se sont réunis à Salle de l'Obélisque - 4 ter avenue de Creil - 60300 Senlis sous la présidence de Monsieur Guillaume MARÉCHAL, Président, en session ordinaire, après avoir été convoqués le vendredi 13 décembre 2024, conformément aux dispositions de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Président de séance : Monsieur Guillaume MARÉCHAL

Secrétaire de séance : Madame Magalie BENOIST

Résultats :

- Pour : 41
- Contre : 1
- Abstention : 0
- Ne prend pas part au vote : 0

Siégeaient au Conseil Communautaire :

Madame BALOSSIÉ Françoise	Madame LUDMANN Véronique
Monsieur BATTAGLIA Alain	Monsieur MARÉCHAL Guillaume
Madame BENOIST Magalie	Madame MARTIN Emilie
Monsieur BLOT Laurent	Monsieur MELIQUE Jacky
Monsieur BOUFFLET Pierre	Madame MIFSUD Florence
Monsieur CHARRIER Philippe	Monsieur NGUYEN PHUOC VONG
Monsieur CURTIL Benoit	Jean-Pierre
Monsieur de la BEDOYERE Jean-	Monsieur NOCTON Laurent
Marc	Madame PALIN-SAINTE-AGATHE
Monsieur DUMOULIN François	Martine
Monsieur GAUDION Philippe	Monsieur PATRIA Alexis
Monsieur GAUDUBOIS Patrick	Madame PRUVOST-BITAR
Madame GLASTRA Delphine	Véronique
Madame GORSE-CAILLOU Isabelle	Madame REYNAL Sophie
Madame JAUNET Christel	Monsieur ROLAND Dimitri
Monsieur LAPIE Dominique	Madame SIBILLE Elisabeth
Monsieur LEFEVRE Sylvain	Monsieur SICARD Bruno
Monsieur LESAGE William	Madame TONDELLIER Viviane
Madame LOISELEUR Pascale	
Madame LOZANO Michelle	

Liste des délibérations
Affichée le 20/12/2024

Mise en ligne le :
20 DEC. 2024

Délibération mise en
ligne sur le site internet
de la CCSSO le :

08 JAN. 2025

Ont donné pouvoir :

Monsieur ACCIAI Maxime à Madame TONDELLIER Viviane
Monsieur BOULANGER Damien à Madame PRUVOST-BITAR Véronique
Madame GAUVILLE-HERBET Cécile à Monsieur MARÉCHAL Guillaume
Monsieur GEOFFROY Rémi à Madame BENOIST Magalie
Monsieur GUEDRAS Daniel à Madame LUDMANN Véronique
Monsieur REIGNAULT Patrice à Madame SIBILLE Elisabeth
Madame ROBERT Marie-Christine à Monsieur GAUDUBOIS Patrick

Paraphes

--	--

Ne siégeait pas au Conseil Communautaire mais était représenté par son suppléant :

Monsieur FROMENT Daniel, représenté par Monsieur TESSON Gilles

Étaient absents

Monsieur DIEDRICH Wilfried
Monsieur GRANZIERA Gilles

Le Président de séance vérifie les conditions de quorum : 35 présents et 7 pouvoirs.
Il constate que celui-ci est atteint et procède donc à l'examen de la question.

EXPOSÉ DES MOTIFS

(Annexe jointe)

Monsieur le Président rappelle à l'assemblée délibérante que,

Dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville, la Ville de Senlis a lancé en novembre 2022 la réalisation d'une étude pré-opérationnelle visant à établir un diagnostic exhaustif de l'habitat en centre-ville pour déterminer de l'opportunité de la mise en place d'un dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement urbain (OPAH-RU) et, le cas échéant, d'un calibrage de ce dernier à l'échelle du Secteur Sauvegardé de Senlis (périmètre du Site Patrimonial Remarquable). D'une surface de 42 hectares, ce périmètre est constitué d'un grand nombre d'activités, de services et d'environ 1500 logements (20% des logements de la commune) répartis sur environ 700 immeubles. Pour rappel, une OPAH-RU est un dispositif qui vise à inciter des propriétaires privés à réaliser des travaux grâce à des subventions et un accompagnement technique, administratif et financier tout au long de leur projet de rénovation de leur logement. C'est aussi un dispositif d'informations et de conseils neutre en direction des propriétaires privés (occupants ou bailleurs).

Ce diagnostic, réalisé immeuble par immeuble à l'échelle du Site Patrimonial Remarquable, offre une connaissance essentielle pour qualifier et quantifier les besoins en matière de réhabilitation du parc de logements anciens privés. Ces quelques chiffres permettent d'en mesurer l'importance : 75% des immeubles ont été bâtis avant les premières réglementations thermiques (1971), 50% des vitrages ne sont pas performants, 60% des copropriétés ne sont pas immatriculées et, par extension, sont dysfonctionnelles (notamment pour l'organisation des travaux sur les parties communes). Enfin, plus de 15% du parc est en voie de dégradation, voire dégradé et 17% des logements sont vacants, (soit 251 logements sur les 1500 recensés sur le périmètre). Des études de faisabilité de travaux (2 maisons, 7 appartements, 2 logements vacants et 2 copropriétés) réalisées sur un échantillonnage pertinent au regard de la composition d'habitat du centre-ville (2 maisons, 7 appartements, 2 logements vacants et 2 copropriétés) confirment ces données statistiques.

Ces constats permettent d'identifier les besoins clés afin d'améliorer et traiter les situations d'habitat dégradé du cœur de ville :

- Traiter les situations d'habitat dégradé et, ou vacant
- Concilier les enjeux patrimoniaux et de rénovation énergétique
- Favoriser la remise sur le marché de logements vacants
- D'accompagner les copropriétés à l'amélioration de leur fonctionnement
- D'accompagner les copropriétaires dans la réalisation de travaux

Il apparaît opportun, au regard du diagnostic établi, de mettre en œuvre un dispositif d'OPAH-RU. Celui-ci est spécifiquement calibré pour permettre de répondre aux enjeux cités à l'échelle du Site Patrimonial Remarquable.

Les logements situés en dehors du périmètre restent éligibles aux aides de droit commun en vigueur.

Paraphes	
G	TB

Les thématiques retenues dans la stratégie opérationnelle s'adressent aux propriétaires occupants (logements locatifs du parc privé) et propriétaires occupants. Il s'agit d'accompagner :

- Les travaux de rénovation énergétique
- Les travaux lourds (habitat dégradé, indigne)
- Les travaux liés à l'autonomie

Il est également proposé, dans le cadre de l'OPAH-RU, d'intervenir sur d'autres champs où l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) n'intervient pas, mais représentant un enjeu majeur pour l'attractivité de l'habitat en centre-ville :

- Le patrimoine, avec un accompagnement au ravalement de façade du cœur de ville
- Les copropriétés, non éligibles dans leur situation aux critères de l'ANAH (état de dégradation insuffisant), via un appel à manifestation d'intérêt dont les critères seront à définir ultérieurement

Cette stratégie se compose de plusieurs volets :

- Le préventif (prévention auprès des copropriétés)
- L'incitatif (aides à la réalisation de travaux)
- Le coercitif (injonction sur des immeubles très dégradés / à l'abandon)
- Le patrimonial (aide au ravalement de façade)

La durée de l'OPAH-RU est fixée pour une durée de 5 ans et doit permettre de traiter 142 logements et 50 immeubles. L'équivalent de 430 logements seront ainsi rendus plus attractifs, décents et, ou confortables.

Le programme d'aide représente sur toute la durée de l'OPAH un coût de 5 256 850 € réparti comme suit entre la Ville de Senlis, la Communauté de Communes Senlis Sud Oise, la Banque des Territoires et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

- 713 400 € pour la Ville de Senlis (soit 142 680€ / an)
- 713 400 € pour la Communauté de Communes Senlis Sud Oise (soit 142 680€ / an)
- 114 500 € pour la Banque des Territoires (soit 22 900 € / an)
- 3 725 550 € pour l'ANAH (soit 745 110 € / an)

L'animation de l'OPAH-RU, inclus dans le coût du dispositif, sera confiée à un opérateur spécialisé dans le cadre d'une mission de suivi-animation, dans le respect du Code de la Commande Publique.

Les missions sont définies comme suit :

- Mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) auprès des porteurs de projets (propriétaires occupants, bailleurs, copropriétés) sur les volets techniques, financiers et administratifs.
- Tenues de permanences d'accueil du public dans un lieu dédié (animation, coordination et information) – Maison cœur de ville (ancienne loge du gardien)
- Diagnostics (technique, social et juridique, gestion en cas de copropriété)
- Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) et animation auprès des propriétaires concernés
- Assistance auprès de la Ville et de ses partenaires pour définir une stratégie d'intervention spécifique aux situations complexes
- Actions de communication ciblées
- Suivi et évaluation de l'OPAH-RU
- Actions spécifiques auprès des entreprises locales du bâtiment susceptible d'intervenir pour réaliser les travaux (valorisation économie locale).

Cette mission d'animation d'OPAH-RU est financée par les partenaires signataires de la convention financière d'OPAH-RU (ANAH, CCSSO, Ville de Senlis et Banque des Territoires) au regard d'une part fixe et d'une part variable (relative au nombre de dossiers subventionnés par l'OPAH-RU).

Le périmètre d'intervention et la convention avec les différentes parties prenantes sont annexés à la présente délibération.

Paraphes	
M	RUB



Après avoir entendu l'exposé,

DÉLIBÉRATION

Vu l'arrêté préfectoral en date du 14 novembre 2016 portant création de la communauté de communes dénommée Communauté de Communes Senlis Sud Oise ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 30 décembre 2017 portant modification des statuts de la Communautés de Communes Senlis Sud Oise ;

Vu le Code général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.) ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L303-1 à L303-3, régissant les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) ;

Vu l'intégration de la Ville de Senlis au dispositif Action Cœur de Ville (ACV) en septembre 2018 et l'homologation de la convention ACV en ORT en mars 2021 ;

Vu la convention de délégation de maîtrise d'ouvrage à la ville de Senlis portant sur la réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur le périmètre ACV de Senlis de janvier 2022 ;

Vu le Règlement Intérieur de la Communauté de Commune Senlis Sud Oise ;

Considérant les enjeux en matière d'amélioration de l'habitat identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU ;

Considérant la pertinence d'engager un dispositif dédié d'incitation et d'accompagnement des propriétaires privés à réaliser des travaux dans le cœur de ville de Senlis (Site Patrimonial Remarquable) ;

Considérant que ce dispositif répond aux objectifs et actions prévus dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la CCSSO en matière de rénovation énergétique des logements :

DÉCIDENT A LA MAJORITÉ

Article 1 : D'APPROUVER le lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le périmètre du Secteur Patrimonial Remarquable – « Centre-ville de Senlis » ;

Article 2 : D'APPROUVER la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le périmètre du Secteur Patrimonial Remarquable – « Centre-ville de Senlis », entre la CCSSO, la ville de Senlis, l'Etat, et l'ANAH, annexée à la présente délibération ;

Article 3 : D'APPROUVER l'engagement financier de la Communauté de communes selon les modalités suivantes :

Paraphes	
	

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Total	
AE prévisionnels	61 915 €	103 265 €	173 015 €	180 340 €	189 865 €	713 400 €
Dont aides aux travaux	47 125 €	83 125 €	145 625 €	154 000 €	160 875 €	590 750 €
Dont aides à l'ingénierie (part fixe)	14 450 €	14 450 €	14 450 €	14 450 €	14 450 €	72 250 €
Dont aides à l'ingénierie (part variable)	1 340 €	6 690 €	13 940 €	12 890 €	15 540 €	50 400 €

Article 4 : D'AUTORISER Monsieur le Président de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise, ou son représentant, à signer la convention annexée à la présente délibération ainsi que tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

Article 5 : DE PRECISER que les crédits nécessaires au fonctionnement du dispositif seront déterminés par le Conseil Communautaire, à chaque vote du budget, selon les besoins de l'OPAH-RU.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission

En Sous-Préfecture le : 08 JAN. 2025

De la publication sur le site internet de la CCSSO : 08 JAN. 2025

Fait à Senlis, le 08 JAN. 2025

Guillaume MARÉCHAL



*Président de la Communauté
de Communes Senlis Sud Oise*

Magalie BENOIST

Secrétaire de séance

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Amiens, 14 rue Lemerchier, CS 81114, 80011 Amiens Cedex 01 dans un délai de deux (2) mois à compter de date à laquelle elle est devenue exécutoire. Le Tribunal Administratif peut être également saisi via l'application informatique télérecours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 08/01/2025

Reçu en préfecture le 08/01/2025

Publié le 08/01/2025

ID : 060-200066975-20250108-98_CC191224-DE

S²LOW



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat- Renouvellement Urbain

Ville de Senlis

OPAH-RU Cœur historique de Senlis

Période 2025-2029

CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre la Ville de Senlis, maître d'ouvrage de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat, représentée par son Maire, Madame Pascale LOISELEUR,

La **Communauté de Communes de Senlis Sud Oise**, représenté par son Président, Monsieur Guillaume MARECHAL,

L'État, représenté par Monsieur le Préfet du département de l'Oise, Monsieur Jean-Marie CAILLAUD,

Et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par son délégué local dans le département de l'Oise, Monsieur Jean-Marie CAILLAUD, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « ANAH »

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

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat,

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDAHLLHPD), adopté en date du 20 février 2015,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH), en cours de révision sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise (17 communes).

Vu la convention-cadre « Action Cœur de Ville » signée le 28 septembre 2018 par l'Etat, la Ville de Senlis, la Communauté de Communes Senlis sud Oise et leurs partenaires,

Vu l'avenant à la convention-cadre « Action Cœur de Ville » signé le 6 octobre 2021, ayant permis l'homologation de la convention-cadre Action Cœur de Ville en convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

Vu l'avenant à la convention-cadre « Action Cœur de Ville » signé le 16 avril 2024, fixant le cadre pour le déploiement du programme Action cœur de ville pour la période 2023-2026.

Vu la délibération de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise du ..., déléguant la compétence de maîtrise d'ouvrage de la présente OPAH à la Ville de Senlis.

Vu la délibération de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise du ..., autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Senlis, maître d'ouvrage de la présente OPAH, en date du 12 décembre 2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis favorable de la Commission d'Aménagement, Urbanisme et Transition Ecologique en date du 27 novembre 2024

Vu l'avis favorable de la Commission des Finances en date du 3 décembre 2024

Vu l'avis favorable du délégué de l'ANAH dans la Région Hauts-de-France en date du xx xx xxxx,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Envoyé en préfecture le 08/01/2025

Reçu en préfecture le 08/01/2025

Publié le 08/01/2025

ID : 060-200066975-20250108-98_CC191224-DE



Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule.....	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	9
<i>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux</i>	9
1.1. <i>Dénomination de l'opération</i>	9
1.2. <i>Périmètre et champs d'intervention</i>	9
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	11
<i>Article 2 – Enjeux</i>	11
<i>Enjeu 1 : la lutte contre l'habitat indigne et dégradé en articulation avec les projets de renouvellement urbain</i>	11
<i>Enjeu 2 : la résorption de la vacance</i>	11
<i>Enjeu 3 : l'amélioration des performances thermiques globales des logements</i>	12
<i>Enjeu 4 : l'amélioration du fonctionnement des copropriétés</i>	12
<i>Enjeu 5 : la rénovation du parc de copropriétés</i>	12
<i>Enjeu 6 : le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie</i>	13
<i>Enjeu 7 : enjeu de valorisation du patrimoine</i>	13
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	14
<i>Article 3 – Volets d'action</i>	15
3.1. <i>Volet urbain</i>	15
3.1.1 <i>Descriptif du dispositif</i>	15
3.1.2 <i>Objectifs</i>	16
3.2. <i>Volet foncier</i>	16
3.2.1 <i>Descriptif du dispositif</i>	16
3.2.2 <i>Objectifs</i>	17
3.3. <i>Volet immobilier</i>	18
3.3.1 <i>Descriptif du dispositif</i>	18
3.3.2 <i>Objectifs</i>	18
3.4. <i>Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé</i>	18
3.4.1. <i>Descriptif du dispositif</i>	18
3.4.2 <i>Objectifs</i>	20
3.5. <i>Volet copropriété</i>	20
3.5.1. <i>Descriptif du dispositif</i>	20
3.5.2. <i>Objectifs</i>	22
3.6. <i>Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique</i>	22
3.6.1 <i>Descriptif du dispositif</i>	22
3.6.2 <i>Objectifs</i>	26
3.7. <i>Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat</i>	27
3.7.1 <i>Descriptif du dispositif</i>	27
3.7.2 <i>Objectifs</i>	27
3.8 <i>Volet social</i>	28
3.8.1 <i>Descriptif du dispositif</i>	28
3.8.2 <i>Objectifs</i>	29
3.9. <i>Volet patrimonial et environnemental</i>	29
3.9.1 <i>Descriptif du dispositif</i>	29
3.9.2 <i>Objectifs</i>	30
3.10. <i>Volet économique et développement territorial</i>	30
3.10.1 <i>Descriptif du dispositif</i>	30
3.10.2 <i>Objectifs</i>	31
<i>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation</i>	31
4.1 <i>Objectifs quantitatifs globaux de la convention</i>	31
4.2 <i>Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH</i>	31
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	33



<i>Article 5 – Financements des partenaires de l'opération</i>	33
5.1. <i>Financements de l'ANAH</i>	33
5.1.1. <i>Règles d'application</i>	33
5.1.2 <i>Montants prévisionnels</i>	33
5.2. <i>Financements de la Ville de Senlis, maître d'ouvrage de l'opération</i>	34
5.2.1 <i>Règles d'application</i>	34
5.2.2. <i>Montants prévisionnels de la Ville de Senlis</i>	34
5.2.3. <i>Montants prévisionnels de la Ville de Senlis en faveur des propriétaires occupants (détails)</i>	35
5.2.4. <i>Montants prévisionnels de la Ville de Senlis en faveur des propriétaires bailleurs (détails)</i>	36
5.2.5 <i>Montants prévisionnels de la Ville de Senlis en faveur des copropriétés (détail)</i>	36
5.2.6. <i>Montants prévisionnels de la Ville de Senlis en faveur des propriétaires occupants et bailleurs (détails)</i>	36
5.3. <i>Financements de la Communauté de Communes de Senlis Sud Oise, collectivité délégante de la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU</i>	38
5.3.1. <i>Règles d'application</i>	38
5.3.2 <i>Montants prévisionnels</i>	38
5.3.3 <i>Montants prévisionnels de la CCSSO en faveur des propriétaires occupants (détail)</i>	39
5.3.4 <i>Montants prévisionnels de la CCSSO en faveur des propriétaires bailleurs (détail)</i>	40
5.3.5 <i>Montants prévisionnels de la CCSSO en faveur des copropriétés (détail)</i>	40
5.3.6. <i>Montants prévisionnels de la CCSSO en faveur des propriétaires occupants et bailleurs (détails)</i>	41
5.4. <i>Financements de la Banque des Territoires</i>	42
5.4.1 <i>Règles d'application</i>	42
5.4.2. <i>Montants prévisionnels de la Banque des Territoires</i>	42
<i>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation</i>	43
<i>Article 6 – Conduite de l'opération</i>	43
6.1. <i>Pilotage de l'opération</i>	43
6.1.1. <i>Mission du maître d'ouvrage</i>	43
6.1.2. <i>Instances de pilotage</i>	43
6.2. <i>Suivi-animation de l'opération</i>	44
6.2.1. <i>Équipe de suivi-animation</i>	44
6.2.2. <i>Contenu des missions de suivi-animation</i>	44
6.2.3. <i>Modalités de coordination opérationnelle</i>	45
6.3. <i>Évaluation et suivi des actions engagées</i>	45
6.3.1. <i>Indicateurs de suivi des objectifs</i>	45
6.3.2. <i>Bilans et évaluation finale</i>	45
<i>Chapitre VI – Communication</i>	47
<i>Article 8 - Communication</i>	47
<i>Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation</i>	49
<i>Article 8 - Durée de la convention</i>	49
<i>Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention</i>	49
<i>Article 10 – Transmission de la convention</i>	49
<i>Annexes</i>	51
<i>Annexe 1 – Périmètre de l'opération</i>	51
<i>Annexe 2 – Liste des rues concernées par l'opération</i>	52
<i>Annexe 3 – Périmètre et action de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)</i>	55

Préambule

Après une décennie de décroissance démographique, induite notamment par le départ des militaires du quartier Ordener et de la plateforme aéronautique de la BA110, La ville de Senlis commence à renouer avec l'attractivité résidentielle et l'augmentation de sa population.

Cette attractivité résidentielle s'explique par plusieurs facteurs : un cadre de vie agréable, une desserte en services intéressante notamment pour les jeunes ménages, un pôle d'emploi dynamique (4^e de l'Oise). Pour autant, de manière générale, se loger à Senlis est coûteux. Les valeurs historiquement élevées de l'immobilier et la rareté foncière favorisent des montants de loyer et coûts d'acquisition élevés. Senlis se trouve ainsi en secteur relativement tendu.

La ville de Senlis est chef-lieu et sous-préfecture de l'arrondissement de Senlis. C'est une ville de taille moyenne qui dénombre 15 255 habitants (INSEE 2021). La ville est située au cœur de la Communauté de Communes de Senlis Sud Oise qui dénombre 24 838 habitants (17 communes, INSEE 2021) ainsi qu'au cœur du Parc Naturel Régional Oise Pays de France.

Senlis regroupe une grande partie des équipements structurants tant économiques, médicaux, commerciaux et culturels de la Communauté. Elle est par ailleurs labellisée, au sein du *Pays de Senlis à Ermenonville*, Pays d'Art et d'Histoire depuis bientôt dix ans : Senlis dispose en effet d'un héritage historique, artistique, et architectural de haute valeur, millénaire, et fut l'une des premières villes, en 1965, à bénéficier de la mise en place d'un secteur sauvegardé qui l'a préservée des conséquences sur le patrimoine des exigences de la vie moderne. Son centre-ville historique est aujourd'hui classé Site Patrimonial Remarquable (SPR) et bénéficie d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Locomotive de l'action et de la dynamique territoriale, la ville de Senlis et la CCSSO ont pour ambition de conforter Senlis en tant que ville moyenne, d'améliorer les conditions de vie des habitants et redynamiser sa centralité, dans un contexte de mise en valeur patrimoniale et d'un projet urbain empreint d'innovation. C'est en ce sens que la candidature à l'appel à projet cœur de ville a été initiée en 2018.

Dans le cadre de sa politique de revitalisation du centre-ville, la ville de Senlis, la Communauté de Communes de Senlis Sud Oise et leurs partenaires ont signé le 28 septembre 2018, une convention-cadre pluriannuelle « action Cœur de Ville » (ACV).

L'avenant signé en 2019 a permis l'homologation de la convention-cadre Action Cœur de Ville en convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et y a inscrit la nécessité de mettre en place un dispositif d'animation de type OPAH-RU afin d'enrayer définitivement le processus de dégradation du centre-ville historique de Senlis, notamment en incitant et en accompagnant les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration de leur logement. La commune de Senlis bénéficie ainsi de conditions favorables liées à l'ORT (éligible au « Denormandie dans l'ancien », accompagnement d'Action Logement, etc.).

La ville de Senlis, la Communauté de Communes de Senlis Sud Oise, les services de l'État et les partenaires du programme « Action Cœur de Ville » se sont accordés sur le fait de définir un programme d'interventions sur la requalification du parc privé dégradé dans le centre-ville de Senlis.

Ce programme vise les objectifs suivants : d'une part la résorption de l'habitat indigne et/ou insalubre, la lutte contre la précarité énergétique et la vacance des logements et des dessus de commerces, et d'autre part renforcer l'attractivité du centre-ville historique par la valorisation et la préservation du patrimoine et de l'architecture, l'amélioration de la qualité de vie et la diversification de l'offre immobilière (typologie, accession, location).

Le dispositif « Action cœur de Ville » qui devait prendre fin en 2022 a été prolongé par l'État pour la période 2023-2026 et une nouvelle convention, inscrite dans la continuité des précédentes, a été signée le 16 avril 2024. Un volet essentiel défini dans celle-ci concerne l'habitat et plus particulièrement la nécessité d'intervenir en faveur du déploiement d'une offre attractive à l'échelle du centre-ville. Plusieurs opérations ont déjà été réalisées et viennent compléter le présent dispositif d'OPAH-RU : Réhabilitation de 3 anciens bâtiments militaires en logement à l'offre diversifiée (petits et grands logements, colocation, contrats précaires et apprentis, etc.), réalisation d'un EcoQuartier aux abords du centre historique comprenant une

résidence senior service, de l'accession à la propriété ou de la location intermédiaire, etc. D'autres opérations de nature privées viennent compléter cet axe, exclusivement en renouvellement urbain et à proximité immédiate du cœur historique.

L'étude pré-opérationnelle a permis de préciser les conditions de mise en place du programme opérationnel d'amélioration de l'habitat avec le soutien de l'Agence nationale de l'Habitat. Elle a identifié les problématiques et les besoins d'intervention sur le parc privé du centre ancien de la Ville de Senlis qui est marqué par une dégradation de ses logements, une vacance structurelle, des logements énergivores ou encore des logements non adaptés à une demande spécifique.

Elle a défini le périmètre et la stratégie d'intervention en termes d'objectifs et de moyens à mobiliser pour déployer les processus d'interventions sur le bâti ancien et complexe. Les outils opérationnels et financiers adaptés ont été définis.

Des réflexions ont été menées sur le processus d'information, de conseil et d'orientation des ménages afin de définir au mieux le parcours usagers, toutes typologies confondues. Les missions du futur opérateur devront s'articuler avec les actions mises en œuvre dans le cadre du guichet du service public de la rénovation de l'habitat (SPRH). En effet, le contexte budgétaire et la politique en matière d'habitat France Rénov' ont évolué et permettent l'amélioration du parcours de l'utilisateur. D'une part, en prenant en compte la mise en place de MonAccompagnateurRénov'(MAR) conformément à la circulaire de programmation C2023/01 qui présente les principales priorités et orientations 2023. Cet axe vise à amplifier l'offre d'accompagnement déjà existante sur les territoires et par conséquent, l'accompagnement du plus grand nombre de propriétaires possibles, et à minima ceux dont les projets de travaux devront obligatoirement être accompagnés, vers une rénovation performante de leur logement.

D'autre part, en traitant des priorités d'intervention fixées par l'Anah, conformément à la circulaire annuelle d'orientations et de programmation de la directrice générale du 13 février 2024 et les délibérations du conseil d'administration de l'Anah des 6 décembre 2023 et 13 mars 2024. Elles s'articuleront avec les enjeux locaux.

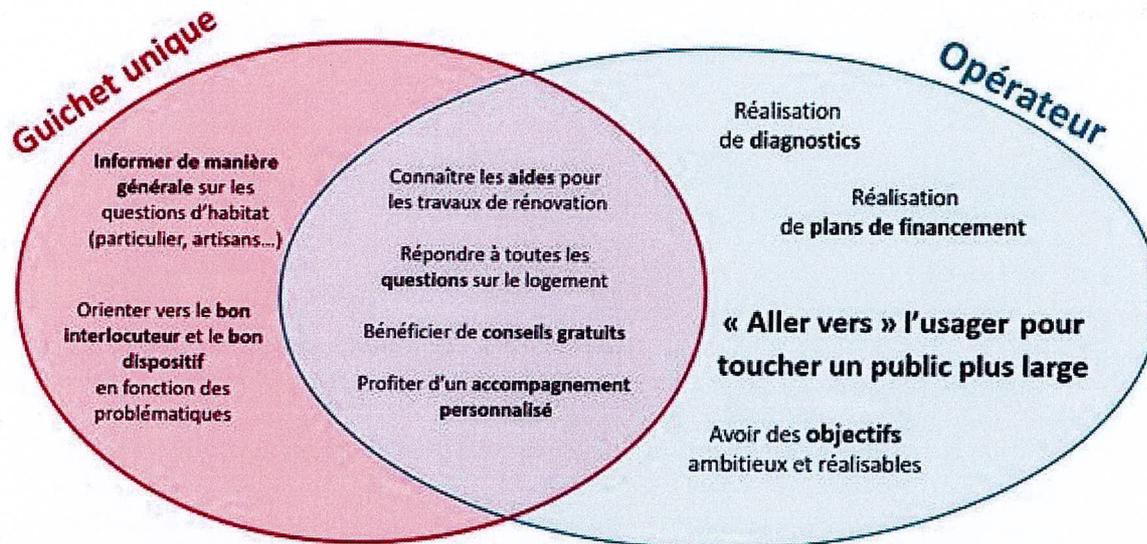
Parmi les principaux enjeux et objectifs :

Afin de permettre à toutes et tous de vivre dans des logements dignes, durables, économes en énergie et adaptés à tous les âges de la vie, les régimes d'aides ont été fortement revalorisés et améliorés, tant pour les travaux que pour l'accompagnement.

- Les programmes Ma Prime Rénov' (MPR) Parcours Accompagné (PA) accompagnent les rénovations énergétiques globales des logements individuels afin de lutter contre la précarité énergétique et rénover les passoires thermiques.
- MPR Copropriétés est centré sur les travaux en parties communes ou privatives d'intérêt collectif des immeubles (aide attribuée au syndicat des copropriétaires) pour les copropriétés saines ou fragiles.
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé se poursuit et s'amplifie à destination des propriétaires occupants (dispositif Ma Prime Logement Décent) et des propriétaires bailleurs conventionnant leurs logements.
- Le maintien à domicile est favorisé grâce à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap (dispositif Ma Prime Adapt ouverte aux propriétaires occupants et locataires, aides à l'autonomie pour les logements de propriétaires bailleurs).
- Le conventionnement de logements de propriétaires bailleurs privés dans le cadre du dispositif Loc'Avantages et du plan national de lutte contre les logements vacants : le développement d'un parc privé à vocation sociale sera localisé en priorité dans les centres-bourgs, centres-villes, zones agglomérées dotées de services, de manière à favoriser la réalisation des programmes nationaux (action cœur de ville (ACV), petites villes de demain (PVD), plan national de lutte contre la vacance des logements, plan initiative copropriétés (PIC), OPAH renouvellement urbain...).
- La prévention et le redressement des copropriétés dans le cadre du plan initiatives copropriétés avec des solutions « sur-mesure » pour les territoires, notamment dans le cadre des volets copropriétés en difficulté sur les dispositifs adaptés.

De plus, à compter de 2025, les dispositifs à venir devront intégrer un nouveau cadre de contractualisation (dénommé Pacte Territorial) entre les EPCI, l'État et l'Anah pour le déploiement du service public de la rénovation de l'habitat (SPRH), incluant à la fois, l'animation territoriale, l'information-conseil-orientation par les espaces conseil France Rénov (ECFR) et à titre optionnel, l'accompagnement par les assistants à maîtrise d'ouvrage (opérateurs ou Mon Accompagnateur Rénov) ».

Les missions du guichet et du futur opérateur seront complémentaires comme le montre le schéma ci-dessous.



L'opérateur de l'OPAH-RU, contrairement à la logique de guichet, devra aller au-devant des usagers pour sensibiliser et mobiliser sur la question de l'amélioration de l'habitat. La commune de Senlis souhaite que ce dispositif soit réservé à ce qui en ont le plus besoin et qui, paradoxalement, ne sollicitent que très rarement les aides financières. L'opérateur devra « aller vers » ce public pour les informer du dispositif et leur présenter les possibilités d'aides aux travaux.

La Communauté de communes Senlis Sud Oise, dans le cadre de la compétence qu'elle détient en matière de politique du logement social d'intérêt communautaire et d'actions en faveur du logement des personnes défavorisées, s'est vu transférer la mission « la mise en place d'opérations programmées de l'habitat dans le cadre de l'amélioration du parc immobilier existant » (délibération n° 2018-CC-09-119 du conseil communautaire en date du 3 octobre 2018).

Par une convention signée le 21 janvier 2022, la Communauté de communes Senlis Sud Oise a délégué à la Ville de Senlis la maîtrise d'ouvrage du suivi d'animation de l'OPAH-RU en raison du caractère central de l'échelon communal pour traiter de manière efficiente l'habitat ancien dégradé dans le centre historique de Senlis. La Communauté de communes Senlis Sud Oise cofinancera avec la Ville de Senlis, dans les mêmes proportions, les actions à mener dans le cadre de la présente convention.

À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

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

1.1. Dénomination de l'opération

La commune de Senlis, la Communauté de Commune Senlis Sud Oise (CCSSO), l'État et l'ANAH décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) afin d'intervenir sur l'habitat dans un cadre global de revitalisation du cœur de ville. Le dispositif prendra le nom de « **OPAH-RU du Centre-ville de Senlis** ».

1.2. Périmètre et champs d'intervention

La présente convention couvre un périmètre de centre-ville. La liste des rues et adresses concernées figure en annexe 2 de la présente convention. Les contours du périmètre de l'OPAH-RU ont été dessinés en concertation avec la Ville de Senlis et la Communauté de Commune Senlis Sud Oise. Il s'agit d'un périmètre resserré sur le vieux Senlis où se concentrent des poches d'habitat ancien qui nécessitent une intervention en articulation avec des projets d'aménagements urbains / publics à l'œuvre ou à venir. Le périmètre opérationnel couvre l'intégralité du Secteur Patrimonial Remarquable de la ville de Senlis.



Commune de Senlis
Périmètre OPAH-RU

Le périmètre compte 1 620 logements du parc privé ventilés de la façon suivante :

- Propriétaires Occupants : 648
- Propriétaires Bailleurs : 662
- Nombre de logements vacants : 268
- Autres (logements de fonction...) : 42

L'OPAH-RU prévoit la mise en œuvre d'un panel d'outils allant du préventif au coercitif pour répondre au mieux :

- Aux besoins de traitement de l'habitat indigne et, ou dégradé,
- Aux enjeux d'amélioration énergétique du parc d'habitat privé ancien,
- Aux enjeux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie,
- Aux besoins de rénovation énergétique des copropriétés,
- Aux besoins d'accompagnement des copropriétés pour améliorer leur organisation et leur fonctionnement.

Le dispositif s'inscrit pleinement dans les grandes orientations nationales de l'ANAH, mais répond précisément à des enjeux et besoins locaux identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle qui nécessitent la mise en œuvre de dispositifs complémentaires ou d'accompagnement, hors cadre ANAH, et portés la collectivité et la commune :

- Besoins de traitement de la vacance structurelle,
- Besoins d'accompagner les propriétaires occupants les plus modestes dans la réalisation de travaux d'ampleur,
- Besoins d'accompagner les « petites copropriétés » du centre-ville ancien dans la réalisation de travaux situés « hors cadre ANAH »,
- Besoins de valorisation du patrimoine par le soutien aux ravalements de façades.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

La pertinence de l'OPAH-RU a été confirmée par l'étude pré-opérationnelle. Le diagnostic s'est appuyé sur une analyse statistique des caractéristiques du parc d'habitat privé ancien et de son occupation afin d'identifier les premiers enjeux du périmètre (voir caractéristiques logement en page précédente). Il a été complété par une analyse qualitative se traduisant par des investigations de terrain et une enquête réalisée auprès des résidents et propriétaires du périmètre d'étude. L'enquête consistait en l'envoi d'un courrier accompagné d'un questionnaire : sur 1500 résidents interrogés, 166 questionnaires ont été retournés soit un taux de retour s'élevant à 11,06%.

À l'issue de l'étude pré-opérationnelle, plusieurs enjeux ont été identifiés et se déclinent de la manière suivante :

Enjeu 1 : la lutte contre l'habitat indigne et dégradé en articulation avec les projets de renouvellement urbain

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la présence d'un parc d'habitat ancien dégradé dans le périmètre opérationnel.

Près de 4% des immeubles (soit 27 immeubles) peuvent être qualifiés de dégradés à très dégradés. Par ailleurs, plus de 12% des immeubles (soit 89 immeubles) qui ont fait l'objet d'un relevé général de l'état du bâti sont considérés comme en voie de dégradation. Au total, 16% des immeubles nécessiteraient donc une intervention de grande ampleur. Parmi ces immeubles, une vingtaine pourraient potentiellement faire l'objet de procédures coercitives, par exemple, Opération de Restauration Immobilière (ORI), procédure d'Abandon Manifeste, Police du Maire et/ou du Préfet, etc. L'OPAH-RU est l'occasion efficace de poursuivre le repérage des situations d'insalubrité et d'accompagner les propriétaires dans des opérations de réhabilitation requalifiantes.

Cet enjeu sera traité de façon prioritaire dans le cadre de l'OPAH-RU et fera l'objet d'un suivi spécifique conformément aux dispositions de l'ANAH.

Le traitement de la lutte contre l'habitat indigne contribuera au traitement de la vacance structurelle.

Les immeubles dégradés sont répartis de façon hétérogène sur l'ensemble du périmètre mais des poches d'habitat dégradé se dessinent et font apparaître des îlots à enjeux prioritaires. Cinq îlots ont ainsi été identifiés. Certains de ces îlots sont situés à proximité immédiate de monuments historiques ou de l'axe commerçant majeur du centre historique de Senlis. Ils sont au cœur d'initiatives en direction de l'activité commerciales et touristiques. On peut y voir des actions impulsées par la collectivité notamment dans le cadre d'Action Cœur de Ville tel que la mise en œuvre d'un projet de valorisation patrimonial culturelle et touristique (« Voyage au temps des premiers rois de France »), la passation d'un marché de mobilier urbain, l'accompagnement par les services de la Ville aux démarches administratives des commerçants, la création d'un guide d'accompagnement pour l'installation et la vie des commerçants, etc. Il apparaît ainsi nécessaire d'articuler le traitement et la temporalité des actions menées sur le parc privé avec ces projets publics.

Enjeu 2 : la résorption de la vacance

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la présence d'un grand nombre de logements vacants dans le cœur historique de Senlis. Le taux de vacance au sein du périmètre d'étude s'élève à 16,54% selon les données des fichiers fonciers 2022. Ce taux de vacance est élevé, au regard du taux de vacance global de la commune qui s'élève à 10,65% (source fichiers fonciers 2022). Par ailleurs, l'étude a révélé que plus de 46% des logements vacants du périmètre relevaient de la vacance structurelle supérieure à 3 ans.

Face aux enjeux de renouvellement urbain, la reconquête de logement vacants constitue une cible privilégiée et prioritaire d'intervention dans le cadre de l'OPAH-RU. Le développement d'une offre nouvelle de logements pourra s'appuyer sur la production de logements locatifs privés conventionnés, répondant aux caractéristiques de performance énergétique les plus élevées possibles au regard des contraintes architecturales et patrimoniales du site.

L'OPAH-RU vise donc la mise en place d'un dispositif attractif pour inciter les propriétaires privés à rénover et remettre en état leur logement afin de compléter l'offre destinées aux ménages locaux mais aussi l'accession de nouveaux ménages à la propriété.

Enjeu 3 : l'amélioration des performances thermiques globales des logements

L'analyse du parc de logements a mis en évidence un potentiel d'intervention important sur la thématique énergétique. Le diagnostic a montré que 75% des résidents du périmètre d'étude vivaient dans des logements construits avant 1975, date de la toute première réglementation thermique en France.

La typologie du parc de logements et l'occupation de ce parc sont particulièrement propices à l'amélioration thermique des logements. En effet, le bâti ancien fortement consommateur d'énergie est majoritaire. L'enjeu sera cependant de concilier amélioration énergétique et valorisation du patrimoine ancien en secteur patrimonial. Cet enjeu concerne à la fois des propriétaires occupants et les logements locatifs privés, ces derniers étant l'une des cibles des nouvelles obligations législatives de la loi Climat et Résilience qui interdira progressivement la mise en location des logements qualifiés de passoires thermiques.

Enjeu 4 : l'amélioration du fonctionnement des copropriétés

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la présence de copropriétés désorganisées dans le périmètre opérationnel : l'analyse du registre national des copropriétés (2023) indique que 44% des copropriétés semblent être dépourvues de syndic ; qu'aucune d'elles n'a déclaré la réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel des Travaux (PPPT – document rendu progressivement obligatoire par la Loi ALUR) ; et enfin que seules 16% des copropriétés enregistrées disposent d'un fonds de travaux (d'une faible valeur moyenne de 1 660 €).

L'étude pré-opérationnelle a également mis en évidence que plus de 60% du parc d'habitat privé du cœur historique de Senlis est constitué en copropriétés, soit 938 logements répartis en 227 copropriétés. Parmi ces 227 copropriétés, plus de 95% peuvent être qualifiées de « petites copropriétés (< 20 lots) et plus de 80 % d'entre elles ont été construites avant les premières réglementations thermiques de 1975 (source fichiers fonciers 2022).

Face aux enjeux de rénovation dans ce parc d'habitat particulier, l'OPAH-RU intègre un volet préventif, dont l'objectif est d'accompagner les copropriétés qui dysfonctionnent pour leur permettre de se structurer, de s'organiser (accompagnement à la structuration et au redressement des copropriétés désorganisées jusqu'à leur immatriculation : mise en place d'une organisation légale, élection d'un syndic, vote d'un budget, formation et information aux copropriétaires de leurs droits et devoirs, sensibilisation aux enjeux de rénovation, ...), et ainsi leur ouvrir la possibilité d'entrer dans une phase plus opérationnelle de travaux. En effet, la mise en place d'instances de gestion et d'immatriculation de ces copropriétés sera à réaliser en priorité, l'immatriculation étant obligatoire pour que les copropriétés puissent bénéficier des aides de l'Anah (article L7116 du CCH).

Enjeu 5 : la rénovation du parc de copropriétés

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence un potentiel d'intervention important dans les immeubles constitués en copropriétés. Pour autant, les études de faisabilité indiquent que les copropriétés situées au sein périmètre opérationnel ne présentent pas toutes des désordres permettant de les qualifier comme étant « fragiles » ou « dégradées » au sens de l'ANAH.

Ces situations de copropriétés se trouvent alors hors des dispositifs d'aides de l'ANAH (mise aux normes, mise en sécurité, vérification santé structurelle des bâtiments, ...). En dehors de l'aide au syndicat des copropriétaires pour la rénovation énergétique, il n'existe aucun cadre d'intervention pour les travaux de mises aux normes ou de mise en sécurité quand la situation de la copropriété n'est pas fragile ou dégradée.

L'OPAH-RU est l'occasion efficace de traiter, d'une part, les copropriétés au titre de la rénovation énergétique éligibles aux aides de l'ANAH et, d'autre part, les copropriétés non éligibles aux aides de l'ANAH. Celles-ci ne présentent pas nécessairement de signes de difficultés au regard des critères de l'ANAH, mais nécessitent des travaux de mise aux normes, de valorisation du patrimoine et de rénovation énergétique. L'objectif est de participer à l'attractivité de l'habitat, et de façon plus générale à celle du centre-ville grâce à un accompagnement financier et technique.

Le dispositif opérationnel prévoit donc la mise en place de mesures attractives pour inciter les copropriétés volontaires à se lancer dans un projet de rénovation énergétiques ou de mises aux normes : un appel à manifestation d'intérêt permettra de sélectionner les copropriétés candidates qui bénéficieront de l'accompagnement et de subventions à la réalisation de travaux. En contrepartie la copropriété devrait s'engager à améliorer et stabiliser son organisation et son fonctionnement (immatriculation, respect de la loi ALUR, ...).

Enjeu 6 : le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie

L'enquête réalisée lors de l'étude pré opérationnelle a permis de constater sur le périmètre d'étude et parmi les ménages ayant répondu à l'enquête que 48% étaient âgés de plus de 60 ans dont 18% de plus de 75 ans. Les ménages âgés de plus de 60 ans souhaitent vieillir dans leur logement tout en indiquant (pour 15% d'entre eux) que leur logement ne leur semble pas adapté à la perte d'autonomie démontrant ainsi le besoin de réalisation de travaux d'adaptation.

Enjeu 7 : enjeu de valorisation du patrimoine

Le périmètre opérationnel correspond à l'intégralité du Secteur Patrimonial Remarquable de la ville de Senlis de fait, tous les immeubles couverts par le dispositif d'OPAH-RU se trouvent dans le périmètre de protection du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

L'existence de ce document d'urbanisme permet d'identifier les éléments remarquables à l'échelle de chaque parcelle ; une autre spécificité de cette protection patrimoniale complète est de devoir émettre un accord pour des travaux intérieurs, ceci afin de préserver en place des éléments authentiques (escaliers, matériaux de sols, voutes, décors...).

L'intérêt patrimonial constitue un enjeu qui a été pris en compte lors du relevé général de l'état du bâti réalisé dans le cadre de l'étude pré opérationnelle. En effet, plus de 50% des façades seraient à traiter et à valoriser dans l'ensemble du périmètre opérationnel (soit près de 330 façades sur 730 immeubles relevés). L'enquête auprès des résidents révèle également que les propriétaires envisageant la réalisation de travaux d'amélioration de leur logement seraient freinés par les spécificités du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Face à l'enjeu patrimonial particulièrement prégnant dans le cœur historique de Senlis, le dispositif d'OPAH-RU prévoit d'accompagner les particuliers dans la définition de leurs projets (groupes de travail, sensibilisation ABF, mobilisation de l'architecte conseil du CAUE, ...).

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

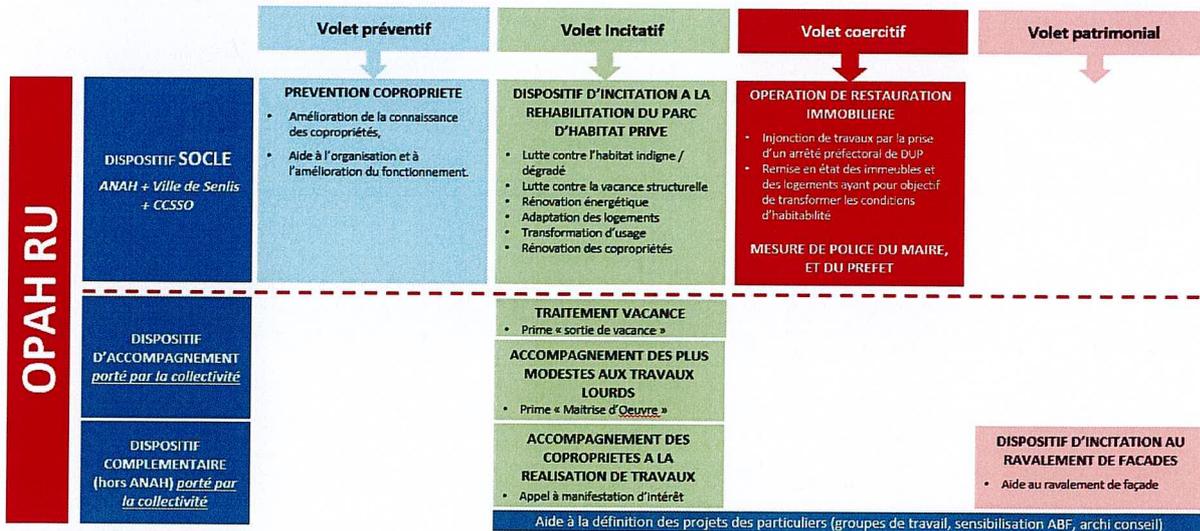
La stratégie d'intervention sur le parc d'habitat privé ancien se décline en fonction de différentes échelles d'intervention, mobilisant des outils ciblés à l'adresse ou à la rue comme des dispositifs plus large à l'échelle du périmètre opérationnel. Elle s'inscrit dans le projet urbain qui prévoit des aménagements d'espaces publics, des opérations de requalification d'axes structurants visant à améliorer l'image du centre-ville de Senlis et renforcer son attractivité. L'intervention sur le parc privé vient accompagner et conforter ces interventions.

L'objectif de l'OPAH-RU est de redonner de l'attractivité à un secteur urbain dégradé. Ce dispositif porte sur l'habitat dégradé de plus de 15 ans. Le dispositif conjugue des mesures préventives (en faveur notamment des copropriétés fragiles), incitatives (aides à l'amélioration de l'habitat) et coercitives (Opération de Restauration Immobilière – DUP travaux). Il est complété par des dispositifs d'accompagnement portés par la Ville de Senlis et la Communauté de Communes Senlis Sud Oise afin de répondre précisément à des besoins locaux identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle.

Étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU



La stratégie opérationnelle



L'OPAH-RU doit permettre de réduire à long terme le nombre de logements dégradés / indignes, d'améliorer la performance énergétique des logements et des immeubles mais aussi de réinvestir les logements vacants, le plus souvent du fait de leur caractère dégradé.

Cette opération mobilisera ainsi plusieurs modalités d'intervention :

- **Un volet préventif :**
 - Volet en faveur des copropriétés visant à améliorer le fonctionnement pour les amener progressivement vers une phase opérationnelle.
- **Un volet incitatif :**
 - Un dispositif d'incitation à l'amélioration de l'habitat dans les copropriétés.
 - Un dispositif d'incitation à l'amélioration de l'habitat et d'assistance technique et administrative aux porteurs de projet (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et de logements vacants) en vue de les aider à porter des réhabilitations qualitatives et durables.
 - Un dispositif d'incitation au ravalement de façades, axes prioritaires en accompagnement des projets urbains.

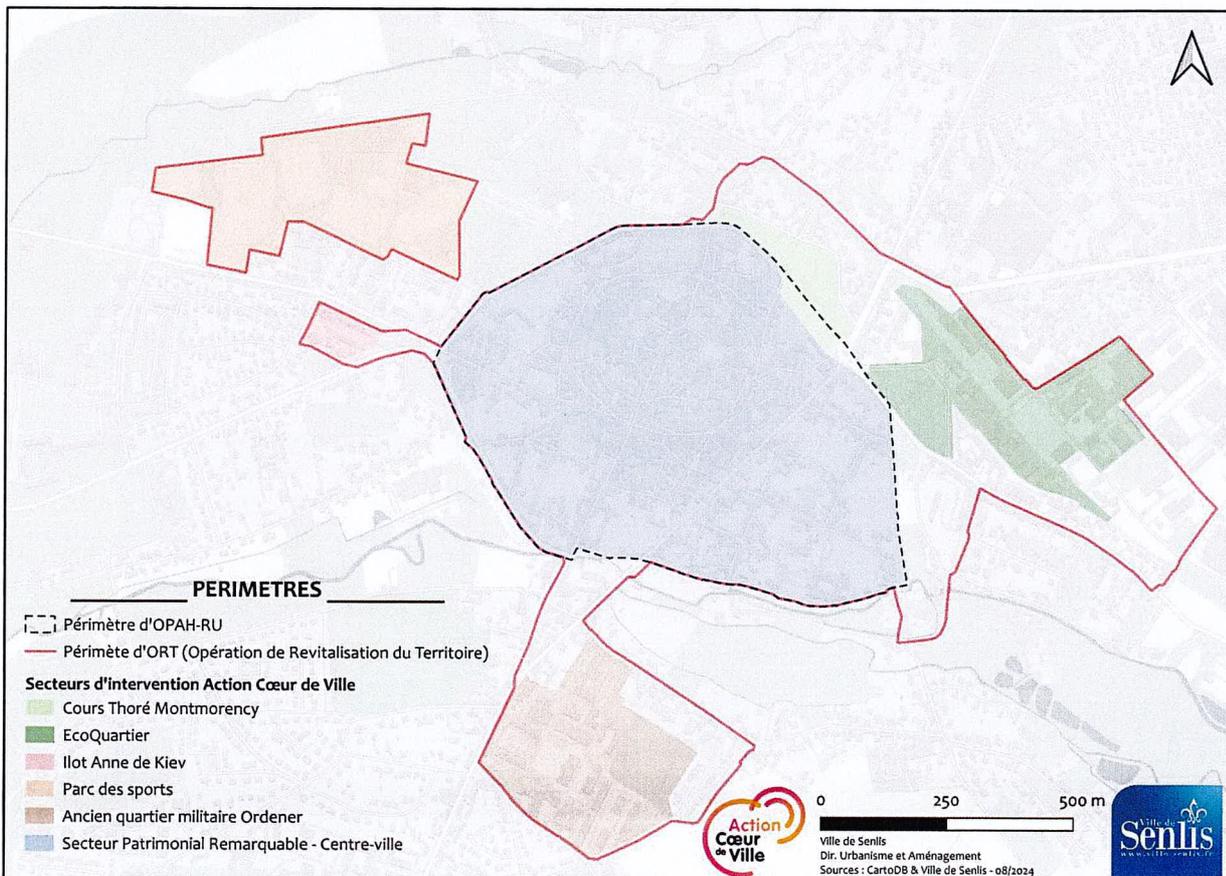
- **Un volet coercitif :**
 - Mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière.
- **Des dispositifs d'accompagnement ou complémentaires portés par la Ville de Senlis et la CCSSO pour répondre précisément à des enjeux et des besoins locaux identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle favorisant :**
 - La remise sur le marché de logements vacants de longue durée.
 - La valorisation du patrimoine
 - L'accompagnement renforcé des ménages les plus modestes (aide à la mobilisation d'un maître d'œuvre pour les rénovations lourdes réalisées par des PO modestes / très modestes)
 - Un dispositif d'accompagnement des copropriétés, non éligibles aux aides de l'ANAH, à la réalisation de travaux

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU s'inscrit dans un projet global de redynamisation du centre-ville de Senlis et constitue une action structurante de la convention Action Cœur de Ville (ACV), visant à améliorer les conditions de vie de ses habitants et à conforter le rôle de moteur de la ville dans le développement de son territoire. Plusieurs secteurs d'intervention ont ainsi été identifiés (Cartographie ci-après).



Plusieurs actions d'aménagements urbains, inscrites dans la convention Action Cœur de Ville, sont en cours de réalisations ou abouties :

- Reconquête du quartier Ordener, ancienne caserne militaire situé à proximité immédiate du cœur de ville
- Poursuite du développement de la ZAC de l'ÉcoQuartier de la Gare (Première phase de 114 logements livrés, seconde phase en cours)
- Accompagner le développement d'une offre commerciale adaptée à un centre-ville ancien (offre de service, usage partagé, cohérence des devantures avec le caractère patrimonial, installation d'un kiosque, etc.)
- Aménagement du Pôle d'Échanges Multimodal et ses abords sur le site de l'ancienne gare ferroviaire
- Aménagement de poches de stationnement du Cours Thoré Montmorency
- Aménagement des espaces publics de la ZAC de l'ÉcoQuartier
- Poursuite de la réfection des rues et réflexion en centre historique
- Aménagement de solution de stationnement (Parking mutualisé Saint-Lazare au quartier Ordener, parking souterrain à proximité de la Gare au sein de l'EcoQuartier, ...) et de mobilités alternatives (Incitation aux déplacements de proximité en co-voiturage ; déploiement de stationnement vélo, réalisation d'aménagements cyclables, etc.)
- Étude de mise en valeur du patrimoine bâti de la ville sur différents sites du SPR et restauration des sites emblématiques de la Ville à travers le projet « Voyage au temps des premiers rois de France » (Restauration du Château Royal, de la Cathédrale, de la Cave du musée de la Vènerie).
- ...

3.1.2 Objectifs

Si l'OPAH-RU est la pierre angulaire du volet « habitat » de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), toutes les autres actions prévues vont permettre de renforcer l'attractivité de la Ville de Senlis et ainsi contribuer au bon fonctionnement de l'OPAH-RU.

Indicateurs de suivi et de résultat :

- Nombre d'actions identifiées dans la convention d'ORT et ses avenants, effectivement réalisées.
- Indicateurs statistiques, dynamisme de ventes immobilières, données INSEE (actifs, population, etc.).
- Evolution de la part modale des usages (véhicules, piétons, cyclistes, etc.).
- Fréquentation du centre-ville au quotidien ou lors de manifestations (entrées touristiques à l'Office de tourisme, etc.).
- Action Cœur de Ville : nombre d'actions réalisées, en cours, en attente, non engagées, reportées.
- Evolution de l'offre de stationnement
- Demandes d'autorisations d'urbanisme : réhabilitations, travaux d'amélioration, typologie et évolution des logements, etc.

Services : Maintien / Développement des services sur le territoire

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

De nombreux constats ont été dressés sur les limites d'un volet incitatif d'OPAH-RU pour le traitement des immeubles les plus dégradés, conduisant ainsi les collectivités à se doter de moyens opérationnels complémentaires, notamment coercitifs, dont la mise en œuvre va permettre d'apporter une solution adaptée aux situations et d'intervenir sur les immeubles les plus vétustes.

Le volet foncier de l'OPAH-RU se traduira opérationnellement par la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) qui permettra, par la prise d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique de travaux (DUP travaux) sur certains immeubles dégradés et vacants/occupés ciblés d'utiliser des moyens coercitifs en direction des propriétaires en vue de la réalisation de travaux de rénovation énergétique et/ou de travaux lourds.

La mise en œuvre d'une ORI trouve sa justification par un niveau de dégradation du bâti important sur certains

immeubles et doit s'articuler avec les projets urbains.

L'animation se fait en 2 temps : une première phase d'incitation (mobilisation, animation du propriétaire pour l'amener aux travaux), puis une phase coercitive dans le cas où la première phase n'aurait pas connu de succès.

Pour certains propriétaires, la phase d'animation de la DUP suffit à leur faire réaliser les travaux prescrits. Pour d'autres, l'enquête parcellaire (phase coercitive qui préfigure la phase d'expropriation) sera nécessaire et décisive. Le propriétaire qui s'engage dans la réalisation de travaux pourra bénéficier de l'accompagnement et des aides financières mises en place dans le cadre de l'OPAH-RU, ainsi que de dispositifs de défiscalisation. La collectivité serait susceptible d'acquérir, par voie amiable ou par voie judiciaire, certains immeubles dans le cas où certains propriétaires ne réaliseraient pas les travaux.

L'animation sera confiée à l'opérateur en charge de l'animation de l'OPAH-RU. Les missions d'animation de l'ORI consistent, à :

- Mobiliser et rencontrer les propriétaires pour expliquer le principe de l'ORI et les exigences de la DUP travaux.
- Animer les propriétaires sous DUP et faire en sorte qu'ils se positionnent sur un projet de travaux.
- Accompagner et conseiller les propriétaires réalisant les travaux (assistance administrative, conseil technique, simulation financière intégrant les aides publiques, les prêts et les aides fiscales, assistance au montage de dossiers de demande de subvention).
- Accompagner socialement les propriétaires (médiation avec les locataires et propriétaires occupants modestes / très modestes : appui à l'hébergement ou relogement, accompagnement social renforcé pour les ménages fragiles).
- Vérifier la conformité des projets et des travaux au regard des prescriptions générales et particulières de la DUP.
- Suivre les immeubles, les stratégies opérationnelles sur les immeubles et les réactions des propriétaires.
- Rendre compte auprès de la maîtrise d'ouvrage du déroulement de l'opération, des intentions des propriétaires.
- Flécher les immeubles sur lesquels l'enquête parcellaire s'avère nécessaire.
- Faciliter les négociations foncières avec les propriétaires vendeurs, suivi des DIA, portage foncier et acquisitions foncières à l'amiable ou à la suite de délaissement ou expropriation.
- Rencontrer des investisseurs souhaitant acquérir un immeuble sous DUP.
- Commercialiser les logements acquis.
- Accompagner la Ville de Senlis et la Communauté de Communes de Senlis Sud Oise tout au long de la procédure d'Opération de Restauration Immobilière (ORI).

3.2.2 Objectifs

L'objet est de permettre la mutation foncière ciblée dans l'ORI, soit par une intervention privée, soit par la puissance publique (en cas de délaissement, d'acquisition amiable ou d'expropriation).

Sur une période de 5 ans, l'OPAH-RU doit permettre d'améliorer : **12 immeubles dégradés.**

Indicateurs de suivi et de résultat :

- Travaux réalisés sur immeuble par les propriétaires (propriétaires volontaires).
- Travaux réalisés sur immeuble par des investisseurs suite au rachat de l'immeuble.
- Acquisitions publiques (voie amiable ou voie d'expropriation).

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Remise sur le marché de logements vacants. L'étude pré-opérationnelle a fait remonter un taux de vacance dépassant 16% dans le cœur historique de Senlis, dont une partie relève de la vacance structurelle (vacance de longue durée).

Cette vacance pose problème en termes de dégradation du patrimoine, d'attractivité et d'image du centre-ville. L'objectif est de diminuer la vacance afin que celle-ci revienne à un niveau plus modéré. La Ville de Senlis et la Communauté de Communes de Senlis Sud Oise participent activement à cette dynamique par la mise en place d'une prime pour la remise sur le marché de logements vacants de longue durée, dans le cadre d'un dispositif complémentaire à l'OPAH-RU. Une animation renforcée sera demandée au futur opérateur précisément sur cette cible. Elle se traduira par des actions de mobilisation et notamment par le biais d'une enquête ciblée par courrier auprès de tous les propriétaires de logements vacants, de sensibilisation, de conseil en stratégie patrimoniale des propriétaires de logements vacants.

Les propriétaires de logements vacants seront sensibilisés aux avantages fiscaux du dispositif Loc'Avantages qui permettra une offre locative sociale ou intermédiaire dans le périmètre opérationnel.

En parallèle la Ville de Senlis sensibilisera les propriétaires de logements vacants dans le cadre des rencontres « Mardi Cœur de Ville » organisées régulièrement dans le cadre du programme ACV.

3.3.2 Objectifs

Sur une période de 5 ans, le dispositif d'OPAH-RU prévoit :

- 20 primes « sortie de vacance » pour :
 - Les investisseurs souhaitant remettre sur le marché un logement vacant.
 - Les accédants à la propriété.

Indicateurs de suivi et de résultats :

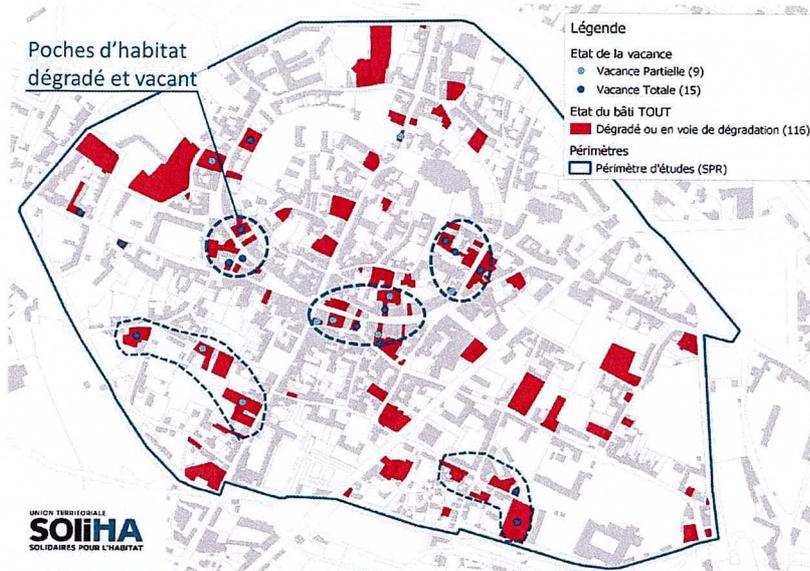
- Indicateurs liés aux caractéristiques des logements remis sur le marché et regroupés : type de bien, surface habitable, période de construction.
- Indicateurs de résultats : nombre de primes versées.

3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.4.1. Descriptif du dispositif

Ce volet constitue un des axes prioritaires de la convention d'OPAH-RU et l'objectif quantitatif le plus ambitieux.

L'analyse des résultats du Plan Oise Rénov' (Programme d'Intérêt Général), porté par le Conseil Départemental de l'Oise et déployé sur l'ensemble du Département de l'Oise, qui couvre donc le périmètre opérationnel de l'OPAH-RU, a permis de constater que ce dispositif n'était pas adapté au traitement des situations des logements les plus dégradés rencontrés dans le centre-ville de Senlis. Par ailleurs, l'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier des poches d'habitat dégradé/vacant mixant parc privé et parc public.



Poches d'habitat dégradé et vacant repérées lors de l'étude pré-opérationnelle :

Rue Léon Fautrat

Rue Saint-Hilaire

Place de la Halle / rue de l'Apport au Pain

Rue du Heaume

Carrefour Rue du Temple / Rue de la Tournelle Saint-Vincent

L'OPAH RU doit s'inscrire dans un projet global et ainsi accompagner des projets publics / urbains. L'étude a conclu que l'OPAH-RU devra mieux prendre en compte les situations d'habitat dégradé et proposer des moyens financiers pour les traiter.

L'OPAH-RU sera le cadre pour mettre en œuvre des procédures liées à l'éradication de l'habitat indigne combinant des mesures incitatives et coercitives :

- Mobilisation des aides incitatives : incitation financière à la réalisation de travaux de grande ampleur.
- Mise en œuvre de mesures coercitives : infraction au RSD, péril, insalubrité, mise en sécurité des équipements communs, astreintes administratives, travaux d'office, opération de restauration immobilière. L'objectif est d'utiliser l'ensemble de l'arsenal des pouvoirs de police générale et spéciale du Maire et du Préfet.

L'opérateur poursuivra le repérage des situations d'habitat indigne / dégradé, sur la base des diagnostics d'ores et déjà menés, des situations déjà suivies par les services techniques de la Ville de Senlis et dans le cadre d'une démarche partenariale avec les différents acteurs intervenant dans le champ de la lutte contre l'habitat indigne, avec pour objectif la remise aux normes des logements en utilisant les outils appropriés en fonction des situations. Le cadre de l'OPAH-RU sera l'occasion de mettre à plat les modalités d'organisation partenariale dans la lutte contre l'habitat indigne / dégradé (opérateur, CCSSO, Ville, SCHS, sous-préfecture, partenaires).

Parallèlement au travail de traitement de l'habitat indigne, l'accompagnement de l'opérateur portera également sur les modalités d'hébergement ou de relogement définitif des occupants.

L'opérateur devra identifier les situations de fragilités sociales afin de réorienter les ménages vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun et mobiliser les partenaires sociaux compétents.

L'opérateur devra faciliter les démarches de relogement (temporaire ou définitif). Il cherchera des solutions, notamment de relogement provisoire, avec les partenaires locaux, lorsque ces relogements ne pourront pas se faire dans la famille.

L'objectif premier étant de maintenir le caractère social de l'occupation des logements et de favoriser le maintien sur place des occupants.

Les adresses seront identifiées :

- Sur la base de l'inventaire d'immeubles repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.
- Suite aux plaintes des locataires, aux signalements des services sociaux.
- Grâce au travail partenarial qui sera noué avec l'ensemble des acteurs afin de faciliter la remontée

d'informations et la connaissance de situations d'indignité :

- Avec les services techniques en charge du suivi des situations de mal-logements, d'insalubrité, etc. de la Ville de Senlis.
 - Avec les acteurs locaux (travailleurs sociaux des CCAS et du Conseil Départemental) et élargissement des sources possibles d'informations (centres sociaux, CAF, service d'aide à domicile, etc.).
- Suite au travail de terrain qui sera réalisé dans le cadre de l'OPAH-RU.

3.4.2 Objectifs

Sur une période de 5 ans, l'OPAH-RU doit permettre de financer **la réhabilitation de 49 logements privés indignes / très dégradés / dégradés dont :**

- 2 logements privés occupés par leur propriétaire modeste / très modeste au titre de l'ORI.
- 21 logements privés occupés par leur propriétaire modeste / très modeste au titre de la lutte contre l'habitat indigne.
- 16 logements locatifs privés appartenant à des propriétaires bailleurs au titre de l'ORI.
- 7 logements locatifs privés appartenant à des propriétaires bailleurs au titre de la lutte contre l'habitat indigne.
- 3 logements locatifs privés appartenant à des propriétaires bailleurs au titre de la lutte contre l'habitat dégradés.

Indicateurs de suivi et de résultats :

- Nombre de signalements (et leur origine) / nombre de contacts établis.
- Nombre de visites réalisées / diagnostics techniques et outils d'aide à la décision produits.
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon.
- Nombre d'hébergements temporaires et de relogements réalisés.
- Indicateurs liés aux ménages : adresse du bien concerné par les travaux, référence cadastrale, composition familiale, classe d'âge du ménage, catégorie de ménage, besoins en accompagnement social, statut du propriétaire.
- Indicateurs liés aux caractéristiques du logement : type de bien, surface habitable, période de construction, mode de chauffage principal avant et après travaux, consommation énergétique avant et après travaux, gain énergétique avant et après travaux en kWh, étiquette énergétique du logement avant et après travaux.
- Indicateurs de résultat : nombre de logements réhabilités / rénovés, nature des travaux à entreprendre et réalisés, montants de travaux réalisés / subventionnés, coût des réhabilitations au m², typologie des financements mobilisés, niveau des aides attribuées et montant du reste à charge, difficultés rencontrées.

3.5. Volet copropriété

3.5.1. Descriptif du dispositif

Comme évoqué précédemment, l'étude a identifié la présence de copropriétés cumulant des dysfonctionnements en matière d'organisation (copropriétés non immatriculées, absence de syndic) et de travaux (retard / absence d'entretien, travaux nécessaires).

En effet, malgré des besoins en travaux importants, les copropriétés ont d'abord besoin de se structurer, de

s'organiser, de maîtriser les charges et impayés avant d'entrer dans une phase plus opérationnelle (travaux). Les besoins d'actions de sensibilisation sur les droits et les devoirs des copropriétaires, l'assistance à l'organisation des instances de gouvernance de la copropriété et le besoin d'aide à la mobilisation des copropriétaires sont donc un préalable à la mise en œuvre d'une phase opérationnelle (travaux).

Le diagnostic a permis d'identifier plus de 200 copropriétés dans le périmètre d'étude. Le croisement des fichiers fonciers et du registre national d'immatriculation des copropriétés (RNI) a permis de constater que 60% des copropriétés (principalement de petit gabarit) n'étaient pas immatriculées, contrairement aux obligations légales de la loi ALUR. Cette situation laisse supposer que ces copropriétés sont dépourvues de syndic légalement élu ou qu'elles dysfonctionnent. Elles peuvent alors être en situation de fragilité et seront la cible prioritaire du volet préventif consistant à améliorer le fonctionnement des copropriétés.

Le déploiement du volet « copropriété » est ainsi organisé autour d'un programme d'actions préventives pour rétablir le fonctionnement des copropriétés et d'actions incitatives pour encourager les copropriétés à la réalisation de travaux énergétiques ou de mises aux normes.

L'accompagnement des copropriétés à leur structuration

Compte tenu des éléments évoqués ci-dessus, il s'agit donc de mettre en place, dans un premier temps, un volet préventif à l'attention des copropriétés souhaitant s'engager dans un programme de rénovation énergétique (aides portées par l'ANAH) ou ayant été retenue au titre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (aides portées localement) sur **une quinzaine d'immeubles** relevant de ce statut :

- Un accompagnement à l'immatriculation.
- Une aide à l'amélioration du fonctionnement (aide à la mise en place d'un syndic, par exemple).

L'accompagnement des copropriétés à la réalisation de travaux

Dans un second temps, il s'agit d'inciter les copropriétés à réalisation de travaux.

D'une part, le volet « copropriété » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme « Ma Prime Rénov' Copropriétés » (« MPR Copropriété ») sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Par ailleurs, l'ANAH, constatant que les petites copropriétés (moins de 20 lots), notamment situées en centre ancien, sont sous-représentées parmi les bénéficiaires du dispositif d'aides « MPR Copropriété », a décidé de créer un régime d'aides expérimental destiné à répondre aux enjeux spécifiques de la rénovation énergétique des petites copropriétés de centre ancien. Ce régime d'aide doit permettre de pallier aux difficultés constatées d'accès à « MPR Copropriété », notamment les obstacles patrimoniaux, techniques, économiques et réglementaires.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides des programmes « MPR Copro » et « Expérimentation petites copropriétés » sont celles définies dans l'instruction du 3 mai 2024 relative aux évolutions du régime des aides de l'ANAH à compter du 1er janvier 2024.

Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de ANAH

D'autre part, comme exposé précédemment, l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence des situations de copropriétés se trouvant dans en dehors des critères d'éligibilités des aides ANAH car, sans pouvoir être qualifiées de « fragiles » ou de « dégradées », ces copropriétés nécessitent des travaux de mise aux normes, de mise en sécurité, de vérification santé structurelle des bâtiments.

Afin de répondre à ces enjeux, la Ville de Senlis souhaite accompagner les petites copropriétés (moins de 20 lots) de son centre-ville historique par la mise en place d'un Appel à Manifestation d'intérêt.

Dans une première phase, les syndicats de copropriétaires éligibles seront invités à faire part de leur intention de réaliser des travaux. Une commission partenariale étudiera les candidatures et sélectionnera jusqu'à 20 copropriétés qui bénéficieront d'un accompagnement à l'élaboration et à la mise en œuvre d'un programme de travaux. Si la copropriété n'est pas organisée, un accompagnement à la structuration des instances de la copropriété peut être prévu.

Les copropriétés dont la candidature aura été retenue par la commission partenariale bénéficieront d'un accompagnement gratuit assuré par un opérateur de la définition du projet à la réception des travaux et subventions.

3.5.2. Objectifs

Près de 30 copropriétés pourraient potentiellement bénéficier d'un accompagnement à l'amélioration du fonctionnement.

Pour les 5 années de l'OPAH-RU, l'objectif qualitatif est d'accompagner 15 copropriétés à se structurer, soit 3 copropriétés par an.

- 15 accompagnements à l'immatriculation de copropriétés.

Sur une période de 5 ans, l'OPAH-RU doit également permettre de financer **la réhabilitation de 26 copropriétés** (regroupant 323 logements), dont :

- 2 copropriétés au titre de MPR Copropriétés
- 4 copropriétés de moins de 20 lots, au titre du régime d'aides expérimental de l'ANAH en faveur des « petites copropriétés »,
- 14 copropriétés de moins de 10 lots ayant été retenues au titre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par la collectivité
- 6 copropriétés de 10 lots à 20 lots ayant été retenues au titre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par la collectivité

Indicateurs de suivi et de résultats :

- Nombre de copropriétés accompagnés à l'amélioration de leur fonctionnement.
- Indicateurs liés aux caractéristiques des copropriétés ayant réalisées des travaux : nombre de lots (d'habitation, autre), période de construction, type de travaux réalisés.
- Indicateurs de résultats : nombre de primes versées.
- Autorisations d'urbanisme délivrées.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme « Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné » (« MPR Parcours Accompagné ») et du programme « Habiter Mieux » sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides des programmes « MPR Parcours Accompagné » et « Habiter Mieux » sont celles définies dans l'instruction du 3 mai 2024 relative aux évolutions du régime des aides de l'ANAH à compter du 1er janvier 2024.

Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH.

3.6.1 Descriptif du dispositif

L'analyse du parc de logements a mis en évidence un potentiel d'intervention important sur la thématique énergétique. Le diagnostic a montré que 75% des résidents du périmètre d'étude vivait dans des logements construits avant 1975, date de la toute première réglementation thermique en France.

Par ailleurs, la notion de précarité énergétique est une préoccupation moderne dont les services publics se sont

saisis réellement depuis 10 ans. Aujourd'hui et selon la définition nationale donnée, un ménage est en situation de précarité énergétique dès lors qu'il consacre plus de 10% de ses ressources à ses charges d'énergie (chauffage, abonnement...). La hausse de la part des charges dans le budget des ménages est principalement due à 3 facteurs : la hausse du coût de l'énergie et de chauffage, l'ancienneté du parc de logements et un pouvoir d'achat en baisse.

Intervention en faveur des propriétaires occupants

Dans le cadre de l'OPAH-RU, l'opérateur accompagnera les propriétaires occupants aux revenus les plus modestes dans la réalisation de travaux d'amélioration énergétique de leur logement, leur ouvrant droit à l'aide ANAH « MPR Parcours Accompagné », abondée des aides locales.

Pour atteindre cet objectif, l'opérateur devra :

- Réaliser une visite sur place et un diagnostic complet du logement (comprenant une évaluation de la situation énergétique avant travaux et l'état du logement).
- Réaliser, s'il dispose de l'agrément RGE (ou de faire réaliser par un bureau d'étude dûment mandaté) un audit énergétique permettant d'établir un état des lieux des caractéristiques du logement afin de préconiser des travaux utiles pour améliorer ses performances énergétiques.
- Établir un programme de travaux comportant plusieurs scénarii de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration des performances énergétiques (comprenant une évaluation énergétique projetée après travaux), en cohérence avec les ressources du ménage.
- Réaliser une simulation financière de toutes les aides mobilisables, y compris dans le cadre de dispositifs portés par d'autres organismes que les signataires de la présente convention.
- Réaliser une deuxième visite à domicile et apporter des conseils techniques, aider à l'élaboration du projet et du montage des dossiers techniques / de financement.
- Faciliter la recherche d'entreprises et l'analyse des devis.
- Accompagner la réception des travaux et des démarches permettant d'obtenir les financements sollicités.
- Créer ou actualiser le carnet d'information du logement et élaborer un rapport remis et contre signé par le ménage.

La réussite de cette opération repose, sur :

- Un repérage efficace des ménages éligibles, notamment ceux en situation de précarité énergétique.
- Un accompagnement adapté depuis la conception du projet jusqu'à sa réception, ainsi que son financement.

Concernant le repérage, l'opérateur exploitera plusieurs sources :

- Le retour des enquêtes réalisées dans le cadre de la phase pré-opérationnelle.
- Les relais d'informations locaux et en particulier les acteurs sociaux (CCAS, CAF...) qui pourront lui transmettre des fiches « repérage ».

À l'issue du chantier, l'opérateur devra également apporter aux occupants une information sur le bon usage des logements de façon à optimiser l'impact des travaux sur la consommation énergétique.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, une approche globale des situations est privilégiée. Ainsi, une évaluation énergétique sera réalisée pour toute préconisation de travaux. Dans un objectif de favoriser la réalisation de travaux cohérents, l'opérateur veillera (pour tout projet) à vérifier les possibilités de couplage des différents types de travaux (économie d'énergie / adaptation / travaux lourds ou de mise en conformité).

Intervention en faveur des propriétaires bailleurs

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence un potentiel d'intervention important sur la thématique de la rénovation énergétique dans le parc locatif privé. La typologie du parc de logements locatifs et son occupation

sont particulièrement propices à l'amélioration thermique des logements.

En effet, une part importante des logements du territoire a été construite avant 1975. Ce parc est reconnu comme consommateur en énergie (absence d'isolation) et les premières réglementations en matière énergétique apparaissent à cette période. Les ménages locataires sont donc susceptibles d'avoir à supporter des charges d'énergie élevées, en particulier si les logements n'ont pas connu de réhabilitation depuis leur construction. La situation est d'autant plus inquiétante que le parc locatif accueille les ménages disposant des ressources les plus faibles.

Les objectifs de l'OPAH-RU consistent à améliorer l'efficacité énergétique des logements locatifs, en :

- Sensibilisant les propriétaires bailleurs à l'efficacité énergétique.
- Encourageant les bailleurs à réaliser des travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique compte tenu de l'attention de plus en plus forte portée par les locataires sur la performance énergétique du logement.
- Sensibilisant les bailleurs aux évolutions législatives (la loi Climat et Résilience notamment), ciblant précisément les passoires thermiques et interdisant leurs mises en location progressives.
- Encourageant les bailleurs à la réalisation de travaux nécessaires à la mise en décence énergétique du logement (travaux à minima pour l'atteinte d'une étiquette D).
- Favorisant l'approche globale (bouquet de travaux) de rénovation énergétique pour une amélioration significative.
- Produisant des logements locatifs de qualité à loyer et charges maîtrisés, notamment par la reconquête de logements vacants.

L'intervention de l'opérateur consistera à sensibiliser les propriétaires bailleurs et à les accompagner dans leur démarche.

Concernant l'accompagnement des propriétaires bailleurs, il devra :

- Réaliser une visite sur place et un diagnostic complet du logement (comprenant une évaluation de la situation énergétique avant travaux et de l'état du logement).
- Établir un programme de travaux comportant plusieurs scénarii de travaux, en ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration des performances énergétiques (comportant une évaluation énergétique projetée après travaux) en cohérence avec les ressources du ménage.
- Apporter des conseils techniques et financiers (aide à l'élaboration du projet, montage des dossiers techniques / de financement, appui à la recherche des entreprises et à l'analyse des devis, appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités).
- Identifier les aides financières mobilisables, y compris dans le cadre de dispositifs portés par d'autres organismes que les signataires de la présente convention.
- Réaliser des prestations de conseil et d'informations sur le conventionnement ANAH (rappel des engagements de location spécifiques du conventionnement, évaluation du bilan financier prévisionnel de l'opération au terme de la période de conventionnement y compris l'impact de l'avantage fiscal, la présentation des dispositifs permettant de sécuriser la location, etc.).

Les projets énergétiques respecteront les règles d'éligibilité de l'ANAH, soit :

- Au titre du programme « MPR Parcours Accompagné » : atteindre l'étiquette énergétique D après travaux au minimum et réaliser à minima 2 postes d'isolations (toiture, fenêtres/menuiseries, sols ou murs) permettant un gain d'au moins deux classes énergétiques sur le DPE.
- Au titre du programme « Habiter Mieux » : atteindre l'étiquette énergétique D après travaux au minimum et un gain énergétique d'au moins 35% en kWh après travaux au minimum.

Cette action va dans le sens de l'évolution des critères de définition du logement non-décent. En effet, depuis le 1^{er} janvier 2023, un logement sera qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie

(chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement, etc.) estimée par le DPE et exprimée en énergie finale par mètre carré et par an, sera inférieure à 450 kWhEF/m² en France métropolitaine. Les logements les plus énergivores dits « passoires thermiques » ne pourront alors plus être proposés à la location sachant que cette mesure s'applique aux nouveaux contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2023.

Un travail partenarial devra être entrepris entre l'opérateur et le SPRH (Service Public de la Rénovation de l'Habitat) afin de définir les modalités d'information pour faciliter le parcours des usagers et les orienter au mieux vers les différents dispositifs selon les typologies et les demandes. Les ménages non éligibles à l'OPAH-RU seront donc accompagnés notamment dans la recherche d'aides optimales à la rénovation énergétique qui permet aujourd'hui le cumul des aides MaPrimeRénov' avec les aides versées au titre des Certificats d'économie d'énergie (CEE) pour les travaux qui bénéficient par ailleurs d'un taux de TVA à 5,5%.

Les passoires thermiques dans le parc locatif privé pourront être identifiées suite aux évolutions législatives de la Loi Climat et Résilience, ciblant précisément les logements énergivores. En effet, cette évolution devrait voir augmenter les réflexions menées par les bailleurs sur l'entretien de leur patrimoine et ainsi faire évoluer les demandes d'aides en matière de rénovation du parc ancien.

Par ailleurs, un travail étroit avec les professionnels de l'immobilier devrait permettre d'identifier les besoins en matière de rénovation énergétique et de sensibiliser les propriétaires bailleurs à la mise en place du dispositif d'OPAH-RU permettant à ces deniers de bénéficier d'aides financières aux travaux.

3.6.2 Objectifs

Pour les 5 années de l'OPAH-RU, l'objectif quantitatif visé par les partenaires signataires de la convention est d'aider à **l'accompagnement et / ou la rénovation énergétique globale de 44 logements** dont :

- 20 logements occupés par leur(s) propriétaires modestes / très modestes.
- 24 logements locatifs privés appartenant à des propriétaires bailleurs privés, dont :
 - 8 logements appartenant à des propriétaires bailleurs modestes / très modestes au titre de « MPR Parcours Accompagné »
 - 16 logements appartenant à des propriétaires bailleurs de tous types (personnes morales ou physiques), au titre de « Habiter Mieux »

Indicateurs de suivi et de résultat :

- Nombre de contacts et leur origine.
- Nombre de visites réalisées / diagnostics techniques et outils d'aide à la décision produits.
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon.
- Indicateurs liés aux ménages : adresse du bien concerné par les travaux, référence cadastrale, composition familiale, classe d'âge du ménage, catégorie du ménage, besoins en accompagnement social, statut du propriétaire.

- Les indicateurs à mesurer, spécifiques à ce volet, sont les suivants :

Techniques :

- Consommation énergétique avant / après travaux
- Étiquette énergétique avant / après travaux
- Gain énergétique
- Consommation GES avant / après travaux
- Étiquette GES avant / après travaux
- Gain GES
- Mode de chauffage avant / après travaux
- Types de travaux réalisés / postes de travaux
- Gain procuré par l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU

Financiers :

- Type de subventions / prime obtenues « MPR Parcours Accompagné » ou « Habiter Mieux », « sortie de passoire thermique », basse conso », Primes AREL de la Région Hauts de France », aide CD 60, aides locales.

Indicateurs de résultat :

- Nombre de logements réhabilités/rénovés, nature des travaux à entreprendre et réalisés, montant des travaux réalisés/subventionnés, coût de réhabilitation au m², typologie des financements obtenus, niveau des aides attribuées et montant du reste à charge des ménages, difficultés rencontrées.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

La typologie et la taille des logements, leur époque de construction et la part des ménages de plus de 60 ans sur le territoire mettent en évidence un réel besoin d'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Face aux constats de vieillissement de la population et de la volonté des personnes âgées de rester le plus longtemps possible dans leur logement, la thématique « Autonomie » est prise en compte dans l'OPAH-RU. Les actions à mettre en place en vue d'adapter le logement à la perte d'autonomie liées à l'âge ou aux handicaps sont rendues nécessaires pour favoriser le maintien à domicile dans de bonnes conditions de confort et réduire les conséquences de celle-ci.

Il s'agit de trouver des solutions pour permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et, ou, de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur leur vie quotidienne.

Il s'agit :

- D'assurer des actions de sensibilisation à l'adaptation des logements.
- De mobiliser l'ensemble des acteurs intervenants avec le public visé afin de faciliter le repérage des personnes concernées et leurs besoins, ainsi que leur accompagnement.
- D'orienter et de conseiller les propriétaires dans leur projet d'adaptation du logement. Il s'agira d'accompagner des personnes en perte d'autonomie, mais également de prévoir dans la communication de l'opération une sensibilisation des ménages pour procéder à une adaptation préventive de leur logement.
- De favoriser les travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap à travers la mise en place d'une politique d'aide incitative.

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

- Conseiller les demandeurs sur les aménagements et les travaux à réaliser.
- Réaliser une visite avec une évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement.
- Réaliser un diagnostic autonomie nécessaire au dépôt du dossier ANAH.
- Établir des scénarios de travaux découlant du diagnostic autonomie et prenant en compte l'analyse du mode d'habiter, de l'accessibilité du logement, de la nature des difficultés à résoudre dans le logement et de leur éventuel caractère évolutif.
- Réaliser un accompagnement technique et financier afin de permettre la réalisation des travaux d'accessibilité ou d'adaptation aux personnes âgées ou en situation de handicap.
- 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 pour réduire le taux d'effort des personnes concernées (CAF, fonds d'aide aux familles, Action Logement, caisses de retraite, organismes bancaires...).
- Aider à l'élaboration du projet et au montage du dossier de financement.
- Effectuer les démarches permettant d'obtenir les aides sollicitées.

3.7.2 Objectifs

Pour les 5 années de l'OPAH-RU, l'objectif est d'aider à **l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, pour :**

- 4 logements occupés par des propriétaires modestes / très modestes.

Ce volet s'adresse uniquement aux propriétaires occupants ayant des ressources modestes / très modestes.

Indicateurs de suivi et de résultats :

- Nombre de contacts et leur origine.
- Nombre de visites réalisées / diagnostics techniques et outils d'aide à la décision produits.
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon.
- Nombre de projets ayant fait l'objet de travaux mixtes (adaptation du logement et rénovation énergétique).
- Indicateurs liés aux ménages : adresse du bien concerné par la demande de subvention, composition familiale, classe d'âge du ménage, catégorie du ménage, besoins en accompagnement social, statut du propriétaire, catégorie d'autonomie.
- Indicateurs de résultat : nombre de logements réhabilités / rénovés, nature des travaux à entreprendre / réalisés, montants des travaux réalisés / subventionnés, coût de réhabilitation au m², typologie des financements mobilisés, niveau des aides attribuées et montant du reste à charge des ménages, difficultés rencontrées.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

La réussite du suivi-animation sera conditionnée par une dimension d'accompagnement social des propriétaires et locataires du parc privé. Ce volet prend toute sa signification dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, au sens propre du terme.

Le volet social constitue une action transversale de l'OPAH-RU avec comme objectif l'accompagnement des ménages les plus fragiles, en difficultés dans leur logement que ce soit en raison de leur perte de mobilité, de leur difficulté à faire face aux charges du logement ou du manque de confort voire de la dégradation du bâti.

Le volet social doit permettre :

- D'accompagner le ménage dans un projet de travaux cohérent au regard de sa situation et de l'état du logement (opérateur).
- D'agir en concertation avec ces partenaires permettant de trouver les solutions économiques permettant à tous les porteurs de projet, même ceux en difficultés économiques, d'aboutir à la réalisation du projet de travaux (caisses de retraite, Fondation Abbé Pierre, associations ...).
- De s'inscrire dans une démarche plus globale en appréhendant l'ensemble des difficultés rencontrées par les ménages et en identifiant les besoins en accompagnement dépassant le strict cadre du projet de travaux et des demandes de subventions.
- D'identifier les situations de fragilités sociales afin de réorienter les ménages vers les services sociaux, vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun et de mobiliser les partenaires sociaux compétents.
- De faciliter les démarches de relogement (temporaire ou définitif). L'opérateur cherchera des solutions, notamment de relogement provisoire, avec les partenaires sociaux et les élus locaux, lorsque ces relogements ne pourront pas se faire dans la famille. De même des solutions de débarras des logements ou de stockage des effets personnels pourront être nécessaires avant travaux.
- De maintenir le caractère social de l'occupation des logements et de favoriser le maintien sur place des occupants.

L'intervention de l'opérateur consistera à identifier les besoins en accompagnement et à orienter vers les partenaires.

Dans le cadre de l'action en faveur de la résorption de l'habitat indigne et du traitement de la précarité énergétique, l'OPAH-RU veillera à la fois au maintien des résidents actuels dans leur logement ou la gestion de leur relogement quand cela est nécessaire. L'opérateur rappellera ses obligations au bailleur et informera

les occupants de leurs droits. Il assurera une orientation adaptée vers un travailleur social selon les besoins identifiés.

En cas d'insalubrité réparable, l'interdiction d'habiter les lieux est temporaire. Le loyer n'est plus dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté, jusqu'au dernier jour du mois qui suit la date d'achèvement des travaux. Durant le temps des travaux, le propriétaire se voit dans l'obligation de reloger le locataire, à ses frais.

En cas d'insalubrité irréparable : il est interdit à tous d'habiter dans les lieux. En tant que locataire, le loyer n'est plus dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification et le contrat de bail est clôturé. Dans cette situation, le propriétaire doit proposer au locataire des offres de relogement. Libre au locataire de refuser ces propositions si elles ne lui conviennent pas. En cas de refus du propriétaire, l'hébergement sera pris en charge par le préfet aux frais du propriétaire.

En cas de défaillance des propriétaires, pour les situations d'insalubrité, l'autorité compétente, en partenariat avec le CCAS et les bailleurs sociaux du territoire, prendra les dispositions nécessaires pour assurer l'hébergement et le relogement des occupants (article L521-3-2 du CCH III). Le dispositif prévu pour le relogement, provisoire ou définitif des occupants reste à définir.

3.8.2 Objectifs

Il n'est pas défini d'objectif quantitatif : tout occupant rencontré fera l'objet d'une première information et orientation. Sur une période de 5 ans, l'OPAH-RU doit permettre l'accompagnement des ménages retenus dans le cadre de projet de travaux.

Des rendez-vous de travail seront organisés, autant que nécessaires, avec les partenaires sociaux pour envisager des mesures d'accompagnement. Ils seront à l'initiative de l'opérateur, qui présentera les situations sociales, les problématiques auxquelles il est confronté ne lui permettant pas de mener à bien les projets de travaux.

Lors des temps de restitution partenariaux, l'opérateur rappellera les situations rencontrées et les solutions proposées et mises en œuvre.

Indicateurs de suivi et de résultats :

- Indicateurs liés aux ménages : adresse du bien concerné par la demande de subvention, composition familiale, classe d'âge du ménage, catégories du ménage, besoins en accompagnement social, nombre de ménages accompagnés (signalés par ou orientés vers les partenaires sociaux), statut du propriétaire.
- Indicateurs de résultats : typologies des financements mobilisés, niveau des aides attribuées, nombre et montants des aides complémentaires spécifiques mobilisées et montant du reste à charge des ménages, difficultés rencontrées.
- Production de logements locatifs conventionnés sociaux (localisation, nature et objectif).
- Aides au relogement (temporaires et définitives) réalisées.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU s'inscrit dans les projets d'aménagements urbains et d'espaces publics en cours ou à venir dans le cœur historique de la Ville de Senlis. Les projets s'inscrivent dans le programme national « Action Cœur de Ville », programme qui répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants et conforter le rôle de moteur de Senlis dans le développement du territoire.

La collectivité est engagée dans une démarche de valorisation, de promotion et de médiation du patrimoine, de l'architecture et du cadre de vie. Le centre-ville historique de Senlis est classé Secteur Patrimonial Remarquable et est ainsi protégé au titre d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Par ailleurs,

depuis 2015, la Ville de Senlis fait partie du réseau national des Villes et Pays d'art et d'histoire (étant labellisé Pays d'Art et d'Histoire de Senlis à Ermenonville). Le label « Pays d'art et d'histoire » est attribué par l'État, représenté par le Préfet de région, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture. Ce label est la reconnaissance de la diversité et de la qualité exceptionnelle du patrimoine Senlisien qui compte une quarantaine de monuments inscrits ou classés au titre des monuments historiques, témoins de ses dix-huit siècles d'histoire.

Dans ce contexte, le dispositif d'aides au traitement des façades du centre-ville sera un levier majeur pour la valorisation du patrimoine local qui accompagnera les projets urbains et participeront à la qualité du cadre de vie et à l'identité du territoire.

À cet effet, un travail partenarial se déroulera tout au long de l'OPAH-RU avec les services de l'UDAP et le CAUE pour favoriser la prise en compte de la dimension patrimoniale en amont du projet et opérer les choix techniques les plus pertinents. Par conséquent, ces acteurs seront associés aux comités de pilotage stratégiques comme techniques.

3.9.2 Objectifs

Sur une période de 5 ans, l'OPAH-RU doit permettre de financer le ravalement de 30 façades.

Indicateurs de suivi et de résultat :

- Nombre de contacts établis.
- Nombre de dossiers déposés.
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon.
- Indicateurs liés aux caractéristiques du logement : adresse du bien concerné par les travaux, référence cadastrale, type de bien, période de construction.
- Indicateurs de résultat : nombre de ravalements de façades réalisés, nature des travaux à entreprendre et réalisés, montants de travaux réalisés / subventionnés, niveau des aides attribuées et montant du reste à charge, difficultés rencontrées.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU, via le financement de travaux pouvant être réalisés par des entreprises locales, a également pour objectif induit de soutenir l'emploi et la durabilité de l'activité économique sur le territoire.

Les objectifs fixés dans cette convention permettraient de générer près de 8 500 000 € de travaux.

Dans cette optique, il s'agit de mettre en place un partenariat opérationnel avec les entreprises locales du bâtiment, qui souhaitent prendre une part active dans cette opération.

Pour ce faire, certaines actions spécifiques de communication sont prévues en direction des entreprises locales du bâtiment, susceptibles d'intervenir et de réaliser les travaux financés dans le cadre de l'OPAH-RU :

- Faire connaître l'OPAH-RU,
- Sensibiliser les entreprises et artisans aux spécificités de la rénovation, sur la cohérence des matériaux à utiliser notamment sur le bâti patrimonial senlisien, sur l'enjeu de concilier préservation du patrimoine et enjeu d'amélioration des performances énergétiques, sur les travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie,
- Sensibiliser les entreprises et artisans plus concrètement sur le contenu des devis et des factures eu égard aux exigences des financeurs,
- Mobiliser la chambre des métiers, les fédérations pour les accompagner sur la labellisation RGE, obligatoire depuis le 1er juillet 2020 pour tout dépôt de demandes d'aides auprès de l'ANAH pour

les projets de travaux de rénovation énergétique.

Un partenariat avec les représentants des fédérations et des organisations professionnelles du bâtiment, l'ADIL, la chambre des métiers et de l'artisanat pourra être mis en place.

Au-delà des rencontres possibles, à programmer, avec les entreprises et les fédérations du bâtiment (FFB et CAPEB), il s'agit de mettre en place des conditions économiques favorables aux réponses des entreprises, à la transmission des devis conformes et au respect des délais de lancement des chantiers.

3.10.2 Objectifs

Les objectifs de la Ville de Senlis et de la Communauté de Communes de Senlis Sud Oise sont les suivants :

- Permettre aux entreprises locales de répondre aux sollicitations des propriétaires, même les plus modestes, dans les meilleures conditions de mise en œuvre des projets.
- Permettre de valoriser les compétences disponibles sur le territoire à travers la réalisation de travaux qualitatifs et durables.
- Faire en sorte que l'OPAH-RU soit un véritable dynamiseur de l'activité économique des PME du bâtiment.

Indicateurs de suivi et de résultats propres aux entreprises intervenantes :

- Nom des entreprises intervenantes,
- Nombre d'entreprises / artisans intervenants dans l'OPAH-RU
- Origine géographique des entreprises / artisans (commune, EPCI, département, région),
- Artisans RGE ou non,
- Montant des travaux générés, montant des travaux subventionnés sur les dossiers déposés et agréés en fonction de la localisation des entreprises, coût des travaux au m².
- Montant des aides publiques mobilisées grâce au travaux générés.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 139 immeubles minimum, comprenant 420 logements répartis comme suit :

- 47 logements occupés par leur propriétaire,
- 50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- 45 logements (locatifs ou propriété d'occupation) compris dans des immeubles en copropriétés, au titre des aides de l'ANAH (6 copropriétés à traiter comprenant 45 logements),
- 174 logements (locatifs ou propriété d'occupation) compris dans des immeubles en copropriétés, au titre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (20 copropriétés à traiter comprenant 174 logements),
- 104 logements (locatifs ou propriété d'occupation) compris dans des immeubles qui feront l'objet d'un ravalement de façade (30 façades d'immeubles à traiter comprenant 104 logements).

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH

Les objectifs globaux sont évalués à 89 immeubles minimum, comprenant 142 logements répartis comme suit :

- 47 logements occupés par leur propriétaire,
- 50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- 45 logements (locatifs ou propriété d'occupation) compris dans des immeubles en copropriétés (6 copropriétés à traiter comprenant 45 logements).

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés » avec les lignes relatives aux logements PB : « Ma Prime Logement Décent » et Logement dégradés » et « réhabilitation énergétique "Habiter Mieux" »

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Nombre de logements PO*	7	9	11	10	10	47
Dont Ma Prime Logement Décent* PO TM	2	2	2	3	3	12
Dont Ma Prime Logement Décent* PO M	1	2	3	2	3	11
Dont MaPrimeRénov' Parcours Accompagné * PO TM	2	2	2	2	2	10
Dont MaPrimeRénov' Parcours Accompagné * PO M	2	2	2	2	2	10
Dont autonomie* PO TM	0	1	1	0	0	2
Dont autonomie* PO M	0	0	1	1	0	2
Nombre de logements PB*	3	9	11	14	13	50
Ma Prime Logement Décent* PB	1	3	4	5	4	17
Dont logements dégradés	0	1	2	3	3	9
Dont réhabilitation énergétique PO M & TM	1	2	1	2	2	8
Dont réhabilitation énergétique "Habiter Mieux"	1	3	4	4	4	16
Dont autonomie	0	0	0	0	0	0
Dont transformation d'usage	0	0	0	0	0	0
Nombre de logements en Copropriétés*	0	0	15	8	22	45
Dont MaPrimeRénov' Copropriétés	0	0	12	0	18	30
Dont Expérimentation Copropriétés moins de 20 lots	0	0	3	8	4	15
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc' Avantages	2	7	10	12	11	42
Dont loyer intermédiaire Loc'1	2	5	7	7	7	28
Dont loyer conventionné social Loc'2	0	2	3	4	4	13
Dont loyer conventionné très social Loc'3	0	0	0	1	0	1

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Coût global = 5 256 850 €

5.1. Financements de l'ANAH

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération sont de **3 725 550 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	376 450 €	625 450 €	827 400 €	887 600 €	1 008 650 €	3 725 550 €
Dont aides aux travaux	315 250 €	554 250 €	740 000 €	791 500 €	913 750 €	3 314 750 €
<i>Dont aides aux travaux PO</i>	<i>249 500 €</i>	<i>358 500 €</i>	<i>373 500 €</i>	<i>419 500 €</i>	<i>410 500 €</i>	<i>1 811 500 €</i>
<i>Dont aides aux travaux PB</i>	<i>65 750 €</i>	<i>195 750 €</i>	<i>235 250 €</i>	<i>310 750 €</i>	<i>302 000 €</i>	<i>1 109 500 €</i>
<i>Dont aides aux travaux Copropriétés</i>	<i>- €</i>	<i>- €</i>	<i>131 250 €</i>	<i>70 000 €</i>	<i>192 500 €</i>	<i>393 750 €</i>
Dont aides à l'ingénierie (part fixe)	41 800 €	41 800 €	41 800 €	41 800 €	41 800 €	209 000 €
Dont aides à l'ingénierie (part variable)	19 400 €	29 400 €	45 600 €	54 300 €	53 100 €	201 800 €



5.2. Financements de la Ville de Senlis, maitre d'ouvrage de l'opération

5.2.1 Règles d'application

La Ville de Senlis s'engage, dans la limite de ses dotations budgétaires, à abonder les aides de l'ANAH et de l'État pour **financer les travaux réalisés par les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs et financer les actions complémentaires à hauteur de 590 750 €**, conformément aux termes de l'article 3 de la présente convention.

La Ville de Senlis s'engage à **financer le coût de l'ingénierie opérationnelle mise en place durant les 5 années de la phase opérationnelle, à hauteur de 122 650 €**.

5.2.2. Montants prévisionnels de la Ville de Senlis

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Ville de Senlis à l'opération est de **713 400 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	61 915 €	103 265 €	173 015 €	180 340 €	189 865 €	713 400 €
Dont aides aux travaux	47 125 €	83 125 €	145 625 €	154 000 €	160 875 €	590 750 €
<i>Dont aides aux PO (abondement ANAH)</i>	<i>15 125 €</i>	<i>20 875 €</i>	<i>22 875 €</i>	<i>27 625 €</i>	<i>29 125 €</i>	<i>115 625 €</i>
<i>Dont aides aux PB (abondement ANAH)</i>	<i>6 000 €</i>	<i>23 250 €</i>	<i>45 375 €</i>	<i>53 375 €</i>	<i>50 000 €</i>	<i>178 000 €</i>
<i>Dont aides aux copropriétés (abondement ANAH)</i>	<i>- €</i>	<i>- €</i>	<i>9 375 €</i>	<i>5 000 €</i>	<i>13 750 €</i>	<i>28 125 €</i>
<i>Dont prime sortie de vacance</i>	<i>6 000 €</i>	<i>6 000 €</i>	<i>6 000 €</i>	<i>6 000 €</i>	<i>6 000 €</i>	<i>30 000 €</i>
<i>Dont prime à la mobilisation MOE</i>	<i>5 000 €</i>	<i>5 000 €</i>	<i>5 000 €</i>	<i>5 000 €</i>	<i>5 000 €</i>	<i>25 000 €</i>
<i>Dont prime à la valorisation de façades</i>	<i>15 000 €</i>	<i>15 000 €</i>	<i>15 000 €</i>	<i>15 000 €</i>	<i>15 000 €</i>	<i>75 000 €</i>
<i>Dont primes aux copropriétés "Hors Cadre ANAH" - AMI COPRO</i>	<i>- €</i>	<i>13 000 €</i>	<i>42 000 €</i>	<i>42 000 €</i>	<i>42 000 €</i>	<i>139 000 €</i>
Dont aides à l'ingénierie (part fixe)	14 450 €	14 450 €	14 450 €	14 450 €	14 450 €	72 250 €
Dont aides à l'ingénierie (part variable)	1 340 €	6 690 €	13 940 €	12 890 €	15 540 €	50 400 €

5.2.3. Montants prévisionnels de la Ville de Senlis en faveur des propriétaires occupants (détails)

Des abondements communaux seront apportés par la Ville de Senlis selon les modalités suivantes :

Type d'intervention	Ménage éligible	Abondement communal	Prime pour résorption de la vacance	Prime à la mobilisation d'un MOE pour travaux lourds
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	PO très modestes	5%	1 500 €	2 500 €
	PO modestes	5%	1 500 €	2 500 €
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé en Opération de restauration Immobilière	PO très modestes	10%	1 500 €	2 500 €
	PO modestes	10%	1 500 €	2 500 €
Réhabilitation énergétique – Lutte contre la précarité énergétique	PO très modestes	5%	1 500 €	2 500 €
	PO modestes	2,5%	1 500 €	2 500 €
Autonomie de la personne	PO très modestes	5%	-	-
	PO modestes	2,5%	-	-

5.2.4. Montants prévisionnels de la Ville de Senlis en faveur des propriétaires bailleurs (détails)

Des abondements communaux seront apportés par la Ville de Senlis selon les modalités suivantes :

Type d'intervention	Type de conventionnement	Abondement communal	Prime pour résorption de la vacance
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	Loc'avantages 1 Loc'avantages 2 Loc'avantages 3	5%	1 500 €
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé en Opération de restauration Immobilière	Loc'avantages 1 Loc'avantages 2 Loc'avantages 3	10%	1 500 €
Travaux d'amélioration de l'habitat de réhabilitation d'un logement dégradé	Loc'avantages 1 Loc'avantages 2 Loc'avantages 3	5%	1 500 €
Réhabilitation énergétique – Lutte contre la précarité énergétique	Engagement RP 6 ans (PO M&TM uniquement) Loc'avantages 1 Loc'avantages 2 Loc'avantages 3	2,5%	1 500 €

5.2.5 Montants prévisionnels de la Ville de Senlis en faveur des copropriétés (détail)

Des abondements communaux des subventions ANAH et un dispositif d'accompagnement seront apportés par la Ville de Senlis selon les modalités suivantes :

Type d'intervention	Copropriétés éligibles	Abondement communal	AMI Copro Prime communale aux travaux
Réhabilitation énergétique – Lutte contre la précarité énergétique	Toutes	2,5%	/
Réhabilitation énergétique – Lutte contre la précarité énergétique en Copropriétés de moins de 20 lots (Expérimentation)	Copropriétés < 20 lots	2,5%	/
AMI Copro	Copropriétés < 20 lots	/	10 %

5.2.6. Montants prévisionnels de la Ville de Senlis en faveur des propriétaires occupants et bailleurs

(détails)

Un dispositif complémentaire porté par la Ville de Senlis et la Communauté de Communes de Senlis Sud Oise permettra d'apporter une aide aux propriétaires s'engageant dans un projet de valorisation du patrimoine, selon les modalités suivantes :

Type d'intervention	Taux de subventions communal
Travaux de ravalement de façades	10%



5.3. Financements de la Communauté de Communes de Senlis Sud Oise, collectivité délégante de la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU

5.3.1. Règles d'application

La Communauté de Communes de Senlis Sud Oise s'engage, en tant que collectivité titulaire de la compétence en matière de mise en œuvre des OPAH-RU, déléguant la Maîtrise d'Ouvrage à la Ville de Senlis, dans la limite de ses dotations budgétaires, à abonder les aides de l'ANAH et de l'État pour **financer les travaux réalisés par les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs et financer les actions complémentaires à hauteur de 590 750 €**, conformément aux termes de l'article 3 de la présente convention.

La Communauté de Communes de Senlis Sud Oise s'engage à **financer le coût de l'ingénierie opérationnelle mise en place durant les 5 années de la phase opérationnelle, à hauteur de 122 650 €**.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de CCSSO sont de 713 400 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	61 915 €	103 265 €	173 015 €	180 340 €	189 865 €	713 400 €
Dont aides aux travaux	47 125 €	83 125 €	145 625 €	154 000 €	160 875 €	590 750 €
<i>Dont aides aux PO (abondement ANAH)</i>	<i>15 125 €</i>	<i>20 875 €</i>	<i>22 875 €</i>	<i>27 625 €</i>	<i>29 125 €</i>	<i>115 625 €</i>
<i>Dont aides aux PB (abondement ANAH)</i>	<i>6 000 €</i>	<i>23 250 €</i>	<i>45 375 €</i>	<i>53 375 €</i>	<i>50 000 €</i>	<i>178 000 €</i>
<i>Dont aides aux copropriétés (abondement ANAH)</i>	<i>- €</i>	<i>- €</i>	<i>9 375 €</i>	<i>5 000 €</i>	<i>13 750 €</i>	<i>28 125 €</i>
<i>Dont prime sortie de vacance</i>	<i>6 000 €</i>	<i>6 000 €</i>	<i>6 000 €</i>	<i>6 000 €</i>	<i>6 000 €</i>	<i>30 000 €</i>
<i>Dont prime à la mobilisation MOE</i>	<i>5 000 €</i>	<i>5 000 €</i>	<i>5 000 €</i>	<i>5 000 €</i>	<i>5 000 €</i>	<i>25 000 €</i>
<i>Dont prime à la valorisation de façades</i>	<i>15 000 €</i>	<i>15 000 €</i>	<i>15 000 €</i>	<i>15 000 €</i>	<i>15 000 €</i>	<i>75 000 €</i>
<i>Dont primes aux copropriétés "Hors Cadre ANAH" - AMI COPRO</i>	<i>- €</i>	<i>13 000 €</i>	<i>42 000 €</i>	<i>42 000 €</i>	<i>42 000 €</i>	<i>139 000 €</i>
Dont aides à l'ingénierie (part fixe)	14 450 €	14 450 €	14 450 €	14 450 €	14 450 €	72 250 €
Dont aides à l'ingénierie (part	1 340 €	6 690 €	13 940 €	12 890 €	15 540 €	50 400 €

variable)

5.3.3 Montants prévisionnels de la CCSSO en faveur des propriétaires occupants (détail)

Des abondements communautaires et un dispositif d'accompagnement des subventions ANAH seront apportés par la Communauté de Communes de Senlis Sud Oise selon les modalités suivantes :

Type d'intervention	Ménage éligible	Abondement communautaire	Prime pour résorption de la vacance	Prime à la mobilisation d'un MOE pour travaux lourds
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	PO très modestes	5%	1 500 €	2 500 €
	PO modestes	5%	1 500 €	2 500 €
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé en Opération de restauration Immobilière	PO très modestes	10%	1 500 €	2 500 €
	PO modestes	10%	1 500 €	2 500 €
Réhabilitation énergétique – Lutte contre la précarité énergétique	PO très modestes	5%	1 500 €	2 500 €
	PO modestes	2,5%	1 500 €	2 500 €
Autonomie de la personne	PO très modestes	5%	-	-
	PO modestes	2,5%	-	-

5.3.4 Montants prévisionnels de la CCSSO en faveur des propriétaires bailleurs (détail)

Des abondements communautaires et un dispositif d'accompagnement des subventions ANAH seront apportés par la Communauté de Communes de Senlis Sud Oise selon les modalités suivantes :

Type d'intervention	Type de conventionnement	Abondement communautaire	Prime pour résorption de la vacance
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	Loc'avantages 1 Loc'avantages 2 Loc'avantages 3	5%	1 500 €
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé en Opération de restauration Immobilière	Loc'avantages 1 Loc'avantages 2 Loc'avantages 3	10%	1 500 €
Travaux d'amélioration de l'habitat de réhabilitation d'un logement dégradé	Loc'avantages 1 Loc'avantages 2 Loc'avantages 3	5%	1 500 €
Réhabilitation énergétique – Lutte contre la précarité énergétique	Engagement RP 6 ans (PO M&TM uniquement) Loc'avantages 1 Loc'avantages 2 Loc'avantages 3	2,5%	1 500 €

5.3.5 Montants prévisionnels de la CCSSO en faveur des copropriétés (détail)

Des abondements communautaires et un dispositif d'accompagnement des subventions ANAH seront apportés par la Communauté de Communes de Senlis Sud Oise selon les modalités suivantes :

Type d'intervention	Copropriétés éligibles	Abondement communautaire	AMI Copro Prime communautaire aux travaux
Réhabilitation énergétique – Lutte contre la précarité énergétique	Toutes	2,5%	/
Réhabilitation énergétique – Lutte contre la précarité énergétique en Copropriétés de moins de 20 lots (Expérimentation)	Copropriétés < 20 lots	2,5%	/
AMI Copro	Copropriétés < 20 lots	/	10 %

5.3.6. Montants prévisionnels de la CCSSO en faveur des propriétaires occupants et bailleurs (détails)

Un dispositif complémentaire porté par la Ville de Senlis et la Communauté de Communes de Senlis Sud Oise permettra d'apporter une aide aux propriétaires s'engageant dans un projet de valorisation du patrimoine, selon les modalités suivantes :

Type d'intervention	Taux de subventions communautaires
Travaux de ravalement de façades	10%

5.4. Financements de la Banque des Territoires

5.4.1 Règles d'application

La Banque des Territoires s'engage, dans la limite de ses dotations budgétaires, à financer **le coût de l'ingénierie opérationnelle mise en place durant les 5 années de la phase opérationnelle, à hauteur de 104 500 €.**

5.4.2. Montants prévisionnels de la Banque des Territoires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Banque des Territoires à l'opération est de 104 500 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	20 900 €	20 900 €	20 900 €	20 900 €	20 900 €	104 500 €
Dont aides à l'ingénierie (part fixe)	20 900 €	20 900 €	20 900 €	20 900 €	20 900 €	104 500 €
Dont aides à l'ingénierie (part variable)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain est assurée par la Ville de Senlis qui en assure le pilotage, suite à une délégation de Maîtrise d'Ouvrage du projet d'OPAH-RU par la CCSSO. Elle veille au respect des engagements de la présente convention et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assure, par ailleurs, de la bonne exécution par l'opérateur du suivi-animation.

6.1.2. Instances de pilotage

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

Le pilotage est assuré par la Ville de Senlis, maître d'ouvrage de l'opération.

Le comité de pilotage

Le comité de pilotage est composé, a minima, de la Ville de Senlis, la Communauté de Communes de Senlis Sud Oise, de l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU, de la représentation du Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH), de la représentation de l'ANAH et de l'État, de la représentation ainsi que de la Banque des Territoires. Il peut mobiliser tout autre partenaire ou service concerné, le cas échéant. La Région, le Département ou encore Action Logement et l'ensemble des partenaires et acteurs engagés dans le dispositif Action Cœur de Ville, pourront notamment y être associés.

Le comité de pilotage de l'OPAH-RU se réunit **au moins 1 fois par an**. Il est chargé de partager le bilan annuel de l'OPAH-RU :

- D'apprécier et contrôler l'engagement opérationnel et financier des différents partenaires.
- D'apprécier les blocages éventuels et les moyens d'y remédier.
- De valider les propositions d'ajustements nécessaires à l'opération.

Le comité technique

Le comité technique a en charge la conduite opérationnelle. Il est composé, a minima, des services urbanisme et aménagement, du service financier, du CCAS de la Ville de Senlis, de la Communauté de Communes de Senlis Sud Oise, de l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU et de la représentation de l'ANAH et de l'État. Il est libre d'associer et de consulter différents partenaires opérationnels au regard de l'ordre du jour comme Action Logement ou encore l'ABF.

Il se réunit **4 fois par an**. Le comité technique a pour rôle le suivi de l'avancement l'OPAH-RU.

Des points mensuels ou réunions spécifiques peuvent être mis en place, si besoin, sur des thématiques particulières.

L'opérateur prépare les éléments de présentation et co-anime les comités de pilotage et techniques (de même que les points mensuels ou réunions spécifiques) en lien avec la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU. Il a, par ailleurs, la charge de l'élaboration des comptes rendus.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU est réalisé par un prestataire retenu conformément au Code de la Commande Publique, sous la responsabilité du service Urbanisme et Aménagement de la Ville de Senlis, en lien étroit avec la Communauté de Communes de Senlis Sud Oise.

L'opérateur, choisi pour assurer le suivi-animation de l'OPAH-RU, a pour rôle de réaliser :

- Des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) auprès des porteurs de projets (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, propriétaires de logements vacants).
- Le dossier d'enquête préalable à la DUP dans le cadre de l'ORI.
- La mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière et précisément l'animation des propriétaires d'immeubles sous DUP travaux.
- L'assistance auprès de la Ville de Senlis et de ses partenaires dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie d'intervention spécifique aux situations complexes.
- Des actions de communication ciblées.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

De manière générale, et selon les précisions qui sont incluses dans le CCTP, l'opérateur retenu doit réaliser les missions suivantes :

- Actions d'animation, de coordination et d'information dont accueil du public avec tenues de permanences dans un lieu dédié.
- Actions de repérage, de démarchage.
- Animation des propriétaires d'immeubles sous DUP travaux.
- Actions d'accompagnement sanitaire et social des ménages.
- Diagnostics : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés ;
- Aide à la valorisation des CEE ;
- Aide à la décision et accompagnement des propriétaires (assistance technique, financière et administrative). Mon Accompagnateur Rénov est l'interlocuteur pour la rénovation d'ampleur. Il est agréé par l'État et propose un accompagnement personnalisé. Il accompagne le ménage tout au long de son parcours en proposant un appui technique, administratif, social et financier. Il intervient à travers les missions suivantes : Définition du projet de travaux (visite du logement, réalisation ou sous-traitance de l'audit énergétique, accompagnement sur le choix du scénario de travaux, conseils sur les travaux) ; Appui sur le dépôt de la demande d'aide et pour mobiliser les différentes aides nationales et locales, afin de diminuer le reste à charge ; Conseils pour la sélection des entreprises RGE et le choix des devis ; Identification des situations particulières, notamment de précarité ; Vérification de la concordance entre le scénario de travaux choisi et les travaux réalisés ; Conseils en fin de chantier et explications sur les éco-gestes.
- Les missions d'animation de la campagne de ravalement de façades.
- Le suivi et l'évaluation de l'OPAH-RU.
- Actions spécifiques en direction des entreprises locales du bâtiment, susceptibles d'intervenir et de réaliser les travaux financés dans le cadre de cette convention.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Les modalités d'articulation de l'opérateur avec l'ensemble des partenaires (collectivités, instructeurs des demandes de subventions, services en charge des procédures coercitives, les acteurs du secteur social, autres partenaires tels que l'ADIL, ADEME...) devront être définies au démarrage de l'opération.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. 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.

Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et les points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative, des ratios et points de blocage, devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

Tout au long du programme, le prestataire a en charge l'élaboration, le développement, la gestion et l'actualisation d'un tableau de bord :

- Reflétant l'activité quotidienne et en continu du programme
- Participant à la rédaction des bilans annuels et finaux
- Créant les conditions de son évaluation
- Appréhendant quantitativement et qualitativement les résultats de sa mission

À ce titre, le tableau de bord comprend, entre autres, les indicateurs significatifs suivants :

- La fréquentation du lieu d'accueil du public (évolution, impact du plan de communication...)
- Le nombre de logements subventionnés, selon leur situation initiale (vacant, indigne, très dégradé...) et leur mode de traitement
- Le montant et la répartition des aides financières accordées
- Les caractéristiques sociodémographiques des propriétaires occupants aidés et des locataires
- Les niveaux de loyers avant et après travaux des logements subventionnés
- La nature et le montant des travaux réalisés
- La localisation des entreprises de travaux
- Toutes précisions sur les effets induits par le programme en matière démographique, sociale, économique et immobilière

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Le bilan annuel 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.

Le bilan annuel sera également composé du reporting des indicateurs de suivi et d'une analyse quantitative et qualitative des résultats des dispositifs financiers et d'animation mis en place (analyse des difficultés rencontrées dans chaque volet d'action et selon leur type : technique, financière, administrative, communication...). Certaines données intégreront l'évaluation annuelle du dispositif « Action Cœur de Ville ».

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.

À l'issue de l'opération, un bilan final sera établi synthétisant les résultats de l'opération et intégrant une analyse critique permettant à la Ville de Senlis et ses partenaires d'alimenter sa réflexion en matière de politique et d'intervention sur l'habitat privé.

Le bilan 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 fixés.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases.
- 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.
- Évaluer l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et l'attractivité générale du centre-ville.

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 les noms et les logos de l'Agence nationale de l'habitat et de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise sur l'ensemble des documents et ce dans le respect des chartes graphiques de l'État et de la CCSSO. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-RU.

Le logo de l'ANAH en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux 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 respectivement par l'ANAH et par la Communauté de Communes Senlis Sud Oise.

Il reproduira dans ces supports à la fois les logos types et la mention des numéros et des sites internet de l'ANAH et de la CCSSO, dans le respect des chartes graphiques des partenaires.

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 et de la CCSSO ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant 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 du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) 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 au PCCRI 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 et la présidence de la CCSSO de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin que cette information soit relayée.



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. Pour la CCSSO, les logos et règles d'usage seront communiqués aux intervenants concernés.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'ANAH **du 01 janvier 2025** (lequel ne pourra être antérieur à la date du dernier signataire de la présente convention) **au 31 décembre 2029**.

Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 10 – Transmission de la convention

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

Le délégué de l'ANAH dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat ANAH.

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

Pour le maitre d'ouvrage,

Pour l'État,

Pour l'Agence nationale de l'habitat,

Pour la Communauté de Communes Senlis Sud Oise

Autres partenaires

PROJET

Annexe 2 – Liste des rues concernées par l’opération

Voie	Type de voie	Numéros
Afforty	Rue	Tout
Anne-Marie Javouhey	Rue	Tout
Antoine Baumé	Impasse	Tout
Apport au Pain	Rue (de l')	Tout
Aulas de la Bruyère	Place	Tout
Beauvais	Rue (de)	Tout
Bellevue	Rempart	Côté impair du 3 au 35
Bellon	Rue	Tout
Bordeaux	Rue (des)	Tout
Bouteville Montmorency	Cours	Du 4 au 16
Carmes	Passage (des)	Tout
Chancelier Guérin	Rue (du)	Tout
Chancellerie	Rue (de la)	Tout
Chat Haret	Rue (du)	Tout
Châtel	Rue (du)	Tout
Chaufferette	Impasse (de la)	Tout
Cimetière Saint-Rieul	Rue (du)	Tout
Cognée	Rue (de la)	Tout
Contrescarpe	Rue (de la)	Tout
Coquilles	Rue (aux)	Tout
Cordeliers	Rue (des)	Tout
Corne de Cerf	Rue (de la)	Tout
Courtillet	Impasse (du)	Tout
Escalade	Rempart (de l')	34-36
États-Unis	Square (des)	Tout
Flageards	Rue (aux)	Tout
Fontaine des Étuves	Place (de la)	Tout
Four	Rue (du)	Tout
Gâteaux	Rue (aux)	Tout
Gâteaux	Place (aux)	Tout
Général Leclerc	Avenue (du)	Tout

Gérard de Nerval	Place	Tout
Grenier au Sel	Impasse (du)	Tout
Halle	Place (de la)	Tout
Hautbergier	Rue (du)	Tout
Heaume	Rue (du)	Tout
Henri IV	Place	Tout
Hotel des Postes	Place (de l')	Tout
Lanavit	Rue	Tout
Lavarande	Rue	Tout
Lavarande	Place	Tout
Léon Fautrat	Rue	Tout
Lion	Rue (du)	Tout
Long Filet	Rue (du)	Tout
Malmaison	Rue (de la)	Tout
Mauconseil	Place	Tout
Mauconseil	Rue	Tout
Meaux	Rue (de)	Côté impair du 1 au 69 ; côté pair du 2 au 56
Montagne Saint-Aignan	Rue (de la)	Tout
Notre-Dame	Place	Tout
Odent	Rue	Tout
Otages	Boulevard (des)	16-18
Parvis Notre-Dame	Place (du)	Tout
Pasteur	Boulevard	58-60
Périer	Rue (du)	Tout
Petit Chaalis	Rue (du)	Tout
Pigeons Blancs	Rue (des)	Tout
Porte Eguillère	Rue (de la)	Tout
Poterne	Rue (de la)	Tout
Poulaillerie	Rue (de la)	Tout
Prêtres	Rue (des)	Tout
Puits Saint-Saintin	Rue (du)	Tout
Puits Tiphaine	Rue (du)	Tout
République	Rue (de la)	Côté pair du 46 au 114 ; côté impair du 43 au 107

Rougemaille	Rue	Tout
Sainte-Geneviève	Rue	Tout
Sainte-Prothaise	Rue	Tout
Saint-Frambourg	Place	Tout
Saint-Frambourg	Rue	Tout
Saint-Gilles	Rue	Tout
Saint-Hilaire	Rue	Tout
Saint-Jean	Rue	Tout
Saint-Maurice	Place	Tout
Saint-Nicolas	Impasse	Tout
Saint-Péravi	Rue	Tout
Saint-Pierre	Rue	Tout
Saint-Pierre	Place	Tout
Saint-Yves à l'Argent	Rue	Tout
Tannerie	Rue (de la)	Tout
Temple	Rue (du)	Tout
Tonnellerie	Rue (de la)	Tout
Tournelle Saint-Vincent	Rue (de la)	Tout
Treille	Rue (de la)	Tout
Veaux	Place (aux)	Tout
Veaux	Rue (aux)	Tout
Vétérans	Rue (des)	Tout
Vieille de Paris	Rue	Tout
Vignes	Rue (des)	Tout
Villevert	Rue (de)	Tout

Annexe 3 – Périmètre et action de l’Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)

Téléchargeable ici : <https://www.ville-senlis.fr/La-Mairie/Senlis-Terre-de-projets/Action-Coeur-de-Ville/Convention-et-perimetre-d-intervention>

