

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI) — version complétée du 16 août 2022

54 rue Jean Jaurès

15-17 rue Louis Lebrun

71-73 rue Jean Jaurès

25 rue de Lattre de Tassigny / 31-43 rue Jules Juillet



Dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'Utilité Publique des Travaux

Table des matières

1. NOTICE GENERALE & CONTEXTE DES PROJETS D'ORI.....	5
La Ville de CREIL dans son environnement géographique et urbain.....	6
CREIL 1 ^{ère} ville du département de l'Oise	6
Le développement de la ville et du quartier de la gare	6
L'habitat et les ménages creillois.....	12
Typologie du parc de logements.....	12
Typologie des ménages creillois	12
Revenus des ménages creillois	13
Les propriétaires bailleurs dans le cœur de ville	13
La politique de la ville de lutte contre l'habitat dégradé et d'actions en faveur de l'attractivité territoriale :	15
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH)	15
- Le Plan Local de l'Urbanisme (PLU)	15
Les enjeux de l'OPAH-RU et les actions clefs :	18
Le choix des 1 ^{ers} immeubles en restauration immobilière :	20
Pourquoi 4 premiers immeubles proposés en procédure d'ORI ?	21
Le 54 rue Jean Jaurès	22
Le 25 rue De Lattre de Tassigny / 31-43 rue Jules Juillet	22
Le 71-73 rue Jean Jaurès	22
Le 15-17 rue Louis Lebrun.....	22
Parcellaire :	23
2. DOCUMENTS REGLEMENTAIRES.....	24
Prescriptions particulières sur le secteur gare :	25
3. PLANS DE SITUATION.....	26
Plans de situation des immeubles en ORI :	27
CADASTRE 54 RUE JEAN JAURES.....	28
CADASTRE 15-17 RUE LOUIS LEBRUN	29
CADASTRE 71-73 RUE JEAN JAURES.....	30
CADASTRE 25 RUE DE LATTRE DE TASSIGNY / 31-43 RUE JULES JUILLET	31

4. 54 RUE JEAN JAURES : CONTEXTE IMMOBILIER, PROJET DE TRAVAUX EN ORI, VOLET SOCIAL.....	32
CONTEXTE IMMOBILIER	33
PROJET DE TRAVAUX ET FAISABILITE ECONOMIQUE	35
Plans du bâtiment :.....	35
Analyse de l'état du bâtiment :.....	37
Programme de travaux :	38
Plans du projet :.....	40
Estimation sommaire des travaux :.....	42
Faisabilité économique du projet de restauration et rentabilité locative :	43
PLANCHE PHOTOS 54 RUE JEAN JAURES – VISITE DU 26/05/2021	47
VOLET SOCIAL	49
5. 15-17 RUE LOUIS LEBRUN : CONTEXTE IMMOBILIER, PROJET DE TRAVAUX, VOLET SOCIAL.....	50
CONTEXTE IMMOBILIER (relecture IL)	51
PROJET DE TRAVAUX ET FAISABILITE ECONOMIQUE	53
Plans du bâtiment :.....	53
Analyse de l'état du bâtiment :.....	55
Programme de travaux :	57
Plans du projet :.....	59
Estimation sommaire des travaux :.....	60
Faisabilité économique du projet de restauration et rentabilité locative :	61
PLANCHE PHOTOS 15-17 RUE LOUIS LEBRUN – VISITES DE SEPTEMBRE 2021	63
VOLET SOCIAL	66
6. 71- 73 RUE JEAN JAURES : CONTEXTE IMMOBILIER, PROJET DE TRAVAUX, VOLET SOCIAL.....	68
CONTEXTE IMMOBILIER	69
PROJET DE TRAVAUX ET FAISABILITE ECONOMIQUE	71
Plans du bâtiment :.....	71
Analyse de l'état du bâtiment :.....	72
Programme de travaux :	74
Plans du projet dans les combles :.....	76
Estimation sommaire des travaux :.....	77
Estimation de la valeur immobilière et rentabilité pour le propriétaire :	78
PLANCHE PHOTOS 71-73 RUE JEAN JAURES – VISITES DE SEPTEMBRE 2021 ET JANVIER 2022	79

VOLET SOCIAL	81
7. 25 RUE DE LATTRE DE TASSIGNY/31-43 RUE JULES JUILLET : CONTEXTE IMMOBILIER, PROJET DE TRAVAUX, VOLET SOCIAL	83
CONTEXTE IMMOBILIER	84
PROJET DE TRAVAUX ET FAISABILITE ECONOMIQUE	86
Plans du bâtiment :.....	86
Analyse de l'état du bâtiment :	88
Programme de travaux :	89
Plans du projet :.....	91
Estimation sommaire des travaux :.....	91
Estimation de la valeur immobilière et rentabilité pour le propriétaire :	91
PLANCHE PHOTOS 25 RUE DE LATTRE DE TASSIGNY / 31-43 RUE JULES JUILLET – VISITES DE MARS ET JUIN 2021 ET FEVRIER 2022 :	94
VOLET SOCIAL	96
8. ANNEXES.....	98

1. NOTICE GENERALE & CONTEXTE DES PROJETS D'ORI

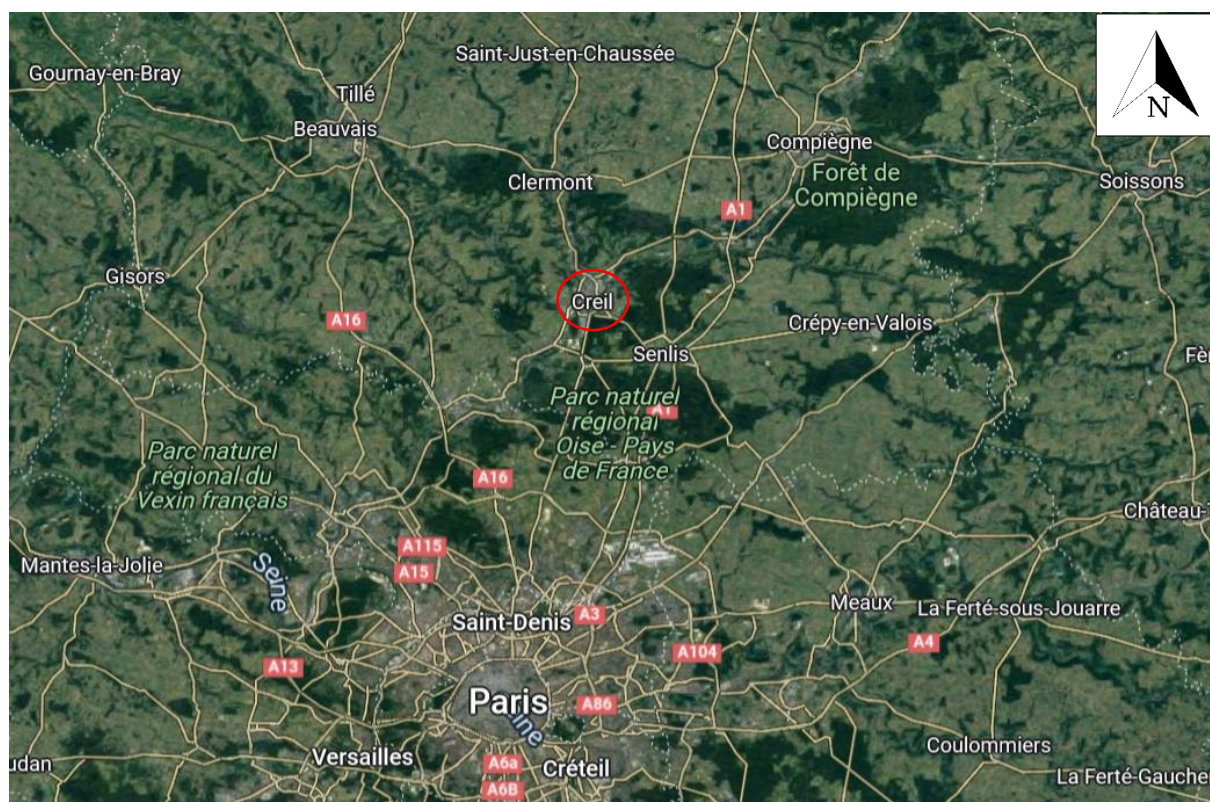
La Ville de CREIL dans son environnement géographique et urbain

CREIL 1^{ère} ville du département de l'Oise

Creil est située dans la vallée de l'Oise, plus précisément dans le bassin parisien, au sud de la région des Hauts-de-France. Elle est historiquement à la limite entre le Valois et le Beauvaisis, à 45 km au Nord de Paris, 35 km de Beauvais et 72 km d'Amiens.

La ville est traversée par l'Oise et bordée à l'est par la forêt d'Halatte et au sud-est par la forêt de Chantilly. Elle dispose d'un environnement naturel de grande qualité, facilement accessible, en provenance du Nord, par l'autoroute A1, ou de l'Île de France, par cette même autoroute ou par voie ferroviaire (accessible en TER ou en RER).

6



Source : Google maps

Le développement de la ville et du quartier de la gare

Creil est une ville ouvrière, dans un environnement social et résidentiel plus bourgeois, à l'image des villes royales de Chantilly et Senlis.

La ville compte plus de 35 000 habitants aujourd'hui et est au centre d'une unité urbaine de 22 communes, qui rassemble 120 350 habitants en 2015. C'est la première agglomération de l'Oise.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Paris, dont elle est une commune dite de pôle secondaire. Cette aire regroupe 1 929 communes.

La ville, dont le site historique est situé sur l'île Saint-Maurice, puis sur la rive gauche, s'est étendue aux alentours de la gare, sur la rive droite à partir de 1850, extension liée à l'industrialisation et à l'arrivée du train. La ville ancienne s'étend donc en partie basse, de part et d'autre de l'Oise, alors que les quartiers d'habitat social se développent plus tardivement, au sud, à l'image du quartier Rouher, sur le plateau, grand ensemble construit dans les années 1960, qui comprend un peu plus de 12 000 habitants en 2006 pour 4 430 logements.

Le développement au nord de la ville s'est ainsi réalisé intégralement autour de la gare ferroviaire actuelle. La Seconde Guerre mondiale aura un impact fort sur le centre-ville et sur le quartier de la gare, qui est détruit de manière importante par les bombardements. Ce secteur de la ville est marqué par un bâti de la reconstruction, collectif et en copropriété, symbolisé par la Place Carnot et ses grands immeubles en pierre.



Place Carnot. Source : Ville de Creil

Il subsiste néanmoins un bâti plus ancien, n'ayant pas fait l'objet des destructions de la guerre, sur plusieurs axes structurants et de traverse du centre-ville, le long des rues Jean Jaurès, Gambetta, Juillet et du quai d'Aval.



Rue Jean Jaurès. Source : Page9



Quai d'Aval. Source : Page9

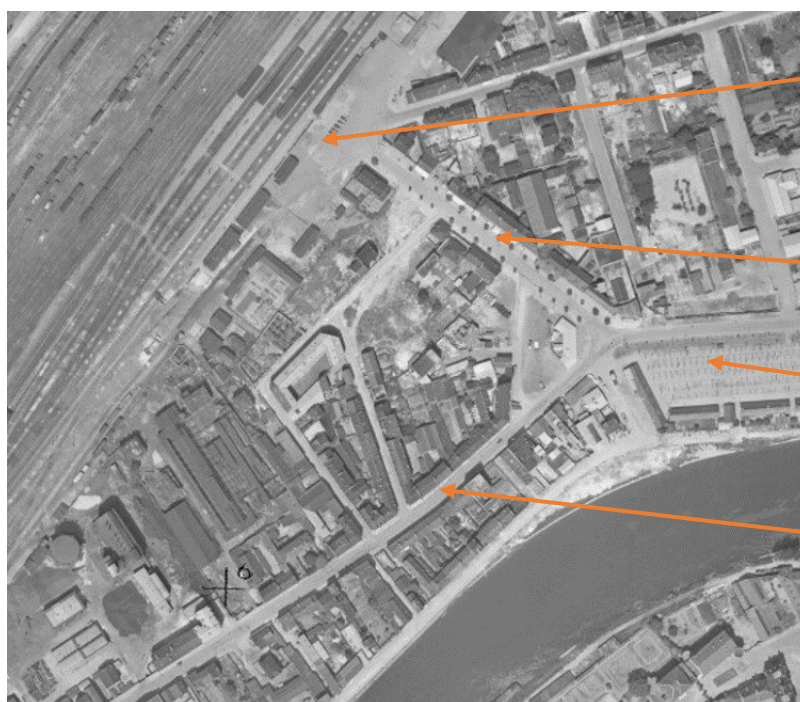


Rue Jules Juliet. Source : Page9



Rue Gambetta. Source : Page9

Les photos d'archive vues du ciel ci-dessous permettent de visualiser l'évolution du bâti du centre et du quartier de la gare, entre 1950 et 2010. Le quartier prend, de fait, sa forme urbaine actuelle entre 1950 et 1963. Les fonds de parcelles ont ensuite tendance à se densifier au cours des décennies suivantes.



La gare

Avenue Jules
UHRV

Place
CARNOT

Rue Jean
JAURES

Vue du ciel – 1950. Source : IGN



Vue du ciel – 1963. Source : IGN



Vue du ciel – 1993. Source : IGN



Vue du ciel – 2010. Source : IGN

La ville de Creil est historiquement ouvrière, et s'est construite autour de cette identité. **En 1840** une faïencerie devient le premier employeur de la ville, employant 900 personnes. Elle fermera ses portes en 1895.

En 1846, le développement industriel est favorisé par l'arrivée du chemin de fer et la création de la ligne de Paris-Nord à Lille.

Un siècle plus tard, **dans les années 1950**, trois entreprises fournissent encore de l'emploi à plus de 4 000 personnes à CREIL et dans les communes voisines : Usinor, Francolor, à Villers-Saint-Paul, et l'usine Brissonneau et Lotz. La ville s'étend par la construction de nouveaux quartiers, sous la forme de grands ensembles, sur le plateau au sud. Ils permettent de loger dignement les travailleurs alors que l'habitat historique se dégrade, faute d'entretien et perd de son attractivité.

Mais à partir de la **fin des années 1960**, l'industrie métallurgique connaît ses premières difficultés. La ville enregistre les 1ères fermetures d'usines importantes : Vieille Montagne en 1992, Chaussou en 1996. Ces fermetures s'accompagnent de la montée du chômage, l'augmentation des migrations pendulaires vers Paris et les problèmes sociaux.

La progressive désindustrialisation entraîne la paupérisation de certains quartiers d'habitat social, mais également de quartiers anciens, dont le quartier de la gare.

La rue Jean Jaurès, rue traditionnelle bordée d'habitations et de commerces en pied d'immeubles, est symptomatique de cette évolution et considérée comme un symbole du déclin de ce centre-ville historique. **A partir des années 1990** on enregistre une désertion des commerces par les propriétaires initiaux et une perte de diversité des activités.

La dégradation du bâti a suivi cette désaffectation, avec un impact notable sur le parc de logements.

L'habitat et les ménages creillois

Typologie du parc de logements

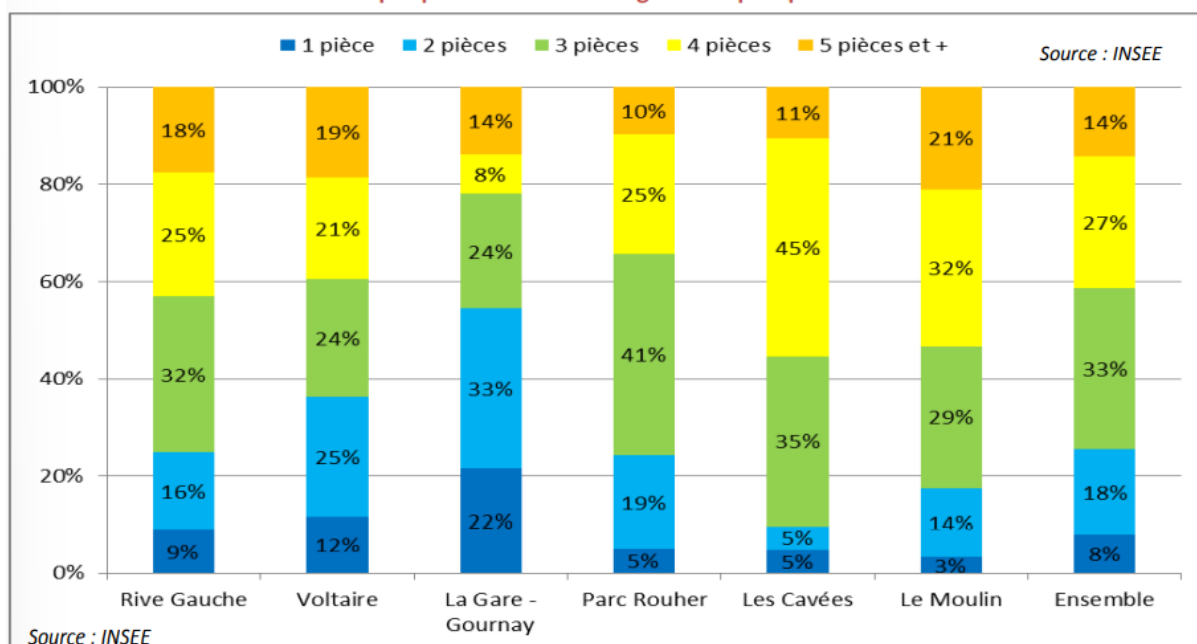
En 2006, Creil comptabilise 13 206 logements : 94,3 % sont des résidences principales, dont 83 % sont des appartements. Par comparaison, seulement 31 % des logements du département sont des appartements.

Le parc du logement social représente plus de 50% du parc habitat total.

Des logements plus petits que dans le reste du département : les logements comportent en moyenne 3,3 pièces contre 4,2 dans le reste de l'Oise. Parmi ces logements, 77,5 % sont en location, dont 6 829 des logements HLM loués vides, soit 54,8 % du total. Cet état de fait est exacerbé sur le quartier dit de la gare et Gournay (quartiers Insee). Les studios et les T1 y occupent une large place – 55% à eux deux – tandis que les logements de quatre pièces ou plus n'atteignent que 22% du parc de ce quartier.

Le graphique ci-dessous vient illustrer la typologie du parc de logements, relevant la nette différence du quartier de la gare – Gournay :

Graphique 19 : Taille des logements par quartiers



Source : PLU de la Ville de Creil – Diagnostic thématique chapitre 3 « Habitat ».

Pourtant, la demande en logements pouvant accueillir des familles, de 3 pièces et plus, est présente à proximité de la gare. Elle est relevée par les services sociaux et services de la Ville, mais également par Action Logement, à la recherche de logements mieux adaptés aux salariés des entreprises cotisantes.

Typologie des ménages creillois

les ménages Creillois d'une seule personne ne concernent qu'un tiers de la population creilloise. A l'inverse, les familles, monoparentales ou non, représentent 50% de la population. Près de la moitié de ces familles ont 2 enfants ou plus et sont donc à la

recherche de logements de type 3 ou 4. Ces logements étant rares dans le centre-ville et quartier de la gare, de fait, le cœur de ville compte une proportion de familles plus faible que dans la ville entière : ces familles ne représentent que 56% des ménages contre 65% dans la ville entière.

Revenus des ménages creillois

Par ailleurs, le revenu médian par unité de consommation à Creil est très faible, autour de 15 000€ par an. Pour comparaison, ce revenu est de 22 250€ dans l'Oise et de 26 240€ à Chantilly, se situant à moins de 15km.

Creil est, en 2010, la huitième ville de plus de 20 000 habitants la plus pauvre de France, avec un revenu fiscal de référence moyen de 9 540,20 €. Cet élément témoigne de la fragilité des ménages de la commune.

Sur le quartier de la gare, le parc de logements locatifs sociaux HLM est extrêmement faible et le parc privé particulièrement représenté. Les propriétaires sont principalement bailleurs.

Sur le périmètre de l'OPAH-RU les propriétaires occupants, en monopropriété sont particulièrement rares. Un peu mieux représentés en copropriétés.

Si la ville s'est globalement paupérisée à compter de la fin du siècle dernier, le centre-ville et quartier de la gare attirent néanmoins une proportion de la population active occupée, sensiblement supérieure à celle de la ville entière : 59% contre 50% sur l'ensemble de la commune, que l'on suppose avec des revenus plus stables.

Les liaisons ferroviaires faciles et rapides - en moins de 25mn -, avec Paris Nord expliquent en grande partie, l'attractivité du quartier pour ces actifs occupés.

Les prix des loyers, moins élevés qu'à Paris, sont évidemment une autre motivation à résider dans le cœur de ville Creillois, même si les logements y sont souvent de piètre qualité et énergivores.

Les propriétaires bailleurs dans le cœur de ville

Nombre des bailleurs privés du cœur de ville ont compris leur intérêt financier et l'importante rentabilité locative des logements. Rentabilité locative d'autant plus forte que les logements sont petits.

La pression locative importante génère des loyers de marché élevés et n'incite pas les bailleurs à investir dans des travaux d'amélioration des logements et immeubles.

- Un studio peut atteindre 20€/m²*
- Un T1 peut atteindre 16€/m²*
- Un T2, 13€/m²*

** Hors charges*

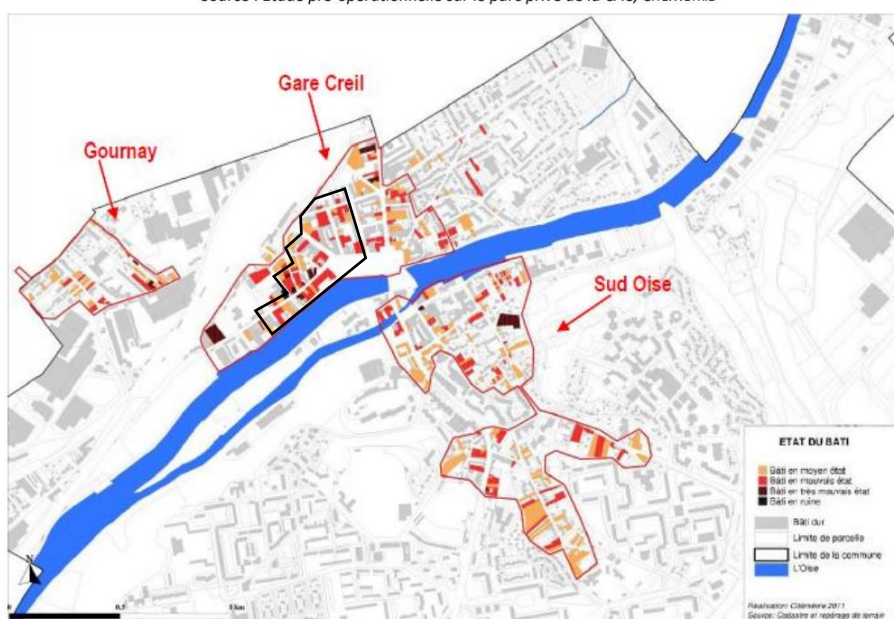
Le parc de logements, bien que datant majoritairement de l'après-Seconde Guerre mondiale du fait de la démolition partielle de la Ville, est relativement ancien : 44% des logements ont été construits entre 1949 et 1974 et sont globalement vétustes, peu réinvestis par leurs propriétaires (logements et parties communes) et énergivores.

228 logements, sur l'ensemble de la ville, ont été identifiés comme faisant partie du parc privé potentiellement indigne (PPRI). L'inventaire au PLU des secteurs d'habitat dégradé, pointe le secteur gare/Jaurès (coïncidant avec une partie du périmètre de l'OPAH-RU), et le décrit par la concentration d'une population « fortement paupérisée » et une prépondérance du bâti en mauvais et très mauvais état.

La carte ci-dessous, extraite du PLU illustre cette situation – le périmètre OPAH-RU a été ajouté en cerné noir afin de souligner la polarisation du bâti dégradé :

Figure 11 : Repérage du bâti dégradé sur la commune de Creil

Source : Etude pré-opérationnelle sur le parc privé de la CAC, CITEMETRIE



Source : PLU de la Ville de Creil – Diagnostic thématique chapitre 3 « Habitat ».

La pression qui s'exerce sur le parc immobilier, à l'échelle de la ville, couplée à des démolitions en quartiers politique de la ville, génèrent un réel engorgement du parc social, qui ne produit plus une offre suffisante, obligeant des ménages fragiles à se tourner vers le parc locatif privé, quoiqu'il en coûte.

Cette situation provoque une prépondérance de logements privés médiocres (non décents voire indignes), aux loyers élevés, payés en partie par les allocations logements versées par la CAF. Le parc locatif privé joue le rôle de parc social de fait, avec de nombreux marchands de sommeil. Les rotations à l'intérieur de ce parc sont importantes, les ménages cherchant de façon incessante à obtenir un meilleur confort de vie, à moindre coût si possible.

La politique de la ville de lutte contre l'habitat dégradé et d'actions en faveur de l'attractivité territoriale :

Face à cette situation sociale, économique et immobilière, la Ville de Creil s'est engagée au travers de ses documents d'urbanisme réglementaires et de sa politique de la ville, dans différentes actions et opérations d'amélioration de l'habitat, visant à requalifier l'image du territoire.

- **Le Programme Local de l'Habitat (PLH)** a été validé en décembre 2013, et couvre l'ancien territoire de la Communauté d'Agglomération Creilloise. Il souligne, déjà à l'époque, le caractère stratégique du quartier gare de Creil, sa dégradation et sa fragilité sociale, et a abouti à un projet urbain ambitieux visant à transformer le quartier d'un « espace de rupture » à « un élément de centralité capable de générer de nouvelles dynamiques économique, sociale et urbaine ».

Un nouveau PLH est en cours d'élaboration aujourd'hui, pour une mise en application entre 2022 et 2027. Sept orientations qualitatives en ressortent :

- Offrir des parcours résidentiels au sein de l'ACSO pour mieux fidéliser les ménages.
- Développer une stratégie de peuplement dans le logement social et mieux maîtriser l'accueil de populations fragiles.
- Attirer des ménages avec des niveaux de revenus plus élevés pour améliorer les équilibres sociaux.
- Accentuer la dynamique de reconquête et d'amélioration de l'existant.
- Améliorer la mixité à toutes les échelles.
- Faire évoluer l'image du territoire pour améliorer son attractivité résidentielle.
- Déployer le volet habitat sur la transition écologique.

Notamment, la volonté de développement d'une offre locative privée plus diversifiée et plus qualitative, au travers d'actions en OPAH ou en OPAH-RU, est mise en exergue.

- **Le Plan Local de l'Urbanisme (PLU)** de la Ville de Creil a été validé en 2018. Il souligne à nouveau le contexte creillois : l'attractivité de la ville, sa proximité avec Paris, son rôle de 1^{er} pôle gare « voyageurs » de l'Oise, mais aussi ses grandes difficultés économiques et sociales et son taux de chômage important. Le quartier de la gare est à nouveau présenté comme très stratégique. Le quartier devrait refléter l'attractivité de la Ville de Creil et sa prépondérance dans le réseau picard. Au lieu de cela, la gare souffre de sa petite taille et de sa mauvaise image. L'attractivité du quartier de la gare, quant à lui, ne se remarque que par les prix excessifs des loyers, et non par la qualité de son habitat. Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) décline ainsi les actions pour lesquelles la Ville de Creil s'engage afin d'améliorer la qualité de l'habitat et de développer un commerce attractif et dynamique.

Les orientations en termes d'habitat, tirées du PADD, sont les suivantes :

- Poursuivre et intensifier le renouvellement urbain pour atteindre les objectifs quantitatifs de production de logements du SCoT à horizon 2030
- Développer une offre dans les types de logements sous ou pas représentés que ce soit en taille, type et statut d'occupation, notamment au travers des projets urbains « Gare-Cœur d'agglomération », « Ec'Eau Port » (Ecoquartier), traduite notamment à travers d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).
- Renforcer la mixité sociale et permettre le parcours résidentiel de chaque habitant.

Les orientations en termes de commerces et de services sont les suivantes :

- Amplifier l'attractivité du tissu commercial du centre-ville, notamment en y diversifiant les commerces et en facilitant l'implantation d'enseignes locomotives et de commerce à forte intention.
 - Préserver et/ou recréer des rez-de-chaussée commerciaux sur les linéaires identifiés comme axes structurants dans l'organisation commerciale du cœur de ville.
 - Définir les types de commerces à privilégier selon les secteurs en tenant compte des « usagers » pour mieux les capter : commerces dédiés pour les voyageurs sur le secteur gare notamment.
- Pour pallier la faible qualité de l'habitat sur le territoire, notamment sa faible performance énergétique, la Ville de Creil et l'Agglomération ont mis en œuvre plusieurs OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) au cours des deux dernières décennies. La précédente OPAH s'est déroulée entre 2013 et 2018 et a obtenu des résultats intéressants, mais presque aucun sur le « secteur gare ». Il est souligné que la participation des propriétaires bailleurs et des copropriétés dégradées est restée limitée – or il s'agit de la majorité des cibles du quartier.
- Depuis 2007, l'agglomération s'est engagée dans un Projet de Rénovation Urbaine (PRU) puis dans **le Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPNRU)**, sur plusieurs quartiers identifiés : Gournay-les-Usines, Rouher, Les Martinets et Obier-Granges. Parmi ces quatre quartiers, les deux premiers se trouvent à Creil. L'objectif sur ces quartiers, est de construire de nouveaux logements, ou de réhabiliter l'existant, d'améliorer l'offre en équipements publics et espaces verts, de désenclaver les quartiers, et de redynamiser les commerces. Les projets et travaux se sont étendus entre 2007 et 2019, avec des résultats tangibles sur les quartiers visés, comme la création de la passerelle Nelson Mandela sur le quartier Gournay-les Usines.



Passerelle Nelson Mandela. Source : structurae.net

- Entre 2014 et 2017, un Programme opérationnel de prévention d'accompagnement des copropriétés (POPAC ANAH) est mis en place sur la copropriété de la Roseraie, permettant l'accompagnement d'une copropriété en difficulté de près de 1000 logements.
- A partir de 2018 et jusqu'en 2025, la Ville de Creil s'est engagée dans le programme Action Cœur de Ville porté par l'ANCT. **Le programme Action Cœur de Ville (ACV)**, multi-partenarial, vise à agir sur cinq thématiques essentielles du territoire : l'habitat, les commerces et services, les formes urbaines et le patrimoine ou travers des espaces publics, les mobilités et connexions, les équipements et l'accès à la culture.
- **C'est dans le cadre du programme ACV que l'OPAH-RU a débuté en fin d'année 2020**, afin de s'atteler à la résolution des difficultés rencontrées sur le secteur gare : prépondérance de propriétaires bailleurs « marchands de sommeil », dégradation et faible performance énergétique du bâti, redressement de petites copropriétés non-immatriculées et non-gérées... En parallèle de cette OPAH-RU, une OPAH intercommunale a été lancée par l'ACSO, sur le reste de la ville de Creil et l'agglomération.

Les enjeux de l'OPAH-RU et les actions clefs :

La dévalorisation du quartier de la gare et l'incapacité des mesures incitatives précédentes à modifier l'image du quartier, ont amené les élus à s'engager sur une **voie d'intervention différente**, appuyée sur une OPAH-RU, dans un périmètre où se concentre des problématiques sociales et de dégradation de l'habitat, entre la gare et l'Oise. Après d'ultimes tentatives pour convaincre les propriétaires bailleurs de réhabiliter en profondeur leur patrimoine, **l'objectif est de mettre en œuvre les mesures coercitives légales qui s'imposent, afin de parvenir à revaloriser ce quartier de ville.**

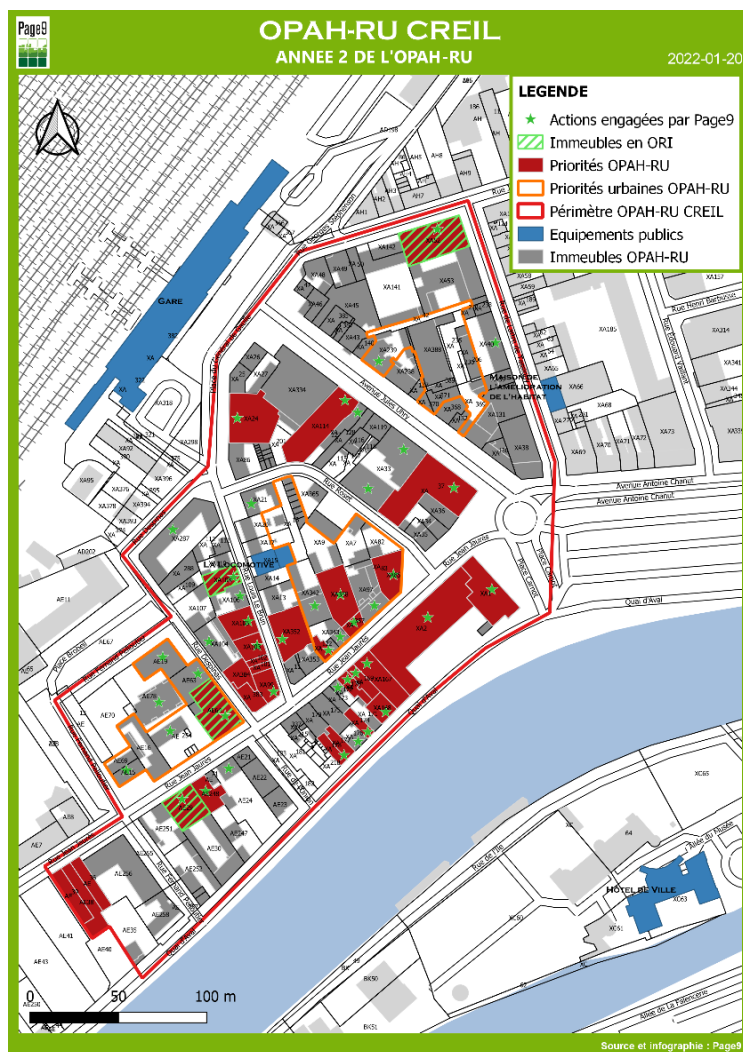
L'OPAH-RU s'inscrit dans la dynamique du plan national Action Cœur de Ville, visant à améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes, et d'aider à conforter le rôle moteur de ces villes dans le développement du territoire.

Son périmètre se dessine à proximité directe de deux projets structurants pour la Ville de Creil et l'agglomération : le projet « Gare Cœur d'Agglomération » et celui de la ZAC « Ec'Eau Port Fluvial ». Il est donc essentiel d'agir sur le quartier ancien, afin qu'il puisse s'ancrer pleinement dans le développement urbain à venir.

La 1^{ère} année de l'opération a permis de préciser les actions à mener et les cibles immobilières sur lesquelles concentrer les efforts, à court et moyen termes. Les adresses prioritaires de l'OPAH-RU figurent sur la cartographie suivante.

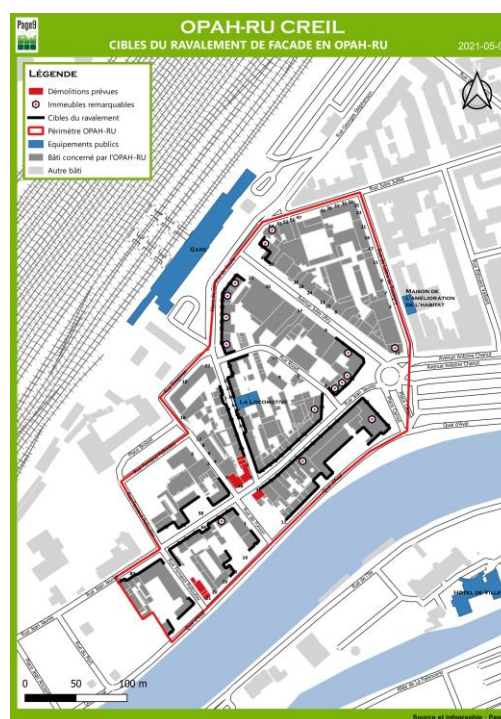
4 objectifs majeurs qualifient cette opération :

- Rénovation de l'habitat ancien sur un secteur très dégradé ;
- Lutte contre l'habitat non-décent et indigne ;
- Lutte contre les marchands de sommeil ;
- Enclencher une dynamique positive de réinvestissement du quartier de la gare.



19

En parallèle, une **opération de ravalement de façades obligatoire** (conforme à l'article L126.2 et suivants du CCH) a également été votée par les élus et voit son entrée en action au printemps 2022, participant également à la revalorisation du périmètre. Les linéaires ciblés par l'ORFO sont cartographiés ci-contre (tracé noir) :



Le choix des 1^{ers} immeubles en restauration immobilière :

L'Opération de Restauration Immobilière est une opération d'urbanisme qui relève des articles L.313-4 et suivants du code de l'urbanisme.

« Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale... ».

« Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique ».

Cette amélioration doit être notable et les travaux d'envergure, justifiant le recours à cette procédure et à la reconnaissance de l'utilité publique des travaux.

Dans le cas de figure il s'agit d'une opération d'initiative communale, accompagnant l'OPAH-RU du quartier de la gare, soutenue par l'ANAH.

L'enquête publique à venir sur la procédure d'ORI sera la 1^{ère} dans le département de l'Oise. Si celle-ci donne effectivement lieu à un arrêté préfectoral de DUP Travaux, il s'agira donc du 1^{er} arrêté de cette nature pour le département.

Les 4 immeubles de ce dossier n'ont pas été choisis au hasard du quartier. Ils reflètent le comportement de spéculation et de recherche d'une rentabilité maximale de certains propriétaires bailleurs et le peu d'intérêt qu'ils portent au bien-être de leurs locataires, à l'intérêt collectif ou au renouvellement de la Ville.

Dans le cadre de sa politique de reconquête de l'habitat ancien du quartier de la gare, la Ville a décidé de soumettre à l'avis du Préfet, par délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2021, une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur quatre immeubles préalablement étudiés.

Pourquoi 4 premiers immeubles proposés en procédure d'ORI ?

Une Opération de Restauration Immobilière consiste « en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition, ayant pour objet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles ».

A ce jour, les interventions de la collectivité sur le quartier, ont consisté en des opérations de rachat-démolition-reconstruction. Aucune n'a encore permis une réhabilitation d'envergure dans l'ancien. Une 1^{ère} opération de restauration conséquente est attendue ces prochains mois, sur l'immeuble du Chic Parisien au 10 de la rue Jean Jaurès, propriété de la Ville et de l'EPFLO. Les élus ont décidé de mener cette opération en maîtrise d'ouvrage directe, avec des financements à la réhabilitation de l'ANAH (dans le cadre d'une procédure de THIRORI) et d'Action Logement, puis de revendre chaque lot d'habitation restauré ou de revendre l'ensemble à un investisseur – public ou privé – susceptible de réhabiliter le tout.

21

En parallèle, les 4 Opérations de Restauration Immobilières (ORI) proposées visent :

- à lutter contre l'absence, de longue date, de réinvestissements d'envergure – intérieurs et extérieurs - sur les immeubles d'habitation concernés,
- à remettre en bon état d'habitabilité, 4 immeubles significatifs de ce quartier, soit par leur emplacement, soit par leur dimension, soit du fait de leur état de délaissement.

Durant la 1^{ère} année de l'OPAH-RU, des premières négociations ont pu être entamées avec des propriétaires, afin de les inciter à réaliser des travaux aidés. **Quatre immeubles dégradés ont rapidement été repérés, mais les contacts avec les propriétaires ont été soit impossibles, soit non concluants.**

L'échec des approches amiables a amené la collectivité à réfléchir à d'autres moyens pour atteindre les objectifs de réhabilitation, dans des délais raisonnables.

Les 4 adresses sont :

- pour deux d'entre elles, des immeubles d'angle emblématiques, proches de la gare et délaissés : le 54 J. Jaurès et le 25 De Lattre De Tassigny/J.Juillet,
- pour les deux autres : 71-73 J. Jaurès et 15-17 L. Lebrun, des immeubles dégradés, constitués exclusivement de petits logements locatifs, non entretenus, appartenant à un même multipropriétaire local, marchand de sommeil.

Ils ont également ces constantes :

- Une dégradation forte à très forte du bâti, dans les parties communes comme dans les logements ;
- L'absence totale ou la réalisation très partielle de travaux d'amélioration de l'habitabilité ;
- L'absence de réponse ou la passivité des propriétaires/gestionnaire suite aux prises de contact réalisées ;
- La qualité architecturale du bâti ou l'inscription de l'immeuble dans un linéaire rendant complexe et non souhaitable, sa démolition/reconstruction.

Le 54 rue Jean Jaurès est déjà connu des services d'urbanisme et d'hygiène et de salubrité de la Ville. Il a été repéré dès les premiers arpentages en octobre 2020. Une visite réalisée en milieu d'année 2021 avec le propriétaire, a confirmé **la vacance totale, la dégradation de l'immeuble et l'absence de volonté du propriétaire à entreprendre des travaux** accompagnés.

Le 25 rue De Lattre de Tassigny / 31-43 rue Jules Juillet a été repéré lors d'un arpentage en mars 2021, visant à mieux connaître les immeubles du périmètre de l'îlot dit « Uhry » ou « JouéClub ». Le désintérêt des propriétaires pour leur bien, l'absence générale de travaux et la vétusté des lieux ont contribué à proposer une ORI sur cet immeuble.

Le 71-73 rue Jean Jaurès a été repéré dès octobre 2020. Comme pour le 25 De Lattre de Tassigny, l'immeuble est peu entretenu dans son ensemble, dégradé et les propriétaires ne manifestent aucun intérêt à la réalisation de travaux d'envergure.

L'état de la façade a été un argument pour une investigation approfondie de l'immeuble, dont la vétusté est confirmée.

Le 15-17 rue Louis Lebrun est un immeuble en veille par les services de la Ville. Plusieurs visites techniques conjointes avec l'ARS ont déjà été menées. Une nouvelle visite durant l'été 2021, a permis de constater la vétusté des logements, l'indignité de plusieurs d'entre eux, leur absence de confort, la dégradation importante des parties communes, voire la dangerosité de l'accès aux étages. La redondance de cette situation, sur deux immeubles appartenant au même propriétaire, amène à placer cette adresse en opération de restauration immobilière.

Tous ces immeubles sont en monopropriété, deux sont en indivision.

Trois de ces immeubles sont occupés, le 4^e est entièrement vacant.

Parcellaire :

Adresse	Parcelle	Superficie de la parcelle	Surface au sol du bâti	Hauteur du bâti
54 rue Jean Jaurès	AE 59 / AE 64	585m ²	363m ²	R+2+C
25 rue De Lattre de Tassigny / 31-43 rue Jules Juillet	XA 52	662m ²	408m ²	R+2+C
15-17 rue Louis Lebrun	XA 108	238m ²	96m ²	R+1+C
71-73 rue Jean Jaurès	AE 29	386m ²	165m ²	R+1+C

23

Adresse	Parcelle	Statut de propriété	Nombre de logements	Nombre de commerces	Statut d'occupation
54 rue Jean Jaurès	AE 59 / AE 64	Monopropriété	12	2	Vacant total
25 rue De Lattre de Tassigny / 31-43 rue Jules Juillet	XA 52	Monopropriété en indivision	12	5	Occupé
15-17 rue Louis Lebrun	XA 108	Monopropriété	11	0	Occupé
71-73 rue Jean Jaurès	AE 29	Monopropriété en indivision	11	0	Occupé

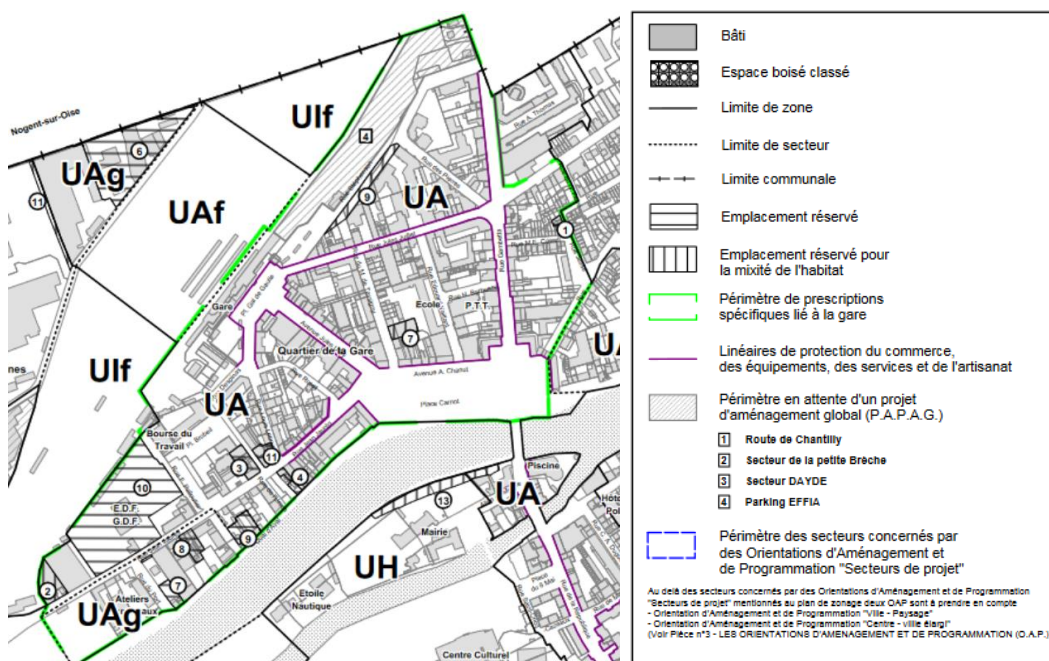
2. DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

Prescriptions particulières sur le secteur gare :

- Le périmètre de l'OPAH-RU se superpose à un périmètre de prescriptions architecturales du fait de la proximité de l'ancien château, aujourd'hui musée vivant Gallé-Juillet, classé par arrêté du 17 décembre 1923. Il y a donc des contraintes de construction dans un périmètre de 500 mètres, exigeant un avis de l'ABF.

Par ailleurs, les matériaux de construction témoignent de l'identité régionale et doivent être préservés. La pierre calcaire est caractéristique du Grand Creillois. La brique, la fonte et le fer forgé marquent également la période de la reconstruction, l'introduction de nouvelles techniques de construction, et la morphologie urbaine de la ville.

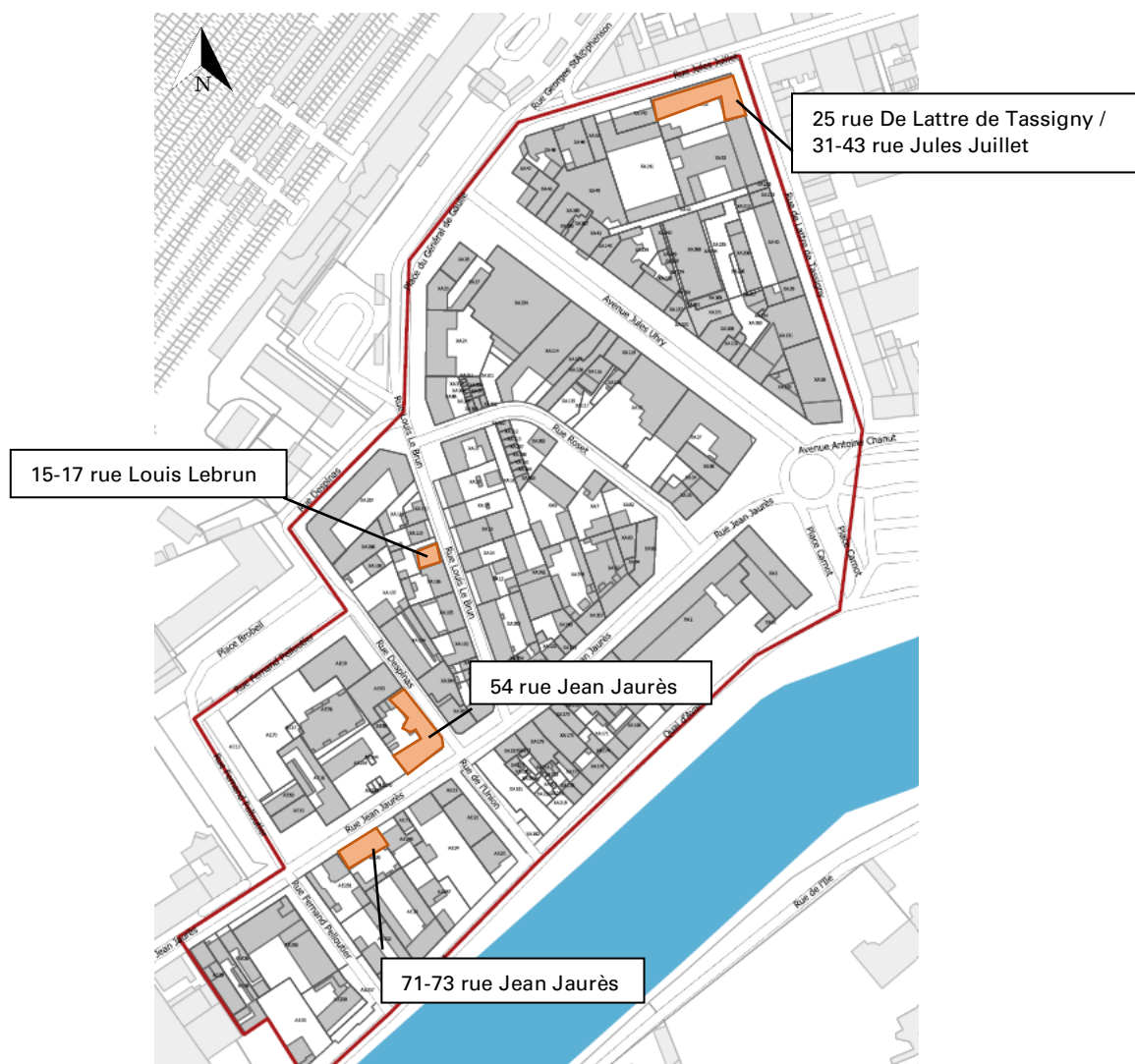
- Le PPRI de la Vallée de l'Oise montre un risque inondation plus ou moins important sur Creil. Les zones les plus touchées par ce risque sont les bords de l'Oise et le nord de l'Oise, correspondant au secteur gare, classé en zone bleue à bleu foncé. Le règlement du PPRI détaille les interdictions et autorisations sous condition en zone bleue (*Cf. Annexe 2 – Règlement PPRI*).
- Le risque de remontée de nappe phréatique est également avéré au niveau de la vallée. Les études montrent une sensibilité forte à élevée de ce risque sur le secteur gare, impliquant une interdiction de construction en sous-sol pour les nouvelles constructions et les extensions.
- Le périmètre de l'OPAH-RU se situe en zone UA du PLU, avec des prescriptions spécifiques liées à la proximité de la gare (*Cf. Annexe 1 – Dispositions propres à la zone UA*). L'extrait suivant correspond aux réglementations du PLU sur cette zone :



Source : Plan de zonage rive droite - PLU

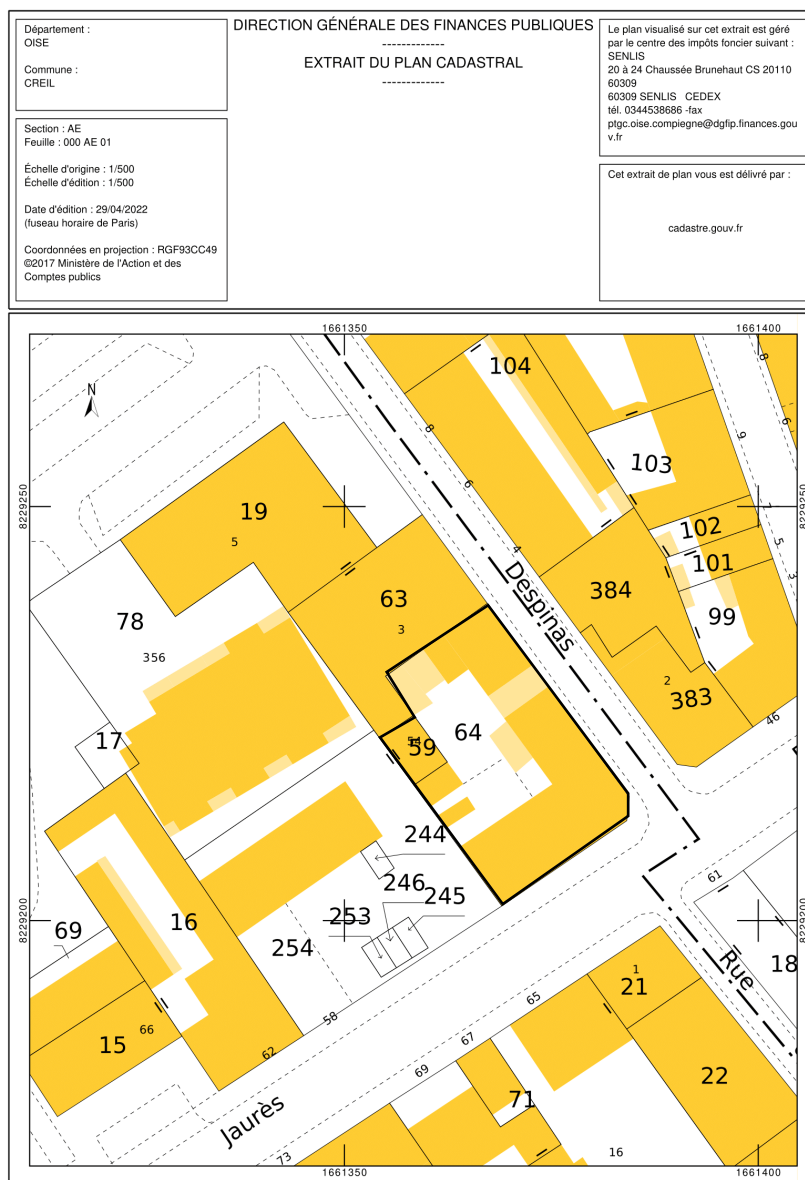
3. PLANS DE SITUATION

Plans de situation des immeubles en ORI :



27

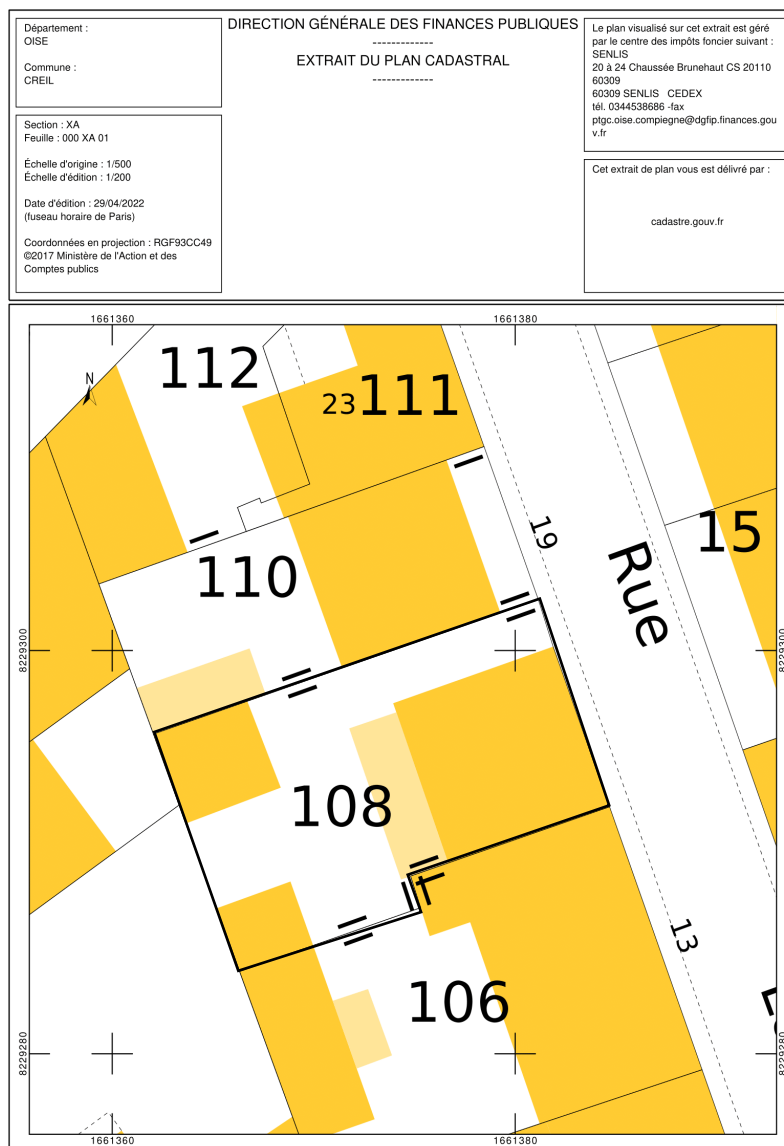
PARCELLAIRE 54 RUE JEAN JAURES (angle Rue DESPINAS)



28



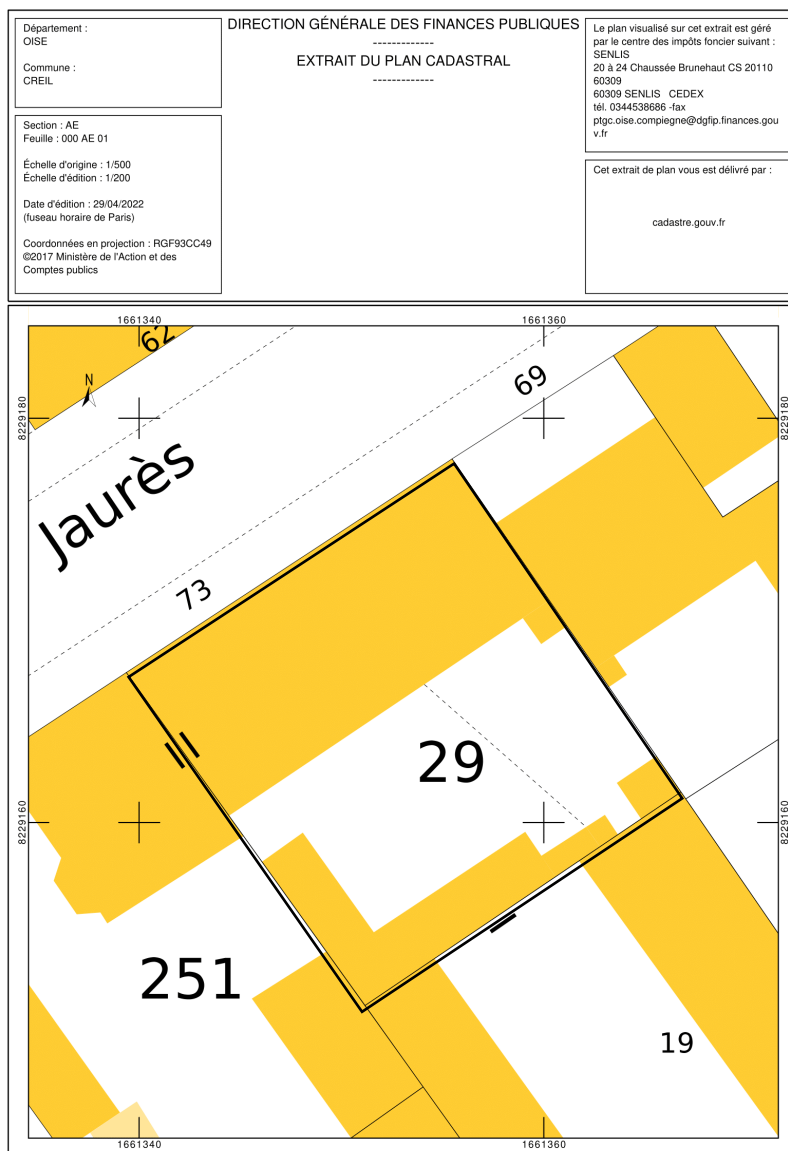
PARCELLAIRE 15-17 RUE LOUIS LEBRUN



29



PARCELLAIRE 71-73 RUE JEAN JAURES

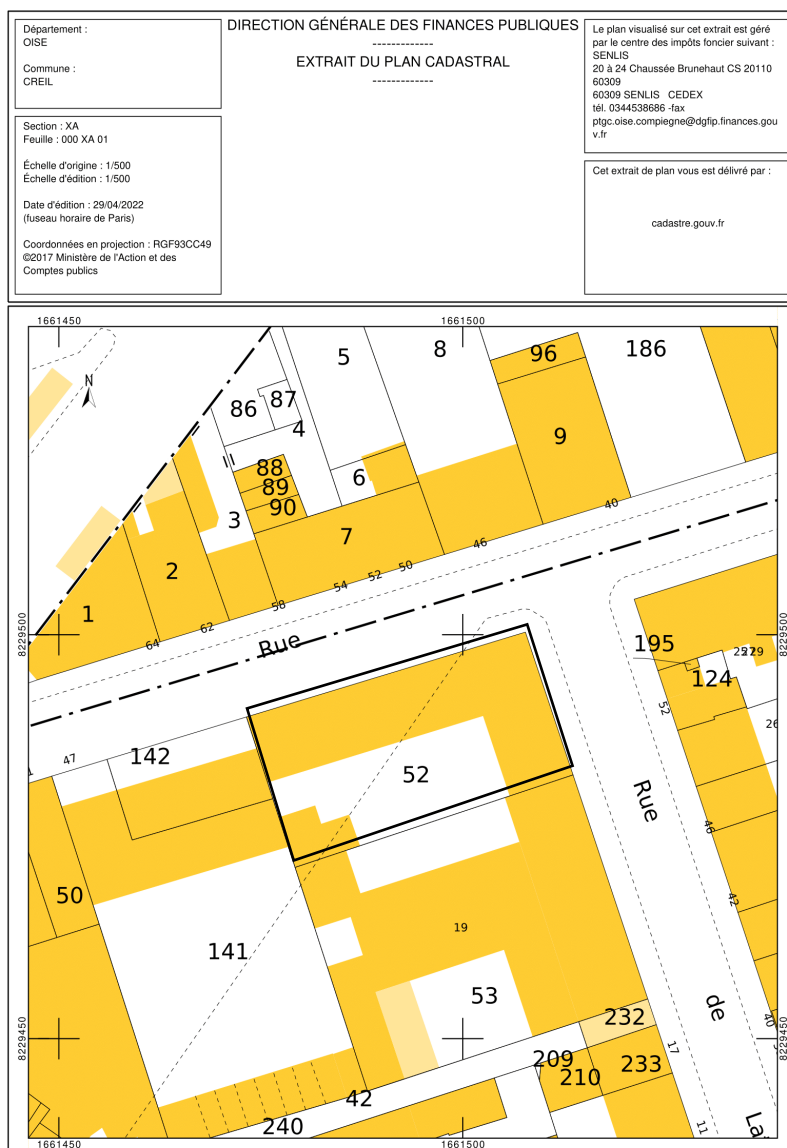


30



Dossier d'ORI – OPAH-RU quartier de la gare – Creil
Réalisation Page9 SARL

PARCELLAIRE 25 RUE DE LATTRE DE TASSIGNY / 31-43 RUE JULES JUILLET



31



4. 54 RUE JEAN JAURES : CONTEXTE IMMOBILIER, PROJET DE TRAVAUX EN ORI, VOLET SOCIAL

CONTEXTE IMMOBILIER

Le 54 rue Jean Jaurès est un immeuble mixte d'activités commerciales et de logements, en pierre de taille, d'une grande qualité architecturale d'origine. Il s'agit d'une monopropriété, en R+2+C. Cet immeuble est situé à proximité de la gare et à proximité directe du futur projet de reconstruction dit « AVAL-JAURES » porté par la SA HLM, la Ville de Creil, l'EPFLO et Action Logement Services.

Il est intégralement vacant et en travaux depuis plus de 10 ans (date du rachat par le propriétaire actuel). Les parties communes ne sont pratiquement pas aménagées et restent en travaux. La cour commune n'est pas entretenue, sert de débarras à l'entreprise du propriétaire et au stockage d'une partie du matériel nécessaire aux travaux. Deux autres bâtis (une grange et une annexe en fond de cour) sont dégradés, vacants, et doivent également être traités.

Sur 12 logements prévus au permis de construire en date du 21 Juin 2011, la rénovation de 3 logements est presque terminée. 1 logement est en cours de travaux et les 8 autres restent très dégradés, ont été squattés à plusieurs reprises, et les travaux n'ont pas encore commencé.

Les locaux commerciaux sont également restés en l'état. La façade sur rue a été ravalée partiellement il y a quelques années. L'encadrement des devantures commerciales, les encadrements et les soubassements des fenêtres sont restés en l'état. La façade sur cour reste très dégradée, des impacts de balle datant de la Seconde Guerre mondiale sont encore visibles. De plus, les gouttières et descentes d'eau étant percées, la façade sur rue se dégrade à nouveau, subissant directement les écoulements des eaux de pluie.

En 2021, deux visites ont été planifiées : le 30 mars 2021 (le propriétaire ne s'est pas présenté) et le 26 mai 2021. Cette visite a permis de constater l'état de l'immeuble décrit plus haut. Par ailleurs, Monsieur BOUZID, propriétaire, a confirmé son refus d'une démarche de travaux accompagnés ANAH/ALS. Il a précisé réaliser les travaux sur le temps disponible des employés de son entreprise de construction, et donc avancer quand cela est possible. Il n'envisage pas de faire réaliser les travaux par une entreprise tierce, qui permettrait de garantir des délais d'exécution moins importants. Il a indiqué avoir déjà été en négociation avec la Ville pour un rachat, qui n'a pas été conclu du fait du prix trop élevé exigé par le propriétaire.

Un courrier lui a été adressé le 19 août 2021 l'informant qu'au vu de l'état de dégradation de son immeuble, et afin de garantir la pérennité des travaux déjà réalisés, un calendrier de travaux plus resserré s'avérerait indispensable. Le propriétaire a répondu qu'il souhaitait terminer ses travaux quand il en aurait l'occasion, sans limite de temps.

L'intérêt d'une ORI sur cette adresse réside en la réalisation, dans des délais raisonnables, des travaux nécessaires à la restauration de l'immeuble et à la remise sur le marché des logements. Elle permettra de garantir la bonne habitabilité des logements. Par ailleurs, la vacance prolongée de cet immeuble d'angle, possédant des volumes importants, impacte négativement le quartier de la gare et la redynamisation attendu. Des logements de typologies variées sont envisageables sur l'immeuble et permettraient de diversifier le parc de logements actuel du quartier.

Suite au vote en conseil municipal des adresses en Opération de Restauration Immobilière, des courriers ont été envoyés à chaque propriétaire et/ou gestionnaire afin de les informer de cette procédure et les inviter à prendre contact avec l'opérateur Page9. Monsieur Bouzid a contacté Page9 le 10 février 2022, pour l'informer d'une erreur concernant son adresse. Un second courrier lui a donc été envoyé le 18 février 2022 à l'adresse communiquée par le propriétaire. Ce courrier a été retourné au local de l'OPAH-RU, indiquant un refus du pli par le destinataire.

Monsieur Bouzid s'est engagé sur 3 rendez-vous, afin de discuter d'un programme de travaux, les 11, 15 et 22 février 2022. Il ne s'est présenté à aucun de ces rendez-vous.

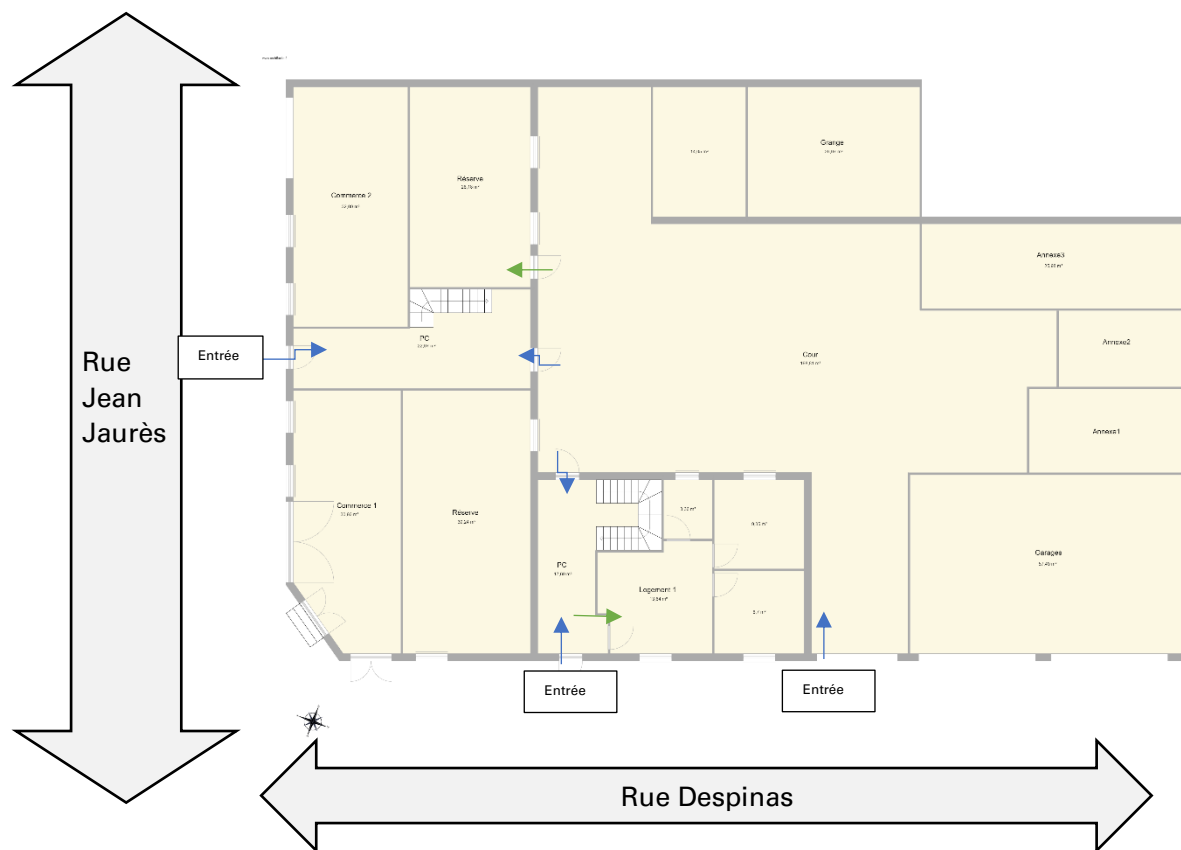
34

NB. : Les courriers envoyés à l'intention des propriétaires et gestionnaires sont en annexe de ce dossier.

PROJET DE TRAVAUX ET FAISABILITE ECONOMIQUE

Plans du bâtiment :

Rez-de-
chaussée



35



36



Analyse de l'état du bâtiment :

1) Le bâtiment :

Le bâtiment du 54 rue Jean Jaurès présente une façade en pierre de taille, dont le ravalement sur rue a été entamé il y a quelques années, mais non terminé et qui se dégrade par un défaut de fin des travaux et d'entretien.

La pierre est fragilisée, encrassée et présente des problèmes d'humidité, causés principalement par la rupture d'une descente d'eau pluviale rue Despinas.

Des éléments de modénatures en ciment comme les appuis de fenêtres au rez-de-chaussée accentuent la dégradation de la pierre.

Les menuiseries extérieures côté rue Jean Jaurès et rue Despinas ne sont pas étanches, du fait de l'état de dégradation des encadrements de baies.

L'isolation par l'intérieur des murs côté rues semble être en mauvais état et reste apparente depuis l'extérieur.

Les descentes d'eau pluviale sont rompues côté rue Despinas, laissant se déverser l'eau directement sur la façade.

Les soupiraux de ventilation du sous-sol sont encombrés.

Des marches d'accès aux commerces mal protégées transmettent l'humidité vers l'intérieur et n'assurent pas les normes d'accessibilités PMR.

Des pierres de couleurs différentes à celles de la façade rue Despinas créent une dysharmonie de l'aspect architectural du bâtiment dans son ensemble.

2) Les parties communes :

La cour intérieure abrite une grange non utilisée et mal entretenue, ainsi que des locaux annexes servant de lieu de stockage.

Rue Despinas on trouve également un hangar en très mauvais état servant également de débarras.

Le sous-sol n'est pas assaini.

Les parties communes, sur l'aile Despinas ont été partiellement restaurées par le propriétaire. Des finitions sont néanmoins à réaliser.

Les parties communes sur l'aile Jean Jaurès n'ont pas fait l'objet de travaux depuis l'achat du bien et sont donc très dégradées.

3) Les logements :

Tous les logements sont vacants depuis plusieurs années.

Des travaux sont en cours de réalisation depuis 10 ans. Leur durée et l'ouverture permanente sur l'extérieur génèrent une forte présence d'humidité, que le défaut d'étanchéité à l'air des menuiseries accentue.

Le bâtiment n'étant pas ou peu isolé, avec des menuiseries mal posées ou inexistantes et aucun mode de chauffage fonctionnel, une étiquette énergétique entre F et G est à considérer sur cette adresse.

Or, à compter de janvier 2023 les logements en étiquette G, dont la consommation énergétique est supérieure à 450 kWh/m².an, ne pourront plus faire l'objet d'une mise en location, conformément au décret de décence du 11 janvier 2021 (qui modifie le décret de même nature, de janvier 2002).

Programme de travaux :

Le principe : une restauration complète, intérieure et extérieure, de grande qualité, pour des logements durablement économes en énergie.

Une réorganisation des lieux à chaque niveau et extérieurement sur le RdeCh commercial.

Moins de logements après travaux pour davantage de mixité et répondre aux besoins sur le quartier.

Un apport de confort sensiblement supérieur à l'existant, répondant au standard visé pour le quartier.

Une mise aux normes de décence des parties communes et des logements.

Des logements peu énergivores, isolés aux normes de la RT2012.

La remise en état des 2 rez-de-chaussée commerciaux pour une remise sur le marché.

Le ravalement des façades visibles de l'espace public.

La création d'un stationnement résidentiel et sécurisé sur la parcelle.

DETAIL DE LA RESTRUCTURATION - TABLEAU DE REPARTITION DES LOGEMENTS PAR SURFACE arrondie : EXISTANT ET PROJET

1. Existant

	Logement 1	Logement 2	Commerce 1	Commerce 2	Réserve commerciale
RDC	35 m ²	28 m ²	31 m ²	32 m ²	39 m ²

	Logement 3	Logement 4	Logement 5	Logement 6
ETAGE 1	42 m ²	52 m ²	46 m ²	39 m ²

	Logement 7	Logement 8	Logement 9	Logement 10
ETAGE 2	42 m ²	52 m ²	46 m ²	39 m ²

	Logement 11	Logement 12	Logement 13
ETAGE 3 (Sous combles)	30 m ²	49 m ²	43 m ²

2. Projet en ORI

	Logement 1	Commerce 1	Commerce 2	Réserve commerce 1	Réserve commerce 2
RDC	35 m ²	31 m ²	32 m ²	39 m ²	28 m ²

	Logement 2	Logement 3	Logement 4
ETAGE 1	43 m ²	52 m ²	80 m ²

	Logement 5	Logement 6	Logement 7
ETAGE 2	43 m ²	52 m ²	80 m ²

	Logement 8	Logement 9	Logement 10
ETAGE 3 (Sous combles)	33 m ²	40 m ²	62 m ²

39

1) Les travaux intérieurs par grands postes :

a- **Aménagement et restructuration :**

- Poser les revêtements de sol, murs et plafonds inexistants et restaurer ou remplacer ceux existants, selon leur état.
- Poser des portes intérieures pour chaque logement aménagé
- Restructurer les logements avec une typologie T3 et T2

b- **Electricité :**

- Installer l'électricité dans l'ensemble des logements.

c- **Plomberie sanitaire :**

- Installer la plomberie des sanitaires et cuisines créés et poser les équipements.

d- **Economie d'Energie :**

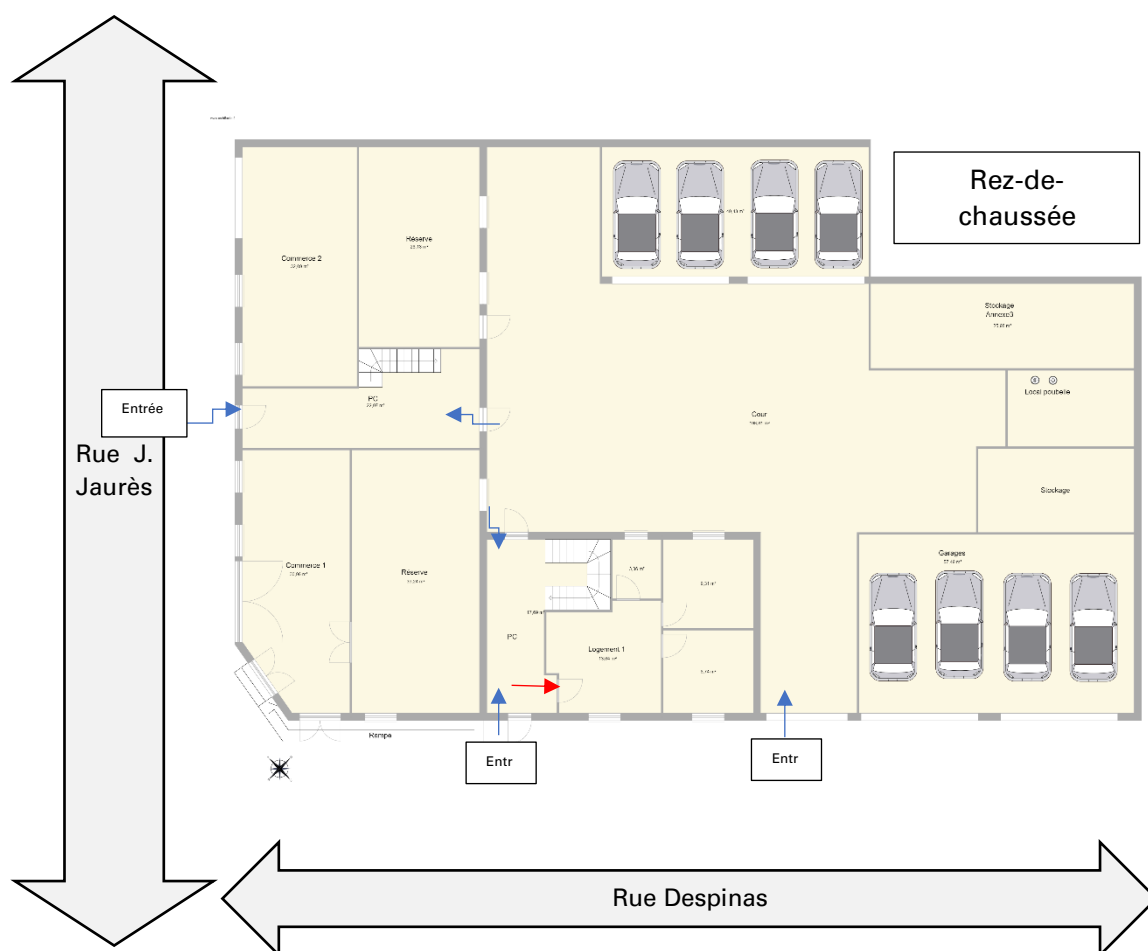
- Reprendre l'isolation existante par l'intérieur, des murs déperditifs, aux normes de la RT 2012
- Installer des VMC hygroréglables
- Mettre en place des radiateurs à inertie, moins énergivores.
- Assainir le sous-sol et isoler son plancher haut.
- Désencombrer les soupiraux de ventilation et conduits d'aération et en réparant les éventuelles fuites.

2) Les travaux extérieurs :

- Poser des fenêtres isolantes, conformes aux prescriptions ABF sur le quartier
- Refaire l'étanchéité des menuiseries existantes dès lors que leur maintien s'avère possible : encadrements des fenêtres
- Remplacer les portes d'accès aux logements par des portes étanches et sécurisées.
- Ravalier les façades, réparer les éléments dégradés (descentes d'eau, blocs de pierres, soubassements...) et reconstituer les devantures commerciales conformément aux cahiers architecturaux existants
- Disposer de locaux annexes sur cour pour le stockage des poubelles.
- Rénover le hangar sur la rue Despinas et la grange sur cour en traitant les murs contre l'humidité et le toit, afin qu'ils puissent servir au stationnement des futurs résidents.
- Aménager les 10 places de stationnements pour les logements.

40

Plans du projet :





41



Estimation sommaire des travaux en ORI (avril 2022) :

Les travaux intérieurs tels que décrits précédemment sont estimés comme suit :

Travaux	Prix unitaires HT moyen	Prix HT arrondis du projet
Plomberie et sanitaires des logements non-aménagés	5000€/logement	45 000,00 €
Travaux d'électricité sur les logements non-aménagés (aile Jaurès et combles)	90€/m ²	68 000,00 €
Pose des émetteurs de chauffage et de la ventilation	500€/chauffage - 1500€/VMC	31 000,00 €
Isolation par l'intérieur des parois déperditives	100€/m ²	67 000,00 €
Isolation du plancher haut de la cave	100€/m ²	23 000,00 €
Pose et reprise des revêtements (sols, murs, plafonds)	35€/m ²	88 000,00 €
Remplacement des portes d'accès aux logements	2000€/lot	24 000,00 €
Assainissement du sous-sol	100€/m ²	23 000,00 €
Restructuration des logements de l'aile Jaurès	850€/m ²	590 000,00 €
Total des travaux intérieurs		959 000,00 €

Les travaux extérieurs tels que décrits précédemment sont estimés comme suit :

Travaux	Prix HT moyen	Prix HT du projet
Remplacement des portes menant sur l'extérieur	2000€/lot	8 000,00 €
Etanchéité des menuiseries extérieures / remplacement par des menuiseries bois (prescriptions de l'ABF)	2000€/lot	66 000,00 €
Ravalement / reprise de la façade y compris appuis de fenêtres, garde-corps, encadrements de menuiseries, gouttières et descentes d'eau	120€/m ²	171 000,00 €
Reprise du sol de la cour	100€/m ²	20 000,00 €
Rénovation des annexes dégradées	600€/m ²	69 000,00 €
Total des travaux extérieurs		334 000,00 €

Total HT ensemble des travaux		1 293 000,00 €
--------------------------------------	--	-----------------------

Toutes taxes comprises, les travaux sont estimés à **1 422 300€** (TVA globale prise en compte de 10%)

Faisabilité économique des projets de restauration et estimation des rentabilités locatives :

Modalités des estimations de la rentabilité des 4 opérations : nous avons pris 3 hypothèses locatives pour la remise sur le marché des logements réhabilités

- pratique des loyers libres (c'est-à-dire loyer du marché actuel sur la ville) : estimés en moyenne à 14€/m², hors charges
- pratique des loyers conventionnés intermédiaires : fixés par l'ANAH, en moyenne, à 10,09€/m², hors charges
- pratique des loyers conventionnés sociaux : fixés par l'ANAH, en moyenne, à 8,31€/m², hors charges.

43

Nous posons pour hypothèse des loyers commerciaux : une valeur de 30% supérieure aux loyers libres des logements (conforme à l'écart de valeur immobilière fixé par le Domaine), soit 18,20€/m²

Dans le cadre de l'OPAH-RU du quartier, des subventions aux travaux sont attribuables aux opérations de restauration, sous conditions (de travaux et de loyers) et se cumulent (voir tableau des subventions aux travaux ci-dessous). Elles permettent à un propriétaire bailleur de financer partiellement ses travaux – de l'ordre de 40% selon hypothèse de conventionnement-, à condition de conventionner les logements avec l'ANAH, donc de respecter des plafonds de loyer, de procéder à des travaux d'économie d'énergie suffisants et de faire intervenir des entreprises inscrites au registre des métiers et reconnues RGE.

Le conventionnement permet également au propriétaire bailleur d'obtenir des abattements sur revenus fonciers conséquents (cf. tableau des abattements proposés par l'ANAH dans le cadre de sa politique Loc'Avantages, ci-dessous).

Niveau de loyers	Taux de réduction d'impôt correspondant sans intermédiation locative *	Taux de réduction d'impôt en intermédiation locative *
loc1	15 %	20 %
loc2	35 %	40 %
loc3		65 %

** L'intermédiation locative consiste en l'intervention d'un tiers (agence immobilière sociale ou association agréée par l'État) entre le propriétaire et le(s) occupant(s) des logements.*

Loc1 = loyers intermédiaires / Loc2 = Loyers sociaux / Loc3 = Loyers très sociaux

Bien entendu, la mixité entre ces 3 niveaux de loyer, peut être choisie par les propriétaires.

Exemples d'aides financières pouvant être attribuées au propriétaire bailleur, dans le cadre de l'OPAH-RU :

Thématique de TRAVAUX LOURDS	SUBVENTIONS/PRIMES	
	TAUX/CONDITIONS	PLAFONDS/MONTANTS
ANAH	35% plafonnés à 1 000€ HT/m ²	Dans la limite de 80 000€ HT/logement
VILLE DE CREIL	7,5% plafonnés à 650€ HT/m ²	Dans la limite de 52 000€ HT/logement
ACSO	En Loc2 : 7,5%	Dans la limite de 66 000€ HT/logement
AREL (Région)	Prime de 1 000€ à 2 000€/logement pour travaux énergétiques	
CD60	En Loc2 : 20% du reste à charge	Dans la limite de 10 000€/logement

Page9, opérateur de l'OPAH-RU pour la Ville de CREIL se tiendra à la disposition du propriétaire actuel ou futur pour réaliser l'étude financière et le montage administratif du dossier de demande de subventions.

Opération du 54 Jaurès :

La valeur vénale de l'immeuble 54 rue Jean Jaurès a été estimée par France Domaine en Juillet 2022 et s'entend hors indemnités éventuelles d'éviction.

En l'état, la valeur totale de cet immeuble vacant est estimée à 591 450€ et se décompose ainsi :

- 515 850€ pour la partie logement, soit 950€/m² (pour une surface déclarée prise en compte par le Domaine de 543 m²)
- 75 600€ pour la partie des commerces, soit 1 200€/m² (pour une surface déclarée de 63 m²).

Coût de l'investissement : valeur immobilière + travaux de restauration = **2 013 750€**

Les estimations de rentabilité ci-dessous sont brutes. Elles sont également hors abattement sur les revenus fonciers (selon les hypothèses de loyers choisies) et hors utilisation du déficit foncier, selon la situation de l'acheteur ou de la SCI.

1- Rentabilité brute en loyer libre :

Loyers mensuels logements en LL*	Loyers annuels des logements	Loyers mensuels commerciaux	Loyers annuels commerciaux	Loyers locatifs totaux annuels
7 238€	86 856€	1 147€	13 764€	100 620€

* LL = Loyer Libre

Rentabilité brute de l'opération pour l'investisseur (en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire actuel) = 5%

2- Rentabilité brute en loyer intermédiaire (Loc1) :

Loyers mensuels logements en LI*	Loyers annuels des logements	Loyers mensuels commerciaux	Loyers annuels commerciaux	Loyers locatifs totaux annuels
5 542€	66 504€	1 147€	13 764€	80 268€

* LI = Loyer Intermédiaire

Rentabilité brute de l'opération pour l'investisseur (en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire actuel) = 4%

3- Rentabilité brute en loyer social (Loc2) :

Loyers mensuels logements en LS*	Loyers annuels des logements	Loyers mensuels commerciaux	Loyers annuels commerciaux	Loyers locatifs totaux annuels
4 562€	54 744€	1 147€	13 764€	68 508€

* LS = Loyer Social

Rentabilité brute de l'opération pour l'investisseur (en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire actuel) = 3,5%

PLANCHE PHOTOS 54 RUE JEAN JAURES – VISITE du 26/05/2021



47

Façade sur rue Jaurès.



Stockage du matériel dans une annexe mal isolée.



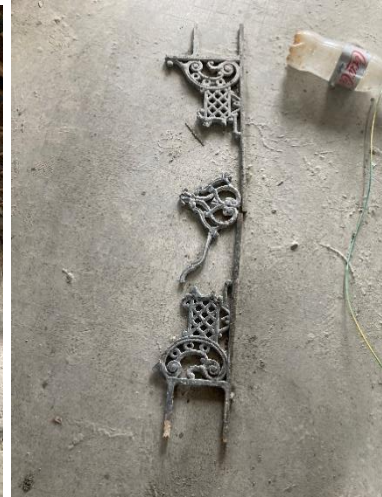
Travaux réalisés sur un logement au rez-de-chaussée.



Travaux d'isolation et de ventilation réalisés sur les logements non achevés.



Travaux en cours sur un logement sous combles, non terminés.



Aile Jean Jaurès : aucuns travaux n'ont été réalisés depuis l'achat de l'immeuble (9 logements et 2 commerces prévus au PC)

VOLET SOCIAL

Le 54 rue Jean Jaurès est intégralement vacant, et n'appelle donc pas à la mise en œuvre d'un accompagnement au relogement de la part de la Ville.

5. 15-17 RUE LOUIS LEBRUN : CONTEXTE IMMOBILIER, PROJET DE TRAVAUX, VOLET SOCIAL

CONTEXTE IMMOBILIER

Le 15-17 rue Louis Lebrun est un immeuble d'habitation, en pierre de taille, à proximité immédiate de la gare. Cet immeuble est détenu en indivision, l'usufruitier est Monsieur CALMAN Michel et le nu-propiétaire Monsieur CALMAN Christophe. Il s'agit d'un immeuble en R+1+Combles. Sur cour, deux annexes sont également utilisées comme logements.

La façade est très dégradée, la pierre s'effrite visiblement et est encrassée. Il n'y a pas de local pour les poubelles, qui sont stockées à l'entrée de l'immeuble – une porte non-hermétique a été installée a posteriori des courriers envoyés par la Ville et des contacts réalisés par l'ARS, en vue de sa visite des lieux.

Les parties communes ne sont pas entretenues, les revêtements sont dégradés. L'accès au premier étage s'effectue par un escalier et une passerelle extérieure, à ciel ouvert, n'assurant pas la sécurité des occupants (risque de chutes). L'escalier entre le 1^{er} et le 2^e étage est extrêmement étroit. Ces installations témoignent d'un souci d'optimisation du nombre de logements dans l'espace, relativement restreint, du bâti. Un péril potentiel est observé depuis les parties communes sur le plancher haut du 1^{er} étage, qui s'affaisse du fait de la présence d'insectes xylophages.

Une expertise judiciaire doit être mandatée par le SCHS de la Ville, afin de qualifier l'imminence du risque.

Pour une surface habitable de 180m², cet immeuble comprend 11 logements, soit une moyenne de 15m² par logement. Ces logements sont tous vétustes, avec une humidité importante, voire des infiltrations pour les 2 logements aménagés dans les annexes sur cour. Aucuns travaux conséquents sur les parties communes ou sur les logements n'ont été réalisés à ce jour. Des travaux de remise aux normes électriques des logements sont effectués occasionnellement, mais certaines installations restent vétustes. Les radiateurs ont été remplacés par des panneaux rayonnants en 2020 dans certains logements, quand les chauffages ne fonctionnaient plus.

Plusieurs procédures coercitives, relatives à la non-décence et à l'insalubrité des lieux, sont en cours :

- Une procédure pour non-décence avec conservation des allocations logements (AL) CAF est en cours sur 6 logements parmi les 7 visités à ce jour. Il s'agit des 4 logements du rez-de-chaussée, et des 2 logements en annexe sur cour. Les désordres principaux consistent en l'absence d'étanchéité des portes d'entrée, la présence d'infiltrations et d'humidité et la vétusté des équipements ou de l'électricité.
- Une procédure ARS (Agence Régionale de Santé) est également en cours sur l'immeuble, visant à qualifier son insalubrité, sur la base de grilles sanitaires et de dégradation, complétées par l'opérateur OPAH-RU et par le SCHS de la Ville. Une visite de l'ARS a été réalisée le 07/12/2021. Une visite complémentaire a été réalisée le 15/03/2022. Les conclusions de ces visites sont en cours de rédaction.

Des courriers ont donc été envoyés au propriétaire, lui signifiant l'état de son immeuble et des logements, dans le cadre de ces procédures.

Suite au lancement de la procédure CAF de conservation des AL sur la majorité des logements et de la procédure d'insalubrité en cours, l'usufuitier s'est manifesté. Il a réalisé une partie des travaux de sortie de non-décente, prescrits dans le cadre de la procédure CAF, espérant ainsi lever la procédure et recouvrer la part des allocations versée en tiers-payant. Ces travaux sont ponctuels et sont insuffisants pour garantir la bonne habitabilité des logements. Aucune qualité, ni dans la mise en oeuvre des travaux, ni dans le choix des matériaux n'est exigée. L'état global de cet immeuble (comme les autres adresses du même propriétaire) laisse à penser qu'aucuns travaux d'ampleur ne seront réalisés, en dehors de toute procédure d'obligation.

52

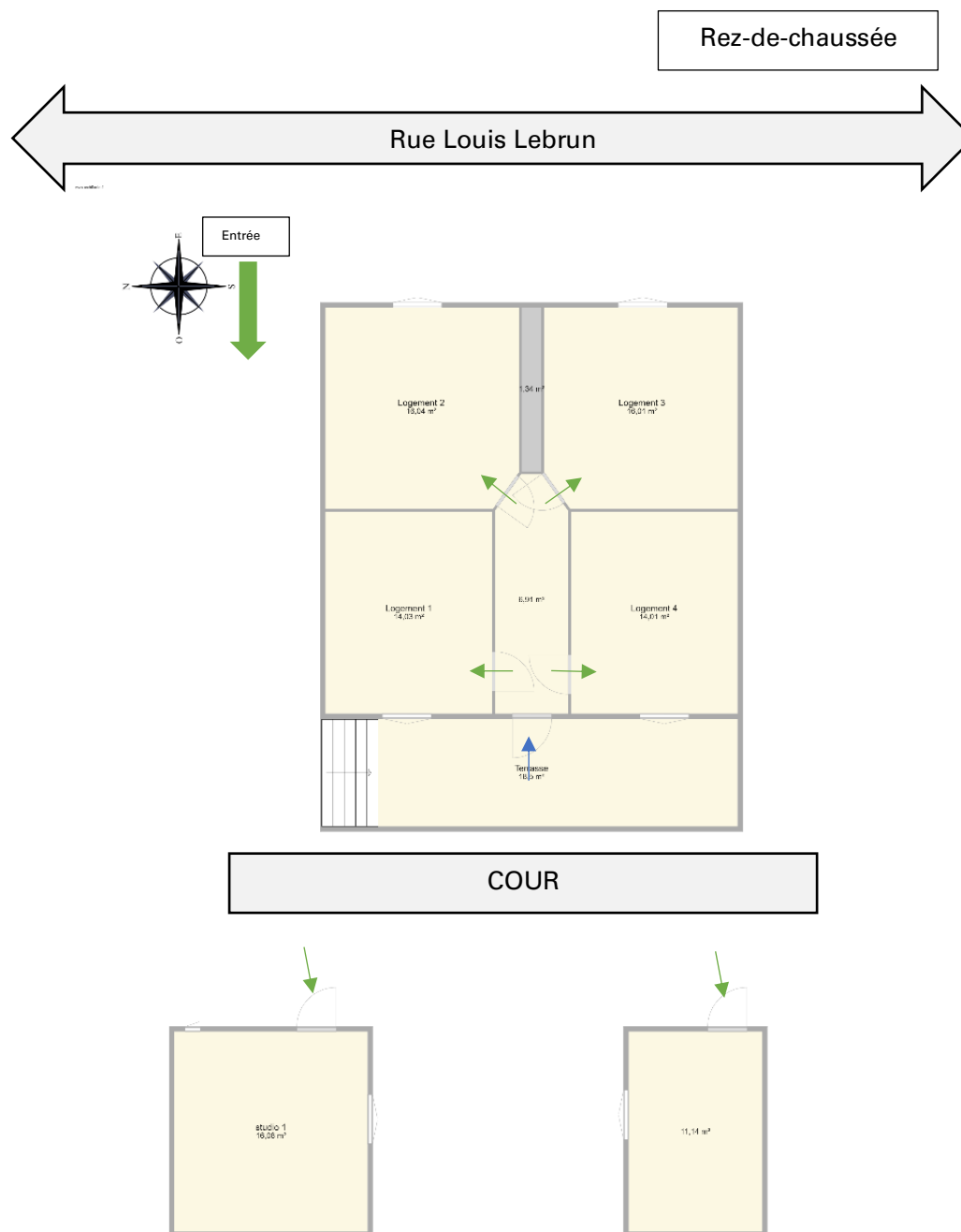
Une ORI permettrait en effet de restructurer les logements, afin de proposer des surfaces habitables plus importantes, d'interdire à l'habitation les deux annexes, non conçues pour cet usage, et de proposer un programme de travaux de performance énergétique et de mise en sécurité, durable, indispensable à la préservation de l'immeuble.

Suite à l'envoi du courrier informant les propriétaires de la décision de la Ville de Creil de placer l'immeuble en ORI, Monsieur CALMAN Christophe s'est présenté avec sa compagne à la Maison de l'Amélioration de l'Habitat (MAH de l'OPAH-RU) le 03/02/2022. Il se dit prêt à réaliser des travaux mais refuse le conventionnement des loyers et l'accompagnement de l'ANAH, ainsi que des autres partenaires financiers de l'OPAH-RU.

Un programme de travaux pérenne leur sera proposé, conforme à celui présenté dans le présent dossier. Toutefois, le propriétaire a déjà annoncé qu'il ne souhaitait pas réduire le nombre de logements actuellement en location.

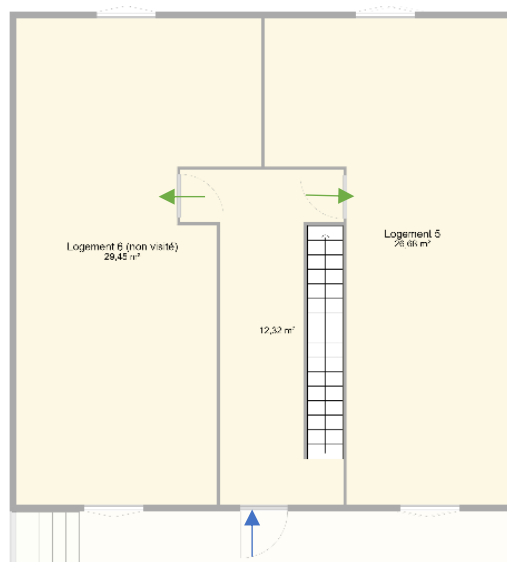
PROJET DE TRAVAUX ET FAISABILITE ECONOMIQUE

Plans existants du bâti :



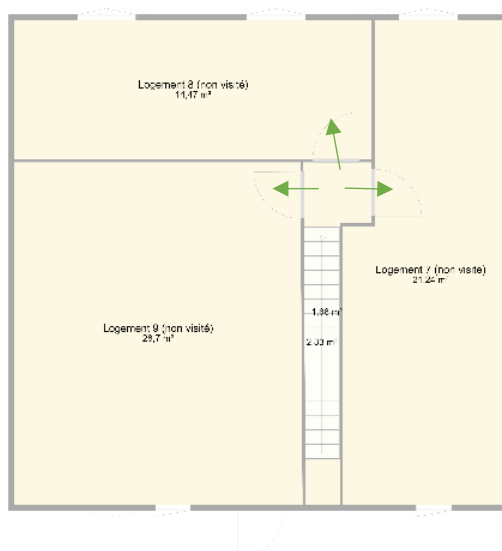
53

1^{er} étage



Entrée

2^e étage



Analyse de l'état du bâti :

1) L'immeuble :

Le bâti du 15/17 Lebrun présente une façade en pierre de taille. La pierre est fragilisée, encrassée et s'effrite à certains endroits.

Les appuis de fenêtres en ciment ou autres matériaux rajoutés sur la façade accentuent l'état de dégradation de la pierre. En effet, le ciment très poreux empêche la pierre de respirer et d'évacuer l'humidité causant sa fragilité au fil du temps.

Les fenêtres extérieures au rez-de-chaussée côté rue Lebrun n'ont pas les mêmes dimensions que celles situées à l'étage. Cette disproportion est probablement due à un agrandissement récent des fenêtres du rez-de-chaussée, désharmonisant ainsi la façade.

Les soupiraux de ventilation de la cave côté rue Lebrun semblent encombrés.

Des fils électriques courent sur la façade principale côté rue, de façon invasive.

2) Les parties communes :

On remarque au niveau de l'entrée vers la cour intérieure un petit espace aménagé comme local poubelles abritant également des boîtes aux lettres (toutes éventrées).

Les locaux annexes sur cour sont transformés en habitation avec des surfaces minimalistes (chambre de 11 m² et studio de 16m²).

Au niveau de cette cour, le sol n'assure pas correctement l'évacuation des eaux et laisse apparaître des tâches de stagnation d'eau pluviale.

Un escalier métallique situé sur cour, permettant de desservir les logements du 1^{er} niveau, n'assure pas la sécurité des locataires. Il présente des garde-corps rouillés et encombre l'espace de circulation.

Des poubelles sont laissées à ciel ouvert dans la cour.

Les parties communes des logements sont minimalistes, avec des couloirs étroits et des escaliers sous-dimensionnés posant un problème de sécurité.

Le plancher haut du premier étage présente un potentiel péril, une partie est affaissée et le bois est rongé par des insectes xylophages. Cette présence d'insectes xylophages nécessite dans la plupart des cas de refaire entièrement le plancher, du fait de la prolifération rapide de ces nuisibles sur l'ensemble des solives.

Les caves semblent être non assainies à cause d'éventuelles fuites et remontées capillaires qui se propagent sur les logements notamment au rez-de-chaussée côté rue Louis Lebrun.

3) Les logements :

On en dénombre 9, répartis sur 3 niveaux dans le bâtiment principal et 2 dans les annexes sur cour.

Tous les logements sont accessibles par la cour arrière. Un couloir central dessert les logements par niveau.

La découpe de l'immeuble a été conçue afin de maximiser le nombre de logements et donc de rentabiliser sa gestion locative.

- En rez-de-chaussée, 4 studios de 14 et 16 m² se répartissent Est et Ouest
- Au 1^{er} étage, accessibles par un escalier et une passerelle extérieure, nous trouvons 2 logements traversants Est-Ouest, de 25 et 30 m², les plus spacieux
- Au 2^e et dernier étage, le palier distribue 3 logements, dont un studio de 14 m², sur rue et 2 logements de 21 et 29 m².

Dans les annexes sur cour, un studio de 16 m², mono-orienté, et une chambre de 11 m² représentent le 10^e et 11^e logement de la propriété.

Globalement, l'ensemble des revêtements de sol, des plafonds et murs, ainsi que les équipements sanitaires, sont vétustes.

La typologie des logements, qui offre de faibles surfaces habitables (surfaces comprises entre 9 et 30 m²), n'assure pas le minimum de confort et d'intimité pour les occupants. L'aménagement de ces logements, notamment l'installation des douches, ne respecte pas les normes permettant d'assurer l'intimité du locataire (absence de cloisonnement, la douche est installée directement dans la pièce de vie).

Certains logements sont infestés par la présence de nuisibles (punaises de lits, cafards).

On y observe également une présence d'humidité due à des remontées capillaires provenant des caves.

En matière d'économie d'énergie, le bâtiment est dépourvu d'isolation, des VMC ont été posées, qui ne sont pas toujours fonctionnelles, des menuiseries ne sont pas étanches à l'eau et à l'air et des chauffages électriques de type grille-pain ont été installés et sont donc très énergivores.

Le bâtiment n'étant pas ou peu isolé, avec des menuiseries vétustes et un mode de chauffage très énergivore, une étiquette énergétique entre F et G est à considérer sur cette adresse.

A compter de janvier 2023 les logements en étiquette F ne pourront plus faire l'objet d'une remise en location (décret décence 2021-19 modifié du 11 janvier 2021).

Le studio sur cour a fait l'objet d'une grille d'insalubrité et atteint un résultat de 0.36 – signifiant une insalubrité avérée.

Programme de travaux prescrit :

Le principe : restructuration et mise aux normes d'ensemble de l'immeuble pour une offre future de logements décents

Une restauration complète intérieure et extérieure.

Une réorganisation des lieux à chaque étage et extérieurement.

Moins de logements après restauration pour davantage de mixité et de sécurité.

Un apport de confort digne.

Une mise aux normes de décence des parties communes et des logements.

Des logements réhabilités peu énergivores.

57

DETAIL DE LA RESTRUCTURATION - TABLEAU DE REPARTITION DES LOGEMENTS PAR SURFACE : EXISTANT ET PROJET

1- Existant

	Logement 1	Logement 2	Logement 3	Logement 4	Studio 1	Chambre 1
RDC	14 m ²	16 m ²	16 m ²	14 m ²	16 m ²	11 m ²

	Logement 5	Logement 6
ETAGE 1	27 m ²	29 m ²

	Logement 7	Logement 8	Logement 9
ETAGE 2 (Sous combles)	21 m ²	14 m ²	29 m ²

2- Projet en ORI

	Logement 1	Logement 2	Studio 1	Local poubelle
RDC	28 m ²	28 m ²	34 m ²	10 m ²

	Logement 3
ETAGE 1	52 m ²

	Logement 4
ETAGE 2 (Sous combles)	45 m ²

1) Les travaux intérieurs :

a- Aménagement et restructuration :

- Restructuration des logements de façon à augmenter leur surface habitable en regroupant 2 logements en 1 au rdc, ainsi que les 3 logements sous combles en 1. Cette restructuration doit également permettre d'intégrer l'escalier menant aux étages à l'intérieur du bâtiment principal (mise aux normes indispensable).
- Désinfection et assainissement de l'ensemble des logements.
- Traitement contre l'humidité des murs affectés, notamment côté rue Lebrun.

- Remise en état des sols, murs et plafonds des logements : selon la vétusté des matériaux, pose de nouveaux revêtements, travaux de plâtrerie, de peinture et carrelage.

b- Electricité :

- Réfection de l'installation électrique au cas par cas selon la restructuration des logements, l'isolation des parois verticales et la nécessaire mise aux normes.

c- Plomberie et sanitaires :

- Remplacement des équipements sanitaires et de cuisines.
- Installation de nouveaux réseaux pour l'emplacement des sanitaires et cuisines dans le cadre de la restructuration.

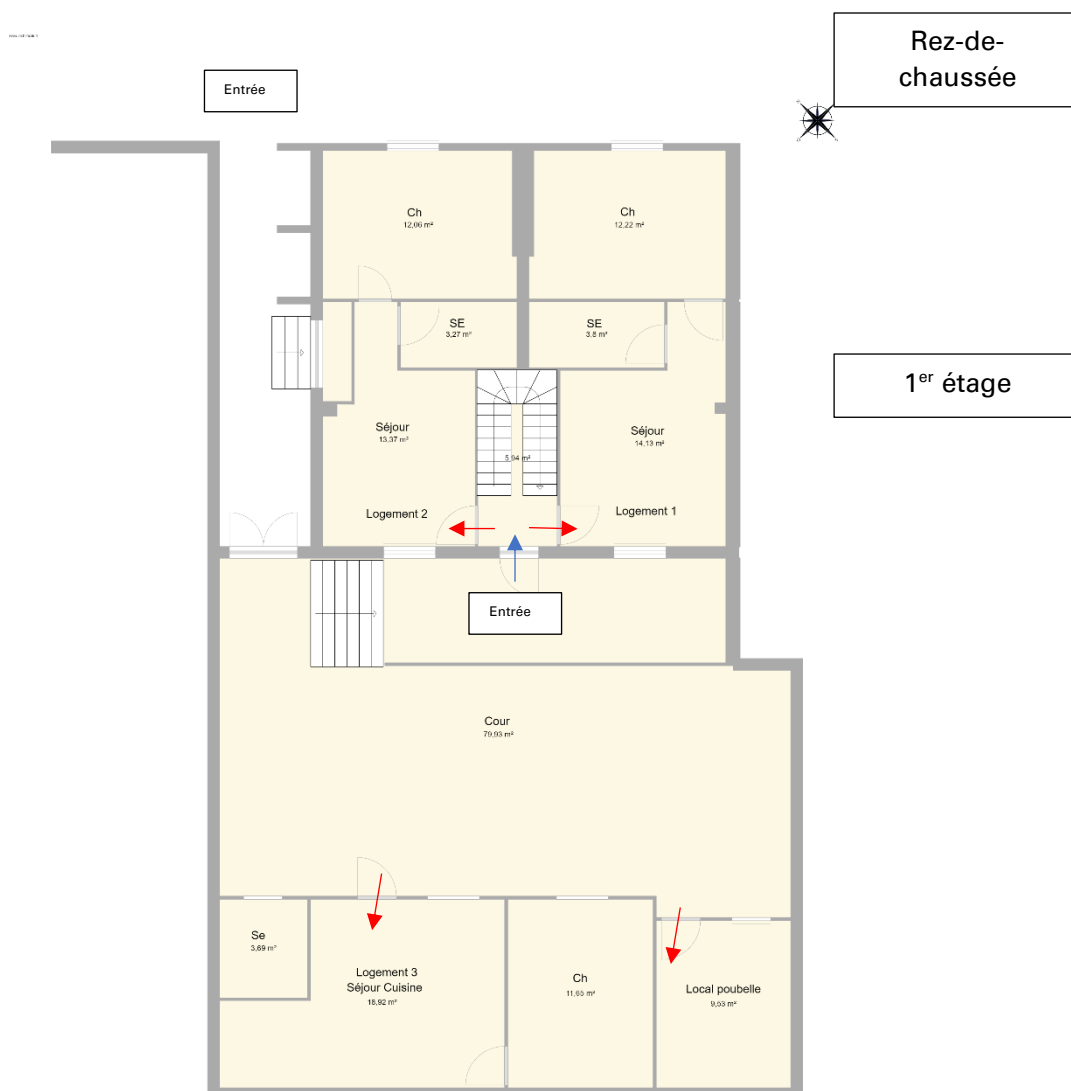
d- Economie d'énergie :

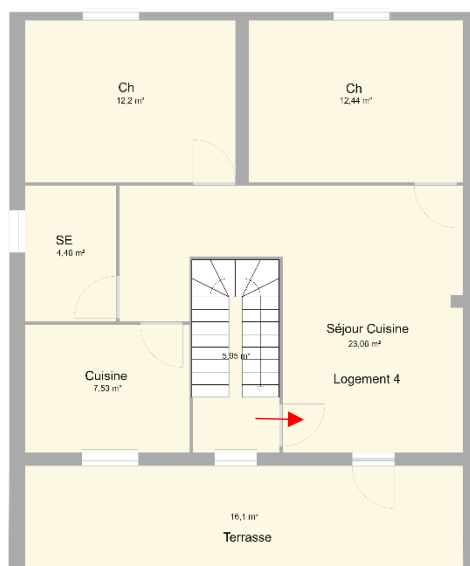
- Isolation du plafond des caves et des 4 parois déperditives extérieures, par l'intérieur, conformément à la RT2012.
- Installation de VMC hygroréglables dans tous les logements.
- Remplacement des émetteurs par des radiateurs à inertie, moins énergivores.
- Remplacement de toutes les portes palières donnant accès aux logements.

2) Les travaux extérieurs :

- Remplacement des menuiseries du rez-de-chaussée côté rue Louis Lebrun, pour revenir à la dimension d'origine, si les modifications antérieures n'ont pas fait l'objet d'une autorisation de travaux.
- Dépose de l'escalier métallique extérieur et celui de l'intérieur du bâtiment, du fait de leur dangerosité et inadaptation à la desserte des logements.
- Ravalement de la façade :
 - Remplacer les appuis de fenêtres, bandeaux cassés ou en béton qui fragilisent la pierre, avec le même matériau qu'en façade, ou les protéger par un revêtement en zinc.
 - Nettoyer, traiter et consolider la pierre qui s'effrite avec du lait de chaux + sel d'alun de même texture que la pierre d'origine et combler les parties de la pierre où l'épiderme s'est enlevé avec du ragréage en poudre de pierre mélangé avec de la chaux.
 - Mettre en place des goulottes pour dissimuler les fils électriques apparents en façade.
- Reprendre le sol de la cour en matériau minéral poreux de type pavés de pierre, sol gravillonné ou engazonné pour le laisser respirer et éviter les problèmes d'évacuation des eaux.
- Rénover les annexes dégradées (murs, toitures, portes) pour transformer la chambre sur cour en local poubelle commun.
- Réaménager le studio existant dans l'annexe sur cour et le transformer en T1.
- Option : aménagement de terrasses privatives orientée Sud-Est, pour apporter une qualité supplémentaire au projet.

Plans du projet en ORI :





Estimation sommaire des travaux :

Les travaux intérieurs tels que décrits précédemment sont estimés comme suit, par grands postes de travaux :

Travaux	Prix unitaires HT moyen	Prix HT arrondis du projet
Reprise des réseaux existants (eau et électricité)	90€/m ²	17 000,00 €
Chauffage/ventilation	500€/chauffage - 1500€/VMC	25 000,00 €
Isolation des parois déperditives	100€/m ²	9 000,00 €
Isolation du plancher haut de la cave	100€/m ²	6 000,00 €
Remplacement des portes palières d'accès aux logements	2000€/lot	22 000,00 €
Restructuration des logements et création d'un escalier intérieur	1200€/m ²	215 000,00 €
Total des travaux intérieurs		294 000,00 €

Les travaux extérieurs tels que décrits précédemment sont estimés comme suit :

Travaux	Prix HT moyen	Prix HT du projet
Déconstruction de l'escalier extérieur	300€/m3	12 000,00 €
Remplacement des portes sur l'extérieur	2000€/lot	6 000,00 €
Redimensionnement et remplacement des menuiseries extérieures (fenêtres)	3000€/lot	6 000,00 €
Remplacement des menuiseries extérieures des annexes (fenêtres)	1500€/lot	5 000,00 €
Ravalement de la façade	120€/m²	15 000,00 €
Reprise du sol de la cour	100€/m²	8 000,00 €
Rénovation des annexes dégradées	800€/m²	43 000,00 €
<i>Création de terrasses aux étages (option non comptabilisée dans le total)</i>	<i>1200€/m²</i>	<i>36 000,00 €</i>
Total des travaux extérieurs		95 000,00 €

Total HT estimé de l'ensemble des travaux		389 000,00 €
--	--	---------------------

Toutes taxes comprises, les travaux sont estimés à **427 900€** (TVA globale prise en compte de 10%)

Faisabilité économique du projet de restauration et rentabilité locative :

La valeur vénale de l'immeuble 15-17 rue Louis LEBRUN a été estimée par France Domaine en Juillet 2022 et s'entend hors indemnités éventuelles d'éviction.

En l'état, la valeur totale de cet immeuble est estimée à 177 650€, soit 950€/m² (pour une surface déclarée prise en compte par le Domaine de 187 m²)

1- Rentabilité brute en loyer libre :

Loyers mensuels logements en LL*	Loyers annuels des logements
2 621€	31 452€

* LL = Loyer Libre

Coût de l'investissement : valeur immobilière + travaux de restauration = 605 550€

Rentabilité brute de l'opération pour l'investisseur (en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire actuel) = 5,20%

2- Rentabilité brute en loyer intermédiaire (Loc1) :

Loyers mensuels logements en LI*	Loyers annuels des logements
2 163€	25 956€

* LI = Loyer Intermédiaire

Rentabilité brute de l'opération pour l'investisseur (en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire actuel) = 4,30%

3- Rentabilité brute en loyer social (Loc2) :

Loyers mensuels logements en LS*	Loyers annuels des logements
1 780€	21 360€

* LS = Loyer Social

Rentabilité brute de l'opération pour l'investisseur (en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire actuel) = 3,5%

PLANCHE PHOTOS 15-17 RUE LOUIS LEBRUN – VISITES SEPTEMBRE 2021



Façade sur rue

63



Escalier extérieur, annexe et parties communes



Plafond haut du premier étage, affaissé.



64



Logements en annexe sur cour.





Photos prises dans 3 logements visités au rez-de-chaussée.

VOLET SOCIAL

Il y a 11 logements au 15-17 rue Louis Lebrun : 9 dans le bâtiment principal et 2 en annexes sur cour. Tous sont occupés par des ménages en situation précaire, rencontrés partiellement lors des visites sur site.

A l'issue des visites avant décision de montage d'un projet d'ORI, au cours de l'année 2021, un 1^{er} état des lieux de l'occupation a pu être établi comme tel :

LOCALISATION	OCCUPATION	CONTACT LOCATAIRES	LOYER HC	DATE ARRIVEE
Annexe sur cour – droite	OCCUPE / I+0	M	280€	NC
Annexe sur cour – gauche	OCCUPE / I+0	B	280€	2011
RDC sur cour – gauche	OCCUPE / I+0	C	280€	2021
RDC sur cour – droite	OCCUPE / I+0	D	280€	2013
RDC sur rue – droite	OCCUPE / I+0	L	280€	2021
RDC sur rue – gauche	OCCUPE / I+0	D	280€	2011
1 ^{er} étage droite	OCCUPE / I+0	NC	380€	NC
1 ^{er} étage gauche	OCCUPE / I+0	NC	380€	NC
2 ^e étage droite	OCCUPE / I+0	P	380€	NC
2 ^e étage face	OCCUPE / I+0	NC	380€	NC
2 ^e étage gauche	OCCUPE / I+0	NC	380€	NC

66

Il a été relevé que plusieurs ménages étaient en situation de chômage ou de sortie récente de chômage, en situation de handicap avec versement de l'AAH, ou en situation de sortie récente du sans-abrisme. Aucun de ces ménages n'est pour l'instant suivi par le CCAS de la Ville de Creil. Quatre locataires ont été identifiés comme percevant des allocations logement.

Un atelier social a été organisé le 16 février 2022 après la délibération, par les élus, de placer les quatre adresses visées dans ce dossier en Opération de Restauration Immobilière. L'objectif de cet atelier était de réunir les acteurs du social de Creil et de l'Oise, afin :

- De présenter les adresses et les besoins en accompagnement social et en relogement (temporaire ou définitif) des locataires d'immeubles en ORI ;
- De définir les accompagnements que chacun pouvait apporter pour un public en difficulté sociale notable ;
- De définir les solutions de relogement que pouvaient apporter les OPH et les AIVS ;
- De comprendre les informations dont chaque acteur avait besoin, pour assurer un accompagnement social et un relogement pertinent aux locataires.

Lors de cet atelier, le 15-17 rue Louis Lebrun a été repéré comme étant l'immeuble le plus à même de présenter des difficultés en termes d'accompagnement social et de relogement. Cette conclusion a été apportée par :

- Le constat d'une multiplication des obstacles sociaux, notamment en termes de niveaux de revenus, mais également en termes d'addictions ou de comportements médico-sociaux préoccupants ;
- La nécessité, pour assurer la bonne restauration de l'immeuble, de réduire le nombre de logements de moitié, et donc de proposer des relogements définitifs appropriés à certains locataires ;
- La faible capacité à obtenir des renseignements des locataires sur leurs besoins et un manque de capacité de projection dans le futur.

Suite à l'atelier, une enquête sociale a été lancée le 9 mars 2022 auprès de tous les locataires des immeubles concernés par l'ORI. Cette enquête a été enrichie par les apports des acteurs présents lors de l'atelier social.

Au 15-17 rue Louis Lebrun, cette enquête a été déposée directement en boîte aux lettres. Au 21 avril 2022, aucun retour des locataires n'a été obtenu pour cet immeuble, confirmant les difficultés estimées préalablement.

Une deuxième phase d'enquête sociale doit être lancée, par du porte à porte, afin d'accompagner les locataires à remplir les informations nécessaires à leur suivi. En cas d'échec du porte à porte, l'implication du propriétaire pourra être sollicitée.

Une priorité sera donnée à cette adresse et à ses occupants en termes de relogement, auprès des organismes de logement social et des AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale).

NB. : la liste des invités au premier atelier social, la présentation réalisée, le compte-rendu de l'atelier, ainsi que le premier courrier aux locataires et l'enquête sociale transmise, sont en annexe de ce dossier.

6. 71- 73 RUE JEAN JAURES : CONTEXTE IMMOBILIER, PROJET DE TRAVAUX, VOLET SOCIAL

CONTEXTE IMMOBILIER

Le 71-73 rue Jean Jaurès est un immeuble d'habitation traditionnel, en pierre de taille. L'immeuble dispose de deux entrées :

- la première, au 71, mène à 4 logements et une cour privative,
- la seconde, au 73, mène à 7 logements et à une cour commune, accessible depuis les parties communes du rez-de-chaussée.

La seconde entrée correspond à l'immeuble le plus dégradé, cependant, les parties communes du 71 sont également problématiques par leur structuration.

Cet immeuble est détenu en indivision, l'usufruitier est Monsieur CALMAN Michel et le nu-propiétaire est Monsieur CALMAN Nicolas. Il s'agit d'un immeuble en R+1+C. Sur cour, une annexe en brique est vacante, très dégradée – la présence de plusieurs portes en bois laissent à penser qu'il s'agissait, à l'origine, de box individuels de stockage.

La façade est très dégradée, la pierre s'effrite, voire s'est creusée par endroit. La gouttière a été changée, sur rue, à l'été 2021 – elle n'a cependant pas été changée sur cour, et ne permet pas le bon écoulement des eaux pluviales. La porte entre les parties communes du 73 Jaurès et la cour n'est pas hermétique, provoquant une déperdition de chaleur importante. Au 73, les poubelles communes sont laissées dans la cour à ciel ouvert ; au 71, elles sont entreposées au rez-de-chaussée dans les parties communes - il n'y a pas de local dédié. La cour n'est pas entretenue et pose des problématiques de sécurité et de salubrité. Les revêtements des parties communes sont dégradés. Des fils électriques sont apparents, ou mal dissimulés derrière des parements en lambris ou faux plafond.

L'accès aux étages du 71 Jaurès se fait par un escalier sinueux et étroit, très pentu entre le 1^{er} et le 2^e étage. Les parties communes, pour l'intégralité de l'immeuble, sont très étroites, témoignant d'une volonté d'optimisation du nombre de logements dans l'espace bâti. La surface habitable est cependant relativement importante : environ 400m² pour l'ensemble de cette partie. On compte actuellement 11 logements, soit une surface habitable moyenne par logement de 36m². Les logements les plus petits sont sous combles, au 73, et n'ont pas pu être visités lors de la visite organisée par l'usufruitier.

Les logements font l'objet d'une mise au propre lors des renouvellements de locataires : travaux de peinture, voire de remplacement des équipements de salle de bain ou de cuisine. De fait, certains logements, mis en location en 2021, sont en relatif bon état apparent. Cependant, l'absence d'isolation et de système de ventilation adéquat, laisse à penser qu'une dégradation rapide des surfaces devrait apparaître.

De fait, les logements occupés depuis plus longtemps, au 73 Jaurès, sont plus vétustes et dégradés : les déperditions de chaleur sont importantes, les revêtements sont dégradés, les menuiseries ne sont pas étanches, l'électricité et les modes de chauffage sont vétustes.

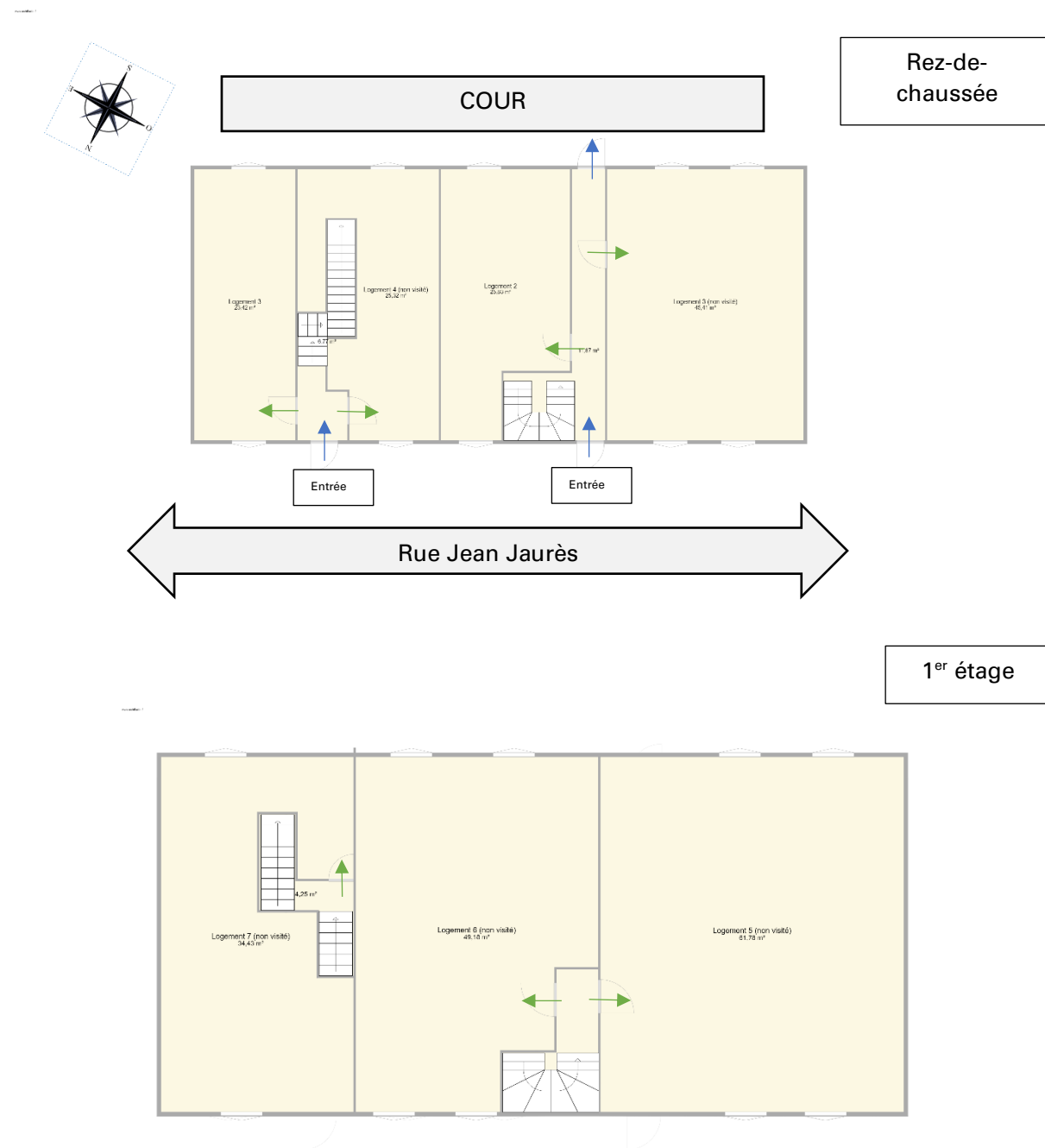
Deux courriers ont été envoyés à l'usufruitier en 2021 : le premier le 18 février, signalant l'état de dégradation de la monopropriété et demandant une prise de contact avec l'opérateur de l'OPAH-RU ; le second le 19 août, demandant les intentions de travaux du propriétaire face à l'état de son immeuble. Aucun de ces courriers n'a obtenu de réponse. Des tentatives de contact par téléphone ont été réalisées, sans retour de la part de l'usufruitier. Un 1^{er} contact a pu être réalisé en septembre 2021, suite aux procédures lancées au 15-17 rue Louis Lebrun, permettant, parallèlement, la visite de certains logements au 71-73 rue Jean Jaurès – seuls les logements au 71 ont pu être effectivement visités avec l'usufruitier. M CALMAN s'est alors prononcé en faveur de travaux sur son immeuble : un ravalement de façade, et l'installation de VMC. Il n'est pas favorable au conventionnement des loyers, et à l'appui des partenaires financiers telle que l'ANAH, dans le cadre de la réalisation de travaux.

Des travaux cohérents et globaux sur l'ensemble de l'immeuble et, en particulier, d'économie d'énergie, sont essentiels pour remettre les logements en bon état d'habitabilité et de confort : remplacement des menuiseries extérieures, isolation thermique y compris des parties communes, installation de ventilations et d'un système de chauffage moins énergivore. Le ravalement de façade, également prévu dans le cadre de l'opération de ravalement de façade obligatoire, est un impératif. Il est par ailleurs essentiel d'agir sur la sécurisation et l'assainissement des parties communes par le réaménagement de celles-ci, la création d'un local poubelles, l'assainissement de la cour commune...

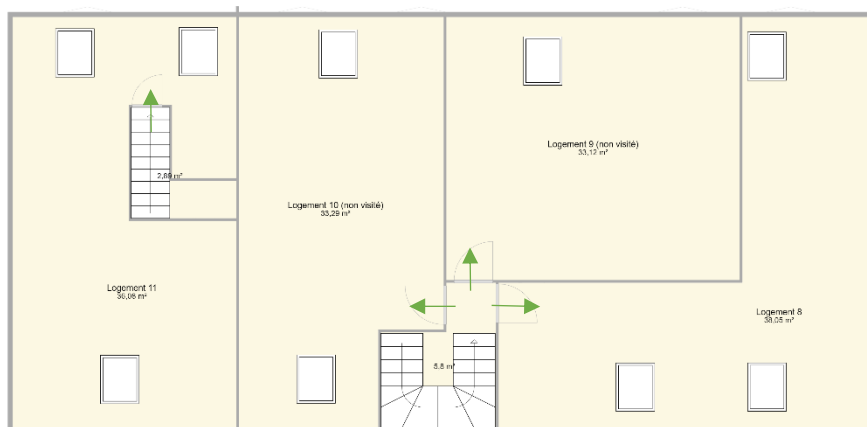
Suite à l'envoi du courrier informant les propriétaires de la décision de la Ville de Creil de placer l'immeuble en ORI, M CALMAN Nicolas (nu-propriétaire) et M CALMAN Michel (usufruitier) se sont présentés séparément à la Maison de l'Amélioration de l'Habitat en février 2022. Les deux indivisaires se sont prononcés oralement en faveur de travaux, à négocier et ont indiqué souhaiter organiser une visite-diagnostic commune de l'immeuble. Un mois suite à ces rendez-vous, aucune visite n'a été organisée et aucun contact n'a été repris. La demande de visite, souhaitée par France Domaine aux fins de l'estimation immobilière, durant l'été 2022, a été refusée par le propriétaire.

PROJET DE TRAVAUX ET FAISABILITE ECONOMIQUE

Plans du bâti :



71



Analyse de l'état du bâti :

1) L'immeuble :

En façade, la pierre de taille est interrompue par des appuis de fenêtres, bandeaux et soubassements en ciment qui fragilisent la pierre.

Les linteaux en bois sont tantôt apparents tantôt recouverts d'enduit, probablement en ciment, qui se fissure.

Les soubassements sont enduits en ciment, et le matériau de rejointoiement est non adapté à la pierre.

Les gouttières et descentes d'eau sur cour ne sont pas étanches.

Sur rue, les gouttières et descentes d'eau ont été remplacées récemment, mais nécessitent des reprises ponctuelles.

2) Les parties communes :

La porte d'entrée principale au 73 Rue Jean Jaurès est dépourvue de serrure.

Les murs des locaux annexes sur cour au 73 présentent des problèmes d'humidité prononcés.

Au niveau de la cour du 73, le sol, partiellement recouvert de pavés de pierre et d'herbe, est en très mauvais état.

L'escalier du 71 semble stable mais présente des problèmes de proportion et de conception. En effet, celui reste très étroit, d'accès difficile et ne comporte pas de garde-corps.

Les revêtements de sols et murs au 71 sont dans un état correct mais ne permettent pas d'apprécier l'état réel des lieux (pose de lambris muraux notamment).

Le sol du 73 est en ciment dépourvu de revêtement.

Des annexes sur cour sont dégradées (parois ponctuellement en mauvais état, absence de certaines portes ou mauvais état des portes, toit envahi par la végétation, gouttière affaissée).

Les poubelles sont entreposées dans la cour à ciel ouvert.

3) Les logements :

Le système de chauffage, électrique, est vétuste (convecteurs NFC). Seuls certains chauffages ont été remplacés ponctuellement, et restent très énergivores. Les ballons d'eau chaude, électriques, sont relativement vétustes et encombrants.

Les menuiseries extérieures (simple vitrage ou double vitrage ancien) n'assurent pas l'étanchéité.

Les VMC ne sont pas toutes fonctionnelles.

Le cloisonnement entre les appartements est minimaliste et pose un réel problème de nuisance sonore, d'un étage à l'autre et sur le même palier.

Les logements sont infestés ponctuellement par des nuisibles comme des punaises de lit et des cafards.

Les logements ne sont pas équipés de détecteurs de fumée.

Les logements sous combles au 73 sont de petite superficie, compte-tenu de la hauteur sous plafond : 1 logement d'environ 28m² et 2 logements d'environ 15 m² chacun).

Les logements, faiblement isolés, ne permettant pas un bon confort thermique et sont énergivores.

Certaines prises électriques sont mal fixées.

Le bâtiment n'étant pas ou peu isolé, avec des menuiseries vétustes et un mode de chauffage très énergivore, une étiquette énergétique entre F et G est à considérer sur cette adresse.

A compter de janvier 2023 les logements en étiquette G ne pourront plus faire l'objet d'une remise en location (décret décence 2021-19, modifié du 11 janvier 2021).

Programme de travaux :

Le principe : une restauration complète de l'immeuble et des logements afin d'atteindre un standard conforme au renouvellement urbain du quartier.

Moins de logements dans les combles pour assurer une meilleure habitabilité pour les occupants.

La mise aux normes et le réaménagement des parties communes.

La sécurisation et fermeture de celles-ci.

Des logements économes en énergie et isolés phoniquement pour assurer le confort des occupants.

74

DETAIL DE LA RESTRUCTURATION - TABLEAU DE REPARTITION DES LOGEMENTS PAR SURFACE : EXISTANT ET PROJET

1- Existant

73 Rue Jean Jaurès

	Logement 1	Logement 2
RDC	45 m ²	26 m ²

	Logement 5	Logement 6
ETAGE 1	62 m ²	49 m ²

	Logement 8	Logement 9	Logement 10
ETAGE 2 (Sous combles)	29 m ²	15 m ²	15 m ²

71 Rue Jean Jaurès

	Logement 3	Logement 4
RDC	23 m ²	25 m ²

	Logement 7
ETAGE 1	34 m ²

	Logement 11
ETAGE 2 (Sous combles)	36 m ²

2- Projet en ORI

73 Rue Jean Jaurès

	Logement 1	Logement 2
RDC	45 m ²	26 m ²

	Logement 5	Logement 6
ETAGE 1	62 m ²	49 m ²

	Logement 8	Logement 9
ETAGE 2 (Sous combles)	30 m ²	28 m ²

71 Rue Jean Jaurès

	Logement 3	Logement 4
RDC	23 m²	25 m²

	Logement 7
ETAGE 1	34 m²

	Logement 10
ETAGE 2 (Sous combles)	36 m²

75

1) Les travaux intérieurs :

a- Electricité :

- Remise aux normes de l'électricité dans les logements.
- Organisation des fils électriques apparents dans les parties communes au 73.

b- Economie d'énergie :

- Isolation par l'intérieur, aux normes de la RT 2012, des parois déperditives (parois donnant sur l'extérieur), y compris les encuvements et rampants sous combles.
- Isolation phonique des planchers bois entre les étages et des cloisons entre logement afin de réduire les nuisances sonores.
- Installation de VMC hygroréglables dans chaque logement.
- Mise en place de radiateurs à inertie, moins énergivores.

c- Aménagement et restructuration :

- Restructuration des logements sous combles au 73 en regroupant les 2 logements de 15m² en 1 seul logement et en optimisant celui de 28 m².
- Remise en état des sols, murs et plafonds dans les logements, selon la vétusté des matériaux, pose de nouveaux revêtements, travaux de finition.

2) Les travaux extérieurs :

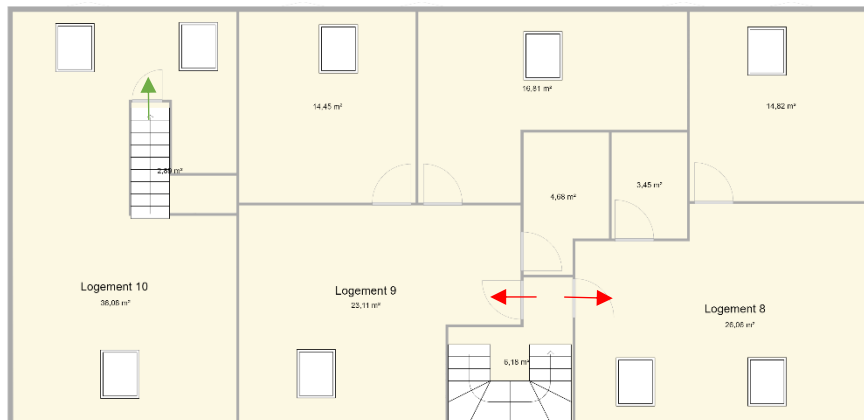
- Poser des portes isolantes d'accès aux logements et des menuiseries extérieures en bois (conforme aux prescriptions de l'ABF) double vitrage 4/16/4 argon.
- Remplacer les portes d'accès aux immeubles par des portes isolantes et munies de systèmes de fermeture, afin de sécuriser les accès.
- Reprendre les souches de cheminées et le faitage afin d'assurer leur étanchéité. Enlever les revêtements en ciment.
- Ravalement de la façade :
 - Remplacer les appuis de fenêtres, bandeaux cassés ou en béton qui fragilisent la pierre, avec le même matériau qu'en façade, ou les protéger par un revêtement en zinc.

- Enlever les enduits ciments ajoutés en façade.
 - Nettoyer, traiter et consolider la pierre qui s'effrite et combler les parties de la pierre ou l'épiderme s'est enlevé avec du ragréage adapté.
 - Repeindre les volets sur rue et sur cour.
 - Remplacer les gouttières et les descentes d'eau sur cour, et entretenir les gouttières et les descentes d'eau sur rue.
- Reprendre le sol de la cour en matériau minéral poreux de type pavée de pierre, sol gravillonné ou engazonné pour le laisser respirer et éviter les problèmes d'évacuation des eaux.
 - Rénover les annexes dégradées (murs, toitures, portes) afin d'y installer des locaux communs : poubelle, vélos...

76

Plans du projet dans les combles :

2^e étage (Projet)



Estimation sommaire des travaux :

Les travaux intérieurs tels que décrits précédemment sont estimés comme suit :

Travaux	Prix unitaires HT moyen	Prix HT arrondis du projet
Travaux électriques	90€/m ²	33 000,00 €
Chauffage/ventilation	500€/chauffage - 1500€/VMC	20 000,00 €
Isolation des parois déperditives	100€/m ²	23 000,00 €
Isolation des planchers entre deux étages	40€/m ²	12 000,00 €
Remplacement des portes menant aux logements	2000€/lot	22 000,00 €
Remise en état ponctuel des revêtements (sols, murs, plafonds)	35€/m ²	10 000,00 €
Restructuration des logements sous combles au 73	1200€/m ²	80 000,00 €
Total HT des travaux intérieurs		200 000,00 €

77

Les travaux extérieurs tels que décrits précédemment sont estimés comme suit :

Travaux	Prix unitaires HT moyen	Prix arrondis HT du projet
Remplacement des portes donnant sur l'extérieur	2000€/lot	6 000,00 €
Remplacement des menuiseries extérieures (fenêtres)	2000€/lot	60 000,00 €
Ravalement de la façade	120€/m ²	21 000,00 €
Reprise des souches de cheminée et du faitage	200€/m ²	2 000,00 €
Reprise du sol de la cour	100€/m ²	16 000,00 €
Rénovation des annexes dégradées	800€/m ²	24 000,00 €
Total HT des travaux extérieurs		129 000,00 €

Total HT estimé de l'ensemble des travaux		329 000,00 €
--	--	---------------------

Toutes Taxes Comprises, les travaux sont estimés à **361 900€** (TVA globale prise ne compte de 10%)

Estimation de la valeur immobilière et rentabilité pour le propriétaire / investisseur :

L'estimation par France Domaine, en juillet 2022, considère que cet immeuble peut être valorisé **340 100€**.

Coût de l'investissement : valeur immobilière + travaux de restauration = **702 000€**.

Les estimations de rentabilité ci-dessous sont brutes. Elles sont également hors abattement sur les revenus fonciers (selon les hypothèses de loyers choisies) et hors utilisation du déficit foncier, selon la situation de l'acheteur ou de la SCI.

1- Rentabilité brute en loyer libre :

Loyers mensuels logements en LL*	Loyers annuels des logements
5 032€	60 384€

* LL = Loyer Libre

Rentabilité brute de l'opération pour l'investisseur (en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire actuel) = 8,60%

2- Rentabilité brute en loyer intermédiaire (Loc1) :

Loyers mensuels logements en LI*	Loyers annuels des logements
4 198€	50 376€

* LI = Loyer Intermédiaire

Rentabilité brute de l'opération pour l'investisseur (en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire actuel) = 7,20%

3- Rentabilité brute en loyer social (Loc2) :

Loyers mensuels logements en LS*	Loyers annuels des logements
3 414€	40 968€

* LS = Loyer Social

Rentabilité brute de l'opération pour l'investisseur (en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire actuel) = 5,80%

PLANCHE PHOTOS 71-73 RUE JEAN JAURES – VISITES de SEPTEMBRE 2021 ET JANVIER 2022



Façade sur rue



Façade sur cour et annexe.



Parties communes du 73 Jaurès



Appartement du rez-de-chaussée porte de gauche, 73 Jaurès.

VOLET SOCIAL

Il y a 11 logements au 71-73 rue Jean Jaurès : 4 à la porte 71 et 7 à la porte 73. Tous les logements sont occupés. Sur les ménages rencontrés, les locataires au 73 paraissent présenter un niveau de revenus moindre et ont davantage manifesté leur volonté d'être relogés définitivement.

A l'issue des visites réalisées avant la décision de montage d'un projet d'ORI, au cours de l'année 2021, un premier état des lieux de l'occupation a pu être établi comme tel :

LOCALISATION	OCCUPATION	CONTACT	LOYER HC	DATE ARRIVEE
71 – RDC droite	OCCUPE / I+0	K	400€	NC
71 – RDC gauche	OCCUPE / I+0	M	400€	2021
71 – 1 ^{er} étage	OCCUPE / I+0	NC	400€	NC
71 – 2 ^e étage	OCCUPE / I+0	S	400€	2021
73 – rdc droite	OCCUPE / I+0	D	400€	NC
73 – rdc gauche	OCCUPE / I+0	O	350€	2011
73 – 1 ^{er} étage droite	OCCUPE / M	N	460€	2019
73 – 1 ^{er} étage gauche	OCCUPE / I+0	T	400€	NC
73 – 2 ^e étage droite	OCCUPE / M	D	390€	2020
73 – 2 ^e étage face	OCCUPE / I+0	S	400€	NC
73 – 2 ^e étage gauche	OCCUPE / I+0	S	400€	NC

81

Trois locataires ont été identifiés comme recevant les allocations logement. La majorité des locataires paraissent être en situation professionnelle active, ou à la retraite. Aucun locataire n'est actuellement suivi par le CCAS de la ville de Creil, et cet accompagnement ne paraît pas nécessaire sur cette adresse.

Un atelier social a été organisé le 16 février 2022 après la délibération, par les élus, de placer les quatre adresses visées dans ce dossier en Opération de Restauration Immobilière. L'objectif de cet atelier était de réunir les acteurs du social de Creil et de l'Oise, afin :

- De présenter les adresses et les besoins en accompagnement social et en relogement (temporaire ou définitif) des locataires d'immeubles en ORI ;
- De définir les accompagnements que chacun pouvait apporter pour un public en difficulté sociale notable ;
- De définir les solutions de relogement que pouvaient apporter les OPH et les AIVS ;
- De comprendre les informations dont chaque acteur avait besoin, pour assurer un accompagnement social et un relogement pertinent aux locataires.

Lors de cet atelier, le 71-73 n'a pas été identifié comme une adresse nécessitant un accompagnement social renforcé. Les travaux prescrits requièrent cependant, a minima, de proposer un relogement temporaire des occupants (isolation intérieure, remise aux

normes de l'électricité). Par ailleurs, deux logements étant restructurés pour n'en faire plus qu'un, a minima un locataire devra être relogé définitivement.

Suite à l'atelier, une enquête sociale a été lancée le 9 mars 2022 auprès de tous les locataires des immeubles concernés par l'ORI. Cette enquête a été enrichie par les apports des acteurs présents lors de l'atelier social. Au 71-73 rue Jean Jaurès, cette enquête a été déposée directement en boîte aux lettres. Au 21 avril 2022, trois enquêtes sociales ont été reçues, toutes de locataires au 73. Deux des trois locataires demandent, idéalement, un relogement définitif, dont le locataire d'un des logements sous combles imposant une restructuration.

Une deuxième phase d'enquête sociale doit être lancée, par du porte à porte, afin de rappeler aux locataires l'importance de l'enquête sociale et de sa transmission au bureau d'études Page9, afin d'anticiper au mieux les besoins de chacun.

82

NB. : la liste des invités au premier atelier social, la présentation réalisée, le compte-rendu de l'atelier, ainsi que le premier courrier aux locataires et l'enquête sociale transmise, sont en annexe de ce dossier.

7. 25 RUE DE LATTRE DE TASSIGNY/31-43 RUE JULES JUILLET : CONTEXTE IMMOBILIER, PROJET DE TRAVAUX, VOLET SOCIAL

CONTEXTE IMMOBILIER

Le 25 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny / 31-43 rue Jules Juillet est un immeuble mixte d'habitation et de commerce, en pierre de taille partiellement recouverte d'enduit, à proximité immédiate de la gare de Creil. L'immeuble dispose de 3 entrées : la première au 25 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, la seconde au 35 rue Jules Juillet et la troisième au 41 rue Jules Juillet.

Chaque porte dessert 4 logements.

Cet immeuble est détenu en indivision par cinq indivisaires : Monsieur Jean MEUNIER, Monsieur François TUMERELLE, Monsieur Philippe TUMURELLE, Monsieur Dominique CHARLIER, et Monsieur Yves CHARLIER. L'immeuble est géré par l'agence immobilière Immobilier Conseil à CREIL, dont le gérant est Monsieur AMOYAL. Il s'agit d'un immeuble en R+2+C – les combles ne sont cependant pas aménagés. Tous les lots au rez-de-chaussée sont occupés par des commerces. L'espace sur cour sert de places de stationnement aux locataires de l'immeuble, et est accessible librement depuis l'espace public. L'immeuble est traversant, et il est possible d'accéder aux halls d'entrée et aux étages par l'arrière du bâtiment.

La vétusté de l'immeuble, extérieure et intérieure, est importante.

- A l'extérieur, la pierre est noircie, des traces d'humidité sont ponctuellement apparentes, l'enduit n'est pas homogène. Les gouttières et descentes d'eau sont en très mauvais état – percées ou abimées – ce qui a contribué à la détérioration de la pierre.
- A l'intérieur, les menuiseries en simple vitrage bois n'assurent pas la bonne étanchéité des logements, l'équipement électrique est vétuste, l'humidité est présente et endommage les surfaces, les canalisations sont anciennes et provoquent des fuites fréquentes. Les combles ne sont pas isolés, et des pigeons entrent et sortent, calfeutrant parfois les conduits de cheminée ou les sorties d'air de ventilation naturelle. L'état de la couverture n'a pas pu être constaté, mais des reprises paraissent nécessaires compte tenu des infiltrations signalées.
- Les commerces, remis aux normes et à neuf par les locataires eux-mêmes, sont en relatif bon état apparent.

Au vu de l'état de l'immeuble, plusieurs tentatives de contact ont été menées. Deux courriers ont été envoyés aux copropriétaires, le 18 février et le 17 août 2021, afin de les informer du constat de dégradation de leur immeuble, et leur demander leurs intentions de travaux. Aucun retour n'a été réalisé, par aucun des indivisaires. Le gérant de l'immeuble, Monsieur AMOYAL, a pris contact après les premières visites réalisées, pour se plaindre de l'activité du bureau d'études en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU et du premier courrier envoyé aux propriétaires. Il leur a recommandé de ne pas y répondre.

Il a été convenu d'un rendez-vous entre le gérant de l'immeuble, le SCHS de la Ville et Page9, le 9 mars 2021 : lors de ce rendez-vous, Monsieur AMOYAL s'est engagé oralement à soutenir l'opérateur dans sa démarche de visite de l'immeuble. Cet engagement n'a pas été tenu – aucun contact n'a été possible par la suite, par mail, par téléphone ou en personne.

Une ORI sur cet immeuble permettrait de réaliser des travaux essentiels à sa bonne habitabilité et à son confort : de remise aux normes des équipements dans leur ensemble (sanitaires, d'électricité, de confort) et d'économie d'énergie (changement des menuiseries simple vitrage, isolation par l'intérieur des logements et parties communes, installation d'un système de VMC, vérification et mise aux normes du système de chauffage collectif). Extérieurement elle permettrait le ravalement des façades incluant la reprise des gouttières et des descentes d'eau, afin de supprimer les infiltrations actuelles.

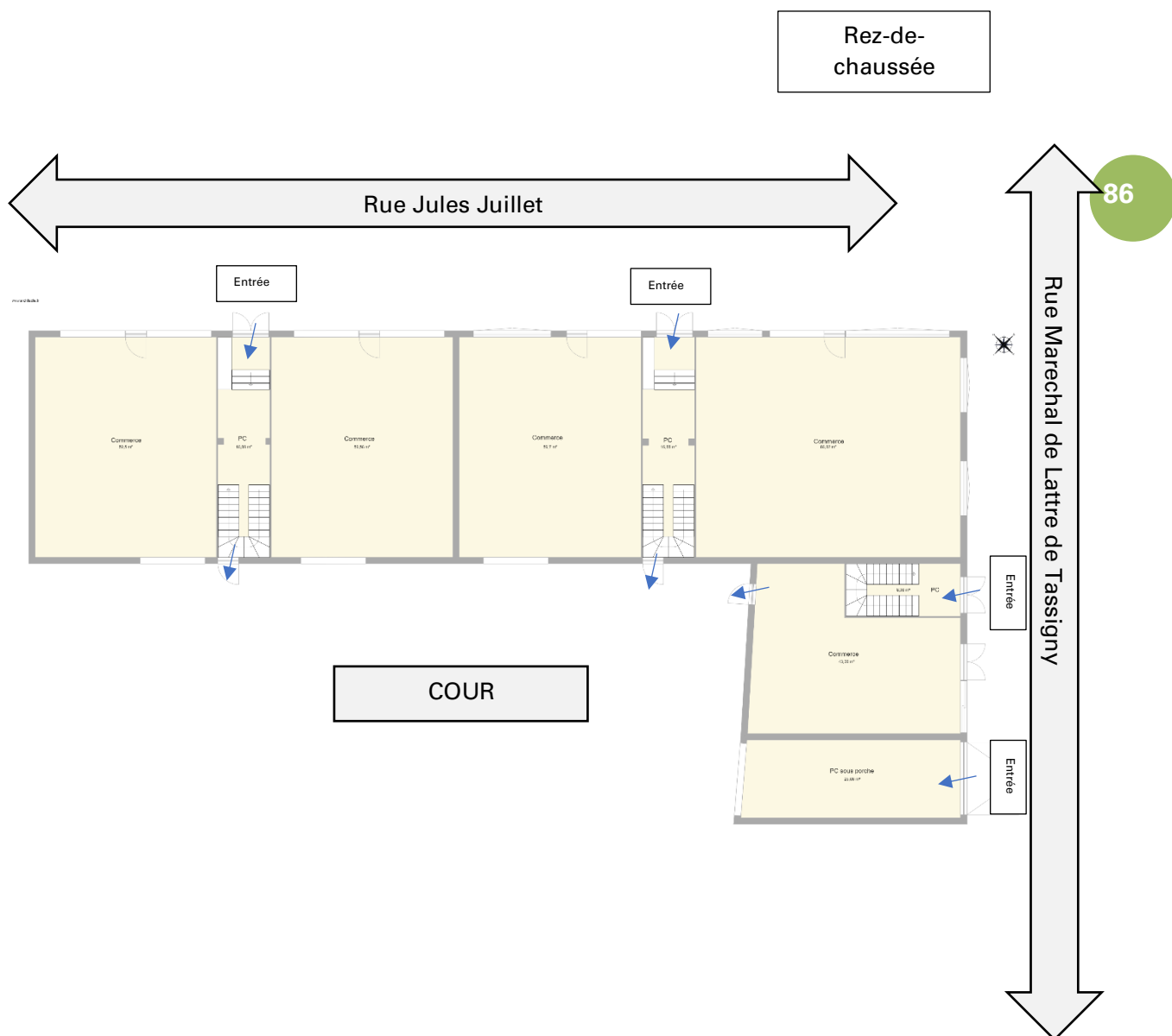
L'ORI permettrait également la reprise de la couverture, ainsi que l'assainissement et l'isolation des combles, voire leur aménagement en logements de grande taille, recherchés sur le secteur.

Cet immeuble d'angle, idéalement positionné à proximité de la gare régionale, doit être représentatif de la politique et des efforts menés par la Ville et ses partenaires, afin de renouveler et redynamiser le quartier.

Un mois après l'envoi du courrier informant les propriétaires de la décision de la Ville de Creil de placer l'immeuble en ORI, aucun contact n'a eu lieu avec les indivisaires ou le gérant, confirmant l'absence d'implication de ceux-ci dans le devenir de l'immeuble. Un projet de vente de l'immeuble est évoqué.

PROJET DE TRAVAUX ET FAISABILITE ECONOMIQUE

Plans du bâtiment :



1^e et 2^e étages



87

3^e étage



Analyse de l'état du bâtiment :

1) Le bâtiment :

Le bâti présente une façade en pierre de taille encrassée par la pollution atmosphérique et présentant des traces d'humidité importantes du fait de la rupture des décentes d'eaux pluviales à certains endroits.

Les murs en maçonnerie de pierre côté cour arrière sont recouverts d'enduit de ciment. Ce matériau entraînera des dégradations du bâti au fil du temps. En effet, le ciment, très peu poreux, empêche la pierre de respirer et d'évacuer l'humidité, causant ainsi sa fragilité avec le temps.

Des rajouts de ciment ont également été observés au niveau des joints des souches de cheminée.

Tous les logements sont accessibles par des cages d'escalier traversantes, plutôt spacieuses et lumineuses, dont 2 sur la rue Jules Juillet et 1 sur la rue Maréchal de Lattre de Tassigny.

Chaque cage d'escalier dessert 2 logements par palier. On trouve donc 6 logements par niveau.

Le bâti n'a fait l'objet d'aucuns travaux depuis de nombreuses années, ne bénéficie d'aucune isolation thermique (murs et rampants) et constitue une véritable passoire thermique. Il est vétuste dans son ensemble et certains logements présentent des désordres et défauts de mise aux normes et de décence.

2) Les parties communes :

Au niveau de la cour intérieure, le sol semble ne pas assurer correctement l'évacuation des eaux et laisse apparaître des tâches de stagnation d'eau.

Les parties communes traversantes où sont situées les cages d'escaliers d'accès aux logements, présentent une installation électrique vétuste et des carreaux de verre sont cassés.

L'accès à l'immeuble n'est pas sécurisé : le porche est ouvert en permanence et les accès piétons à l'arrière du bâtiment sont fréquemment déverrouillés.

Les combles sont vacants, mal entretenus et ouverts aux pigeons. Il n'y a aucune isolation de la couverture : les tuiles sont apparentes par l'intérieur des combles.

3) Les logements :

On en dénombre 12, répartis sur 2 niveaux.

Les surfaces des logements sont plus importantes que dans les autres immeubles en ORI.

Néanmoins, un des logements rue Jules Juillet, resté longtemps vacant, présente un état de dégradation prononcée.

Les installations électriques sont vétustes dans tous les logements et susceptibles de poser un problème de sécurité aux locataires.

En matière d'économie d'énergie, le bâtiment est dépourvu d'isolation, des VMC ont été posées récemment dans certains logements, notamment celui situé au 2^{ème} étage 25 rue De Lattre de Tassigny.

Elles n'ont cependant pas été reprises sur le reste des logements.

Toutes les fenêtres sont en bois simple vitrage sans étanchéité à l'air ni à l'eau. Des chauffages électriques de type « grille-pain » ont été installés et sont donc très énergivores dans un immeuble dépourvu d'isolation thermique.

En conséquence, une étiquette énergétique entre F et G est à considérer sur cette adresse.

A compter de janvier 2023 les logements en étiquette F ne pourront plus faire l'objet d'une remise en location (décret décence 2021-19 modifié du 11 janvier 2021).

Programme de travaux :

Le principe : la restauration complète et pérenne de l'immeuble afin d'atteindre le standard attendu dans le cadre de l'OPAH en Renouvellement urbain du quartier.

Viser une restauration complète de l'immeuble : logements, commerces, espaces communs, du fait de son délaissement depuis de nombreuses années.

Apporter un confort sensiblement supérieur aux locataires.

Procéder à la mise aux normes de sécurité des parties communes et des logements, notamment concernant les installations électriques et sanitaires.

Obtenir, après travaux, des logements économes en énergie.

Procéder au ravalement des façades.

TABLEAU DE REPARTITION DES LOGEMENTS PAR SURFACE : EXISTANT

1- Existant

	Commerce 1	Commerce 2	Commerce 3	Commerce 4	Commerce 5	Commerce 6
RDC	38 m ²	51 m ²	52 m ²	57 m ²	51 m ²	40 m ²

	Logt 1	Logt 2	Logt 3	Logt 4	Logt 5	Logt 6
ETAGE 1	47 m ²	61 m ²	50 m ²	47 m ²	52 m ²	51 m ²

	Logt 7	Logt 8	Logt 9	Logt 10	Logt 11	Logt 12
ETAGE 2	47 m ²	61 m ²	50 m ²	48 m ²	52 m ²	51 m ²

2- Le projet

Les surfaces et le nombre de logements ne sont pas modifiées dans le projet de restauration.

1) Les travaux intérieurs :

a- **Aménagement :**

- Remise en état des sols, murs et plafonds des logements : selon la vétusté des matériaux, pose de nouveaux revêtements, travaux de plâtrerie, de peinture et carrelage notamment au niveau du logement vacant sur la rue Jules Juillet.
- Option : aménagement des combles en logements.

b- **Electricité :**

- Reprise du réseau électrique et mise en sécurité dans les logements et les parties communes.

c- **Plomberie et sanitaires :**

- Remplacement des équipements sanitaires et de cuisines.
- Reprise des canalisations (plomberie intérieure)

d- **Economie d'énergie :**

- Isolation par l'intérieur des 2 parois déperditives sur rue, conforme à la RT 2012. Isolation par l'intérieur des encuvements et rampants.
- Installations de VMC dans tous les logements.
- Changement des chaudières individuelles gaz.
- Option : si l'immeuble est bien isolé, il est possible d'envisager le passage à des radiateurs électriques ou tout autre type chauffage.

2) Les travaux extérieurs :

- Ravalement des façades :
 - Nettoyer la pierre.
 - Remplacer les gouttières et les descentes d'eau pluviales rompues.
 - Reprendre la couverture en tuile et purger les éléments en ciment ajoutés au niveau des joints de souche de cheminée.
 - Purger les façades cimentées sur cour avant de remettre un enduit naturel à la chaux.
- Remplacement des fenêtres simples vitrages par des fenêtres en bois double vitrage.
- Reprendre le sol de la cour en matériau minéral poreux de type pavés de pierre, sol gravillonné ou engazonné pour le laisser respirer et éviter les problèmes d'évacuation des eaux pluviales.
- Remplacer toutes les portes donnant accès au bâtiment, y compris au niveau du porche, celles existantes n'étant plus étanches.

Plans du projet :

Les surfaces ne sont pas modifiées dans le projet proposé.

Estimation sommaire des travaux :

Les travaux intérieurs tels que décrits précédemment sont estimés comme suit :

Travaux	Prix unitaires HT moyen	Prix arrondis HT du projet
Isolation par l'intérieur des parties communes	100/m ²	12 000,00 €
Isolation par l'intérieur de la toiture	120€/m ²	27 000,00 €
Installation de VMC hygroréglables	1500€/lot	18 000,00 €
Changement chaudières individuelles gaz	7000€/lot	84 000,00 €
Mise aux normes de l'électricité	90€/m ²	82 000,00 €
Reprise des canalisations	90€/m ²	82 000,00 €
<i>Restructuration des combles (optionnel, non comptabilisé dans le total)</i>	<i>1200€/m²</i>	<i>442 000,00 €</i>
Total des travaux intérieurs		305 000,00 €

91

Les travaux extérieurs tels que décrits précédemment sont estimés comme suit :

Travaux	Prix HT moyen	Prix HT du projet
Reprise de la couverture	300€/m ³	12 000,00 €
Changement des portes arrière	2000€/lot	12 000,00 €
Changement menuiseries simples vitrages bois par double vitrage bois 4/16/4 argon	1500€/lot	111 000,00 €
Reprise des gouttières et des descentes d'eau	40€/m ²	4 000,00 €
Ravalement de la façade	230€/m ²	169 000,00 €
Isolation par l'extérieur de la façade arrière (enduit) orientée sud-ouest	120€/m ²	36 000,00 €
Total des travaux extérieurs		344 000,00 €

Total HT estimé de l'ensemble des travaux		649 000,00 €
--	--	---------------------

Toutes taxes comprises les travaux sont donc estimés à **713 900€** (TVA à 10%)

Estimation de la valeur immobilière et rentabilité pour le propriétaire :

La valeur vénale de l'immeuble 25 rue Jules Juillet / 31-43 rue De Lattre de Tassigny a été estimée par France Domaine en Juillet 2022 et s'entend hors indemnités éventuelles d'éviction.

En l'état, la valeur totale de cet immeuble est estimée à 932 950€ et se décompose ainsi :

- 586 150€ pour la partie logement, soit 950€/m² (pour une surface déclarée prise en compte par le Domaine de 617 m²)
- 346 800€ pour la partie des commerces, soit 1 200€/m² (pour une surface déclarée de 289 m²).

92

Coût de l'investissement : valeur immobilière + travaux de restauration = 1 646 850€

Les estimations de rentabilité ci-dessous sont brutes. Elles sont également hors abattement sur les revenus fonciers (selon les hypothèses de loyers choisies) et hors utilisation du déficit foncier, selon la situation de l'acheteur ou de la SCI.

1- Rentabilité brute en loyer libre :

Loyers mensuels logements en LL*	Loyers annuels des logements	Loyers mensuels commerciaux	Loyers annuels commerciaux	Loyers locatifs totaux annuels
8 638€	103 656€	5 260€	63 120€	166 776€

* LL = Loyer Libre

Rentabilité brute de l'opération pour l'investisseur (en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire actuel) = 10%

2- Rentabilité brute en loyer intermédiaire (Loc1) :

Loyers mensuels logements en LI*	Loyers annuels des logements	Loyers mensuels commerciaux	Loyers annuels commerciaux	Loyers locatifs totaux annuels
6 659€	79 908€	5 260€	63 120€	143 028€

* LI = Loyer Intermédiaire

Rentabilité brute de l'opération pour l'investisseur (en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire actuel) = 8,70%

3- Rentabilité brute en loyer social (Loc2) :

Loyers mensuels logements en LS*	Loyers annuels des logements	Loyers mensuels commerciaux	Loyers annuels commerciaux	Loyers locatifs totaux annuels
5 483€	65 796€	5 260€	63 120€	128 916€

* LS = Loyer Social

Rentabilité brute de l'opération pour l'investisseur (en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire actuel) = 7,80%

93

Synthèse des évaluations de rentabilité des investissements pour les 4 immeubles :

	Estimation des investissements immobilier + travaux	Rentabilité brute en loyer libre	Rentabilité brute en loyer intermédiaire (Loc1)	Rentabilité brute en loyer social (Loc2)
54 Jaurès	2 013 750€	5,00%	4,00%	3,50%
15-17 Lebrun	427 900€	5,20%	4,30%	3,50%
71-73 Jaurès	361 900€	8,60%	7,20%	5,80%
25 De Lattre De Tassigny/Jules Juillet	1 646 850€	10,00%	8,70%	7,80%

**PLANCHE PHOTOS 25 RUE DE LATTRE DE TASSIGNY / 31-43 RUE
JULES JUILLET – VISITES DE MARS ET JUIN 2021 ET FEVRIER 2022 :**



Façade avant

94



Façade arrière



Parties communes du 35 rue Jules Juliet



95



Logements au 35 et au 37 rue Jules Juillet

VOLET SOCIAL

Il y a 12 logements au 25 rue de Lattre de Tassigny/31-43 rue Jules Juillet : 4 à la porte 25 et 4 à la porte 35 et 4 à la porte 41. Un logement est connu comme très dégradé et vacant, les autres logements sont occupés. Cette adresse est identifiée comme celle où les contacts avec les locataires ont été les plus difficiles : les portes sont fermées, et le gestionnaire de l'immeuble communique auprès des locataires afin qu'ils ne transmettent pas d'informations au bureau d'études Page9.

A l'issue des visites réalisées avant la décision de montage d'un projet d'ORI, au cours de l'année 2021, un premier état des lieux de l'occupation a pu être établi. Pour plus de lisibilité, les résultats de l'enquête sociale et les données des APML (Autorisations et Permis de Mise en Location, délivrés par l'ACSO) ont également été insérés dans ce tableau d'occupation :

LOCALISATION	OCCUPATION	CONTACT	LOYER HC	DATE ARRIVEE
25 – 1 ^{er} étage droite	OCCUPE / NC	NC	NC	2021
25 – 1 ^{er} étage gauche	OCCUPE / NC	NC	NC	2020
25 – 2 ^e étage droite	OCCUPE / NC	NC	NC	NC
25 – 2 ^e étage gauche	OCCUPE / I	Y	570€	2021
35 – 1 ^{er} étage droite	OCCUPE / M	MZ	517€	2020
35 – 1 ^{er} étage gauche	VACANT	/	/	/
35 – 2 ^e étage droite	OCCUPE / M+1	BB	519€	2021
35 – 2 ^e étage gauche	OCCUPE / NC	NC	NC	NC
41 – 1 ^{er} étage droite	OCCUPE / I+2		560€	2019
41 – 1 ^{er} étage gauche	OCCUPE / NC		NC	NC
41 – 2 ^e étage droite	OCCUPE / I	L	560€	2020
41 – 2 ^e étage gauche	OCCUPE / NC	NC	NC	NC

Par ailleurs, tous les commerces sont occupés.

Deux locataires ont été identifiés comme recevant les allocations logement. La majorité des locataires paraissent être en situation professionnelle active, ou en statut étudiant. Aucun locataire n'est actuellement suivi par le CCAS de la ville de Creil, et cet accompagnement ne paraît pas nécessaire sur cette adresse.

Un atelier social a été organisé le 16 février 2022 après la délibération, par les élus, de placer les quatre adresses visées dans ce dossier en Opération de Restauration

Immobilière. L'objectif de cet atelier était de réunir les acteurs du social de Creil et de l'Oise, afin :

- De présenter les adresses et les besoins en accompagnement social et en relogement (temporaire ou définitif) des locataires d'immeubles en ORI ;
- De définir les accompagnements que chacun pouvait apporter pour un public en difficulté sociale notable ;
- De définir les solutions de relogement que pouvaient apporter les OPH et les AIVS ;
- De comprendre les informations dont chaque acteur avait besoin, pour assurer un accompagnement social et un relogement pertinent aux locataires.

Lors de cet atelier, le 25 rue de Lattre de Tassigny/31-43 rue Jules Juillet n'a pas été identifié comme une adresse nécessitant un accompagnement social renforcé. Les travaux prescrits requièrent cependant, a minima, de proposer un relogement temporaire des occupants (isolation intérieure, remise aux normes de l'électricité, remise aux normes des canalisations, changement des chaudières, changement de toutes les menuiseries extérieures).

Suite à l'atelier, une enquête sociale a été lancée le 9 mars 2022 auprès de tous les locataires des immeubles concernés par l'ORI. Cette enquête a été enrichie par les apports des acteurs présents lors de l'atelier social. Au 25 rue de Lattre de Tassigny/31-43 rue Jules Juillet, cette enquête a été déposée directement en boîte aux lettres lorsque cela était possible (porte 35) et a été envoyée par la poste pour les autres locataires (portes 25 et 41). Au 21 avril 2022, quatre enquêtes sociales ont été reçues : 2 à la porte 35, 1 à la porte 25 et 1 à la porte 41. Deux locataires souhaitent quitter définitivement leur logement à l'occasion des travaux, deux locataires refusent de quitter leur logement, même temporairement, en cas de travaux – une proposition de relogement tiroir, sur la même adresse, pourrait leur être faite.

Une deuxième phase d'enquête sociale doit être lancée, par du porte à porte ou une relance par courrier en fonction de l'accessibilité du bâtiment, afin de rappeler aux locataires l'importance de l'enquête sociale et de sa transmission au bureau d'études Page9, afin d'anticiper au mieux les besoins de chacun.

Il est envisagé de procéder à la restauration de l'immeuble porte par porte, afin de faciliter les relogements temporaires de ce grand nombre de locataires.

NB. : la liste des invités au premier atelier social, la présentation réalisée, le compte-rendu de l'atelier, ainsi que le premier courrier aux locataires et l'enquête sociale transmise, sont en annexe de ce dossier.

8. ANNEXES

Annexe 1. Plan local de l'urbanisme de la ville de Creil – Dispositions propres à la zone UA

Annexe 2. PPRI de la Vallée de l'Oise

Annexe 3. Délibération du conseil municipal de la ville de Creil relative aux immeubles en ORI

Annexe 4. Courriers envoyés aux propriétaires d'immeubles en ORI (2021-2022)

Annexe 5. Liste des invités à l'atelier social n°1 du 16/02/2022

Annexe 6. Présentation de l'atelier social n°1

Annexe 7. Compte-rendu de l'atelier social n°1

Annexe 8. Enquête sociale

Annexe 9. Courriers envoyés aux locataires d'immeubles en ORI

Annexe 10. Note de synthèse au Conseil Municipal relative à l'ORI

Annexe 11. Avis du Domaine sur la valeur vénale des 4 immeubles