



**Siège Social :**

270 rue des Fusillés  
59 650 VILLENEUVE D'ASCO  
Tél. 03 20 51 35 40

**Maison de l'Amélioration de l'Habitat**

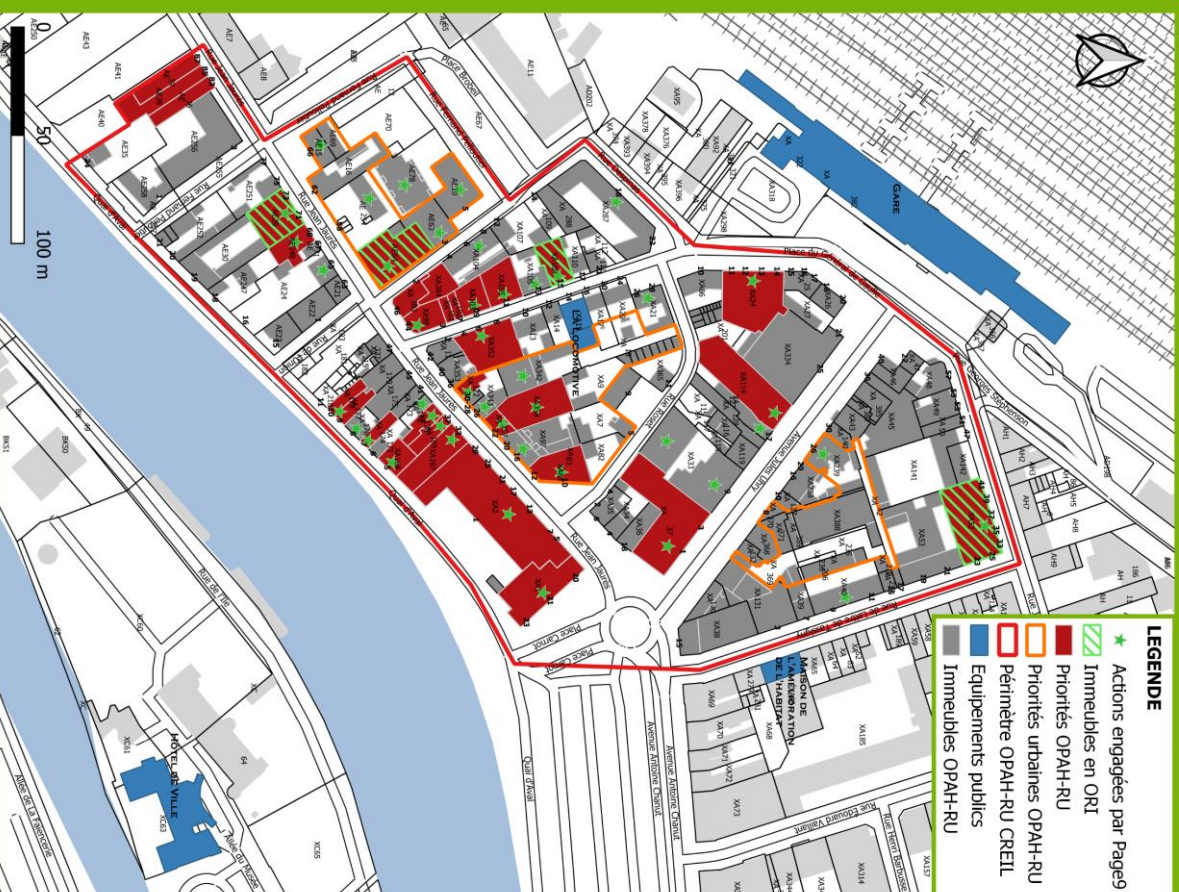
18 rue du Marché de Latte de Tassigny  
60100 CREIL  
03 65 36 00 25  
creilopahru@page.fr



OPAH-RU CŒUR DE VILLE  
OPÉRATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERES  
ATELIER SOCIAL ET DE RELOGEMENT N°1 – 16 FEVRIER 2022

# GRANDS OBJECTIFS ET ENJEUX DE L'OPAH-RU

- L'OPAH-RU est la mise en œuvre du volet habitat de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire
- Une OPAH-RU qui doit permettre de **redonner de l'attractivité aux logements du cœur de ville** :
  - En traitant les **copropriétés dégradées** et en accompagnant leur restructuration et leur gestion
  - En développant des **logements à destination des salariés** du territoire (dans le cadre d'une convention immobilière signée avec Action Logement) sur des sites pressentis
  - En luttant contre l'**habitat dégradé et insalubre**, pré-identifié en phase d'étude préalable, et précisé en première année (en monopropriétés ou copropriétés)
  - En **luttant contre la vacance** des logements et leur abandon
- Nombre de ces actions ne pourront se mener qu'à travers **d'opérations coercitives** (ORI, THIRORI, abandon manifeste, arrêté d'insalubrité...), avec certains des propriétaires actuels ou des investisseurs prêts à croire au renouvellement urbain du cœur de ville
- L'accompagnement technique, social et financier mis en place dans le cadre de l'OPAH-RU doit permettre d'atteindre ces objectifs



- En première année :
  - approfondissement des investigations,
  - redéfinition des priorités,
  - ciblage des opérations coercitives.
- Quatre adresses en opération de restauration immobilière :
  - Le 71-73 rue Jean Jaurès
  - Le 15-17 rue Louis Lebrun
  - Le 54 rue Jean Jaurès
  - Le 25 rue De Lattre de Tassigny / 31-43 rue Jules Juillet
- Adresses choisies pour leur potentiel malgré leur état de **dégradation, l'absence de retours des propriétaires** suite aux tentatives de contacts, et l'absence de volonté des propriétaires de réaliser des travaux pérennes et conséquents, dans des délais raisonnables.

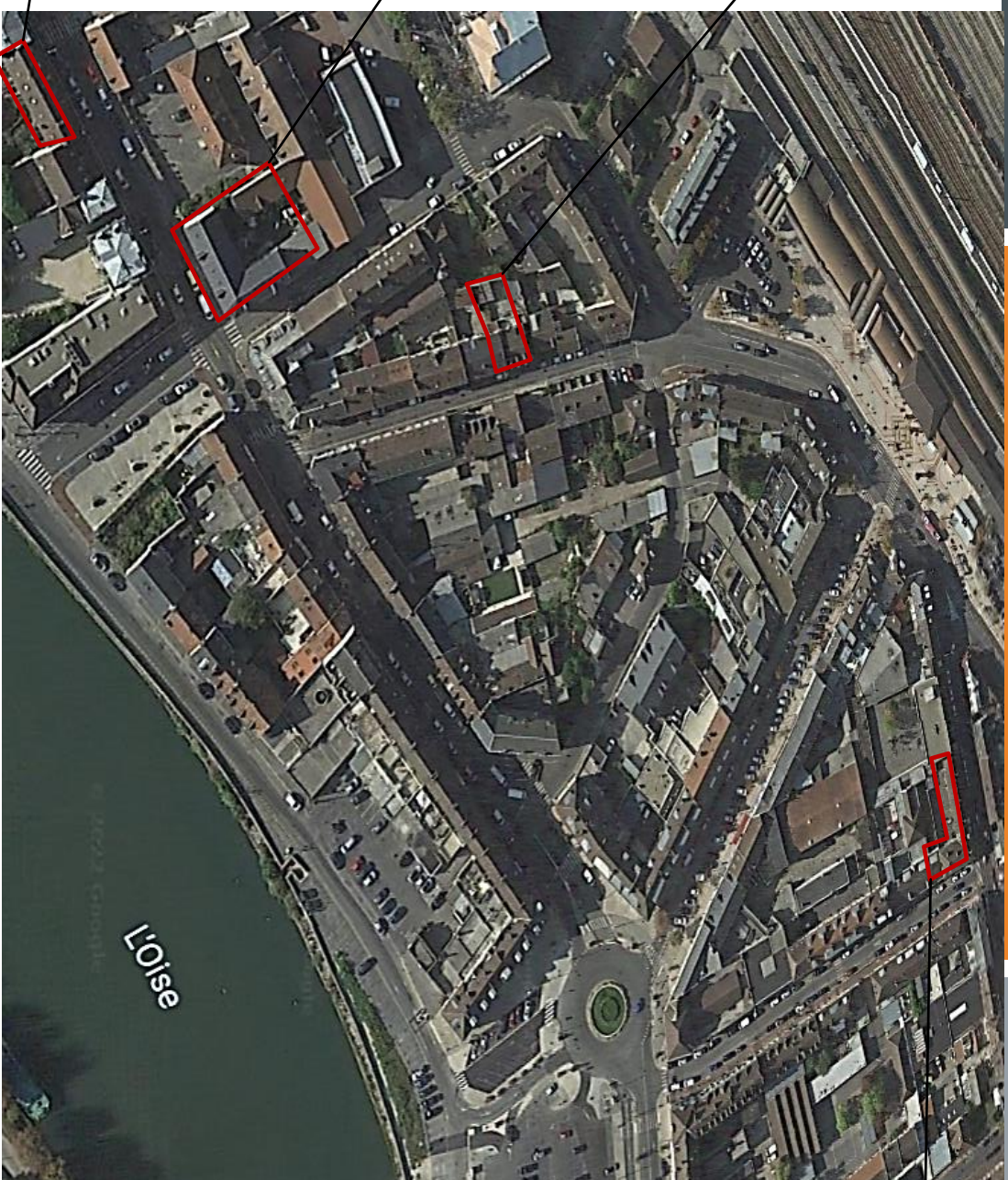


25 Tassigny / 31-43 Juillet

15-17 Lebrun

54 Jaurès

71-73 Jaurès



**L'ORI** est une Opération de Restauration Immobilière **coercitive** visant à obliger les propriétaires d'immeubles d'habitation ou de groupes d'immeubles, après **Déclaration d'Utilité Publique**, à réaliser des travaux de restauration (économie d'énergie, restructuration, remise en état des parties communes et extérieures), dans un délai prédéfini, afin d'assurer un bon confort de vie des locataires.

## Obligations de la Ville

- Relogement des locataires (temporaire ou définitif – dans ce 2<sup>e</sup> cas, a minima deux propositions doivent être faites au ménage)
- Proposition d'un projet de travaux cohérent avec les documents d'urbanisme

## Obligations des propriétaires

- Interdiction de remettre en location des logements vacants pendant la procédure
- Obligation de respecter le droit des occupants
- Réalisation de travaux compatibles avec la DUP

## Droits des propriétaires

- Droit de délaissement
- Possibilité de vendre l'immeuble à un tiers -> la DUP suit l'immeuble

Enquête sociale

Mars-Avril 2022

Dépôt du dossier d'ORI

Mai 2022

Réalisation des travaux

2023...

## Relations et contact avec les locataires

Les locataires sont majoritairement identifiés sur 2 immeubles sur 3 (noms et numéros de téléphone). L'immeuble à l'angle des rues de Latre de Tassigny et Jules Juillet est celui pour lequel nous avons le moins d'informations.

**Une enquête sociale sera transmise à tous les locataires entre mars et avril 2022 et des rencontres systématiquement proposées**



# 71-73 JAURES



## FICHE D'IDENTITÉ IMMEUBLE

- Adresse : 71-73 rue Jean Jaurès 60100 CREIL
- Parcelle : AE29
- Gabarit : R+1+C
- Statut : Monopropriété en indivision
- Coordonnées de l'usufruitier : CALMAN CHRISTOPHE 66 RUE GAMBETTA 60100 CREIL
- Nombre de lots : 11 dont lots d'habitation : 11 dont lots commerciaux : 0
- Logements locaux : 11 / Logements en propriété occupante : 0

POSITION	OCCUPATION	CONTACT	LOYER	DATE ARRIVEE
71 - rdc droite	OCCUPE / I+0	KILINSKI	400€ HC	NC
71 - rdc gauche	OCCUPE / I+0	MAHMOUD	400€ HC	2021
71 - 1er étage	OCCUPE / I+0	NC	400€ HC	NC
71 - 2e étage	OCCUPE / I+0	STERVINO	400€ HC	2021
73 - rdc droite	OCCUPE / I+0	DUTRAMOY	400€ HC	NC
73 - rdc gauche	OCCUPE / I+0	OURIBI	400€ HC	2011
73 - 1er étage droite	OCCUPE / M	NDONIDE	500€ CC	2019
73 - 1er étage gauche	OCCUPE / I+0	TALEB	500€ CC	NC
73 - 2e étage droite	OCCUPE / I+0	DIMITROV	400 € HC	2020
73 - 2e étage gauche	OCCUPE / I+0	SENE	400€ HC	NC
73 - 2e étage face	OCCUPE / I+0	SOLTANE	400€ HC	NC

# 15-17 LEBRUN



## FICHE D'IDENTITÉ IMMEUBLE

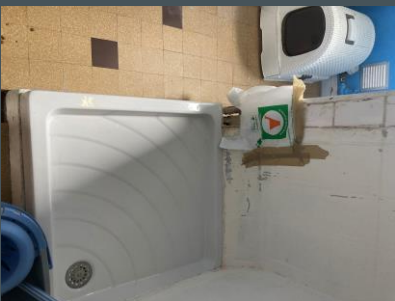
Adresse : 15-17 rue Louis Le Brun 60100 CREIL  
Parcelle : XA108  
Gabarit : R+1+C  
Statut : Monopropriété  
Coordonnées des propriétaires :  
CALMAN CHRISTOPHE 66 RUE GAMBETTA 60100 CREIL

Nombre de lots : 11 dont lots d'habitation : 11 dont lots commerciaux : 0  
Logements locatifs : 11 / Logements en propriété occupante : 0

POSITION	OCCUPATION	CONTACT	LOYER	DATE ARRIVEE
Annexe sur cour - droite	OCCUPE / I+0	MOURTIER	300€ CC	NC
Annexe sur cour - gauche	OCCUPE / I+0	BERBOM	300€ CC	2011
RDC sur cour - droite	OCCUPE / I+0	CAILLAUD	300€ CC	2021
RDC sur cour - gauche	OCCUPE / I+0	DUHAUTA	300€ CC	2013
RDC sur rue - droite	OCCUPE / M	LEROUX	300€ CC	2021
RDC sur rue - gauche	OCCUPE / M	DEVICHERE	300€ CC	2011
1er étage droite	OCCUPE / I+0	NC	400€ CC	NC
1er étage gauche	OCCUPE / I+0	NC	400€ CC	NC
2e étage droite	OCCUPE / I+0	PARIGOT	400€ CC	NC
2e étage face	OCCUPE / I+0	NC	400€ CC	NC
2e étage gauche	OCCUPE / I+0	NC	400€ CC	NC



# 25 TASSIGNY / 31-43 JUILLET



## FICHE D'IDENTITÉ IMMEUBLE

**Adresse :** 25 rue de Lattre de Tassigny / 31-43 rue Jules Juillet 60100 CREIL  
**Parcelle :** XA52  
**Gabarit :** R+2+C  
**Statut :** Monopropriété en indivision

**Coordonnées des propriétaires :**  
MEUNIER JEAN 60500 CHANTILLY  
TUMERELLE FRANCOIS 56100 LORIENT  
TUMERELLE PHILIPPE 26780 MALATAVERNE  
CHARLIER DOMINIQUE 06670 COLOMARS  
CHARLIER YVES 06100 NICE

**Nombre de lots :** 17 **dont lots d'habitation :** 12 **dont lots commerciaux :** 5  
**Logements vacants :** 12 / **Logements en propriété occupante :** 0

### Logements :

POSITION	OCCUPATION	CONTACT	LOYER	DATE ARRIVEE
25 - 1er étage droite	NC / NC	NC	NC	NC
25 - 1er étage gauche	NC / NC	NC	NC	NC
25 - 2e étage droite	NC / NC	NC	NC	NC
25 - 2e étage gauche	NC / NC	NC	NC	NC
35 - 1er étage droite	OCCUPE / I+0	MOKRANI ZEBIRI	600 € CC	2020
35 - 1er étage gauche	NC / NC	NC	NC	NC
35 - 2e étage droite	OCCUPE / M+1	EL AMRANI	540 € CC	2014
35 - 2e étage gauche	NC / NC	NC	NC	NC
41 - 1er étage droite	OCCUPE / I+2	CIVIL	600 € CC	2019
41 - 1er étage gauche	NC / NC	NC	NC	NC
41 - 2e étage droite	OCCUPE / I+1	LUTIER	600 € CC	2020
41 - 2e étage gauche	NC / NC	NC	NC	NC

### Activités :

NATURE COMMERCE	TYPE DE BAIL	LOYER	DATE ARRIVEE
Boutique de vêtements	Commercial	NC	2021
Espace beauré	Commercial	NC	2019
Espace beauré	Commercial	730€ HC	2021
Salon de coiffure	Commercial	1000€ HC	2009
Réparateur informatique	Commercial	NC	2018



# 54 JAURÉS



# ATTENTES ENVERS LES PARTICIPANTS

- **Jouer « cartes sur table »** sur les capacités et possibilités d’agir des uns et des autres. Aujourd’hui nous avons le temps de la réflexion, de l’échange, pour préparer les 3 opérations de relogement. Difficultés sociales différentes d’un immeuble à l’autre, à prendre en compte.
- **Echanger sur le contenu de l’enquête sociale locative**, afin d’obtenir les informations indispensables à l’étude des futurs dossiers de relogement.
- **Anticiper les besoins en relogement**, avec Page9 et les intervenants sociaux. Un programme de travaux sera prescrit aux propriétaires (dossier de DUP Travaux) – le relogement devra être mis en œuvre et phasé, avec le début des travaux. Les relogements peuvent fonctionner en tiroir en prévoyant une avancée des travaux par étage, ou par cage d’escalier, ou en fonction des souhaits des locataires d’être relogés temporairement (1<sup>ère</sup> phase de travaux) ou définitivement (2<sup>nd</sup>e phase de travaux).
- **Proposer, de façon réaliste, des solutions de relogement : en logement social, en gestion locative adaptée, en logement tiroir en propriété Ville ou en propriété privée connue des services sociaux, en hébergement provisoire modulaire...** A-t-on la capacité à reloger temporairement ? Où ? Définitivement ? Quels sont les délais nécessaires ? Quels critères doivent être pris en compte en fonction des bailleurs ? Envisager de l’hébergement provisoire modulaire (ex. ALGECO) pour quelques mois ? L’installer où ?
- **Imbriquer** le travail d’accompagnement des acteurs sociaux, et le travail de relogement des bailleurs. Comment circule l’information ? Quels sont les besoins des uns et des autres, et comment y répondre ?