



**PRÉFET  
DU VAL-D'OISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Agence  
nationale  
de l'habitat**  
Anah



**Haut  
Val d'Oise**  
Communauté de Communes



BEAUMONT-SUR-OISE



VILLE DE PERSAN

## **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat**

### **Renouvellement Urbain**

*Action Coeur de Ville*

*Persan et Beaumont-sur-Oise*

Période et n° de l'opération

Numéro de la convention

Date de la signature de la convention

La présente convention est établie :

**Entre la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par la Présidente, Madame Catherine BORGNE,

**La commune de Beaumont-sur-Oise**, représentée par le maire, Monsieur Jean-Michel APARICIO,

**La commune de Persan**, représentée par le maire, Monsieur Valentin RATIEUVILLE,

**l'État**, représenté par M. le préfet du département du Val d'Oise, Monsieur Philippe COURT,

**La Caisse des Dépôts – Banque des Territoires**, représentée par M. le Directeur Territorial du Val d'Oise et de la Seine Saint Denis, Monsieur Ivan CHETAÏLLE,

**et l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par M. Philippe COURT, délégué local de l'Anah dans le département ou son adjoint, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), approuvé par arrêté conjoint du préfet et du président du conseil départemental du Val d'Oise, en date du 17 décembre 2015,

Vu le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH), en cours d'élaboration,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise, le 17 février 2020,

Vu la délibération n°2023-041 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise autorisant Madame la Présidente à signer la présente convention, en date du 19 juin 2023

Vu la délibération n°2023-057 du Conseil Municipal de Beaumont-sur-Oise, en date du 8 juin 2023, autorisant Monsieur le Maire à signer la présente convention,

Vu la délibération n°075-2023 du Conseil Municipal de Persan, en date du 6 juillet 2023, autorisant Monsieur le Maire à signer la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 6 juin 2023,

Vu l'avis favorable du délégué de l'Anah dans la Région en date du 21 septembre 2023,

Il a été exposé ce qui suit :

## **Table des matières**

Préambule .....	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. ....	10
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	10
1.1. Dénomination de l'opération.....	10
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	10
Chapitre II – Enjeux de l'opération. ....	11
Article 2 – Enjeux .....	11
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	13
Article 3 – Volets d'action .....	13
3.1. Volet urbain .....	13
3.2. Volet foncier .....	14
3.3. Volet immobilier.....	17
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	18
3.5. Volet copropriété en difficulté .....	20
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique .....	20
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	22
3.8 Volet social .....	23
3.9. Volet patrimonial et environnemental .....	24
3.10. Volet économique et développement territorial .....	25
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	25
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention .....	25
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah.....	26
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires. ....	28
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	28
5.1. Financements de l'Anah .....	28
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	29
5.3. Financements de la ville de Beaumont-sur-Oise.....	30
5.4. Financements de la ville de Persan.....	30
5.4. Financements de la Banque des territoires .....	30
Article 6 – Engagements complémentaires.....	31
6.1. Partenariat avec Action Logement Services .....	31
6.2. Entente Oise-Aisne .....	33
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation. ....	34
Article 7 – Conduite de l'opération.....	34
7.1. Pilotage de l'opération.....	34
7.2. Suivi-animation de l'opération .....	35
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	38
Chapitre VI – Communication.....	41
Article 8 – Communication .....	41
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. ....	43

Article 9 - Durée de la convention .....	43
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	43
Article 11 – Transmission de la convention .....	43
Annexe 1 - périmètres d’OPAH RU .....	44
Annexe 2 – liste des rues des périmètres d’OPAH RU .....	45
Annexe 3 – Liste des copropriétés prioritaires .....	50
Annexe 4 – Dispositif inond’action .....	52

## Préambule

Au sein du département du Val-d'Oise en région Île-de-France, la Communauté de communes du Haut Val d'Oise (CCHVO) est localisée à la jonction de l'Île-de-France et des Hauts-de-France, au cœur de la vallée de l'Oise. Elle est composée de 9 communes : Beaumont-sur-Oise, Bernes-sur-Oise, Bruyères-sur-Oise, Champagne-sur-Oise, Mours, Nointel, Noisy-sur-Oise, Persan et Ronquerolles. Elle compte plus de 40 000 habitants pour une superficie totale de 48,7 km<sup>2</sup> avec une dynamique démographique positive sur la période récente (+1,3% par an en moyenne entre 2013 et 2018) soutenue par un solde naturel positif.

Si la CCHVO est bien intégrée au sein de son tissu économique et géographique, il est nécessaire de souligner l'hétérogénéité de son territoire. On retrouve ainsi une majorité de communes peu denses, marquées d'une identité rurale et côtoyant deux communes, Beaumont-sur-Oise et Persan au caractère plus urbain et qui jouent un rôle de centralité dans la Communauté de Communes. C'est à ce titre que ces deux communes ont été retenues dès 2018 au programme national Action Cœur de Ville (ACV), et font l'objet depuis 2020 d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

## Un cadre d'intervention et des actions opérationnelles en cours de structuration

Le projet de territoire et l'intervention plus spécifique sur l'habitat se structure autour de documents programmatiques et réglementaires de différentes natures :

**Tout d'abord, l'élaboration d'un premier PLH, garant de l'attractivité et de l'équilibre du territoire.** Le second semestre 2023 permettra d'engager l'élaboration du programme d'actions intégrant les dispositifs d'amélioration de l'habitat. Sur la base d'un diagnostic de territoire et d'un travail partenarial avec les élus, le scénario retenu pour ce premier PLH repose sur un principe de continuité de la trajectoire observée sur les dernières années en termes d'évolution démographique et de production de logements associés. Ce scénario se base sur 4 orientations :

- **Maintenir l'attractivité du territoire en continuant à produire des logements, mais également en réhabilitant dans un objectif de sobriété foncière.** Cette réflexion s'intégrera dans une approche de projection, anticipant les impacts sur l'évolution du marché et des niveaux de prix.
- **Une diversification du parc de logements pour les différents publics dans une logique de parcours résidentiel à l'échelle de l'EPCI,** dans un objectif de rééquilibrage territorial de la répartition des logements et des typologies d'occupation, entre logements privés et sociaux.
- **Sur la base d'une stratégie foncière à l'échelle de l'EPCI,** en cohérence avec les enjeux du territoire, afin de répondre aux enjeux d'optimisation et de sobriété foncière promus par la loi Climat et Résilience.
- **Via une démarche de pilotage et d'animation concrète.**

**En 2022, l'ensemble des communes de la CCHVO sont dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur mais relativement anciens qui devront être révisés avant le 22 Août 2027,** afin de se mettre en compatibilité avec les schémas régionaux révisés pour prendre en compte l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) de la Loi Climat et Résilience. A noter, les deux PLU de Persan et Beaumont-sur-Oise sont en cours de révision. En l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCOT) sur le territoire, l'évolution des PLU est directement encadrée par le schéma directeur de la région Ile-de-France, le SDRIF. Ce dernier, approuvé en 2013 et actuellement en révision. Enfin, un Plan Climat Air Energie est en cours d'élaboration et a fait l'objet d'un arrêt de projet en conseil communautaire le 03 avril 2023. Une approbation est prévue en décembre 2023.

**Par ailleurs, la CCHVO, au travers de sa compétence logement et cadre de vie, intervient depuis plusieurs années en faveur de l'amélioration de l'habitat privé.** La présente convention vise à relancer et renforcer

l'accompagnement des propriétaires privés qui avaient déjà pu bénéficier de plusieurs dispositifs depuis 2014 (OPAH et PIG). D'autres dispositifs viennent compléter l'intervention de la CCHVO :

- Le dispositif France Rénov' qui a comme déclinaison départementale Val d'Oise Rénov'
- Au niveau communal, par la mise en œuvre du permis de louer au travers des Autorisations Préalables de Mise en Location (APML) pour les communes de Persan, Beaumont-sur-Oise, Noisy-sur-Oise, Ronquerolles, Mours depuis 2021 (un sous périmètre) et Bernes-sur-Oise.
- Au niveau national, le programme Action Cœur de Ville a retenu les communes de Persan et Beaumont-sur-Oise, permettant la déclinaison d'un projet urbain dans le cadre d'une convention ORT (Opération de revitalisation du territoire).

### Les caractéristiques du parc d'habitat privé et des dynamiques à l'œuvre

Le parc privé de la CCHVO comptabilise environ 12 000 logements avec 32% des logements situés dans les centres-anciens de Persan et Beaumont-sur-Oise. Plusieurs indicateurs de fragilité ont été mis en lumière par le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle et du PLH :

**Un profil du parc de logements contrasté** entre les communes urbaines de Persan et Beaumont-sur-Oise et le reste du territoire. Contrairement au reste des communes de la CCHVO (hors cas spécifiques de Mours) où l'habitat individuel est largement majoritaire (80% du parc), Persan et Beaumont-sur-Oise présentent un parc davantage diversifié :

- Un parc locatif social à l'échelle de la CCHVO qui représente 27% (2019) des logements mais dont plus de la moitié est situé à Persan où il représente 44% du parc de la commune (2019).
- 43% des logements privés sont en copropriété, contre 46% en individuel et seulement 11% en monopropriété.

**Le territoire de la CCHVO est composé d'un parc ancien** avec 44% des logements construits avant les premières réglementations thermiques de 1974 soit plus de 5 000 logements. **Néanmoins, la CCHVO fait aussi l'objet, dans un contexte francilien, d'un fort développement urbain** avec 57% des espaces urbains dédiés à l'habitat soit 68,1 ha. D'après le diagnostic du PLH, la production résidentielle est globalement orientée vers le pavillonnaire en extension urbaine sur la période 2010-2021 (50% en extension urbaine contre 15% en densification et renouvellement urbain et 20% en comblement des dents creuses). Néanmoins, la production résidentielle est en voie de diversification.

**S'agissant des dynamiques de marché, ces dernières peuvent entraîner des parcours résidentiels contraints :**

- **Les prix de vente dans l'ancien** sont, d'après le PLH, en nette augmentation sur l'ensemble des communes. Bien qu'ils se maintiennent en dessous des prix pratiqués dans le Val d'Oise, un rapprochement rapide se fait.
- **Le niveau des prix est élevé sur le marché locatif privé** malgré qu'il demeure plus accessible que dans l'ensemble du Val d'Oise ; le loyer mensuel moyen s'élève à 15,4€/m<sup>2</sup> sur la CCHVO et de 17,6€/m<sup>2</sup> dans le Val d'Oise (Clameur 2021). Le parc social est quant à lui « en tension » avec des délais d'attribution de 23 mois en moyenne d'après le PLH (9 demandes pour 1 attribution). Cette tension est particulièrement importante sur les petites typologies (T1/T2).

Persan et Beaumont-sur-Oise représentent une part importante des ménages locataires du territoire, respectivement 45% et 55% de leur parc en résidence principale en 2019. Ces deux communes comptabilisent la quasi-totalité du parc social (Persan et Beaumont-sur-Oise représentant 76% du parc locatif social de la

CCHVO).

En parallèle, des indicateurs sur les caractéristiques de la population et du parc de logements privé mettent en exergue les cibles prioritaires des futurs dispositifs :

**Si les revenus disponibles par unité de consommation de la CCHVO (21 330 €) sont proches de la médiane départementale (22 030 €), il est important de noter certains contrastes :**

- Des revenus médians nettement inférieurs à Persan et Beaumont-sur-Oise (18 480€ et 20 650€ respectivement) qu'au sein des autres communes de la CCHVO.
- Une part importante de propriétaires occupants (PO) éligibles aux aides de l'ANAH 49% d'après FILOCOM 2017 avec une majorité de Très Modestes (33%). Cela correspond à 3 567 PO éligibles aux aides de l'Anah à la CCHVO dont 24% dans les périmètres de centres-anciens (866 PO).

**Le vieillissement de la population est engagé.** En effet, les plus de 60 ans occupent une part de plus en plus importante de la population du territoire avec une augmentation de l'ordre de +3% entre 2008 et 2018. En 2018, 32% des propriétaires occupants ont 60 ans ou plus. De plus, on compte une population âgée (75 ans ou plus) qui représente 10% des propriétaires occupants du territoire.

**Le parc ancien présente aussi certains signes de fragilité et un déficit d'attractivité à traiter dans le cadre du futur dispositif :**

- Le parc privé potentiellement indigne est de 6,6% à l'échelle de la CCHVO soit 630 logements. Il est surreprésenté à Persan (9,6%) et Beaumont-sur-Oise (7,5%).
- Un taux de vacance global de 5,9% à l'échelle de la CCHVO équivalent à celui du département du Val d'Oise mais des taux plus élevés à Beaumont-sur-Oise (8,5%), Noisy-sur-Oise (6,5%) et Persan hors IRIS Village (6,8%) où la vacance structurelle (de plus de 2 ans) est davantage représentée.  
Le parc vacant depuis plus de 2 ans concentre des logements anciens (50% construits avant 1950) et de petites typologies en collectif (les 3/4 sont des T1, T2 ou T3 et 29% en monopropriété).
- Un parc énergivore avec 50% des logements avec DPE disponibles en étiquette E à G. En outre, 10,4% des ménages sont en situation de précarité énergétique, soit 1 528 ménages.
- Des copropriétés concentrées à Persan et Beaumont-sur-Oise (78% du parc en copropriété) avec des besoins de structuration (54% n'ont pas de mandat de syndic en cours) et des impayés de charges pour la moitié de celles inscrites au registre.

**L'étude pré-opérationnelle a identifié un potentiel d'intervention dans les centres anciens de Persan et Beaumont-sur-Oise justifiant la mise en place d'une OPAH RU en complément de l'OPAH communautaire.**

Les périmètres d'OPAH RU comprennent 3 800 logements privés comprenant environ 69% de logements détenus par des propriétaires non occupants (bailleurs ou logements vacants).

Sur ce périmètre, 163 parcelles ont été identifiées avec un potentiel d'intervention soit environ 590 logements :

- 83 parcelles se situent à Beaumont-sur-Oise (190 logements) et 60 parcelles à Persan (environ 200 logements)
- 80 adresses avec des besoins prioritaires
- Une part importante de logements concernés par des besoins de travaux sont en copropriété à Persan et Beaumont-sur-Oise (57 adresses). Il s'agit en majorité de copropriétés anciennes, de moins de 10 logements et non structurées.

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



## **Chapitre II – Enjeux de l'opération.**

### **Article 2 – Enjeux**

La stratégie d'intervention en faveur de l'habitat, par l'articulation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) à l'échelle intercommunale avec une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec volet Renouvellement Urbain (OPAH RU) dans les centres anciens de Persan et Beaumont-sur-Oise, vise à mettre en œuvre des réponses adaptées aux enjeux locaux :

- Améliorer la performance énergétique et participer à la sobriété foncière du territoire ;
- Reconquérir l'habitat ancien dégradé et améliorer son habitabilité ;
- Renforcer l'attractivité urbaine et résidentielle des centres-anciens, via le programme ACV.

Il s'agit d'apporter des leviers financiers et d'ingénierie nouveaux aux propriétaires afin de répondre à des enjeux divers :

- L'amélioration de la performance énergétique du parc privé ancien
- Le traitement de l'habitat indigne et dégradé
- L'adaptation des logements au vieillissement afin de favoriser le maintien à domicile
- L'accompagnement des propriétaires modestes
- Favoriser des parcours résidentiels diversifiés et choisis
- L'amélioration non seulement des parties privatives mais aussi des parties communes des immeubles collectifs

L'articulation des deux dispositifs revêt les enjeux suivants :

#### **Un enjeu urbain**

Les actions conjointes de l'OPAH et de l'OPAH-RU participeront à renforcer l'attractivité des centralités. En premier lieu, l'intensification des actions portées conjointement par la CCHVO et les communes ACV visera à réunir les conditions favorables au retour de nouveaux profils de ménages, notamment par la rénovation énergétique, la reconquête des logements vacants et une requalification des îlots bâtis dégradés.

De la même façon, l'implantation de nouveaux commerces et équipements permettront de générer un regain d'attractivité commerciale et résidentielle. Il s'agit également de poursuivre la mise en valeur du patrimoine bâti des deux centres-anciens.

#### **Un enjeu foncier et de renouvellement urbain**

Certaines situations, présentant un habitat particulièrement dégradé, une situation de vacance structurelle ou encore une mauvaise stratégie patrimoniale et de gestion locative, nécessitent une réflexion plus globale en faveur d'une habitabilité retrouvée et en cohérence avec les besoins locaux. Ainsi, certains immeubles au positionnement stratégique pourront faire l'objet d'un recyclage porté par la collectivité via des projets d'acquisition-amélioration ou encore de démolition-reconstruction. Il s'agira d'apporter une nouvelle attractivité résidentielle et urbaine.

#### **Un enjeu immobilier**

Il est important de souligner que le futur dispositif aura pour objectifs de maintenir des loyers abordables tout en développant et améliorant l'offre existante, et ainsi proposer des conditions de vie attractives pour les ménages habitant ou souhaitant s'installer dans le parc ancien. Il s'agira de résoudre les cas de mal-logement engendrant précarité énergétique et des situations de ménages captifs d'un parc privé médiocre.

Ainsi les propriétaires bailleurs souhaitant investir ces secteurs seront soutenus dans une logique de développement d'une offre locative abordable et de qualité et de reconquête du parc de logements vacants.

Il est également important d'accompagner, dans leurs projets immobiliers et la valorisation de leur bien, les propriétaires occupants et les accédants souhaitant s'installer en centre-ancien. La mixité des publics, des statuts d'occupation et des typologies de logements sera recherchée.

La priorité sera donnée à l'accompagnement des ménages, aux différentes étapes du parcours résidentiel tout en rendant le parc de logements privés suffisamment attractif pour de nouveaux profils de ménages :

- Diversifier les typologies de logements pour répondre aux différents besoins des ménages ;
- Développer l'offre locative abordable et de qualité en lien avec les propriétaires déjà présents, ou en attirant de nouveaux investisseurs.

### **Un enjeu de lutte contre l'habitat indigne et dégradé**

La présence d'immeubles dégradés et/ou vacants au sein d'îlots aux bâtis denses nécessite une vigilance afin d'identifier et traiter les situations de mise en sécurité de bâtis anciens et d'indignité de logements ne bénéficiant pas du confort nécessaire à un habitat sain et attractif.

Les dispositifs contribueront à la détection et la résorption de ces situations d'habitat indigne et/ ou dégradé grâce aux aides incitatives et à l'accompagnement proposé. Pour plus d'efficacité, le dispositif devra animer de façon renforcée les adresses nécessitant un traitement prioritaire et s'articulera avec les outils coercitifs de la lutte contre l'habitat indigne (arrêté de mise en sécurité, procédure d'insalubrité, manquement aux règles d'hygiène ou encore manque d'éléments de confort et/ou mauvais entretien).

### **Un enjeu d'amélioration de la performance énergétique des logements**

Il s'agit de contribuer à la performance énergétique du bâtiment tout en apportant une amélioration de la qualité de vie des habitants et une réduction de leurs factures énergétiques.

Pour résumer, la stratégie d'intervention présentée dans cette convention vise à accompagner plusieurs publics cibles :

- Les propriétaires occupants et accédants à la propriété éligibles à l'Anah
- Les propriétaires bailleurs déjà propriétaires ou investisseurs,
- Les locataires rencontrant des situations d'habitat indigne
- Les syndicats de copropriétaires plus spécifiquement en OPAH RU
- Les élus locaux sur l'exercice de leurs compétences de police LHI et la mise en œuvre du renouvellement urbain pour les villes de Persan et Beaumont-sur-Oise.

**Ces enjeux s'inscrivent en pleine cohérence avec la Loi climat et résilience** qui instaure un objectif de zéro artificialisation des sols qui privilégie la réutilisation de secteurs déjà urbanisés et ainsi contribue à la revitalisation des centres anciens. L'accompagnement technique et financier des propriétaires dans leurs projets de travaux vise également une plus grande sobriété énergétique, en cohérence là encore avec la lutte contre les passoires énergétiques et l'interdiction progressives à la location des logements les plus énergivores.

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

L'OPAH-RU a comme objectifs de mettre en place un dispositif incitatif à destination des propriétaires occupants et bailleurs afin d'engager des projets de réhabilitation. Ce dispositif interviendra également auprès des syndicats de copropriétaires pour leurs structurations et la mise en œuvre de projets de travaux en parties communes. Enfin, l'OPAH RU doit également permettre la mobilisation des outils coercitifs nécessaires afin de contraindre certains propriétaires à exécuter des travaux préconisés et ainsi mettre fin à l'état de déshérence de certains biens.

La réussite du programme repose également sur une animation renforcée présente dans les différents volets thématiques déclinés ci-dessous, auprès des propriétaires privés dans la réalisation de leurs projets, mais aussi aux côtés des villes ACV. Il s'agit d'engager de façon partenariale une stratégie globale de reconquête de l'habitat dans les deux périmètres de l'OPAH RU.

### **Article 3 – Volets d'action**

#### **3.1. Volet urbain**

##### **3.1.1 Descriptif du dispositif**

Les deux communes Actions Cœur de Ville mènent un projet urbain pluri thématique formalisé dans une convention pluriannuelle ACV valant ORT. Des avenants à cette convention permettent une mise à jour des projets selon leurs avancement et priorisation.

L'intervention sur d'autres volets thématiques, relatifs à l'aménagement des espaces publics, la création ou modernisation des équipements, le maintien du commerce de proximité, participe à l'attractivité résidentielle des centres-anciens et favorise le renouvellement du parc privé ancien.

##### Les projets récents et à venir de la Commune de Beaumont-sur-Oise

Les projets prioritaires sont la requalification de l'école Louis Roussel, l'extension de la médiathèque et la requalification de cellules commerciales qui font l'objet de préemption récentes. A cela s'ajoute la réhabilitation du cinéma Le Palace, la rénovation du local de la Police Municipale et l'implantation d'un cabinet de médecine générale à la place de l'ancienne pharmacie.

En outre, une étude de programmation sur le site du Centre national d'Etudes et de formation pour l'Adaptation scolaire et l'Education spécialisée (CNEFASES) est en cours. Il s'agit d'une importante programmation de service, dont une école qui doit être livrée à la rentrée scolaire 2024.

Le château bénéficie aujourd'hui que de travaux d'entretien. Il fait néanmoins l'objet d'une fiche action visant sa mise en valeur et sa préservation.

##### Les projets récents et à venir de la Commune de Persan

La réhabilitation du pôle gare (lieu multimodal connectant la CCHVO à Paris) est en cours en lien avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondante. En complémentarité, les circulations douces seront développées sur la commune et la voirie rue du 8 Mai 1945, le long de l'Oise, requalifiée avec enfouissement des réseaux aériens.

Par ailleurs, la commune développe ses équipements sportifs, en particulier sur le secteur Val de Persan et planifie la rénovation énergétique des bâtiments communaux.

En matière de préservation du commerce une étude de l'Agence Nationale de la Cohésion des territoires (ANCT) a pu être réalisée en portant des réflexions sur les potentiels juridiques et fonciers des cellules commerciales en centres-villes. Une étude de redéveloppement économique et commerciale du pôle de centralité Persan Beaumont a été menée sur différents secteurs des deux communes (quartier gare à Persan, zone St Roch à Beaumont-sur-Oise, ZAE Chemin Vert à Persan, etc.). Ces différentes études viennent à alimenter les réflexions sur les potentiels de restructurations / mutations des différents quartiers des communes.

### **3.1.2 Objectifs**

Les objectifs pour ce volet sont de déployer des actions en faveur d'un centre ancien attractif dans le cadre du projet urbain de l'ORT.

Les indicateurs de résultats sur le volet urbain sont les suivants :

- Nombre d'espaces publics requalifiés (rues, places)
- Nombre de friches requalifiées
- Nombre de services / équipements créés ou rénovés
- Nombre de façades ravalées

## **3.2. Volet foncier**

### **3.2.1 Descriptif du dispositif**

Les deux communes ACV ont déjà engagé une stratégie foncière en lien avec l'EPFIF via des conventions spécifiques. Beaumont-sur-Oise, dans une logique de renouvellement urbain, porte un projet de requalification de l'îlot Gabriel Péri avec la filiale d'action logement Immobilière 3F. La municipalité travaille en 2023, en lien avec l'EPFIF, à l'acquisition du foncier sur l'ensemble de l'îlot.

A Persan, la convention initiale avec l'EPFIF comprenait une liste d'adresses sur lesquelles des projets de recyclage pourraient être réalisés. Néanmoins, la collaboration avec l'EPFIF a davantage porté sur des projets structurants comme celui de La Ferme et du Pôle Gare. Le pôle gare fait actuellement l'objet de réflexions de la part de la commune dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme et d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En parallèle les communes assurent elles-mêmes une veille active des mutations foncières ou identification de biens en déshérences afin de se positionner le cas échéant : Prémption de cellules commerciales à Beaumont-sur-Oise, traitement de friches ou bien en déshérence à Persan.

L'OPAH-RU doit permettre de poursuivre la politique locale en matière de valorisation foncière et immobilière d'immeubles à vocation d'habitat ou mixte aujourd'hui en situation de déshérence : vacance, dégradation, ou friches. Pour répondre aux enjeux localisés de restructuration urbaine et d'éradication des situations de mal-logement, la CCHVO, en partenariat les communes ACV, souhaite travailler sur un volet " Renouveau

Urbain " avec une action forte, concentrée, visible et efficace sur les secteurs problématiques. Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, une liste d'immeubles prioritaires dégradés et/ ou vacants a été dressée avec pour certains des actions déjà engagées et pour d'autres des procédures de mise en sécurité à prendre ou actualiser.

Il conviendra, dans le cadre du suivi-animation, de poursuivre ce travail d'identification et de traitement de ces adresses en évaluant :

- Le potentiel d'intervention de chaque immeuble (localisation stratégique, remise sur le marché de logements vacants, étages de commerces, transformation d'usage, etc.),
- Les situations de blocages qui persistent (vacance de longue date, refus connus des propriétaires de réaliser des travaux...),
- Ou à l'inverse, l'identification de projets à accompagner dans le cadre de l'OPAH-RU.

En fonction de la situation identifiée lors de l'étude pré-opérationnelle, mais aussi en fonction des mutations récentes en matière de propriété et de l'émergence de projets associés, il s'agira dans le cadre de l'OPAH-RU, de flécher les outils adéquats alliant outils incitatifs (aides financières aux travaux et accompagnement renforcé) et outils coercitifs lorsque nécessaire (polices Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI), Opération de Restauration Immobilière (ORI), et recyclage).

En effet, dans certaines situations, lorsque l'état de dégradation et/ou le peu d'intérêt des propriétaires pour leur réhabilitation rendraient inefficaces les incitations de l'OPAH-RU, des mesures plus coercitives pourraient être déclenchées par les communes ACV en lien avec la CCHVO.

Des études, à l'échelle d'un immeuble ou d'un îlot, seront également prévues en début d'opération afin d'orienter les hypothèses opérationnelles et les actions à engager en fonction de la défaillance ou non du propriétaire. L'opérateur en charge du suivi-animation aura également pour rôle d'accompagner et de conseiller la collectivité sur le recours à ces procédures : choix des procédures adéquates, déroulement, exemples de délibération... Les communes mobiliseront l'ensemble de leurs ressources pour permettre l'identification et la prise de contact avec les propriétaires.

#### **La déclinaison de l'intervention en matière de renouvellement urbain :**

- ***Des interventions dans le cadre de la Lutte contre l'Habitat Indigne et très dégradé (LHI)***

(Cf. volet correspondant : 3.4)

- ***La mise en œuvre de projets de recyclage foncier et immobilier et d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI)***

De façon parallèle à l'OPAH-RU, si certaines situations le nécessitent, les communes disposant d'un périmètre en OPAH-RU, mettront en place une ORI et/ou des projets de recyclage avec une maîtrise publique.

Le premier objectif de l'ORI est d'inciter le propriétaire à réaliser un programme de travaux global améliorant l'habitabilité de l'immeuble par l'intermédiaire d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) travaux et des aides financières attractives de l'OPAH-RU. Néanmoins, en cas de refus du propriétaire de réaliser ces travaux, la maîtrise d'ouvrage pourra se substituer à ce dernier afin d'assurer la requalification de ces immeubles stratégiques. Dans les situations très spécifiques d'immeubles sous arrêté avec Interdiction Définitive d'Habiter, les procédures adéquates seront aussi à engager (DUP Vivien, état d'abandon manifeste, démolition d'office). Ces actions coercitives permettront à la collectivité de mettre fin à l'état de déshérence et de récupérer le bien si elle le souhaite pour toute opération d'aménagement ou de réhabilitation.

En cas de propriétaires privés défaillants et/ou de volonté publique d'intervenir sur des immeubles / îlots

stratégiques, un recyclage avec une maîtrise d'ouvrage publique pourra être décidé. La maîtrise d'ouvrage, par la maîtrise du foncier, pourra soit se positionner en intermédiaire par la revente d'un immeuble ou d'un ensemble bâti à un opérateur privé, soit assurer un projet de recyclage sous maîtrise publique en mobilisant des partenariats spécifiques (Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), Office Public de l'Habitat (OPH), etc.).

Pour les immeubles fléchés sur une action de recyclage foncier ou immobilier avec maîtrise publique, des études de faisabilité et de calibrage pourront être lancées afin de définir le projet et vérifier l'éligibilité aux financements Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restructuration Immobilière (THIRORI) à partir d'éléments financiers, juridiques, techniques et sociaux. Ces études de faisabilité et de calibrage seront réalisées conformément à l'instruction Anah du 12 septembre 2014.

L'opérateur de l'OPAH-RU devra accompagner la maîtrise d'ouvrage et les communes dans l'identification des situations, raisons des blocages et orientations opérationnelles à prendre. Les compléments apportés par les études de cas et de faisabilité permettront ainsi d'évaluer l'opportunité de lancer une ORI sur plusieurs adresses, et de vérifier l'éligibilité aux financements RHI-THIRORI.

#### ◦ **Veille foncière**

Tout au long de l'opération, une veille foncière sera menée par les communes ACV afin de suivre précisément les transactions foncières à l'échelle des périmètres opérationnels. Elles s'appuieront notamment sur un suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA). Ces informations permettront à l'opérateur de mettre à jour la base d'adresses établie lors de l'étude pré-opérationnelle indiquant les immeubles stratégiques à réhabiliter dans le cadre de l'OPAH-RU.

À partir de ces éléments, il est précisé les missions suivantes :

- A la réception de chaque DIA, la commune prendra attache avec le futur acquéreur afin de l'informer des aides et de l'accompagnement possible avec l'OPAH-RU ;
- L'opérateur procédera à la visite des logements ou immeubles d'habitation faisant l'objet d'une DIA et faisant partie de la liste d'immeubles repérés comme stratégiques et prioritaires. Il s'agira d'un diagnostic sommaire de l'état du bien à destination du futur acquéreur, ou à destination de la commune pour lui apporter des éléments lui permettant de se positionner vis-à-vis d'une éventuelle préemption du bien immobilier.
- Pour les immeubles stratégiques où les situations de blocages et/ou de vacance persistent, une visite pourra aussi être réalisée pour faciliter la recherche d'acquéreurs ou d'investisseurs (évaluation sommaire des besoins de travaux). Il s'agit d'une démarche pro-active pour capter des investisseurs potentiels.

### **3.2.2 Objectifs**

Sur la base d'une liste d'immeubles prioritaires actualisée en début d'opération, l'animateur accompagnera le maître d'ouvrage dans les choix stratégiques par la réalisation d'études et d'expertises complémentaires.

Dans une perspective de requalification globale à l'échelle d'un îlot ou d'un immeuble, les moyens et les outils opérationnels engagés devront permettre :

- De requalifier des parcelles en état d'abandon ou de déshérence par le privé,
- De reloger les habitants le cas échéant,
- De reconverter les friches urbaines.

Les indicateurs de résultats en matière d'action foncière sont les suivants :

- Nombre d'adresses étudiées dans le cadre du volet RU,
- Nombre de procédures mises en œuvre,
- Nombre de visites (détaillées en adresses et logements) dans le cadre de la veille foncière,
- Nombre et montant des acquisitions foncières réalisées,
- Nombre de logements requalifiés et leurs caractéristiques,
- Nombre de ménages concernés et leur profil.

### 3.3. Volet immobilier

#### 3.3.1 Descriptif du dispositif

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés localement, l'OPAH-RU contribuera au renforcement de l'offre locative sociale de qualité dans le parc privé.

Pour cela, plusieurs types de conventionnement Anah mobilisés (dispositif Loc'Avantages avec travaux : Loc'1, Loc'2, Loc'3) permettront à des bailleurs de bénéficier de subventions de la part des différents partenaires de l'opération afin de réhabiliter des logements. Les propriétaires bailleurs pourront également mobiliser le dispositif d'intermédiation locative, que ce soit dans le cadre du conventionnement avec ou sans travaux. Par ailleurs, les avantages fiscaux associés au conventionnement LOC AVANTAGES constituent un argument de taille supplémentaire dans la recherche d'investisseurs locaux pour réhabiliter le parc privé ancien. En OPAH RU, Actions Logements Service permettra un accompagnement supplémentaire favorisant la faisabilité de projets bailleurs.

Il s'agira aussi d'assurer une requalification de l'habitat ancien et la remise sur le marché de logements vacants dans une logique de renouvellement et modernisation du parc de logements privés en cohérence avec les règles d'urbanisme en vigueur. A noter, sur la commune de Beaumont-sur-Oise, un linéaire avec une interdiction de changement de destination des RDC commerciaux.

#### 3.3.2 Objectifs

Au total sur la durée de l'opération, l'objectif pour le conventionnement avec travaux (Propriétaires Bailleurs (PB)) est de **40 logements**.

Les indicateurs de résultats sur le volet immobilier sont les suivants :

- Nombre de conventionnements avec ou sans travaux et type de loyer pratiqué après travaux,
- Nombre de transformations d'usages réalisées
- Nombre de parties communes réhabilitées,
- Coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup>,
- Caractéristiques des logements créés.

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

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

#### **3.4.1. Descriptif du dispositif**

Le repérage mené dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle sera poursuivi par l'opérateur, en lien étroit avec les autres acteurs locaux engagés dans la lutte contre l'habitat indigne. La connaissance des situations d'habitat indigne et dégradé, centralisées et partagées, permettra à l'opérateur d'entrer en contact avec les propriétaires privés afin de les inciter à réhabiliter leurs logements. Pour cela, le propriétaire sera accompagné tout au long de la définition de son projet de réhabilitation et du montage du dossier de demande de subventions.

Le repérage des situations d'insalubrité et d'indignité sera la clef de la réussite de ce volet. L'opérateur pourra prendre attache avec les communes et organismes compétents en la matière (Agence Régionale de Santé (ARS), Caisse d'Allocations Familiales (CAF), Direction Départementale des Territoires (DDT), Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)). Les visites de décence, qui pourront être réalisées par les services des communes de façon conjointe avec l'opérateur, permettront de dresser précisément la nature des dysfonctionnements des logements et éventuellement les procédures à mobiliser.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, en matière d'ingénierie, l'opérateur fera remonter les situations identifiées en lien avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), assurera l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) des dossiers et vérifiera la décence des logements dans le cadre de l'octroi des aides complémentaires de la collectivité.

Le PDLHI intègre également la CAF quand un propriétaire bailleur ne souhaite pas réaliser les travaux nécessaires à la sûreté du ou des locataires dans son logement. Au regard de la situation, une conservation des allocations pourra être déclenchée.

D'autre part, l'opérateur pourra s'appuyer sur l'ARS en cas de risque manifeste pour la santé et la salubrité, ou de locaux impropres à l'habitation.

Enfin, l'opérateur pourra faire appel aux CCAS et aux bailleurs sociaux si des besoins de relogement se présentent durant la durée de l'opération.

Le volet incitatif de l'OPAH-RU viendra en complément des polices et actions de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) afin d'inciter les propriétaires occupants et bailleurs à engager des projets de réhabilitation.

En cas de refus des propriétaires de réaliser des travaux, des outils coercitifs seront mobilisés. En premier lieu il s'agit des outils classiques de lutte contre l'habitat indigne que sont les arrêtés de mise en sécurité, les procédures d'insalubrité ou encore les infractions au Règlement Sanitaire Départemental (RSD). En cas d'échec de cette première voie coercitive et sur des immeubles avec un enjeu d'intervention globale, en lien avec le volet foncier précédemment évoqué, des procédures d'ORI ou de RHI pourront être étudiées. Il appartiendra aux communes avec l'appui de l'opérateur, d'engager ces procédures et de mener à terme la réalisation des travaux (et si nécessaire les procédures de travaux d'office, acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation, ...).

Par ailleurs, le permis de louer existant sur plusieurs communes de la CCHVO permettra dans une logique préventive de vérifier la décence des logements mis en location. La notion de décence intégrant désormais des critères de performance énergétique favorisera les passerelles entre autorisation de mise en location (APML) et accompagnement des bailleurs dans le cadre de l'OPAH (RU). Pour rappel, l'APML s'impose aux propriétaires bailleurs qui en cas de non mise en conformité s'exposent à des pénalités financières et à des poursuites judiciaires et administratives assurées par les services de l'état.

#### **3.4.2 Objectifs**

La lutte contre l'indignité et l'indécence passe par une action forte et ambitieuse pour répondre aux objectifs qui suivent :

- Mobiliser la politique partenariale et définir des circuits pertinents et efficaces sur la question de l'indignité et du mal-logement,
- Accompagner les occupants (propriétaires et locataires) dès le repérage de la situation et ce jusqu'à leur relogement ou la réalisation des travaux,
- Combiner les différents leviers (des plus incitatifs aux plus coercitifs) à même d'aboutir à la sortie d'indignité des logements.

Les objectifs sont :

- **6 propriétaires occupants** accompagnés pour des travaux lourds (habitat indigne ou très dégradé) ;
- **27 logements** propriétaires bailleurs accompagnés, répartis comme suit :
  - 17 travaux lourds (habitat indigne ou très dégradé),
  - 10 travaux de logements dégradés (dégradation moyenne),

Ces objectifs visent non seulement des logements occupés, mais aussi des logements vacants de longue durée.

Les indicateurs de résultats en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé sont les suivants :

- Nombre de signalements LHI et source des signalements,
- Nombre et nature des procédures engagées avec un comparatif avant et durant l'OPAH-RU,
- Nombre et nature des dossiers réalisés : travaux lourds, petite LHI, PO/PB, dossiers sous arrêtés, dossier avec refus APML...
- Coût moyen des travaux par logement,
- Nombre de relogements,
- Nombre de logements remis sur le marché,
- Durée de traitement d'un dossier.

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

### **3.5. Volet copropriété en difficulté**

#### **3.5.1. Descriptif du dispositif**

D'après les fichiers fonciers, plus de 2 000 logements sont en copropriété dans les centres-anciens de Persan et Beaumont-sur-Oise soit plus de 50% des logements privés. A noter, une majorité de ces logements en copropriété sont situés à Persan (1320 contre 825 logements pour Beaumont-sur-Oise) mais dans des copropriétés de plus grandes tailles avec à l'inverse davantage d'adresses à Beaumont-sur-Oise (142 parcelles contre 85 à Persan). Enfin en 2022, 150 copropriétés du périmètre Action Cœur de Ville étaient immatriculées au Registre National des Copropriétés (RNIC).

Il s'agit globalement de copropriétés de petites tailles, non structurées et au bâti ancien. Dans l'optique d'accompagner ces adresses, l'animation renforcée de l'OPAH-RU intègre la réalisation d'un suivi spécifique des copropriétés inscrites dans le périmètre d'OPAH RU. Plusieurs actions seront alors prévues en matière de conseil aux copropriétaires et conseils syndicaux (sensibilisation, formations, prévention, aide à la structuration), d'accompagnement juridique, administratif et technique (montage de dossiers et demandes de subventions en cas de copropriétés en difficultés, redressement de la gestion financière et accompagnement social en amont) et de réalisation de diagnostics multicritères DMC (technique, social et juridique, gestion et état financier). Le repérage, les DMC et l'orientation vers des expertises complémentaires seront réalisés en début de dispositif pour permettre l'organisation de la copropriété et la construction et vote du programme de travaux dans les 5 ans de l'OPAH RU.

Une liste des immeubles en copropriété déjà identifiés comme étant possiblement en difficulté est intégrée en annexe. Un dispositif permettant l'intégration ultérieure (par exemple par des décisions explicites prises après avis de la CLAH et, le cas échéant dans le cadre des comités de pilotage) d'immeubles dans le volet « copropriété en difficulté » sera prévu. Les partenaires locaux et les syndicats seront mobilisés.

#### **3.5.2. Objectifs**

Il est prévu, dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU, de réaliser au préalable 12 diagnostics multicritères et d'accompagner les copropriétés dans un programme de travaux en fonction des dispositifs adaptés

- 10 copropriétés dégradées ou avec un arrêté de mise en sécurité soit 80 logements
- 5 Copropriétés Ma Prime Rénov' Copro
- 5 Copropriétés hors dispositif Anah sur les aides de la CCHVO (façades)
- 20 dossiers d'aide à la structuration (financement d'expertises complémentaires en amont d'un projet travaux)

Les indicateurs de résultats en matière de traitement des copropriétés sont les suivants :

- Nombre de copropriétés contactées,
- Nombre de réunions et formations réalisées,
- Nombre de diagnostics multicritères réalisés,
- Nombre d'aide à la structuration
- Nombre de travaux votés,
- Nombre d'adresses requalifiées.

### **3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique**

#### **3.6.1 Descriptif du dispositif**

En matière d'amélioration énergétique, l'Anah subventionne les travaux d'économie d'énergie. Pour cela, les travaux doivent être éligibles au programme « MaPrimeRénov'Sérénité » pour les propriétaires privés ou « MaPrimeRénov' Copropriété » pour les syndicats de copropriété. Il s'agit d'un accompagnement-conseil et d'une aide financière afin de réaliser un ensemble de travaux permettant d'apporter un gain énergétique suffisant.

Ainsi, l'opérateur devra assurer la promotion auprès des propriétaires occupants et bailleurs de la réalisation de travaux de qualité, respectueux de l'environnement, et permettant la réalisation d'économies d'énergie au quotidien pour l'occupant. Les travaux proposés aux propriétaires pourront inciter à la réalisation de travaux mobilisant des énergies renouvelables.

Les plans de financement seront élaborés en fonction des critères d'éligibilité et exigences de performance énergétique des différents financeurs. Les communes et partenaires locaux (par exemple les CCAS et CAF) seront associés dans l'identification des ménages éligibles et la communication auprès de ces publics.

Systématiquement, pour chaque dossier, qu'il concerne les parties privatives du logement ou les parties communes de l'immeuble, l'opérateur devra définir l'ensemble des travaux pouvant concourir à la réalisation d'économies d'énergies et souligner la nécessité de leur mise en cohérence (isolation thermique, installation de menuiseries à double vitrage, remplacement de l'installation de chauffage existante par un système plus performant, installation de régulateurs de chauffage ou de production d'eau chaude, création de ventilation, remplacement des tableaux de protection de l'installation électrique et/ou sa mise à la terre, installation d'un dispositif recourant à une énergie renouvelable, etc.).

Les audits énergétiques, dans le cadre du parcours accompagné, seront pris en charge par la collectivité et effectués par l'équipe de suivi-animation qui sera certifié Mon Accompagnateur Rénov'.

L'orientation des ménages fera également l'objet d'une coordination entre l'opérateur et France Rénov' représenté par Val d'Oise Rénov', guichet unique du Département. En fonction du profil du ménage et notamment de son plafond de ressources, Val d'Oise Rénov' permettra une orientation adaptée du demandeur.

L'intérêt du projet est d'amplifier l'accompagnement et le conseil aux particuliers et aux professionnels ciblant la rénovation énergétique des logements en complémentarité des actions qui seront menées dans le cadre de l'OPAH-RU. Une communication spécifique sera réalisée à destination des propriétaires bailleurs rappelant les obligations de la loi Climat et Résilience sur l'interdiction de mise en location des passoires thermiques.

### 3.6.2 Objectifs

Sur la durée de l'opération, il est prévu de réhabiliter **48 logements dans le cadre de travaux d'amélioration énergétique** dont :

- 35 logements occupés par leurs propriétaires,
- 8 logements appartenant à des bailleurs,

A cela s'ajoute 5 adresses MPR Copro soit 40 logements

Un travail étroit avec l'ensemble des acteurs locaux sera nécessaire pour obtenir une évaluation de qualité.

Les indicateurs de résultats sur le volet énergie et précarité énergétique sont les suivants :

- Nombre de dossiers Ma Prime Rénov'

- Caractéristiques des ménages et des logements pour les dossiers engagés,
- Coût moyen des travaux par logement,
- Niveau des consommations avant et après travaux (en kWep/m<sup>2</sup>/an) ainsi que les gains énergétiques atteints,
- Actions engagées pour la mobilisation des professionnels.

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage

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

#### **3.7.1 Descriptif du dispositif**

La population âgée de plus de 60 ans a augmenté de 13,7% entre 2011 et 2018 sur la CCHVO. Les plus de 75 ans de 2,7%. Cette augmentation est supérieure à celle de l'ensemble de la population qui était de 6,7% sur la même période. Un profil cible de propriétaires occupants seniors : 811 PO de plus de 75 ans sur la CCHVO 32% des propriétaires occupants sont âgés de 60 ans et plus à l'échelle de la CCHVO et 10% ont 75 ans et plus. La mise en place d'un dispositif spécifique associant des aides financières nouvelles et un accompagnement adapté, vise à renforcer l'intervention sur cette thématique et ainsi répondre au besoin d'une population vieillissante.

Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements seront alors réalisés.

L'opération aura également pour objectif d'adapter les logements pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Ces travaux ont pour objectif de rendre chaque pièce simple d'utilisation et accessible quel que soit le handicap concerné. Par exemple, cela peut passer par des travaux d'élargissement de portes pour permettre l'accès de fauteuils roulants.

Dans le cadre de MaPrimeAdapt', l'opérateur effectue une visite au domicile afin d'établir le diagnostic logement autonomie et accompagne le ménage dans les différentes étapes de son parcours :

- Réalisation d'un diagnostic technique et des propositions d'aménagements permettant de fonder la cohérence des interventions,
- Construction de son projet de travaux et élaboration de son plan de financement ;
- Vérification de son dossier de demande de subvention et demande de solde, avant envoi à l'instruction ;
- Suivi des travaux et diffusion d'un ensemble de conseils pratiques destinés à prévenir et à diminuer les risques d'accident domestique et à favoriser ainsi le maintien à domicile, via un complément d'information lors des visites, et des plaquettes d'information ;
- Partenariat avec d'autres acteurs en vue de mobiliser des aides techniques et financières complémentaires (Conseil départemental, MDPH, Sécurité Sociale, Caisses de Retraite, CAF et MSA).

Dans le cadre de MaPrimeAdapt' trois niveaux d'accompagnement existent : socle, complet et complet avec la visite d'un ergothérapeute.

#### **3.7.2 Objectifs**

Sur la durée de l'opération, l'objectif est de **9 propriétaires occupants accompagnés dans le cadre de l'adaptation des logements à l'autonomie.**

Les indicateurs de résultats sur le volet autonomie sont les suivants :

- Nombre de dossiers d'adaptation montés,
- Nature des financements mobilisés,
- Coût moyen des travaux par m<sup>2</sup>.

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

### **3.8 Volet social**

#### **3.8.1 Descriptif du dispositif**

Ce volet est lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

L'équipe d'animation aura comme rôle d'informer et de s'assurer de la mise en œuvre des droits des occupants dans le cadre des opérations de réhabilitation (relogement définitif, hébergement temporaire, mise en place du Fonds de Solidarité Logement (FSL), voire renégociation de crédits immobiliers ou assistance à l'obtention de crédits pour le financement des projets de réhabilitation pour les propriétaires occupants, Aide au Logement, caisse d'avance, prêt avance rénovation, etc.).

L'équipe de suivi-animation ne saurait néanmoins se substituer aux services compétents en la matière (service logement, service social départemental, CAF...) mais aura la charge de l'orientation et du signalement de ces ménages auprès de ces services, notamment dans le cadre de commissions sociales ou de commissions de relogement.

#### **3.8.2 Objectifs**

Le volet social relève d'une double problématique :

- Assurer une certaine mixité sociale dans l'habitat (mixité des niveaux de ressources et des statuts d'occupation) via une diversification de l'offre de logements,
- Mettre en place un dispositif social adapté au traitement de situations complexes (sorties d'indignité, relogements, etc.).

Ainsi, l'OPAH-RU permettra d'apporter des réponses pour :

- Combattre efficacement l'insalubrité et globalement le mal logement,
- Orienter et accompagner les ménages en situation de précarité,
- Renouveler la mixité sociale sur le périmètre de l'OPAH-RU.

Les objectifs d'accompagnement social sont à mettre en lien avec les objectifs de traitement de l'habitat indigne et de lutte contre la précarité énergétique.

Les indicateurs de résultats du volet social sont les suivants :

- Production de logements locatifs conventionnés (Loc'1, Loc'2, Loc'3),

- Nombre de ménages accompagnés et leurs caractéristiques,
- Nombre de primes d'intermédiation locative,
- Aides au relogement (temporaire et définitif) réalisées,
- Nombre de ménages relogés et leurs caractéristiques,
- Sorties d'insalubrité traitées.

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

### 3.9. Volet patrimonial et environnemental

#### 3.9.1 Descriptif du dispositif

Les communes de l'OPAH RU concentrent des enjeux patrimoniaux notables. Les investigations de terrain ont permis d'identifier un fort potentiel de valorisation du patrimoine bâti en particulier des façades. Environ 100 adresses ont été repérées avec un besoin d'intervention sur les façades.

Ces actions sont à engager en relation avec les services de l'État ou organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine (UDAP, CAUE, etc.) en prenant en compte le Site Patrimonial remarquable (SPR).

Les réhabilitations de qualité qui seront réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU permettront de proposer des logements plus confortables et plus attractifs, respectueux à la fois de l'environnement et de la richesse du patrimoine bâti des secteurs concernés. Les actions entreprises répondent donc à des objectifs multiples :

- La lutte contre la précarité énergétique via une maîtrise des charges des occupants,
- La réalisation de réhabilitations pérennes et respectueuses de l'environnement (économies d'énergie, matériaux écologiques, ...),
- Une consommation économe des espaces allant vers la zéro artificialisation des sols

#### 3.9.2 Objectifs

Sur la durée de l'OPAH-RU, il est prévu **75 ravalements de façades**.

Les indicateurs de résultats du volet patrimonial sont les suivants :

- Nombre de rénovation énergétique et d'isolation par l'extérieur
- Nombre de façades ravalées
- Nombre de réfections de devantures commerciales,
- Coût moyen des travaux.

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

### 3.10. Volet économique et développement territorial

#### 3.10.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH et l'OPAH-RU participeront à la dynamique économique de la CCHVO, avec un soutien fort à l'artisanat local. L'ensemble des aides financières accordées permettront de créer un effet levier incitant les propriétaires à réaliser des travaux sur leur bien. Ces nouveaux marchés représentent d'importantes retombées pour les entreprises locales. Les travaux auront donc des conséquences positives sur l'économie et sur l'emploi dans le bâtiment.

Pour ce faire, des actions spécifiques de communication seront mises en œuvre auprès des entreprises locales afin de :

- Faire connaître le dispositif de l'OPAH et de l'OPAH-RU,
- Sensibiliser aux spécificités de la rénovation (cohérence des matériaux utilisés avec le bâti existant, filières spécifiques, travaux d'autonomie...),
- Sensibiliser les entreprises aux démarches administratives spécifiques dans le cadre des travaux subventionnés (bonne rédaction des devis et des factures, valorisation des Certificats d'Économie d'Énergie, information sur la labellisation RGE...),

Un partenariat avec la Fédération Française du Bâtiment (FFB), la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB) et la Chambre des métiers et de l'artisanat sera également mis en place.

Les organismes locaux de France Rénov' et l'opérateur veilleront à articuler l'ensemble des actions de communication à destination des professionnels du bâtiment du territoire.

Les organismes locaux de France Rénov' sensibiliseront en amont ses entreprises partenaires afin qu'elles soient également le relais du dispositif.

#### 3.10.2 Objectifs

L'OPAH-RU doit contribuer au soutien de l'attractivité des centres-anciens et de leur activité commerciale par la valorisation et la requalification du cadre urbain. Elle doit également contribuer à consolider la filière artisanale locale.

Les indicateurs de résultats du volet économique sont les suivants :

- Activité générée pour les entreprises locales,
- Localisation des entreprises mobilisées.

### Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

#### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à **210 logements minimum**, répartis comme suit :

- 50 logements occupés par leur propriétaire
- 40 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 80 logements inclus dans 10 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou avec arrêtés de mise en sécurité

- 40 logements inclus dans 5 copropriétés qui pourront bénéficier de MPR Copro sur un programme de rénovation thermique

Auquel s'ajoute des actions complémentaires portées par la CCHVO :

- 75 dossiers aides au ravalement de façade
- 20 dossiers de financement d'expertises complémentaires en copropriété

#### **4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah**

Les objectifs globaux sont évalués à **210 logements minimum**, répartis comme suit :

- 50 logements occupés par leur propriétaire
- 40 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 80 logements inclus dans 10 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou avec arrêtés de mise en sécurité
- 40 logements inclus dans 5 copropriétés qui pourront bénéficier de MPR Copro sur un programme de rénovation thermique

**Objectifs de réalisation de la convention**

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide MPR Sérénité » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

<b>GLOBAL OPAH RU</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Nombre de logements PO ANAH</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>50</b>
Dont LHI et TD*	1	1	1	1	2	6
Dont MaPrimeRénov' Sérénité*	7	7	7	7	7	35
Dont autonomie*	2	2	2	2	1	9
<b>Nombre de logements PB*</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>40</b>
<b>Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>16</b>	<b>40</b>
dont autres Copropriétés (saine)	0	0	0	0	0	0
dont copropriétés fragiles	0	8	8	8	16	40
<b>Nombre de logements en copropriétés dégradées (le cas échéant)</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>80</b>
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>40</b>
Dont loyer intermédiaire Loc'1	3	3	3	3	5	17
Dont loyer conventionné social Loc'2	3	3	3	3	2	14
Dont loyer conventionné très social Loc'3	2	2	2	2	1	9

\* Ces champs devront être renseignés dans contrat An

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

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Les enveloppes prévisionnelles, présentes dans ce chapitre, tiennent compte de la réglementation 2023. Elles sont amenées à évoluer suivant les nouvelles dispositions de l'Anah.

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

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

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

Concernant les aides de l'Anah, le terme « taux », seul, ne sera pas utilisé. Les taux de subvention cités dans les conventions seront toujours assortis du mot « maximum ». Il s'agit de taux plafonds qui peuvent être modulés en fonction des dossiers et la subvention n'est pas de droit.

Compte tenu de ce qui précède, il est recommandé de ne pas inscrire les détails de la réglementation de l'Anah, susceptibles d'évolution, dans le corps de la convention. Toutefois, une annexe récapitule, à titre indicatif seulement, les règles de calcul des aides financières de chaque partenaire. Si nécessaire, cette annexe sera mise à jour.

Les crédits liés à la RHI THIRORI font l'objet de crédits nationaux et d'un passage en CNLHI et ne sont pas à intégrer dans les montants prévisionnels des conventions de programmes.

Dans le cadre du programme national « Action Cœur de Ville », la CCHVO s'engage à mettre en œuvre une Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

En conséquence, l'ANAH s'engage à co-financer au cours de cette phase opérationnelle à hauteur de 50% le poste de Chef de projet ACV sur la durée de la convention opérationnelle, éventuels avenants de prorogations compris. L'ANAH co-finançant également les dispositifs d'aides aux travaux et d'ingénierie de l'OPAH-RU.

Engagement est pris à partir de la signature de la convention opérationnelle OPAH-RU par l'ensemble des partenaires signataires. Il est attendu du chef de projet de veiller au pilotage et à l'articulation de l'OPAH-RU avec le projet global de redynamisation des centres-villes portés par l'ORT.

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **3 759 029 €**, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
<b>AE prévisionnels</b>	<b>394 870 €</b>	<b>607 806 €</b>	<b>607 806 €</b>	<b>1 039 806 €</b>	<b>1 108 742 €</b>	<b>3 759 029 €</b>
<b>dont aides aux travaux</b>	<b>288 281 €</b>	<b>501 217 €</b>	<b>501 217 €</b>	<b>933 217 €</b>	<b>1 002 153 €</b>	<b>3 226 084 €</b>
propriétaires occupants	121 313 €	121 313 €	121 313 €	121 313 €	121 313 €	606 564 €
propriétaires bailleurs	166 968 €	166 968 €	166 968 €	166 968 €	166 968 €	834 840 €
Syndicats de copropriétaires	- €	212 936 €	212 936 €	644 936 €	713 872 €	1 784 680 €
<b>dont aides à l'ingénierie (suivi-animation)</b>	<b>81 589 €</b>	<b>81 589 €</b>	<b>81 589 €</b>	<b>81 589 €</b>	<b>81 589 €</b>	<b>407 945 €</b>
- Part fixe	71 125 €	71 125 €	71 125 €	71 125 €	71 125 €	355 625 €
- Part variable	10 464 €	10 464 €	10 464 €	10 464 €	10 464 €	52 320 €
<b>dont aide à la gestion</b>	<b>25 000 €</b>	<b>25 000 €</b>	<b>25 000 €</b>	<b>25 000 €</b>	<b>25 000 €</b>	<b>125 000 €</b>

## 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

### 5.2.1. Règles d'application

La CCHVO s'engage à apporter un abondement aux aides de l'Anah de 10% pour les dossiers propriétaires occupants et bailleurs en reprenant les mêmes règles de l'Anah en matière d'éligibilité des ménages et de plafonds de travaux subventionnables.

En cas de copropriété en difficulté elle abondera, de 5% les aides de l'Anah sur les travaux en partie commune.

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **1 752 450 €**, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
<b>AE prévisionnels</b>	<b>316 730 €</b>	<b>332 730 €</b>	<b>332 730 €</b>	<b>385 130 €</b>	<b>385 130 €</b>	<b>1 752 450 €</b>
<b>dont aides aux travaux</b>	<b>162 200 €</b>	<b>178 200 €</b>	<b>178 200 €</b>	<b>230 600 €</b>	<b>230 600 €</b>	<b>979 800 €</b>
propriétaires occupants	30 300 €	30 300 €	30 300 €	32 300 €	32 300 €	155 500 €
propriétaires bailleurs	66 900 €	66 900 €	66 900 €	69 300 €	69 300 €	339 300 €
Syndicats de copropriétaires et façades	65 000 €	81 000 €	81 000 €	129 000 €	129 000 €	485 000 €
<b>dont aides à l'ingénierie HT*</b>	<b>154 530 €</b>	<b>772 650 €*</b>				

\*ingénierie globale HT avant subvention Anah et Banque des territoires

### 5.3. Financements de la ville de Beaumont-sur-Oise

#### 5.3.1 Règles d'application

En cas de copropriété en difficulté, elle abondera de 5% les aides de l'Anah sur les travaux en partie commune.

#### 5.3.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Ville de Beaumont-sur-Oise à l'opération est de **80 000 €**, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
<b>AE prévisionnels</b> Aides aux copropriétés dégradées (5%)	- €	8 000 €	8 000 €	32 000 €	32 000 €	80 000 €

### 5.4. Financements de la ville de Persan

#### 5.4.1 Règles d'application

En cas de copropriété en difficulté, elle abondera de 5% les aides de l'Anah sur les travaux en partie commune.

#### 5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de Persan à l'opération est de **80 000 €**, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
<b>AE prévisionnels</b> Aides aux copropriétés dégradées (5%)	- €	8 000 €	8 000 €	32 000 €	32 000 €	80 000 €

### 5.4. Financements de la Banque des territoires

La Caisse des Dépôts et ses filiales et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays. La Caisse des Dépôts assure ses missions d'intérêt général en appui des politiques nationales et locales, notamment au travers de sa direction Banque des Territoires (ci-après « la Banque des Territoires »).

La Banque des Territoires a pour mission de conseiller les collectivités, accompagner leur stratégie de développement via le financement d'ingénieries et soutenir leurs projets d'investissement, soit par des prêts, soit par des prises de participation aux côtés de partenaires publics et/ou privés.

#### 5.4.1 Règles d'application

La Banque des Territoires propose de contribuer à la mise en œuvre effective du Programme Action Cœur de Ville dont les villes de Persan et Beaumont-sur-Oise sont lauréates et ainsi de l'OPAH-RU en mobilisant des moyens en faveur des politiques locales d'intervention publique sur l'habitat privé en centre ancien. Tout particulièrement, la lutte contre l'habitat dégradé, voire indigne, constitue une composante de plus en plus essentielle de très nombreux projets de renouvellement urbain, qu'il s'agisse des enjeux des centres anciens ou de l'élaboration des stratégies d'intervention visant au redressement ou au recyclage des copropriétés récentes (datant d'après 1948). Le traitement des copropriétés en difficulté ou dégradées est devenu un enjeu national depuis le lancement, en 2018, du Plan initiative copropriétés dont la Caisse des Dépôts est partenaire.

La Banque des Territoires pourra intervenir en complément de l'intervention de l'ANAH en mobilisant des moyens financiers sur ses fonds propres pour cofinancer la mission de suivi et d'animation de l'OPAH-RU de Beaumont-sur-Oise et Persan dans une limite de 25% du montant HT et à même hauteur que la collectivité maître d'ouvrage.

Les modalités d'intervention de la Banque des Territoires seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et le maître d'ouvrage sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents de la CDC et des budgets disponibles.

#### 5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Banque des Territoires à l'opération est de 70 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
<b>AE prévisionnels</b>	<b>14 000 €</b>	<b>70 000 €</b>				
dont aides aux travaux						
dont aides à l'ingénierie	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	70 000 €

### Article 6 – Engagements complémentaires

#### 6.1. Partenariat avec Action Logement Services

Depuis plus de soixante-cinq ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Dans le cadre de cette convention d'OPAH-RU, Action logement met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement ou d'immeubles entiers et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

Dans le cadre de la convention quinquennale 2023-2027 signée avec l'État le 16 juin 2023, Action Logement mobilisera ses produits et services, dans le respect des textes qui régissent ses interventions et dans la limite des fonds disponibles :

- Pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants : prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique, et prêt travaux d'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants,

- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement : service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement,
- A destination des propriétaires bailleurs : aide à la recherche de locataires salariés et à la sécurisation du propriétaire (Garantie des loyers VISALE gratuite), dispositifs d'aide à la solvabilisation des locataires (AVANCE LOCA-PASS®, dispositif d'aide à la mobilité AIDE MOBILI-JEUNES® pour les alternants locataires),
- A destination des propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé : prêt complémentaire pour l'acquisition et/ou l'amélioration d'un logement sous certaines conditions,
- Pour les futurs acquéreurs : accompagnement afin de faciliter l'accession à la propriété des salariés.

**Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville dont sont bénéficiaires les villes de Beaumont-sur-Oise et Persan**, et afin de soutenir les opérations de production de logements locatifs privés en priorité dans leur centre-ville, Action Logement Services mobilisera également ses produits et services spécifiques dans la limite fonds disponibles :

- Financement des opérations d'acquisition-amélioration ou réhabilitation d'immeubles entiers, affectés à usage d'habitat en résidence principale après travaux (à l'exception du bail mobilité) ou à un usage mixte d'habitation à titre accessoire des commerces, activités, services ou équipements.  
Les immeubles et parcelles doivent être situés dans les villes de Beaumont-sur-Oise et Persan éligibles au programme national Action Cœur de Ville et être inclus dans les secteurs d'intervention des opérations de revitalisation territoriale (ORT) citées à l'article L.303-2-1 du CCH.  
Les opérations devront atteindre à minima une étiquette C après travaux pour être éligibles à ce financement.
- Financement composé principalement d'un prêt long terme qui pourra être complété par une subvention. Le financement en prêt long terme et/ou subvention accompagne les travaux sur les parties privatives des logements et les parties communes de l'immeuble et est plafonné au montant des travaux éligibles (y compris honoraires y afférents), dans la limite de 1 000 € TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable.  
La quotité de subvention sera appréciée par Action Logement services au regard des caractéristiques intrinsèques du projet et de la présence d'un financement Anah et/ou autres subventions.
- **Contreparties** : Action Logement Services obtient du maître d'ouvrage des réservations locatives localisées sur le bien financé, à hauteur de 75% minimum des logements de l'opération. Le bailleur s'engage par ailleurs à louer pendant 9 ans les logements à des plafonds de loyers et de ressources inférieurs aux plafonds du logement locatif intermédiaire. Cependant, les programmes financés pourront comprendre un maximum de 25% de logements à loyer libre (logements dont les loyers et les ressources des locataires dépassent les plafonds du logement locatif intermédiaire) qui pourront également faire l'objet de réservations.

Les financements apportés par Action Logement Services au titre du dispositif Action Cœur de Ville sont exclusifs des autres financements Action Logement Services.

**La collectivité, maître d'ouvrage, s'assure que les missions de l'opérateur incluent l'information des propriétaires bailleurs et des occupants salariés du secteur privé sur l'offre de financements d'Action Logement Services.** L'opérateur mettra le propriétaire bailleur ou occupant en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complètera son information et pourra, le cas échéant, réserver le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires

qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires définies par la nouvelle convention quinquennale 2023-2027.

## **6.2. Entente Oise-Aisne**

Chaque logement ou bien immobilier situé en zone inondable, avec ou sans PPRI, est éligible au dispositif Inond'Action, sur les territoires membres de l'Entente Oise-Aisne au titre de la prévention des inondations et du ruissellement (si la collectivité est adhérente sur cette compétence). Les biens à usage d'habitation sont concernés par le dispositif.

Le diagnostic réalisé par le technicien vise à :

- identifier les zones de fragilité de l'habitation,
- obtenir des conseils sur les travaux de protection à réaliser,
- chiffrer le coût prévisionnel de ces travaux.

Un rapport est établi avec des préconisations de travaux et leurs coûts estimatifs ainsi que le financement possible. Ce document est ensuite envoyé à l'habitant qui décide ou non d'entreprendre les travaux.

## **6.3. La Région Ile-de-France**

La Région Ile de France propose une aide au renouvellement des chauffages au fuel, au bois ou au charbon à destination des particuliers, pour faire face à l'augmentation des factures énergétiques tout en choisissant un mode de chauffage plus écologique, en partenariat avec l'ADEME :

<https://www.iledefrance.fr/renouvellement-des-chauffages-au-fuel-au-bois-ou-au-charbon>

## **6.4. L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF)**

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) est engagé sur le territoire de la CCHVO dans le cadre d'une convention stratégique afin de former un partenariat stratégique et définir une politique foncière sur le moyen terme à l'échelle du territoire de l'EPCI. Cette convention pourra se décliner localement par des conventions d'intervention foncière opérationnelles avec les communes du territoire de l'EPCI. Ainsi, les communes ayant conventionnés avec l'EPFIF sont les suivantes : Beaumont-sur-Oise, Bernes-sur-Oise, Bruyères-sur-Oise, Mours, Persan.

## Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

### Article 7 – Conduite de l'opération

#### 7.1. Pilotage de l'opération

##### 7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Communauté de Communes du Haut Val d'Oise sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

##### 7.1.2. Instances de pilotage

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

Par principe, les comités seront communs aux conventions d'OPAH et d'OPAH-RU effectives sur le territoire de l'EPCI, sauf cas d'ordres du jour exclusivement orientés sur l'une des conventions.

Le pilotage est assuré par la collectivité locale, maître d'ouvrage de l'opération. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. À cet effet, il est recommandé de mettre en place deux comités de pilotage.

Le **comité de pilotage stratégique** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an.

Le Comité de Pilotage se réunira sous la présidence de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise et sera composé au minimum des membres suivants :

- Madame la Présidente de la CC du Haut Val d'Oise,
- Madame et Messieurs les Maires des communes membres de l'EPCI,
- Des représentants des services de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise,
- Monsieur le Préfet du Val d'Oise, délégué local de l'ANAH, ou son représentant,
- Madame la Présidente du Conseil Régional Ile-de-France ou son représentant,
- Madame la Présidente du Conseil Départemental du Val d'Oise ou son représentant,
- Madame la Directrice de la CAF du Val d'Oise ou son représentant,
- Des représentants de l'espace Conseil France Rénov', présent sur le territoire,
- Du prestataire de suivi animation de l'opération OPAH,
- Les partenaires, autres financeurs ou experts techniques dont la présence sera estimée nécessaire.

Le **comité de pilotage technique** aura la charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira au moins tous les 6 mois.

Il est constitué au minimum des membres suivants :

- Représentants des services de la CC du Haut Val d'Oise,
- Représentants des services des communes membres,
- Représentants des partenaires (DDT du Val d'Oise, Anah, Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), Conseil Départemental, CAF, MSA, Espace France Rénov'),
- L'équipe opérationnelle en charge du suivi animation de l'OPAH,

- Tout autre partenaire intéressé à un titre ou à un autre à l'une des actions de l'opération à l'ordre du jour du comité technique.

Des **comités techniques ou commissions de suivi spécifiques**, notamment dans le cadre des OPAH-RR ou OPAH-RU, pourront être mis en place (insalubrité, relogement, accompagnement social...).

Les espaces Conseil France Renov' devront être associés à ces instances de pilotage.

## **7.2. Suivi-animation de l'opération**

### **7.2.1. Équipe de suivi-animation**

**L'opération est pilotée par un prestataire qui sera retenu conformément au Code des marchés publics.**

Afin d'assurer la réussite de l'opération, les missions et compétences requises pour l'animation de l'OPAH et de l'OPAH-RU multisites sont les suivantes :

- Coordonner l'ensemble des partenaires intervenant sur l'habitat privé du périmètre de l'OPAH et de l'OPAH-RU multisites (organismes financeurs, organisme France Renov', CAF, ARS, DDT, services des communes) à travers les comités de pilotage de l'OPAH et de l'OPAH-RU multisites, ainsi que dans le cadre de relations bilatérales avec chacun d'eux,
- Travailler en articulation avec le réseau des conseillers de la rénovation énergétique (Espaces France Renov'),
- Être attentif à la complémentarité des actions de l'OPAH-RU avec les actions développées par la commune dans le cadre de l'ORT dans les domaines de l'aménagement urbain, de la mobilité durable, de la revitalisation commerciale, etc.,
- Animer et présenter les dossiers de propriétaires au comité de pilotage technique qui validera les subventions octroyées dans le cadre de l'OPAH et de l'OPAH-RU,
- Assurer les permanences pour l'accueil du public, constituer et suivre l'avancement des dossiers de demandes de subventions,
- Réaliser des diagnostics techniques incluant des préconisations de travaux hiérarchisées avec les estimations de coûts correspondantes, apporter des conseils techniques aux propriétaires, etc.,
- Évaluer l'amélioration énergétique à l'échelle de l'immeuble et/ou du logement,
- Réaliser l'évaluation sociale des ménages et l'accompagnement nécessaire,
- Réaliser un diagnostic global du logement et élaborer les préconisations concernant les besoins en termes d'autonomie de la personne et de maintien à domicile,
- Travailler avec la CCHVO et les communes sur un plan de communication en adéquation avec les objectifs de l'opération,
- Proposer une sensibilisation des ménages aux pratiques éco-responsables,
- Apporter une expertise dans le cadre du volet Lutte contre l'Habitat Indigne et renouvellement urbain : choix et suivi des procédures, établissement des dossiers de DUP travaux, accompagnement des propriétaires et des communes, réalisation d'études complémentaires sur des immeubles/ilots stratégiques,
- Constituer et analyser les indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

Les compétences attendues de l'équipe de suivi-animation sont les suivantes :

- Pilotage et mise en œuvre opérationnelle d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat,

- classiques et de Renouveau Urbain,
- Montage opérationnel d'aides de l'Anah,
- Maîtrise de la réglementation de l'Anah,
- Maîtrise des outils et réglementations du volet coercitif,
- Assistance technique à la maîtrise d'ouvrage de projets de réhabilitation,
- Techniques de rénovations/réhabilitations et de constructions en bâtiment, architecture, ingénierie thermique,
- Connaissances en urbanisme et en patrimoine,
- Connaissance des outils et procédures de lutte contre l'habitat indigne,
- Compétences sociales au regard du public cible (accompagnement social, assistance sanitaire et sociale),
- Maîtrise des aspects juridiques et financiers,
- Communication,
- Agréé Mon Accompagnateur Rénov' MAR.

### **7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation**

L'opérateur devra justifier la capacité de réaliser les missions inscrites à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat (NOR : ENER2236172A).

L'opérateur du suivi-animation devra assurer les missions ci-après :

- **Missions d'animation, d'information et de coordination**

#### ***Animation du partenariat, information des propriétaires, communication et repérage (prospection active)***

L'équipe de suivi-animation a pour mission la promotion de l'OPAH-RU afin de susciter l'adhésion des propriétaires, des professionnels (sensibilisation des syndicats, gérants, organisations professionnelles, secteur du bâtiment, etc.) et des partenaires.

Cette mission regroupe les prestations d'information générale et d'information individuelle, l'assistance à l'élaboration de tous les documents de communication (dont une communication généraliste du type « la CCHVO vous accompagne dans la rénovation énergétique et l'adaptation de votre logement »), la tenue de permanences et le repérage des logements vacants et des situations d'habitat dégradé ou nécessitant des travaux d'économies d'énergie comme décrit dans les volets correspondants de la présente convention.

Pendant toute la durée de l'OPAH et de l'OPAH-RU, l'équipe de suivi-animation sera à disposition des propriétaires et locataires, par le biais d'une ligne téléphonique, de rendez-vous, de visites sur sites et de permanences physiques.

La CCHVO et les communes ACV veilleront, en fonction des besoins et des priorités, à la bonne articulation des actions de communication et d'animation.

L'espace France Rénov' (via Val d'Oise Rénov') veillera autant que possible à mettre en œuvre une communication et des animations conjointes sur le territoire afin de proposer un guichet unique au particulier, via par exemple son numéro unique (départemental) qui assurera un renvoi vers l'opérateur dédié au besoin. L'objectif de cette mutualisation sera de favoriser le parcours usager des ménages en matière d'amélioration

de l'habitat, et de massifier la rénovation énergétique sur le territoire.

◦ **Missions d'assistance et de conseil aux propriétaires**

Dans le cadre de projets de travaux, l'assistance de l'équipe de suivi-animation consistera à l'estimation de la faisabilité du projet, à l'assistance aux propriétaires à la réalisation de travaux, et au montage des dossiers de subventions (dépôt) : regroupe l'ensemble des prestations d'aides à l'ingénierie auprès des propriétaires porteurs de projet (PO, PB), dans les domaines administratifs, techniques et financiers :

- Assistance administrative et financière : établissement de plans de financement prévisionnels et montage des dossiers de demandes de subventions,
- Aide à la valorisation des CEE,
- Accompagnement social des ménages en situation de précarité (accompagnement sanitaire et social, et relogement),
- Conseils sur l'aspect technique (préconisation et hiérarchisation des travaux avec prise en compte de la problématique énergétique, estimation prévisionnelle du coût des travaux et examen des devis d'entreprises),
- Suivi des dossiers jusqu'au paiement auprès des différents financeurs,
- Orientation des propriétaires et locataires vers les services compétents le cas échéant (ADIL, CAF, services municipaux, Espace France Rénov', etc.).

◦ **Missions de diagnostics techniques, sociaux et juridiques**

Dans le cadre des visites, un diagnostic technique sera réalisé, incluant généralement, une évaluation énergétique. Au cours de ces visites, la grille de dégradation ou la grille d'insalubrité de l'Anah sera remplie si nécessaire.

Lors de son analyse thermique initiale, l'opérateur identifiera la solution technique de référence (STR) choisie pour atteindre le niveau BBC et les travaux à envisager pour atteindre ce niveau, avec chiffrage global. En cas de rénovation par étape, il précisera les travaux retenus dans cette première étape et les dérogations éventuelles applicables à la STR retenue.

Pour les ménages souhaitant déposer une demande de subvention, un diagnostic social sera réalisé. Il comportera les éléments suivants : composition familiale, âge, activité, revenus, taux d'endettement, impayés, consommations et taux d'effort énergétiques, reste-à-vivre, situations particulières (handicap...). Ce diagnostic pourra déterminer la nécessité d'un accompagnement si besoin en mobilisant les acteurs locaux.

◦ **Missions d'assistance à l'autorité publique**

L'opérateur accompagnera également directement la CCHVO et les communes ACV dans le cadre de la mise en œuvre du volet renouvellement urbain, par l'apport d'une expertise technique et juridique dans la mobilisation des outils coercitifs et de recyclage foncier adaptés. Il s'agira d'accompagner l'EPCI et la commune dans une stratégie globale d'intervention et de reconquêtes des immeubles stratégiques aujourd'hui non valorisés.

◦ **Suivi et bilan des actions**

L'opérateur constituera et analysera des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

L'équipe de suivi-animation assurera les missions telles que décrites pour chacun des volets suivants : lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, aide à l'autonomie de la personne, production

de logements à loyers et charges maîtrisés, renouvellement urbain.

L'opérateur réalisera les compte-rendu et assura la bonne transmission dans le cadre des différentes instances de suivi et de validation (COTECH / COPIL).

### **7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

Sous le pilotage conjoint de la CCHVO et des communes ACV, l'équipe de suivi-animation devra articuler ses tâches avec l'ensemble des partenaires concernés par les actions menées dans le cadre de l'OPAH et de l'OPAH-RU. Les partenaires seront identifiés en fonction de la pertinence de leur collaboration à l'une des missions et/ou thématiques prioritaires, notamment dans le cadre du repérage des situations d'habitat indigne, de précarité énergétique et de l'accompagnement social.

L'équipe du suivi-animation devra articuler son travail avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) réunissant plusieurs partenaires clés et compétents en la matière :

- La délégation locale de l'Anah, la DDT du Val d'Oise,
- L'ARS et le service communal concernant les procédures coercitives menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne (visites de décence, tableau de suivi commun),
- Les acteurs du secteur social (CCAS, Département, CAF, MSA, etc.),
- Tout autre acteur qui aura été identifié pour concourir au repérage de situations d'habitat indigne ou de précarité énergétique (acteurs intervenant dans la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux »).

## **7.3. Évaluation et suivi des actions engagées**

### **7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs**

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet (liste non exhaustive) :

- Un bilan qualitatif faisant notamment état de l'évaluation :
- Des mesures d'information, des outils de prospection et de repérage,
- De la mobilisation des partenaires,
- Des visites, du suivi et du contrôle des travaux réalisés,
- De l'assistance aux propriétaires (aspects techniques et administratifs),
- Des difficultés rencontrées dans le déroulement de sa mission (information, repérage, diagnostic, assistance, montage, suivi et contrôle des travaux) et des outils mis en place pour y remédier (partenariat, outils de gestion, etc.).

Un bilan quantitatif comprenant entre autres :

- Le nombre de contacts par fréquence, statut et avancement des dossiers,
- Le nombre de dossiers non aboutis et motifs,
- Le nombre de logements subventionnés et améliorés, répartis suivant le statut du propriétaire ;
- La localisation des opérations,
- La typologie des dossiers déposés (sortie d'insalubrité, précarité énergétique, autonomie de la

personne...),

- Le volume et la répartition des financements utilisés ; montant des subventions accordées par l'Anah, l'État, la Région, la CC Haut Val d'Oise, les communes, voire d'autres partenaires (caisses de retraites, MSA, etc.),
- Le nombre de logements visités, de diagnostics techniques et énergétiques, suivis ou non de travaux,
- La nature et les coûts de travaux générés, coûts et restes à charges moyens,
- Le nombre de signalements (arrêtés de périls et d'insalubrité, infraction au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), précarité énergétique) en cours d'instruction, en attente de paiement ou liquidés ; selon le statut du propriétaire,
- La typologie des propriétaires bénéficiaires, plafonds de revenus, composition des ménages...,
- La typologie des logements réhabilités,
- Le nombre de logements vacants remis sur le marché ; le nombre de conventionnements à loyers maîtrisés, montant des loyers avant et après travaux,
- Le nombre de ménages bénéficiant d'un accompagnement social,
- Le nombre de ménages relogés provisoirement ou définitivement.

### **7.3.2. Bilans et évaluation finale**

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

#### **Bilan annuel**

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

#### **Bilan final**

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs

spécifiques ou innovants ;

- Recenser les solutions mises en œuvre ;
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Une évaluation sera à réaliser en amont de la fin de l'OPAH / l'OPAH RU afin d'assurer une réflexion sur l'opportunité de poursuivre par un nouveau dispositif. Ce document doit comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme.

## Chapitre VI – Communication.

### Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

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

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

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

### **Article 9 - Durée de la convention**

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

### **Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention**

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

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

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

### **Article 11 – Transmission de la convention**

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

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

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'Etat,

Pour l'Agence nationale de l'habitat,

Pour la ville de Beaumont-sur-Oise

Pour la ville de Persan

Pour la Caisse des Dépôts – Banque des Territoires



## Annexe 2 – liste des rues des périmètres d’OPAH RU

Nom	OPAH RU PERSAN
Résidence Charles Andrieu	Intégralité
Rue de Londres	Intégralité
Rue Étienne Dolet	Intégralité
Rue Jacques Vogt	Pour les pairs : uniquement du n°160 au n°196 Pour les impairs : uniquement du n°109 au n°177
Rue Jean Catelas	n°1 au n°9, puis les numéros pairs uniquement (n°10 au n°38), puis intégralité de la rue
Rue Jean Moulin	n°1 au n°15 uniquement
Rue Lucien Royer	Intégralité jusqu'au n°42 inclus
Rue Pasteur	Pour les numéros pairs : uniquement du n°1 au n°39 Pour les numéros impairs : uniquement du n°2 au n°60
Rue Pierre Semard	n°1 uniquement
Rue Roger Salengro	Intégralité
Allée de l'Esches	Intégralité
Allée des Doublets	Intégralité
Allée du Parc	Intégralité
Allée Eugène Henaff	Intégralité
Allée Julian Grimau	Intégralité
Allée Léo Lagrange	Intégralité
Allée Melodine	Intégralité
Avenue de la Gare	Intégralité
Avenue Gaston Vermeire	Intégralité
Avenue Jean Jaurès	Intégralité
Avenue Maurice Thorez	Intégralité
Avenue Paul Vaillant Couturier	Intégralité
Chemin de Halage	Intégralité
Cœur de Bocage	Intégralité
Impasse du Bel Air	Intégralité

Impasse du Petit Moulin	Intégralité
Impasse Jeanne d'Arc	Intégralité
Impasse Pasteur	Intégralité
Place Anne Frank	Intégralité
Place Carnot	Intégralité
Place de la Libération	Intégralité
Place de la République	Intégralité
Place Gagarine	Intégralité
Place Henri Wallon	Intégralité
Place Lucien Sampaix	Intégralité
Place Martin Luther King	Intégralité
Place Victor Hugo	Intégralité
Rue Albert Leyge	Intégralité
Rue Ambroise Croizat	Intégralité
Rue Antoine de Saint-Exupéry	Intégralité
Rue Carnot	Intégralité
Rue Daniel Cornille	Intégralité
Rue Daniel Ferry	Intégralité
Rue Danielle Casanova	Intégralité
Rue de la Paix	Intégralité
Rue des Droits de l'Homme	Intégralité
Rue des Martyrs de Chateaubriand	Intégralité
Rue des Rives de l'Oise	Intégralité
Rue d'Estienne d'Orves	Intégralité
Rue du 8 Mai 1945	Intégralité
Rue du Bel Air	Intégralité
Rue du Docteur Jacques Touati	Intégralité
Rue du Pont de la Soie	Intégralité
Rue du Vert Village	Intégralité

Rue Edmond Bourgeois	Intégralité
Rue Eugène Cotton	Intégralité
Rue Francisco Ferrer	Intégralité
Rue François Mauriac	Intégralité
Rue Gambetta	Intégralité
Rue Georges Picot	Intégralité
Rue Georges Politzer	Intégralité
Rue Georges Wodli	Intégralité
Rue Hadancourt	Intégralité
Rue Henri Barbusse	Intégralité
Rue Henri Matisse	Intégralité
Rue Jean Zay	Intégralité
Rue Komarov	Intégralité
Rue Lénine / Félix Millet	Intégralité
Rue Louise Michel	Intégralité
Rue Marcel Cachin	Intégralité
Rue Neil Armstrong	Intégralité
Rue Pablo Picasso	Intégralité
Rue Pierre Brossolette	Intégralité
Rue Pierre Joly	Intégralité
Rue Sylvain Monchaux	Intégralité
Rue Van Gogh	Intégralité
Sentier du Petit Marais	Intégralité

<b>Nom</b>	<b>Beaumont-sur-Oise</b>
Avenue Paul Bejot	Intégralité
Rue Louis de Mazade	Intégralité
Rue Alphonse et Louis Roussel	Pour les pairs : jusqu'au n°52 inclus Pour les impairs : jusqu'au n°65 inclus
Rue Léon Godin	Intégralité
Rue Hadancourt	Intégralité jusqu'au n°14 inclus
Rue Edmond Turcq	Pour les pairs : jusqu'au n°6 inclus Pour les impairs : jusqu'au n°17 inclus
Rue Voltaire	Pour les pairs : jusqu'au n°10 inclus Pour les impairs : jusqu'au n°23 inclus
Rue Saint-Roch	Uniquement les numéros impairs du n°1 au n°13 inclus
Avenue du Président Wilson	Uniquement les numéros impairs du n°1 au n°11 inclus
Rue Canu	Numéros pairs uniquement
Rue Gambetta	Intégralité
Impasse de l'Esplanade	Intégralité
Rue Maurice Berteaux	Intégralité
Rue Victor Basch	Intégralité
Rue Barbes	Intégralité
Place du Beffroi	Intégralité
Rue de l'Orme	Intégralité
Escalier Saint-Laurent	Intégralité
Place Monseigneur Gosselin	Intégralité
Rue de la République	Intégralité
Avenue Carnot	Intégralité
Rue Raspail	Intégralité
Place Guy Môcquet	Intégralité
Rue de la Heuse	Intégralité
Rue du Heaume	Intégralité
Ruelle du Croissant	Intégralité
Rue Albert 1er	Intégralité
Rue Alsace Lorraine	Intégralité
Rue Édouard Bourchy	Intégralité
Place Jean Jaurès	Intégralité
Place du Château	Intégralité
Rue Paul Bert	Intégralité

Rue Meunier	Intégralité
Place de Pothuis	Intégralité
Place Gabriel Péri	Intégralité
Rue Henri Sadier	Intégralité
Rue Victor Hugo	Intégralité
Rue Nationale	Intégralité
Rue Basse de la Vallée	Intégralité
Rue de la Libération	Intégralité
Rue du Beffroi	Intégralité
Rue Talon	Intégralité
Rue Louis Blanc	Intégralité

### Annexe 3 – Liste des copropriétés prioritaires

ville	Adresse	Pré-fléchage diagnostic 2022
Beaumont-sur-Oise	1 RUE LEON GODIN	Copro - Energie MPR / Structuration
	15 PL GUY MOCQUET	Copro - Energie MPR
	7 RUE SAINT ROCH	Copro - CD / Structuration
	1 RUE BASSE DE LA VALLEE	Copro - Energie MPR / Structuration
	4 RUE ALBERT 1ER	Copro - Energie MPR (éligible ?)/ Structuration
	4 PL DU CHATEAU	Copro - Energie MPR / Structuration
	14 RUE DE LA REPUBLIQUE	Copro - Energie MPR
	7 PL DU BEFFROI	Copro - Energie MPR (éligible ?) / Structuration
	2 RUE ALPHONSE ET LOUIS ROUSSEL	Copro - Energie MPR (éligible ?) / Structuration
	9 B RUE DE L ISLE ADAM	Copro - Energie MPR (éligible ?) / Structuration
	19 RUE GAMBETTA	Copro - Energie MPR
	23 RUE NATIONALE	Copro - Energie MPR / Structuration
	26 RUE RASPAIL	Copro - LHI / structuration
	6 RUE RASPAIL	Copro - Energie MPR (éligible ?) / Structuration
	5 RUE SAINT ROCH	Copro - Energie MPR / Structuration
	4 PASSAGE DE L ESPLANADE	Copro - CD / Structuration
	25 RUE NATIONALE	Copro - CD (vérifier note sedik)
	2 RUE DU BEFFROI	Copro - CD / Structuration
	16 RUE BASSE DE LA VALLEE	Copro - CD Sortie de péril / structuration (sinon recyclage ?)
	2 PLACE DU CHÂTEAU / 12 PL GABRIEL PERI	Copro - LHI / structuration
41 RUE EDOUARD BOURCHY	Copro - CD Sortie de péril / structuration (sinon recyclage ?)	
17 RUE RASPAIL	Copro - CD Sortie de péril / structuration // Veille active projet sinon procédure	
Persan	70 RUE PIERRE BROSSOLETTE	Copro - Energie MPR / Structuration
	2 RUE FRANCISCO FERRER	Copro - Energie MPR (éligible ?) / Structuration
	35 RUE DANIELE CASANOVA	Copro - Energie MPR
	78 AV GASTON VERMEIRE	Copro - Energie MPR
	2 RUE JEAN MOULIN / 74 AV GASTON VERMEIRE	Copro - Energie MPR (éligible ?) / Structuration
	51 AV GASTON VERMEIRE	Copro - CD / Structuration
	14 IMP DU PETIT MOULIN	Copro - Energie MPR / Structuration
	22 RUE ETIENNE DOLET	Copro - CD Sortie de péril / structuration

61 AV GASTON VERMEIRE	Copro - CD / Structuration
17 RUE PIERRE BROSSOLETTE	Copro - Energie MPR / Structuration
11 RUE EDMOND BOURGOIS	Copro - CD / Structuration
13 RUE EDMOND BOURGOIS	Copro - CD / Structuration
1 RUE DE LONDRES	Copro - LHI / structuration
122 RUE JEAN CATELAS	Copro - Energie MPR (éligible ?) / Structuration
4 RUE DANIEL FERRY	Copro - LHI / structuration
52 AV GASTON VERMEIRE	Copro - CD Sortie de péril / structuration (sinon recyclage ?)
126 AV GASTON VERMEIRE	Copro - CD / Structuration (recyclage ?)
72 AV GASTON VERMEIRE	Copro - Energie MPR / Structuration
52 RUE DU DOCTEUR TOUATI	Copro - LHI / structuration
39 BIS RUE DU DOCTEUR TOUATI	Copro - Energie MPR / Structuration
2 RUE HADANCOURT	Copro - Energie MPR / Structuration
6 RUE ETIENNE DOLET	Copro - LHI / structuration
77 RUE DU DOCTEUR TOUATI	Copro - Energie MPR
5 RUE D ESTIENNE D ORVES	Copro - Energie MPR (éligible ?) / Structuration
72 AV GASTON VERMEIRE	Copro - LHI / structuration
59 AV GASTON VERMEIRE	Copro - LHI
18 B AV JEAN JAURES	Copro - LHI / structuration
5 RUE DE LONDRES	Copro - LHI
2 AV JEAN JAURES	Copro - LHI / Structuration
1 RUE LUCIEN ROYER	Copro - LHI / structuration
11 RUE DANIELE CASANOVA	Copro - LHI / structuration

# Annexe 4 – Dispositif inond'action



Entente  
Oise-Aisne  
*Association des Riverains*

## RISQUE INONDATION

COMMENT PROTÉGER VOTRE LOGEMENT ?

- Logements individuels
- Activités économiques de moins de 20 salariés
- Établissements publics sensibles

L'Entente Oise-Aisne vous aide à protéger votre bien et à réduire les dommages en cas d'inondation.



inond'action

DISPOSITIF DE PROTECTION INDIVIDUELLE  
CONTRE LES INONDATIONS

LE DISPOSITIF

## Diagnostiquer son bien pour se protéger face au risque d'inondation

Votre bien se situe en zone inondable et vous souhaitez vous protéger face aux inondations ? Vous pouvez bénéficier d'un diagnostic qui peut mener à des travaux de protection individuelle. Le diagnostic et les travaux sont subventionnés.

### Les objectifs du diagnostic :

- Identifier les zones de fragilité de l'habitation,
- Obtenir des conseils sur les travaux de protection à réaliser,
- Chiffrer le coût prévisionnel de ces travaux.

### Pourquoi s'engager dans cette démarche ?

- Pour réduire les dommages et les pertes matérielles en cas d'inondation,
- Pour faciliter un retour à la normale plus rapide.

### Comment se déroule le diagnostic ?

Le technicien relève les mesures altimétriques des ouvertures (portes, fenêtres...) et des éléments vulnérables (chaudières, tableaux électriques, climatisation, citernes à fuel ou à gaz...), qu'il compare aux plus hautes eaux connues (crue de référence).

Les différents points d'entrée des eaux sont observés (grilles d'aération, fissures, joints autour des canalisations dans les murs...). Un rapport vous est ensuite remis. ■

## Qui peut en bénéficier ?

Tout bien situé en zone inondable, à l'initiative du propriétaire ou de l'occupant du bien, est éligible au dispositif (sur les territoires adhérents à l'Entente Oise-Aisne).

Les biens pouvant bénéficier du programme sont les suivants :

- Biens à usage d'habitation ;
- Biens utilisés pour des activités économiques de moins de 20 salariés ;
- Établissements publics dits sensibles tels que :
  - les établissements dont l'évacuation est difficile : hôpitaux, maisons de retraite, établissements pénitentiaires, crèches, écoles, ... ;
  - les établissements impliqués dans la gestion de crise : secours, forces de l'ordre, services municipaux...

LES AIDES AU FINANCEMENT



DIAGNOSTIC

Particulier = 100 €  
remboursés par l'Entente et le particulier réalise les travaux préconisés

Entente Oise-Aisne /  
Etat (fonds Barnier)  
= 620 €



TRAVAUX

Particulier (1) = 2000 € (1)  
Particulier (2) = 20 %  
= 400 €

Entente Oise-Aisne /  
Etat (fonds Barnier)  
= 80 % = 1600 €

Le propriétaire public de biens à usage d'habitation (bailleurs sociaux), le propriétaire public d'établissement dit sensible (établissement scolaire, médico-social, ...), et le propriétaire de biens utilisés pour des activités économiques de moins de 20 salariés participent à hauteur de 20% au financement du diagnostic.

(1) Exemple de montant de travaux. Seul le diagnostic réalisé permettra de définir le montant provisionnel.

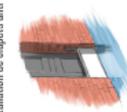
(2) Le co-financement est identique pour les logements sociaux, établissements dit sensibles, et biens utilisés pour des activités économiques de moins de 20 salariés.

## QUELS TYPES DE TRAVAUX SONT PRÉCONISÉS ?

Les mesures préconisées peuvent viser à empêcher l'eau de pénétrer dans la maison ou le bâtiment.

Quelques exemples :

- Installation de clapets anti-retours pour éviter les reflux dans les canalisations (sanitaires, etc.).
- Pose de batardeaux pour obtenir les ouvrages
- Dispositifs d'obturation des grilles d'aération.



D'autres mesures permettent de limiter les dommages et de faciliter le retour à la normale.

Quelques exemples :

- Surélévation des chaudières ou des compteurs électriques
- Fixation dans le sol de certains éléments flottants (celliers...).

Cette action est inscrite au Programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) de la vallée de l'Oise.

Le PAPI est un programme multi-partenarial qui vise à réduire les conséquences des inondations sur les territoires à travers une approche globale du risque, suivant sept axes de travail. L'Etat est le principal financeur de ce programme, qui comprend, pour le PAPI d'orientation de la vallée de l'Oise, une soixantaine d'actions autour de quinze maîtres d'ouvrages. → [inondaction.net/travaux/](http://inondaction.net/travaux/)



Pour plus d'information sur ce dispositif, rendez-vous sur : [inondaction.net/travaux/](http://inondaction.net/travaux/) ou contactez l'Entente Oise-Aisne : [anzam@oise-aisne.fr](mailto:anzam@oise-aisne.fr)





Ce dispositif est co-financé par l'Entente Oise-Aisne et l'Etat (Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs dit « Fonds Barnier »)



REPUBLICQUE  
FRANCAISE

Entente  
Oise-Aisne

SITE INTERNET : [oise-aisne.fr](http://oise-aisne.fr)  
COURRIEL : [entente@oise-aisne.fr](mailto:entente@oise-aisne.fr) 03 44 38 83 83  
FACEBOOK : [EntenteOiseAisne](https://www.facebook.com/EntenteOiseAisne)  
TWITTER : [EntenteOiseAisne](https://twitter.com/EntenteOiseAisne)

52/52