



CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER SAINT-EXUPÉRY À MÉRU

COFINANCE(S) PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU



Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par délégation, par sa déléguée territoriale dans le département, Madame Corinne ORZECOWSKI,

L'État, représenté par Madame Corinne ORZECOWSKI, Préfète du Département de l'Oise, et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département,

La Communauté de Communes des Sablons, représentée par Madame Nathalie RAVIER, ci-après désignée « le porteur de projet »,

La Ville de Méru comprenant le quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par Madame Nathalie RAVIER,

La SA HLM du Département de l'Oise, représentée par son Directeur Général, Monsieur Edouard DUROYON,

L'OPAC de l'Oise, représenté par Monsieur Vincent PERONNAUD,

Action Logement Services, représenté par son Directeur Régional de la Région Hauts-de-France, Monsieur Joël LE NY,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

La Région Hauts-de-France, représentée par son Président, Monsieur Xavier BERTRAND,

La Caisse des Dépôts, représentée par son Directeur Régional Hauts-de-France, Monsieur Olivier CAMAU,

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

SOMMAIRE

<i>PRÉAMBULE</i>	55
<i>LES DÉFINITIONS</i>	66
<i>TITRE I - LES QUARTIERS</i>	77
<i>TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN</i>	88
Article 1. Les éléments de contexte	88
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain	99
Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville	99
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet	1010
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation	1111
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet	1111
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain	1111
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain	1313
Article 4. La description du projet urbain	1313
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)	1313
Article 4.2 La description de la composition urbaine	1919
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux	2020
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité	2020
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle	2020
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité	2121
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions	2222
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet	2323
Article 7.1 La gouvernance	2323
Article 7.2 La conduite de projet	2424
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet	2424
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage	2626
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation	2727
Article 8. L'accompagnement du changement	2727
Article 8.1 Le projet de gestion	2727
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants	2828
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier	3030
<i>TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION</i>	3131
Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel	3131

Article 9.1	Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle....	3131
Article 9.2	Les opérations du programme non financées par l'ANRU	3434
Article 9.3.	Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI	3636
Article 10.	Le plan de financement des opérations programmées	3636
Article 11.	Les modalités d'attribution et de versement des financements	3838
Article 11.1	Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU	3838
Article 11.2	Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services	3838
Article 11.3	Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah	3838
Article 11.4	Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts	3838
Article 11.5	Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés.....	3838
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 4040		
Article 12.	Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU	4040
Article 12.1	Le reporting annuel.....	4040
Article 12.2	Les revues de projet	4040
Article 12.3	Les points d'étape	4040
Article 12.4	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF.....	4141
Article 12.5	L'enquête relative à la réalisation du projet.....	4141
Article 13.	Les modifications du projet.....	4141
Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle	4141
Article 13.2	Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention	4242
Article 13.3	Traçabilité et consolidation des modifications apportées.....	4242
Article 14.	Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle	4242
Article 14.1	Le respect des règlements de l'ANRU	4242
Article 14.2	Les conséquences du non-respect des engagements.....	4242
Article 14.3	Le contrôle et les audits	4343
Article 14.4	La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage	4343
Article 14.5	Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention	4343
Article 14.6	Le traitement des litiges	4444
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES.....		4545
Article 15.	La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU.....	4545
Article 16.	Les archives et la documentation relative au projet	4545
Article 17.	La communication et la signalétique des chantiers.....	4545
Article 17.1	Communication	4545
Article 17.2	Signalétique	4646
TABLE DES ANNEXES.....		Error! Bookmark not defined.Error! Bookmark not defined.

Vu le règlement général de l'ANRU (RGA) relatif au NPNRU

Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

- La présente convention ;
- Les annexes, répertoriées comme suit :
 - o A – présentation du projet ;
 - o B – Contreparties en faveur du groupe Action Logement ;
 - o C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière ;
 - o D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet.

L'absence d'annexe(s) répertoriée(s) en A et D ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration de la Communauté de Communes des Sablons pour le quartier de la Nacre à Méru (protocole n°482) cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- par le délégué territorial de l'ANRU, le 20 avril 2020

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques.

LES DÉFINITIONS

- Le « **porteur de projet** » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- Le « **projet de renouvellement urbain** », ou « **projet** », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « **programme** », ou « **programme urbain** », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.
- L' « **opération** », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.
- Le « **maître d'ouvrage** » est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les « **concours financiers** » de l'ANRU, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.
- Le « **projet d'innovation** » (lauréat de l'AMI VDS du 16 avril 2015 ou au titre du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI ANRU+ du 14 mars 2017) désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI). Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le quartier suivant :

- Le quartier d'intérêt régional de la Nacre, QP060013, situé à Méru dans le département de l'Oise.

Un plan de situation du quartier régional de l'agglomération est présenté en annexe A.

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

Contexte général :

La Communauté de communes des Sablons (CCS) occupe une situation géographique particulière dans le sud-ouest de l'Oise. Située à proximité de grands centres urbains – Paris à 50 km, Beauvais et Cergy à 25 km - et de grandes infrastructures de transport - aéroport de Roissy à 48 km et aéroport de Beauvais- Tillé à 26 km, elle participe au rôle d'interface que joue le sud de l'Oise entre la région parisienne et la région Hauts-de-France. Le territoire est traversé par l'autoroute A 16 Paris-Beauvais-Amiens qui le relie à ces deux bassins dynamiques et qui dessert directement Méru. Du point de vue de la desserte ferroviaire, le territoire bénéficie de gares sur les communes de Bornel, Esches, Laboissière-en-Thelle et Méru, toutes 4 desservies par la ligne régionale SNCF Paris-Beauvais. Le TER permet de rejoindre la gare de Paris Nord en moins d'une heure.

Le territoire de la Communauté de communes des Sablons est hétérogène. Son périmètre regroupe 38 924 habitants au 1er janvier 2020 installés sur 20 communes aux profils variés (villages, ville centre, etc.) et pesant de manière inégale en termes de démographie, d'emplois, de niveau d'équipements et de services. La population de ces 20 communes au 1er janvier 2020 s'échelonne de 158 habitants à Pouilly jusqu'à 14.800 habitants à Méru.

Chef-lieu de canton et ville centre de la Communauté de Commune des Sablons, Méru accueille 38% de la population. La commune de Méru est le principal pôle urbain du territoire et se place comme pôle structurant : commune la plus urbanisée, la plus peuplée, Méru bénéficie d'un grand nombre d'emplois et de la concentration de la majorité des services et équipements recensés à l'intérieur du territoire de la Communauté de Communes.

Méru, comme l'ensemble du territoire de la Communauté de communes des Sablons, est particulièrement concernée par le phénomène de desserrement de la région francilienne et a connu une croissance rapide ses dix dernières années.

Malgré une attractivité économique importante, seuls 17% de Méruviens habitent et travaillent sur place. L'influence du grand bassin parisien s'exerce sur le pôle méruvien, notamment en termes de migrations domicile/travail. Il existe des mouvements pendulaires domicile / travail importants traversant le territoire des sablons sur l'axe Nord-Sud. Les relations internes ville/campagne sont faibles.

Méru se caractérise par la jeunesse et par la paupérisation de sa population, par un chômage élevé touchant notamment les jeunes et par une part importante de logements sociaux (environ 30%). Les difficultés socio-économiques sont concentrées dans le QPV de la Nacre, regroupant le quartier de la Nacre proprement dit au sud et le quartier Saint-Exupéry au nord. A noter que le cœur de ville ancien de Méru comprend lui aussi des poches de pauvreté comme l'a soulignée l'étude diagnostic social et urbain du centre-ville réalisée en 2013.

Situé à l'ouest de la voie ferrée et de la RD 927, le quartier de la Nacre comptait 3.220 habitants en 2014 (selon l'ancien périmètre ZUS). Il est le principal quartier d'habitat social de la ville avec près de 70% des logements sociaux du parc locatif social de l'agglomération et 1/4 de la population méruvienne.

Historique du territoire sur le renouvellement urbain :

L'inscription de la commune de Méru dans la politique de la ville est ancienne :

- le quartier de la Nacre a été classé ZUS en 1996,
- un contrat urbain de cohésion sociale a été signé en 2007 et reconduit jusqu'en 2014,
- un Projet de Rénovation Urbaine a été signé le 25 novembre 2010,
- Méru a été classée Zone de Sécurité Prioritaire à l'été 2012.

Lancé fin 2010, le Projet de Rénovation Urbaine (PRU) sur la partie sud du QPV, la Nacre, a permis d'améliorer la qualité du logement locatif social du quartier.

Le lancement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) permet d'envisager de traiter la partie nord du périmètre du QPV, le secteur Saint-Exupéry. Inscrit en zone urbaine sensible, ce secteur avait fait partie de l'étude préalable du PRU de la Nacre en 2007, mais n'avait pu être retenu pour des raisons de coût global.

Une étude urbaine concernant le quartier Saint-Exupéry a été réalisée en 2015 sur la base de laquelle la Ville de Méru a déposé un dossier dans le cadre du NPNRU. L'étude sur l'habitat privé du centre-ville lancée en 2013 a permis de lancer une OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain).

La Ville de Méru souhaite mettre en place les moyens de pérenniser les investissements réalisés, de poursuivre la dynamique partenariale, de recenser les problèmes non traités dans le PRU et d'envisager les interventions complémentaires.

Le Plan Stratégique Local (PSL) et l'étude urbaine sur le quartier Saint-Exupéry (exploration des capacités de renouvellement urbain du quartier Saint-Exupéry) ont participé à l'élaboration d'un projet de territoire et du Contrat de Ville.

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain

Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville

Le patrimoine et l'histoire du quartier Saint-Exupéry en font un lieu d'investissement particulier, auxquels les habitants portent un attachement conséquent. Les réflexions menées dans le cadre du projet avaient ainsi pour objectif de renforcer les potentialités identifiées par le diagnostic par une concentration de moyens permettant un véritable renouvellement des conditions de vie.

Le maintien et le renforcement de la vocation résidentielle du quartier Saint-Exupéry est un point fondamental du projet. Celle-ci sera renforcée par la réhabilitation ambitieuse du bâti, par la diversification de l'offre de logements et par le réaménagement des espaces extérieurs privés et publics.

La vocation résidentielle du quartier s'adosse à l'armature d'équipements et de commerces ainsi qu'à la proximité avec la gare. Les liaisons vers ces « lieux de destination » seront renforcées par des actions de réaménagement des espaces publics : pacification des axes structurants, amélioration du « confort urbain », parachèvement des liaisons et continuités douces entre les différents quartiers (liaison piétonne allant du quartier jusqu'à la gare, pistes pour les deux roues sur le carrefour au nord du quartier et sur la rue du 8 mai, etc.).

La notion de quartier «vécu» a été au centre des réflexions menées dans le cadre du PRIR. Ce travail a conduit à traiter l'espace et l'humain dans une même logique. Dans un esprit de cohésion, la Ville de Méru souhaite que le PRIR s'intègre et représente l'un des axes du projet global de développement de la commune qui a pour ambition de traiter à la fois le cadre de vie et les problématiques particulières des habitants sur l'ensemble du territoire.

L'analyse des besoins sociaux (ABS) réalisée par la ville de Méru a révélé une nécessité d'adapter l'offre de services aux évolutions passées et aux tendances futures en matière de développement social. Ainsi, elle envisage de compléter le PRIR par la création d'un espace d'échanges intergénérationnels au sein d'un pôle dédié à l'enfance et à la jeunesse (école maternelle et primaire, centre de loisirs, crèche familiale, relais d'assistantes maternelles) sur le site de l'ancien hôpital situé à l'ouest du quartier. Ce bâtiment et ses abords présenteront des qualités environnementales particulièrement performantes.

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

Les objectifs poursuivis dans le cadre du projet de renouvellement urbain sur le quartier Saint-Exupéry sont les suivants :

- Proposer des solutions durables pour l'amélioration du patrimoine bâti, en particulier du point de vue de la performance énergétique et de la qualité des équipements et aménagements intérieurs. Les collectivités locales sont disposées à abonder de façon très significative le budget consacré pour la réhabilitation des logements de la SA HLM 60 (logements les plus vieillissants). Ce travail a été mené dans l'optique de produire des logements de qualité et des aménagements pérennes prenant en compte les impératifs techniques, les souhaits des habitants et l'introduction d'une mixité de population. Une stratégie de peuplement sera ainsi mise en place afin de répondre aux enjeux de mixité sociale et générationnelle sur le patrimoine de la SA HLM 60. Cette stratégie vise à proposer :
 - Aux locataires âgés qui le souhaitent (32% des locataires ont plus de 60 ans) une attribution dans la résidence intergénérationnelle Simone Veil du centre-ville, dont la livraison interviendra en mars 2020, dans la mesure où les loyers pratiqués y seront adaptés à leur situation. A défaut, une attribution dans une résidence pour personnes âgées de leur choix pourra être étudiée en lien avec les bailleurs du territoire
 - Aux locataires âgés qui souhaitent rester sur place, une attribution dans les logements du rez-de-chaussée, afin de rétablir une accessibilité physique favorable, ces mutations ne pouvant se faire qu'au gré des départs des occupants en place,
 - Aux jeunes candidats, une attribution dans les logements de type T2 et T3 libérés par les locataires âgés afin de répondre à l'objectif du PLH relatif à l'élargissement de l'offre de logements en direction des jeunes travailleurs, des décohabitants, etc.
 - Aux candidats appartenant aux quartiles 3 et 4, les logements familiaux de type 4 ou 5 situés aux étages.

Ces principes, compatibles et inscrits dans les orientations de la Convention Intercommunale d'Attribution de la CCS, permettront d'améliorer la mixité sociale et d'améliorer les conditions de vie des

habitants. Ils illustreront, par ailleurs, la richesse d'une collaboration opérationnelle entre les collectivités et les bailleurs pour atteindre des objectifs sociaux cohérents.

- Restructurer le quartier pour amener à un fonctionnement urbain cohérent, intégré dans la représentation territoriale globale, de façon qualitative. Cela impliquera :
 - Une restructuration profonde des espaces extérieurs : V.R.D, cheminements piétons et voies douces, stationnements, ... pour un meilleur fonctionnement interne au quartier et une ouverture vers l'extérieur (accès à la gare notamment et au centre commercial au nord du quartier).
 - Une mise en adéquation entre la propriété du foncier et l'usage des espaces extérieurs. L'objectif étant de permettre de retrouver une domanialité cohérente avec les besoins identifiés de stationnement et de requalification des espaces extérieurs, liés à l'évolution des modes de vie et à la recherche d'une qualité environnementale.
 - Dans un souci de développement durable, une attention particulière sera portée à la cohérence et l'adéquation des équipements extérieurs tels que : bornes de recharges de véhicules électriques, composteurs en pieds d'immeubles, gestion des encombrants, locaux de stockage de vélos, gestion alternative des eaux de pluie, ...des groupes de travail réunissant bailleurs, collectivités, associations d'habitants ont débuté cet été et ont déjà investi des projets de jardins et d'utilisation partagée des espaces collectifs
- Développer des produits immobiliers sur des assiettes foncières libres favorisant une mixité de l'occupation et la diversification de l'habitat. L'expérience menée par l'OPAC de l'Oise dans le cadre du PRU a montré qu'il existe une demande d'accès au logement individuel et que proposer des programmes d'accession sociale représente une réponse adaptée.

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

Sans objet

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain

Afin de contribuer aux orientations stratégiques du contrat de ville et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et leurs agglomérations, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Elles sont réalisées sous la responsabilité des Parties prenantes de la convention désignées ci-après.

Le territoire de la Communauté de Communes des Sablons est caractérisé par une concentration importante de logements locatifs sociaux ainsi que par une concentration de publics en difficulté sur sa ville centre, Méru, et plus particulièrement dans le QPV de La Nacre. Il convient ainsi de réduire cette concentration de

pauvreté dans le quartier et, de manière plus générale, sur la ville de Méru. Afin de parvenir à cet objectif, le projet de renouvellement urbain du quartier Saint-Exupéry doit venir s'articuler avec différents documents de planification : SCoT de la CCS, PLH et PLU de la Ville de Méru qui sont tous trois en cours d'élaboration ou de révision. Cette concomitance de calendrier permet ainsi d'articuler les différentes stratégies et de placer la mixité sociale et les équilibres territoriaux au centre des préoccupations.

L'objectif étant de conduire une politique de peuplement permettant à tous les ménages d'avoir accès à un logement répondant à leur besoin et favorisant leur parcours résidentiel.

Un des moyens d'y parvenir est d'agir tout d'abord sur l'offre de logements (définie dans le PLH de la CCS) ainsi que sur l'occupation du parc social (à travers les politiques d'attribution).

Le Programme Local de l'Habitat de la CCS :

Face à ce constat, les élus communautaires ont décidé à travers le PLH de répartir la production nouvelle de logements locatifs sociaux, définie à 225 nouveaux logements, sur tout le territoire de la Communauté de Communes des Sablons en dehors de Méru. Le PLH préconise par ailleurs, la construction d'un pourcentage minimum de PLAI (15% minimum des programmes).

Ainsi, cet apport nouveau de logements abordables en dehors de Méru permettra de rééquilibrer l'offre de logements locatifs sur le territoire, en évitant leur concentration sur la ville centre, et permettra ainsi de développer une mixité sociale plus équilibrée sur le territoire.

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) :

La question du peuplement sera notamment étudiée par la Conférence Intercommunale du Logement regroupant les maires des communes de la CCS, les professionnels du secteur locatif social ainsi que les associations de défense des locataires. Cette CIL définit les objectifs de la politique d'attribution qui sont déclinés dans une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Cette dernière précise notamment les objectifs d'attribution en faveur des ménages prioritaires et des ménages appartenant au premier quartile de ressources en dehors du QPV.

La CIA a ainsi pour objectif de ramener de la mixité sociale sur le territoire de la CCS ainsi que dans le QPV de la Nacre, par l'apport d'une population moins fragile, mais aussi de favoriser le logement des publics prioritaires.

Projets connexes au PRIR : le Pôle d'Initiatives Locales et le Pôle dédié à l'enfance et à la jeunesse :

Le Pôle d'Initiatives Locales (PIL), dont la livraison est prévue pour mi 2021, est un projet prenant place rue Aristide Briand à Méru en remplacement des anciens locaux de la direction départementale de l'équipement. Il regroupera notamment un espace de coworking, des salles de formation, une conciergerie, la Maison de l'emploi et de la formation (MEF) ainsi que la Mission locale.

L'objectif de ce pôle est de créer une synergie entre les entreprises locales et de stimuler la créativité.

Le Pôle dédié à l'enfance et à la jeunesse sera situé à proximité immédiate du quartier Saint-Exupéry puisque se trouvant situé sur le site de l'ancien hôpital. Ce pôle regroupera différents équipements liés à l'enfance avec la création d'une crèche, d'un relais assistantes maternelles, le transfert de l'école Pasteur mais également une « salle intergénérationnelle » favorisant les rencontres entre les enfants et les personnes âgées.

La localisation stratégique de ces projets à proximité du QPV de la Nacre, et notamment du quartier Saint-Exupéry, permettra à ces équipements de rayonner sur le quartier et de lui offrir l'accès à de nouveaux services publics.

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain

Les maîtres d'ouvrage des opérations inscrites dans cette convention s'engagent à tendre vers un niveau de qualité de vie au moins équivalent aux quartiers les plus favorisés du territoire de la CCS avec par exemple des actions notables dans le domaine de l'environnement. Parmi ces actions on peut notamment citer :

- la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques
- la création de voies permettant l'utilisation de modes doux
- la gestion alternative des eaux pluviales réalisées par le biais d'aménagements paysagers (noues, bassins paysagers, etc.)
- l'étude de la réorganisation du système de collecte des déchets

Article 4. La description du projet urbain

Le porteur de projet s'engage en lien avec les maîtres d'ouvrage à décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Article 4.1.1. Amélioration du patrimoine bâti

Réhabilitation des 44 logements locatifs sociaux appartenant à la SA HLM 60 (y compris des pieds d'immeuble) :

Le patrimoine de cette génération (1965) est prioritairement traité sous l'angle de la performance thermique. L'association d'une isolation thermique par l'extérieur (+ combles et plancher bas) avec la pose à neuf de nouvelles menuiseries viendra compléter l'installation de la VMC et des chaudières à condensation réalisées en 2018 et garantira le caractère sain et économe de l'enveloppe du bâtiment.

La réhabilitation atteindra le niveau de performance thermique BBC Rénovation 2009.

Cette opération de réhabilitation intégrera la mise aux derniers standards de qualité et de sûreté sur les postes électricité (parties privative et communes) et sécurité incendie.

La SA HLM souhaite réaliser un projet qui prenne en compte le cheminement vers le logement en traitant de manière paysagère les abords immédiats (quelques mètres autour du bâtiment) ainsi qu'en proposant une gamme de produits qui tire parti des dernières innovations pour l'accès aux halls et aux logements, simplifiant ainsi l'usage et s'adaptant à la jeune clientèle visée.

Les logements feront l'objet d'un traitement approfondi avec une priorité sur les cuisines et salles de bain (réfection intégrale et renouvellement des équipements). Les sols dans les logements seront renouvelés afin d'améliorer le confort acoustique. Les cuisines seront agrandies en y intégrant l'espace cellier aujourd'hui cloisonné. Tous les logements étant équipés de balcons cette aménité sera conservée et renforcée par l'installation de baies vitrés qui permettront de renforcer le sentiment d'espace dans la pièce de vie principale et d'ouverture vers l'espace paysager à l'arrière de la résidence.

Le programme de travaux prévisionnel :

- Enveloppe du bâtiment
 - Isolation par l'extérieur
 - Renouvellement intégral des menuiseries
 - Révision de la toiture
- Intérieur des logements
 - Portes palières
 - Agrandissement des cuisines
 - Reprise des balcons
 - Réfection cuisine (équipements, sol, faïence)
 - Réfection salle de bain (douche, lavabo, sol, faïence)
 - Réfection électrique
 - Remplacement des radiateurs
 - Changement du sol de toutes les pièces
- Parties communes :
 - Réfection des halls
 - Sécurité incendie (désenfumage, porte coupe-feu)
 - Modernisation de l'interphonie
 - Réseau EU/EV
 - Création de deux locaux vélos
- Abords du site :
 - Aménagement paysager des pieds d'immeubles
 - Accessibilité PMR des logements en RDC

Conformément au Règlement Général de l'ANRU, ces travaux ne conduiront pas à une augmentation significative de la quittance des locataires titulaires d'un bail lors de la réalisation de la requalification.

La SA HLM 60 appliquera le dispositif dit de "3ème ligne de quittance" régi par l'article 6 de l'arrêté du 23 novembre 2009 qui précise que lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux pendant une durée de 15 ans. Cette contribution représentera la moitié des économies de charges attendues. La SA HLM 60 plafonnera cette participation à 20€ par logement.

Le projet de requalification des logements est évalué à 2 673 220 € HT soit un peu plus de 60 000 € HT par logement. La requalification des pieds d'immeuble a été estimée quant à elle à 80 000 € HT.

La SA HLM 60 assurera la maîtrise d'ouvrage de cette opération. Les études débuteront au premier semestre 2020 avec un lancement des travaux envisagé au premier semestre 2021.

Réhabilitation des 136 logements locatifs sociaux appartenant à l'OPAC de l'Oise

L'OPAC de l'Oise procédera à la réhabilitation de l'intégralité de son patrimoine présent sur le quartier Saint-Exupéry (136 logements au total). Le programme de travaux de cette réhabilitation est le suivant :

- Réfection de l'isolation thermique par l'extérieur.
- Remplacement des menuiseries extérieures.
- Reprises des descentes d'eaux pluviales gouttières.
- Remplacement des portes palières, et des portes des halls.
- Remplacement de chaudières à VMC gaz par des chaudières à condensation.
- Création de VMC hygroréglables B.
- Mise en conformité des gaines techniques.
- Création de paraboles collectives.

Le planning de réhabilitation se fera suivant deux tranches :

- 1ère tranche: Bâtiments A, H et I, elle sera réalisée en 2021 et 2022.
- 2ème tranche : Bâtiments C, D, E et G, elle sera réalisée en 2022 et 2023.

Coût de la réhabilitation : 3 024 180 euros HT

Article 4.1.2. Restructurer le quartier pour amener à un fonctionnement urbain cohérent, intégré dans la représentation territoriale globale

Création de la place

Le projet vise à transformer le carrefour de type routier entre 2 voies départementales : la rue du 8 mai 1945 (D121) et la rue Henri Barbusse (D923)

■ Enjeux de l'opération

Il s'agit d'assurer la continuité piétonne et la sécurité entre les quartiers d'habitat (Saint-Exupéry, la Nacre, Costes, ...) et les lieux de destinations qui accueillent :

- le centre commercial Picasso
- le groupe scolaire Pasteur
- le futur pôle Enfance-Jeunesse, à l'emplacement de l'ancien hôpital.

■ Objectif de l'opération

Transformer l'intersection routière en un carrefour urbain. Ce croisement marque une entrée de ville pour Méru.

■ Contenu de l'opération

- Modifier l'assise du croisement pour aménager un croisement des voies à angle droit afin d'assurer une

meilleure visibilité pour les piétons et pour les usagers de la voirie.

- Mettre aux normes l'accessibilité de l'espace public pour les PMR
- Inciter les automobilistes à ralentir

Coût de l'opération : 342 970,69 €

Financements : Région Hauts-de-France (50 %), CCS (25 %), Ville de Méru (25 %)

Maîtrise d'Ouvrage : Communauté de Communes des Sablons

Calendrier : S1 2025

Création et requalification de la rue Saint-Exupéry

Le projet vise à améliorer la viabilisation de l'îlot Saint-Exupéry

- Enjeux de l'opération
 - Restructuration du maillage viaire
 - Requalification et mise aux normes
- Objectifs de l'opération
 - Transformer des voies résidentielles, qui avaient été conçues à l'origine comme des espaces privatifs.
 - Requalification des rues, trottoirs et stationnements
- Contenu de l'opération
 - Requalifier la trame viaire de manière à permettre, lorsque les caractéristiques urbaines le permettront, un éventuel branchement de la rue Saint-Exupéry sur le boulevard de Picardie (D927)
 - Mettre aux normes l'accessibilité de l'espace public pour les PMR
 - Requalifier la voirie et le stationnement

Coût de l'opération : 1 089 519,28 €

Financements : Région Hauts-de-France (50 %), CCS (25 %), Ville de Méru (25 %)

Maîtrise d'Ouvrage : Communauté de Communes des Sablons

Calendrier : Premiers travaux en S2 2022 (cf. Planning)

Requalification des espaces extérieurs et parcs

Le projet vise à valoriser les espaces libres afin d'améliorer le cadre de vie des habitants, de participer au changement d'image du quartier et ainsi de renforcer l'attractivité du quartier. Comme précisé à l'article 3.2 de la présente convention, une attention particulière sera portée à l'intégration des enjeux du développement durable dans la requalification des espaces extérieurs.

Les pieds d'immeubles de la SA HLM 60 seront aménagés dans la continuité des espaces libres de l'îlot.

- Enjeux de l'opération
 - Tirer parti du cadre paysager existant

- Intégrer des dispositifs innovants en termes de régulation des eaux pluviales

- Objectif de l'opération

- Requalifier le cadre de vie des habitants

- Contenu du projet

- Requalifier les espaces paysagers existants

- Mettre en place un dispositif de régulation des eaux pluviales

- Aménager des espaces de proximité

Les propositions sur l'aménagement des espaces extérieurs se déclinent selon différentes thématiques :

1/ Mise en place d'une trame d'arbres tiges d'alignements sur les principales voiries et surfaces de stationnement, de manière à assurer une masse arborée significative au regard des surfaces minérales. Elles contribuent à structurer les espaces et les perspectives, à assurer des transitions avec les volumes construits, et à offrir un ombrage accompagnant les liaisons piétonnières.

2/ Mise en valeur des espaces ouverts à dominante engazonnée pour des usages ouverts et appropriables par les habitants pour diverses activités (prairies de jeux, fêtes...). Ces surfaces enherbées devront faire l'objet d'une gestion différenciée et seront accompagnées de massifs arbustifs composés en majorité d'essences issues de la flore locale.

3/ Mise en valeur de l'espace vert central existant qui bénéficie d'une présence de grands arbres. La requalification des allées et des aires de jeux, l'aménagement d'espaces de repos et de rencontres seront accompagnés par un enrichissement de la palette végétale (arbres, cépées et arbustes) et par de nouveaux éléments de mobilier (jeux pour enfants, bancs, mobilier d'éclairage...)

4/ Mise en place d'un réseau de noues paysagères qui permettent à la fois d'installer un dispositif de gestion alternative des eaux pluviales et d'offrir sur les différents espaces extérieurs du quartier, des emprises végétalisées avec une palette spécifique qui contribuent à l'agrément des espaces extérieurs et, en complément des dispositifs énoncés ci-dessus, à augmenter et enrichir de manière significative la biodiversité du quartier, tant du point de vue de la flore que de la faune.

La diversité des espaces libres résultant du nouveau plan-masse permet de programmer des espaces qui se différencient par leurs ambiances paysagères et par les usages offerts aux habitants : prairies ouvertes et accessibles, accompagnement des pieds d'immeubles par une frange arbustive, enrichissement du sous-bois existant, création de cheminements confortables.

La possibilité d'aménager des espaces de pratiques partagées, de rencontres et de contact avec la nature (jardins de fruits et fleurs « sauvages ») pourra être soumise à discussion avec les habitants, de même que la possibilité d'implanter quelques parcelles de jardins partagés. Ces choix seront faits en concertation et sur la base de dispositifs de gestion et de suivi permettant d'assurer leur pérennité.

Coût de l'opération : 978 803.74 €

Financements : Région Hauts-de-France (50 %), CCS (25 %), Ville de Méru (25 %)

Maîtrise d'Ouvrage : Communauté de Communes des Sablons

Calendrier : Premiers travaux en S1 2021 (cf. Planning)

Requalification de la rue du 8 mai 1945

Le projet vise à mettre aux normes une voie départementale.

- Enjeux du projet

Il s'agit d'assurer la continuité piétonne et la sécurité entre les quartiers d'habitat (Saint-Exupéry, la Nacre, Costes, ...) et les lieux de destinations qui accueillent :

- le centre commercial Picasso
- le groupe scolaire Pasteur
- le futur pôle Enfance, à l'emplacement de l'ancien hôpital.

- Objectif du projet

- Assurer l'accessibilité de la rue à des usages urbains mixtes, y compris le stationnement.

- Contenu du projet

- Requalifier et élargir la rue pour assurer la continuité piétonne de part et d'autre de la chaussée
- Créer une piste cyclable
- Mettre aux normes l'accessibilité de l'espace public pour les PMR
- Inciter les automobilistes à ralentir
- Intégrer un minimum de plantations sur l'espace public.

Coût de l'opération : 532 887.67 €

Financements : CCS (50 %), Ville de Méru (50 %)

Maîtrise d'Ouvrage : Communauté de Communes des Sablons

Calendrier : Premiers travaux en S2 2021 (cf. Planning)

[Article 4.1.3. Développer des produits immobiliers sur des assiettes foncières libres favorisant une mixité de l'occupation et la diversification de l'habitat](#)

Le quartier bénéficie d'une situation favorable, en termes de desserte mais aussi d'accès aux commodités et aux équipements. L'ensemble qu'il représente actuellement est nettement plus réduit que le quartier le Nacre et aussi moins enclavé, ce qui participe à son potentiel d'attractivité.

L'opération de diversification de l'habitat vient sertir le quartier Saint-Exupéry dans son accroche nord, en vis-à-vis d'une autre opération neuve à venir sur le site de l'école Pasteur. A moins de 500m de la gare à pied, à 600m du centre-ville, l'opération est très bien située. La proposition d'un programme résidentiel qualitatif peut fonctionner en collectif dans ce contexte. L'idée est de proposer un programme d'accession sociale d'environ 20 logements en petits collectifs.

La préconisation de répartition des types est la suivante :

- T1 : au plus 20% : de 25 à 35m²
- T2 : 40% : de 40 à 50m²
- T3 : au moins 40% : de 60 à 75m²

Surface moyenne : 65 m²

Environ 1 400m² de surface de plancher

Calendrier : S1 2024

La localisation de ces diverses opérations est présentée en annexe A7.

Article 4.2 La description de la composition urbaine

Les grands principes d'aménagement du quartier Saint-Exupéry reposent sur les invariants suivants :

- **Reconfigurer l'entrée nord du quartier et réaménager la rue du 8 mai 1945** : Au nord du quartier, en direction du centre commercial, un franchissement confortable et sécurisé de la route sera assuré par un aménagement avec un traitement qualitatif d'espace partagé (traitement différencié des surfaces, mobilier et éclairage spécifique) qui signale aux automobilistes la présence d'une zone 30 avec priorité aux piétons. L'objectif étant de pacifier cet espace, qui représente un enjeu important dans la mesure où il constitue une entrée de ville, de manière à assurer une continuité piétonne et la sécurité entre les lieux de destination et d'habitat. Par ailleurs, le réaménagement de la rue du 8 mai 1945, permettra de mettre aux normes cette voirie départementale et d'assurer l'accessibilité de cette rue à des usages mixtes (piétons, vélos, etc.)

- **Changer le statut des voiries du quartier** : La future domanialité du projet permettra de mettre en adéquation la propriété du foncier avec l'usage effectif des espaces extérieurs afin de favoriser une meilleure lisibilité des espaces privatifs et publics.

- **Réaménager la voirie du quartier** : Le réaménagement de la voirie interne du quartier, ainsi que la modification de son tracé sur la partie est, permettra de réorganiser le stationnement, qui à l'heure actuelle se fait de façon désordonnée et incontrôlée, de libérer des espaces qui seront transformés en espaces verts et de rendre à cette rue, qui avait été conçue à l'époque dans une logique d'espace privatif, sa fonction de voie résidentielle.

- **Aménager des liaisons douces** : Deux liaisons douces seront aménagées : une à l'est et la seconde au sud du quartier de manière à reconnecter le quartier avec la gare de Méru et le quartier de la Nacre.

- **Requalifier l'espace vert central** : Cet espace vert existant possède un véritable potentiel : de dimension importante, il est perçu comme un petit parc intérieur. Par ailleurs, le couvert arboré de taille significative crée une ambiance paysagère de qualité et un cadre accueillant pour les habitants très attachés à cet espace. Cette requalification permettra ainsi de renforcer l'attractivité de cet espace de qualité ainsi que de favoriser la continuité avec la frange paysagère des autres espaces verts et avec les liaisons douces du quartier.

- **Réaménager les espaces extérieurs du quartier** : Les enjeux de ce réaménagement sont les suivants :

- Trouver une organisation urbaine et spatiale qui rétablira une hiérarchie des espaces (trajets piétons, aires de jeux, de repos, espaces jardinés, mails, voirie et stationnements) dans le cadre

d'un projet paysager permettant de requalifier l'ensemble des espaces extérieurs.

- Qualifier les franges du quartier
- Accorder une place significative au végétal avec une palette support de biodiversité.
- Mettre en place des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

-Réhabiliter le patrimoine bâti :

- Réhabilitation ambitieuse des 44 logements de la SA HLM 60 visant une performance thermique BBC Rénovation 2009.
- Réhabilitation des 136 logements de l'OPAC de l'Oise. Ces logements nécessitent un investissement moins important que ceux de la SA HLM 60 dans la mesure où ils ont connu un entretien plus régulier.

- **Diversifier l'habitat sur le quartier :** Les objectifs de cette opération est à la fois de déspecialiser le quartier, identifié à l'heure actuelle comme un quartier d'habitat social, et d'apporter une population nouvelle permettant de favoriser la mixité sociale.

Un plan guide du projet est présenté en annexe A8.

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

Sans objet

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle

Les études menées dans le cadre du protocole de préfiguration et de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat de la CCS font état d'un manque de logements de petite typologie et plus particulièrement à destination des jeunes actifs. La situation du quartier et sa desserte sont particulièrement adaptés au développement d'une offre à destination de ces jeunes d'autant plus que le territoire est largement plébiscité des primo-accédants.

Au regard des enjeux mis en avant par les études, le public cible de l'opération de diversification de l'habitat sur le quartier est les jeunes ménages. En effet, il apparaît que cette opération peut venir répondre aux besoins des ménages en début de parcours résidentiel.

Ainsi, l'opération proposera un programme d'accession sociale d'environ 20 logements en petits collectifs qui apportera une diversité d'habitat dans ce quartier composé exclusivement de logements locatifs sociaux. Ces logements, prenant place sur un terrain d'une superficie de près de 1600 m² au nord du quartier, auront une surface moyenne de 65m², soit environ 1400 m² de surface de plancher totale. La préconisation de répartition des types est la suivante :

- T1 : au plus 20% : de 25 à 35m²
- T2 : 40% : de 40 à 50m²
- T3 : au moins 40% : de 60 à 75m²

Le T4 n'est pas recommandé au regard du public visé et compte tenu de la concurrence exercée par le marché de maison individuelle sur le territoire.

Les opportunités foncières à proximité du quartier (site de l'ancien hôpital, école Pasteur) pourraient permettre, dans une logique «d'escargot», de procéder par étape en réalisant des opérations susceptibles d'être engagées à court terme, générant un effet levier et une dynamique autour du quartier, permettant ensuite d'envisager une diversification de l'habitat sur le quartier. Néanmoins, il est fort probable que cet effet levier ne soit pas forcément nécessaire, au regard du positionnement déjà intéressant du quartier.

Les travaux interviendraient à la fin du projet de renouvellement urbain. En effet, les interventions débuteraient sur les espaces situés à l'ouest du quartier, puis sur les espaces centraux, sud et est, afin de terminer avec les travaux situés au nord du quartier (carrefour, rue Saint-Exupéry partie nord, opération de diversification) afin d'éviter tout dommage sur ces espaces dus aux passages des engins de chantier.

Coût de l'opération : à définir

Programme définitif : à définir

Financements : à définir

Maîtrise d'Ouvrage : à définir

Calendrier : S1 2024

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité

Les contreparties pour le groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le NPNRU.

Les contreparties mises à disposition du groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

- 9 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 20% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent en :
 - 9 droits de réservation correspondant à 20 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45000 € par logement.

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les réservataires et organismes HLM concernés.

Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées en annexe B2 à la présente convention pluriannuelle.

Aucune contrepartie foncière n'est mobilisée par le Groupe Action Logement.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement du 11 juillet 2018 pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux seront précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention.

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Le Document cadre et la CIA doivent être validés prochainement en CIL Plénière. Le projet de document cadre et de convention intercommunale d'attribution validé par les services de l'Etat est annexé à la présente convention. La signature est prévue à la fin de l'année 2020.

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document¹ est annexé à la présente convention (annexe D1)). Dans ce cadre, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

- En matière de relogement :
 - élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
 - assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
 - conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire,
- En matière d'attributions, à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

À compléter

La convention intercommunale d'attributions, telle que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les

¹ Dans le cas particulier où une « convention d'équilibre territorial » ou « CET » est déjà signée sur le territoire concerné par la présente convention pluriannuelle, ou que le projet de CET est suffisamment abouti sur le fond (c'est-à-dire que la politique des attributions et sa déclinaison sur les quartiers en renouvellement urbain y apparaissent clairement), alors la CET peut être annexée à la présente convention en lieu et place du document cadre fixant les attributions en matière d'attribution.

engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution. L'objectif est de finaliser une convention intercommunale d'attribution avant le **31/12/2020** afin de préciser notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décrits ci-dessus et de définir les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

Le partage des responsabilités entre la CCS et la Ville de Méru est organisé de la façon suivante :

Conformément à la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 qui définit notamment la répartition des compétences entre les communes et les EPCI en matière d'élaboration et de mise en œuvre des contrats de ville, la Communauté de communes des Sablons est le porteur du Projet d'Intérêt Régional sur le quartier Saint-Exupéry à Méru. En application de l'article 6 de la loi, les EPCI sont chargés du diagnostic du territoire, de la définition des orientations, de l'animation, de la coordination du contrat de ville et, dans le cadre défini par ce dernier, de la mise en œuvre des actions relevant de leurs compétences et de celles de portée intercommunale.

La CCS prendra soin tout au long de ce projet, d'articuler cette attribution avec sa compétence en matière d'habitat (transférée aux EPCI par la loi ALUR du 24 mars 2014) notamment au travers des outils de planification intercommunaux que sont notamment le PLH et la CIL.

La ville de Méru, représentée par sa Maire, décide avec la Communauté de communes des Sablons des orientations pour la mise en œuvre et le suivi du renouvellement urbain sur sa commune. Elle assume entièrement le suivi des dossiers d'aménagement et d'urbanisme sur le territoire communal et est assistée par l'élue en charge de la politique de la ville et du PRIR. Le service Habitat, Logement et Renouvellement Urbain de la Ville de Méru assure par ailleurs, une assistance technique et administrative pour le PRIR Saint-Exupéry.

Compte tenu du fait que la Communauté de Communes des Sablons ne possède qu'un seul QPV, situé sur Méru, le pilotage du Contrat de Ville est assuré directement par la ville, en lien avec la CCS, par le biais de son service Politique de la Ville.

La gouvernance du projet est partenariale. Elle est portée par la CCS en relation avec la ville de Méru, l'État (le Préfet) et l'ANRU (le Préfet en tant que Délégué territorial de l'ANRU) et est organisée comme suit :

- Pilotage stratégique : Le Comité de Pilotage

Composé de l'ensemble des signataires de la présente convention, il est présidé par le Président de la Communauté de Communes des Sablons. Ce comité a vocation à s'assurer de la bonne déclinaison des orientations stratégiques, d'en piloter la gestion opérationnelle et de proposer des ajustements ou des réorientations éventuelles. Le comité de pilotage pourra se réunir autant que de besoin.

- Pilotage technique : Le Comité Technique

Composé de techniciens représentant l'ensemble des signataires, ce comité a pour objectif d'élaborer, d'actualiser et de coordonner la programmation des opérations du projets. Il est le lieu où s'exerce la déclinaison opérationnelle des orientations adoptées par le comité de pilotage. Le comité technique se réunira autant que de besoin.

- Suivi opérationnel : l'équipe projet

L'équipe projet se compose des services de la Communauté de Communes des Sablons et de la Ville de Méru, des services de la DDT et des services des bailleurs sociaux présents sur le site. Son rôle est de veiller à la bonne coordination des opérations, notamment en phase travaux. Il se réunira de manière régulière.

Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, la Communauté de Communes des Sablons, en lien avec la Ville de Méru, conduit le pilotage opérationnel du projet. Elle mobilise pour cela, son chef de projet renouvellement urbain.

Le chef de projet travaillera en direct avec le Président de la Communauté de communes des Sablons et sera rattaché au Directeur Général des Services. Il exercera ses missions au siège de la CCS.

La CCS désignera le Maître d'Œuvre en charge de la réalisation du projet de renouvellement urbain. Pour ce faire, elle rédigera et lancera les marchés et/ou les consultations.

Le chef de projet de la CCS aura pour mission d'assurer :

- Le suivi et la coordination des études complémentaires et des travaux,
- L'information en temps réel des partenaires,
- La préparation et l'animation du comité technique et du comité de pilotage,
- La mise en œuvre et le suivi de la convention pluriannuelle.

Ces tâches s'effectueront en lien étroit avec la mairie de Méru et les services de la DDT de l'Oise. En effet, afin de veiller à la cohérence des actions, la ville de Méru sera un interlocuteur privilégié de la CCS et, tout au long de la procédure, le chef de projet associera le service Politique de la Ville en charge de la mise en œuvre du contrat de ville ainsi que le service Habitat, Logement et Renouvellement Urbain. Pour ce faire, une méthodologie sera définie et, notamment, des réunions de travail seront programmées de manière régulière afin de permettre un bon partage des informations et le suivi des dossiers en commun.

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de coconstruction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain.

Afin de permettre la participation des habitants dès l'engagement du processus de construction du contrat de ville, un conseil citoyen incluant un collège d'habitants et un collège d'acteurs a été mis en place dès le mois de septembre 2014.

Ainsi, le contrat de ville est le fruit d'une quinzaine d'ateliers organisés entre les mois de septembre 2014 et mars 2015, ayant associé le conseil citoyen, des associations et l'ensemble des partenaires institutionnels (Ville, représentants des services de l'État dont Éducation Nationale, Département, Région, CCS, Pôle Emploi, MEF, ARS, chambres consulaires, CDC, bailleurs, CAF, etc...).

De février à avril 2015, l'élaboration du projet de territoire a également mobilisé de nombreux acteurs, élus, maîtrise d'ouvrage, partenaires et habitants :

- Pour le Plan Stratégique Local, 4 séances de travail :
 - Atelier « partenaires » : bilan, premiers enjeux et orientations opérationnelles
 - Atelier « socio-économique » : première analyse et débat sur les enjeux
 - Séminaire « élus » : validation des orientations opérationnelles et pistes d'actions
 - Séance plénière de restitution inter-active
- Pour l'étude urbaine, 4 séances de travail :
 - Diagnostic en marchant
 - Restitution du diagnostic et premières propositions
 - Présentation de scénarios pour arbitrage
 - Présentation du rapport final pour validation du projet urbain

Ces différentes réunions ont permis d'établir un diagnostic partagé, d'identifier les enjeux et les grandes orientations stratégiques pour un projet de renouvellement urbain sur le quartier Saint-Exupéry, mais également de mettre en évidence les points insuffisamment traités dans le PRU sur le quartier de la Nacre.

Dans le cadre du protocole de préfiguration du PRIR Saint-Exupéry, différentes actions ont permis d'enclencher la démarche participative sur le projet :

- Organisation d'un diagnostic en marchant avec le Conseil Citoyens, suivi d'un atelier le 10 janvier 2017. Cette journée a permis au bureau d'études d'affiner le diagnostic urbain du quartier.
- Un séminaire sur la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité le 9 février 2017 en présence des bailleurs du quartier, du conseil citoyen, de la ville de Méru et de la Communauté de Communes des Sablons. Ce temps de travail avait pour objectif de faire un bilan des actions réalisées dans le cadre de la GUP et d'étudier les perspectives d'évolution de celle-ci en vue de la reformalisation des objectifs de la convention GUSP de 2011.
- Un séminaire spécifique sur la Maison du Projet, le 9 février 2017. Cet atelier a réuni le Conseil citoyen, la DDT, la Ville de Méru, le Centre Social et Familial Arsène Bulard ainsi que la Communauté de Communes des Sablons et avait pour objectif la définition des modalités de fonctionnement de la maison de projet.
- Un second atelier citoyen, « Accompagnement du conseil citoyen à la formation » le 21 mars 2017. Suite à cet atelier, 3 membres du Conseil Citoyens se sont portés volontaires pour suivre la formation à l'École de la Rénovation Urbaine.

De manière générale, le Conseil Citoyens a été associé à chaque comité technique et comité de pilotage organisés dans le cadre du PRIR Saint-Exupéry. Par ailleurs, la Communauté de Communes des Sablons et la ville de Méru ont pris soin d'organiser des réunions spécifiques avec le Conseil Citoyens à différents stades d'avancement afin de présenter les différents tenants et les aboutissants du projet. Une réunion d'acculturation à la politique de la ville a notamment été organisée par la CCS et la Ville de Méru afin de permettre au Conseil Citoyens d'être familiarisé avec les notions liées à la politique de ville. L'objectif était de favoriser une meilleure appropriation et une meilleure compréhension des réflexions menées dans le cadre du PRIR.

Enfin, dans le cadre de ses missions, le conseil citoyens a réalisé en juin 2017 un sondage auprès des habitants du quartier. Ce questionnaire portait sur la satisfaction des locataires sur leur logement et l'environnement extérieur du quartier. Les résultats de cette enquête ont été pris en compte par la CCS et par la Ville de Méru lors des choix d'orientation du projet urbain.

Afin de pérenniser cette dynamique, la CCS s'engage notamment à mettre en œuvre les actions suivantes :

- Informer les habitants et usagers du quartier, en temps réel, de l'avancée des travaux afin de limiter les difficultés éventuelles engendrées par les chantiers.
- Animer des temps d'échange avec les habitants (visites de chantier, groupes de travail spécifiques, etc.) qui permettront d'alimenter la réflexion sur le projet urbain.
- Installer une maison de projet sur le quartier Saint-Exupéry. Cette maison de projet constituera un lieu d'information et de co-construction du projet. Pour cela, des permanences seront tenues par les collectivités. La maison du projet sera située au nord-ouest du quartier à côté du parking jouxtant le bâtiment A appartenant à l'OPAC de l'Oise.
- D'associer à chaque comité de pilotage un représentant du Conseil Citoyens.

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

Communauté de Communes des Sablons :

Les opérations d'aménagement d'ensemble seront pilotées par la Communauté de Communes des Sablons, en lien avec la Ville de Méru. Ce pilotage sera réalisé par le biais de son chef de projet renouvellement urbain. En termes d'organisation, ce dernier sera notamment en charge de :

- Suivre la mission maîtrise d'œuvre qui sera externalisée
- Assurer le lien avec les services de la ville de Méru (service Habitat-Logement-Renouvellement Urbain, services techniques, etc.)
- Assurer le lien avec les services de la CCS (déchets, urbanisme, etc.), le Syndicat Mixte d'Eau Potable des Sablons (SMEPS) et le Syndicat Mixte d'Assainissement des Sablons (SMAS)
- Assurer le lien avec tout service extérieur ou toute collectivité nécessaire à la bonne réalisation du projet

SA HLM du Département de l'Oise :

La SA HLM de l'Oise a créé un poste de Chef de Projet Renouvellement Urbain au sein de la direction de l'immobilier. Cette personne sera le référent des collectivités porteuses de projet pour l'élaboration et la mise en œuvre des projets NPNRU.

OPAC de l'Oise :

L'OPAC de l'Oise s'appuie sur l'organisation en place pour mener le projet.

L'interlocuteur du dispositif de pilotage est le directeur des maîtrises d'ouvrages spécifiques, appuyé opérationnellement par le responsable de l'unité renouvellement urbain de la direction de la maîtrise d'ouvrage. Ensemble, ils sont chargés de mobiliser les ressources internes nécessaires au bon déroulement du projet.

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.

Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.

Tout au long du projet, un suivi qualitatif et opérationnel du projet sera mis en œuvre. Le dispositif de suivi du projet (annexe A6) permettra de mesurer les impacts du projet.

Conformément au règlement général de l'ANRU, afin de suivre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain, une revue de projet est organisée selon le niveau d'avancement du projet. Cette revue de projet, pilotée par le délégué territorial de l'Agence, permet de mesurer l'atteinte des objectifs fixés dans la présente convention, de partager l'avancée des différentes opérations, de préciser le calendrier du projet, d'identifier les éventuelles insuffisances ou blocages, de suivre le respect des engagements des parties prenantes signataires de la convention pluriannuelles. Elle contribue à identifier les éléments pouvant conduire à la signature d'un avenant. Elle réunit l'ensemble des signataires de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

A mi-parcours de la convention pluriannuelle, puis en préparation de l'achèvement du projet, des points d'étapes permettront de réaliser des bilans évaluatifs. Ils visent notamment à évaluer l'efficacité et la pertinence du projet au regard de ses objectifs incontournables et des démarches d'accompagnement du changement, la qualité de la gouvernance du projet au regard de l'ampleur de ce dernier, la cohérence avec la mise en œuvre du contrat de ville.

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et coconstruit avec les habitants et usagers du ou des quartier(s) concerné(s). L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine du ou des quartier(s) concerné par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

Les principales orientations du projet de gestion sur le quartier Saint-Exupéry sont les suivantes :

- La pérennisation des investissements réalisés. La Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) mise en œuvre sur le quartier constituera un des moyens de parvenir à cet objectif
- L'appropriation du projet de renouvellement urbain par les habitants. Cette appropriation pourra se faire notamment grâce aux animations réalisées en lien avec la maison de projet et aux actions mises en œuvre de le cadre de la GUSP
- La promotion d'une démarche de développement durable
- Le maintien de la qualité du cadre de vie pendant la durée du chantier. Pour cela, des clauses spécifiques seront intégrées dans les documents contractuels des marchés de travaux.

Un des objectifs du projet urbain est la mise en cohérence de la propriété du foncier avec les usages effectifs. En effet, la domanialité actuelle du quartier se partage entre les deux bailleurs. Toutefois, il faut noter que dans les usages les espaces extérieurs sont plutôt considérés comme des espaces publics. Ces espaces, bien que privatifs, sont entretenus par la ville de Méru depuis plusieurs années. La régularisation de cette situation ne viendra donc pas remettre en cause le fonctionnement actuel. A l'inverse, il légitimera l'intervention des collectivités sur ces espaces.

Le suivi et la mise en œuvre de la GUSP sur la ville de Méru sont assurés par une convention GUP signée en novembre 2011. Afin de prendre en compte les évolutions du territoire et de tirer parti du bilan de la mise en œuvre de la GUP, la commune a pour projet de reformaliser les objectifs de cette convention qui seront déclinés dans un nouveau plan d'actions.

Le pilotage de la GUSP et de la convention cadre portant sur l'utilisation de l'abattement de TFPB est assuré par un comité de pilotage et un comité technique TFPB/GUSP. Les modalités d'organisation et le rôle de ces comités sont définis dans la convention cadre mentionnée ci-dessus. Le Conseil Citoyens est convié à chacun de ces comités.

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants

Les maitres d'ouvrage financés par l'ANRU s'engagent à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du contrat de ville. Pour ce faire, le porteur de projet et les maitres d'ouvrage financés par l'ANRU fixent à travers la présente convention des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordent sur les marchés et les publics cibles de la clause et en définissent les modalités de pilotage, suivi et évaluation, en étant particulièrement vigilant aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

- Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

Dans le cadre des opérations d'investissements liées au projet de renouvellement urbain, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :

Intitulé de l'opération	Montant d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
-------------------------	--------------------------	-----------------------------	---------------------------	---

Requalification de 44 logements sociaux - Bâtiments B et F	2 402 200	30 000	6	1 800
--	-----------	--------	---	-------

Les opérations sous Maîtrise d'Ouvrage de la Communauté de Communes des Sablons respecteront l'objectif de la charte nationale d'insertion, avec 6 % des heures travaillées consacrées à de l'insertion.

- Objectifs quantitatifs d'insertion sur la gestion urbaine de proximité, et modalités de mise en œuvre

La SA HLM 60 s'engage à intégrer lors du renouvellement de ses marchés un objectif de 10% des heures travaillées à l'insertion des habitants du quartier et ce tout au long de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain.

- Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain

La SA HLM 60 n'aura pas recours à des embauches pour l'ingénierie des projets (équipe projet...), le fonctionnement des équipements et les actions d'accompagnement. Elle s'appuiera sur l'organisation en place pour la réalisation du projet.

- Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

Les personnes visées par ces démarches d'insertions sont prioritairement les habitants de l'ensemble du quartier prioritaires de la politique de la ville (La Nacre et Saint-Exupéry) rencontrant des difficultés sociales et professionnelles spécifiques d'accès à l'emploi. Une attention particulière sera portée à l'insertion professionnelle des femmes et des jeunes sans qualification ou expérience professionnelle.

- Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique

Un dispositif partenarial s'appuyant sur les instances existantes sera mis en place pour le pilotage et le suivi des démarches d'insertion. Ce dispositif, piloté par la CCS et le Préfet réunira les acteurs impliqués dans l'accès à l'emploi des habitants du QPV de la Nacre.

Ce dispositif de pilotage sera chargé :

- d'impulser la politique d'insertion et de déterminer les modalités de mise en œuvre des clauses,
- de lancer des actions visant à informer les habitants des quartiers prioritaires et à faciliter leur accès aux marchés contenant des clauses (accompagnement, formation...),
- de mobiliser de nouveaux acteurs publics et privés (promoteurs immobiliers, entreprises situées dans le quartier ou à proximité...),
- de suivre l'atteinte des objectifs fixés dans la convention de renouvellement urbain, d'évaluer la démarche et de mettre en place des actions correctrices le cas échéant.

En lien avec la SA HLM 60, cette structure sera également en charge du suivi des heures d'insertion, afin de communiquer les données nécessaires aux partenaires du dispositif de pilotage et à l'ANRU. A ce titre,

sous la responsabilité du porteur de projet, elle transmet au moins une fois par semestre au Délégué Territorial de l'Agence les indicateurs suivants :

- nombre d'heures travaillées pour les opérations liées aux travaux et dans le cadre de la gestion urbaine de proximité ;
- modalités de réalisation des heures (embauche directe, intérim, alternance, formation...) ;
- typologie des entreprises attributaires (nombre de salariés, secteur d'activité...)
- nombre de bénéficiaires ;
- typologie des bénéficiaires : sexe, âge, résidence dans le QPV, ...
- situation des bénéficiaires à 6 et 12 mois après leur entrée dans le dispositif.

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire du(es) quartier(s) concerné(s) par le projet de renouvellement urbain. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques relatives au(x) quartier(s) et à son/leur évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'ANRU et pourront être utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

Afin de valoriser la mémoire du quartier Saint-Exupéry, un web documentaire sera réalisé. Ce dernier viendra compléter celui élaboré pour le PRU de La Nacre et sera conçu suivant le même principe : inclusion de photographies, de documents d'archive, de coupures de presse, de reportages (réalisés suivant le principe de l'intergénérationnalité : des jeunes du quartier prépareront l'interview et iront interroger les habitants du quartier - ce travail pourra se faire en lien avec la Maison des Jeunes), etc.

Ce web document pourra intégrer également le chantier du Pôle d'Initiative Local (PIL), projet constituant une orientation du pilier *Economie* du Contrat de Ville, ainsi que le chantier du futur pôle intergénérationnel. Ces deux équipements font partie du périmètre du quartier vécu et constitueront de ce fait deux équipements publics profitant aux habitants du quartier.

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel

La présente convention pluriannuelle et ses annexes détaillent l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle

Article 9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'ANRU.

Le cas échéant, les cofinancements du PIA au titre de l'axe 2 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) seront identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.3 de la présente convention.

Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité figure en annexe C4. Il indique pour ces opérations le montant prévisionnel du concours financier de l'ANRU, qui s'entendent comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

La date de prise compte des dépenses des opérations, lorsqu'elle fait l'objet d'une validation spécifique de l'ANRU, est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous. Par défaut, si elle n'est pas renseignée pour chaque opération listée ci-après, c'est la date de signature de la convention qui s'applique.

Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU

Les actions d'ingénierie cofinancées par l'ANRU, à l'exception du logement des ménages avec minoration de loyer, peuvent être regroupées en tout ou partie au sein de la même opération d'ingénierie. La fiche descriptive en annexe C3 détaille ces actions.

- **Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet**

Sans objet

- **L'accompagnement des ménages**

- Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

Sans objet

- Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Sans objet

- **La conduite du projet de renouvellement urbain**

- Les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain

Sans objet

- Les moyens d'appui au pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain

Sans objet

- La coordination interne des organismes HLM

Sans objet

Article 9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

Sans objet

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Sans objet

- **Le recyclage de l'habitat ancien dégradé**

Sans objet

- **L'aménagement d'ensemble**

Sans objet

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

- **La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)**

Sans objet

- **La production d'une offre de relogement temporaire**

Sans objet

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses
Requalification de 44 logements sociaux - Bâtiments B et F	713-6060013-33-0001-001	60395 Méru 6060013 Quartier De La Nacre	SA HLM DEPARTEMENT DE L'OISE	Assiette prêt bonifié	2.673.220,00 €		volume de prêt bonifié	150.000,00 €	28/01/2020
				Assiette subvention	2.233.220,00 €	15,67 %	Subvention	350.000,00 €	
							Total concours financier	500.000,00 €	

- **La résidentialisation de logements**

- La résidentialisation de logements locatifs sociaux

Sans objet

- La résidentialisation de copropriétés dégradées

Sans objet

- **Les actions de portage massif en copropriété dégradée**

Sans objet

- **La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété**

Sans objet

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité**

Sans objet

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique**

Sans objet

Article 9.1.2 Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU

Sans objet

Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU

En complément des opérations co-financées à la fois par l'ANRU et le cas échéant par les Partenaires associés décrites dans l'article 9.1, certaines opérations du programme urbain sont financées uniquement par les Partenaires associés. Ces opérations sont listées ci-après.

Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de la Région Hauts-de-France

En plus du projet de requalification de logements locatifs sociaux, indiqué en partie 9.1.1.3, la Région apportera son soutien à 4 opérations d'aménagement d'espaces publics à hauteur de 1 205 646,86 € pour un investissement total de 3 550 637,05 € :

Nom de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Coût TTC	Base de financement prévisionnel	CCS		Ville de Méru		Région HDF		Démarra ge de l'o pération	Durée de l'opération (en semestre)
<i>Création de la place</i>	CCS	342.970,69	411.564,83	342.970,69	85.742,67	25%	85.742,67	25%	171.485,35	50%	S1 2025	2
<i>Rue Saint-Exupéry (Création)</i>	CCS	454.570,31	545.484,38	454.570,31	113.642,58	25%	113.642,58	25%	227.285,16	50%	S2 2023	4
<i>Rue Saint-Exupéry (Requalification)</i>	CCS	634.948,97	761.938,77	634.948,97	158.737,24	25%	158.737,24	25%	317.474,49	50%	S2 2022	2
<i>Espaces résidentiels et espaces verts</i>	CCS	978.803,74	1.174.564,50	978.803,74	244.700,94	25%	244.700,94	25%	489.401,86	50%	S1 2021	7

A noter que la Région Hauts-de-France co-financera également le Projet intergénérationnel situé sur le site de l'ancien hôpital à Méru (opération hors PRIR) à hauteur de 428 353,14 €, soit un taux de subvention de 16.7%.

L'opération de requalification de 44 logements sociaux – Bâtiment B et F est co-financée par la SA HLM 60, l'ANRU, la Communauté de Communes des Sablons, la Ville de Méru et la Région Hauts-de-France selon la répartition suivante :

	COUT HT	COUT TTC	CCS		Ville de Méru		Région HDF		SA HLM 60		ANRU	
Opérations												
Requalification de 44 logements sociaux - Bâtiments B et F	2.673.220,00	2.820.247,10	290.760,00	10,88%	290.760,00	10,88%	176.000,00	6,58%	1.565.700,00	58,57%	350.000,00	13,09%

La participation financière de la Communauté de Communes des Sablons et de la ville de Méru à l'opération de requalification des 44 logements de la SA HLM 60 au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 581 520,00 €.

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

Sans objet

Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations

L'ensemble des opérations du programme financées par la Caisse des Dépôts est récapitulé en annexe C6. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

Nom de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Coût TTC	Base de financement prévisionnel	CCS		Ville de Méru		CDC		Démarrage de l'opération	Durée de l'opération (en semestre)
<i>Fonctionnement et animation de la maison de projet (hors charges salariales)</i>	CCS	70.000,00	84.000,00	70.000,00	25.000,00	35,71 %	25.000,00	35,71 %	20.000,00	28,57 %	S1 2021	10

En complément, la mise en œuvre du programme s'appuie sur le financement en prêts de la CDC pour un montant prévisionnel d'environ 5.65 M€, tous maîtres d'ouvrage confondus (pour plus de détails, se référer à l'annexe C2).

Par ailleurs, la Communauté de Communes des Sablons et la ville de Méru se réservent la possibilité de solliciter un prêt CDC pour leur participation au financement de la réhabilitation des 44 logements de la SA HLM 60, correspondant ainsi à un prêt de 290.760,00 € pour chacune des deux collectivités (soit 581.520,00 € au total). La participation de la CDC en prêts s'élèverait ainsi à un montant total de près de 6.24 M€.

Les montants indiqués dans la maquette financière se comprennent comme prévisionnels (contributions et prêts) et feront l'objet d'une décision au cas par cas des instances compétentes de la CDC.

Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés

Nom de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Coût TTC	Base de financement prévisionnel	CCS		Ville de Méru		OPAC		SA HLM 60		Autres	
Résidentialisation bâtiments B et F - 44 logements - rue Saint-Exupéry	SA HLM 60	80.000,00	84.400,00	80.000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	80.000,00	100,00%	0,00	0,00%
Réhabilitation Bâtiments A H et I (46 logements) - 1 ^{ère} tranche	OPAC de l'Oise	1.022.884,41	1.087.538,43	1.022.884,41	0,00	0,00%	0,00	0,00%	836.884,41	81,82%	0,00	0,00%	186.000,00	18,18%
Réhabilitation Bâtiments C, D, E et G (90 logements) - 2 ^{ème} tranche	OPAC de l'Oise	2.001.295,59	2.127.792,57	2.001.295,59	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1.779.295,59	88,91%	0,00	0,00%	222.000,00	11,09%
Rue du 8 mai 1945	CCS	532.887,67	639.465,20	532.887,67	266.443,83	50,00%	266.443,83	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Réseau d'eau potable	CCS	108.701,94	130.442,33	108.701,94	0,00	0,00%	0,00	0,00%	82.613,47	76,00%	26.088,47	24,00%	0,00	0,00%
Réseau d'eaux usées	CCS	497.753,73	597.304,47	497.753,73	0,00	0,00%	0,00	0,00%	378.292,83	76,00%	119.460,89	24,00%	0,00	0,00%

Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI

Sans objet

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexes C2 et C4 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA. Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montant de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés :

commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, ...

Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les participations financières prévisionnelles y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 500.000,00 €, comprenant 350.000,00 € de subventions, et 150.000,00 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services.
- la participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 0,00 €.
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 20.000,00 €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de 5.654.234,53 €. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- la participation financière de la Région Hauts-de-France s'entend pour un montant maximal de 1.810.000,00 € (délibération n°20170731 du 29 juin 2017) pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9.
- la participation financière de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA s'entend pour un montant global maximal de 0,00 €.
- la participation financière de la CDC au titre du volet « quartiers » de l'action TI du PIA s'entend pour un montant global maximal de 0,00 €.

Pour rappel :

- le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C8.

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention² :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
60395 Méru 6060013 Quartier De La Nacre	417.512,50 €	150.000,00 €	567.512,50 €
Totaux :	417.512,50 €	150.000,00 €	567.512,50 €

² Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C9.

Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements

Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU

Les aides de l'ANRU au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.

Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – ANRU, conformément à la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement.

Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par son règlement général et les délibérations de son Conseil d'administration, et dans le respect de la convention de programme signée avec la collectivité concernée.

Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts

Les modalités de financement de la Caisse des Dépôts seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés

Article 11.5.1 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Région Hauts-de-France

Les modalités d'attribution et de versement des subventions régionales sont régies dans le cadre du règlement budgétaire et financier de la Région Hauts-de-France en vigueur. Elles seront précisées dans les actes juridiques financiers relatifs à chaque opération financée par la Région.

Cette participation fera l'objet d'une affectation ultérieure au fur et à mesure de l'avancement des opérations fléchées par la Région selon l'échéancier prévu dans la présente convention et décrite dans la maquette financière.

La participation de la Région pourra être révisée selon l'évolution de l'échéancier prévisionnel de réalisation des opérations et l'évolution de l'engagement de chacun des partenaires signataires de la convention ; le cas échéant, elle fera l'objet d'avenants en Commission Permanente. L'abandon de l'une ou l'autre de ces opérations par son maître d'ouvrage libérera les sommes réservées et pourra bénéficier à une autre opération du projet global.

Ces opérations feront l'objet d'une instruction par les services régionaux au fur et à mesure de leur opérationnalité selon les modalités d'intervention fixées par la Région (délibérations n°20170046 du 2 février 2017 et n°20170731 du 29 juin 2017). Les dossiers de demande de subvention seront instruits sur la base des résultats d'appel d'offre afin de définir les modalités de calcul de la dépense subventionnable propre à chaque opération d'investissement dans la limite des crédits réservés, et sous réserve du budget annuel régional.

TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU

Article 12.1 Le reporting annuel

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, selon les modalités définies par l'ANRU, et plus particulièrement :

- avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A relative aux objectifs),
- suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataire de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'ANRU, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- respect du programme financier du projet,
- mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- réalisation des conditions de réussite du projet,
- mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- état d'avancement et qualité du relogement,
- état d'avancement et qualité du projet de gestion,
- application de la charte nationale d'insertion,
- organisation de la gouvernance.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.

Un compte-rendu est réalisé et transmis à l'ANRU.

Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite

de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.

Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'ANRU.

Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF

Les signataires de la présente convention pluriannuelle fourniront à la demande de l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF).

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention pluriannuelle renseigneront à la demande de l'ANRU une enquête relative à la réalisation du projet dès l'achèvement de la dernière opération physique.

L'ANRU pourra demander des éléments complémentaires en cas notamment d'imprécision ou d'incohérence des informations transmises ou en fonction des spécificités du projet.

Article 13. Les modifications du projet

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, la gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain peut nécessiter des modifications de la présente convention pluriannuelle. Les modalités de modification des conventions pluriannuelles ayant déjà été examinées ou signées peuvent être définies par délibération du conseil d'administration de l'ANRU. Ces modifications s'effectuent dans le cadre d'un avenant à la convention pluriannuelle ou de décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.

Lorsque le modèle type de convention pluriannuelle de renouvellement urbain est modifié par l'ANRU, les signataires de la présente convention prennent l'engagement d'appliquer le régime de tout ou partie du nouveau modèle type postérieurement à la prise d'effet de la présente convention.

Les signataires de la présente convention consentent par avance à ce que tout ou partie de la convention soit ainsi mise en conformité par simple décision du délégué territorial de l'ANRU avec ce nouveau modèle type dans les conditions prévues dans une note d'instruction du Directeur général de l'ANRU.

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont les modalités d'instruction sont définies par l'ANRU.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant.

Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément aux règlements général et financier relatifs au NPNRU.

Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention pluriannuelle sont réalisées sous la responsabilité du délégué territorial de l'Agence. Elles sont notifiées par tout moyen aux Parties prenantes et au directeur général de l'ANRU.

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

Afin de faciliter la traçabilité des modifications apportées à la convention, l'ANRU pourra solliciter auprès du porteur de projet une version consolidée de la convention intégrant toutes les modifications apportées.

Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU

La présente convention est exécutée conformément au règlement général et au règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution de celle-ci.

Les signataires de la présente convention reconnaissent et acceptent que les dispositions du règlement général et du règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU, modifiés ou édictés postérieurement à la date de prise d'effet de la présente convention s'appliqueront à celle-ci dans les conditions prévues dans une note d'instruction du directeur général de l'ANRU.

Le conseil d'administration de l'ANRU peut en effet déterminer les cas où il souhaite que ces modifications s'appliquent de manière unilatérale et leurs modalités de prise en compte au projet contractualisé ainsi qu'aux opérations programmées non engagées.

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C4 ;

- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

Ces éléments font l'objet d'un suivi tout au long du projet, selon les modalités détaillées à l'article 12 de la présente convention pluriannuelle.

Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément au RGA et au RF relatifs au NPNRU, l'ANRU peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'ANRU les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage

En conformité avec le règlement financier de l'ANRU en vigueur, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'ANRU par courrier en recommandé avec accusé de réception de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage, ...) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé à l'article 9.1.1. de la présente convention.

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le S1 2021, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le S2 2023.

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle

s'effectue le solde³ de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

Article 14.6 Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention pluriannuelle seront portés devant le tribunal administratif de Paris.

³ *Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.*

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU

La mise en œuvre des programmes et des projets conduise l'ANRU à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, de capitalisation, ... Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à participer à ces actions pouvant concerner leur territoire, notamment en transmettant à l'ANRU toutes les informations nécessaires au bon déroulement de ces travaux.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'ANRU (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail etc.).

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'Ecole du Renouvellement Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'ANRU conformément au RGA relatif au NPNRU.

Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'ANRU (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

En cas de mobilisation par l'ANRU de missions d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à y participer et à s'assurer de l'application des résultats de ces missions.

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux, des objectifs et du programme du projet de renouvellement urbain ainsi **que des témoignages, des images et des documents libres de droit** pour une mise en ligne sur le site internet www.anru.fr.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les études et les travaux de mémoire cofinancés par l'Agence.

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

L'ANRU et Action Logement seront associés en amont à tout événement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.

En outre, tout acte de communication du porteur de projet devra systématiquement informer de l'origine des fonds de la PEEC. Le Comité Régional d'Action Logement et le Directeur Régional d'Action Logement Services devront être associés à tout acte de communication local de l'Agence ou du porteur de projet.

Les modalités relatives à l'organisation des manifestations afférentes aux opérations financées par la Région, y compris les inaugurations doivent faire l'objet d'une concertation préalable.

Article 17.2 Signalétique

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation des financeurs sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de la présente convention pluriannuelle, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.

Le bénéficiaire s'engage par ailleurs à informer les signataires de la convention de l'organisation de toute manifestation publique de communication liée aux opérations subventionnées.

Date:

Signatures:

Le/La Présidente de la communauté de communes des Sablons de Communauté de communes des Sablons	DocuSigned by: Nathalie RAVIER AA982A67F06143C...
Le/La Directeur général de la SA HLM du Département de l'Oise de SA HLM du Département de l'Oise	DocuSigned by: Edouard DUROYON D5932026133B459...
Le/La Directeur Général de l'OPAC de l'Oise de OPAC de l'Oise	DocuSigned by: Vincent PERONNAUD 99EA1090C2BA467...
Le/La Directeur régional Hauts-de-France de la Caisse des dépôts de Caisse des dépôts et consignations	DocuSigned by: Olivier CAMAU C2EE333C31304CF...
Le/La Directeur Régional Hauts-de-France d'Action Logement Services de Action Logement Services	DocuSigned by: Joël LE NY B3E0C42B3E91413...
Le/La Président de la région Hauts-de-France de Région Hauts-de-France	DocuSigned by: Xavier BERTRAND 5503CAE11B454F7...
Le/La Déléguée Territoriale de l'ANRU de Etat	DocuSigned by: Corinne ORZECOWSKI 59E4AD2BEE6C492...

Le/La Maire-adjointe de Méru en charge de la Politique de la Ville, des Actions socioéducatives, de l'OPAH, du PRIR et de la Santé
de Ville de Méru

DocuSigned by:
Frédérique LEBLANC
772E52DD12B84E9...

Le/La Déléguée Territoriale de l'ANRU
de ANRU

DocuSigned by:
Corinne ORZECOWSKI
59E4AD2BEE6C492...

TABLE DES ANNEXES

A - Présentation du projet :

- A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville
- A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou du volet « quartiers » de l'action TI du PIA
- A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier
- A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)
- A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU
- A6 Tableau de bord des objectifs urbains
- A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV
- A8 Plan guide du projet urbain
- A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique...) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées
- A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre
- A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification
- A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement

B - Contreparties en faveur du groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :

- B1 Description des contreparties foncières pour Foncière Logement (des apports en faveur de la mixité)
- B2 Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

- C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations
- C2 Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet
- C3 Fiches descriptives des opérations programmées

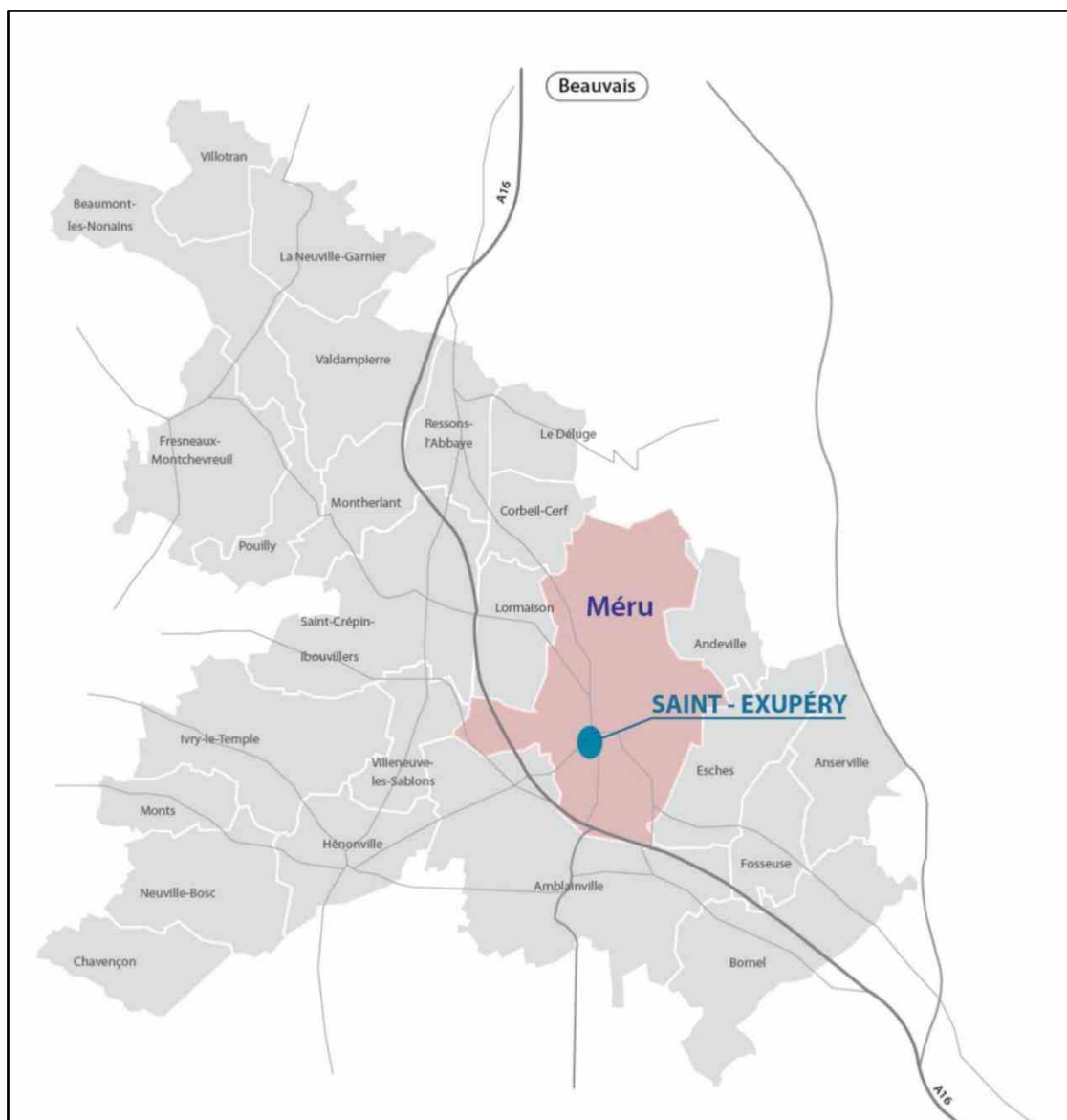
- C4 Tableau financier relatif aux opérations programmées co-financées par l'ANRU et concernées par la présente convention pluriannuelle
- C5 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant
- C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts
- C7 Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, le cas échéant
- C8 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)

D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet :

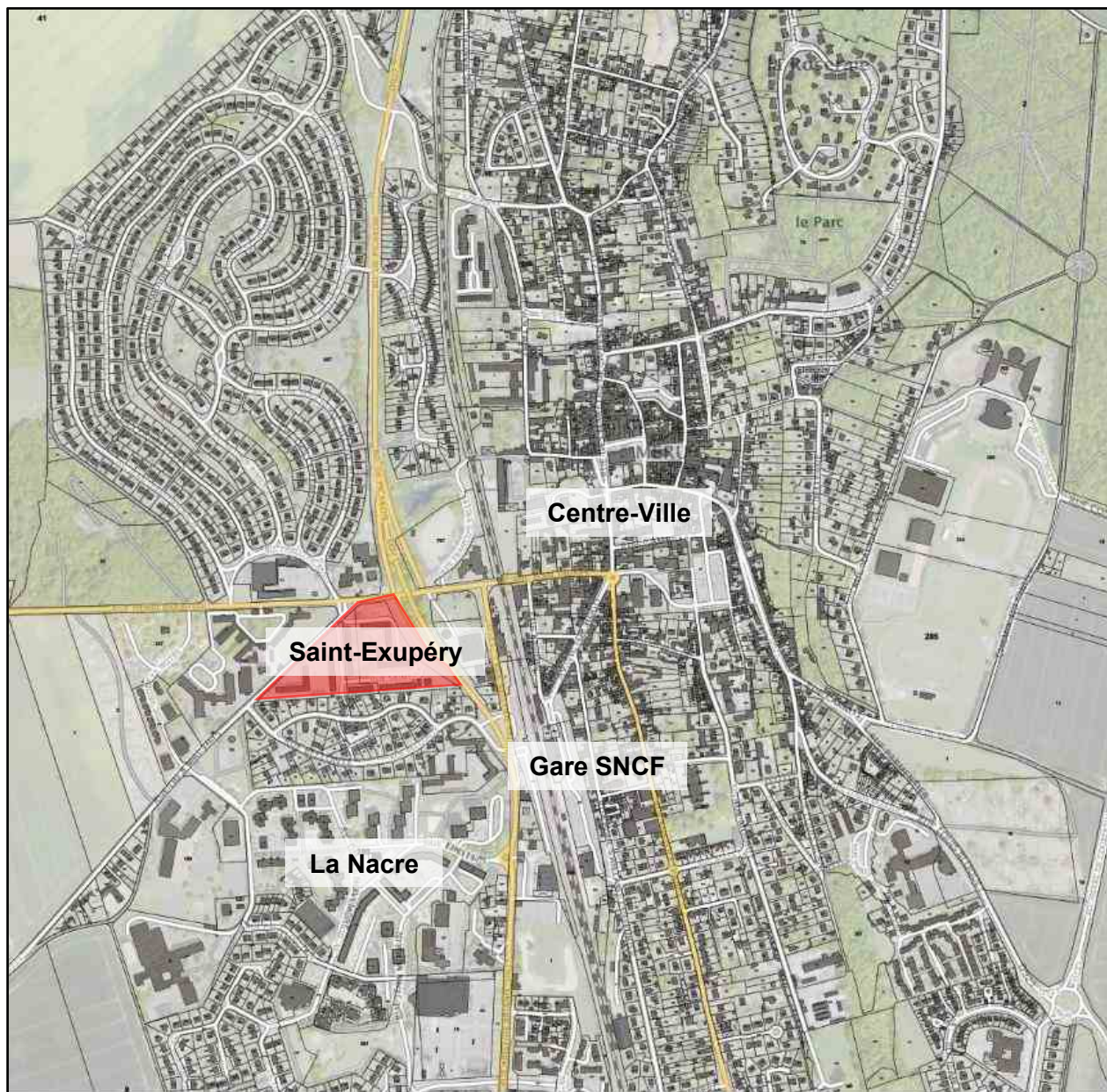
- D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH et Convention Intercommunale d'Attribution
- D2 Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant
- D3 Charte de la concertation le cas échéant

Annexe A1 - Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville

Localisation du quartier au sein de la Communauté de Communes des Sablons

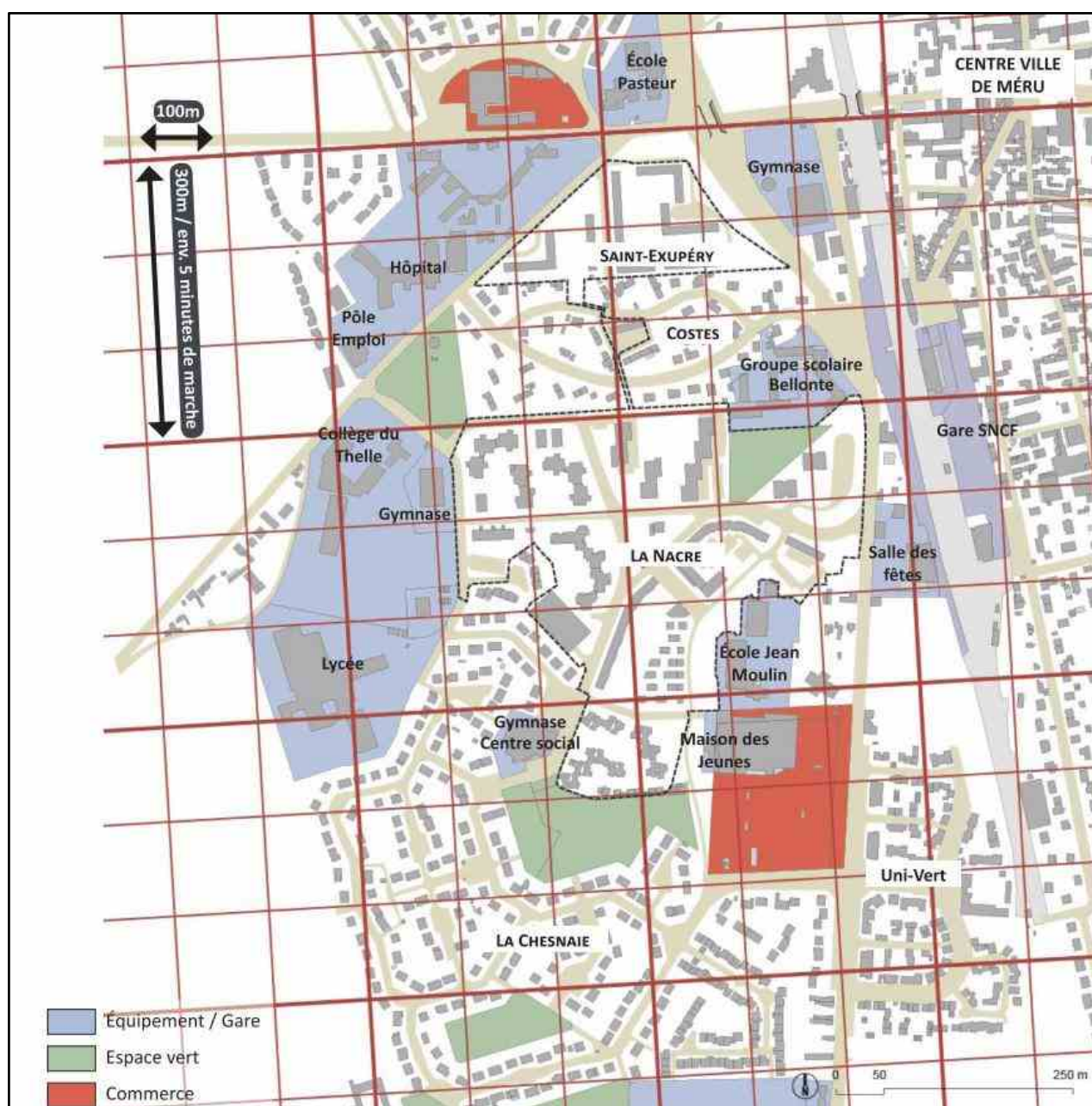


Localisation du quartier au sein de la Ville de Méru

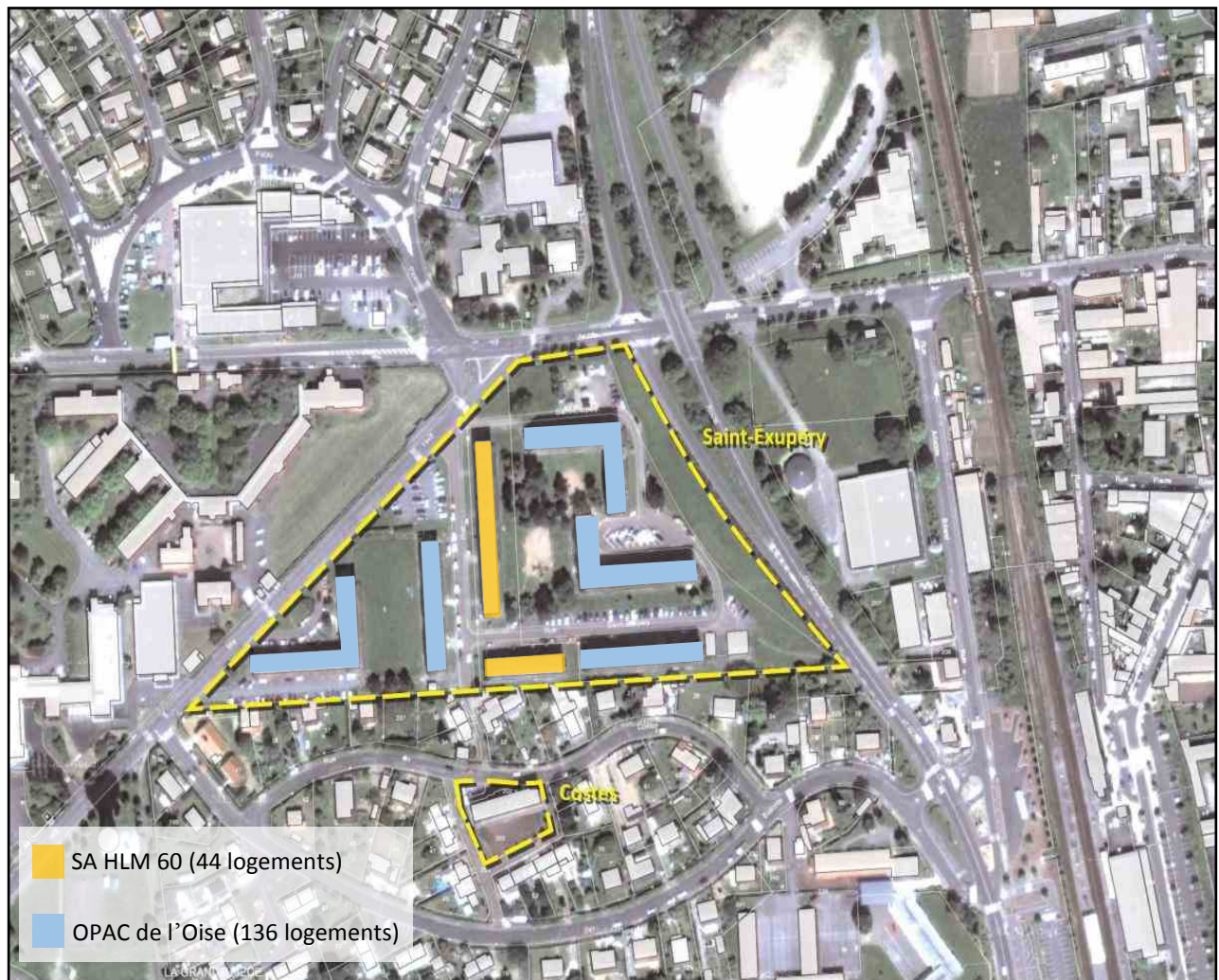


Annexe A2 - Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou du volet « quartiers » de l'action TI du PIA

Localisation des équipements structurants

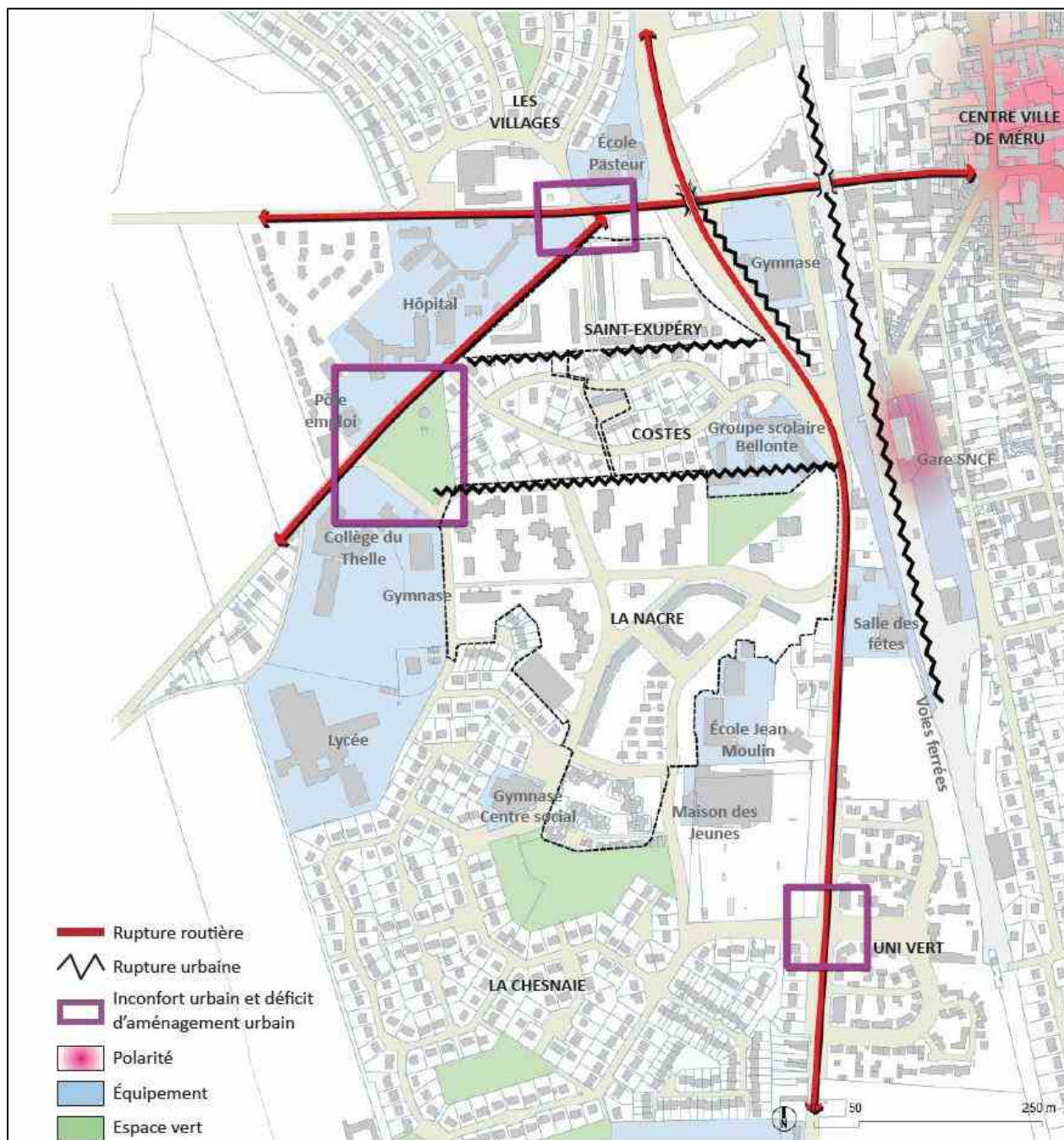


Patrimoine des bailleurs

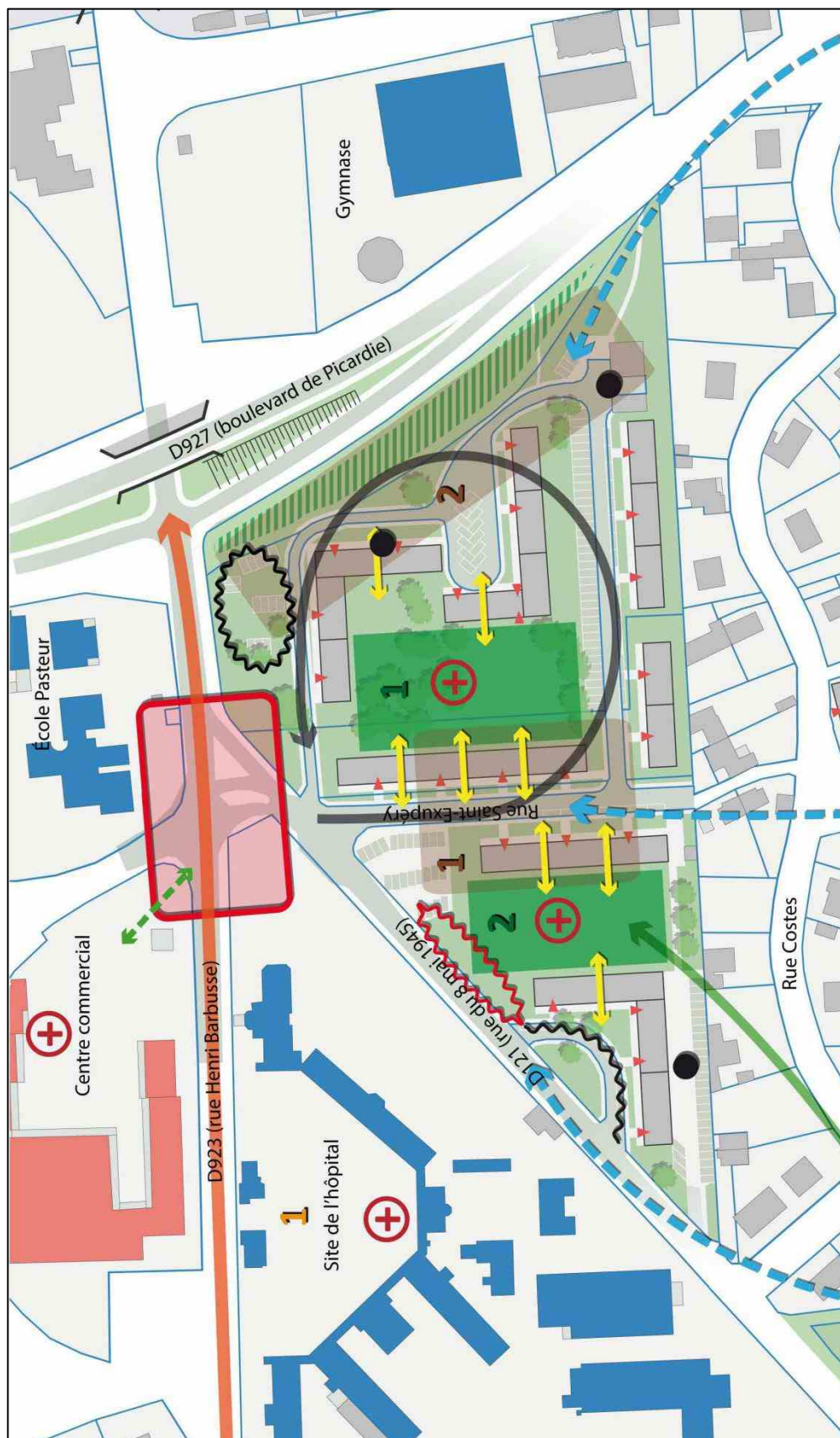


Annexe A3 - Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

Diagnostic urbain



Synthèse du diagnostic en marchant réalisé avec le Conseil Citoyen (Janvier 2017)



Les traversées des voies départementales et entrée de quartier ↑ - Problème de vitesse en entrée de ville → - Les traversées du carrefour au nord du quartier sont complexes et peu aisées ; les traversées se font quotidiennement pour aller au centre commercial et à l'école Pasteur → - Les cheminements en direction du centre commercial ne sont pas directs, les habitants «coupent» à travers les espaces de gazons ↻ - Une seule entrée de quartier, avec un système en boucle en sens unique Le stationnement dans le quartier ○ - Changement de statut d'un espace de jeux pour enfants avec des fils à linges, en un espace de stationnement non organisé ○ - La voie d'accès pompiers est contrainte par le stationnement des voitures, problème d'accessibilité des services de secours ○ - Secteur de stationnement non autorisé Points noirs : ● - Points de rassemblement de jeunes adultes, nuisances sonores, squat, trafic, etc. ● - Cohabitation difficiles entre certains habitants, avec les différentes vagues d'arrivées de locataires ; problèmes de «respect du cadre de vie, du vivre ensemble» dans le quartier Espaces verts et cadre de vie ■ - Deux espaces verts à potentiels : 1_ Un «petit parc» : fréquenté en été ; seul lieu du quartier avec des jeux pour enfants, mais les jeux ne sont pas adaptés aux jeunes enfants ; espace de jeux de boules, fréquenté par les	adultes ; les quelques bancs sont utilisés ; c'est un lieu de passage pour traverser le quartier 2_ Un espace engazonné : l'espace n'est pas aménagé et est en plein soleil, il n'y a pas d'ombre et qu'un seul banc ; il y avait des jeux pour enfants, mais ils ont été enlevés pour des raisons de sécurité ; l'espace est fréquenté en été, les habitants viennent avec leurs chaises ; l'espace est utilisé pour jouer au football, mais cela fait du bruit entre les bâtiments ■ - Espace sans usage à l'Est du quartier, le long du boulevard de Picardie ■ - Deux ambiances de quartier sont ressenties par les habitants, l'une plutôt positive (1), la seconde moins attractive (2) Aménagements extérieurs qui ne sont plus adaptés aux usages actuels : ○ - Cheminement piéton inexistant ○ - Aménagements obsolètes : mauvais état des trottoirs, voiries, zones sans éclairages, stationnements Les logements : → - Situation favorable des immeubles implantés nord-sud : double orientations est-ouest des logements et vues sur les espaces verts centraux ○ - Problème d'accessibilité des logements avec emmarchements et absence d'ascenseur ○ - Problème d'isolation phonique des logements Les équipements : ■ - Il n'y a pas d'équipement à l'intérieur du quartier, les habitants évoquent un «quartier de logements» avec des équipements autour, et en particulier dans le quartier de la Nacre au sud	adultes ; les quelques bancs sont utilisés ; c'est un lieu de passage pour traverser le quartier Nacre ? Frange sud, la Nacre : ■ - Réhabilitation et résidentialisation récentes ■ - Espaces vert avec terrain de football Le château d'eau ● Cet espace vert joue un rôle de jonction entre les différentes entités et quartiers ; lieu inter-générationnel ; espace d'actions «hors les murs» du centre social Support d'attractivité du quartier : ● Espaces verts, proximité de l'espace du château d'eau, centre commercial, futur pôle scolaire, proximité de la gare De nouveaux projets et des projets en cours : 1_ Le site de l'ancien hôpital : projet d'un pôle équipement dédié à l'enfance 2_ Le nouveau quartier Les Vergers 3_ Le réaménagement des espaces publics rue Costes et au alentours de la Copropriété Proximité de la gare et scénario de l'étude urbaine précédente : ● Certains habitants émettent un point de vigilance sur l'ouverture d'une voie circulée sur la rue de Picardie en direction de la gare, pointant un possible report de stationnement lié à la gare, dans le quartier
---	--	--

Annexe A4 - Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)

Rappel des opérations financées

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Montant de subvention ANRU (taux 50%)	Participation CCS
Approfondissement de l'étude urbaine de faisabilité : Approche technique (patrimoine bailleurs, contraintes urbaines...) - Programmation des espaces publics (évolution des usages et statut, , gestion future) - Aménagement des axes et carrefours routiers, - Articulation avec les projets connexes - Faisabilité opérationnelle - Evaluation financière et phasage	CCS	90 000€	45.000€	45.000€
Expertise sur la programmation de l'habitat, constructions neuves (typologie, financements, locatif, accession sociale, parcours résidentiels)	CCS	10 000€	5.000€	5.000€
Optimisation de la gestion des groupes des bailleurs et du service rendu aux locataires (mutualisation dans le cadre de la GUP, accompagnement des personnes fragiles, réduction des charges, prévention précarité énergétique, relation bailleurs - habitants, ...)	CCS	10 000€	5.000€	5.000€
Enquête sociale (occupation sociale, analyse des données, besoins en logements), objectifs et orientations opérationnelles pour le logement => NON RÉALISÉE	CCS	10 000€	5.000€	5.000€
Étude sur l'organisation de la participation des habitants : expertise d'usage, coconstruction et maison du projet	CCS	10 000€	5.000€	5.000€
Lever de géomètre (Saint-Exupéry et voies périphériques, réseaux)	CCS	10 000€	5.000€	5.000€

Description des modalités d'association des habitants

Le protocole de préfiguration du PRIR Saint-Exupéry prévoyait une étude portant sur l'organisation de la participation des habitants. Cette mission, réalisée par Socio en Ville et Lorraine Rist comportait 4 objectifs principaux :

1. La co-construction du projet urbain avec l'ensemble des acteurs dont le Conseil Citoyens
2. La réflexion sur la mise en place d'une Maison du Projet
3. La Gestion Urbaine et Sociale de Proximité : faire le bilan des actions GUSP en cours, définir collectivement les marges de progrès possibles et prioriser les champs d'intervention, définir le pilotage de la GUSP : les instances de suivi, les partenaires impliqués et les méthodes d'intervention à mettre en œuvre.
4. L'accompagnement et la formation du Conseil Citoyens.

Méthodologie : plusieurs temps de travail ont été organisés :

- Organisation d'un diagnostic en marchant, suivi d'un atelier le 10 janvier 2017 avec l'Atelier A. AMAR. Ce travail a permis de produire le diagnostic urbain présenté en annexe A3.
- Une réunion de travail technique, le 12 janvier 2017
- Un séminaire sur la GUSP – bilan/perspectives, le 9 février 2017
- Un séminaire spécifique sur la Maison du Projet, le 9 février 2017
- Un Comité de Pilotage – GUSP et Maison du Projet, 21 février 2017
- Un second atelier citoyen, « Accompagnement du conseil citoyen à la formation » le 21 mars 2017. Suite à cet atelier, 3 membres du Conseil Citoyens se sont portés volontaires pour suivre la formation à l'École de la Rénovation Urbaine.

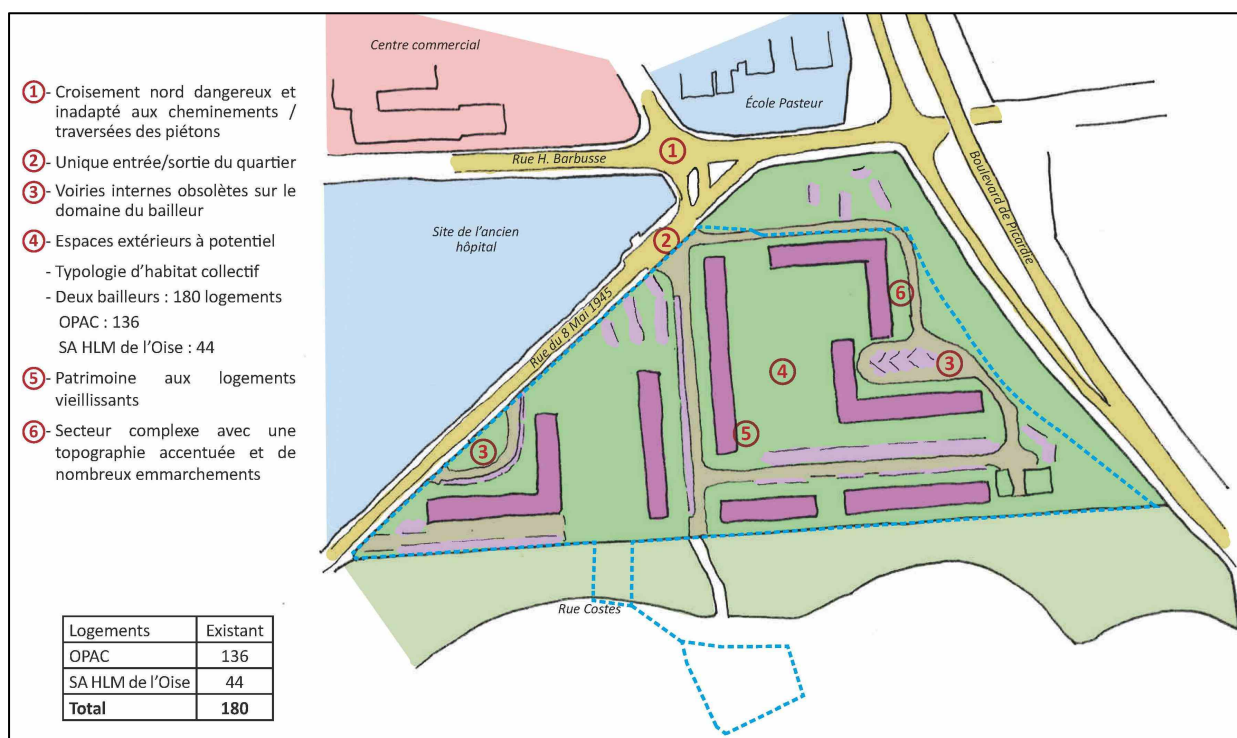
Au delà de la mission réalisée par le bureau d'étude, le Conseil Citoyens a été associé à chaque comité technique et comité de pilotage organisés dans le cadre du PRIR Saint-Exupéry. Par ailleurs, la Communauté de Communes des Sablons et la ville de Méru ont pris soin d'organiser des réunions spécifiques avec le Conseil Citoyens à différents stades d'avancement afin de présenter les différents tenants et les aboutissants du projet. Une réunion d'acculturation à la politique de la ville a notamment été organisée par la CCS et la Ville de Méru afin de permettre au Conseil Citoyens d'être familiarisé avec les notions liées à la politique de ville. L'objectif était de favoriser une meilleure appropriation et une meilleure compréhension des réflexions menées dans le cadre du PRIR.

Enfin, dans le cadre de ses missions, le conseil citoyens a réalisé en juin 2017 un sondage auprès des habitants du quartier. Ce questionnaire portait sur la satisfaction des locataires sur leur logement et l'environnement extérieur du quartier.

Présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole

I. Approfondissement de l'étude urbaine :

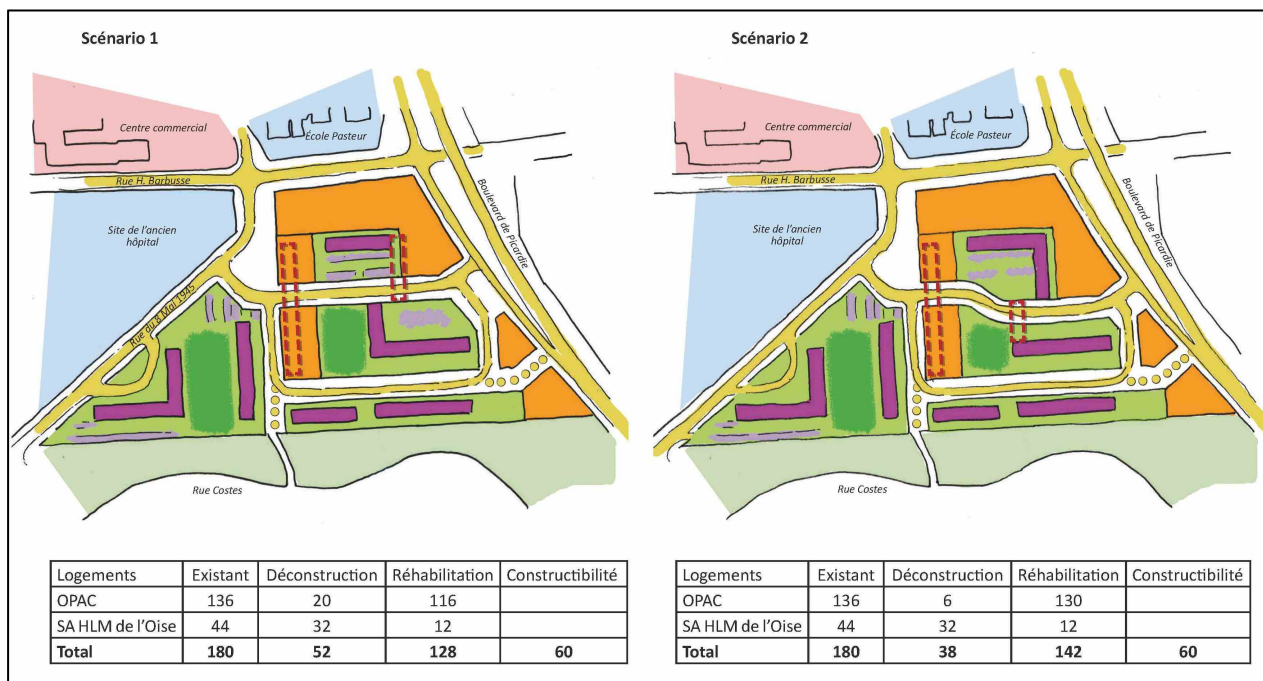
Le diagnostic mené dans le cadre de l'approfondissement de l'étude urbaine a permis de mettre en avant les dysfonctionnements du quartier ainsi que les potentiels à développer. Ces éléments sont repris sur la cartographie de synthèse ci-dessous.



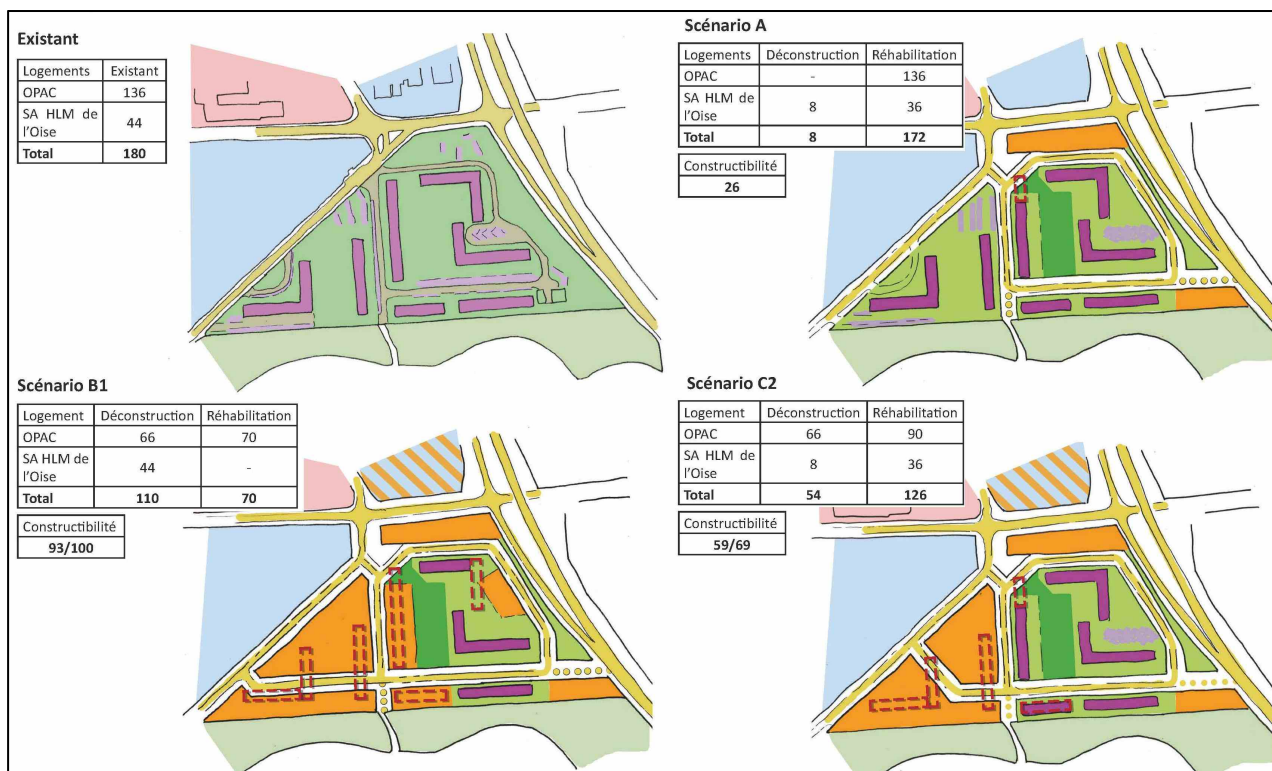
Au regard du diagnostic du quartier, cette étude a permis de définir les invariants du projet urbain. Sur la base de ces invariants, mais également des attentes et des contraintes de chaque partenaire, différents scénarii de projets urbains ont été étudiés. Ces scénarii ont permis d'affiner la réflexion autour du devenir du quartier et d'aboutir ainsi à un projet urbain validé par l'ensemble des parties prenantes.

L'historique des scénarii étudiés sont présentés ci-après :

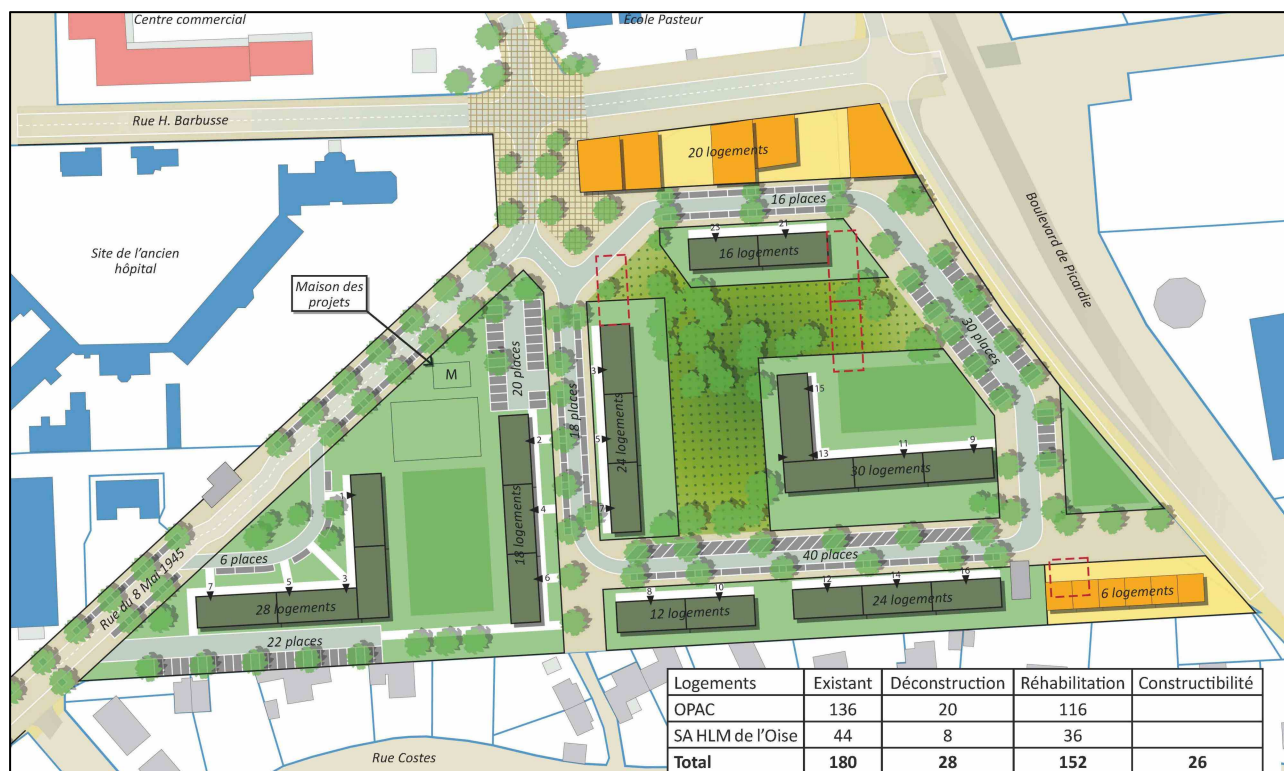
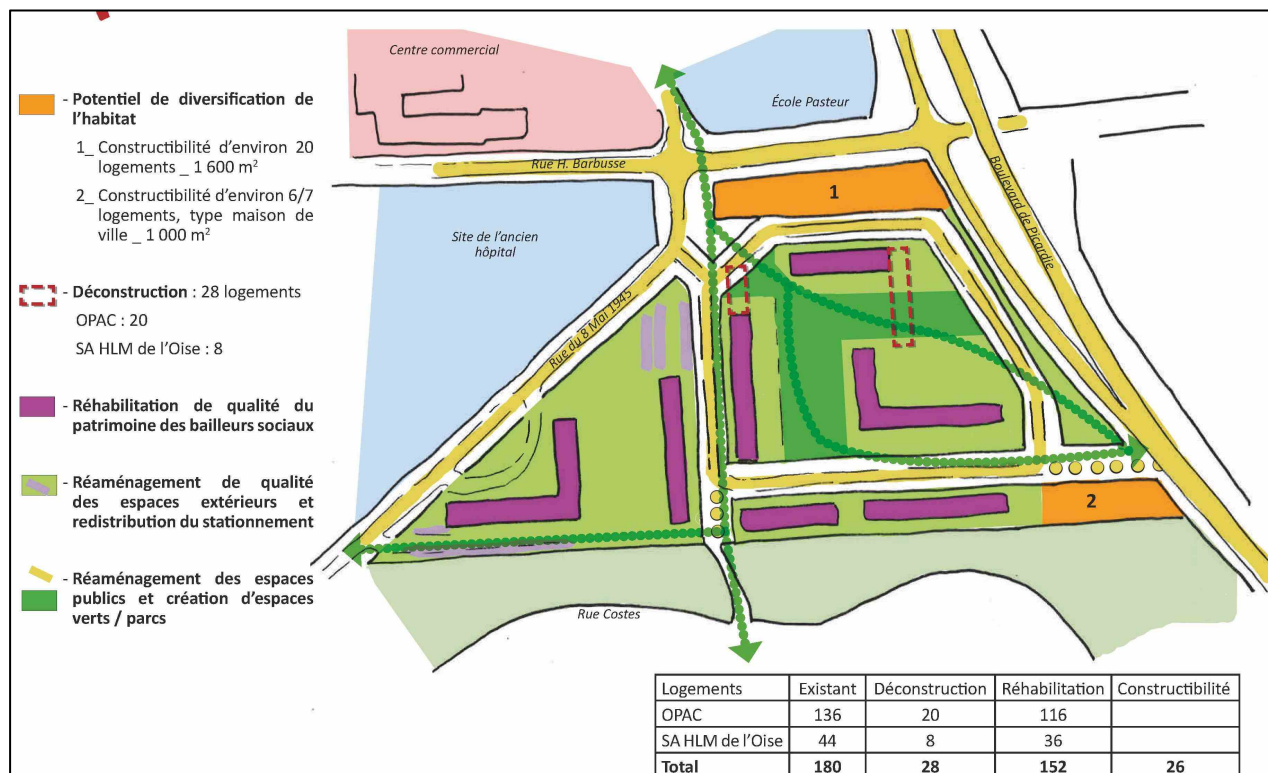
Rappel des scénarios issus du protocole de préfiguration _ novembre 2015



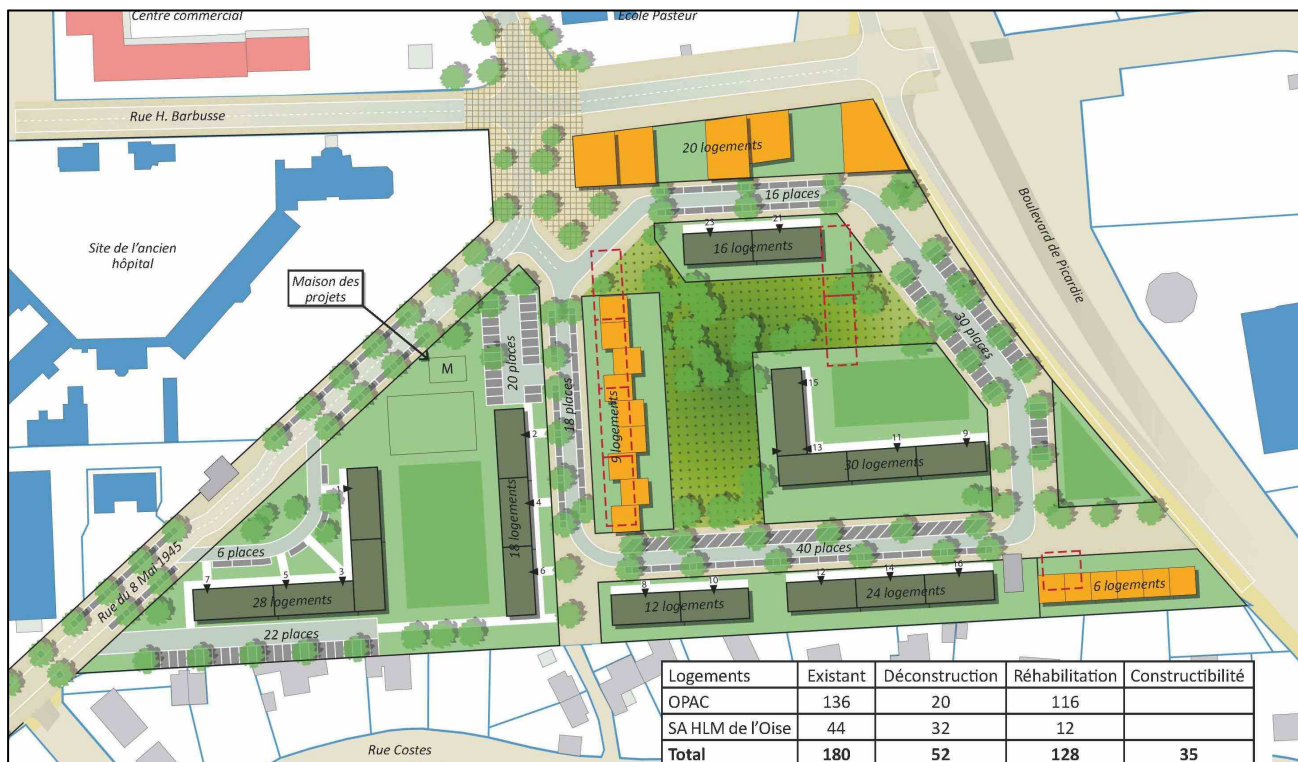
Scénarios présentés au comité de pilotage n°1 _ 21 février 2017



Scénario D présenté au comité technique n°3 _ 13 juillet 2017



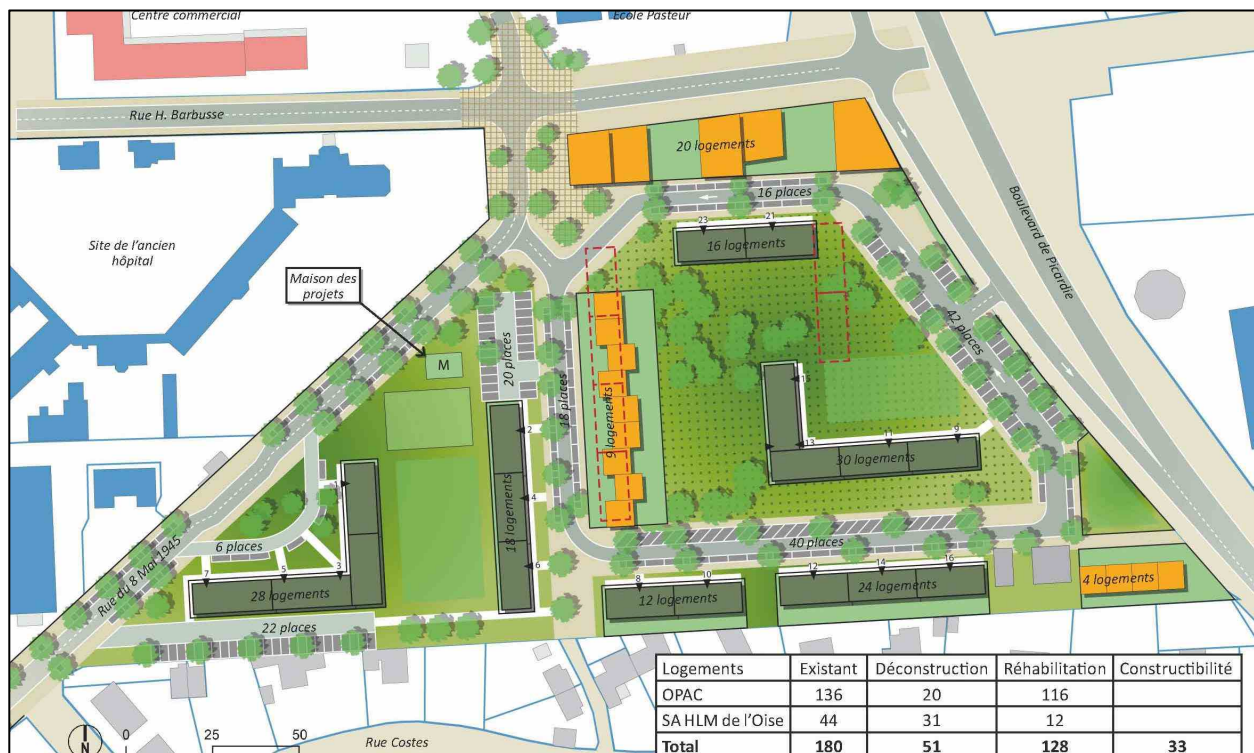
Scénario E _ 27 mars 2018



Variante du scénario E _ 27 avril 2018



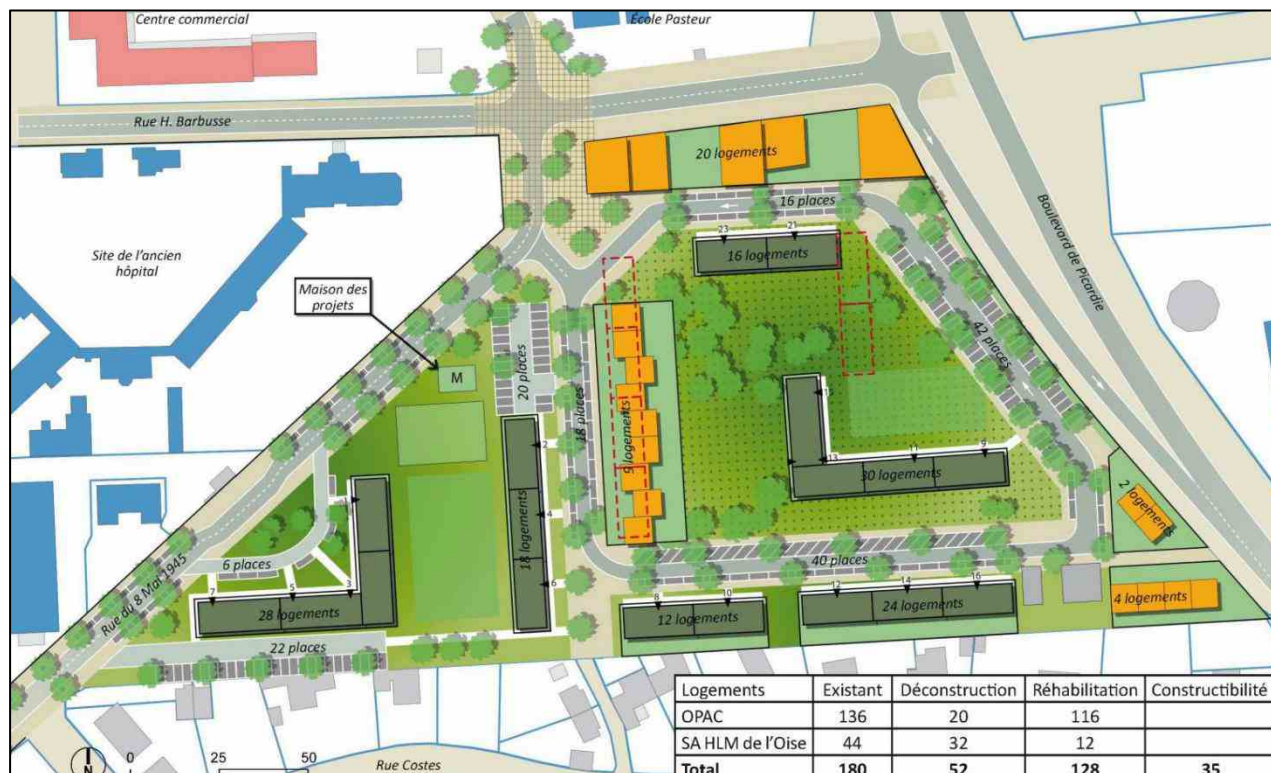
Scénario E approfondissement 1 _ 19 mai 2018



Scénario E approfondissement 2 _ 7 septembre 2018



Scénario E approfondissement 3 _ 15 octobre 2018



Projet urbain _ 1 mars 2019

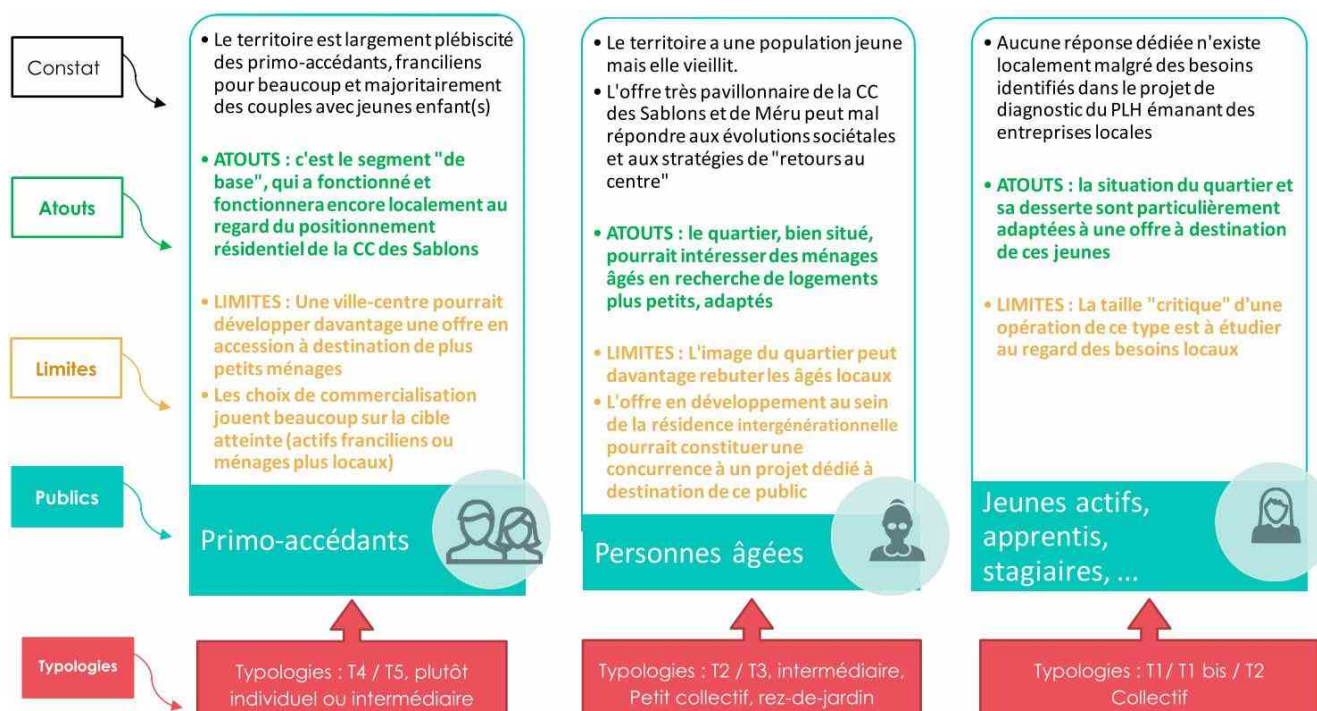


Projet urbain retenu et faisant l'objet de la présente convention



II. Expertise sur la programmation de l'habitat :

1. Diversification de l'habitat sur le quartier



2. Évolutions de l'offre locative sociale existante

S'agissant des préconisations relatives aux évolutions à apporter sur les logements du quartier, l'étude met en avant les pistes suivantes :

- Concernant le vieillissement des occupants et le défaut d'accessibilité des logements, si la mise en accessibilité n'est pas possible, une réflexion pour encourager les mutations des occupants vers la future résidence intergénérationnelle programmée à Méru pourrait être intéressante.
- Si la mise en accessibilité était possible, elle serait l'occasion aussi de mieux répondre à la demande de ménages en situation de handicap, sous réserve d'adapter l'intérieur logements aux personnes à mobilité réduite.
- Concernant la surreprésentation des grands logements au regard de la demande, une réflexion sur la restructuration du bâti, au profit d'un déclassement des grands logements, notamment des T5 et T4, apparaît nécessaire, pour mieux répondre, et durablement, à la demande locative actuelle.
- Enfin, 98% des logements du quartier ont une consommation énergétique supérieure à 230 kWh/m²/an. L'enjeu majeur du projet est de ramener cette consommation à moins de 150 kWh/m²/an (soit une étiquette D ou mieux).

3. Étude de la reconstitution de l'offre sociale démolie ¹

Cette étude a posé les hypothèses suivantes concernant la reconstitution de l'offre sociale démolie :

Possibilités de reconstitution de l'offre locative sociale	Avantages	Limites
1/ Reconstitution de l'offre à proximité du site	Intérêt pour les familles déjà logées dans le quartier qui souhaitent rester à proximité du quartier et à Méru. Aménités urbaines de proximité et proximité au centre-ville et à la gare	Frein à l'exercice de diversification de l'offre résidentielle du fait d'une reconstitution de l'offre locative sociale aux franges des QPV (stratégie du PRU 1) Dans le cadre de l'ANRU II, la reconstitution de l'offre ne sert plus automatiquement le relogement des familles dont les logements sont démolis. Le relogement doit être pensé à une échelle plus large, au sein de l'ensemble du patrimoine intercommunal (en lien avec les travaux de la conférence intercommunale du logement et la convention intercommunale d'attribution). Dès lors, l'argument « proximité au quartier » ne peut constituer la seule variable de choix pour la localisation de l'offre reconstituée
2/ Reconstitution de l'offre ailleurs à Méru	Rééquilibrer l'offre locative sociale à l'échelle de la ville de Méru Possibilité de reconstituer l'offre dans le centre ancien de Méru, concerné par une OPAH-RU, par de l'acquisition-amélioration par exemple, ou encore du renouvellement de bâti existant	Pas de recomposition intercommunale de l'offre locative sociale. Maintien des concentrations du patrimoine sur la ville de Méru Coût de l'acquisition-amélioration dans l'ancien ou coût éventuel d'acquisition de fonciers privés
3/ Reconstitution de l'offre sur les autres communes de CCS, en prenant appui sur les polarités identifiées dans le cadre du SCOT	Meilleure répartition de l'offre locative sociale à l'échelle intercommunale pouvant prendre appui sur le PLH en cours d'élaboration et sur la Conférence Intercommunale du Logement en cours de mise en place Réponse à la demande sociale se portant sur ces communes Anticipation éventuelle si l'article 55 de la loi SRU venait à s'appliquer localement	Stratégie intercommunale à partager dans le cadre du PLH et de la CIL

¹ Cette étude a été menée dans l'hypothèse où des déconstructions seraient programmées sur le quartier, bien qu'au final cette option n'ait pas été retenue.

In fine, au regard des avantages et des limites mis en avant pour chacun de ces trois scénarios de reconstitution de l'offre locative sociale, le 3ème scénario apparaît le plus pertinent. Il doit pouvoir s'appuyer sur le PLH en cours d'élaboration, sur la CIL et sur la convention intercommunale d'attribution.

III. Optimisation de la gestion des groupes des bailleurs et du service rendu aux locataires

1. Orientations d'amélioration sur les bâtiments

Dans le prolongement des orientations qui avaient été produites lors de l'élaboration du Plan Stratégique Local (PSL), les travaux de réhabilitation des bâtiments devraient prendre en considération les questions thermiques, phoniques (interventions limitées en raison des contraintes techniques d'épaisseur de dalle et de hauteur sous plafond), de l'amiante et de l'accessibilité (en raison du vieillissement de la population). A ces interventions pourrait y être ajouté certains travaux destinés à améliorer les halls d'entrée et les cages d'escalier.

En outre, la réhabilitation pourrait donner lieu à une différenciation de traitement des façades pour éviter l'uniformisation des immeubles qui renforce parfois excessivement l'image HLM. Ainsi, la réhabilitation pourrait bénéficier d'un réel travail architectural. A cet égard, et en raison des qualités d'organisation relevées, une distinction de traitement pourrait être faite entre façades AVANT et façades ARRIERE.

Les encadrements métalliques plaqués sur les façades au droit des anciens locaux vide- ordures pourraient laisser place à un traitement moins sommaire, et, éventuellement, permettre de réfléchir à l'organisation de cette partie des logements.

S'agissant de l'accessibilité, le traitement des pieds d'immeubles pourrait donner lieu à un meilleur aménagement des accès, au cas par cas. Par exemple, traiter la topographie sur les linéaires de façades en aménageant des rampes d'accès aux extrémités, permettrait de réduire les emmarchements au droit des halls. Cette réflexion pourrait associer traitement des soubassements, aménagement des abords d'immeubles et accessibilité.

La suppression du vide-ordures des logements a transformé l'usage du local. Le conseil citoyens ne s'est pas prononcé sur ce local. Les logements pourraient bénéficier d'un agrandissement de la cuisine ou de la salle de bains en réintégrant ce local dans la surface utile.

La question de la restructuration des logements, pour mieux s'adapter à la typologie actuelle de la demande, a été évoquée. Toutefois, les contraintes techniques (pièces humides) limitent généralement ce type d'interventions.

2. Orientations d'amélioration des espaces extérieurs

Hormis les deux grands espaces naturels, dont l'aménagement peut être lié au projet urbain, l'ensemble des espaces extérieurs réclame d'importantes interventions. La rue Saint-Exupéry, dans sa partie entre le n°1 et le n°6, pourrait être élargie de manière à consacrer les deux côtés de la rue au stationnement et à réduire la partie des abords immédiats des immeubles. L'élargissement de la rue serait ainsi l'occasion de retraiter les abords des immeubles de part et d'autre. Les trottoirs pourraient être élargis. Des plantations basses permettraient de protéger les pieds d'immeubles.

Les conteneurs de déchets devraient faire l'objet d'un nouveau projet. Les abris des conteneurs pourraient être intégrés au perron de l'immeuble, délimiter une partie résidentialisée, etc., l'important étant d'associer les conteneurs à la structure de l'aménagement et de les rapprocher des locaux d'entretien situés à rez-de-chaussée, et de ne pas les isoler dans l'espace.

Plusieurs espaces à l'arrière des immeubles ne réclameraient que peu d'aménagements pour leur conférer un véritable caractère résidentiel. C'est le cas des n°1 à 7 rue du 8 Mai 1945, des n°8-16 rue Saint-Exupéry, qui, avec une simple clôture et un portail, offriraient des espaces résidentialisés, support d'usages (stationnement privé, jeux, séchage du linge).

D'autres immeubles pourraient bénéficier de plantations protectrices de leurs abords et décoratives. C'est le cas de l'arrière des immeubles n°1-7, 9-15, 17-23, rue Saint-Exupéry, ce qui permettrait de mieux délimiter les espaces réservés aux immeubles et les espaces publics.

3. Orientations de gestion

Les orientations de gestion sont issues des demandes ou propositions du Conseil-citoyens, de l'OPAC de l'Oise et du prestataire.

Les représentants du Conseil-citoyens ont fait valoir que certaines interventions n'étaient pas totalement achevées à l'issue des derniers travaux de réhabilitation de l'OPAC de l'Oise. L'OPAC de l'Oise envisage la possibilité d'extension du système mis en place dans le neuf à l'existant, permettant au locataire, après réception, de renseigner le bailleur sur les interventions non terminées dans leur logement.

Dans la mesure où les deux bailleurs ont des patrimoines très différents en nombre de logements, un travail de partenariat peut être engagé entre l'OPAC de l'Oise et la SA HLM de l'Oise.

En outre, la proximité entre la Nacre et Saint-Exupéry représente un intérêt pour l'optimisation de la gestion des bailleurs. Ainsi, prendre appui sur les services rendus aux locataires à La Nacre peut assez aisément être étendu aux locataires de Saint-Exupéry.

L'inégalité quantitative des patrimoines des deux bailleurs sur Saint-Exupéry génère des niveaux de gestion différents, l'OPAC de l'Oise étant objectivement plus présent que la SA d'HLM sur le site.

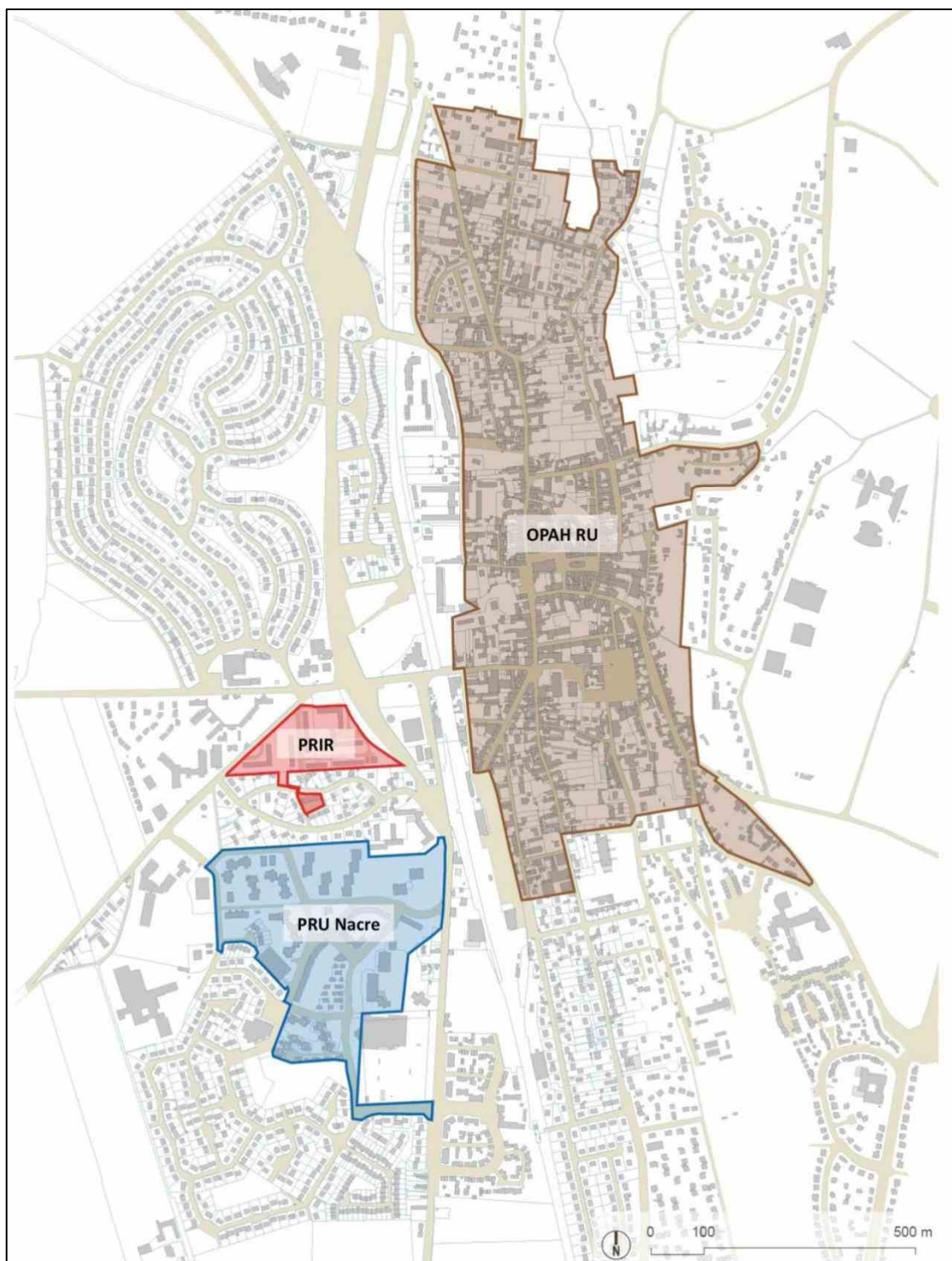
En raison de ce constat en termes de gestion, d'une part, et de l'opération de renouvellement urbain, d'autre part, qui à l'époque conduisait à des démolitions pour la SA d'HLM, la question de la cession de son patrimoine à l'OPAC méritait d'être posée. La démolition partielle du parc de la SA d'HLM réduisait donc son offre, ce qui aurait eu pour effet d'accentuer les difficultés de gestion. Bien que cette gestion aurait pu être partagée avec l'OPAC, la cession du parc de la SA d'HLM conservé et requalifié s'avérerait ainsi pertinente. En effet, cette vente à l'OPAC aurait permis d'unifier le parc HLM, dans ses prestations et dans sa gestion, au bénéfice des locataires.

IV. Enquête sociale, objectifs et orientations opérationnelles pour le relogement :

Cette étude avait pour objectif d'approfondir les premières orientations de relogement définies dans le cadre de l'expertise sur la programmation de l'habitat en définissant la stratégie de relogement à mettre en œuvre dans le cadre de ce projet. Toutefois, le principe de la démolition ayant été abandonné, cette étude n'avait plus lieu d'être réalisée.

Annexe A5 - Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU

Périmètres du PRU de la Nacre, du PRIR Saint-Exupéry et de l'OPAH-RU



Annexe A6 - Tableau de bord des objectifs urbains

En application de l'article 2.2 de la convention pluriannuelle, le tableau de bord décliné ci-après formalise les objectifs urbains recherchés par le projet. Des indicateurs quantitatifs retenus par le porteur de projet permettent d'objectiver les cibles visées pour la fin de la convention. Ces indicateurs alimenteront le suivi tout au long du projet de l'atteinte de ces objectifs.

Annexe à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain
-
Tableau de bord de suivi des objectifs urbains du projet d'intérêt régional pour le quartier Saint-Exupéry à Méru

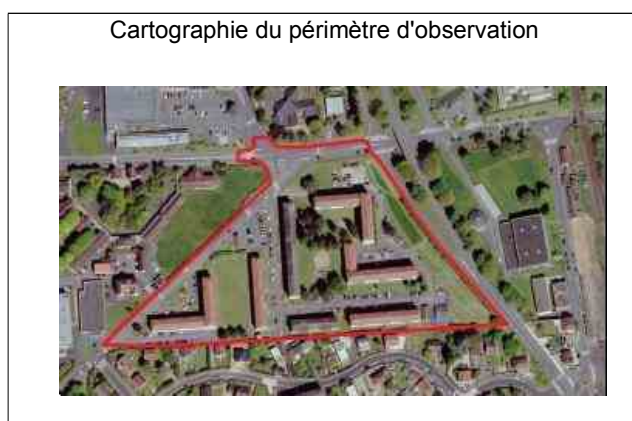
La vocation du quartier à 10-15 ans dans son territoire

code quartier : QP060013

La vocation résidentielle actuelle du quartier sera maintenue et renforcée

Le périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis

Il se compose des IRIS listés ci-après:



603950501

Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés

1. Améliorer le patrimoine bâti, en particulier du point de vue de la performance énergétique et de la qualité des équipements et aménagements intérieurs.	Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :	Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition énergétique
--	--	--

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Éléments de contexte explicatifs de la cible visée	Éléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Consommation énergétique moyenne des logements locatifs sociaux appartenant à l'OPAC du l'Oise - 136 logements (kWh/m²/an) Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements locatifs sociaux du quartier	171	70		Les logements du quartier Saint-Exupéry sont vieillissants (en particulier pour le patrimoine appartenant à la SA HLM 60). L'objectif est de procéder à une réhabilitation des 180 logements du quartier avec un traitement prioritaire de l'aspect thermique	
Consommation énergétique moyenne des logements locatifs sociaux appartenant à la SA HLM du Département de l'Oise - 44 logements (kWh/m²/an) Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements locatifs sociaux du quartier	240	< 104			

2. Restructurer le quartier pour amener à un fonctionnement urbain cohérent, intégré dans la représentation territoriale globale, de façon qualitative

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :

Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures.

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Éléments de contexte explicatifs de la cible visée	Éléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Superficie de voiries créées ou réhabilitées (m²)	0	10 000		La voirie interne du quartier est obsolète et les espaces verts possèdent un potentiel non exploité. L'objectif est de requalifier ces espaces de manière à améliorer le cadre de vie des habitants et favoriser les modes de déplacement doux	
Nombre de mètres linéaires de pistes cyclables créées (ml)	0	240			
Superficie d'espaces extérieurs réhabilités (m²)	0	14 550			
Nombre de places de stationnement réhabilitées	0	195			

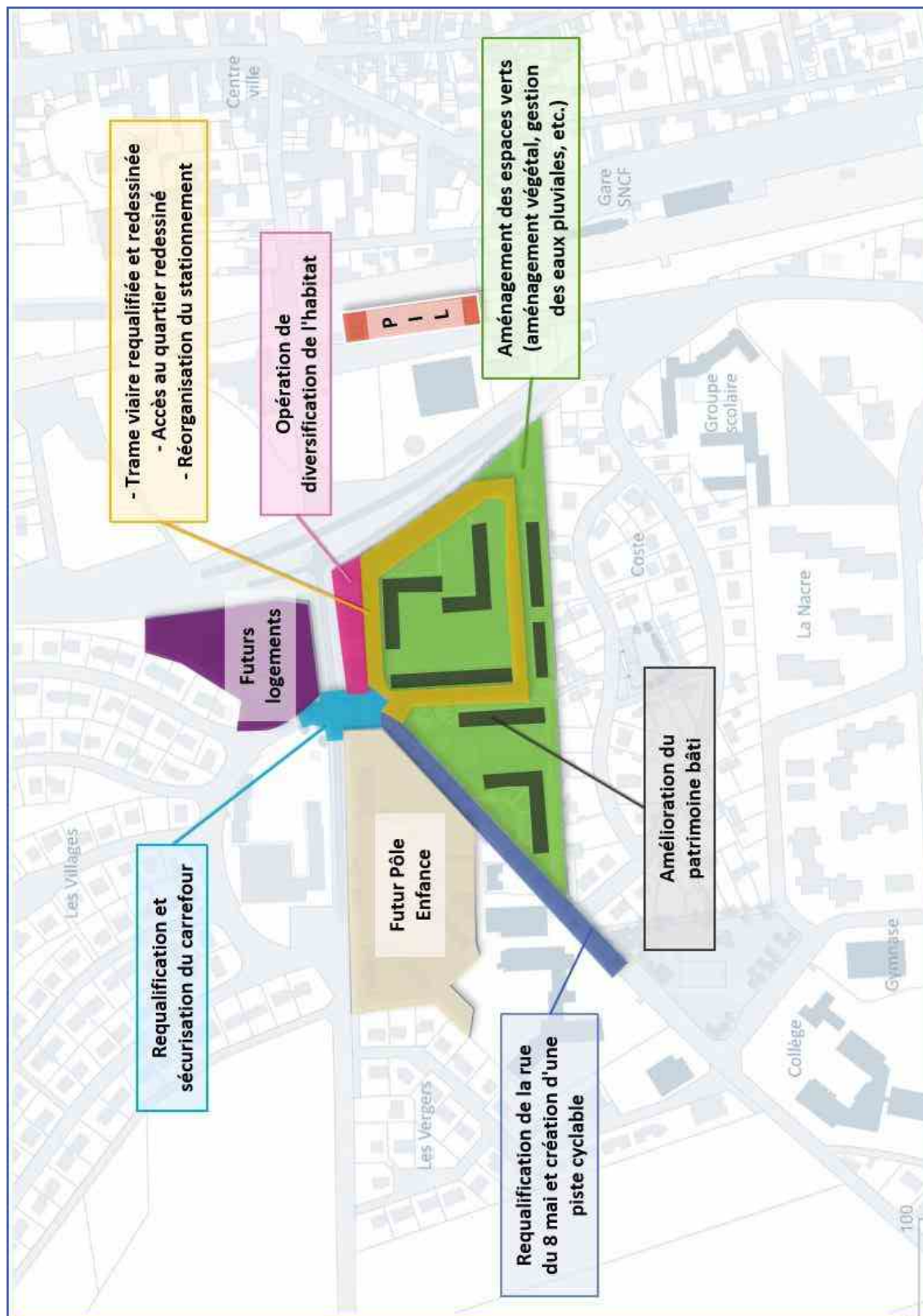
3. Développer des produits immobiliers sur des assiettes foncières libres favorisant une mixité de l'occupation et la diversification de l'habitat

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :

Augmenter la diversité de l'habitat

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Éléments de contexte explicatifs de la cible visée	Éléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Diversité des statuts de logement : part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier Saint-Exupéry (%)	100%	90%		Le quartier Saint-Exupéry est composé exclusivement d'habitat locatif social. L'objectif est de proposer une offre de logements diversifiée favorisant la mixité sociale par la construction de 20 logements en accession sociale	
Diversité des statuts de logement : part des logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier (%)	0%	10%			

Annexe A7 - Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV



Annexe A8 - Plan guide du projet urbain

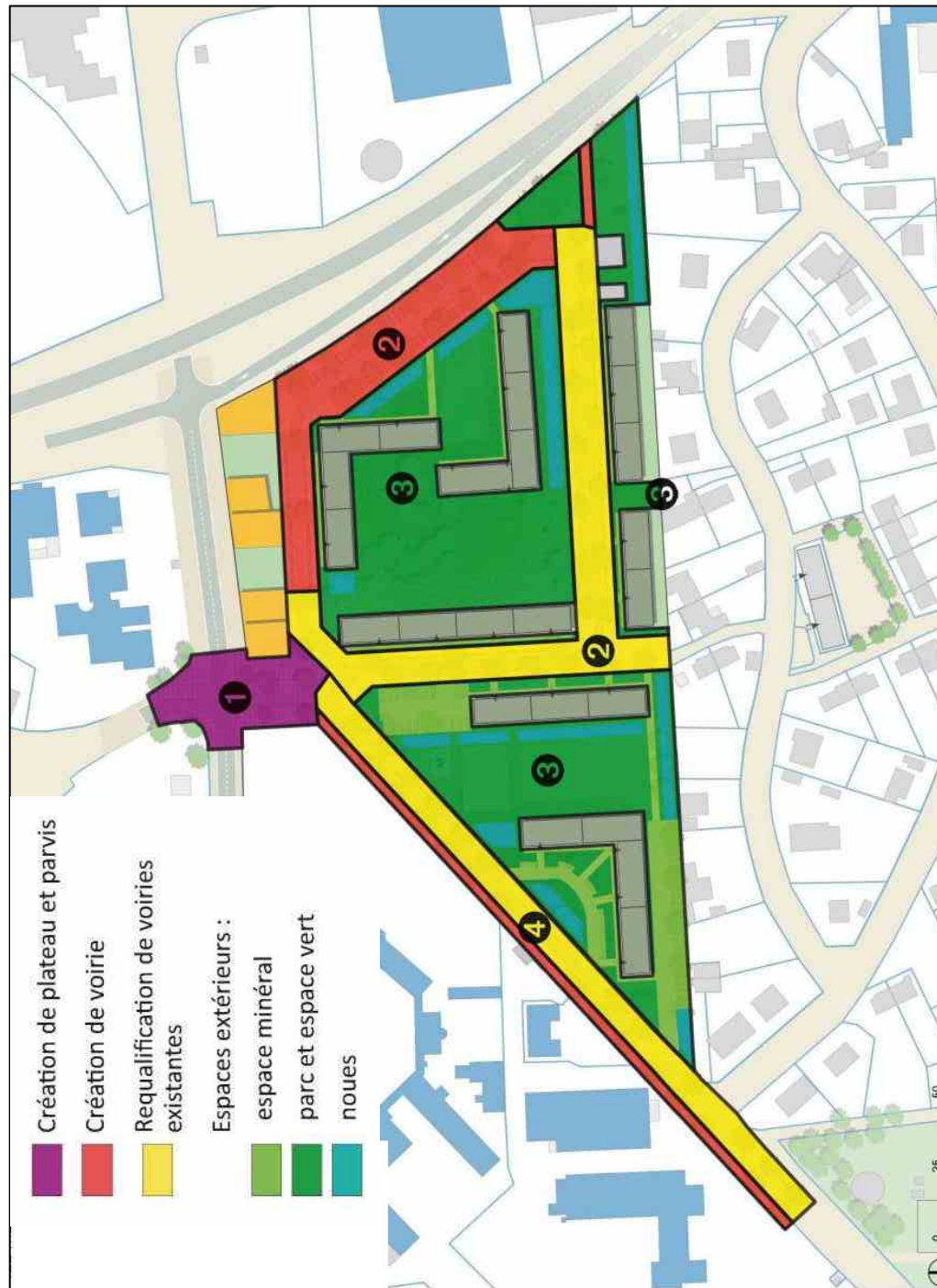


Annexe A9 - Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique...) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées

Le projet urbain - Impact du projet sur l'existant



Projet urbain - Identification des opérations



1. Création de parvis / place



2. Rue Saint-Exupéry



Existant



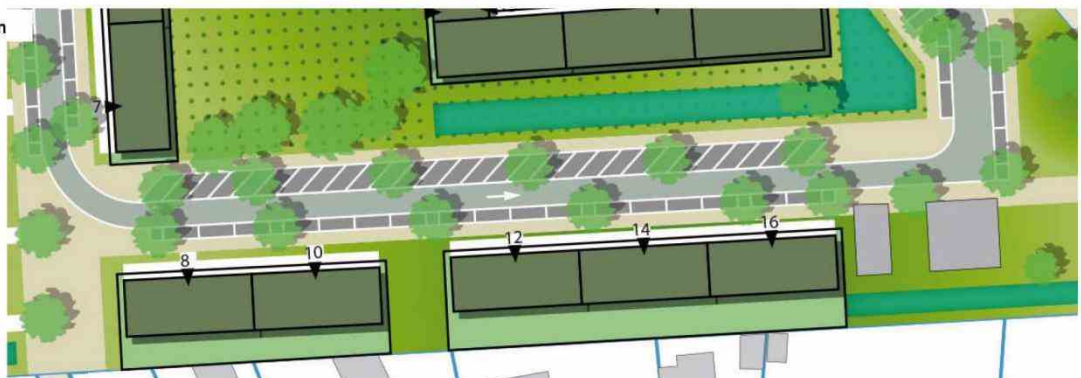
Le projet urbain



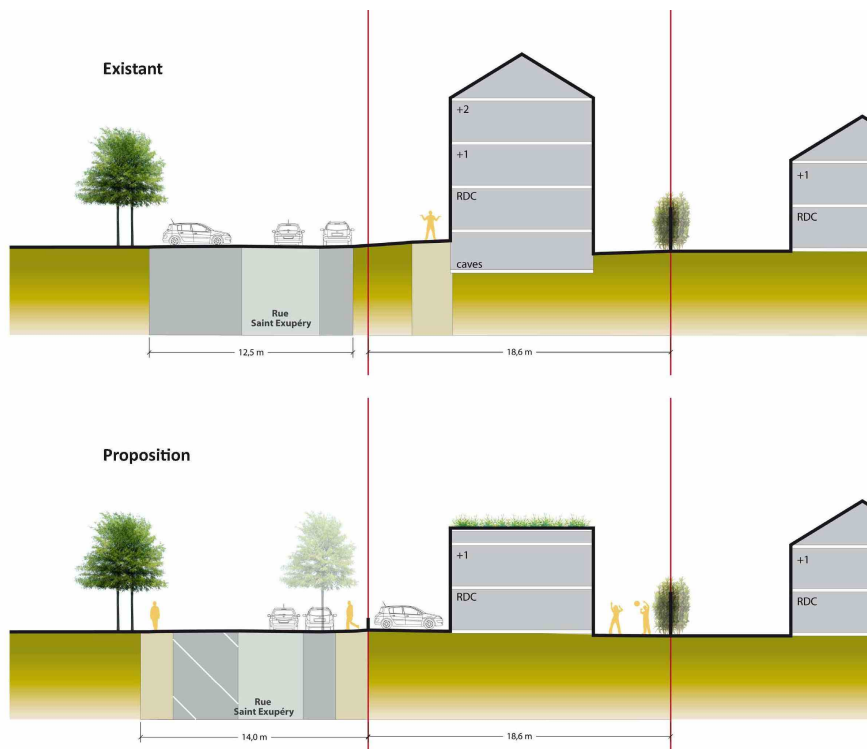
Existant



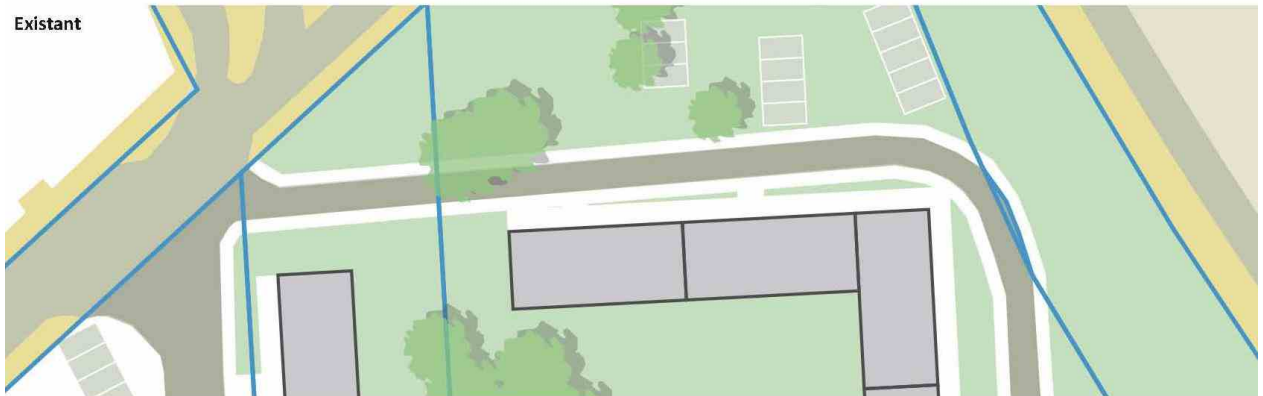
Le projet urbain



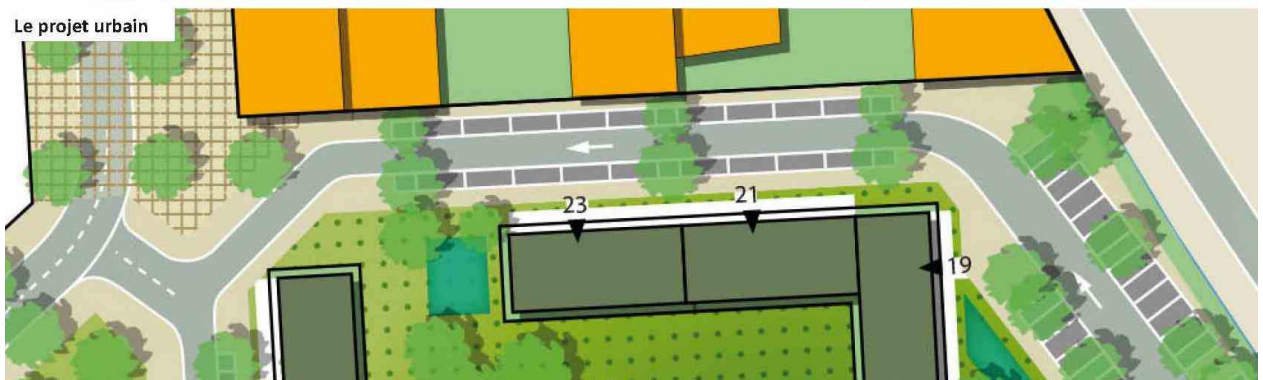
Coupes de principes - typologie d'habitat



Existant

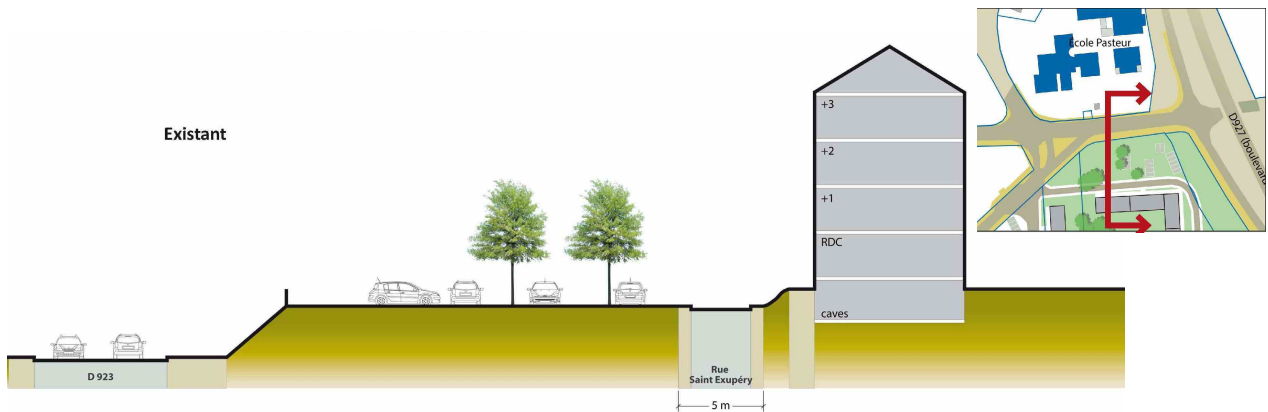


Le projet urbain

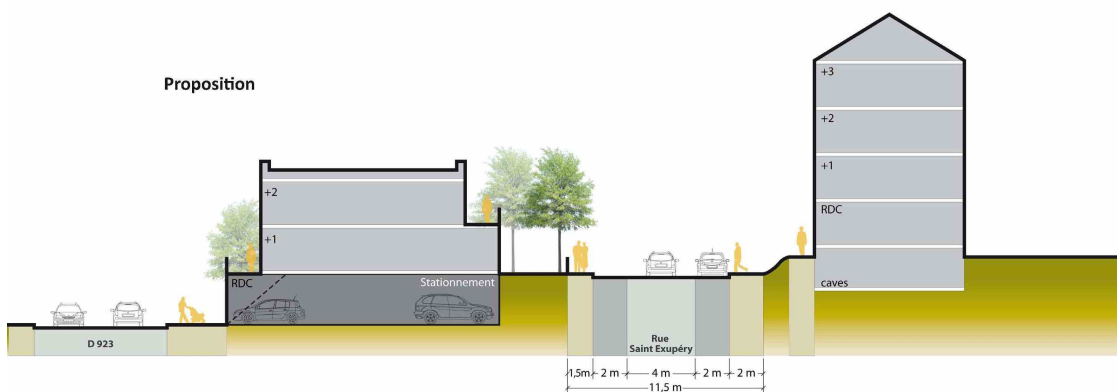


Coupes de principes - typologie d'habitat

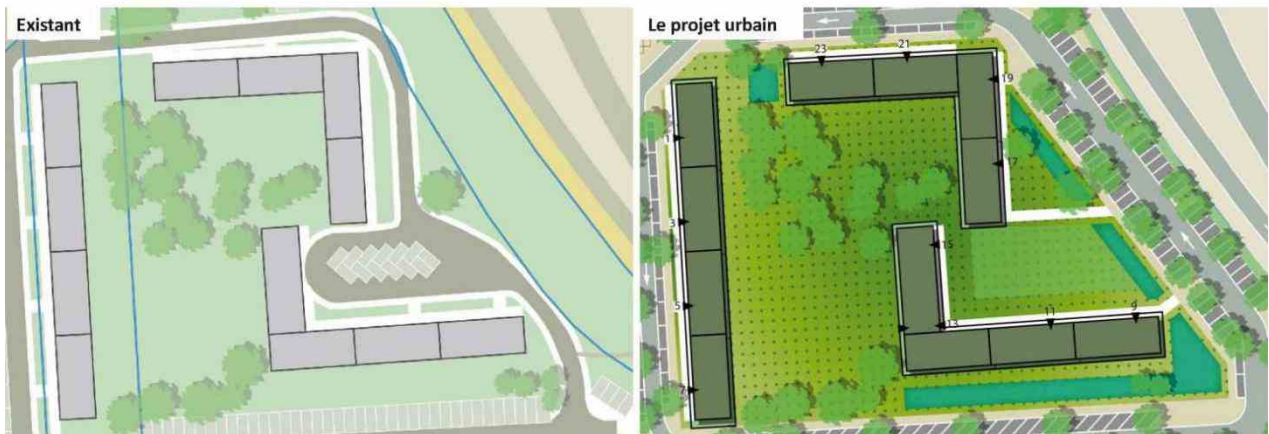
Existant



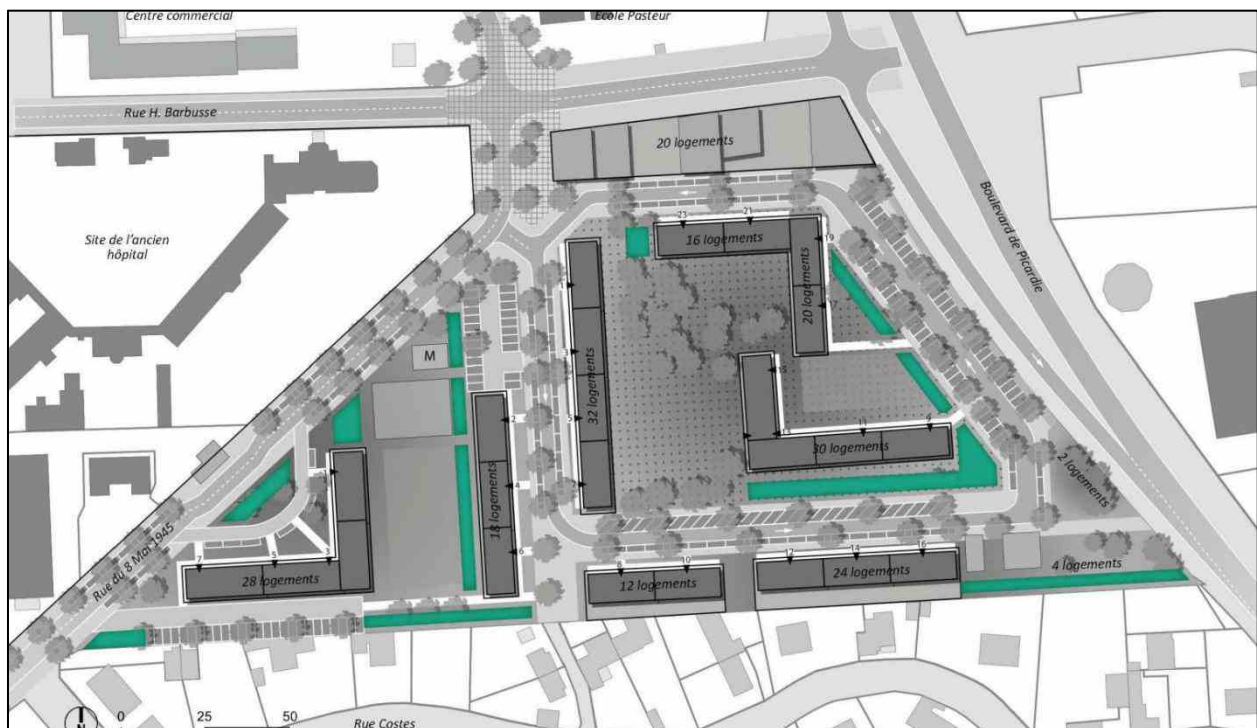
Proposition

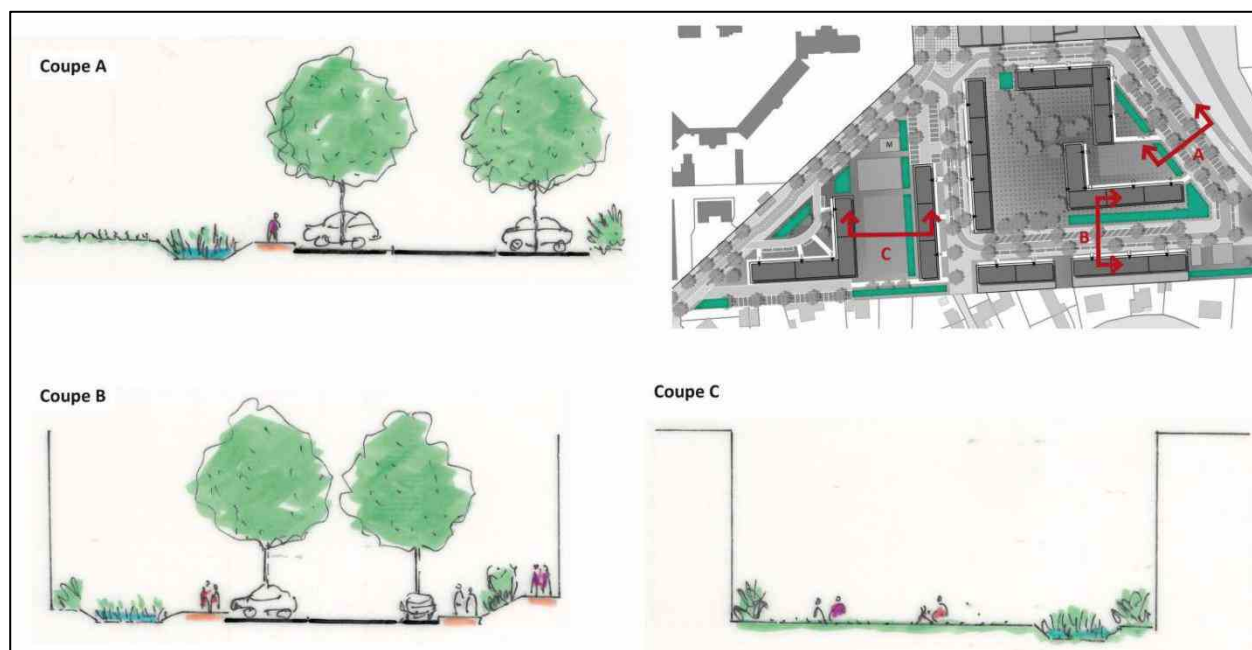


3. Espaces extérieurs, parcs

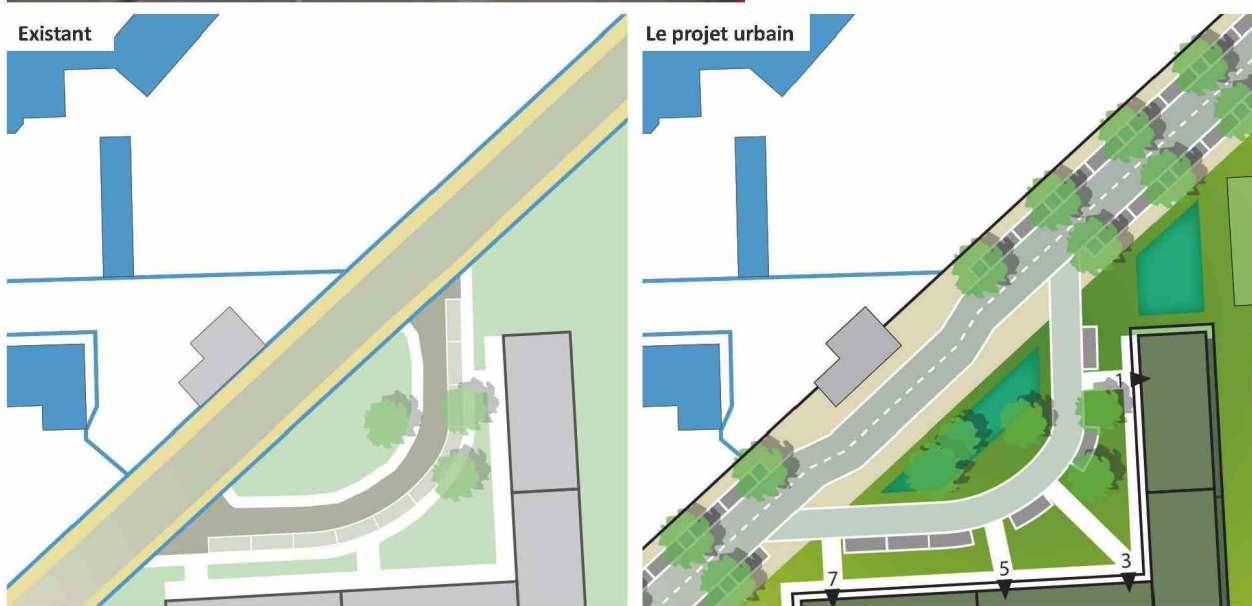
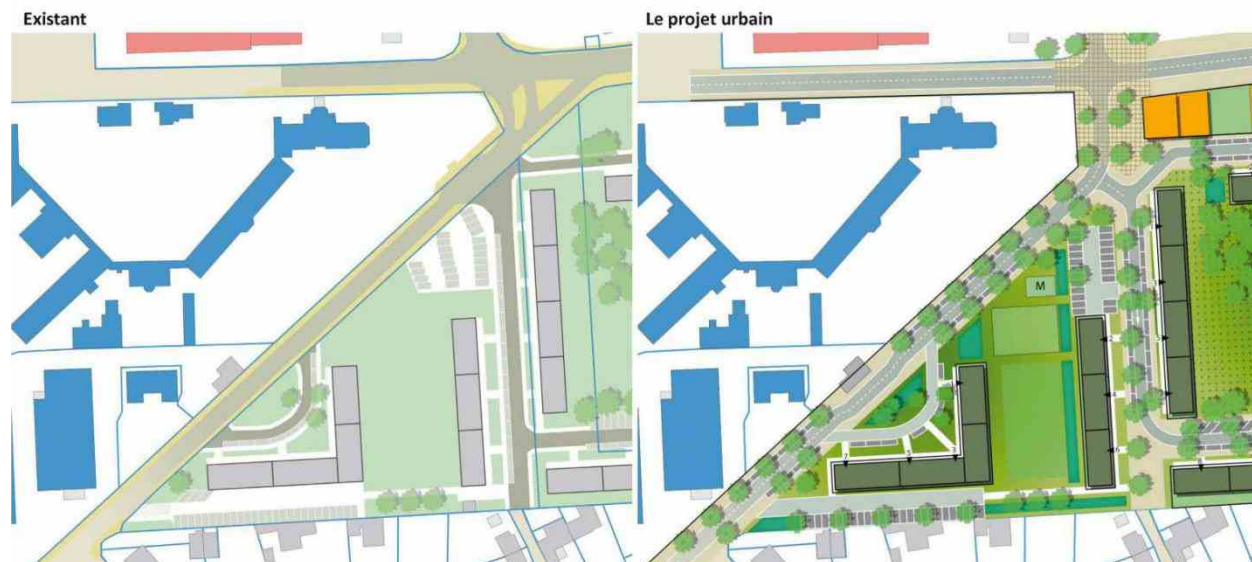


Principe de localisation de noues et gestion alternative des espaces publics





4. Rue du 8 mai 1945

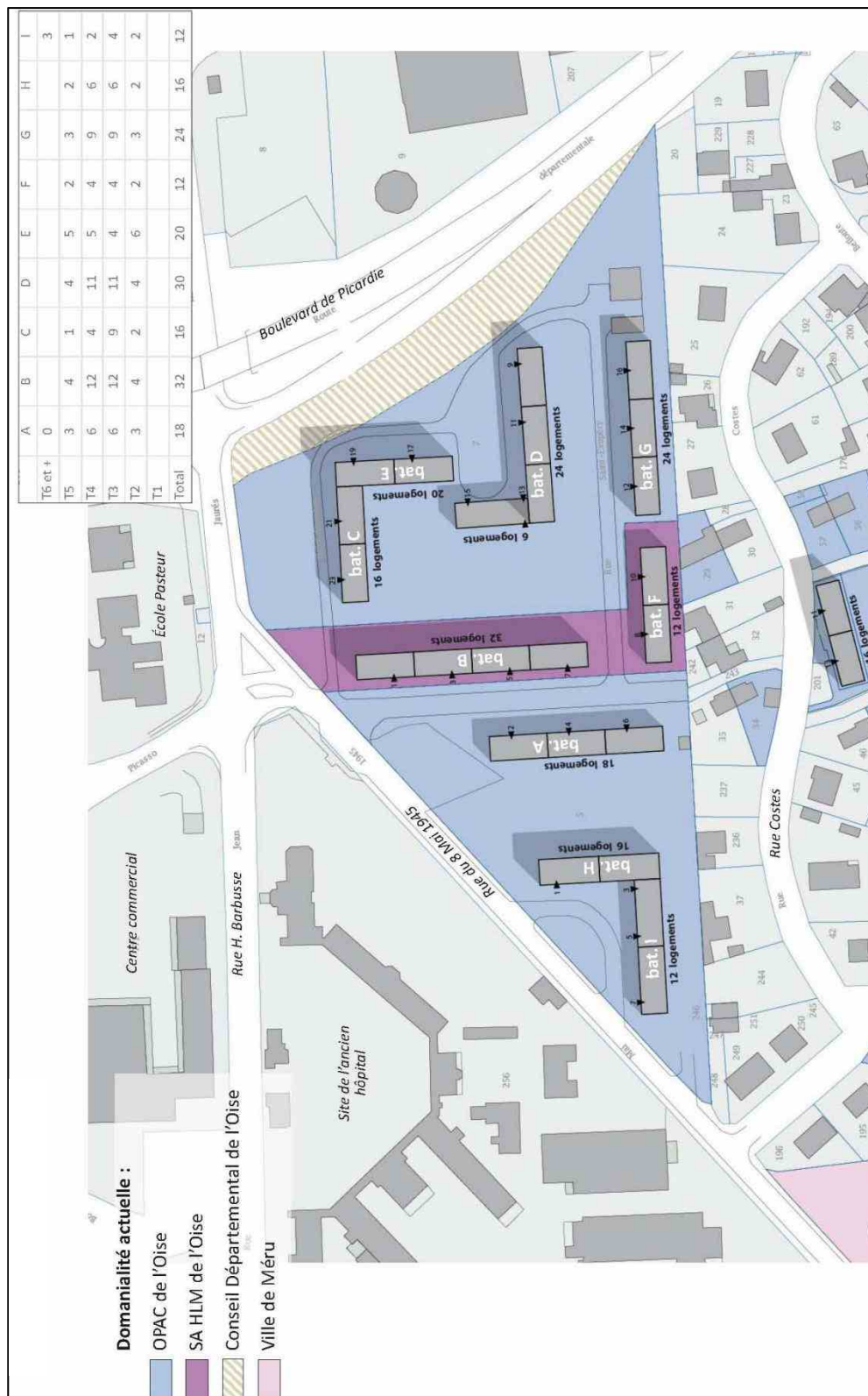


Annexe A10 - Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre

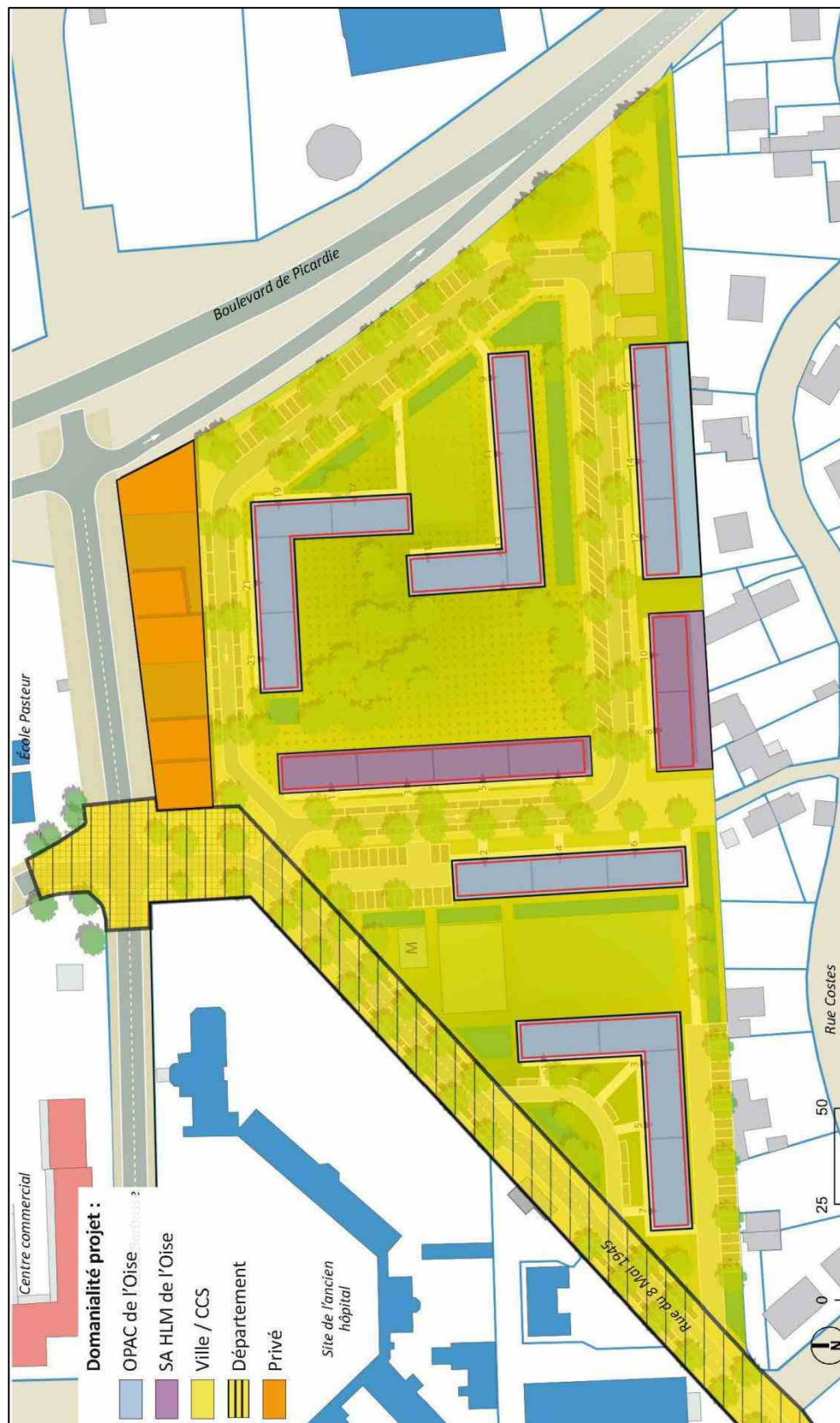
Sans objet

Annexe A11 - Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification

Plan du foncier actuel



Domanialité du projet urbain



Annexe A12 - Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement

Sans objet

Annexe B1 – Description des contreparties foncières pour Foncière Logement (des apports en faveur de la mixité)

Sans objet

Annexe B2 – Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent 9 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 20 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

Ces droits se répartissent en :

- 9 droits de réservation correspondant à 20 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45000 € par logement.

Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain sont financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation peuvent s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit.

Le porteur de projet, en lien avec les organismes HLM du territoire concerné, est responsable de l'identification des contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL et la CIA.

Ces contreparties sont définies en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

Les modalités de mise à disposition de ces droits de réservation sont différentes en fonction de la localisation des logements concernés (dans ou hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville).

A – Pour les droits de réservation hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

Sans Objet

B - Pour les droits de réservation dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville :

1. Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux

➤ Les opérations de requalification en milieu occupé

Au total 9 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux dans les immeubles dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, en mobilisant en priorité les logements vacants. Ces droits sont répartis entre :

- 9 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45000 € par logement.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements à Action Logement Services (au premier congé enregistré). Ils seront mobilisés prioritairement sur les contingents non réservés des organismes HLM. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les contingents publics.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée* :

Localisation visée**	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatif
<i>Requalification de 44 logements sociaux - Bâtiments B et F</i>	<i>SA HLM 60</i>	<i>PLUS</i>	<i>2023</i>	<i>9</i>	<i>4 T3 3 T4 2 T5</i>	<i>Avec balcons</i>

* Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

** Adresse précise et nom de la commune

- Les opérations de requalification ayant nécessité la libération des logements concernés

Sans objet

2. [Le cas échéant]. Concernant les opérations de reconstitution en quartier prioritaire de la politique de la ville

Sans objet

C - Dispositions communes

Chaque contributaire identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés par le bailleur à Action Logement Services ou rétrocédés à Action Logement Services par le titulaire initial du contingent concerné, dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

Les modalités d'exercice des droits de réservations accordés ou rétrocédés sont régies, selon le cas :

- pour les droits accordés, via une convention de réservation conclue dans les conditions prévues à l'article R. 441-5 du CCH ;
- pour les droits rétrocédés, via une convention ad hoc conclue entre Action Logement Services et le bailleur concerné. Cette convention peut renvoyer aux modalités prévues par la convention de réservation existante entre le réservataire et le bailleur. Elle doit prévoir la procédure applicable dans le cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, sachant que, pour les droits de réservation rétrocédés par l'État, le logement concerné est remis à la disposition de l'État pour un tour.

Dans tous les cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, les titulaires initiaux de ces droits de réservation désigneront des actifs non demandeurs d'emploi en vue de l'examen en commission d'attribution de l'attribution des logements concernés.

En ce qui concerne la contribution de l'État sur son contingent de logements situé en QPV, les conventions de réservations qui lient l'État à chaque bailleur sont adaptées en tant que de besoin pour tenir compte des modalités particulières de gestion de la partie du contingent correspondant à la contribution aux contreparties accordées à Action Logement Services.

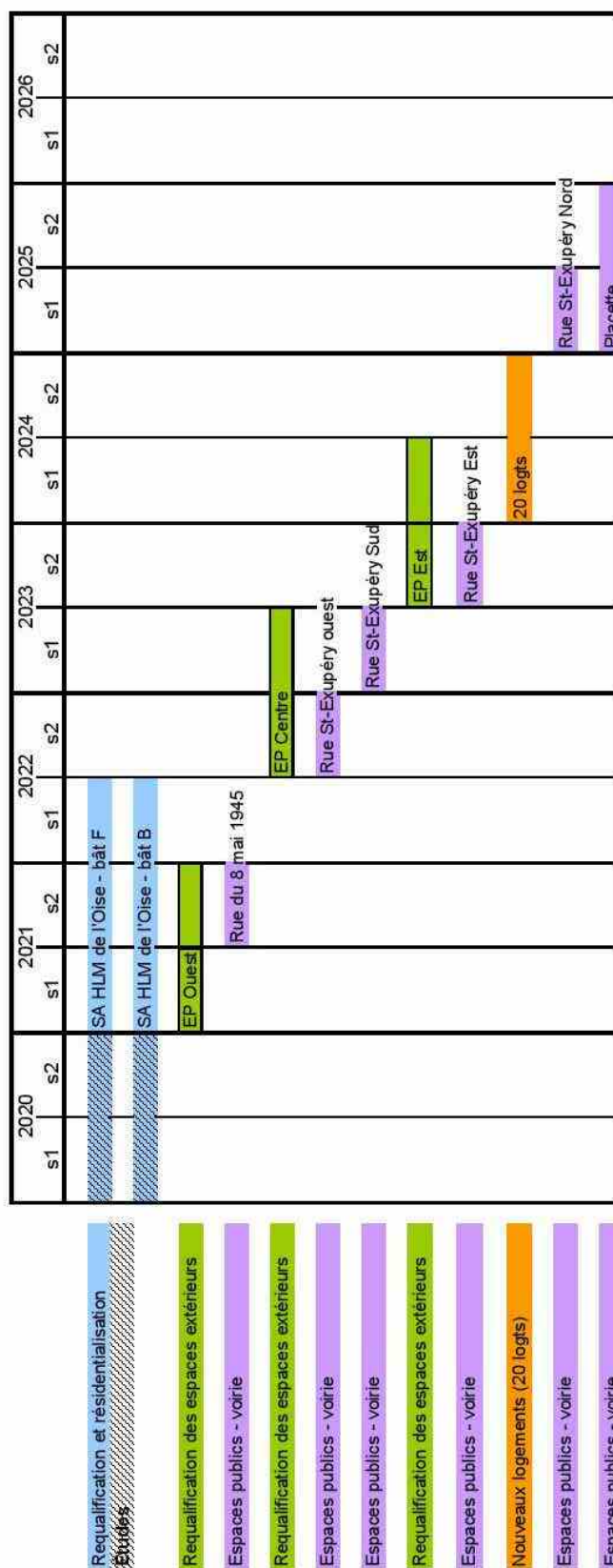
Pour les logements dont la durée de réservation consentie au réservataire initial du logement est inférieure à 30 ans, le réservataire s'engage, dans la convention ad-hoc évoquée ci-dessus le liant à Action Logement Services, à prolonger le droit de réservation au profit d'Action Logement Services jusqu'à 30 ans, le cas échéant, par la mise à disposition du droit de réservation d'un autre logement, à l'expiration du droit de réservation du premier logement rétrocédé

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les contribuables désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les maîtres d'ouvrage des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

Le cas échéant, les modifications apportées aux contreparties Action Logement Services seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

Convention pluriannuelle type de renouvellement urbain relative au NPNRU



Annexe C2 - Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet

					Contributions																		Prêts			
	MAITRE D'OUVR AGE	COUT HT	COUT TTC	BASE DE FINANCE MENT PREVISIO NNEL	CCS		Ville de Méru		Conseil régional		OPAC		SA HLM 60		CDC		ANRU		ANA H		Autres		Prêts bonifiés		Prêts CDC	
Opérations																										
Requalification de 44 logements sociaux - Bâtiments B et F	SA HLM 60	2.673.220,00	2.820.247,10	2.673.220,00	290.760,00	10,88 %	290.760,00	10,88 %	176.000,00	6,58%	0,00	0,00%	1.565.700,00	58,57 %	0,00	0,00%	350.000,00	13,09 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00%	150.000,00	5,61 %	1.415.700,00	52,96 %
Résidentialisation bâtiments B et F - 44 logements - rue Saint- Exupéry	SA HLM 60	80.000,00	84.400,00	80.000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	80.000,00	100,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00 %	0,00	0,00%
Réhabilitation Bâtiments A, H et I (46 logements) - 1 ère tranche	OPAC de l'Oise	1.022.884,41	1.087.538,43	1.022.884,41	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	836.884,41	81,82 %	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	186.000,00	18,18 %	0,00	0,00 %	836.884,41	81,82 %
Réhabilitation Bâtiments C, D, E et G (90 logements) - 2ème tranche	OPAC de l'Oise	2.001.295,59	2.127.792,57	2.001.295,59	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1.779.295,59	88,91 %	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	222.000,00	11,09 %	0,00	0,00 %	1.663.115,59	83,10 %
Création de la place	CCS	342.970,69	411.564,83	342.970,69	85.742,67	25,00 %	85.742,67	25,00 %	171.485,35	50,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00 %	171.485,35	50,00 %
Rue Saint-Exupéry (Création)	CCS	454.570,31	545.484,38	454.570,31	113.642,58	25,00 %	113.642,58	25,00 %	227.285,16	50,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00 %	227.285,16	50,00 %
Rue Saint-Exupéry (Requalification)	CCS	634.948,97	761.938,77	634.948,97	158.737,24	25,00 %	158.737,24	25,00 %	317.474,49	50,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00 %	317.474,49	50,00 %
Espaces résidentiels et espaces verts	CCS	978.803,74	1.174.564,50	978.803,74	244.700,94	25,00 %	244.700,94	25,00 %	489.401,86	50,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00 %	489.401,87	50,00 %
Rue du 8 mai 1945	CCS	532.887,67	639.465,20	532.887,67	266.443,83	50,00 %	266.443,83	50,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00 %	532.887,67	100,00 %
Réseau d'eau potable	CCS	108.701,94	130.442,33	108.701,94	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	82.613,47	76,00 %	26.088,47	24,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00 %	0,00	0,00%
Réseau d'eaux usées	CCS	497.753,73	597.304,47	497.753,73	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	378.292,83	76,00 %	119.460,89	24,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00 %	0,00	0,00%
Fonctionnement et animation de la maison de projet (hors charges salariales)	CCS	70.000,00	84.000,00	70.000,00	25.000,00	35,71 %	25.000,00	35,71 %	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	20.000,00	28,57 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00 %	0,00	0,00%
Total		9.398.037,06	10.464.742,57	9.398.037,06	1.185.027,27	12,61 %	1.185.027,27	12,61 %	1.381.646,86	14,70 %	3.077.086,31	32,74 %	1.791.249,36	19,06 %	20.000,00	0,21%	350.000,00	3,72 %	0,00	0,00 %	408.000,00	4,34%	150.000,00	1,60 %	5.654.234,53	60,16 %

Opération hors PRIR

Projet Intergénérationel site ancien hôpital	Ville de Méru	2.560.065,00		2.560.065	0,00	0,00%	1.389.292,86	54,27 %	428.353,14	16,73 %	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	742.419,00	29,00 %	0,00	0,00 %	1.389.292,86	54,27 %
--	------------------	--------------	--	-----------	------	-------	--------------	------------	------------	------------	------	-------	------	-------	------	-------	------	-----------	------	-----------	------------	------------	------	-----------	--------------	------------

Annexe C3 - Fiches descriptives des opérations programmées

Fiche descriptive de l'opération de requalification de LLS du NPNRU

Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) SA HLM DEPARTEMENT DE L'OISE	Intitulé de l'opération Requalification de 44 logements sociaux - Bâtiments B et F
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 713-6060013-33-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

cf. Note Communauté de communes des Sablons

Les orientations du programme de travaux :

Le patrimoine de cette génération (1965) est prioritairement traité sous l'angle de la performance thermique. L'association d'une isolation thermique par l'extérieur (+ combles et plancher bas) avec la pose à neuf de nouvelles menuiseries viendra compléter l'installation de la VMC et des chaudières à condensation réalisées en 2018 et garantira le caractère sain et économe de l'enveloppe du bâtiment.

La réhabilitation atteindra le niveau de performance thermique BBC Rénovation 2009.

Cette opération de réhabilitation intégrera la mise aux derniers standards de qualité et de sûreté sur les postes électricité (parties privative et communes) et sécurité incendie.

La SA HLM souhaite réaliser un projet qui prenne en compte le cheminement vers le logement en traitant de manière paysagère les abords immédiats (quelques mètres autour du bâtiment) ainsi qu'en proposant une gamme de produits qui tire parti des dernières innovations pour l'accès aux halls et aux logements, simplifiant ainsi l'usage et s'adaptant à la jeune clientèle visée.

Les logements feront l'objet d'un traitement approfondi avec une priorité sur les cuisines et salles de bain (réfection intégrale et renouvellement des équipements). Les sols dans les logements seront renouvelés afin d'améliorer le confort acoustique.

Les cuisines seront agrandies en y intégrant l'espace cellier aujourd'hui cloisonné. Tous les logements étant équipés de balcons cette aménité sera conservée et renforcée par l'installation de baies vitrées qui permettront de renforcer le sentiment d'espace dans la pièce de vie principale et d'ouverture vers l'espace paysager à l'arrière de la résidence.

Le programme de travaux prévisionnel :

Enveloppe du bâtiment

- Isolation par l'extérieur
- Renouvellement intégral des menuiseries
- Révision de la toiture

Intérieur des logements

- Porte palières
- Agrandissement des cuisines
- Reprise des balcons
- Réfection cuisine (équipements, sols, faïence)
- Réfection salle de bain (douche, lavabo, sols, faïence)
- Réfection électrique
- Remplacements des radiateurs
- Changement du sol de toutes les pièces

Parties communes :

- Réfection des halls
- Sécurité incendie (désenfumage, porte coupe-feu)
- Modernisation de l'interphonie
- Réseau EU/EV
- Création de deux locaux vélo

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 1, 3, 5, 7, 8, 10 Rue St Exupéry	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) L'opération de réhabilitation sera menée de concert avec une opération de résidentialisation menée par la SA HLM hors financement ANRU pour un montant prévisionnel de 80 000 €.
Commune de réalisation 60-Méru	
Quartier de rattachement de l'opération 60395 Méru 6060013 Quartier De La Nacre	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires Sans objet			
Principales caractéristiques et objet du financement Anru :		Nombre de LLS requalifiés :	44
Nature des logements requalifiés :	LLS		
Nombre de bâtiments :	2	Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Nombre d'étages par bâtiment :	R+3 ; R+2	% de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :	pas de réhabilitation globale déjà menée	Modalités spécifiques de concertation :	Réunion de concertation avec le Conseil Citoyen Concertation réglementaire liés à l'opération Constitution d'un conseil de réhabilitation en fonction de la volonté des habitants
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Label BBC Rénovation 2009	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Elles seront définies au cours de la conception de l'opération.
Evolution des typologies :	pas d'évolution	Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	Baisse de charges (Chauffage et Eau chaude sanitaire) de l'ordre de 30%.
Programme de travaux :	Enveloppe du bâtiment : - Isolation par l'extérieur - Renouvellement intégral des menuiseries - Révision de la toiture Intérieur des logements : - Porte palières - Agrandissement des cuisines - Reprise des balcons - Réfection cuisine (équipements, sols, faïence) - Réfection salle de bain (douche, lavabo, sols, faïence) - Réfection électrique - Remplacements des radiateurs - Changement du sol de toutes les pièces Parties communes : - Réfection des halls - Sécurité incendie (désenfumage, porte coupe-feu) - Modernisation de l'interphonie - Réseau Eaux usées/Eaux vannes - Création de deux locaux vélo	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	9 logements, soit 20 % des logements requalifiés. Les logements réservés par Action Logement seront définis dans le cadre de la rédaction de l'annexe B2.

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	28/01/2020		
	Semestre	Année	
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021	
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)		
Commentaires			
Sans objet			

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru (ou par le délégué territorial le cas échéant) :		
Validation OPPC		non
Modulation du taux de subvention :		non
Localisation :		non
Autre :		non

Calcul du financement prévisionnel Anru

SUBVENTION ANRU

Assiette subventionnable :

2.233.220,00 €

Taux de subvention de base :

10,00%

Majoration de taux pour label BBC :

5,67%

Majoration du taux pour les organismes HLM en situation financière fragile en plan CGLLS, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :

0,00%

Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :

- €

0,00%

Taux de subvention retenu :

15,67%

Montant de la subvention ANRU :

350.000,00 €

PRÊT BONIFIE

Total coûts de l'opération :

2.673.220,00 €

Volume du prêt bonifié retenu :

150.000,00 €

MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU

Montant total subvention et volume de prêt bonifié :

500.000,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) : montant HT : 2.673.220,00 € montant TTC : 2.820.247,10 €

Co-financements (dont fonds
propres à ventiler dans la
catégorie de financeur) :

VILLE :	290.760,00 €
EPCI :	290.760,00 €
DEPARTEMENT :	
REGION :	176.000,00 €
BAILLEUR :	1.565.700,00 €
CDC :	
EUROPE :	
ANAH :	
AUTRE :	
ANRU :	350.000,00 €
Total des co- financements :	2.673.220,00 €

Dont prêts :

TOTAL PRETS :	1.565.700,00 €
dont PRET CDC :	1.415.700,00 €
dont PRET BONIFIE AL :	150.000,00 €

Commentaires particuliers, le
cas échéant

Annexe C4 - Tableau financier relatif aux opérations programmées co-financées par l'ANRU et concernées par la présente convention pluriannuelle

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du syst? me d'information le : 22/04/2020 ? 08:59)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
N° CONVENTION : 713										LOCALISATION										CONTRIBUTIONS										PRETS				ECHEANCIER																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
ZONE INTERVENTION										N° INSEE COMMUNE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
60395/Mérut QPV régional/Quartier De La Nacre										QP060013 60395																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
PORTEUR DE PROJET																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SABLONS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
N° de convention(3 caractères) + N°INSEE (QPV sur 7 caractères) +N° de famille d'opérations (sur 2 caractères) + N° Chrono = Identifiant de l'opération financière(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de matériel d'ouvrage et une unité de temps) N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
COMMENTAIRE										LOCALISATION										IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE		COUT HT		AUX TVA		COUT TTC		BASE DE		VILLE		EPCI		CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire		Pour mémoire		Demarrage		Durée en		verif																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
										QPV DE LIEU DE RATTACHEMENT(du N° de QPV assimilé) de commune										NBRE		TYPE (M,I,R+)		NBRE		SDP		LOGT		M2						FINANCEMENT PREVISIONNEL						y compris les prêts																				Prêt CDC		Prêt Bonifié AL		Année		semestre		semestre																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)



**OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION
DE L'HABITAT – RENOUVELLEMENT URBAIN
CENTRE-VILLE DE MERU**

SIGNÉE LE

19 NOV, 2015

La présente convention est établie :

Entre la ville de Méru,

Maître d'ouvrage de l'opération programmée,
Représentée par sa Maire, Madame Nathalie Ravier,

L'État,

Représenté par M. le préfet du département de l'Oise, Monsieur Emmanuel Berthier,

Et l'Agence nationale de l'habitat,

Établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris,
Représenté par Emmanuel Berthier, en qualité de représentant local de l'Anah, agissant dans le cadre des articles R.321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, L.312-1 et R.321-1 et suivants,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

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

Vu le décret 2001-358 du 21 Avril 2001 relatif à l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la loi n°2004-809 du 13 Août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

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, adopté par le Conseil départemental de l'Oise, le 20 février 2015,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat, adopté par le Conseil départemental de l'Oise par délibération n°302 du 20 Juin 2013,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 6 Juillet 2015, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Oise, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 06 octobre 2015,

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la région en date du 09 novembre 2015,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 1^{er} au 31 Octobre 2015, à la Mairie de Méru, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Table des matières	4
Préambule.....	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	11
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	11
1.1. Dénomination de l'opération.....	11
1.2. Périmètre et champs d'intervention	11
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	12
Article 2 – Enjeux	12
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	13
Article 3 – Volets d'action	13
3.1. Volet urbain.....	14
3.2. Volet foncier	14
3.3. Volet immobilier.....	16
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	16
3.5. Volet copropriétés dégradées	18
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	19
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	21
3.8 Volet social	21
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	22
3.10. Volet économique et développement territorial.....	22
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	23
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention	23
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah	23
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	26
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	26
5.1. Financements de l'Anah.....	26
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux ».....	27
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	28
5.4. Financements du Conseil départemental de l'Oise	29
5.5. Financements des autres partenaires.....	30
Article 6 – Engagements complémentaires.....	30
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.	31
Article 7 – Conduite de l'opération	31
7.1. Pilotage de l'opération.....	31
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	31
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	34
Chapitre VI – Communication.	37
Article 8 - Communication	37
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	39
Article 9 - Durée de la convention	39
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	39
Article 11 – Transmission de la convention.....	39
Annexes	41
Annexe 1. Périmètre de l'opération	41

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)	45
---	-----------

Préambule

Située à 50km au Nord de Paris, ville capitale du sud-ouest de l'Oise, Méru jouit non seulement d'un emplacement stratégique, mais aussi d'un environnement paysager et architectural attractif avec ses plaines et espaces boisés classés créant des lisières urbaines de qualité. Elle bénéficie de bâtiments et espaces signaux de la Ville majoritairement situés dans le centre, et atouts majeurs de l'attractivité de la ville : tels que la Tour des Conti, l'office du tourisme, l'église, la place du jeu de paume dont la requalification récente en fait un espace de qualité, les bâtiments industriels réhabilités dont le très intéressant Musée de la nacre et de la tabletterie. La ville présente également des fonctions urbaines diversifiées, comme en témoignent la zone commerciale Auchan, la zone industrielle, les zones d'habitat social, les lotissements pavillonnaires, les faubourgs ou encore le centre historique commerçant.

En outre, malgré la crise industrielle qu'a connue la ville, la municipalité a su maintenir un dynamisme urbain à travers plusieurs opérations :

- Le projet ANRU de la cité de La Nacre (démolitions de 100 logements, reconstructions et création d'une offre nouvelle, création de voie et d'équipements),
- L'aménagement de la place des Dominos et la création de la médiathèque,
- L'aménagement de la Place du jeu de Paume,
- L'aménagement du parvis de la Gare,
- L'extension du groupe scolaire Bellonte,
- La construction du centre culturel et associatif et la rénovation du cinéma plus récemment.

Malgré ses interventions urbaines récentes, le centre-ville souffre de son cadre bâti dégradé et d'un processus de déqualification entraînant la persistance de poche de précarité où se retrouvent parfois des situations préoccupantes d'habitat indigne.

Sur la base de ces constats, la commune a réalisé en 2013 un diagnostic social et urbain du parc privé du centre-ville qui a permis :

- De détecter les situations de difficultés financières et d'habitat vétuste,
- D'identifier les dynamiques de dégradation des immeubles et le parc de logements en situations d'habitat indigne,
- D'établir l'opportunité de la mise en œuvre d'une OPAH RU sur le secteur,
- De mettre en évidence l'existence de plusieurs îlots susceptibles de faire l'objet d'une opération de renouvellement en tissu privé permettant de revaloriser l'image de l'habitat et d'améliorer le fonctionnement urbain du centre ancien de la commune (notamment les circulations, les stationnements et les déplacements piétons).

Dans la continuité des conclusions du diagnostic et pour répondre aux besoins locaux, la Ville de Méru et ses partenaires ont décidé la mise en œuvre d'une étude opérationnelle d'OPAH RU visant à compléter le diagnostic social et urbain, et élaborer le programme d'actions de la future OPAH RU.

Cette étude pré-opérationnelle, a permis de soulever des problématiques recouvrant des enjeux d'intervention multiples :

Des enjeux techniques

Les phénomènes de dégradation du bâti sont présents sur l'ensemble du centre-ville, avec toutefois une concentration d'immeubles nécessitant travaux dans le centre ancien entre les rues Roger Salengro au Nord, Gambetta au Sud, Pasteur à l'Est et Voltaire à l'Ouest. Ainsi, le repérage technique exhaustif du parc le plus dégradé sur le périmètre a permis de mettre en valeur près de 261 immeubles comptabilisant de l'ordre de 619 logements nécessitant des travaux sur un ou plusieurs postes techniques visibles depuis l'extérieur. Si la majeure partie des situations observées relève aujourd'hui de l'indécence ou de la vétusté, 80 immeubles, soit plus de 250 logements, ont été identifiés comme susceptibles de receler des situations de logements potentiellement indignes (péril, insalubrité, locaux impropres à l'habitation...).

Sur ces immeubles qualifiés de dégradés, et très dégradés, une enquête socio-économique au domicile des occupants a été réalisée, celle-ci permettant non seulement de renseigner sur les conditions d'occupation de ce parc dégradé, mais également sur l'état intérieur des logements. Il en est ressorti que 54% de ces logements sont inconfortables, et présentent des problèmes d'inconfort sanitaire ou thermique, tandis que 30% sont très inconfortables et cumulent inconfort sanitaire et thermique. Ces biens sont principalement représentés dans le parc locatif, la part de propriétaires occupants ayant tendance à décroître avec l'intensité de l'inconfort.

Par ailleurs, la campagne de repérage a permis de noter l'acuité du phénomène de vacance sur le centre-ville. Ces immeubles vacants dégradés, qui peuvent pénaliser l'image du centre, représentent un tiers des immeubles repérés. Près de 25 immeubles sont entièrement vacants, tandis que plus d'une soixantaine le sont partiellement. Ces immeubles nécessitent pour certains d'entre eux des besoins lourds de travaux pour être réhabilités.

Des enjeux énergétiques

La très grande majorité (80%) du parc privé du centre-ville de Méru a été construite avant 1949, soit largement avant la première réglementation thermique qui date de 1975.

La réalisation de diagnostics complets sur un panel de logements et d'immeubles a permis d'affiner la connaissance relative à l'état du parc de logements. Des travaux sur le clos et le couvert sont à envisager sur la majeure partie des immeubles prioritaires à réhabiliter en vue d'une amélioration significative de la performance énergétique, étant entendu que 70% des logements du parc nécessitant travaux ne sont pas confortables thermiquement d'après les données de l'enquête sociale au domicile des occupants. Ainsi, les logements à traiter se situent avant travaux dans la catégorie des logements énergivores voire très énergivores ce qui correspond à une étiquette F ou G (331 - > 450 kWhEP/m²/an). La majorité des biens ne disposent pas de mode de chauffage, ou du moins de chauffage performant et ne sont pas dotés de menuiseries isolantes.

Aussi, la réalisation d'un programme travaux complet devra dans la majorité des cas être préconisée,

afin de résoudre au mieux les nombreux dysfonctionnements observés. Ces travaux sont d'autant plus indispensables que la précarité énergétique touche de nombreux ménages, lesquels déclarent rencontrer de grosses difficultés à honorer le paiement de leurs charges.

Des enjeux sociaux

L'enquête sociale exhaustive a mis en valeur une structure de l'occupation et de l'offre à dominante locative, et marquée par une très forte précarité sociale et économique. En effet, le parc du centre-ville de Méru est composé principalement de petits et moyens logements, en immeuble collectif, et offre des conditions d'habitat vétustes et indécentes cumulées à des dépenses de logement importantes. Le parc privé fait office de parc social de fait pour des ménages précarisés. La majorité des locataires sont des ménages de petite taille aux revenus modestes : plus de 50% d'entre eux ont un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté. Les loyers comme les charges sont élevés par rapport aux ressources des ménages d'autant plus comparés à la taille des logements. Les motifs d'insatisfaction par rapport aux conditions de logements (taille, confort, dépenses de logements) sont donc nombreux et motivent principalement les intentions de mobilités fortes d'une population malgré tout captive de ce type de parc.

Si la situation des propriétaires occupants semble moins critique de prime abord (logements moins inconfortables, de taille plus grande) elle mérite néanmoins d'y porter la plus grande attention, notamment au regard de la précarité économique et de la captivité de certains occupants du parc de logements très dégradés.

Le profil des propriétaires occupants vivant dans le parc le plus dégradé est caractérisé par une grande pauvreté, 30% de ménages vivant en dessous du seuil de pauvreté. La proportion des personnes âgées est non négligeable, avec 1/4 de chef de ménages de plus de 70 ans, posant aussi la question de l'adaptation des logements. L'exploitation des données issues de l'enquête sociale menée au domicile des occupants du parc de logements très dégradés a permis de définir par croisement de données les ménages susceptibles d'être éligibles aux aides financières compte tenu de leurs revenus, 32% de ménages enquêtés ayant des ressources « très modestes », et 34% ayant des ressources « modestes ».

Des enjeux immobiliers et fonciers

L'analyse de l'état des propriétés a permis de calibrer les enjeux en matière de stratégie immobilière et foncière. Ainsi près de 261 immeubles parmi lesquels 86 immeubles collectifs, dont 49 copropriétés, nécessitent des travaux. 27 immeubles collectifs avec des besoins de travaux importants à lourds sont sous le régime de la copropriété, par ailleurs 12 immeubles collectifs également en très mauvais état sont en monopropriété. L'ensemble de ces biens est susceptible de faire l'objet de mesures coercitives d'autant plus s'ils appartiennent à des propriétaires bailleurs.

Des enjeux relatifs aux copropriétés en difficultés

49 copropriétés ont été repérées comme ayant des besoins de travaux prégnants. Souvent mal structurées, elles présentent un état de dégradation lié principalement à un manque d'entretien courant. Les problèmes de gestion liés à des stratégies d'investissement variés, les statuts d'occupation différents sont des facteurs d'accroissement des difficultés rencontrées à engager des travaux, rendus de plus en plus lourds avec le temps. Ce parc, en réunissant davantage d'acteurs, aux motivations et ressources variées, complique la mise en œuvre d'un dispositif d'amélioration de l'habitat.

Des enjeux économiques

L'étude a permis de mettre en valeur la fragilité du tissu commercial du centre-ville de Méru, et pose la question de sa nécessaire restructuration. Le repérage a recensé outre des locaux inadaptés au fonctionnement d'un centre-ville, tels que la quincaillerie-commerce de matériaux de construction, la présence de nombreux commerces en difficultés (locaux désaffectés, vieillissants ou risquant la fermeture).

Malgré la politique de redynamisation du commerce mise en place (FISAC) ayant permis de rénover quelques façades, la vacance reste très importante puisqu'on dénombre 24% de locaux commerciaux vacants dans le centre-ville.

Des enjeux patrimoniaux

Si le tissu urbain présente des qualités urbaines et patrimoniales indéniables, de nombreuses réhabilitations et transformations ont été réalisées à moindre frais, sans préservation des caractéristiques architecturales d'origine. Elles révèlent la nécessité de mieux mobiliser les différents outils de conseil et de protection du patrimoine architectural sur le quartier.

D'autant plus que le périmètre regroupe un patrimoine riche : Tour des Conti, Office du Tourisme, Eglise St Lucien, Place de l'Hôtel de Ville, Place du Jeu de Paume, Musée de la nacre et de la tabletterie..., qu'il convient de préserver et mettre en valeur.

Des enjeux urbains

Le centre-ville de Méru présente de nombreux potentiels, et malgré la crise industrielle qu'elle a connue, la municipalité a su maintenir un dynamisme urbain à travers plusieurs opérations récentes d'envergure (Musée de la Nacre, Ilot Anatole France, Place du Jeu de Paume...).

Mais le diagnostic réalisé a permis de mettre en lumière les principaux dysfonctionnements urbains :

poches d'habitat dégradé, espaces publics déqualifiant, accessibilité réduite, tissu commercial fragilisé, délaissés et friches urbaines, etc. Dans le sens du projet urbain de l'OPAH RU, le diagnostic a mis en valeur la nécessité d'intervenir sur l'ensemble des volets, en complémentarité de l'intervention à mener en faveur de la requalification du parc de logements privés (par le biais de l'incitation, voire de la coercition si nécessaire), afin d'aboutir à un traitement du quartier dans son ensemble.

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Ville de Méru, le Conseil départemental de l'Oise, l'État et l'Anah décident de réaliser une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU)** sur la période 2015-2017, puis 2018-2019.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention couvre le **centre-ville de Méru**. Une carte précisant à la fois la situation et le périmètre de l'opération figure en annexe (annexe 1) du présent document.

L'OPAH RU doit traiter toutes les problématiques et les situations repérées sur l'ensemble du centre-ville, dans le cadre de :

- ➡ La lutte contre l'habitat indigne et la forte dégradation du bâti ;
- ➡ La lutte contre la précarité énergétique;
- ➡ L'adaptation et l'autonomie de la personne.

Les thématiques prioritaires de l'Anah au moment de la signature de la convention sont en effet :

- ➡ La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- ➡ Les propriétaires occupants les plus modestes, avec une intervention forte sur la lutte contre la précarité énergétique et la prise en compte des besoins d'adaptation liés à la perte d'autonomie ;
- ➡ Le ciblage de l'aide aux propriétaires bailleurs sur les logements montrant un niveau de dégradation significatif.

L'OPAH RU s'adresse donc aux propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah vivant dans des logements ou immeubles datant de plus de 15 ans à la date de notification de la décision d'octroi de la subvention. Elle s'adresse aussi aux propriétaires bailleurs conventionnant leurs loyers aux plafonds « intermédiaire », « social » et « très social ». Les immeubles et logements doivent être situés dans le périmètre.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'étude pré-opérationnelle a permis de faire les constats suivants :

- Un **phénomène plutôt diffus de dégradation du bâti** sur l'ensemble du territoire, avec toutefois **une concentration des immeubles nécessitant travaux dans le centre ancien entre les rues Roger Salengro, Gambetta, Pasteur et Voltaire** ;
- Des **situations de dégradation de logements, relevant de l'indignité voire de l'inconfort ou de la vétusté**, appelant la réalisation de travaux d'amélioration ;
- Des **logements potentiellement inadaptés au vieillissement voire au handicap** de leurs occupants ;
- Des **logements énergivores**, et une part importante de logements en situation d'**inconfort thermique**, avec **des budgets élevés consacrés aux dépenses d'énergie** pouvant entraîner de surcroît des situations de précarité énergétique pour les ménages ;
- Une occupation du parc dégradé dominée par les locataires qui habitent essentiellement des logements de petite à moyenne taille ;
- Des **niveaux de ressources modestes pouvant freiner la réalisation de travaux**, et des **dépenses de logement importantes** :
 - o d'une part des propriétaires occupants majoritairement éligibles aux aides de l'Anah nécessitant un appui dans la réalisation de travaux,
 - o et d'autre part un parc locatif jouant une fonction sociale malgré des budgets logements importants pour des ménages modestes.

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

Les problématiques mises en évidence précédemment sur le centre-ville ont conduit la Ville de Méru, le Conseil départemental de l'Oise, l'Anah et l'Etat à retenir le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) pour la mise en œuvre des actions permettant de traiter les problématiques identifiées et d'atteindre les objectifs fixés pour chacune d'entre elles.

En fondant le diagnostic et l'étude pré-opérationnelle sur les priorités de chacun, les objectifs de l'OPAH RU de la Ville de Méru sont les suivants :

- **Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé en repérant et traitant les situations d'habitat indigne et très dégradé,**
- **Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique des occupants,**
- **Favoriser le maintien sur place des populations, locataires comme propriétaires, via notamment l'adaptation des logements occupés par des personnes âgées,**
- **S'assurer des bonnes conditions de mise en location et proposer un parc à loyers conventionnés,**
- **Accompagner les ménages modestes dans la réalisation de travaux,**
- **Accompagner les copropriétés inorganisées pour l'engagement de travaux en parties communes,**
- **Lutter contre la vacance de longue durée.**

Ces objectifs concordent avec la politique de l'Anah qui s'oriente aujourd'hui sur les thèmes suivants : la lutte contre l'habitat indigne, l'amélioration de l'habitat dégradé et très dégradé, la lutte contre la précarité énergétique, et l'autonomie de la personne.

Article 3 – Volets d'action

Les volets d'action de l'OPAH RU se déclinent en fonction des objectifs qualitatifs définis ci-dessus :

- **Volet urbain**
- **Volet foncier**
- **Volet immobilier**
- **Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé**
- **Volet copropriétés dégradées**
- **Volet énergie et précarité énergétique**
- **Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat**
- **Volet social**
- **Volet patrimonial**
- **Volet économique et développement territorial**

3.1. Volet urbain

L'opération sur le centre-ville de Méru doit accompagner via une intervention coordonnée renforcée sur le parc de logements privés, les projets en cours et à venir. Il s'agit d'accompagner ces projets via des interventions foncières renforcées sur plusieurs secteurs identifiés comme concentrant des dysfonctionnements alors qu'ils sont situés dans des zones stratégiques en matière de requalification de l'espace urbain.

3.2. Volet foncier

Pendant la durée de l'OPAH RU, la Ville de Méru décide d'engager des opérations en maîtrise d'ouvrage publique portant sur des logements privés et contribuant ainsi à éradiquer des logements insalubres ou indécents, à revaloriser l'image de l'habitat et à améliorer le fonctionnement urbain du centre-ancien de la commune.

A ce titre, **deux secteurs prioritaires** (périmètres numérotés 2 et 3 sur la carte de localisation en annexe 1 du présent document) ont été retenus au cours de l'étude pré-opérationnelle. Ces ilots présentent en effet une forte concentration d'immeubles dégradés avec des besoins de travaux prégnants sur les principaux postes du clos et du couvert, cumulés à des conditions de logements parfois indignes voire insalubres et des problématiques d'occupation.

Ainsi les possibilités d'intervention sur ces secteurs prioritaires seront étudiées dès le début de l'opération par l'opérateur qui devra élaborer le plus en amont possible des propositions d'intervention accompagnées de la programmation induite pour les collectivités responsables, à savoir : le coût de travaux à réaliser, le coût d'acquisition des biens, l'estimation des relogements à prévoir, etc

En cas d'échec de la phase incitative au cours de l'opération, des procédures de nature coercitive pourront alors être mises en œuvre. Ces pratiques coercitives seront d'autant plus rigoureusement menées à bout qu'elles sont destinées à avoir valeur d'exemple localement aux yeux des propriétaires indécents tentés de persévérer dans leurs pratiques répréhensibles malgré les incitations proposées.

L'opérateur aura pour rôle de conseiller la Ville de Méru dans le choix et la mise en application de l'un ou l'autre des dispositifs adéquats :

➡ **La prise d'arrêtés préfectoraux pour réhabiliter des logements insalubres et occupés**

L'opération a pour objectif d'accentuer la lutte contre les logements insalubres par la prise d'arrêtés d'insalubrité irrémédiable avec interdiction d'habiter, en assurant le relogement des occupants, mais aussi par la prise d'arrêtés d'insalubrité rémissible, de façon à permettre le retour des occupants qui le désirent dans leur logement d'origine.

➡ **L'utilisation du Droit de Préemption Urbain renforcé**

En vue de la réalisation d'opération d'intérêt général (accueil d'activités économiques, réalisation d'équipements, lutte contre l'insalubrité, sauvegarde du patrimoine...), la Ville de Méru peut décider

d'utiliser son droit de préemption renforcé, en se portant acquéreuse de biens immobiliers avant tout autre promoteur privé.

Le DPU pourra également servir d'indicateur sur la situation des habitants et de l'habitat sur le territoire de la Ville de Méru ; grâce à la DIA seront en effet connus la provenance des potentiels acquéreurs, le prix de la transaction...

Le DPU dit renforcé permet d'étendre l'application du DPU simple à des biens qui en étaient normalement exclus, tels que les ventes de lots de copropriété, et les immeubles construits il y a moins de dix ans.

➤ Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI)

Afin de renforcer les actions incitatives, des Opérations de Restauration Immobilière pourront être envisagées sur un ou plusieurs ensembles immobiliers, définis lors de la phase de suivi-animation. L'opération de restauration immobilière consiste en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Dans le cas où la collectivité aura défini des secteurs susceptibles d'être concernés par une ORI, les travaux de remise en état des immeubles seront déclarés d'utilité publique et notifiés aux propriétaires qui devront les réaliser dans un délai fixé, sinon, une procédure d'expropriation pourrait être engagée. Cette procédure est l'un des rares mécanismes du droit français de contrainte envers les propriétaires. L'animation d'une ORI entraîne souvent un recyclage foncier avec acquisition, puis revente par la puissance publique à l'initiative de l'opération.

➤ Les opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre Irrémédiable et les opérations de Traitement de l'Habitat Insalubre Rémédiable et Opération de Restauration Immobilière

Applicables aux locaux à usage d'habitation, ces procédures d'expropriation qui dérogent au droit commun sont larges. Elles couvrent les immeubles ayant fait l'objet d'arrêté d'insalubrité rémédiable comme irrémédiable, de péril, les immeuble compris dans un périmètre d'insalubrité, les terrains utilisés par des bidonvilles ou encore les locaux utilisés de façon « impropre » à l'habitation...

Ajoutés à ces secteurs prioritaires, quatre secteurs dits de vigilance ont également été ciblés (périmètres n°1, 4, 5 et 6 sur la carte de localisation en annexe 1 du présent document). Une attention particulière de la maîtrise d'ouvrage comme de l'opérateur devra être portée à ces derniers, notamment quant à la résorption des situations les plus complexes.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH RU a pour objectif d'améliorer durablement le parc de logements privés et de requalifier le centre-ville de Méru. L'amélioration du parc privé et la production de logements sociaux est inscrite dans les objectifs prioritaires du PDH. Le dispositif de l'OPAH RU permet d'y concourir en développant des actions pour développer l'offre locative sociale par la production de logements locatifs à loyers maîtrisés et la remise sur le marché de logements vacants.

L'objectif est d'encourager la remise sur le marché ou la création de logements locatifs à loyer maîtrisé en :

- Détectant les opportunités de logements ou immeubles en situation de vacance longue durée : les propriétaires de résidences repérées comme vacantes seront contactés par l'équipe de suivi-animation afin de les sensibiliser au dispositif incitatif proposé ;
- Communiquant sur les aides possibles afin de mobiliser les propriétaires et les inciter à remettre ces logements sur le marché ou plus largement à améliorer leur logement ;
- Conseillant et en accompagnant les bailleurs sur les plans technique, juridique, financier et fiscal dans leurs projets de réhabilitation ;
- Assurant la promotion du conventionnement des loyers, en contrepartie de l'accès aux subventions et d'avantages fiscaux.

3.3.2. Objectifs

Sont prévus la mise sur le marché de **38 logements à loyers maîtrisés, dont 12 à « loyers Intermédiaire », 18 en conventionnement « social » et 8 en conventionnement « très social »**; ainsi que la mobilisation de 30 primes de réduction de loyer.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

Ce volet comporte notamment le repérage et les diagnostics technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants par l'équipe de suivi-animation en charge de l'OPAH RU. Ces diagnostics seront complétés le cas échéant de grilles d'insalubrité ou de dégradation du bâti. L'équipe de suivi-animation devra également réaliser un rapport de préconisations afin d'accompagner le ménage dans la résorption de ses difficultés sociales et techniques. Le repérage s'appuiera sur les données issues de l'étude pré-opérationnelle, sur les arrêtés et les procédures existantes, mais également sur le repérage de terrain effectué par l'équipe de suivi-animation tout au long de la mission.

L'objectif étant de traiter et de prévenir les situations d'habitat indigne, tous les logements faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité (parc locatif) ou de péril devront être pris en compte. Les situations repérées par l'équipe de suivi-animation devront être signalées aux partenaires et services compétents, et traitées soit via le volet incitatif de l'OPAH RU, soit via des outils coercitifs apparaissant plus adaptés qui seront mis en œuvre par la maîtrise d'ouvrage et les services compétents :

➡ **Les actions en faveur de la décence des logements locatifs**

L'opération vise à rendre les logements décents de façon durable par des travaux de qualité à partir de la connaissance des logements non décents, de la diffusion de l'information aux partenaires concernés (par le biais des CCAS, CAF...), afin d'apporter au cas par cas une solution adaptée.

Outre les leviers coercitifs tels que la contravention pénale pour infraction au RSD et la suspension des aides de la CAF au propriétaire, les droits du locataire doivent être assurés. En ce sens, il conviendra de permettre à ce dernier d'engager des procédures pour obtenir gain de cause et dédommagement du préjudice causé.

➡ **Les actions en cas d'insalubrité**

L'équipe de suivi-animation réalisera un diagnostic des logements et immeubles (social, technique et financier), avec proposition d'orientation procédurale (travail incitatif, mise en œuvre de procédures), lorsque cela n'a pas déjà été réalisé. La mise en œuvre des orientations se fera avec la Ville de Méru et l'Agence Régionale de Santé.

En cas d'engagement de la procédure coercitive, décidée par la commission de l'OPAH RU, les missions et responsabilités de chacun devront être préalablement définies et encadrées dans des délais. Pour s'assurer de l'efficacité des dites procédures, le partenariat devra être optimisé. La décision d'engagement d'une procédure coercitive ne pourra être prise qu'en commission de travail (hors situations relevant de l'urgence), rassemblant l'ensemble des partenaires directement concernés par le dossier.

L'intervention en amont de la prise de l'arrêté préfectoral permettra à la collectivité d'être opérationnelle si le propriétaire n'obtempère pas.

Par ailleurs, il est rappelé ici que pendant le délai de réalisation de travaux, l'équipe de suivi-animation mettra évidemment tous les moyens dont elle dispose pour assister le propriétaire dans la réalisation de travaux et veiller au respect du droit des occupants, l'objectif étant, tout au long de la procédure engagée, d'aboutir à une réalisation « amiable » de travaux du fait du propriétaire.

En cas d'insalubrité irrémédiable et après examen de l'enquête d'utilité publique lancée par le Préfet, un arrêté préfectoral pourra être demandé par Madame la Maire afin **d'exproprier un Immeuble et son terrain**. La DUP peut ainsi constituer un moyen d'action plus souple.

➡ **Les actions en cas de péril**

Les services des communes seront chargés d'effectuer le diagnostic technique, la mise en œuvre des procédures de péril et le suivi de leur exécution.

*De la même façon, en cas de substitution, les services sus visés, **en lien et avec le soutien de l'équipe de***

suivi-animation, se chargeront du montage technique et financier et du suivi de l'exécution des travaux. Ils mobiliseront également, avec la collaboration de l'équipe de suivi-animation, des financements auprès de l'Anah.

À l'identique de la méthode décrite ci-dessus, les orientations et décisions devront être prises en commissions de travail rassemblant l'ensemble des partenaires concernés, sauf à ce qu'il s'agisse d'un cas d'urgence, qui sera traité immédiatement.

3.4.2 Objectifs

Sont prévus :

- La réhabilitation de **20 logements indignes ou très dégradés** soit 11 logements de propriétaires occupants, et 9 logements locatifs ;
- La **réalisation de travaux pour la sécurité et la salubrité de 25 logements occupés par leurs propriétaires et 7 par des locataires.**

3.5. Volet copropriétés dégradées

3.5.1. Descriptif du dispositif

Les copropriétés constituent le noyau dur des situations à traiter et nécessitent de ce fait une attention particulière dans le cadre du présent dispositif. Elles seront en effet conduites à concevoir et à décider des programmes de travaux en parties communes, en assemblées générales de copropriété, alors qu'elles disposent souvent d'une mauvaise gestion et de conflits d'intérêts de la part des différents copropriétaires.

L'assainissement de la situation des copropriétés est donc un préalable à toute mise en œuvre de travaux car aider la mise en place de professionnels de gestion, aider les financements des procédures utiles (contentieux contre les débiteurs notamment) représente un accélérateur de travaux certain à moindre coût en deniers publics.

Tout l'enjeu du dispositif à traduire en actes efficaces tient donc à la fois à la double nécessité de faire que d'une part, ces copropriétés trouvent en matière de gestion un fonctionnement satisfaisant et que d'autre part, les travaux d'amélioration des parties communes soient effectués quels que soient les cas de figure et donc les situations de blocage potentielles (copropriétés composées exclusivement de bailleurs, exclusivement de propriétaires occupants, de bailleurs majoritaires et de propriétaires occupants, de bailleurs et de propriétaires occupants majoritaires).

Le calibrage des aides publiques défini pour cette OPAH RU cherche donc à :

- Rendre satisfaisant et durable, à terme, le fonctionnement de chaque copropriété, condition sine qua non au vote des travaux,
- Inciter au vote des travaux via un dispositif incitatif d'aide au syndicat.

Au-delà de l'incitation, il appartiendra également à l'opérateur, en partenariat avec les services concernés, de préconiser la mise en œuvre de procédures coercitives visant à obliger par voie d'arrêt municipal les copropriétés à remettre en état les parties communes et assurer la sécurité du bâtiment (mise en sécurité des équipements communs), avec possibilité de substitution en cas de non-exécution. Les procédures spécifiques de constat de carence du syndicat des copropriétaires seront également mises en œuvre en tant que de besoin, et pourront amener à l'expropriation.

3.5.2. Objectifs

Sont prévus :

- **La prévention et l'accompagnement de 45 copropriétés fragiles** dont 32 au titre de l'aide à la structuration et 13 au titre de l'aide au redressement financier ;
- **Le traitement de 64 logements en copropriétés au titre des aides aux syndicats soit près de 13 copropriétés (avec en moyenne 5 logements par copropriété).** Ces logements se sont répartis de la manière suivante :
 - o Les copropriétés dégradées : 32 logements concernés,
 - o La Lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs) : 16 logements concernés,
 - o La réalisation de travaux nécessaires au fonctionnement de la copropriété dans le cadre d'une administration provisoire : 8 logements concernés,
 - o Les mises en accessibilité des parties communes: 8 logements concernés.

3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Le volet « énergie et précarité énergétique » de la présente convention vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Ce protocole constitue une déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique signé en date du 06/03/2012 avec avenant le 31/12/2013 par l'État, l'Anah, le Conseil Général de l'Oise, la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, l'Agglomération de la Région de Compiègne et la Communauté d'Agglomération Creilloise.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État/Anah du 14 juillet 2010 et le décret n° 2014-1740 du 29 décembre 2014 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

3.6.1 Descriptif du dispositif

Un repérage de l'habitat indigne et de la précarité énergétique a été initié lors de l'étude pré-opérationnelle et les problématiques liées à l'habitat (état du bâti et peuplement) ont été

appréhendées.

Il s'agira de promouvoir une réhabilitation de qualité complète et globale des immeubles que ce soit en parties communes ou en parties privatives permettant aux ménages de réaliser des économies de charges significatives. Pour ce faire, les partenaires s'engageront dans la mobilisation de l'ensemble des moyens permettant le repérage des situations relevant de l'indécence et de la précarité énergétique.

Ainsi, l'équipe opérationnelle devra assurer, en partenariat avec les institutions et techniciens concernés, la promotion auprès des propriétaires bailleurs et des occupants de la réalisation de travaux de qualité, respectueux de l'environnement, et permettant la réalisation d'économies d'énergie au quotidien pour l'occupant.

Systématiquement, pour chaque dossier, qu'il concerne les parties privatives du logement ou les parties communes de l'immeuble, l'équipe devra définir l'ensemble des travaux pouvant concourir à la réalisation d'économies d'énergie 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, l'installation de régulateurs de chauffage ou de production d'eau chaude, la création de ventilation, le remplacement des tableaux de protection de l'installation électrique et/ou sa mise à la terre, l'installation d'un dispositif recourant à une énergie renouvelable, etc.).

Par ailleurs, rappelons ici que des actions d'accompagnement collectif pourront également être dispensées pour sensibiliser les occupants à l'adoption d'un comportement qui soit le plus économe en énergies possible.

Les évaluations énergétiques de tous les projets de réhabilitation seront prises en charge gratuitement et effectuées par l'équipe de suivi-animation.

L'équipe de suivi-animation devra travailler en partenariat avec les organismes compétents sur le territoire et le Département pour traiter les situations de précarité énergétique les plus graves repérées notamment au travers du versement du Fonds de Solidarité Logement « Énergie » et auprès des services sociaux. L'estimation des ménages touchés par ce phénomène pourra également se faire à partir de données des données des commissions DALO ou les retours de terrain des fournisseurs d'énergie et de fluides...

Enfin, l'équipe de suivi-animation approchera les organisations professionnelles du bâtiment afin de contribuer aux démarches actuellement engagées visant la formation du milieu professionnel à l'éco-réhabilitation.

3.6.2 Objectifs

Sont prévus la réalisation de **travaux d'amélioration de la performance énergétique sur 103 logements**, soit 87 logements de propriétaires occupants et 16 logements locatifs.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Il s'agit de permettre aux personnes âgées et en situation de handicap de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

L'équipe de suivi-animation de l'OPAH RU aura en charge :

- L'information et l'assistance aux propriétaires occupants concernés,
- La réalisation d'un diagnostic et d'un programme de travaux adapté aux besoins du ménage, avec le recours à un ergothérapeute (mission intégrée ou sous-traitée par l'équipe de suivi-animation de l'OPAH RU).

L'équipe de suivi-animation aura également pour mission de rechercher des financements complémentaires, notamment auprès du Conseil départemental, ou encore de la Sécurité Sociale. Enfin l'équipe de suivi-animation travaillera en étroite relation avec les structures concernées, telles que la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), les Caisses de retraites, la CAF, les CLIC,...

3.7.2 Objectifs

Les objectifs concernant l'adaptation des logements pour l'autonomie de la personne sont fixés à 44 pour les propriétaires occupants.

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 sera en charge 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 FSL ou FSE, 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, etc.).

L'équipe de suivi-animation ne saurait néanmoins se substituer aux services compétents en la matière (service logement, service social départemental, CAF...) mais sera en 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

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

En termes quantitatifs, les besoins sont évalués à :

- **170 dossiers Habiter Mieux ;**
- **36 dossiers traitement de l'habitat indigne ou très dégradé ;**
- **44 dossiers autonomie de la personne.**

Lors de chaque bilan, les indicateurs de suivi seront détaillés : nombre de propriétaires et locataires accompagnés, nature des actions réalisées, partenaires mobilisés et résultats obtenus.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

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 du centre-ville de Méru. Les actions entreprises répondent donc à un double objectif : la réalisation de réhabilitations pérennes et respectueuses de l'environnement (économies d'énergie, matériaux écologiques,...) et des réglementations d'urbanisme (PLU, périmètre de protection des monuments historiques...), et la lutte contre la précarité énergétique via une maîtrise de charges des occupants.

3.10. Volet économique et développement territorial

L'OPAH RU participera à la revitalisation économique de la Ville de Méru, 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 représentant d'importantes retombées pour les entreprises locales. Ces marchés de travaux auront des conséquences positives sur l'économie et sur l'emploi dans le bâtiment.

Par ailleurs, la Ville de Méru pourra être amenée à développer la mobilisation des différents outils envisageables afin de consolider ou pérenniser le tissu commercial de proximité dans sa diversité, au titre desquels l'on retrouve en premier lieu le droit de préemption urbain renforcé.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux de l'OPAH RU sont évalués à **494 logements**, répartis comme suit :

- ➡ **167 logements occupés par leur propriétaire,**
- ➡ **38 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,**
- ➡ **Pour le volet « copropriétés dégradées », 64 logements (soit 13 copropriétés) bénéficiant d'aides pour la réalisation de travaux en parties communes dégradées et 225 logements (soit 45 copropriétés) d'aides à la prévention et à l'accompagnement.**

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

Les objectifs globaux de l'OPAH RU sont évalués à **269 logements**, répartis comme suit :

- ➡ **167 logements occupés par leur propriétaire,**
- ➡ **38 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,**
- ➡ **Pour le volet « copropriétés dégradées », 64 logements (soit 13 copropriétés) bénéficiant d'aides pour la réalisation de travaux en parties communes dégradées**

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements PO bénéficiant de l'aide du FART », « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés », et éventuellement « nombre de logements traités en copropriétés »

	1 ^{ère} année	2 ^{ème} année	3 ^{ème} année	4 ^{ème} année	5 ^{ème} année	TOTAL
Logements indignes et très dégradés traités						
• dont logements indignes ou très dégradés PO	2	2	3	2	2	11
• dont logements indignes ou très dégradés PB	1	2	3	2	1	9
• dont logements indignes ou très dégradés syndicats de copropriétés	2	4	4	4	2	16
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD) subventionné par l'Anah (sécurité-salubrité, amélioration énergétique, autonomie de la personne...)	3	6	11	6	3	29
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)						
• dont aide pour l'autonomie de la personne	7	9	12	9	7	44
• dont amélioration sécurité-salubrité	4	5	7	5	4	25
• dont amélioration énergétique	13	19	23	19	13	87
Total des logements PO bénéficiant de l'aide du FART	15	21	26	21	15	98
Total des logements PB bénéficiant de l'aide du FART	4	6	10	6	4	30
Total des logements en COPRO bénéficiant de l'aide du FART	6	9	10	9	6	40
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés						
• Dont loyer intermédiaire	1	3	4	3	1	12

• Dont loyer conventionné social • Dont loyer conventionné très social	2	4	6	4	2	18
	1	1	4	1	1	8
Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logements indignes et très dégradés) – Aide pour la réalisation de travaux sur les copropriétés dégradées	7	11	12	11	7	48
Nombre de logements (copropriétés) bénéficiant d'aide à la prévention et à l'accompagnement sis dans des copropriétés fragiles	35 (7)	50 (10)	55 (11)	50 (10)	35 (7)	225 (45)

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les 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. Elles seront notifiées par l'Anah et se substitueront de droit aux indications portées à l'annexe 2 et au présent paragraphe (5.1.1).

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de l'Anah pour l'opération sont de 2 196 233 € au titre de l'aide aux travaux et 293 735€ au titre de l'aide à l'ingénierie, soit **un total de 2 489 968€**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux PO	200 139	269 417	346 394	269 417	200 139	1 285 506
dont aides aux travaux PB	49 642	92 535	170 373	92 535	49 642	454 727
dont aides aux syndicats de copropriété	64 000	107 000	114 000	107 000	64 000	456 000
dont aides à l'ingénierie Part fixe	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	250 000
dont aides à l'ingénierie Part variable	5 706	9 929	12 465	9 929	5 706	43 735

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

5.2.1. Règles d'application

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du FART.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement pour cette opération sont pour la première phase d'application du programme Habiter Mieux (2015-2017) de **399 656 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux PO	26 400	37 200	46 400	37 200	26 400	173 600
dont aides aux travaux PB	6 400	9 600	16 000	9 600	6 400	48 000
dont aides aux syndicats de copropriété	17 000	23 500	27 000	23 500	17 000	108 000
dont aides à l'ingénierie Part variable	10 425	15 012	19 182	15 012	10 425	70 056

5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.3.1. Règles d'application

La Ville de Méru s'engage à subventionner les propriétaires pour leurs projets de travaux. Le tableau récapitulatif des aides est donné à titre indicatif en annexe 2 et peut être soumis à modification de la part de chaque financeur.

Outre les subventions destinées aux propriétaires, la Ville de Méru propose sur ses fonds propres des aides de prévention et d'accompagnement des copropriétés fragiles sous la forme de prime pour prendre en charge :

prendre en charge :

- Les formations auprès des conseils syndicaux,
- Les frais de convocation aux assemblées générales extraordinaires,
- Les frais d'avocat lors des procédures de désignation d'administrateur provisoire dans les copropriétés sans syndic,
- Les procédures à l'encontre des copropriétaires débiteurs.

La Ville de Méru propose des aides pouvant être susceptible d'évolution. En cas de changement, les règles d'attribution, les montants et les modalités d'attribution se substitueront de droit aux indications portées au présent paragraphe 5.3.1 et à l'annexe 2.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 791 650€ au titre de l'aide aux travaux et de 147 500€ au titre de l'aide à l'ingénierie, soit **un total de 939 150€**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux PO	60 200	69 150	97 700	69 150	60 200	356 400
dont aides aux travaux PB	29 700	33 700	58 450	33 700	29 700	185 250
dont aides aux copropriétés	38 000	56 000	62 000	56 000	38 000	250 000
dont aides à l'ingénierie	29 500	29 500	29 500	29 500	29 500	147 500

5.4. Financements du Conseil départemental de l'Oise

5.4.1 Règles d'application

Le Conseil départemental de l'Oise s'engage à subventionner les propriétaires pour leurs projets de travaux. Le tableau récapitulatif des aides est donné à titre indicatif en annexe 2 et peut être soumis à modification de la part de chaque financeur.

Le Conseil départemental de l'Oise propose un type d'aide pouvant être susceptible d'évolution. En cas

de changement, les règles d'attribution, les montants et les modalités d'attribution se substitueront de droit aux indications portées au présent paragraphe 5.3.1 et à l'annexe 2.

5.4.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Conseil départemental de l'Oise pour l'opération sont de 283 060€ au titre de l'aide aux travaux et de 102 500€ au titre de l'aide à l'ingénierie, soit un total de 385 560 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux PO	42 525	59 400	74 700	59 400	42 525	278 550
dont aides aux travaux PB	600	920	1 470	920	600	4 510
dont aides à l'ingénierie	20 500	20 500	20 500	20 500	20 500	102 500

5.5. Financements des autres partenaires

Afin de compléter les plans de financement, l'équipe de suivi-animation devra identifier et solliciter l'ensemble des financeurs potentiels, et notamment :

- Les aides de droit commun de la Caisse d'allocations familiales (CAF) de l'Oise et de la Mutualité sociale agricole (MSA),
- Les aides de droit commun des Caisses de retraites,
-

Article 6 – Engagements complémentaires

La Ville de Méru s'engage à :

- Mettre en place des actions de communication et de sensibilisation,
- Faciliter les échanges entre ses services, l'équipe de suivi-animation et les partenaires,
- Centraliser les signalements (habitat indigne, indécent, précarité énergétique, impayés de charges),
- Organiser des commissions d'attribution des subventions communautaires, notifications, etc.

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

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires.

7.1.2. Instances de pilotage

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

Le comité technique

Il se réunira au minimum semestriellement et sera en charge de la conduite opérationnelle.

Il réunira les référents OPAH RU de la Ville de Méru, de l'Anah et tout autre partenaire selon les thématiques à aborder (CDO, CRP, DT ARS, CAF, MSA, CCAS,...).

*Des **comités techniques ou commissions de suivi spécifiques**, pourront être mis en place selon les besoins (insalubrité, accompagnement social, copropriétés en difficultés...).*

Le comité de pilotage

Il s'agit de l'instance décisionnelle de l'opération. Il sera présidé par Madame la Maire de Méru ou son représentant, et se déroulera au moins une fois par an.

Il associe l'ensemble des partenaires institutionnels. Il est composé d'un représentant de chacun des signataires de la convention de l'OPAH RU et sera étendu à tous les partenaires susceptibles d'aider à la mise en œuvre du programme (institutionnels, financiers et techniques). Il sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. En fonction des résultats du bilan annuel de l'OPAH RU, des solutions seront proposées pour remédier aux éventuels blocages et difficultés rencontrées.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Afin d'assurer la réussite de l'opération, la maîtrise d'ouvrage et les partenaires vont s'adjoindre les compétences d'une **équipe opérationnelle**, dont les compétences requises pour l'animation de l'OPAH RU sont les suivantes :

- Assurer les permanences pour l'accueil du public, constituer et suivre l'avancement des dossiers de demande de subventions ;
- Réaliser des diagnostics techniques incluant des préconisations de travaux hiérarchisées avec les estimations de coûts correspondantes, apporter des conseils techniques aux propriétaires... ;
- 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 ;
- Apporter une expertise juridique, notamment sur les questions de copropriété ou des dossiers complexes ;
- Un expert en copropriétés: intervention pour réaliser des diagnostics de gestion (inorganisation de la copropriété, impayés, etc.), préconisations d'amélioration et conseils au conseil syndical ;
- Des compétences pour le suivi des procédures et les conseils aux collectivités.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

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

Le titulaire 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 syndics, gérants, organisations professionnelles, secteur du bâtiment...) 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, la tenue de permanence d'informations, et le repérage 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 RU, l'équipe de suivi-animation sera à disposition des propriétaires et locataires, par le biais d'une ligne téléphonique, de rendez-vous, des visites sur sites et des permanences physiques.

➤ Missions d'assistance

Assistance et conseil aux propriétaires

Dans le cadre de projet 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 demande de subventions,
- Accompagnement social des ménages en situation de précarité,
- 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 échéants (ADIL, CAF, services municipaux, Espace Info Energie...).

➡ Missions de diagnostics

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.

Pour les ménages souhaitant déposer une demande de subvention, un diagnostic social sera réalisé et comportant 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 relatives aux objectifs prioritaires

L'équipe de suivi-animation assurera les missions telles que décrites pour chaque volet suivants : lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, aide à l'autonomie de la personne et production de logements à loyers et charges maîtrisés.

➡ Suivi et bilan des actions

Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Sous le pilotage de la Ville de Méru, 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 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.

Les services avec lesquels l'équipe devra articuler son travail sont notamment :

- La délégation locale de l'Anah, le Département, le Conseil Régional, et la commune ;
- L'ARS et les services communaux ou communautaires concernant les procédures coercitives menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ;
- Les acteurs du secteur social (CCAS, MDS, CAF, MSA...) ;
- 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 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 ...).

Un bilan quantitatif comprenant entre autres :

- Nombre de contacts par fréquence, statut et avancement des dossiers ;
- Nombre de dossiers non aboutis et motifs ;
- Nombre de logements subventionnés et améliorés, répartis suivant leur statut du propriétaire ;
- Localisation des opérations ;
- Typologie des dossiers déposés (sortie d'insalubrité, précarité énergétique, autonomie de la personne...) ;
- Volume et répartition des financements utilisés ; montant des subventions accordées par l'Anah, l'Etat, la Ville de Méru, le Conseil départemental, voire d'autres partenaires (caisses de retraites, MSA ,...) ;
- Nombre de logements visités, de diagnostics techniques et énergétiques, suivis ou non de travaux ;
- Nature et couts de travaux générés, cout et reste à charge moyen ;
- Nombre de signalements (arrêtés de périls et d'insalubrité, infraction au RSD, précarité énergétique) en cours d'instruction, en attente de paiement ou liquidés; selon le statut du propriétaire ;
- Typologie de propriétaire bénéficiaire, plafond de revenus, composition des ménages... ;

- Typologie des logements réhabilités ;
- Nombre de logements vacants remis sur le marché ; nombre conventionnement à loyers maîtrisés, montant des loyers avant et après travaux ;
- Nombre de ménages bénéficiant d'un accompagnement social;
- Nombre de ménages relogés provisoirement ou définitivement.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan annuel de l'opération sera réalisé et présenté par l'équipe de suivi-animation en comité de pilotage. Tous les signataires de la présente convention seront destinataires de tous les documents.

Ces bilans reprendront les indicateurs de suivi précédemment listés (cf. 7.3.1) et feront notamment état des :

- Résultats par rapport aux objectifs fixés dans la convention, afin notamment de déterminer l'impact de l'opération sur le territoire concerné ;
- Actions menées sur les différentes thématiques prioritaires (lutte contre l'habitat indigne et précarité énergétique, réseau partenarial mis en place, actions d'accompagnement social, technique...);
- Difficultés rencontrées et mesures proposées.

Le bilan annuel ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme, sur la base de l'analyse des actions menées et de leur résultat. Ce bilan fera état des difficultés rencontrées, sur les plans techniques, administratifs et financiers, et des outils proposés et mis en place pour y remédier. Ces mesures pourront faire, *si nécessaire*, l'objet d'avenants à la convention.

Un bilan final sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage 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.
- Faire apparaître les suites envisageables à donner à l'OPAH RU.

Au terme de l'opération, une **évaluation** devra être réalisée par un bureau d'études ou un organisme indépendant n'ayant pas participé à l'OPAH RU. Elle devra permettre à l'ensemble des partenaires associés au dispositif d'évaluer l'OPAH RU, ses résultats et ses impacts.

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'équipe de suivi-animation s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH RU.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'équipe dédiée à l'OPAH RU assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

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

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec 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 validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'équipe de suivi-animation de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'équipe de suivi-animation en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'équipe de suivi-animation

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 RU, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'équipe de suivi-animation 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 cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 19 NOV. 2015 au 19 NOV. 2020.

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, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en un exemplaire à MERU, le

19 NOV. 2015

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'État,

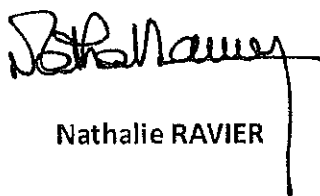
Pour l'Anah,

Le Préfet



La Maire de MERU,

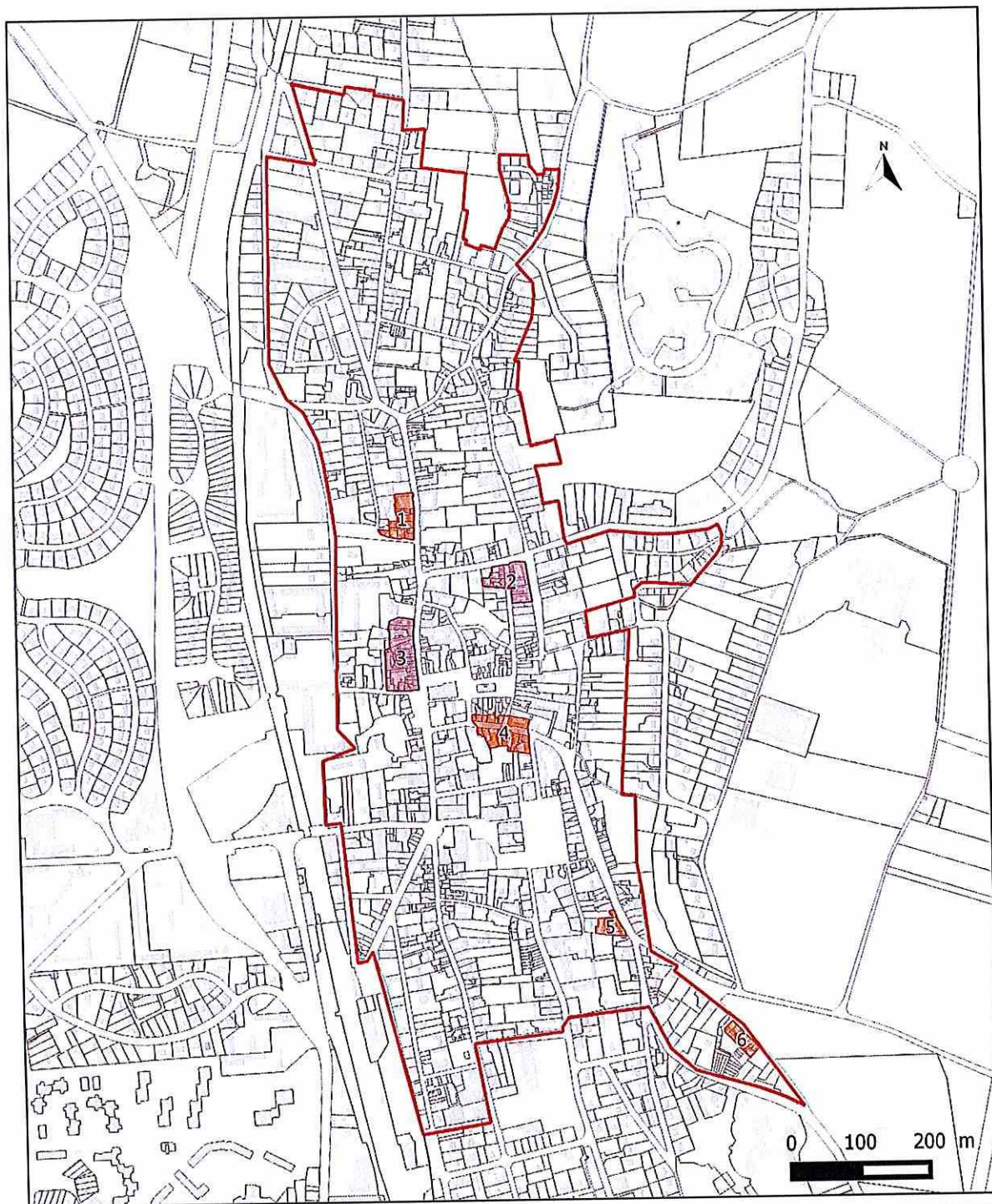
Emmanuel BERTHIER


Nathalie RAVIER



Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération



Mériu - Etude pré-opérationnelle OPAH

-  Périmètre de l'opération
-  Secteurs prioritaires
-  Secteurs de vigilance



CITÉMETRIE

SECTEURS PRIORITAIRES

Secteur n°2

395AD0037	0029 RUE CHARLES BOUDEVILLE
395AD0038	0010 RUE ROGER SALENGRO
395AD0039	0024 RUE CHARLES BOUDEVILLE
395AD0042	0021 RUE CHARLES BOUDEVILLE
395AD0041	0023 RUE CHARLES BOUDEVILLE
395AD0043	0025 RUE CHARLES BOUDEVILLE
395AD0044	NR
395AD0045	NR
395AD0046	NR
395AD0047	NR
395AD0048	NR
395AD0040	0025 RUE CHARLES BOUDEVILLE
395AD0087	0012 RUE ROGER SALENGRO
395AD0086	0014 RUE ROGER SALENGRO
395AD0085	0034 RUE CHARLES BOUDEVILLE
395AD0084	0004 RUE PASTEUR
395AD0083	0006 RUE PASTEUR
395AD0082	0028 RUE CHARLES BOUDEVILLE

Secteur n°3

395AE0106	0008 RUE LAKANAL
395AE0105	0006 RUE LAKANAL
395AE0104	0004 RUE LAKANAL
395AE0103	0002 RUE LAKANAL
395AE0102	0092 RUE MARTYRS RESISTANCE
395AE0101	RUE DES MARTYRS RESISTANCE
395AE0100	0090 RUE MARTYRS RESISTANCE
395AE0099	0088 RUE MARTYRS RESISTANCE
395AE0107	0002 IMP DU DOCTEUR BOIGNARD
395AE0098	0086 RUE MARTYRS RESISTANCE
395AE0097	0084 RUE MARTYRS RESISTANCE
395AE0096	NR
395AE0093	0004 IMP DU DOCTEUR BOIGNARD
395AE0094	NR
395AE0095	NR
395AE0096	NR
395AE0087	0080 RUE MARTYRS RESISTANCE
395AE0086	0078 RUE MARTYRS RESISTANCE

395AE0085	RUE MARTYRS RESISTANCE
395AE0084	0072 RUE MARTYRS RESISTANCE
395AE0088	0076 RUE MARTYRS RESISTANCE
395AE0089	0010 IMP DU DOCTEUR BOIGNARD
395AE0090	0008 IMP DU DOCTEUR BOIGNARD
395AE0091	NR
395AE0092	NR
395AE0083	NR
395AE0144	0068 RUE MARTYRS RESISTANCE
395AE0145	NR
395AE0081	NR
395AE0080	0058 RUE MARTYRS RESISTANCE
395AE0079	0064 RUE MARTYRS RESISTANCE

SECTEURS DE VIGILANCE

Secteur n°1

395AE0055	0010 RUE DIDEROT
395AE0056	0008 RUE DIDEROT
395AE0057	0004 RUE DIDEROT
395AE0060	0038 RUE MARTYRS RESISTANCE
395AE0059	0036 RUE MARTYRS RESISTANCE
395AE0058	0034 RUE MARTYRS RESISTANCE
395AE0051	0032 RUE MARTYRS RESISTANCE
395AE0135	0030 RUE MARTYRS RESISTANCE
395AE0136	NR
395AE0137	0030 RUE MARTYRS RESISTANCE
395AE0138	0030 RUE MARTYRS RESISTANCE
395AE0049	0026 RUE MARTYRS RESISTANCE

Secteur n°4

395AC0188	0013 RUE MOUFLETTE
395AC0122	0004 RUE DE LA REPUBLIQUE
395AC0121	NR
395AC0120	0006 RUE DE LA REPUBLIQUE
395AC0119	0008 RUE DE LA REPUBLIQUE
395AC0114	0012 RUE DE LA REPUBLIQUE
395AC0112	NR
395AC0110	NR
395AC0111	NR
395AC0109	0014 RUE DE LA REPUBLIQUE

395AC0108	NR
395AC0084	0017 RUE DE LA REPUBLIQUE
395AC0083	0015 RUE DE LA REPUBLIQUE
395AC0280	0013 RUE DE LA REPUBLIQUE
395AC0075	0011 RUE DE LA REPUBLIQUE
395AC0074	0009 RUE DE LA REPUBLIQUE
395AC0073	0007 RUE DE LA REPUBLIQUE
395AC0072	0005 RUE DE LA REPUBLIQUE
395AC0071	NR
395AC0070	0001 RUE DE LA REPUBLIQUE
395AC0069	0004 RUE DU DOCTEUR A GRAILLON

Secteur n°5

395AC0244	0046 RUE LOUIS BLOQUET
395AC0304	0048 RUE LOUIS BLOQUET
395AC0247	0050 RUE LOUIS BLOQUET
395AC0248	0052 RUE LOUIS BLOQUET

Secteur n°6

395AL0030	0028 RUE PARMENTIER
395AL0026	0030 RUE PARMENTIER
395AL0029	0026 RUE PARMENTIER
395AL0028	0024 RUE PARMENTIER
395AL0027	0022 RUE PARMENTIER
395AL0025	NR
395AL0301	0032 RUE PARMENTIER
395AL0021	NR
395AL0293	NR
395AL0019	NR
395AL0302	0018 B RUE PARMENTIER
395AL0022	NR
395AL0293	NR
395AL0020	NR

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Dispositif d'aides aux propriétaires occupants

		Anah & FART		Méru & Région Picardie		CG de l'Oise	
Conditions	Plafonds	Taux de subvention	Aide moyenne	Taux de subvention	Plafond	Taux de subvention / sur le reste à charge	Plafond
Travaux lourds	Tires modestes	50 000 €	50%	22 500 €	35%	50%	3 000 €
	Modestes	50 000 €	40%	18 000 €	30%	20%	1 800 €
Travaux de résorption de l'insalubrité	Tires modestes	20 000 €	50%	7 500 €	25%		
	Modestes	20 000 €	40%	6 000 €	20%		
Travaux d'autonomie (Handicap / Maintien à domicile)	Tires modestes	20 000 €	50% / 40%	4 000 € / 3 600 €	15%	50%	3 000 €
	Modestes	20 000 €	35% / 25%	3 150 € / 2 250 €	15%	20%	1 800 €
Travaux d'économie d'énergie (> 40% / > 40%)	Tires modestes	20 000 €	50% / 40%	10 000 € / 8 000 €		50%	3 000 €
	Modestes	20 000 €	35% / 25%	7 000 € / 5 000 €		20%	1 800 €
Aide de solidarité écologique (ASE)	Tires modestes		2 000 €		500 €		
	Modestes		1 600 €		500 €		

Dispositif d'aides aux propriétaires bailleurs

Anah & FART				Méru & Région Picardie		CG de l'Oise	
Conditions	Plafonds	Taux de subvention	Aide moyenne	Taux de subvention	Plafond	Taux de subvention / le reste à charge	Plafond
Travaux lourds	LCTS	1 000 €/m ²	35%	15 750 €	40%	18 000 €	10 000 €
	LCS	1 000 €/m ²	35%	15 750 €	35%	15 750 €	10 000 €
	LI	1 000 €/m ²	35%	15 750 €			
Travaux pour la sécurité et la salubrité	LCTS	750 €/m ²	35%	5 950 €	10%	1 700 €	10 000 €
	LCS	750 €/m ²	35%	5 950 €	5%	850 €	10 000 €
	LI	750 €/m ²	35%	5 950 €			
Travaux d'autonomie	LCTS	750 €/m ²	35%	2 800 €			10 000 €
	LCS	750 €/m ²	35%	2 800 €			10 000 €
	LI	750 €/m ²	35%	2 800 €			
Travaux d'économie d'énergie	LCTS	750 €/m ²	25%	4 500 €	10%	1 800 €	10 000 €
	LCS	750 €/m ²	25%	4 500 €	5%	900 €	10 000 €
	LI	750 €/m ²	25%	4 500 €			
Travaux de réhabilitation d'un logement dégradé	LCTS	750 €/m ²	25%	5 000 €	10%	2 000 €	10 000 €
	LCS	750 €/m ²	25%	5 000 €	5%	1 000 €	10 000 €
	LI	750 €/m ²	25%	5 000 €			
Aide de solidarité écologique (ASE)	LCTS/LCS		1 600 €				
Prime de réduction de loyer	LCTS/LCS		150 €/m ²		50 €/m ²		

Dispositif d'aides aux copropriétés

AIDES POUR LA RÉALISATION DE TRAVAUX SUR DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

		Anah & FART		Méru & Région Picardie		CG de l'Oise	
	Conditions	Plafonds	Taux de subvention	Aide moyenne /logt	Taux de subvention	Plafond	Taux de subvention
Travaux sur les parties communes	Diagnostic	15 000 € /bat + 15 000 € /logt	35%	7 000 €	20%	4 000 €	
Lutte contre l'habitat indigne	Diagnostic	Déplafonné	50%	4 000 €	15%	1 200 €	Signature d'une convention multi-partenaire en amont des travaux, dans laquelle seront définies les modalités d'intervention financières du CG.
Administration provisoire	Diagnostic	Déplafonné	50%	20 000 €	10%	4 000 €	
Accessibilité	Diagnostic	20 000 € /accès à l'immeuble modifié	50%	1 000 €			
Aide de solidarité écologique (ASE)	Syndicat (Gain énergétique >35%)		1 500 € /logt				
	PO modestes et très modestes (Gain > 25%)		2 000 € / 1 600 €		500 €		

AIDES POUR LA PRÉVENTION ET L'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES

Anah & FART		Méru & Région Picardie		CG de l'Oise	
Types d'aides		Taux de subvention	Aide moyenne /logt	Taux de subvention	Plafond
Aide à la structuration de la copropriété	Formation auprès des conseils syndicaux (dans la limite de 1 500€ /copro)		50%		1 500 €
	Prise en charge des frais de convocation aux AG extraordinaires (dans la limite de 300 € /AG)		Prime		300 €
	Prise en charge des frais d'avocat pour engager des procédures de désignation d'un administrateur provisoire dans les copro sans syndic (dans la limite de 800 € /copro)		Prime		800 €
Aide au redressement financier	Engagement de procédures à l'encontre des copropriétaires débiteurs (dans la limite de 2 000 € /copro)		Prime		2 000 €

Annexe C6 - Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

	MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	COUT TTC	BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	Subvention CDC		Prêts CDC	
Opérations								
<i>Requalification de 44 logements sociaux - Bâtiments B et F</i>	SA HLM 60	2.673.220,00	2.820.247,10	2.673.220,00	0,00	0,00%	1.415.700,00	52,96%
<i>Résidentialisation bâtiments B et F - 44 logements - rue Saint- Exupéry</i>	SA HLM 60	80.000,00	84.400,00	80.000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<i>Réhabilitation Bâtiments A, H et I (46 logements) - 1^{ère} tranche</i>	OPAC de l'Oise	1.022.884,41	1.087.538,43	1.022.884,41	0,00	0,00%	836.884,41	81,82%
<i>Réhabilitation Bâtiments C, D, E et G (90 logements) - 2^{ème} tranche</i>	OPAC de l'Oise	2.001.295,59	2.127.792,57	2.001.295,59	0,00	0,00%	1.663.115,59	83,10%
<i>Création de la place</i>	CCS	342.970,69	411.564,83	342.970,69	0,00	0,00%	171.485,35	50,00%
<i>Rue Saint-Exupéry (Création)</i>	CCS	454.570,31	545.484,38	454.570,31	0,00	0,00%	227.285,16	50,00%
<i>Rue Saint-Exupéry (Requalification)</i>	CCS	634.948,97	761.938,77	634.948,97	0,00	0,00%	317.474,49	50,00%
<i>Espaces résidentiels et espaces verts</i>	CCS	978.803,74	1.174.564,50	978.803,74	0,00	0,00%	489.401,87	50,00%
<i>Rue du 8 mai 1945</i>	CCS	532.887,67	639.465,20	532.887,67	0,00	0,00%	532.887,67	100,00%
<i>Réseau d'eau potable</i>	CCS	108.701,94	130.442,33	108.701,94	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<i>Réseau d'eaux usées</i>	CCS	497.753,73	597.304,47	497.753,73	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<i>Fonctionnement et animation de la maison de projet (hors charges salariales)</i>	CCS	70.000,00	84.000,00	70.000,00	20.000,00	28,57%	0,00	0,00%
Total		9.398.037,06	10.464.742,57	9.398.037,06	20.000,00	0,21%	5.654.234,53	60,16%

Annexe C7 - Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, le cas échéant

Sans objet

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du système d'information le : 20/08/2020 à 15:11)

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005.2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'étend sur 4 semestres soit 24 mois)

**Annexe D1 - Document cadre fixant les orientations en matière
d'attributionprévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L.
441-1-5 du CCH (ou convention d'équilibre territorial le cas échéant)**

Ce document est en cours de validation

Convention Intercommunale d'Attribution des logements sociaux de la Communauté de Communes des SABLONS - OISE

Décembre 2019

PROEF

Sommaire

DOCUMENT CADRE

LE CADRE DE LA LOI DU 27 JANVIER 2017, REPRIS DANS L'ARTICLE 441 DU CCH	5
LES SABLONS, AUX PORTES DE L'ÎLE DE FRANCE, AVEC UNE OFFRE LOCATIVE INADAPTÉE	9
LA DEMANDE SOCIALE AUX SABLONS, SES CONTRAINTES ET SES FLUX	11
LE PARC PRIVÉ LOCATIF	24
UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT QUI PROPOSE UNE AUTRE VOIE DE DÉVELOPPEMENT	25
UN OBJECTIF D'ATTRIBUTION AU PREMIER QUARTILE DES RESSOURCES, HORS QPV, À 25%	26
COMMENT RATTRAPER LE RETRAD D'ATTRIBUTIONS TRÈS SOCIALES ?	28
LES ORIENTATIONS DE LA CIA	32

CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DES SABLONS

Avertissement

Les principales données utilisées dans ce document sont des données publiques, analysables en tant que telles, parce que détaillées et complètes. Elles sont publiées sous timbres de l'Union Sociale pour l'Habitat et du Ministère du Logement et de l'Habitat Durable. Leur fiabilité dépend de la contribution rigoureuse des acteurs et des partenaires. L'analyse permet des recoupements qui peuvent améliorer cette fiabilité.

PROEF

DOCUMENT – CADRE

LE CADRE DE LA LOI, REPRIS DANS L'ARTICLE L-441-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

5

Article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par la LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017, puis par la LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018

Le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 441-2-9 détermine les conditions dans lesquelles les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci sont attribués par ces organismes. Pour l'attribution des logements, ce décret prévoit qu'il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Lorsque le demandeur de logement est l'un des conjoints d'un couple en instance de divorce, cette situation étant attestée par une ordonnance de non-conciliation, par une copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues au code de procédure civile ou par un justificatif d'un avocat attestant que la procédure de divorce par consentement mutuel extrajudiciaire est en cours, ou lorsque ce demandeur est dans une situation d'urgence attestée par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code, ou lorsque ce demandeur est une personne qui était liée par un pacte civil de solidarité dont elle a déclaré la rupture à l'officier de l'état civil ou au notaire instrumentaire, ou lorsque le demandeur est une personne mariée bénéficiaire de la protection internationale qui réside seule sur le territoire français, les seules ressources à prendre en compte sont celles du requérant. Cette disposition est également applicable aux personnes mariées, liées par un pacte civil

de solidarité ou vivant maritalement lorsque l'une d'elles est victime de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime. Dans ces cas, la circonstance que le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ne peut faire obstacle à l'attribution d'un logement. Si une demande a été déposée par l'un des membres du couple avant la séparation et qu'elle mentionnait l'autre membre du couple parmi les personnes à loger, l'ancienneté de cette demande est conservée au bénéfice de l'autre membre du couple lorsqu'il se substitue au demandeur initial ou lorsqu'il dépose une autre demande dans le cas où le demandeur initial maintient sa propre demande.

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3, les logements mentionnés au premier alinéa du présent article sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code ;

g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :

-une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente;
-une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;

h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;

i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;

j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;

k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;

l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Les décisions favorables mentionnées à l'article L. 441-2-3 et les critères de priorité prévus au présent article sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux.

Les réservataires de logements sociaux et les bailleurs rendent publics les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par les commissions mentionnées à l'article L. 441-2, ainsi qu'un bilan annuel, réalisé à l'échelle départementale, des désignations qu'ils ont effectuées.

Pour l'appréciation des ressources du demandeur, les processus de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux prennent en compte le montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et appliquent la méthode de calcul du taux d'effort prévue par décret.

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, la convention intercommunale d'attribution ou, pour la commune de Paris, la convention d'attribution mentionnée à l'article L. 441-1-6 et les accords collectifs mentionnés aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 déterminent les conditions dans lesquelles les critères de priorité prévus au présent article sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux.

Sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale tenus de se doter d'un programme local de l'habitat en application du dernier alinéa du IV de l'article L. 302-1 ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, de la commune de Paris et des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont

consacrées : -à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre chargé du logement. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale ou, en Ile-de-France, sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement ; -ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées définie aux articles L. 741-1 et L. 741-2.

Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa du présent article, au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont consacrés à des demandeurs autres que ceux mentionnés au vingt-quatrième alinéa.

Pour l'application des vingt-troisième à vingt-sixième alinéas, sont assimilés à des quartiers prioritaires de la politique de la ville :

1° Pendant une période de six ans à compter du 1er janvier 2015, les quartiers classés en zones urbaines sensibles qui n'ont pas été classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville ;

2° Pendant une période de six ans à compter de leur sortie du classement en application du II de l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, les quartiers qui n'ont pas été reclassés en quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La convention intercommunale d'attribution ou, pour la commune de Paris, la convention d'attribution mentionnée à l'article L. 441-1-6 fixe, en tenant compte de l'occupation sociale de leur patrimoine respectif et afin de favoriser la mixité sociale dans l'ensemble du parc concerné, la répartition entre les bailleurs sociaux des attributions à réaliser sous réserve que le taux applicable au territoire concerné soit globalement respecté. L'atteinte de ces objectifs fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée à la conférence intercommunale du logement ou, pour la commune de Paris, la conférence du logement, mentionnée à l'article L. 441-1-5.

Les bailleurs peuvent adapter leur politique des loyers pour remplir les objectifs de mixité définis au présent article.

Lorsque l'objectif d'attribution fixé pour chaque bailleur n'est pas atteint, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer sur les différents contingents.

Le Gouvernement publie annuellement des données statistiques relatives à l'application des vingt-troisième à vingt-neuvième alinéas du présent article à l'échelle de chaque établissement public de coopération intercommunale concerné, de la commune de Paris et de chaque établissement public territorial de la métropole du Grand Paris.

Le décret mentionné au premier alinéa fixe les conditions dans lesquelles le maire de la commune d'implantation des logements est consulté sur les principes régissant ces attributions et sur le résultat de leur application.

Ce décret détermine également les limites et conditions dans lesquelles les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, contracter des obligations de réservation d'un flux annuel de logements mentionnés au premier alinéa, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure, à l'exception des logements réservés par des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure qui sont identifiés précisément. Lorsque ces conventions de réservation ne respectent pas les limites prévues au présent alinéa, elles sont nulles de plein droit. Au moins un quart des attributions annuelles de logements réservés par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 ou, à défaut, aux personnes prioritaires en application du présent article. En cas de manquement à cette obligation, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer. Ces attributions s'imputent sur les logements réservés par la collectivité territoriale ou le groupement de collectivités territoriales concerné.

Il fixe les conditions dans lesquelles ces conventions de réservation sont conclues, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, accordés par une commune ou un établissement public de coopération intercommunale. Il prévoit que ces obligations de réservation sont prolongées de cinq ans lorsque l'emprunt contracté par le bailleur et garanti par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale est totalement remboursé.

Il détermine également les limites et conditions de réservation des logements par le représentant de l'Etat dans le département au profit des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées. En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant de l'Etat dans le département qui l'a désigné procède à

l'attribution d'un logement correspondant aux besoins et aux capacités du demandeur sur ses droits de réservation.

Dans les conventions de réservation mentionnées au présent article, en cours à la date de publication de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ou signées à compter de cette date, et conclues pour des logements situés dans les zones mentionnées au I de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le délai dans lequel le réservataire propose un ou plusieurs candidats à l'organisme propriétaire des logements ne peut excéder un mois à compter du jour où le réservataire est informé de la vacance du logement. Le présent alinéa est d'ordre public.

Au moins un quart des attributions annuelles de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 ou, à défaut, aux personnes prioritaires en application du présent article. En cas de manquement d'un bailleur social à cette obligation, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer. Ces attributions s'imputent sur les logements non réservés ou sur ceux dont dispose le bailleur à la suite de l'échec de l'attribution à un candidat présenté par un réservataire.

Lorsque l'attribution d'un logement situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville à un candidat présenté par le réservataire a échoué, le logement est mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats autres que ceux mentionnés au vingt-quatrième alinéa du présent article. Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application du présent article sont révisés chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers mentionné à l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

u L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

u Les collectivités territoriales et les réservataires de logements locatifs sociaux concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents. Les commissions d'attributions du logement des bailleurs sociaux attribuent les logements locatifs sociaux dans le cadre des dispositions de la présente section et peuvent pratiquer, le cas échéant,

des loyers différents selon les secteurs ou au sein des immeubles, afin de remplir ces objectifs. L'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer, à lui seul, le motif de la non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur. L'Etat veille au respect des règles d'attribution de logements sociaux.

LES SABLONS, AUX PORTES DE L'ÎLE DE FRANCE, AVEC UNE OFFRE LOCATIVE INADAPTÉE

1. Un contexte de tension immobilière

La Communauté de communes des SABLONS se situe aux franges de la Région Ile de France. Une proximité particulière s'est développée avec Paris et sa couronne, grâce à l'utilisation du lien ferroviaire établi à MERU, mais aussi dans plusieurs gares des SABLONS, suburbaines ou rurales qui sont, chaque matin, les poches de stationnement des travailleurs parisiens, résidents locaux. Une autre proximité s'est développée avec CERGY et PONTOISE, au titre de liaisons qui se font majoritairement en voiture particulière. De ce fait, MERU, mais aussi BORNEL, sont des pôles urbains attractifs pour des populations en recherche d'un logement bien positionné par rapport à ces liens. Les communes des SABLONS, plus éloignées des gares, qui bénéficient elles aussi d'un réseau de transport public, bien organisé au niveau communautaire et apprécié des habitants, sont également des communes attractives, pour ceux qui souhaitent accéder à la propriété dans un cadre rural.

Méru dispose d'une offre importante en logements locatifs sociaux et en emplois. Mais, cette offre massive, concentrée et peu renouvelée avait nettement perdu de son attractivité et de son efficacité, lorsque le premier Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU), puis le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ont été développés respectivement sur le quartier de la Nacre à proprement parlé et sur le quartier Saint-Exupéry.

La pression de la demande sociale reste forte aujourd'hui, alimentée par le flux francilien et temporisée par l'offre locative privée centrale, dont la médiocre qualité ne cesse d'inquiéter les acteurs locaux.

La répartition territoriale de l'offre en locatif social est inadaptée et les marges de manœuvre sont étroites, car les communes environnantes restent majoritairement petites et peu équipées et ne peuvent participer rapidement au redéploiement d'une offre répartie et diversifiée. Il est donc question d'engager un travail de longue haleine pour requalifier le parc d'habitat social, instiller de nouvelles offres sociales là où les développements sont possibles, respecter la tranquillité et les paysages de la partie rurale des Sablons, rétablir des objectifs et des standards dans le parc privé locatif.

2. Une offre locative sociale plutôt polarisée et rénovée tardivement

La DREAL des Hauts de France publie les principales caractéristiques du parc social au 1^{er} Janvier 2016.

On y constate que le parc (2229 logements à cette date) est essentiellement un parc collectif (75%). Hors de MERU, qui rassemble 72% du parc, on peut remarquer deux parcs sociaux significatifs : à BORNEL (294 logements) et à LORMAISON (85 logements). Les autres communes proposent des parcs sociaux moins développés, mais sont assez nombreuses dans ce cas. L'un des objectifs du PLH des SABLONS consiste, précisément, à renforcer cette offre sociale périphérique, en amenant la part du logement social à 10% sur tout le territoire hors MERU, et en laissant MERU réaliser une pause relative pendant 6 ans, afin de mobiliser tous les efforts sur la diversification et la réparation de son offre.

On y constate également un important retard en matière de classification énergétique des logements. 4% des logements (91% sont renseignés sur ce point) sont en classe A-B ou C, soit peu consommateurs d'énergie, contre 15% dans le parc social de l'OISE. 33% sont en catégorie D, contre 50% dans l'OISE et, de ce fait, **63% des logements sont en étiquette E, F ou G**, contre 35% dans l'OISE. Cette situation crée donc au 1^{er} Janvier 2016, un réel déficit de confort et provoque un différentiel de charges de chauffage, significatif, non pris en compte par les aides de la CAF.

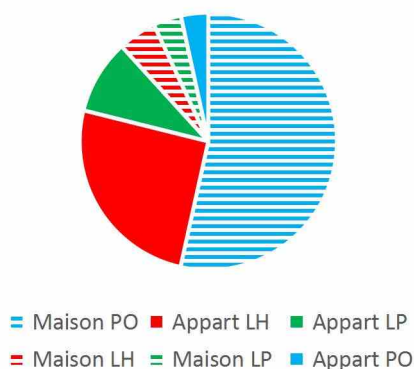
Le parc locatif social de l'OISE a été réalisé, pour moitié (50%) avec des financements antérieurs à 1977 (avant la réforme du financement du logement et la mise en œuvre de l'APL), tandis qu'à MERU, seuls 37% des logements sont antérieurs à 1977. Il comporte au 1^{er} Janvier 2016, **8% de logements PLAI**, destinés au public le plus modeste, et 6% de logements PLS, destinés au public au-delà des plafonds de ressources Hlm, avec des loyers sensiblement plus élevés. **Aux SABLONS, la proportion de PLAI est nettement plus élevée, à 14%**, tandis que le parc de PLS, à 4% est plus réduit.

L'offre de petits logements (T1 et T2) est un peu meilleure aux SABLONS (25% contre 22% dans l'OISE).

Enfin, le loyer moyen, très encadré, est à **5,34€ par m²**, dans l'OISE, en 2016. Aux SABLONS, il est à **5,47€ par m²**, soit très peu au-delà. Cependant, les situations locales sont contrastées, puisqu'à MERU les logements sont proposés à 5,30€ en moyenne, tandis qu'à LORMAISON, ils sont à 6,22€ par m² et à SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS, à 6,61 € par m².

Les niveaux de loyers sont devenus des indicateurs presque secondaires au regard des charges qui pèsent sur les locataires. Rappelons que les charges de chauffage sont, désormais, nettement plus élevées, que l'allocation logement ne les prend presque pas en compte et que cet indicateur-là est, sans doute, l'indicateur le plus significatif des difficultés quotidiennes des ménages.

Parc des résidences principales de Méru *source Insee 2016*



Le parc des résidences principales de Méru en 2016 (avant les mutations engendrées par les dernières constructions sur la Nacre) montre une dominance forte de la maison en propriété occupante, suivie par le locatif social en appartement et le locatif privé en

appartement. Cette distribution accentue la fracture et l'image ressentis.

Le marché locatif privé, quant à lui, permet de dépasser allègrement 11 à 12€ du m², voire d'atteindre 20€ du m² pour de très petites surfaces. Il est très éloigné du loyer social et ne peut pas amener les bailleurs à conventionner avec l'Anah pour un loyer réduit et des aides financières, alors que la rente de la précarité ou l'apport des aides au logement de la Caf, peuvent procurer des rendements excellents.

LA DEMANDE SOCIALE AUX SABLONS, SES CONTRAINTES ET SES FLUX

1. Un peu plus d'une demande sociale sur quatre aboutit...

A la fin de 2017, **728** demandes de logements sont en instance aux SABLONS, parmi lesquelles **436** sont des demandes d'entrée dans le parc social et **292** sont des demandes de mutation, dans le parc.

Le parc locatif social de **2 234** unités (URH Mars 2018) parvient à offrir **204 attributions au cours de l'année 2017**. La sélection reste donc importante, pour les demandeurs externes (1 sur 3) et pour les demandeurs de mutation (1 sur 5) et établit la difficulté de la tâche pour les commissions d'attribution, dans les organismes, pour les réservataires qui disposent de contingents et pour l'Etat.

Rappelons que la demande sociale est désormais gérée en fichier commun aux organismes et qu'elle doit être renouvelée, chaque année, pour être validée. Les données ne contiennent donc pas de doubles comptes, ni de demandes anciennes.

2. Les premières simulations complètes sur les attributions encadrées par la Loi Egalité Citoyenneté

La Direction Départementale de la Cohésion Sociale a établi les résultats de l'année 2017 en matière d'attributions de logements sociaux, sur le territoire de la Communauté de communes des SABLONS, en relation avec l'application de la Loi Egalité et Citoyenneté de 2017.

Sur les 204 attributions de l'année 2017, 22 ont bénéficié aux ménages du 1^{er} Quartile, soit **11%**, ce qui montre 14 points de retard, par rapport à une distribution « normale¹ ». Bien entendu, l'attribution d'un logement du parc à un ménage de très faibles ressources, n'est pas toujours possible, notamment lorsque les charges résiduelles prévisibles (chauffage, par exemple) ne sont pas compatibles avec lesdites ressources.

Sur l'objectif d'attribution hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile, le résultat est de **8 unités, soit 7%**, alors que la Loi en exige 25%. Ce résultat est, néanmoins, en progression, puisqu'en 2016, il atteignait à peine 4%.

Sur l'objectif d'attribution en QPV aux ménages des quartiles 2-3 et 4, le résultat est de **43 unités, soit 78%**, alors que la Loi en exige 50%.

Sur l'objectif d'attribution des logements aux ménages prioritaires, définis comme les bénéficiaires du DALO ou, à défaut, aux bénéficiaires du PDALHPD, le résultat est de **37 unités, soit 18%**, alors que la Loi en exige 25%, la moyenne régionale étant à 12% et la moyenne départementale à 25%.

¹ « normale » = dans laquelle le 1^{er} quart des ménages pauvres, recevrait ¼ des attributions.

3. Analyse des attributions de 2017

Le parc hors QPV est fortement présent à MERU, soit à proximité du QPV existant de la Nacre. La décomposition de ce parc, par commune et par bailleur, figure ci-dessous.

Parc détenu <u>hors QPV</u> par bailleur et par commune au 30 mars 2018 <i>Source : URH Hauts de France</i>	SA HLM Picardie Habitat	SA HLM OSICA	SA HLM du DEPT DE L'OISE	SA HLM du Beauvaisis	OPAC de L'OISE	TOTAL
AMBLAINVILLE	0	0	10	0	1	11
ANDEVILLE	0	0	88	0	27	115
BORNEL	0	0	0	0	301	301
ESCHES	0	0	22	0	0	22
FRESNEAUX- MONTCHEVREUIL	0	0	0	0	1	1
HENONVILLE	0	0	7	0	0	7
IVRY LE TEMPLE	0	0	19	0	0	19
LA DRENNE	0	0	5	0	0	5
LORMAISON	0	0	84	0	0	84
MERU	263	160	50	17	324	814
POUILLY	0	0	2	0	0	2
SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS	0	0	29	0	0	29
VILLENEUVE-LES-SABLONS	0	0	37	0	0	37
VILLOTTRAN	0	0	6	0	0	6
Total	263	160	359	17	654	1453

12

On remarque que ce parc social, hors QPV, est principalement détenu par 4 organismes. Il est à **45%**, situé à MERU et à **21%** à BORNEL. Tout projet d'attribution hors QPV concerne donc, pour les 2/3 ces deux communes. Si on exclut l'hypothèse d'attributions à des ménages du 1^{er} Quartile à MERU, cela signifie que le parc hors QPV, hors MERU, se réduit à 639 unités, **dont la moitié est localisée à BORNEL**.

Le tableau ci-dessous présente d'autres données relatives au parc social détenu par bailleur hors QPV. Celui-ci est basé sur les données 2018 du Ministère de la Cohésion sociale.

Parc détenu <u>hors QPV</u> par bailleur et par commune au 30/03/18 <i>Source : Ministère Cohésion des Territoires</i>	SA HLM Picardie Habitat	SA HLM OSICA	SA HLM du DEPT DE L'OISE	SA HLM du Beauvaisis	OPAC de L'OISE	TOTAL
AMBLAINVILLE	0	0	10	0	1	11
ANDEVILLE	0	0	88	0	0	88
BORNEL	0	0	0	0	250	250
ESCHES	0	0	22	0	0	22
IVRY LE TEMPLE	0	0	19	0	0	19
LORMAISON	0	0	85	0	0	85
MERU	256	160	50	17	8	491
SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS	0	0	29	0	1	30
VILLENEUVE-LES-SABLONS	0	0	37	0	0	37
AUTRES COMMUNES	0	0	18	0	3	21
Total	256	160	358	17	263	1054

Ces données aboutissent à des statistiques différentes, notamment pour ce qui concerne l'OPAC de l'Oise (391 unités de moins). Sans doute, celles-ci n'intègrent-elles pas les livraisons récentes (Andeville, Bornel ou Uni-vert à Méru). Dans la suite du document, la donne URH a servi de base pour illustrer et fonder notre analyse.

Les attributions aux ménages du 1^{er} Quartile sont très réduites (8 unités), l'analyse par bailleur ou par commune, n'a donc pas d'intérêt.

Les attributions aux ménages prioritaires en général (37 unités) montrent, en revanche, que les parcs de MERU, comme LORMAISON ou VILLENEUVE LES SABLONS, accueillent environ ¼ de ménages prioritaires, tandis que BORNEL et ANDEVILLE seraient en retard sur ces objectifs, malgré 64 attributions cumulées dans l'année. Elles montrent également que l'OPAC de l'OISE et la SA PICARDIE HABITAT atteignent 11 à 12% d'attributions aux ménages prioritaires, alors que les autres organismes sont nettement au-delà de ces chiffres.

4. Pour une analyse complète des difficultés d'attribution aux ménages du 1^{er} Quartile, hors QPV

S'il est souhaitable d'attribuer des logements locatifs sociaux hors QPV, à des ménages du premier quartile, **il est également souhaitable d'en attribuer le moins possible dans les autres quartiers de Méru²**, ce qui reviendrait à attribuer essentiellement à BORNEL et dans quelques autres communes détentrices de parc social, avec un **impact doublé**, par rapport à l'impact légal. Les nouvelles livraisons de logements sociaux sur ces communes s'en retrouveraient également impactées. Dans ce contexte, il est essentiel de prendre garde de **ne pas créer de nouvelles poches de fragilité**, en concentrant un nombre important d'attributions priorisées sur une même résidence.

Pour autant, la limitation du taux d'attribution rendu obligatoire pour ces ménages hors QPV, **n'est plus négociable, en raison de circonstances locales particulières**, depuis la Loi ELAN rendue opposable en 2019. Il est donc proposé à la CIL d'être particulièrement attentive à la distribution des attributions hors QPV, aux ménages du 1^{er} Quartile.

Les attributions **courantes**, hors QPV, sont une centaine, annuellement. L'analyse des résultats se fera par commune et par bailleur. Dans chaque cas, il s'agira d'explicitier les raisons pour lesquels, les objectifs n'auraient pas pu être tenus ou, pour lesquels, ils auraient été largement dépassés. Une répartition harmonieuse est demandée sur le territoire, pour tous les demandeurs du 1^{er} quartile. Les refus d'attribution de ces ménages prioritaires, refus plausibles, pour des raisons d'éloignement des services et réseaux, seront comptabilisés et analysés.

Les attributions, hors QPV, **destinées au parc neuf produit**, font l'objet des mêmes objectifs et des mêmes analyses.

Il faut noter que le Programme Local de l'Habitat de la CCS définit un programme de réalisation de **225 LLS en dehors de MERU**, ce qui permettra à l'avenir de proposer une offre plus importante de locatifs sociaux, facilitant ainsi la progression future de cet objectif.

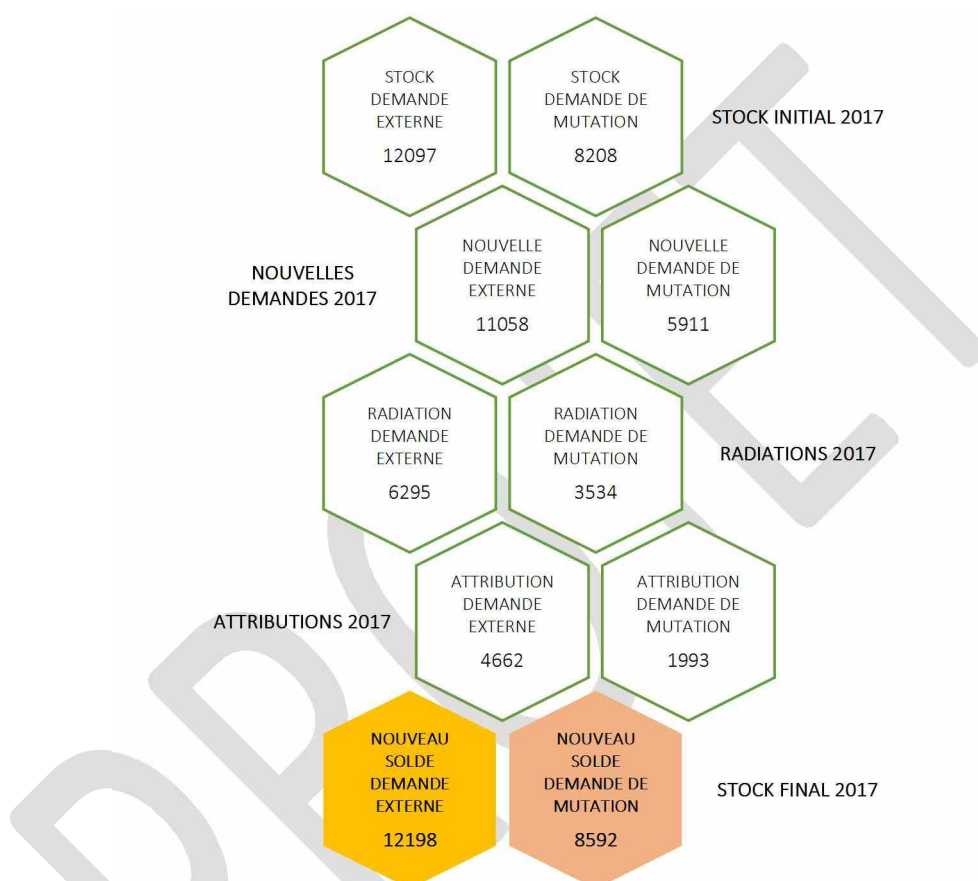
² Tous les quartiers de Méru, sauf un quartier pavillonnaire, sont classés dans les entités géographiques les plus pauvres de la CCS.

5. Le stock de la demande sociale exprimée s'alourdit

L'étude fine de la demande locative sociale permet de mieux comprendre les enjeux, les réussites et les échecs, dans le parc actuel.

La demande locative sociale est formée de la demande de mutation de locataires déjà logés dans le parc social, mais souhaitant changer de logement et de la demande de ménages non logés dans le parc et souhaitant y rentrer. Aujourd'hui, le traitement des demandes se fait en ligne et utilise le numéro unique, qui garantit l'unicité du dépôt. Le Répertoire du Parc Locatif des bailleurs Sociaux permet de disposer de données utiles à la compréhension des flux liés à cette demande.

14

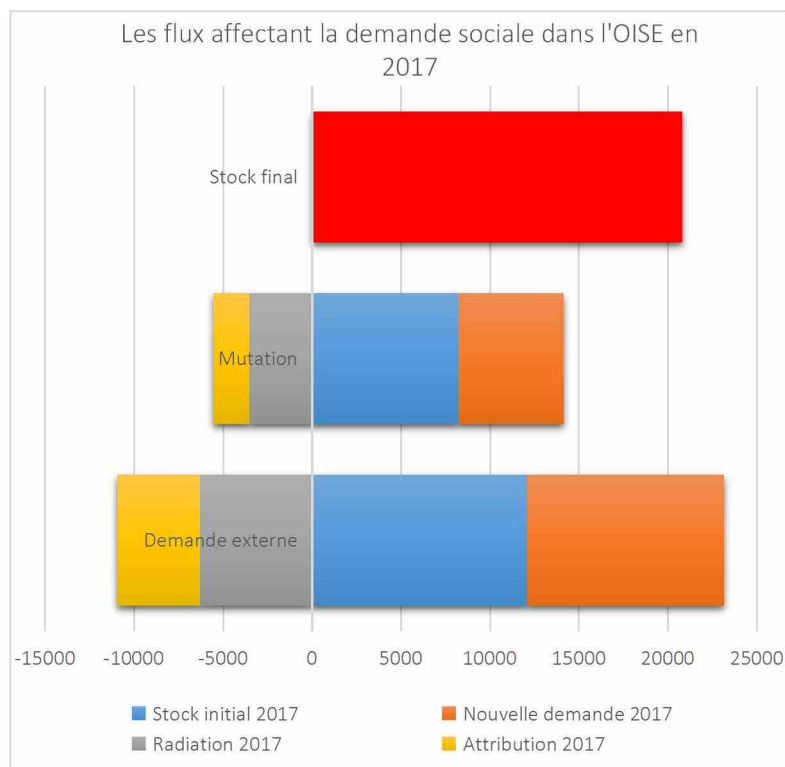


Les composantes du stock de demande sociale dans l'OISE en 2017

Le stock de demande sociale **dans l'OISE**, à la fin de 2017, atteint **20 800 unités**. Il est composé du stock antérieur à 2017 (en bleu sur le graphique ci-dessous), de la demande nouvelle (en orange), des radiations 2017 (en gris), et des attributions (en jaune).

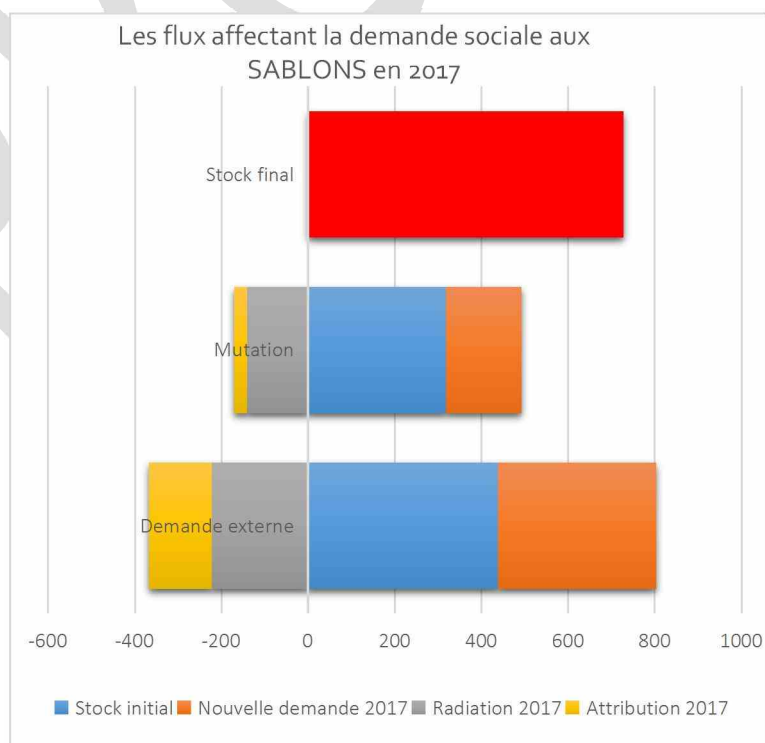
Le stock issu de la demande de mutation dans le parc social représente 41,5% du stock général. Il pèse donc lourdement sur les processus d'attribution, **mais il est utile à la gestion de la vie sociale et à l'évolution du peuplement.** Ce niveau augmente, de sorte que la question des attributions touche désormais deux populations:

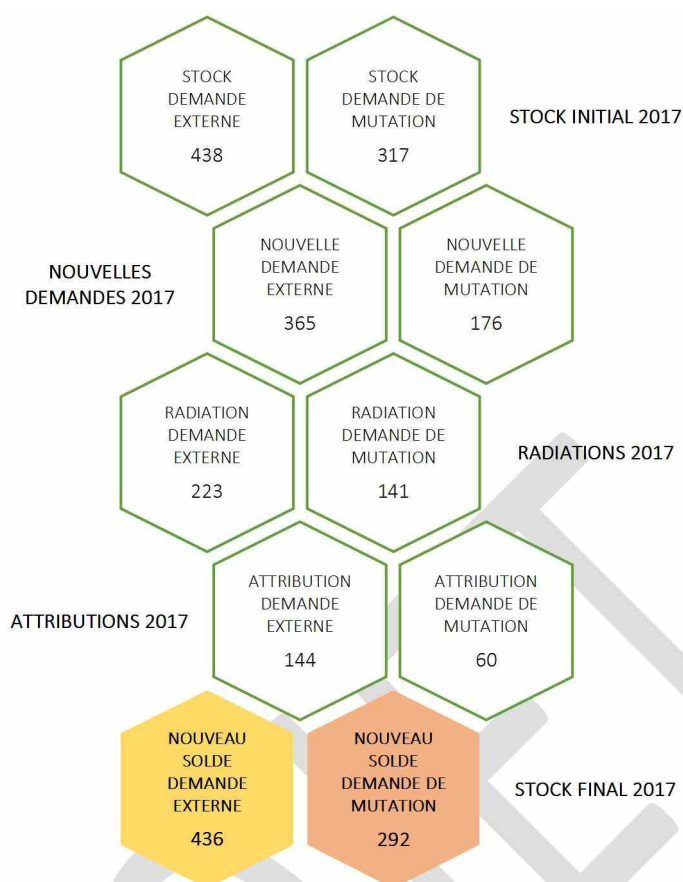
- celle déjà logée dans le parc social et souhaitant évoluer
- celle qui, non logée dans le parc social, souhaite l'intégrer



Les attributions d'une année sont faibles, par rapport aux flux. L'accroissement du parc social permettrait, certes, de fluidifier les parcours, mais, on le voit, le **gonflement du stock**, c'est-à-dire de ceux qui n'obtiennent pas leur logement et renouvellent leur demande, reste un risque majeur de l'insatisfaction sociale et donc d'autres désordres et encombrements.

Aux SABLONS, la même analyse amène les résultats suivants :





Le stock de demande sociale aux SABLONS atteint 728 unités, fin 2017. Il est composé du stock antérieur à 2017 (en bleu sur le graphique), de la demande nouvelle (en orange), des radiations 2017 (en gris), et des attributions (en jaune). Le stock issu de la demande de mutation dans le parc social représente 40% du stock général. Le stock final reste stable, mais il est élevé. Il représente 32,6% du parc social présent sur la CCS.

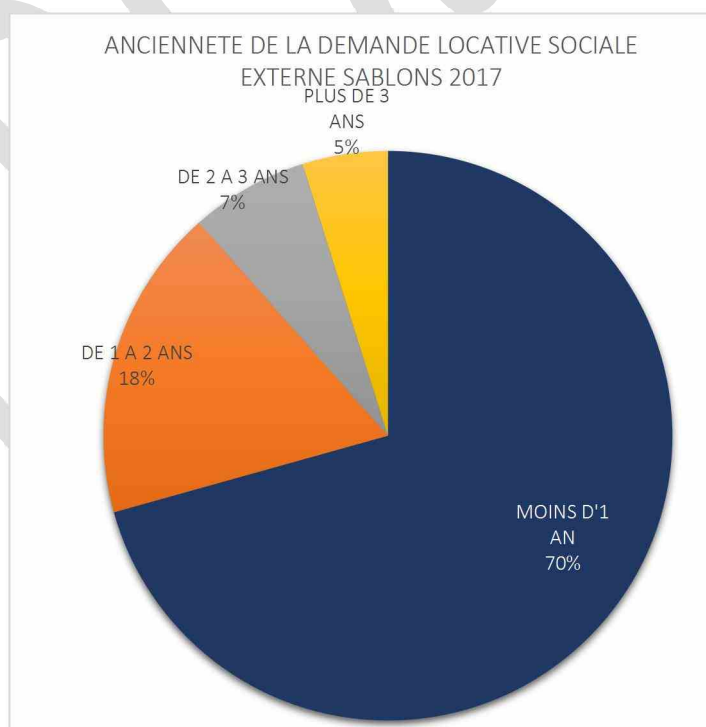
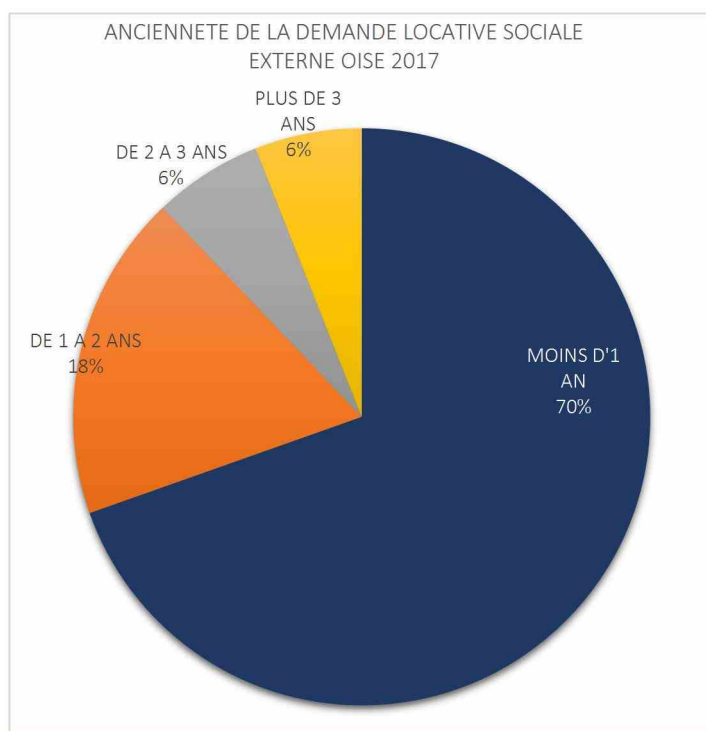
La demande sociale s'exprime de deux manières :

- La demande sociale, exprimée de l'extérieur, pour entrer dans le parc social
- La demande sociale, exprimée de l'intérieur, souhaitant une mutation ou une évolution dans le parc social.

Le second canal (celui de la demande de mutation) **prend de l'importance**, d'autant que le taux d'attribution y est plus faible (voir OISE et, plus encore, SABLONS). Ceci peut devenir un indicateur d'insatisfaction dans le parc social actuel, qui viendrait accroître la difficulté de sa gestion.

6. La demande sociale externe se régularise sur les Sablons en 12 mois, en moyenne

C'est aussi la durée d'attente de l'OISE. La radiation ne peut s'opérer que par renoncement ou non-renouvellement de la demande ou non-réponse (R 441-2-8 CCH). La durée d'attente est également un critère DALO, le Préfet déterminant le niveau d'un délai anormalement long dans son Département. Dans l'Oise, ce délai est de 24 mois.



Il apparaît ici que la demande externe serait traitée **en moins d'un an**, dans près de 70% des cas aux SABLONS. C'est un résultat moyen, identique à celui de l'OISE. Ainsi, malgré un rapport de satisfaction global proche de 1 demande sur 3, pour les demandeurs externes. Le jeu des

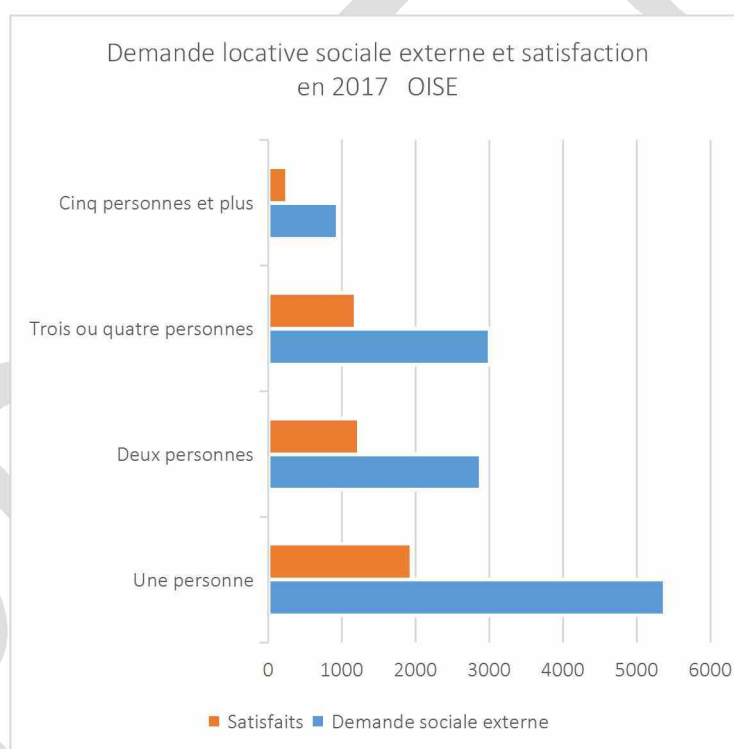
radiations successives élimine les demandes non renouvelées et on constate qu'un nombre important de demandes acceptées sont « récentes » (moins d'un an), tandis que les demandes anormalement longues et renouvelées se montent à 12%, dans l'OISE, comme aux SABLONS.

A l'échelle de la CC des SABLONS, ce résultat, satisfaisant mais perfectible, cache quelques situations plus tendues: ainsi, **21 dossiers de demande externe, patientent depuis plus de trois ans**.

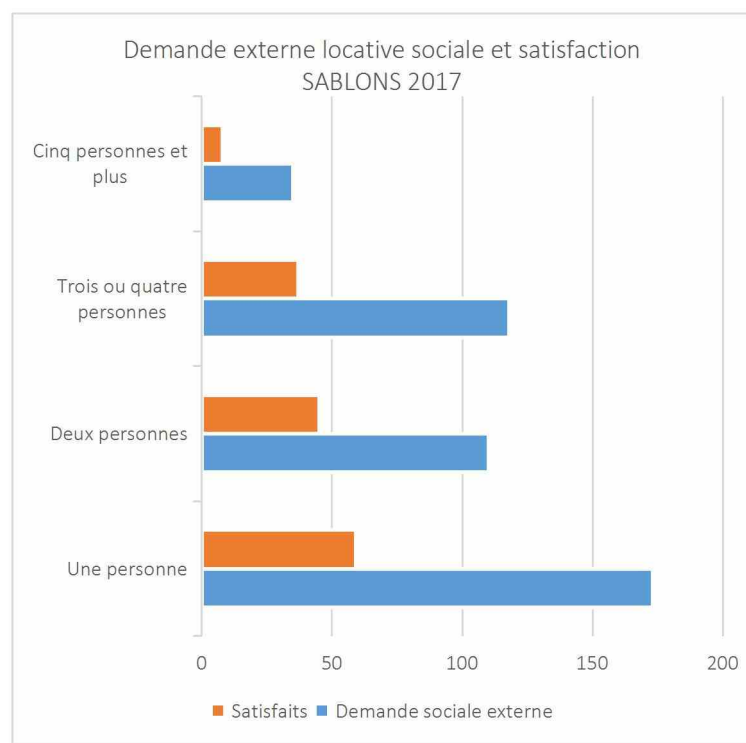
18

7. De petits ménages de plus en plus nombreux

Cet indicateur se concentre sur la taille des ménages de demandeurs. Le niveau de satisfaction net moyen³ de la demande globale, en fonction de la taille des ménages, varie de 21 à 30% pour l'OISE. Il est le plus élevé (30%), pour les ménages de 2 personnes et le plus faible (21%) pour les grands ménages.



³ Rapport des satisfaits (attribués) sur le stock final, augmenté des logements attribués de l'année



Le niveau net de satisfaction est, pour les SABLONS, de 19 à 29% (19% pour les grands ménages et 29% pour les ménages d'une seule personne). Il est du même ordre que celui de l'OISE.

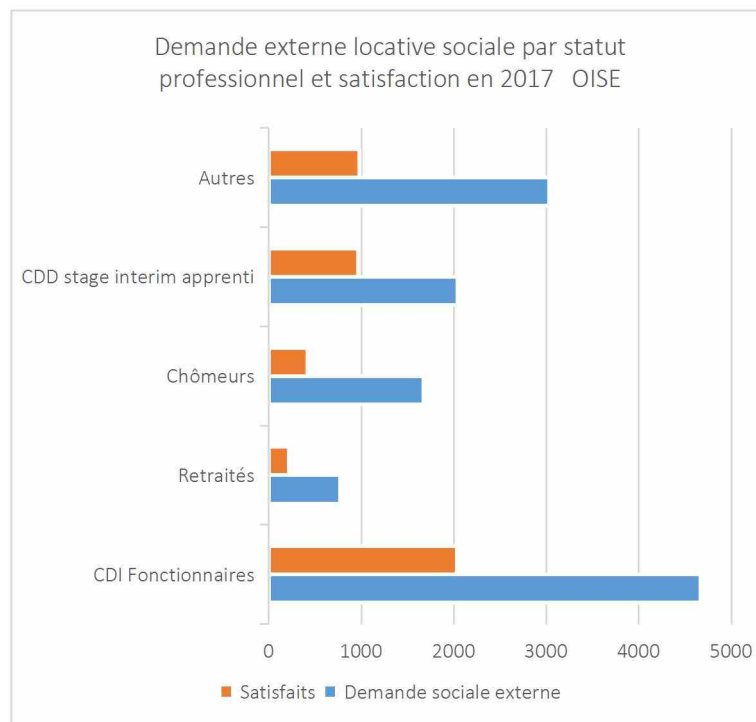
Les 2/3 des demandes externes sont le fait de ménages d'une ou deux personnes et les ménages d'une personne ont un taux de satisfaction moindre dans leur démarche. Cette donne est nouvelle, par rapport à l'époque des constructions les plus nombreuses. La taille des appartements n'est pas adaptée à cette demande massive de personnes isolées. Les programmations nouvelles n'intègrent pas toujours, non plus, ce phénomène. Il faut aussi considérer que des solutions d'hébergement peuvent exister, dans certains cas, pour reprendre une partie de ces demandes.

8. La situation professionnelle des ménages demandeurs externes

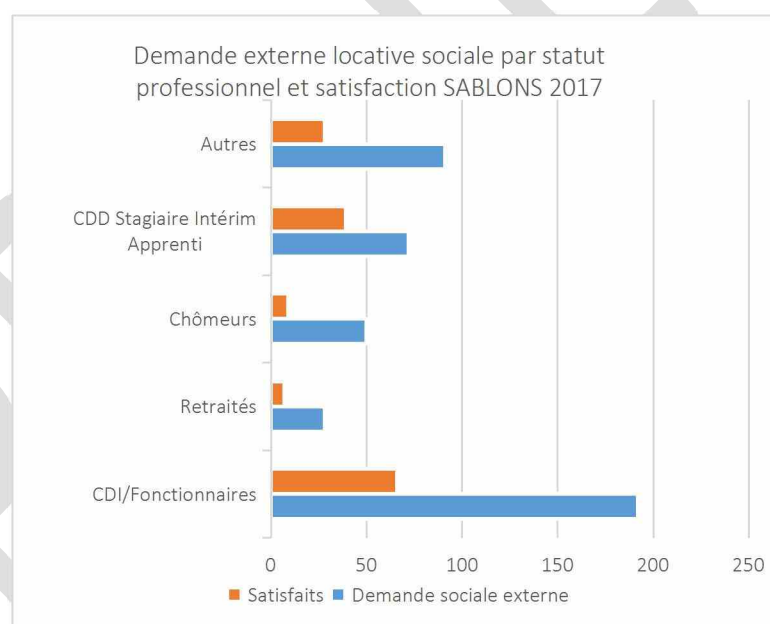
Cet indicateur nous permet de mesurer la corrélation éventuelle entre la fragilité de la situation annoncée et la satisfaction. Nous utilisons ici 5 catégories disponibles (CDI/Fonctionnaires - Retraités - Chômeurs - CDD stagiaires, intérim, apprenti et Autres). Le rejet d'une demande fragile peut également être lié aux charges inhérentes au logement.

Dans l'Oise, le meilleur taux d'attribution est en faveur des CDI et fonctionnaires et des CDD : 30% à 32%.

Le plus bas niveau d'attributions concerne les chômeurs à 20%. Le différentiel est très important.



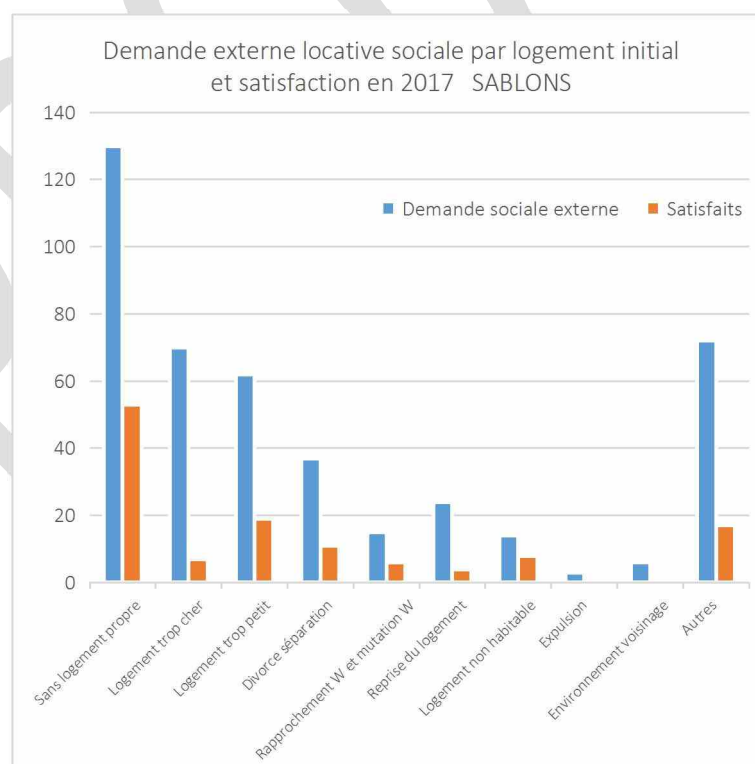
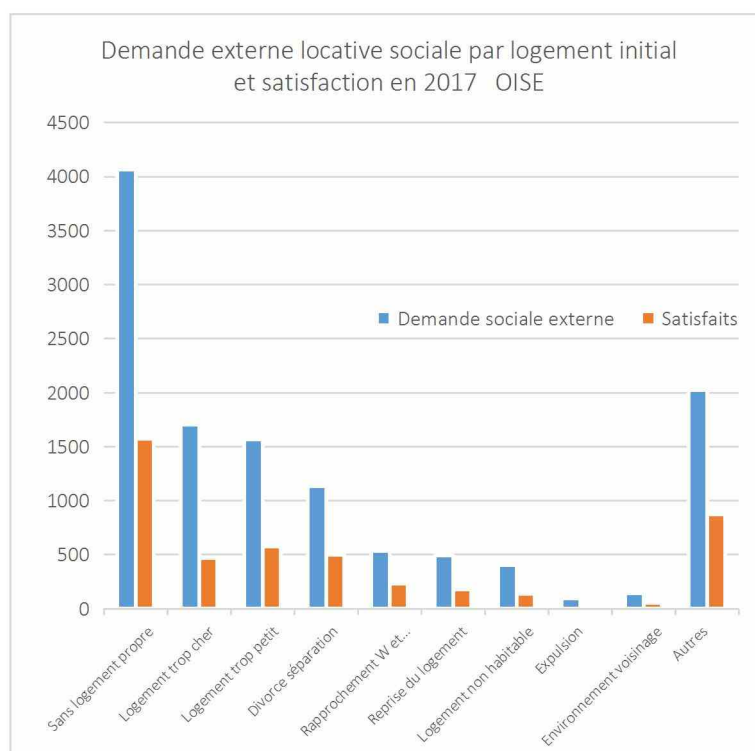
20



En proportion, la demande externe des ménages, titulaires d'un CDI ou fonctionnaires ou CDD est la plus importante, mais elle est aussi la mieux récompensée aux SABLONS, avec 26 à 30% de satisfaction nette, contre 15% pour les chômeurs. Il y a nécessairement un problème sur ce point, même si on peut retenir l'argument d'un logement trop cher. Ce problème ne pourrait se résoudre que par la mise en place d'une offre adaptée. **Fin 2017, 41 chômeurs restent ainsi, sans attribution, aux SABLONS, dont 27 à MERU et 9 à BORNEL.**

9. La recherche d'un logement autonome, motif n°1 des demandes

L'analyse de cet indicateur est difficile, car les motifs sélectionnés sont trop nombreux et parfois peu explicites. Nous avons retenu les motifs les plus représentés.

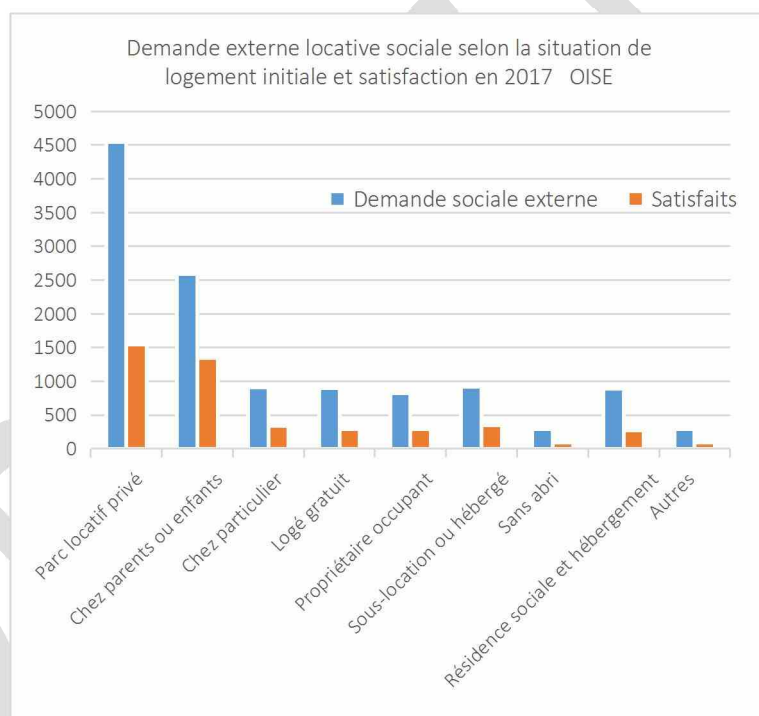


Le motif initial premier saisi est neutre (« sans logement propre »), il exprime insuffisamment la réalité des situations, mais il signifie la recherche d'un logement « autonome ». C'est aussi un motif qui obtient un excellent score de satisfaction, à 41% des demandes, nettement plus

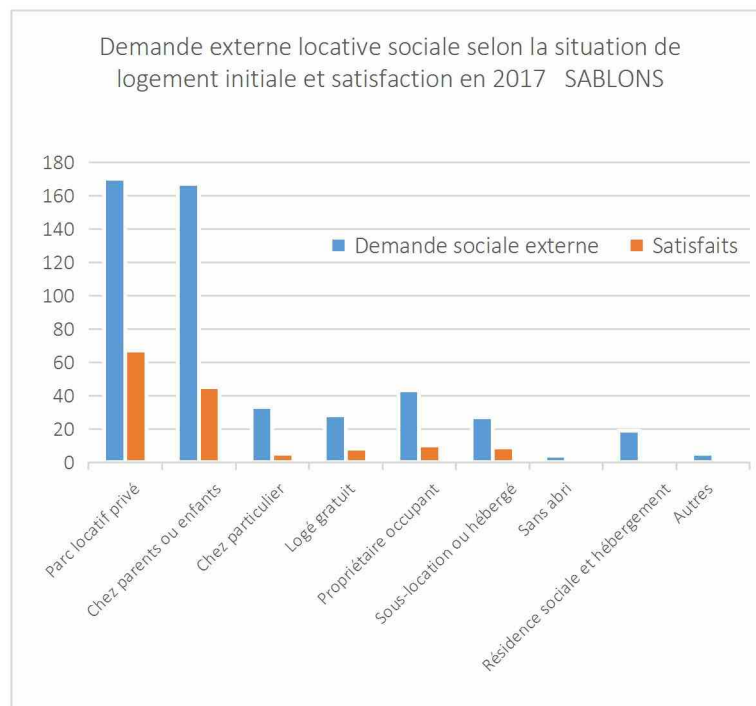
que « logement trop cher », qui ne trouve que 10% de solution. Dans l'OISE, le premier motif est le même, avec 39% de satisfaction, par contre, le second « logement trop cher » obtient 27% de satisfaction. Les divorces et séparations apparaissent en quatrième position. Le plus mauvais taux de satisfaction est lié au motif « expulsion », dans l'OISE comme aux SABLONS, **comme en 2016**. Le relogement d'un ménage expulsé (ou en voie de l'être) est pourtant un des articles du DALO. Mais, on peut imaginer la frilosité des organismes, sur ce point, en fonction des situations antérieures vécues.

10. Des demandeurs de logements issus du parc privé ou hébergés chez des parents

Les demandeurs de logement social viennent souvent du parc privé ou sont « primo-locataires », mais d'autres provenances apparaissent et nous renseignent sur l'attractivité de ce parc social.



Les niveaux nets de satisfaction sont mieux répartis entre les provenances. La décohabitation est la mieux placée, avec 52% de satisfaction.



Il y a plus de décohabitation aux SABLONS, parmi les situations initiales des demandeurs de logements sociaux, et leur taux net de satisfaction est à 39%. La demande issue des ménages logés chez des parents ou amis est désormais très forte, son taux de satisfaction est, toutefois, sensiblement plus faible. En 2017, les attributions aux demandeurs issues de résidences sociales ou de structures d'hébergements est quasi-nulle, mais les effectifs de cette catégorie sont faibles.

LE PARC PRIVÉ LOCATIF

Le **parc privé locatif** accueille aussi une population fragile sur ce territoire. Il le fait, pas toujours, mais régulièrement, **dans des conditions de confort et de précarité inacceptables**, mais cette activité lui procure des revenus substantiels. Ces ménages, qui proviennent le plus souvent de la Région Francilienne contigüe, et qui utilisent, naturellement le lien ferroviaire avec Paris et sa banlieue, pour leurs déplacements, viennent modifier la donne de la demande sociale, sans qu'aucune maîtrise ne soit possible, à ce jour, même lorsqu'il s'agit d'un parc privé conventionné.

La CCS souhaite que son engagement de production de logements sociaux, de qualification et de prise en charge de sa politique d'attribution, soit relayé par un **soutien actif et réactif des services de l'Etat**, dans la dénonciation des situations de danger et d'insalubrité, s'il en est, **et dans la condamnation définitive** des immeubles considérés comme inhabitables et irrémédiablement insalubres. En effet, faute de cet équilibre, les locataires victimes de ces locations, deviennent immédiatement éligibles au DALO, prenant la place de ceux qui attendent un logement social, depuis nombre de mois.

La CCS souhaite également que la CAF de l'OISE mette en place les dispositions de la Loi ALUR relatives au **contrôle rigoureux des logements locatifs non décents** et aux **injonctions de faire les travaux** avec suspension de la subrogation d'aide au logement, au profit des bailleurs indécents. La Ville de Méru sera le premier relais de cette demande, en tant que commune la plus concernée à ce jour et la CIL fera le point de cette situation préoccupante, qui impacte fortement les dispositifs mis en place pour le logement locatif social. Mais, d'autres communes subissent également le même sort, y compris, parmi les villages les plus éloignés, parce que la demande locative s'accroît et que certains ménages acceptent de louer des logements ruraux, de faible confort, sans imaginer la relégation dans laquelle ils se placent.

Le parc privé locatif a vocation à exister et à relayer en partie le parc locatif social, dans l'accueil des ménages sur ce territoire. **Les opérations programmées courantes de l'ANAH** sont, essentiellement, tournées vers **la résolution volontaire des défaillances énergétiques**. Elles ne peuvent résoudre à elles seules les problèmes de marchands de sommeil ou de défaillance des bailleurs privés. En appui de ces opérations, des mesures coercitives peuvent être mises en œuvre, dès les premières semaines des opérations programmées, notamment dans les opérations de renouvellement urbain (OPAH-RU), vis-à-vis des bailleurs privés, qui ne respectent pas les normes de décence et de salubrité et qui ne viendront, sûrement pas régulariser leur situation en conventionnant leur parc avec l'Etat. Après une première expérience d'OPAH-RU, la ville de Méru projette de réinvestir le domaine de l'habitat privé en accroissant la pression sur la résorption de l'habitat indigne (permis de louer, nouvelle OPAH-RU intégrant des dispositifs coercitifs, convention spéciale avec l'EPFLO sur la mise en place d'actions foncières ciblées, recherche et accompagnement d'investisseurs sains). Ce travail urgent, mais de longue haleine, doit permettre de requalifier le centre ancien, mais aussi de diversifier les formes d'habitat et d'accueil et de différer la pression de la demande sur le parc social local.

En lien avec le pôle de lutte contre l'habitat indigne de l'Oise, la CIL et la CCS constitueront un indicateur de l'habitat indigne local et appuieront les démarches de résorption.

UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT QUI PROPOSE UNE AUTRE VOIE DE DÉVELOPPEMENT

La CC des SABLONS a initié un Programme Local de l'Habitat, dont les travaux ont démarré en janvier 2017. Ce PLH constate, en conformité avec l'avis des services de l'Etat exprimés à travers le Porter à Connaissance, **que l'offre en logements locatifs sociaux est insuffisante et mal répartie sur le territoire**. Le Bureau communautaire s'est réuni à plusieurs reprises pour examiner cette donne, prendre connaissance des propositions faites pour établir un objectif de production de logements pour les six années du PLH et des propositions faites pour répartir une nouvelle offre de logements locatifs sociaux sur la communauté des SABLONS. Les orientations stratégiques qui seront proposées à la validation des élus du Conseil Communautaire, puis à l'appréciation des élus locaux, avant d'être transmises au Préfet portent, **notamment**, sur les éléments suivants :

- **Ralentir la progression** de la construction nouvelle sur le Territoire en établissant un premier objectif à 1125 unités pour les 6 années du PLH.
- **Produire une offre nouvelle** de logements locatifs sociaux, correspondant à 20% de l'objectif annoncé, soit 225 LLS, **entièrement positionnée hors de Méru**, en impliquant la plupart des communes, à raison de leur rôle polarisant aux Sablons (voir SCoT de 2014), de leur taille et de la taille représentative de leur parc social actuel.
- **Laisser Méru parachever son travail de diversification de l'offre locale**, en soutenant ses programmes dans les Quartiers Politique de la Ville et hors de ses quartiers avec l'introduction de nouvelles gammes de logements, utilisant ou non le financement social, en sus des 225 LLS programmables hors Méru, dans les 6 années du PLH.

Ce dispositif permettrait alors de relever le niveau de l'offre locative sociale, hors MERU, vers **10% du parc des résidences principales**.

De surcroît, une orientation stratégique visant à réguler l'activité locative privée est prévue, afin :

- d'éviter au mieux le développement d'une offre locative privée, indigne ou indécente,
- de favoriser les investissements locatifs privés susceptibles d'accompagner l'offre nouvelle en locatif social,
- d'agir avec les collectivités locales et les services de l'Etat pour mettre fin aux situations d'insalubrité ou d'indécence, dûment constatées.

UN OBJECTIF D'ATTRIBUTION AU PREMIER QUARTILE DES RESSOURCES, HORS QPV, À 25%

La Loi Egalité et Citoyenneté, puis la Loi ELAN, imposent une attribution hors QPV qui bénéficie pour 25%, au moins, aux ménages du 1^{er} Quartile, soit une répartition « normale », puisque les ménages du 1^{er} quartile, par définition, représentent le quart des demandeurs.

Le parc, hors QPV, compte, selon la source URH, plus récente, 1453 logements, dont 814 à MERU et 301 à BORNEL. Selon les données du Ministère, 118 attributions ont été faites en 2017, hors QPV, **soit 8,3% du parc**. Pour respecter la Loi, **30 logements** auraient dû être attribués à des ménages du 1^{er} quartile, tandis que 8 (dont 4 à Méru) l'ont été en réalité (7% des attributions).

Il aurait été efficace **d'éviter, pour un temps de convention au moins (6 ans)**, que les ménages du 1^{er} quartile **ne soit relogés à MERU, même hors QPV**, parce que tous les quartiers de cette ville⁴ recensent les ménages les plus pauvres des Sablons. Mais, dans ce cas, il faudrait attribuer 30 logements sur un parc de 639 logements, qui devrait connaître environ 53 attributions dans l'année⁵. Ceci consisterait donc à **attribuer plus de la moitié des logements à des ménages du 1^{er} quartile hors de MERU**, ce qui constitue une gageure et un frein psychologique à la création de nouveaux logements sociaux hors de MERU, ce sur quoi les élus se sont engagés, dans le cadre du PLH.

D'autre part, les caractéristiques du territoire de la CCS, et notamment de son parc locatif social, rendent difficile une répartition équilibrée des ménages du 1^{er} quartile. En effet, comme le montre l'analyse de l'offre locative sociale et de la demande sociale présentée précédemment, le niveau de loyer sur la commune de MERU et sur les autres communes de la CCS n'est pas équivalent. Ainsi, un ménage devant se loger en dehors de MERU devra s'acquitter d'un loyer plus élevé et, le cas échéant, de charges de chauffage plus lourdes qu'en collectif.

Ville	Loyer	Différence
MERU	5.30 €/m ²	
LORMAISON	6.22 €/m ²	+ 15 %
SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS	6.61 €/m ²	+ 20 %

La Loi ouvre la voie d'une **modulation des loyers pour les nouveaux entrants**, qui permet de faire évoluer ces situations, et, notamment, de proposer des loyers faibles, à titre dérogatoire, aux demandeurs de faibles ressources (1^{er} quartile, par exemple) et de compenser le manque à gagner par des loyers plus élevés pour les candidats locataires disposant de ressources plus élevées, dans le même immeuble. Pour l'heure, les bailleurs sociaux ne sont pas favorables à cette mesure, eu égard aux difficultés financières qu'ils subissent, du fait de la réduction de loyer qui leur a été imposée, par compensation de la baisse d'APL décidée par l'Etat. Mais, ce principe, certes complexe à gérer, reste un moyen plus rapide de diversifier l'offre, que celui qui consiste dans l'attente de la livraison de nouveaux programmes sociaux incluant une offre très sociale.

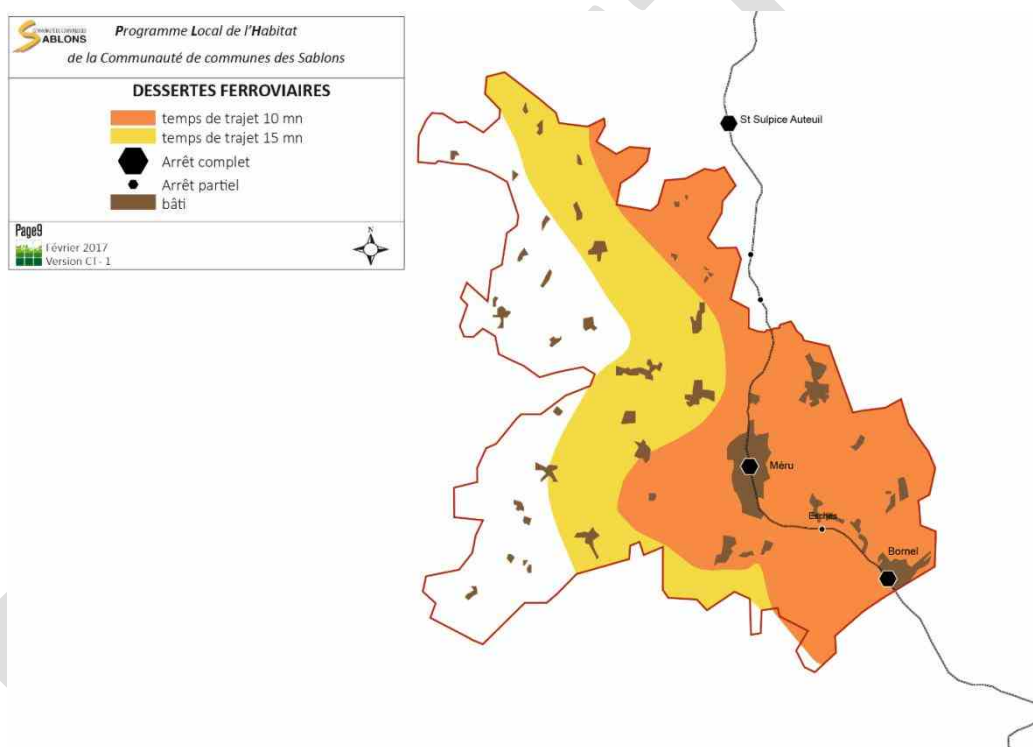
Par ailleurs, le niveau d'offre de services à la population n'est pas aussi développé sur le territoire de la CCS que sur la ville de MERU, rendant ainsi quasi obligatoire le déplacement des administrés sur MERU pour pouvoir en bénéficier (ex : mission locale/pôle emploi, CCAS pour les communes non dotées, etc.). Le taux de rotation sur le parc hors QPV, constaté sur la Communauté de

⁴ Sauf un seul qui ne contient pas de logements sociaux

⁵ Le taux de 8,3% du parc attribué par an a été appliqué, c'est le taux observé en 2017

Communes des SABLONS est actuellement de 8% (118 attributions en 2017, sur un parc de 1453 unités selon URH 2018). Celui-ci est faible comparé à d'autres territoires (ex : Pays Noyonnais : 198 attributions hors QPV sur un parc de 1582 unités, soit 12,5%). Cette caractéristique aurait pour conséquence de réaliser la majeure partie de ces attributions sur les nouveaux programmes de locatifs sociaux. Ceci n'est pas souhaitable, car le risque serait de les fragiliser et de décourager les élus, quant à la réalisation de nouveaux programmes sociaux

Enfin, BORNEL possède actuellement le second parc de logements locatifs sociaux, le plus important après MERU et prévoit plusieurs projets de construction de nouveaux LLS. De plus, la ville est dotée de la seconde gare la plus importante après MERU (cf. cartographie ci-dessous). Au regard de ces caractéristiques, les attributions réalisées hors MERU seraient faites essentiellement sur cette commune, ce qui ne peut convenir, non plus. Il n'est pas souhaitable de faire supporter cet effort sur une seule et même ville au risque de la déstabiliser.



Au regard, des éléments ci-dessus, l'atteinte des 25% d'attribution aux ménages du 1^{er} quartile en dehors du QPV sera plus difficile.

Ainsi, la convention intercommunale d'attribution de la CCS sera très vigilante à l'analyse régulière des résultats de ces attributions « très sociales ».

Il sera nécessaire, également, de **tenir la comptabilité des refus d'attributions hors QPV**. En effet, les attributions, hors de MERU, contribuent à loger, à distance de la ligne de PARIS et à distance des services et des réseaux familiaux, des ménages, aux ressources très réduites.

En revanche, **l'objectif d'attribution de logements sociaux à l'intérieur des QPV, au niveau minimum de 50%**, à des ménages relevant des quartiles 2,3 et 4 (ressources mesurées par UC) , **peut être tenu plus facilement**.

COMMENT RATTRAPER LE RETARD D'ATTRIBUTIONS TRES SOCIALES EN QUESTION ?

La Loi Egalité et Citoyenneté imposait aux EPCI, concernés par un quartier Politique de la Ville, d'accueillir mieux les « demandeurs pauvres » - définis comme appartenant au 1^{er} Quartile des demandeurs d'habitat social inscrits localement, par les revenus par UC enregistrés – dans le parc social hors QPV. Le ratio des attributions, effectivement réalisées (sanctionnées par un bail effectif) hors des QPV, au profit de ce premier quartile visait alors 25%, soit une attribution « normale » (25% pour 25%) et vient d'être confirmé et affermi par la **Loi Elan**.

La CC des Sablons affichait des résultats 2017, largement inférieurs au score attendu (7%), ce qui avait motivé les élus et les partenaires à demander une période de transition pour parvenir à cet objectif.

Sur la **géographie des attributions hors QPV**, il se pose plusieurs types de problèmes que la CCS souhaite résoudre, **de manière efficace et équitable**.

1. Répartition du parc social sur le territoire

Le parc « hors QPV » de Méru se compose ainsi :

- A. **Un parc récent, situé à quelques mètres du QPV**, de l'autre côté du boulevard, et qui a déjà été utilisé au relogement de familles touchées par la première phase (principale) du QPV
- B. **Un parc ancien, situé à Méru**, dans différents quartiers
- C. **Un parc social nouveau, programmable à BORNEL**, qui apporte nombre de locatifs sociaux supplémentaires à une commune qui en compte déjà un grand nombre.
- D. **Quelques parcs nouveaux programmables à VILLENEUVE-LES-SABLONS, ANDEVILLE, LORMAISON ou SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS**, destinés à renforcer le développement de l'offre sociale sur le territoire
- E. **Un parc social existant**, dans les communes périphériques et rurales des Sablons, dans lequel, la rotation est faible

A l'évidence, chacune de ces partitions ne peut être sollicitée de la même façon, à propos de ces attributions aux ménages les plus démunis.

- L'utilisation du parc « 1.A » consiste à transférer les attributions de quelques dizaines de mètres, pour prétendre avoir rétabli la mixité sociale dans les quartiers. Elle n'a donc pas de sens durable, même si c'est la solution la plus utilisée.
- La solution « 1.B » pose problème, également, car Méru n'est pas une ville riche avec un seul quartier d'habitat social isolé, mais une ville pauvre qui connaît des difficultés dans plusieurs quartiers, et notamment, dans son centre, de statut privé, touché par la progression de l'habitat indigne et, parfois insalubre.
- La solution « 1.C » ne peut, non plus être exclusive, puisqu'elle va concerner des livraisons de nouveaux logements, c'est-à-dire des attributions nouvelles, sur lesquelles vont se concentrer tous les espoirs de parvenir à loger les ménages du 1^{er} quartile. Il ne s'agit pas, pourtant, de bâtir une mixité sociale inversée, en n'y logeant que des ménages du premier quartile, pour autant que ces ménages acceptent ces attributions à BORNEL, en fonction de leur demande initiale.

- Les solutions « 1.D » et « 1.E » peuvent être utilisées, a priori, avec les mêmes réserves que pour la solution « 1.C » et, en tenant compte de la faiblesse de la rotation.

2. Adaptation des loyers sociaux

L'adaptation des loyers sociaux permettrait de développer davantage de possibilités d'entrées dans le parc social pour les ménages les plus modestes, et précisément, pour ceux du premier quartile des revenus par unité de consommation.

Le parc social des SABLONS, hors QPV, comprend **93 logements de catégorie PLS**, dont les niveaux de loyers sont sensiblement plus élevés, ainsi que 10 logements financés en prêt conventionné locatif et 37 logements de financements divers, dont les loyers pourraient être plus élevés. La marge de manœuvre reste donc assez faible, en regard des 1 299 logements du parc hors QPV, mais ces 11% de logements (plus chers) pourraient être mobilisés.

A l'inverse, le parc social qui bénéficie d'un financement d'origine de type PLAI est faible en quantité (74 logements en 2018).

Le tableau qui suit, propose une approche du parc social local par financement d'origine, tirée du RPLS 2018.

Le parc social des SABLONS par financement d'origine très social ou à loyer plus élevé SOURCE RPLS 2018	PLAI		PLS	PCL	Div conv
Amblainville	1		0		
Andeville	16		24		1
Bornel	8		33		36
Corbeil-Cerf	1		0		
Esches	3		0		
Montchevreuil	1		0		
Ivry le Temple	1		0		
Le Déluge	1		0		
Lormaison	0		0	1	
Méru	36		33	9	
Pouilly	1		0		
St Crépin Ibouvillers	2		3		
Valdampierre	1		0		
Villeneuve les Sablons	1		0		
Villotran	1		0		
SABLONS	74		93	10	37

La Loi Egalité et Citoyenneté prévoit que les bailleurs puissent adapter les loyers au sein d'un même ensemble, pour faciliter la mixité d'occupation entre les ménages de ressources diverses. Dans ce cas, les pertes générées par les baisses de loyers peuvent être compensées par les gains générées par des loyers surélevés. Ce dispositif de gestion est, certes, plus complexe, mais il est une réponse à la nécessité d'atteinte des objectifs fixés par la Loi. La Loi ELAN confirme cette disposition (art.88) en permettant des réductions substantielles de loyers aux locataires de ressources plus faibles (moins de 80% des plafonds).

Dans ce but, il sera proposé à la CIL que sa mise en place soit étudiée par les bailleurs sociaux concernés, en cas d'insuffisance ou de difficulté dans l'atteinte des objectifs fixés, prioritairement sur le parc locatif social moins accessible du fait de son financement d'origine,

puis sur le parc social ordinaire, composé, pour l'essentiel de logements PLUS ou PLA ou HLMO, selon les époques de financement et au travers de projets visant à réduire les coûts de chauffage des locataires, ce qui constitue une autre voie essentielle de progrès.

3. A propos de l'accessibilité du territoire

Le territoire des Sablons n'est pas homogène en la matière. Si la proximité des gares qui permettent de rejoindre la ligne de Paris est réelle et concerne une partie significative de la population, si la CC des Sablons a mis en place un service de transports collectifs qui permet, y compris sur une large amplitude horaire, à nombre d'habitants de rejoindre les sites d'emplois et de consommation, de services ou de loisirs, il reste que certains villages sont plus éloignés et ne disposent pas, sur place, d'une offre de service qui permettrait à n'importe quel ménage de s'installer facilement, sans moyen de transport et sans réseau familial local.

Lors des travaux préparatoires à la CIA, il a été rappelé que des refus d'attribution étaient régulièrement enregistrés par des ménages demandeurs de logements sociaux à Méru, dès lors qu'on les « éloignait » de leur cible.

La Loi impose le résultat de 25%, quelles que soient les conditions pour y parvenir, mais elle défend, par ailleurs, le libre choix des candidats locataires. Il est donc souhaitable que l'isolement de familles fragiles ne soit pas provoqué à travers la recherche d'atteinte d'un objectif. La CCS proposera d'y veiller, en comptabilisant avec les bailleurs, les refus exprimés et en justifiant les inaccessibilités par des mesures explicites.

4. A propos de l'accessibilité des logements du parc hors QPV

Pour satisfaire les demandeurs les plus modestes, les logements du parc hors QPV doivent être abordables et dimensionnés pour les besoins exposés. Il s'agit, régulièrement, de ménages d'une seule personne, alors que le parc extérieur contient essentiellement des logements familiaux. Il s'agit, parfois, de logements « chers », alors que, par définition, les demandeurs n'ont pas de moyens suffisants et que la prise en charge sociale diminue. Les loyers sociaux « chers » sont, en effet, le résultat d'une réglementation technico-financière, qui autorise les organismes à pratiquer des loyers, en fonction des conditions de financement du parc à l'époque de sa construction et, en fonction des surfaces, des annexes et d'autres éléments relatifs au projet initial. Outre les loyers, les charges induites, liées au chauffage des logements présentent des écarts considérables, insuffisamment pris en compte lors des projets de réhabilitation. Ces situations ont un impact de plus en plus important sur le locataire, que ses charges de chauffage soient individualisées ou non et, seule une action refondatrice sur le logement ou le bâtiment, peut changer la donne. En conséquence, le résultat de LOYER + CHARGES CHAUFFAGE – APL est le seul indicateur qui vaille d'être consulté, pour éprouver les capacités d'un locataire aux ressources très faibles, de s'intégrer dans un nouveau logement. Il se trouve que, régulièrement, de vieux logements sociaux, peu chers, car construits il y a longtemps, mal isolés, parce que jamais réhabilités avec cette priorité, soient les plus « économiques » sur le marché du logement social. **Ils permettent de loger les nouveaux arrivants des premiers quartiles de ressources, dans de mauvaises conditions objectives et cela ne peut pas être le sens de la Loi.**

5. Fragilité relative de certains ensembles de logements sociaux

Les organismes sociaux et leur union régionale (URH) ont alerté la CCS, à juste titre, sur la fragilité relative de certains ensembles de logements sociaux. Au-delà des conditions techniques et géographiques, évoquées précédemment, les ensembles individuels ou collectifs ont accueilli des ménages qui vivent plus ou moins bien ensemble, qui connaissent plus ou moins de difficultés personnelles, qui s'accommodent plus ou moins des règles de vie habituelles. Ces occupations diverses créent des fragilités, temporaires ou de longue durée, qu'il convient de ne pas accentuer. De manière pragmatique, certains ensembles pourraient accueillir plus de ménages potentiellement porteurs de difficultés, alors que d'autres ne le peuvent pas, au moins pour l'instant. Des indices de fragilité pourraient être calculés, sur chaque ensemble, pour guider les instances chargées des attributions.

La CCS a jugé cette démarche intéressante et convergente avec les questions qui se posent localement et souhaite l'intégrer à son dispositif de cadrage des attributions sociales. Pour ce faire, un travail d'analyse, résidence par résidence, devra être mené ou complété par les bailleurs, et fourni à l'URH pour traitement et analyse. La CIL se réunira volontiers pour entendre les conclusions de cette démarche et engager avec l'URH et les bailleurs sociaux un travail d'analyse opérationnelle qui pourra consister dans la neutralisation ou l'atténuation des objectifs sociaux à atteindre dans les résidences qui seront considérées comme fragiles et dans la fixation d'objectifs plus élevés, à titre compensatoire, dans d'autres résidences.

LES ORIENTATIONS DE LA CIA

1. En matière d'attribution des logements sociaux, la CC des SABLONS a bien noté l'objectif de parvenir à une attribution normale (25% aux premiers 25%) de ces logements au bénéfice des demandeurs les plus modestes, mesurés dans le cadre des dispositifs légaux au premier quartile des ménages les plus pauvres.
2. Elle s'engage à établir, avec la Conférence Intercommunale du Logement, coprésidée par M. le Préfet et M. le Président de la CCS, les modalités d'un examen régulier des résultats obtenus en la matière : propositions formulées – baux signés – baux refusés, notamment. En conformité avec les dernières dispositions de la Loi ELAN, la CCS mettra en place une commission de coordination qui préparera les travaux et analyses soumis à la CIL, pendant la durée de cette convention et des suivantes. Cette commission, définie par la Loi, sera chargée d'examiner les conditions de progression et de réalisation du projet défini dans le cadre de la CIA. Elle est présidée par le président de la communauté de communes des Sablons. Elle est composée du représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres ou de leurs représentants, de représentants des bailleurs sociaux présents sur l'EPCI, des représentants du département, des titulaires des droits de réservation et des représentants des associations, dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées. Elle assure le suivi et l'évaluation de la convention intercommunale d'attribution. Elle pourra examiner certains dossiers de demandeurs de logement social concernés par la convention, à la suite de ses analyses. La commission se dote d'un règlement intérieur.
3. La CCS s'engage, dans le cadre de son PLH, sur la production de 225 nouveaux logements locatifs sociaux, en six ans, produits exclusivement hors de MERU, pour rétablir un premier palier d'harmonisation sur le territoire. La faiblesse quantitative du parc abordable (loyer + charges + chauffage – APL) est, en effet, préjudiciable à l'atteinte rapide des objectifs, puisque la pression de la demande s'exerce principalement sur les petits logements (très insuffisants hors de MERU), sur des logements de faible loyer (peu présents hors de MERU) et, bénéficiant d'une isolation très efficace, afin d'éviter des charges individualisées de chauffage non supportables.
4. La CCS ne souhaite pas imposer aux communes qui s'engagent dans de nouveaux programmes locatifs sociaux, la prise en charge d'un nombre d'attributaires du 1^{er} quartile supérieur à la normale, faute de quoi, elle pourrait dissuader toute initiative. Néanmoins, elle accueillera favorablement les projets des communes qui souhaitent conforter cet effort que la CCS doit accomplir rapidement.
5. Elle attend un soutien fort des services de l'Etat et de ceux de la CAF pour lutter efficacement contre l'habitat indigne (repérage – traitement – éradication), y compris pour épauler les communes confrontées, dans l'action, parce que l'habitat privé indigne vient, régulièrement, accroître les difficultés des communes et des locataires.
6. Dans le cadre de l'opération NPNRU du quartier Saint-Exupéry, la réhabilitation des logements a été décidée, après une longue réflexion. L'attachement des habitants à ce quartier a pesé dans les décisions. Il convient donc de renforcer les

services et la qualité de vie à leur apporter et de tenir compte, notamment des problématiques de vieillissement et de mixité générationnelle, pour assurer un avenir au quartier. Les 44 logements appartenant à la SA HLM 60 vont faire l'objet d'une réhabilitation concertée, ambitieuse et aidée par les collectivités, avec un programme technique significatif, prenant en compte, notamment, une rénovation thermique significative, qui pourra apporter aux locataires une baisse globale de la facture logement, en réduisant les charges de chauffage.

En matière de peuplement, cette résidence fera l'objet d'une action expérimentale, visant à proposer :

- Aux locataires âgés qui le souhaitent (32% des locataires ont plus de 60 ans) une attribution dans la résidence intergénérationnelle Simone Veil du centre-ville, dont la livraison interviendra en mars 2020, dans la mesure où les loyers pratiqués y seront adaptés à leur situation. A défaut, une attribution dans une résidence pour personnes âgées de leur choix pourra être étudiée en lien avec les bailleurs du territoire
- Aux locataires âgés qui souhaitent rester sur place, une attribution dans les logements du rez-de-chaussée, afin de rétablir une accessibilité physique favorable, ces mutations ne pouvant se faire qu'au gré des départs des occupants en place,
- Aux jeunes candidats, une attribution dans les logements de type T2 et T3 libérés par les locataires âgés afin de répondre à l'objectif du PLH relatif à l'élargissement de l'offre de logements en direction des jeunes travailleurs, des décohabitants, etc.
- Aux candidats appartenant aux quartiles 3 et 4, les logements familiaux de type 4 ou 5 situés aux étages.

Des travaux d'adaptation des logements à l'autonomie des personnes âgées ou handicapées sont donc souhaitables, dans ce cadre. Ces travaux peuvent être intégrés dans le financement du projet de réhabilitation et/ou faire l'objet d'un financement CARSAT, dédié à la personne, dans le cadre du programme de maintien à domicile des Hauts de France.

Ces principes, compatibles avec les orientations de la CIA, permettront d'améliorer la mixité sociale et d'améliorer les conditions de vie des habitants. Ils illustreront, par ailleurs, la richesse d'une collaboration opérationnelle entre les collectivités et les bailleurs pour atteindre des objectifs sociaux cohérents.

7. En conformité avec les dispositions générales, relatives à l'organisation des commissions d'attribution du logement social, il est rappelé que les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant élaboré les orientations cadres de leurs politiques d'attribution deviennent membres de droit des commissions, par la représentation de leur Président, avec voix prépondérante du maire d'implantation du logement, en cas d'égalité de voix. Ce dispositif s'appliquera donc à la CC des Sablons, qui prendra position sur la représentation du Président à ces commissions et sur les délégations éventuelles à établir. En la matière, la CCS demande donc :

- que le Président de la CCS, ou son délégué, soit invité aux séances de commissions d'attribution, en sus du représentant de la commune d'implantation
- que l'ordre du jour des commissions d'attribution du logement lui soit transmis, avec 5 jours calendaires d'avance (cette transmission devra se faire de manière sécurisée conformément aux dispositions du RGPD)
- que pour chaque dossier d'attribution, la position des demandeurs, par rapport au 1^{er} quartile des ressources lui soit communiquée, ainsi que les priorités éventuelles et la fragilité de la résidence visée, dûment analysée
- qu'à chaque séance, la situation du bailleur, par rapport aux objectifs de la Loi (attributions au 1^{er} quartile hors QPV, attributions aux quartiles 2-3-4 en QPV et attributions au public prioritaire sur la totalité du parc) soit rappelée
- que le processus de mise en place de commissions d'attribution en visioconférence soit accéléré
- que le compte rendu de chaque commission d'attribution du logement lui soit transmis sous 7 jours (cette transmission devra se faire de manière sécurisée conformément aux dispositions du RGPD)

8. Un suivi opérationnel actif et expérimental avec la CIL

La Conférence Intercommunale du Logement doit poursuivre son activité et piloter ce nouveau chantier. Dans la première année de mise en œuvre de la CIA et, eu égard au nombre restreint des attributions du parc social, moins de 200 annuellement, il sera utile qu'elle se fasse communiquer les résultats exhaustifs, afin de juger des lieux, des fréquences et des situations sociales, en regard de l'évolution de la demande sociale. Elle recherchera, particulièrement, la provenance géographique et la motivation des demandes sociales exaucées, ainsi que les caractéristiques des demandes en instance les plus longues. Elle appréciera, également, le respect des engagements pris et l'utilité des mises au point nécessaires.

La définition d'objectifs quantitatifs, pour chaque bailleur social et pour chaque commune, dans la réalisation des attributions aux ménages du premier quartile, particulièrement, sera abordée avec la CIL, dès lors que le programme de réalisation des logements sociaux prévu au PLH sera engagé. Pour rappel, le PLH prévoit la réalisation de 225 logements locatifs sociaux en dehors de Méru. En complément de cette mesure, l'Etat, en soumettant les programmes sociaux nouveaux à l'intégration d'une part de locatifs PLAI (30%), qui autorisent l'accès à un public plus modeste, permettra que le parc social hors Méru s'ouvre, peu à peu, à toute la demande sociale. Cette première étape doit être franchie pour entrer dans la définition d'objectifs plus précis, qui seraient destinés à cibler la nécessité de faire des efforts supplémentaires dans certaines communes ou avec certains bailleurs sociaux.

Afin de parfaire sa connaissance du parc locatif social et d'apprécier les situations de fragilité éventuelles sur les divers parcs, elle proposera à l'URH Hauts de France, de poursuivre son expérimentation sur les SABLONS et de lui en

rapporter les résultats, dans le but de construire un référentiel du parc social, échangé avec les commissions locales d'attribution. Ce travail de qualification des différentes résidences et groupes d'immeubles et de leurs indices de fragilité, permettra de nourrir la méthode consensuelle, afin de produire un équilibre social suffisant entre les différentes communes, les différents sites et les différents bailleurs.

CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES SABLONS

36

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION ET DURÉE DE LA CONVENTION

La Convention Intercommunale d'Attribution des Sablons (CIAS) concerne l'ensemble des acteurs impliqués dans la construction et la gestion des logements locatifs sociaux du territoire, faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ou l'ANAH (engageant au respect de loyers plafonds et à l'admission de ménages respectant des plafonds de ressources définis nationalement). Ces acteurs regroupent, particulièrement, les bailleurs sociaux du territoire, les bailleurs privés ayant mis en place un conventionnement, les collectivités locales, les réservataires disposant de contingents de réservation sur les logements construits, qui devront respecter les objectifs fixés par la présente.

La CIAS est engagée pour une durée de 6 ans. Elle sera reconduite ou évoluera, en fonction des dispositions légales et réglementaires ou, faute de ces dispositions, en fonction de l'intérêt du territoire et de ses acteurs. Cet intérêt est manifesté par la Conférence Intercommunale du Logement, mise en place en 2017.

La première année de la CIAS sera une année de mise en route, qui imposera un suivi rapproché et précis et un investissement, sensiblement plus lourd de la CIL et de la CCS. Le premier bilan annuel produit par la CIL devra permettre d'établir si les objectifs fixés peuvent être tenus ou rattrapés. Dans le cas d'un dysfonctionnement avéré du processus, des mesures nouvelles seront mises en place, voire des objectifs nouveaux reformulés et feront l'objet d'un avenant éventuel.

ARTICLE 2 – QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE ET SITES SOCIAUX FRAGILES

La CIAS respecte les dispositions de la Loi Egalité et Citoyenneté de Janvier 2017 et le CCH modifié en conséquence. En fixant des objectifs d'attribution prioritaire, elle vise des ménages prioritaires, ainsi que des sites résidentiels sociaux. Le quartier de la politique de la ville (la Nacre-Saint-Exupéry, respectivement, PNRU et NPNRU) ne doit pas être le lieu d'accueil contraint des ménages fragilisés ou démunis. Il doit être choisi, petit à petit, par d'autres ménages, à raison de l'attractivité renouvelée de son offre. En l'attente de cette remise à niveau progressive, d'autres sites sociaux peuvent s'avérer fragiles et il convient d'éviter qu'ils ne basculent dans une difficulté supérieure, parce qu'on les fragiliserait davantage. L'arrivée de populations très modestes peut, dans certains cas, participer d'une fragilisation supplémentaire.

C'est la raison pour laquelle, la CIL souhaite que l'outil proposé par l'URH Hauts de France, qui rassemble les bailleurs sociaux des SABLONS et qui consiste dans la détermination de cotations objectives et statistiques sur toutes les résidences, ainsi que de cotations à dires d'expert, partagées entre la représentation locale des bailleurs et les élus les plus proches, soit poursuivi et présenté au cours de la première année de CIAS. De cette manière, la CIL pourra apprécier l'évolution normative de chaque immeuble ou ensemble immobilier et éviter que d'autres polarités que le QPV, ne puissent se constituer petit à petit. La CCS souhaite, eu égard à la situation particulière de plusieurs quartiers Insee de MERU, que l'appréciation de fragilité puisse s'exprimer, également, vers les quartiers de parc privé, en grande difficulté.

ARTICLE 3 – OBJECTIF D’ATTRIBUTION PRIORITAIRE AUX MÉNAGES PRIORITAIRES

La Loi prévoit que 25% des attributions, au minimum, soit réservées **au public prioritaire du DALO**, puis, **aux autres publics prioritaires du PDALHPD ou aux ménages concernés par des relogements au titre des programmes de renouvellement urbain PNRU ou NPNRU**. Les publics prioritaires, visés par le PDAHLPD, seront bientôt précisés, dans le nouveau programme à mettre au point, de concert, entre le Département de l’Oise et l’Etat, ce que la présente CIA devra prendre en compte.

Par ailleurs, la CCS a engagé la réalisation de son PPGDLSID qui permettra de prendre en compte les situations urgentes dans les publics prioritaires par le biais notamment de la mise en place d’un outil de cotation de la demande.

Chaque bailleur social et chaque réservataire devront donc, respecter ce **principe premier**.

Chaque semestre civil, la CIL se fera communiquer la liste des attributions (externes ou mutations) réalisées par chacun des bailleurs sociaux du territoire. Cette liste comprendra :

- un code anonymisé par ménage,
- un critère de priorité, rattaché à la codification suivante :
 - ménage DALO
 - ménage prioritaire hors DALO
 - ménage en relogement programmé d’un site QPV
 - autre ménage
- un lieu d’attribution (commune et résidence)
- l’origine de l’attribution
 - réservataire (lequel)
 - organisme (attribution libre)

Chaque semestre civil, la CIL pourra donc faire le point précis du nombre d’attributions effectuées, de date à date et du respect des objectifs au niveau de chaque bailleur et de chaque réservataire. Les résultats consolidés seront publiés.

En cas de non-respect des objectifs et, en fonction de l’écart constaté, la CIL rappellera les intéressés à leurs engagements et analysera, avec leur contribution, les raisons de ces écarts.

La communication des données d’attribution pourra faire l’objet d’un accord avec l’URH Hauts de France, qui a la possibilité d’extraire ces données du SNE. La CCS étudie, pour sa part, l’opportunité d’être guichet-enregistreur dans le futur et pourrait, de ce fait, être en mesure d’assurer directement cette fonction.

ARTICLE 4 – OBJECTIF D’ATTRIBUTION PRIORITAIRE HORS QPV AUX MÉNAGES DU PREMIER QUARTILE DE RESSOURCES DES DEMANDEURS

La Loi prévoit que 25% des attributions, au minimum, soient réalisées avec le public demandeur, dont les ressources relèvent du premier quartile des ressources exprimées en euros par unité de consommation, hors des périmètres de QPV.

Chaque bailleur social et chaque réservataire devront donc, respecter cette règle. L’atteinte d’un niveau de 15% sera admise pour les 3 premières années, compte tenu du retard actuel et des faibles marges de manœuvre disponibles.

Chaque semestre civil, la CIL se fera communiquer la liste des attributions (externes ou en mutation) réalisées par chacun des bailleurs sociaux du territoire. Cette liste comprendra :

- un code anonymisé par ménage,
- un niveau de ressources du ménage permettant de vérifier son appartenance au 1^{er} quartile :
 - ménage du 1^{er} quartile
- un lieu d'attribution (commune et résidence)
- la date de signature du bail si le ménage a accepté l'attribution
- la date de notification et la date du refus, dans le cas contraire

Chaque semestre civil, la CIL pourra donc faire le point précis du nombre d'attributions effectuées, de date à date et du respect des objectifs au niveau de chaque bailleur et de chaque réservataire. Les résultats consolidés seront publiés.

En cas de non-respect des objectifs et, en fonction de l'écart constaté, la CIL rappellera les intéressés à leurs engagements et analysera, avec leur contribution, les raisons de ces écarts.

La communication des données d'attribution pourra faire l'objet d'un accord avec l'URH Hauts de France, qui a la possibilité d'extraire ces données du SNE. La CCS étudie, pour sa part, l'opportunité d'être guichet-enregistreur dans le futur et pourrait, de ce fait, être en mesure d'assurer directement cette fonction.

ARTICLE 5 – OBJECTIF D'ATTRIBUTION PRIORITAIRE EN QPV AUX MÉNAGES DES QUARTILES 2-3-4 DE RESSOURCES DES DEMANDEURS

La Loi prévoit que 50% des attributions, au minimum, soient proposées au public demandeur, dont les ressources relèvent des quartiles 2-3-4 des ressources exprimées en euros par unité de consommation, en périmètre de QPV. Une instruction du 14 mai 2018 précise que pour les EPCI dépassant d'ores et déjà les 50% d'attributions, l'objectif d'attribution devra être le pourcentage constaté sur l'EPCI. Pour la CCS ce pourcentage était de 78% en 2017.

Chaque bailleur social et chaque réservataire devront donc, respecter cette règle. L'atteinte d'un niveau de 78% minimum est requise, dès la première année de la présente.

Chaque semestre civil, la CIL se fera communiquer la liste des attributions (externes ou mutation) réalisées par chacun des bailleurs sociaux du territoire. Cette liste comprendra :

- un code anonymisé par ménage,
- un niveau de ressources du ménage permettant de vérifier son appartenance aux quartiles 2-3-4 :
 - ménage des quartiles 2-3-4
- un lieu d'attribution (commune **et** résidence)
- la date de signature du bail, si le ménage a accepté l'attribution
- la date de notification et la date du refus, dans le cas contraire

Chaque semestre civil, la CIL pourra donc faire le point précis du nombre d'attributions effectuées, de date à date et du respect des objectifs au niveau de chaque bailleur et de chaque réservataire. Les résultats consolidés seront publiés.

En cas de non-respect des objectifs et, en fonction de l'écart constaté, la CIL rappellera les intéressés à leurs engagements et analysera, avec leur contribution, les raisons de ces écarts.

La communication des données d'attribution pourra faire l'objet d'un accord avec l'URH Hauts de France, qui a la possibilité d'extraire ces données du SNE. La CCS étudie, pour sa part, l'opportunité d'être guichet-enregistreur dans le futur et pourrait, de ce fait, être en mesure d'assurer directement cette fonction.

ARTICLE 6 – ATTRIBUTION PRIORITAIRE DANS LES PROGRAMMES NOUVEAUX

Les communes des SABLONS doivent réaliser des programmes de logements locatifs sociaux nouveaux. Le nouveau PLH 2019-2025 (en cours de finalisation) en fixe le nombre à 180 unités au minimum (hors MERU), sur 6 ans. Ces programmes nouveaux pourront donc participer aux objectifs assignés dans les articles 3 et 4. Il est, toutefois, admis, que les attributions à réaliser sur ces programmes nouveaux soient mesurées à hauteur de chaque livraison, plutôt qu'à hauteur des objectifs globaux à atteindre. Ce principe pourra, d'ailleurs, être renforcé par la programmation originelle de logements d'insertion, dans un même ensemble de logements sociaux.

Ainsi, si un programme livre 40 logements nouveaux dans l'année et que le nombre d'attributions hors QPV de l'année est de 80, il ne pourra être contraint de réaliser 20 attributions DALO, au minimum et de prendre en charge 8 attributions aux ménages du premier quartile, mais plutôt d'attribuer 10 DALO et de prendre en charges 6 attributions aux ménages du premier quartile.

ARTICLE 7 – LES DEMANDES DE MUTATION DANS LE PARC SOCIAL

Les demandes de mutation dans le parc social local, chez le même bailleur ou entre bailleurs, présentent un intérêt non négligeable, au titre du parcours résidentiel et /ou du confort résidentiel des ménages. On peut même considérer que la libération d'un logement du parc social permet de satisfaire une seule demande externe, alors qu'une mutation, suivi d'une attribution externe permet de satisfaire deux ménages, à compter du même événement. Il sera donc souhaitable de **maintenir un niveau de satisfaction des mutations suffisant dans le parc social des SABLONS**. La CIL souhaitera être informée à chaque occasion, de l'évolution de ce niveau. La partition entre les attributions « externes » et « internes » sera calculée, à chaque reprise et le niveau du stock résiduel de chaque catégorie, apprécié, en tant qu'indicateur de satisfaction des ménages. Si la quantité de demandes de mutations insatisfaites, constatée en fin d'année, augmente, en proportion de la demande insatisfaite totale, la CIL de la CCS pourra exercer un arbitrage d'objectif, en la matière, tout en tenant compte des coûts de gestion induits pour les organismes, dans les situations de mutation. La mise au point du « Plan Partenarial de Gestion de la Demande Sociale et d'Information du Demandeur (PPGDLSID) », engagé par la CCS en 2020, va contribuer largement à la définition des critères prioritaires d'attribution et y insérer le poids relatif de la mutation, puisque la mise en place d'une cotation communautaire est désormais obligatoire et qu'elle peut prendre en compte cette donnée.

ARTICLE 8 – LA MOBILITE DES MENAGES

Les commissions d'attribution du logement des bailleurs sont souveraines dans leurs décisions, prises en respect de leurs règlements intérieurs respectifs et du cadre légal et réglementaire national. Elles ont, désormais, à tenir compte des priorités quantitatives imposées par la Loi Egalité et Citoyenneté. Sur le territoire des Sablons, il est souhaité qu'elles prennent la mesure de la **dualité du territoire**, en **matière de mobilités et de services**. La préférence communale ne peut constituer le seul motif de non-attribution d'un logement, rappelle la Loi, mais la mobilité géographique est un nouveau critère de priorité admis. Aux Sablons, certains sites plus ruraux nécessitent une appréciation spécifique des attentes et des possibilités effectives d'adaptation du ménage. La CIL souhaitera également savoir si des ménages disposant d'emplois locaux éprouvent des difficultés à se loger pour ces raisons.

ARTICLE 9 – TRAITEMENT DU PARC PRIVÉ LOCATIF INSALUBRE OU INDÉCENT

La CCS recensera chaque trimestre la liste exhaustive des signalements transmis ou relayés par les communes membres et relatifs à l'habitat indigne ou indécemment du territoire. La CIL sera informée de ces situations, adresse par adresse, des démarches entreprises et des résultats. L'objectif est de parvenir, pied à pied, à éradiquer ce parc par la neutralisation définitive ou la réhabilitation lourde, afin que l'accès au territoire des populations concernées se fasse dans la dignité et n'entraîne pas, de manière imprévisible, des situations d'urgence qui viennent s'ajouter à la gestion des flux sociaux classiques, dont il est question ici. Un pôle de lutte contre l'habitat indigne existe dans l'OISE, ses données seront prioritairement utilisées et relayées afin que des actions complémentaires puissent être menées et suivies, au niveau local.

Annexe D2 - Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant

Sans objet

Annexe D3 - Charte de la concertation le cas échéant

Sans objet