



## **CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

### **EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS**

**Séance ordinaire du 09 décembre 2021**

**Date de convocation : 03 décembre 2021**

**Présidence : Frédéric DELANNOY**

**Secrétaire de séance : WIECZOREK Sophie**

**Nombre de délégués en exercice le jour de la séance : 58 titulaires – 7 suppléants**

**Membres présents en qualité de conseillers communautaires : 43**

Xavier Bartoszek - Jessica Tanca - Noël Poignard - Mirtille Stiévenard - Yves Condevaux - Marie-Thérèse Valin - Gilles Grévin - Marie-Hélène Leroy - Murielle Caron - Sophie Wiczorek - Georges Cino - Alain Pakosz - Christelle Rutkowski - Arlette Dupilet - Daniel Gambiez - Nadine Delbouille - Michel Demory - Frédéric Delannoy - Séverine Lubrez - Daniel Hocq - Delphine Zagacki - Sylvie Larivière - Laurent Martinez - Lionel Fontaine - Joëlle Fava - Daniel Brassart - Jean Savary - Salvatore De Cesare - Rita Kfoury - Christian Bulinski - Elio Marchese - Omar Ouazzzi - Rémy Vanandrewelt - Marc Delecluse - Julien Quennesson - Yazid Lehingue - Lydie Matuszak - Marc Durant - Marlène Mortuaire - Christian Tosolini - Jérôme Matuszewski - Jean-Michel Sieczkarek - Patrice Bricout.

**Conseillers suppléants remplaçant un conseiller titulaire : 1**

Yves Maitte

**Conseillers titulaires absents ayant donné pouvoir à un conseiller titulaire : 13**

Georges Dévenot à Gilles Grévin - Catherine Grodziski à Georges Cino - Denis Michalak à Julien Quennesson - Claude Merly à Laurent Martinez - Séverine Frackowiak à Xavier Bartoszek - Valérie Goupy à Laurent Martinez - Jeanne Roman à Jean Savary - Joël Pierrache à Frédéric Delannoy - Rosanna Mazagran à Omar Ouazzzi - Marie-Joëlle Alfano à Omar Ouazzzi - Michelle Blanquet à Marc Durant - Isabelle Werquin à Jérôme Matuszewski - Marie Cau à Frédéric Delannoy.

**Conseillers titulaires excusés n'ayant pas donné pouvoir : 1**

Michel Meurdesoif

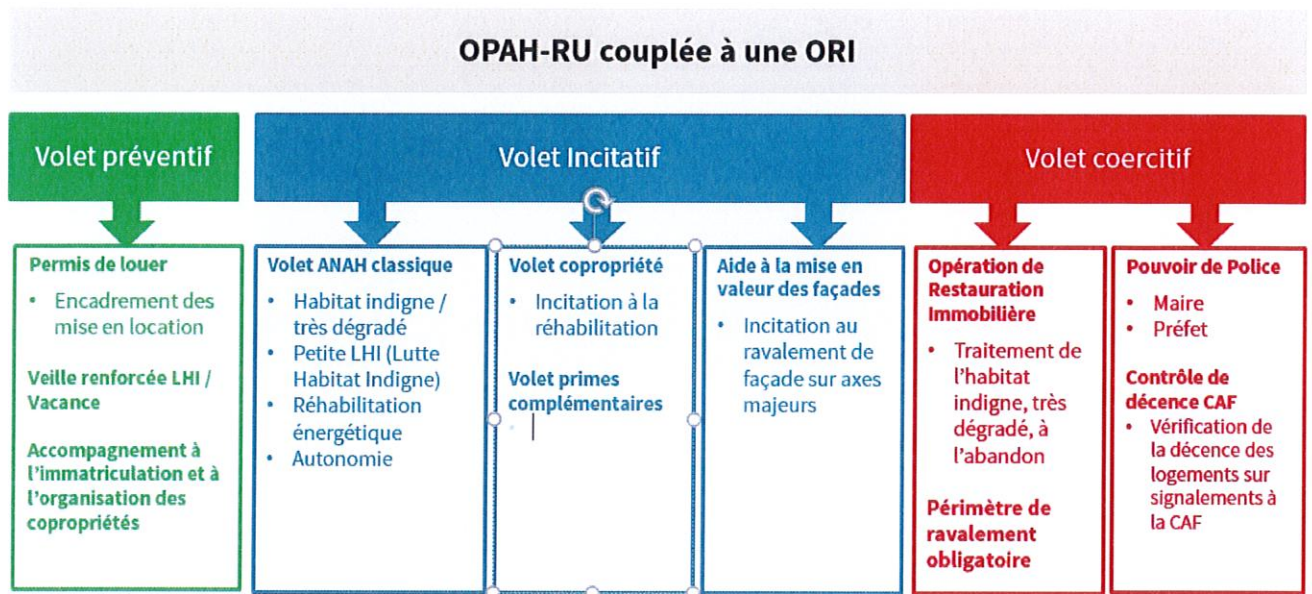
### **12. Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) et Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur les communes d'Aniche, d'Auberchicourt et de Somain - Mise en œuvre**

Pour rappel, par délibération en date du 26 septembre 2019, la Conseil Communautaire a approuvé la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) et d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur les communes d'Aniche, d'Auberchicourt et de Somain, avec préalablement la réalisation d'une étude pré-opérationnelle dans le but de préciser, en termes d'interventions, les objectifs de réhabilitation qualitatifs et quantitatifs, les périmètres et les modalités financières.

Cette action s'inscrit en cohérence avec la mise en œuvre du PLH communautaire 2019-2025 (qui a fait l'objet d'une approbation définitive à l'occasion de la séance plénière du 17 octobre 2019) au titre de l'Axe 2 « *Valoriser le parc existant et améliorer le cadre de vie des habitants* » - Orientation - d « *Contribuer à la qualité des logements dans le parc privé* » et Orientation - g « *Lutter contre la précarité énergétique* » - **Action 8 « *Lutter contre l'habitat indigne* » et Action 14 « *Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé* ».**

L'étude pré-opérationnelle a conclu à la nécessité de mettre en œuvre **un dispositif de traitement du parc d'habitat privé ancien conjuguant des mesures préventives** (en faveur notamment des copropriétés fragiles), **incitatives** (aides à l'amélioration de l'habitat) **et coercitives** (opération de restauration immobilière - DUP travaux).

Ces mesures se traduisent de la manière suivante :



L'OPAH-RU et ORI se conçoit **sur les centres-villes des communes d'Aniche, d'Auberchicourt et de Somain**. Les périmètres sont repris en annexe.

Elle se déroule sur **une période de 5 années**.

Son objectif général est fixé à **308 immeubles, comprenant 362 logements dont 8 immeubles relevant du statut de copropriété**, répartis comme suit :

- 98 logements occupés par leur propriétaire.
- 53 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (compris dans 43 immeubles).
- 24 logements collectifs compris dans 8 immeubles relevant du statut de copropriété.
- 187 logements compris dans 159 immeubles et repris dans le dispositif incitatif d'aide au ravalement de façade.

Par ailleurs, dans le cadre du volet préventif de l'OPAH-RU et ORI, **31 copropriétés (soit 68 logements) feront l'objet d'un accompagnement préventif** ayant pour objectif d'améliorer leur fonctionnement (aide à l'immatriculation ; aide à la création de syndicat ; aide à la structuration de conseils syndicaux).

Enfin, **un objectif de 35 logements** (compris dans les 362 logements de l'objectif général) **est ciblé pour l'obtention de prime(s)**.

Ces objectifs se traduisent de la manière suivante :

		Objectifs
<b>Volet préventif de l'OPAH-RU</b>	<b>Permis de louer</b> : Encadrement des mises en locations sur le parc privé	Etude lancée (2021)
	<b>Veille renforcée LHI / vacance</b> : Accompagnement des villes dans le suivis des immeubles néfastes hors ORI	75 à 150 immeubles à suivre
	<b>Volet préventif en faveur des copropriétés</b> : Accompagnement à l'immatriculation des copropriétés	30 copropriétés (cible = 100%)
	<b>Volet préventif en faveur des copropriétés</b> : Aide à l'amélioration du fonctionnement (aide à la mise en place de syndicats)	5 copropriétés (cible = 15%)
	<b>Volet préventif en faveur des copropriétés</b> : Sensibilisation aux travaux de rénovation énergétique - ETHEC	5 copropriétés (cible = 15%)

		Objectifs
<b>Volet incitatif de l'OPAH-RU</b>	<b>Aides aux Propriétaires occupants (subventions travaux)</b> : Habitat indigne / très dégradé, Réhabilitation énergétique, Autonomie	98 PO (cible = 11%)
	<b>Aides aux Propriétaires Bailleurs (subventions travaux)</b> : Habitat indigne / très dégradé, Réhabilitation énergétique, transformation d'usage	34 locatifs privés hors ORI (cible = 3%)
	<b>Volet copropriétés de l'OPAH-RU</b> : aides aux syndicats de copropriétaires pour réalisation de travaux	8 copropriétés (cible = 15%)
	<b>Volet complémentaire de primes</b> : aides complémentaires de Cœur d'Ostrevent (prime éco-matériaux / sortie de vacance / regroupement de logement)	35 logements (cible = 25% des dossiers)
	<b>Mise en valeur de façades (expérimentation ANAH)</b> : Subventions façades sur les axes prioritaires d'Aniche et Somain et accompagnement des projets urbains.	53 immeubles (cible = 30 % des façades / 33% éligibles)
	<b>Mise en valeur de façades (HORS expérimentation ANAH)</b> : Subventions façades sur les axes prioritaires d'Aniche et Somain et accompagnement des projets urbains.	106 immeubles (cible = 30 % des façades / 66% non éligibles)

### Articulation avec MaPrimeRenov'

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché au siège de Cœur d'Ostrevent et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours en excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Lille ayant son siège 5 rue Geoffroy Saint Hilaire à Lille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification et réception par le représentant de l'Etat.

		Objectifs
<b>Volet coercitif de l'OPAH-RU</b>	<b>Opération de Restauration Immobilière</b> : Déclaration d'Utilité Publique de Travaux (DUP travaux).	14 immeubles
	<b>Prise d'arrêtés</b> : activation des pouvoirs de police du Maire et du Préfet (arrêté de péril, d'insalubrité et de mise en sécurité des équipements communs).	Immeubles relevant d'une suspicion d'habitat indigne
	<b>Signalements des non décence</b> : signalement des situations de non décence à la CAF.	Situations de non décences
	<b>Périmètre de ravalement obligatoire</b> : Obligations de ravalement de façade par arrêté municipal.	A définir en cas d'échec du dispositif incitatif

La traduction opérationnelle de ces objectifs, sur 5 ans, pour chaque commune, se présente de la manière suivante :

<b>OPAH-RU et ORI</b>	<b>Objectif général (logements)</b>	<b>Estimatif dossier en fonction de l'objectif général</b>		
		<b>Aniche</b>	<b>Auberchicourt</b>	<b>Somain</b>
<i>Accompagnement des copropriétés</i>	68	36	4	28
<i>Aides travaux en copropriété</i>	24	13	0	11
<i>Aides individuelles aux propriétaires bailleurs y compris ORI (Travaux lourds / Logement « dégradé » / Amélioration énergétique)</i>	53	27	4	22
<i>Aides individuelles aux propriétaires occupants (Travaux lourds / Petite « LHI » / Autonomie de la personne / Amélioration énergétique)</i>	98	46	16	36
<i>Aides façades</i>	187	68	4	115
<i>Autres aides locales hors Anah (primes)</i>	35	16	6	13
<b>Total logements (hors accompagnement et primes)</b>	<b>362</b>	<b>154</b>	<b>24</b>	<b>184</b>

**L'Agence nationale de l'habitat (Anah), l'Etat et la Banque des Territoires sont sollicités pour apporter leur soutien financier à la réalisation de l'OPAH-RU et ORI (sur l'ingénierie à déployer par l'opérateur à choisir par Cœur d'Ostrevent pour le suivi-animation ; sur les travaux à réaliser par les propriétaires bailleurs, les propriétaires occupants et les copropriétés).**

La réalisation de l'OPAH-RU et ORI, par ailleurs, pourrait faire l'objet de financements complémentaires en fonction de l'évolution des politiques portées par les acteurs de l'habitat privé ancien.

*Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché au siège de Cœur d'Ostrevent et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours en excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Lille ayant son siège 5 rue Geoffroy Saint Hilaire à Lille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification et réception par le représentant de l'Etat.*

**Un propriétaire bailleur, un propriétaire occupant ou une copropriété qui s'engage dans un programme de travaux peut bénéficier, selon conditions, de subventions de l'Anah et de l'Etat** (complétées, le cas échéant, par d'autres partenaires).

**Coeur d'Ostrevent et les communes peuvent également abonder ces aides financières** pour inciter un propriétaire (bailleur ou occupant) ou une copropriété à s'engager dans un programme de travaux, pour l'aider dans la réalisation de son programme et pour réduire son reste à charge, tout en favorisant l'amélioration de la qualité du cadre urbain, de même que la performance environnementale et énergétique des logements. Un abondement communautaire et communal permet de créer, par ailleurs, un effet levier aux aides financières apportées par les partenaires.

Au regard des objectifs de l'OPAH-RU et ORI, il est proposé de mettre en place un système d'aides communautaires (subventions et primes), selon les conditions suivantes :

**Tableau 1 – Aides communautaires en faveur des propriétaires bailleurs :**

Type de travaux	Type de conventionnement	Subvention communautaire	Prime communautaire pour le regroupement de logements	Prime communautaire pour l'utilisation d'éco-matériaux	Prime communautaire pour résorption de la vacance
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	Loyer intermédiaire, loyer conventionné ou loyer conventionné très social	<b>LI ou LC : 10% (plafond 3 000 €)</b>	<b>500 €</b>	<b>500 €</b>	<b>500 €</b>
		<b>LCTS : 15% (plafond 4 000 €)</b>			
Travaux d'amélioration de l'habitat de réhabilitation d'un logement dégradé	LI, LC ou LCTS	<b>LI ou LC : 10% (plafond 3 000 €)</b>	<b>500 €</b>	<b>500 €</b>	<b>500 €</b>
		<b>LCTS : 15% (plafond 4 000 €)</b>			
Travaux d'amélioration de l'habitat de lutte contre la précarité énergétique	LI, LC ou LCTS	<b>LI ou LC : 10% (plafond 3 000 €)</b>	<b>500 €</b>	<b>500 €</b>	<b>500 €</b>
		<b>LCTS : 15% (plafond 4 000 €)</b>			
Travaux de ravalement de façades	LI, LC, LCTS ou loyer libre	<b>10% (plafond 500 €)</b>	/	/	/

**Tableau 2 – Aides communautaires en faveur des propriétaires occupants :**

Type de travaux	Ménage éligible	Subvention communautaire	Prime communautaire pour l'utilisation d'éco-matériaux	Prime communautaire pour résorption de la vacance	
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	Ressources très modestes	<b>15% (plafond 4 000 €)</b>	<b>500 €</b>	<b>500 €</b>	
	Ressources modestes	<b>10% (plafond 3 000 €)</b>			
Petite « LHI » (lutte contre l'habitat indigne)	Ressources très modestes	<b>15% (plafond 4 000 €)</b>			
	Ressources modestes	<b>10% (plafond 3 000 €)</b>			
Travaux d'amélioration de l'habitat	Autonomie de la personne	Ressources très modestes			<b>15% (plafond 4 000 €)</b>
		Ressources modestes			<b>10% (plafond 3 000 €)</b>
	Lutte contre la précarité énergétique	Ressources très modestes			<b>15% (plafond 4 000 €)</b>
		Ressources modestes			<b>10% (plafond 3 000 €)</b>
Travaux de ravalement de façades		<b>10% (plafond 500 €)</b>	/	/	

**Tableau 3 – Aides communautaires en faveur des copropriétés :**

Type de travaux	Subvention communautaire
Copropriétés dégradées – LHI, mise en sécurité des équipements communs	<b>5% (plafond 4 500 € par copropriété)</b>
MaPrimeRénov' copropriétés fragiles	<b>5% (plafond 3 000 € par copropriété)</b>
MaPrimeRénov' copropriétés non-fragiles	<b>5% (plafond 4 500 € par copropriété)</b>
Travaux de ravalement de façades	<b>10% (plafond 500 € par logement)</b>

Chaque décision d'octroi d'aide communautaire fait l'objet d'une **contractualisation, sur la base d'une convention financière**, entre Cœur d'Ostrevent et le propriétaire bailleur, le propriétaire occupant ou la copropriété.

Face au constat de la faible propension de certains propriétaires privés à mener, spontanément ou par le biais d'actions incitatives, des opérations de réhabilitation qualitatives, Cœur d'Ostrevent a souhaité se doter d'un **dispositif coercitif** à leur encontre : **l'Opération de Restauration Immobilière**.

L'ORI consiste en des travaux de remise en l'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 sur lequel est repéré une réelle nécessité d'intervention et une absence d'implication du propriétaire. Sur le fondement d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) rendant les travaux obligatoires, l'ORI permet d'en prescrire l'exécution sous contrainte de délai, avec la faculté pour la Collectivité de poursuivre l'acquisition amiable ou judiciaire des immeubles en cas de défaillance du propriétaire.

Le conseil communautaire, par délibération du 10 décembre 2020, a autorisé le lancement et l'organisation de la concertation publique préalable en vue de la création d'une ORI.

Celle-ci s'est déroulée du 1<sup>er</sup> février 2021 au 26 février 2021 inclus.

*Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché au siège de Cœur d'Ostrevent et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours en excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Lille ayant son siège 5 rue Geoffroy Saint Hilaire à Lille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification et réception par le représentant de l'Etat.*

Le bilan favorable de la concertation publique préalable a été adopté par délibération du conseil communautaire, en date du 08 avril 2021.

**L'Opération de Restauration Immobilière concerne 14 immeubles (pour 19 logements) :**

- **Aniche : 9 immeubles pour 14 logements.**
- **Somain : 5 immeubles pour 5 logements.**

**La création de l'ORI suppose qu'elle soit soumise à enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique** en application des articles L.313-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le dossier d'enquête préalable à la DUP décrit les caractéristiques des immeubles concernés et comporte (dossier en annexe) :

- Un plan de situation.
- La désignation des immeubles.
- L'indication du caractère vacant ou occupé des immeubles.
- Une notice explicative comprenant les prescriptions générales et particulières des travaux à réaliser.
- Une appréciation sommaire des dépenses d'acquisition et des dépenses de travaux.

Le dossier est à transmettre au Préfet du Nord qui pourra mener les procédures menant à la mise sous déclaration d'utilité publique de travaux de ces immeubles.

Vu le C.G.C.T,

Vu les délibérations du Conseil Communautaire en date des 26 septembre 2019, 10 décembre 2020, 1<sup>er</sup> février 2021, 26 février 2021 et 08 avril 2021,

Vu l'avis favorable émis par la commission Aménagement du territoire en date du 22 novembre 2021,

Considérant que le Bureau Communautaire a procédé à l'examen de cette question au cours de séance du 02 décembre 2021,

Le Conseil Communautaire, à l'unanimité, décide :

- De solliciter les subventions les plus élevées possible de l'Anah, de l'Etat et de la Banque des Territoires, et de tout autre partenaire potentiel intervenant dans le champ de l'habitat privé ancien, dans les conditions ci-avant évoquées. L'engagement de Cœur d'Ostrevent étant conditionné à l'obtention de la participation financière des partenaires susvisés,
- D'autoriser le Président, ou son représentant ayant reçu délégation, à signer avec l'Agence nationale de l'habitat, l'Etat, les communes d'Aniche, d'Auberchicourt et de Somain, et la Banque des Territoires, et avec tout autre partenaire potentiel intervenant dans le champ de l'habitat privé ancien, tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération,
- D'accorder une aide communautaire, conformément aux conditions reprises dans le tableau 1 pour un propriétaire bailleur, dans le tableau 2 pour un propriétaire occupant et dans le tableau 3 pour une copropriété, ci-avant présentées,
- D'autoriser le Président ou son représentant ayant reçu délégation à signer le document contractuel nécessaire au versement de l'aide communautaire à un propriétaire bailleur, à un propriétaire occupant ou à une copropriété,
- D'approuver l'Opération de Restauration Immobilière et le dossier de Déclaration d'Utilité Publique correspondant, de valider le lancement de la procédure d'enquête publique préalable à la DUP au titre de l'ORI et de solliciter le Préfet du Nord pour la mise à l'enquête publique du dossier susvisé en vue de la Déclaration d'Utilité Publique de travaux au bénéfice de la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent,
- D'inscrire les crédits nécessaires au budget pour la période de réalisation de l'OPAH-RU et ORI.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

POUR EXTRAIT CONFORME  
le Président,  
Frédéric DELANNOY

*Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché au siège de Cœur d'Ostrevent et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours en excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Lille ayant son siège 5 rue Geoffroy Saint Hilaire à Lille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification et réception par le représentant de l'Etat.*