

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

L'an deux mil vingt trois, le six juillet, le conseil communautaire s'est réuni à Cambrai (Nord), 14 rue Neuve, sur la convocation qui lui a été adressée le vingt huit juin deux mil vingt trois, en application des dispositions de l'article L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales sous la présidence de M. Nicolas SIEGLER, Président.

Nombre de délégués communautaires en exercice	92
Nombre de délégués communautaires présents	60
Nombre de votes	76

Nombre de conseillers communautaires titulaires présents : 60

AUBENCHEUL-AU-BAC : M. Michel PRETTRE - AWOINGT : M. Eddy DHERBECOURT - BANTEUX : Mme Bernadette GODET - BANTOUZELLE : Mme Sylviane MAUR - BOURSIES : M. Slimane RAHEM - CAGNONCLES : M. Bruno LEFEBVRE - CAMBRAI : M. Jean-Pierre BAVENCOFFE, Mme Martine BILBAUT, Mme Claire BURLET, Mme Amélia CAFEDE, Mme Marie-Anne DELEVALLEE, Mme Martine DESMOULIN, M. Jean-Marie DEVILLERS, Mme Nathalie DROBINOHA, Mme Dominique GAILLARD, Mme Sylvie LABADENS, M. Gérard LAURENT, M. Jean-Pascal LEROUGE, Mme Sylviane LIENARD, M. Brahim MOAMMIN, Mme Laurence SAYDON, M. Nicolas SIEGLER, M. Nicolas SIMEON, M. Sylvain TRANOY, M. Laurent WIART - CREVECOEUR-SUR-ESCAUT : M. Gilbert DRAIN - CUVILLERS : M. Jacky LAURENT - DOIGNIES : M. Pascal MOMPACH - ESCAUDEUVRES : Mme Agnès BILBAUT, M. Thierry BOUTEMAN - ESNES : M. Olivier GOBERT - ESWARS : M. Francis REGNAULT - FLESQUIERES : M. Billy JOURNET - FRESSIES : Mme Marie-Danièle CHEVALLIER - GOUZEAU COURT : M. Jacques RICHARD - HAYNECOURT : M. Bernard HUREZ - HEM-LENGLET : Mme Yvette BLANCHARD - IWUY : M. Pascal GUSTIN, M. Daniel POTEAU - LES-RUES-DES-VIGNES : M. Marc LANGLAIS - MASNIERES : M. Francis NOBLECOURT - MOEUVRES : M. Gérard SETAN - NAVES : M. Jean-Pierre DHORME - NEUVILLE-SAINT-REMY : M. Christian DUMONT, Mme Martine LABALETTE - NIERGNIES : Mme Marjorie GOSSELET-CAMBRAI - NOYELLES SUR ESCAUT : M. Philippe LOYEZ - PROVILLE : M. Guy COQUELLE, Mme Thérèse WARGNIES - RAILLENCOURT-SAINTE-OLLE : Mme Maryvone RINGEVAL - RUMILLY-EN-CAMBRESIS : M. Jean-FICHAUX - SAILLY-LEZ-CAMBRAI : Mme Marie-Thérèse DOIGNEAUX - SANCOURT : M. Claude LECLERCQ - SERANVILLERS-FORENVILLE : Mme Marie-Bernadette BUISSET-LAVALARD - THUN-L'EVEQUE : M. Jacques DENOYELLE - THUN-SAINT-MARTIN : Mme Marie-Claude URBAIN (maire par intérim) - TILLOY-LEZ-CAMBRAI : Mme Sonia LANCEL - VILLERS-EN-CAUCHIES : M. Pascal DUEZ - VILLERS-GUISLAIN : M. Gérard ALLART - WAMBAIX : M. Romain MANESSE.

Nombre de conseillers communautaires absents excusés, ayant donné procuration : 12

CAMBRAI : Mme Françoise DEMONTFAUCON, titulaire qui donne procuration à M. Sylvain TRANOY, titulaire, M. Stéphane MAURICE, titulaire qui donne procuration à Mme Martine DESMOULIN, M. Benoît VAILLANT, titulaire qui donne procuration Mme Maryvone RINGEVAL, titulaire - M. François-Xavier VILLAIN, titulaire qui donne procuration à Mme Marie-Anne DELEVALLEE, M. Pierre-Antoine VILLAIN, titulaire, qui donne procuration à M. Brahim MOAMMIN, Mme Virginie WIART, titulaire qui donne procuration à M. Gérard LAURENT, titulaire - GONNELIEU : Mme Karine MORELLE, titulaire qui donne procuration à Mme Bernadette GODET, titulaire - IWUY : Mme Emilie DUPUIS, titulaire qui donne procuration à M. Daniel POTEAU, titulaire - MARCOING : M. Jean-Claude GUINET, titulaire qui donne procuration à M. Francis NOBLECOURT, titulaire - NEUVILLE-SAINT-REMY : M. Jean-Pierre COUVENT, titulaire qui donne procuration à M. Christian DUMONT, titulaire - RAILLENCOURT-SAINTE-OLLE : M. Bernard DE NARDA, titulaire qui donne procuration à Mme Marjorie GOSSELET, titulaire - VILLERS-PLOUICH : M. Pascal BRUNIAUX, titulaire qui donne procuration à M. Jacques RICHARD, titulaire.

Suites :

Nombre de conseillers communautaires absents excusés, ayant donné suppléance : 4

ABANCOURT : Mme Françoise LAINE, titulaire qui donne suppléance à M. René CAPELLE - FONTAINE-NOTRE-DAME : M. Bruno IVANEC, titulaire qui donne suppléance à Mme Ludivine CHEMSI, suppléante - HONNECOURT-SUR-ESCAUT : M. Jean-Michel TISON, titulaire qui donne suppléance à M. Sébastien LOYEZ, suppléant - RIEUX-EN-CAMBRESIS : M. Michel MOUSSI, titulaire qui donne suppléance à Mme Thérèse MAIRESSE, suppléante.

Nombre de conseillers communautaires absents : 16

ANNEUX : M. Thierry LEVEQUE - BANTIGNY : M. Yves MARECAILLE - BLECOURT : M. Jean-Paul BASSELET - CAMBRAI : Mme Jeannie BERTELOOT, Mme Aline CHATELAIN, M. Christophe SIMPERE, M. François WIART - CANTAING-SUR-ESCAUT : M. Éric PARENT - CAUROIR : M. Benoît DHORDAIN - ESCAUDEUVRES : M. José DE SOUSA - ESTRUN : M. Jean-Luc FASCIAUX - LESDAIN : Mme Geneviève GAUTIER - MASNIERES : Mme Christelle COUTANT - PAILLENCOURT : M. Fabrice LEFEBVRE - RAMILLIES : M. Olivier DELSAUX - RIBECOURT-LA-TOUR : Mme Christelle MARQUES.

Secrétaire de séance : M. Romain MANESSE.

D20230725 : AUTORISATION DU PRESIDENT A SIGNER LA CONVENTION OPAH-RU.

D20230725 : AUTORISATION DU PRESIDENT A SIGNER LA CONVENTION OPAH-RU.

Rapporteur : M. TRANOY
Vice-Président

La Communauté d'Agglomération de Cambrai a manifesté sa volonté d'intervenir sur le parc d'habitat privé ancien du centre-ville historique de la Ville de Cambrai à travers le lancement d'une étude pré-opérationnelle pour la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU).

Le souhait d'impulser une nouvelle démarche d'initiative publique de redynamisation du parc privé ancien s'inscrit dans le contexte suivant : la poursuite et le renforcement de la requalification du parc immobilier existant constitue l'axe n°1 du programme d'actions du PLH 2018-2023 de la CAC. Le lancement d'une étude pré-opérationnelle OPAH-RU a ainsi été ciblée en action à mettre en œuvre pour déployer une opération permettant d'agir efficacement sur le bâti dégradé et la vacance des logements.

La Ville de Cambrai est retenue au titre du Plan National « Action Cœur de Ville » avec une attente toute particulière sur le volet habitat afin d'enrayer le processus de dégradation du parc de logements et de renforcer l'attractivité du centre-ville

L'étude visait à objectiver les besoins et les enjeux ainsi qu'à définir les leviers à mobiliser afin de déployer, dans le cadre d'une future OPAH RU, les outils nécessaires et adaptés au traitement de l'habitat privé ancien du centre-ville de Cambrai.

Un certain nombre d'enjeux ont été mis en avant à l'échelle du périmètre d'étude :

- Un potentiel important de logements dégradés ou en voie de dégradation (près de 30% du parc)
- Un PIG (Programme d'Intérêt Général) qui fonctionne à l'échelle de l'arrondissement mais qui ne répond pas aux enjeux de traitement des immeubles les plus dégradés du centre-ancien
- Un parc ancien nécessitant généralement des améliorations énergétiques (76% du parc d'habitat privé construit avant 1975 et ¼ des immeubles en simple vitrage partiel ou total)
- Un taux de logements vacants importants (22% de logements vacants soit 200 immeubles identifiés totalement ou partiellement vacants)
- Un taux important d'éligibilité aux aides de l'ANAH (45% des propriétaires occupants éligibles)
- Un besoin d'adaptabilité des logements à la perte d'autonomie (42% sont âgés de plus de 60 ans dont 14% de plus de 75 ans)
- Un fort taux de présence de copropriétés non immatriculées (60%)
- Un patrimoine ancien à valoriser et impliquant des contraintes architecturales fortes

La mise en place d'un dispositif de type OPAH-RU afin d'enrayer le processus de dégradation du parc privé ancien en incitant et en accompagnant les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration de leurs logements apparaît donc nécessaire.

Au regard du diagnostic exhaustif du bâti dressé sur le périmètre retenu ainsi que des attentes de la Communauté d'Agglomération de Cambrai, de la Ville de Cambrai et des partenaires associés dont l'Anah, la convention d'OPAH-RU décline les champs d'intervention suivants : réhabilitation de

logements indignes ou très dégradés ; travaux de mise en sécurité/salubrité du logement ; réhabilitation énergétique ; adaptation au vieillissement et à la perte d'autonomie ; réduction de la vacance dans le parc privé ; embellissement des façades.

En complément d'un dispositif incitatif, l'OPAH mobilisera l'outil coercitif que constitue l'Opération de Restauration Immobilière (ORI).

Après identification d'une liste prioritaire d'une dizaine d'immeubles vacants en début d'OPAH-RU, une procédure ORI pourra être déclenchée avec l'appui technique de l'opérateur. L'objectif premier des ORI sera d'inciter le propriétaire d'un immeuble dégradé à réaliser un programme de travaux global améliorant l'habitabilité de l'immeuble par l'intermédiaire d'une DUP travaux et d'aides financières très attractives. En cas de défaillance du propriétaire, le recours à l'expropriation sera possible.

Sur la base de l'étude pré-opérationnelle, les objectifs quantitatifs globaux de réhabilitation sont évalués à 139 immeubles minimum comprenant 180 logements.

Sur cet objectif global, 100 logements seront soutenus dans le cadre du dispositif de base par des aides de l'Anah complétées par des abondements de la Communauté d'Agglomération de Cambrai et de la Ville de Cambrai. Ces objectifs sont répartis de la manière suivante :

- 43 logements occupés par leur propriétaire
- 57 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Un dispositif complémentaire porté exclusivement par la Ville de Cambrai vient s'ajouter au dispositif de base : 80 logements (locatifs ou propriété d'occupation) compris dans des immeubles qui feront l'objet d'un ravalement de façade (58 façades d'immeubles à traiter comprenant 80 logements).

Sur cet objectif global se superposent les aides allouées par la Communauté d'Agglomération de Cambrai sur 34 logements (aides qui viendront en complément pour les immeubles déjà concernés par le dispositif de base) :

- 26 logements soutenus par une prime « sortie de vacance » pour lutter contre la vacance structurelle (20 logements pour les propriétaires bailleurs et 6 logements pour les primo-accédants),
- 8 logements soutenus par une prime d'aide à la mobilisation d'un maître d'œuvre pour les projets d'ampleur touchant les propriétaires occupants.

Les différents partenaires de l'OPAH-RU vont mobiliser des enveloppes estimatives à hauteur de :

DISPOSITIF OPAH-RU	Anah	CAC	Ville de Cambrai	Banque des Territoires	TOTAL
Enveloppe réservée à l'ingénierie	360 900 €	132 625 €	132 625 €	60 000 €	686 150 €
Enveloppe réservée aux travaux	2 147 700 €	418 250 €	474 250 €	0 €	3 040 200 €
Au total sur les 5 ans	2 508 600 €	550 875 €	606 875 €	60 000 €	3 726 350 €
Coût annuel	501 720 €	110 175 €	121 375 €	12 000 €	745 270 €

Le budget estimatif global alloué à l'opération sur les 5 années est de l'ordre de 3.726.350 €.

Pour sa part la Communauté d'Agglomération de Cambrai mobilisera, sur les 5 ans de l'opération, 550.875 € répartis de la façon suivante :

- 418.250 € au titre des aides aux travaux,
- 132.625 € au titre des frais d'ingénierie.

En tant que maître d'ouvrage du dispositif, la Communauté d'Agglomération de Cambrai confiera le suivi-animation de l'OPAH-RU à un opérateur privé par voie de consultation et assurera l'animation de la gouvernance du dispositif en collaboration étroite avec les représentants de la Ville de Cambrai.

Au vu de ce qui précède, le conseil communautaire a, à l'unanimité, décidé :

- d'approuver la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain au profit du cœur historique de Cambrai pour une durée de 5 ans et sur le périmètre identifié,
- de valider les orientations, les objectifs ainsi que les engagements financiers de la convention d'OPAH-RU « Centre historique de Cambrai » 2024-2028 (annexée à la présente délibération),
- d'autoriser le Président ou son représentant délégué à signer la convention d'OPAH-RU « Coeur historique de Cambrai » 2024-2028 ainsi que les avenants qui pourraient y être rattachés,
- de déléguer au Président ou à son représentant délégué le soin de signer tous les actes s'attachant à l'exécution de cette décision.

Fait et délibéré en séance

les jour, mois et an -susdits,

Suivent les signatures.....

Pour extrait conforme

Le Président,



Nicolas SIEGLER

Publié le /2.0 /JUIL. 2023

Certifié exécutoire le 2.0 /JUIL. 2023