

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire
Du 27 juin 2024

Délibération n°2024-123 - Habitat – Mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur les communes de Bois-le-Roi, Chartrettes, Héricy, Noisy-sur-École, Samoreau et Vulaines-sur-Seine : adoption de la convention et autorisation de signature

Membres élus	61
Membres en exercice	61
Présents ou représentés	56
Ne prend pas part au vote	0
Votants	56
Abstention	0
Suffrages exprimés	56
Majorité absolue	29
Pour	56
Contre	0

L'an deux mil vingt-quatre, le 27 juin, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 21 juin, s'est réuni, à la salle des fêtes de la commune de Cély-en-Bière, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Françoise BICHON-LHERMITTE, Isabelle BOLGERT, Francine BOLLET, Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE, Véronique FÉMÉNIA, Anne-Sophie GUERIN, Marie HOLVÖET, Lamia KORT, Naciba MESSAOUDI, Marie-Charlotte NOUHAUD, Chantal PAYAN, Judith REYNAUD (jusqu'à la délibération N°2024-126), Pascale TORRENTS-BELTRAN et Nathalie VINOT

MM. Christophe BAGUET, Christian BOURNERY (à partir de la délibération N°2024-088 et jusqu'à la délibération N°2024-127), Michel CALMY, Michel CHARIAU, Romain COQUERY, David DINTILHAC, Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD (à partir de la délibération N°2024-091), Michaël GOUÉ, Francis GUERRIER, Jean HÉLIE, Fabrice LARCHÉ, Olivier MAGRO, Yann MOREAU, Nicolas PIERRET, Patrick POCHON (jusqu'à la délibération N°2024-118), Jean-Philippe POMMERET, Thierry REYJAL, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Gérard TAPONAT (jusqu'à la délibération N°2024-122), Alain THIERY, Cédric THOMA, Yannick TORRES.

Membres ayant donné pouvoir :

Mme Cécile PORTE à M. Fabrice LARCHÉ
M. Jean-Claude DELAUNE à M. Thibault FLINÉ
Mme Sandrine-Magali BELMIN à Mme Nathalie VINOT
Mme Hélène MAGGIORI à M. Laurent ROUSSEL
M. Laurent SIGLER à Mme Naciba MESSAOUDI
Mme Gwenaél CLER à Mme Francine BOLLET
M. Vitor VALENTE à Mme Chantal PAYAN
M. Anthony VAUTIER à M. Christophe BAGUET

Mme Sonia RISCO à Mme Véronique FÉMÉNIA
Mme Mylène MUSY à M. Pascal GOUHOURY
M. Pascal GROS à Mme Marie HOLVÖET
Mme Audrey TAMBORINI à M. Cédric THOMA
M. Frédéric VALLETOUX à Mme Isabelle BOLGERT
Mme Estelle BERTÉE à M. Michaël GOUÉ
Mme Isabelle MARIE à M. Michel CALMY
Mme Sophie BERTHOLIER à M. Yannick TORRES
M. Patrick POCHON à M. Alain RICHARD (pour les votes des délibérations N°2024-119 à N°2024-128)
Mme Anne GHYSSENS à M. Alain THIERY

Membres absents :

Mme Aurélie BRICAUD
Mme Marie-Laure VASSEUR
M. Daniel RAYMOND
M. Thomas IANZ
M. Christian BOURNERY (pour les votes du procès-verbal du 28 mars 2024 et délibérations N°2024-087 et N°2024-128)
M. Fabrice LARCHÉ (pour le vote de la délibération N°2024-090)
Mme Cécile PORTE (Pour le vote de la délibération N°2024-090)
M. Julien GONDARD (pour les votes du procès-verbal du 28 mars 2024 et des délibérations N°2024-087 à N°2024-090)
M. Romain COQUERY (pour le vote de la délibération N°2024-107)
M. Cédric THOMA (pour le vote de la délibération N°2024-113)
Mme Audrey TAMBORINI (pour le vote de la délibération N°2024-113)
M. Gérard TAPONAT (pour les votes de la délibération N°2024-123 à N°2024-128)
M. Olivier MAGRO (pour le vote de la délibération N°2024-125)
Mme Judith REYNAUD (pour les votes des délibérations N°2024-127 et N°2024-128)

Secrétaire de Séance : M. Michel CHARIAU

Références juridiques :

- **Le Code général des collectivités territoriales, et notamment, les articles L 5111-4 et L 5216-1 et suivants**
- **Le Code civil, et notamment, l'article L.2305**
- **La délibération n° 2022-013 du conseil communautaire du 17 février 2022 relative à la demande de subvention et au lancement de la démarche d'étude pré-opérationnelle pour un dispositif d'amélioration de l'habitat.**
- **La délibération n° 2019-196 du conseil communautaire du 05 décembre 2019 engageant l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH)**
- **La délibération n° 2022-068 du conseil communautaire du 31 mars 2022 validant les orientations et objectifs du Programme Local de l'Habitat**
- **La délibération n° 2024-085 du conseil communautaire du 28 mars 2024 relative à l'approbation du Programme Local de l'Habitat 2024-2030 du Pays de Fontainebleau**

Rapporteurs : M. Fabrice LARCHÉ

Ce point a été présenté à la commission urbanisme, habitat, logement, déplacements du 11 juin 2024.

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	160 602,26 €	165 468,99 €	160 602,26 €	486 673,50 €
dont aides aux travaux	81 180,00 €	83 640,00 €	81 180,00 €	246 000,00 €
dont aides à l'ingénierie	79 422,26 €	81 828,99 €	79 422,26 €	240 673,50 €
Part fixe	60 818,18 €	62 661,15 €	60 818,18 €	184 297,50 €
Part variable	18 604,08 €	19 167,84 €	18 604,08 €	56 376,00 €

En complément des aides de l'Anah et de celles proposées au titre de l'Agglomération, les communes de Bois-le-Roi, Chartrettes, Héricy et Samoreau ont décidé d'apporter une aide supplémentaire à leurs habitants. Ces aides sont conditionnées aux mêmes règles que celles proposées au titre de l'Agglomération. De plus, une fois les enveloppes consommées, il n'est pas prévu de financement supplémentaire.

Financements des communes,

Conditions générales		
Modalités d'octroi de subvention	Propriétaires Occupants	Propriétaires Bailleurs
MaPrime Logement Décent	10 % du montant des travaux Plafonds : 5 000 € <i>Si atteinte classe E</i> 3 000 € <i>autres cas</i>	10 % du montant des travaux Plafonds : 5 000 € <i>Igts très dégradés</i> 4 000 € <i>Igts dégradés</i> 2 000 € <i>problématique ponctuelle de sécurité/salubrité</i>
MaPrimeRénov' – Parcours accompagné Travaux de rénovation énergétique	5 % du montant des travaux Plafonds : 1 500 €	

Aides aux travaux	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Bois-le-Roi	9 812,00 €	10 109,33 €	9 812,00 €	29 733,33 €
Chartrettes	9 812,00 €	10 109,33 €	9 812,00 €	29 733,33 €
Héricy	9 812,00 €	10 109,33 €	9 812,00 €	29 733,33 €
Samoreau	9 812,00 €	10 109,33 €	9 812,00 €	29 733,33 €
Ensemble des communes	39 248,00 €	40 437,32 €	39 248,00 €	118 933,32 €

Ce dispositif représente au total près de **4 165 839,87 €**, dont 551 586,00 € au titre du fonctionnement (suivi-animation) et 3 656 333,32 € au titre de l'investissement (aides aux travaux). Il permet à la fois de massifier la rénovation énergétique de l'habitat et réhabiliter le parc de logement (déperdition de chaleur ou réchauffement d'été) et donc de répondre à un enjeu majeur de la transition climatique. Il participe aussi à une économie locale vertueuse par ses retombées économiques auprès des artisans du bâtiment de notre bassin de vie, créateur d'emplois de proximité (obligation de label notamment RGE).

La définition de ces objectifs permet de calibrer le financement de l'opération par l'Anah et la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau. De plus, afin d'assurer un reste à charge plus limité pour les habitants et ainsi faciliter la réalisation des travaux la CAPF, les communes s'engagent aussi à apporter des aides aux travaux supplémentaires. L'objectif est que les habitants concernés puissent bénéficier d'un montage gratuit des dossiers en plus d'avoir un reste à charge le plus soutenable possible pour les catégories de ménages modestes et très modestes (pour précision par exemple cela correspond à un revenu fiscal de 23 541 euros pour une seule personne en Île-de-France en 2024).

Financements de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH)

L'apport à l'opération de l'ANAH sera de **3 602 312,50 €** dont 3 291 400,00 € dans le cadre des aides aux travaux et 310 912,50 € dans le cadre des aides à l'ingénierie.

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	1 188 763,13 €	1 224 786,25 €	1 188 763,13 €	3 602 312,50 €
dont aides aux travaux	1 086 162,00 €	1 119 076,00 €	1 086 162,00 €	3 291 400,00 €
dont aides à l'ingénierie :	102 601,13 €	105 710,25 €	102 601,13 €	310 912,50 €
Part fixe	34 667,33 €	35 717,85 €	34 667,33 €	105 052,50 €
Part variable	67 933,80 €	69 992,40 €	67 933,80 €	205 860,00 €

Financements de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

L'apport à l'opération se fait dans le cadre d'une enveloppe limitée et conditionnée aux règles ci-après. Afin d'assurer un suivi sur l'ensemble des aides apportées, un comité de suivi sera mis en place composé notamment d'un membre de chaque conseil municipal pour assurer la transparence des financements.

Conditions générales		
Modalités d'octroi de subvention	Propriétaires Occupants	Propriétaires Bailleurs
MaPrime Logement Décent	-	10 % du montant des travaux Plafonds : 8 000 € Igts très dégradés 5 000 € Igts dégradés 2 000 € problématique ponctuelle de sécurité/salubrité
MaPrimeRénov' – Parcours accompagné	5 % du montant des travaux Plafonds : 2 000 €	
Travaux de rénovation énergétique	-	15 % du montant des travaux Plafonds : 6 000 €

Cela représente avec les objectifs définis un engagement de la CAPF de **486 673,50 €**, dont 246 000,00 € dans le cadre des aides aux travaux et 240 673,50 € dans le cadre des aides à l'ingénierie.

- 839 ménages (12 %) en situation de précarité énergétique (près de 14 % à Héricy) ;
 - Entre 7 % et 18 % de ménages se chauffent au fioul (18 % à Noisy-sur-École) selon Géodip 2020 ;
 - Près de 56 % des rénovations énergétiques sont abandonnées pour des raisons financières d'après les répondants à l'enquête de satisfaction récente par l'ADEME à l'échelle de l'agglomération.
- **Besoins en matière d'adaptation du parc de logement :**
- La part des 60 ans et plus représente près d'une personne sur trois (28 %, soit 5 072 personnes) selon l'Insee en 2019.
 - Une tendance au vieillissement, avec entre 2013 et 2019 un taux d'évolution annuel de 2 % des plus de 60 ans et entre 0,6 % et 2,2 % pour les plus de 75 ans (excepté à Bois-le-Roi et Chartrettes).
 - Plus d'un tiers des propriétaires occupants sous les plafonds Anah ont plus de 60 ans.
 - Quelques dossiers d'adaptation à la perte d'autonomie financés entre 2018 et 2022 « en diffus » : 3 dossiers à Vulaines-sur-Seine, 2 à Samoreau et 1 à Chartrettes pour des travaux s'élevant en moyenne à 11 639 € (47 % de subvention).
- **Besoins en matière de résorption de l'habitat dégradé ou vacant :**
- 222 logements privés vacants depuis plus de 2 ans identifiés dans le fichier LOVAC 2021.
 - Une importante dynamique privée d'accession et de réhabilitation du parc ancien.
 - Des signalements et d'arrêtés préfectoraux recensés relativement faibles en 2022, à l'échelle l'arrondissement Fontainebleau selon la DDT 77 : 40 signalements provenant de l'ADIL, de l'ARS ou de la CAF) en majorité pour des infractions au RSD (règlement sanitaire et départemental) et 6 arrêtés préfectoraux d'insalubrité.
 - Cependant, il y a des besoins de savoir-faire et d'accompagnement pour remonter les situations et d'une ingénierie technique et financière pour caractériser et traiter prioritairement celles-ci.

Au-delà de ces indicateurs statistiques, les repérages de terrains réalisés depuis la rue dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ont confirmé les potentiels de travaux sur les hameaux anciens des communes avec 208 adresses repérées, soit environ 261 logements privés, dont 123 logements d'adresses identifiées avec un état technique apparent mauvais ou très mauvais.

- 172 adresses correspondent à de l'habitat individuel (192 logements) par rapport aux 17 monopropriétés collectives (34 logements et 9 adresses en copropriétés [35 logements]) ;
- 52 % des logements des adresses repérées sont détenus par des propriétaires non occupants : potentiels bailleurs, biens vacants ou résidences secondaires, etc.
- 54 adresses sont identifiées avec une situation de vacance/sous-occupation vérifiée.

Ce diagnostic a permis de calibrer le dispositif le plus adapté avec les objectifs suivants :

Objectifs	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Nombre de logements Propriétaires Occupants	34	37	34	105
<i>Dont adaptabilités</i>	10	11	10	31
<i>Dont énergies</i>	23	24	23	70
<i>Dont logements indignes</i>	1	2	1	4
Nombre de logements Propriétaires Bailleurs	6	8	7	21
<i>Dont énergies</i>	2	4	3	9
<i>Dont logements indignes</i>	4	4	4	12
Nombre de logements en Copropriété	0	11	11	22

Contexte territorial

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) s'inscrit dans la stratégie globale menée par l'agglomération dont l'objectif est de couvrir l'ensemble du territoire d'un dispositif de rénovation de l'habitat. Depuis 2021, avec l'approbation du PCAET et dans la continuité de la mise en œuvre de sa politique d'habitat en corrélation avec l'élaboration de son Programme Local de l'habitat, le Pays de Fontainebleau œuvre pour que l'ensemble de ses vingt-six communes puissent bénéficier d'un dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat :

- L'espace Conseil France Rénov est la porte d'entrée de l'accompagnement des habitants du Pays de Fontainebleau. Ce service mis en place en 2021 vient en complément des dispositifs d'amélioration de l'habitat en cours et à venir sur le territoire. Le service donne des informations de premier niveau aux habitants. Puis, suivant la situation du ménage et son projet, celui-ci est, soit dirigé vers l'opérateur agréé pour les ménages modestes et très modestes, soit accompagnés par le conseiller « France Rénov' » dans ses démarches pour les autres catégories de ménages ;
- Le Programme d'Intérêt Général (PIG) du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (PNRGF) qui concerne l'ensemble des seize communes membres du parc mis en place depuis 2019 (soit seize communes pour 24,36 % de la population) ;
- L'OPAH-RU du cœur urbain (RU sur le périmètre ORT/Action cœur de ville) étendue aux communes de l'ancienne CCPF, sauf Recloses faisant déjà partie du périmètre du Parc (soit quatre communes pour 49,44 % de la population) ;
- L'OPAH pour les autres communes qui n'étaient pas concernées jusqu'ici par un projet de ce type (soit six communes, pour 25 % de la population).

Le dispositif de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat pour les communes actuellement sans dispositif : objectifs et financements

La CAPF dans le cadre de sa politique en faveur de l'amélioration et de la requalification de l'habitat a élaboré une étude pré-opérationnelle pour les communes non couvertes par un dispositif d'amélioration de l'habitat à ce jour.

Ce diagnostic préalable mené en co-construction sur les communes de Bois-le-Roi, Chartrettes, Héricy, Noisy-sur-École, Samoreau et Vulaines-sur-Seine a révélé les éléments suivants :

- Caractéristiques générales du parc :

- 7 318 résidences principales et 43 % des résidences principales construites avant 1971 (soit les premières réglementations thermiques) selon l'Insee en 2019, a fortiori à Héricy (53 %), Bois-le-Roi (50 %) et Chartrettes (48 %).
- Près de 90 % de maisons occupées le sont par des propriétaires, dont 62 % de T5 ou plus.
- 605 résidences secondaires sont dénombrées (dont 202 à Noisy-sur-École) avec une croissance des résidences secondaires plus importante que celle des résidences principales entre 2012 et 2017 (selon les statistiques actuellement disponibles).

- Potentielles cibles de logements à accompagner :

- 1 708 propriétaires occupants rentrent dans les catégories modestes et très modestes dont 628 en modestes (données statistiques Filocom 2019).
- 896 logements locatifs privés en résidence principale (11 % du parc privé), qui sont majoritairement situés à Bois-le-Roi (360 logements) et à Chartrettes (142 logements).

- Besoins en matière de rénovation thermique :

- 41 % des DPE disponibles sont classés E, F et G (BNDB 2021, base de données nationale des bâtiments) et 16 % entre F et G ;
- 52 dossiers Anah Énergie furent réalisés en diffus sur six communes entre 2018 et 2022 ;

Ainsi, il est proposé à l'assemblée de :

- Approuver la participation du Pays de Fontainebleau au dispositif tel que présenté dans les tableaux financiers ;
- Mettre à la disposition du public le projet de convention pendant un mois en application de l'article L.303 du code de la construction et de l'habitation ;
- Autoriser le Président à signer la présente convention et tout autre document liés à sa mise en œuvre ;
- Autoriser le Président à lancer un marché public relatif au suivi et à l'animation du dispositif OPAH sur les six communes suivantes : Bois-le-Roi, Chartrettes, Héricy, Noisy-sur-École, Samoreau et Vulaines-sur-Seine.

Décision :

L'assemblée décide à l'unanimité de :

- Approuver la participation du Pays de Fontainebleau au dispositif tel que présenté dans les tableaux financiers ;
- Mettre à la disposition du public le projet de convention pendant un mois en application de l'article L.303 du code de la construction et de l'habitation ;
- Autoriser le Président à signer la présente convention et tout autre document liés à sa mise en œuvre ;
- Autoriser le Président à lancer un marché public relatif au suivi et à l'animation du dispositif OPAH sur les six communes suivantes : Bois-le-Roi, Chartrettes, Héricy, Noisy-sur-École, Samoreau et Vulaines-sur-Seine.

Ont signé les membres présents.

Pour extrait conforme,

Le Secrétaire de séance

Michel CHARIAU



Le Président,

Pascal GOUHOURY

Certifié exécutoire le

03 JUIL. 2024

Date de mise en ligne le

03 JUIL. 2024

Notification le

03 JUIL. 2024

AR Préfecture 077-200072346-

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa date de mise en ligne sur le site www.pays-fontainebleau.fr et sa transmission au représentant de l'État auprès du tribunal administratif de Melun ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20240703-2024-123-DE
Date de réception préfecture : 03/07/2024